Pièce n° 13.1.1

Réseau de transport d'électricité



Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts (Vent des Iles - Gué au Roux)

Mai 2017
Département de la Vendée

Dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme
Commune de Notre-Dame-de-Monts

Sommaire

Sommaire 2

Préambule 3

Pièce n°1 5
NOTICE DE PRESENTATION 5

Présentation du projet 6

1.1 Contexte de l'opération 6

1.2 Caractéristiques du projet 6
1.2.1 Localisation et description du tracé général au sein de la commune de la Notre-Dame-de-Monts 6
1.2.2 Généralités 7
1.2.3 Modes de pose 8
1.2.4 Travaux mis en œuvre pour la liaison souterraine 11

1.3 Analyse de la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts 23
1.3.1 Incompatibilité vis-à-vis des Espaces Boisés Classés (EBC) 23
1.3.2 Incompatibilité vis-à-vis du rapport de présentation 23
1.3.3 Incompatibilité vis-à-vis des Emplacements réservés 23

Pièce n°2 25
RAPPORT DE PRESENTATION AVANT MISE EN COMPATIBILITE 25

Pièce n°3 28
RAPPORT DE PRESENTATION APRES MISE EN COMPATIBILITE 28

Pièce n°4 31
DOCUMENTS GRAPHIQUES AVANT MISE EN COMPATIBILITE 31

Pièce n°5 33
DOCUMENTS GRAPHIQUES APRES MISE EN COMPATIBILITE 33

Pièce n°6 35
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 35

6.1 Cadre réglementaire et contenu de l'évaluation environnementale 36
6.1.1 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale 36
6.1.2 Contenu de l'évaluation environnementale 37

6.2 Evaluation environnementale 38
6.2.1 Articulation du dossier de mise en compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement 38
6.2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement 41
6.2.3 Analyse des incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement 44
6.2.4 Justification du choix du projet 47
6.2.5 Mesures envisagées 48
6.2.6 Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement 49
6.2.7 Résumé non technique 49

Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme concerne le projet de raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier.

Entre le secteur d'atterrage et le poste de raccordement, le tracé général du projet traverse 5 communes vendéennes : **la Barre-de-Monts, Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, le Perrier et Soullans**. C'est au niveau de cette dernière que sera construit le futur poste électrique intermédiaire de compensation du Gué-au-Roux, qui sera raccordé au poste existant de Soullans.

La commune de Notre-Dame-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 04/03/2014 et dont la dernière modification (simplifiée) date du 07/04/2015.

En l'état actuel, le PLU de Notre-Dame-de-Monts Monts ne permet pas la création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts reliant le point d'atterrage au poste du Gué au Roux.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les projets d'ouvrage électrique se doivent d'être compatibles avec les dispositions des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (Plan d'occupation des sols (POS) / Plan local d'urbanisme (PLU) et Schéma de cohérence territoriale (SCOT).

La mise en compatibilité vise alors à modifier les éléments constitutifs du document d'urbanisme : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement et les documents graphiques.

En effet, lorsqu'un projet d'aménagement nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), et que ce projet n'est pas compatible avec le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune, la DUP ne peut intervenir que si l'enquête a porté à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné.

Le présent dossier, établi conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du code de l'urbanisme, concerne la mise en compatibilité du PLU de Notre-Dame-de-Monts, dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier.

Carte 1 : Localisation du tracé général de DUP sur la commune de Notre-Dame-de-Monts



Pièce n°1

Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts
Vent des Iles – Gué au Roux

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)
Commune de Notre-Dame-de-Monts

NOTICE DE PRESENTATION

Présentation du projet

1.1 Contexte de l'opération

Pour faire face aux enjeux du changement climatique, à l'augmentation des besoins énergétiques ou à la raréfaction des combustibles fossiles, la France s'est fixée l'objectif de satisfaire 23 % de sa consommation finale d'énergie par les énergies renouvelables à l'horizon 2020 et d'atteindre 40 % d'électricité renouvelable en 2030.

Le plan de développement des énergies renouvelables dans l'hexagone prévoit l'installation de plusieurs projets éoliens en mer aux larges des côtes françaises. En juin 2014, la société Éoliennes en Mer Îles d'Yeu et de Noirmoutier (EMYN) a été désignée lauréate de l'appel d'offres pour la construction, l'installation et l'exploitation du projet localisé au large des Îles d'Yeu et de Noirmoutier d'une puissance de 496 MW.

En parallèle, l'Etat français a confié à Réseau de Transport d'Electricité (RTE) la charge du raccordement électrique de ce parc éolien. C'est ce projet qui fait l'objet du présent document.

Le raccordement du parc éolien des îles d'Yeu et de Noirmoutier débute au large des côtes vendéennes. L'électricité produite par chacune des éoliennes est acheminée jusqu'à un poste électrique en mer qui sera construit par la société EMYN au sein du parc éolien.

Au regard des études, la solution de raccordement retenu est la suivante : un raccordement à 225 000 volts qui implique la création d'un poste électrique intermédiaire de compensation à 225 000 volts (Gué au Roux) et d'une liaison électrique à deux circuits 225 000 volts entre le poste électrique en mer du Vent des Iles et ce nouveau poste.

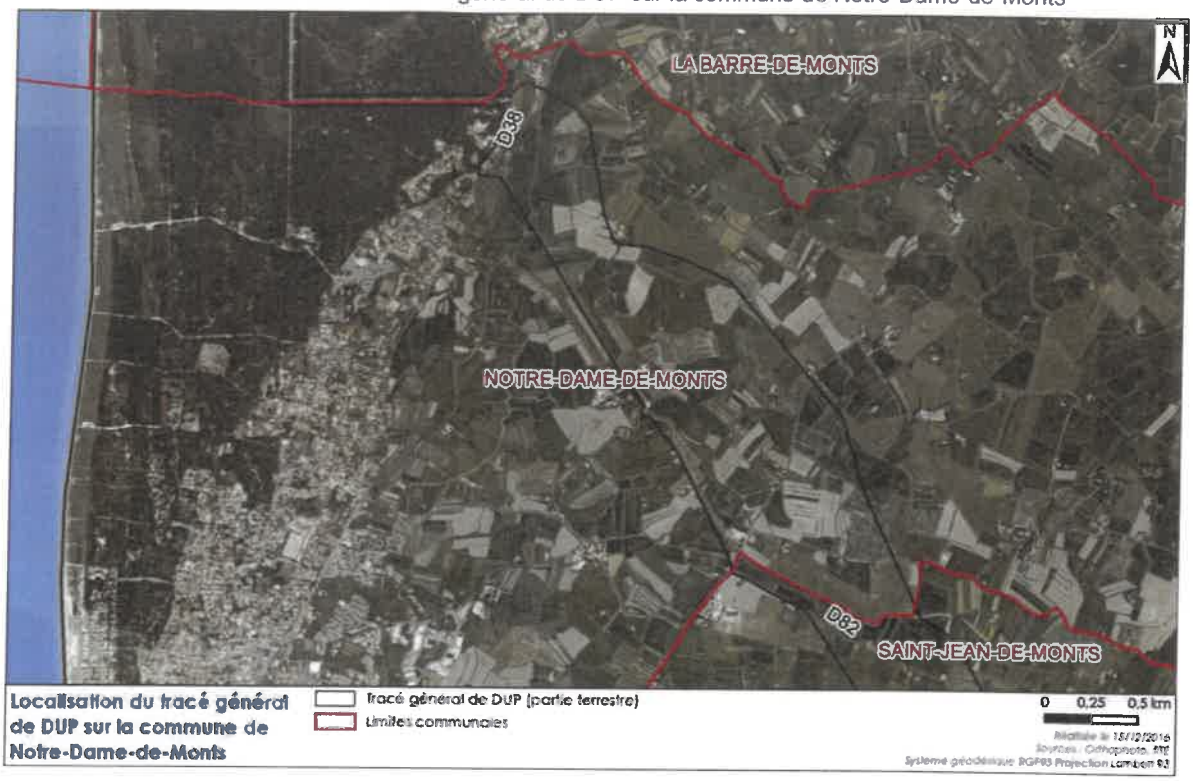
1.2 Caractéristiques du projet

1.2.1 Localisation et description du tracé général au sein de la commune de la Notre-Dame-de-Monts

Le tracé général de déclaration d'utilité publique (DUP) terrestre traverse la commune de Notre-Dame-de-Monts sur un linéaire d'environ 4,7 km.

Le tracé traverse un premier secteur boisé dans la forêt domaniale des Pays de Monts, sur environ 1,2 km. Il évolue ensuite en zone agricole sur environ 3,3 km. Le fuseau longe plus ou moins une servitude I4 relative aux canalisations électriques.

Carte 2 : Localisation du tracé général de DUP sur la commune de Notre-Dame-de-Monts



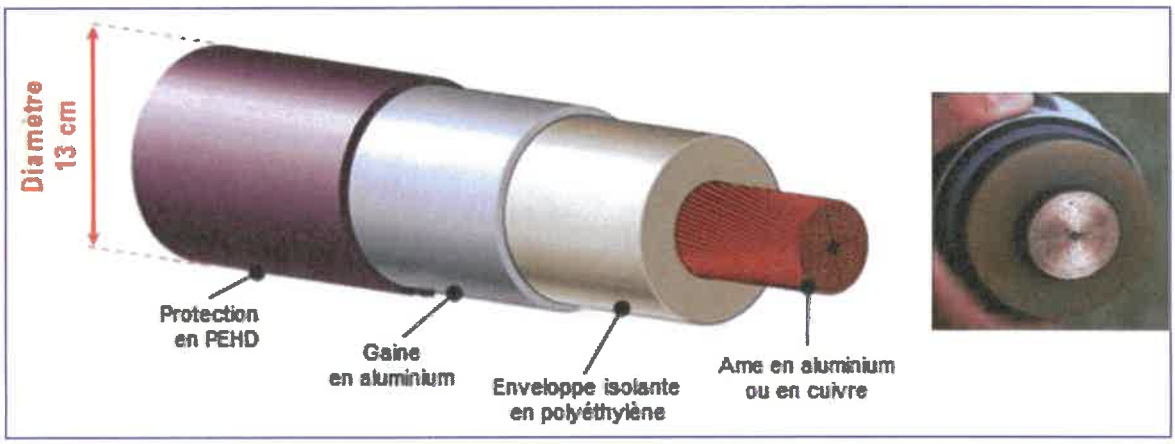
1.2.2 Généralités

La longueur de la liaison souterraine est de 29 km environ, entre les jonctions d'atterrage mises en place sur la commune de La Barre de Monts (plage de Grande Côte) et l'emplacement du poste électrique intermédiaire de compensation du Gué au Roux, à créer sur la commune de Soullans (à proximité du poste de raccordement existant).

La liaison souterraine sera composée de deux circuits. Chacun d'eux est composé de trois câbles unipolaires indépendants qui sont accompagnés de deux câbles de télécommunications à fibres optiques.

Les câbles, d'un diamètre de 13 cm environ comprennent une âme conductrice en aluminium ou en cuivre entourée d'isolant synthétique et d'écran de protection (Figure 1).

Figure 1 : Structure d'un câble conducteur isolé



Source : RTE, 2016

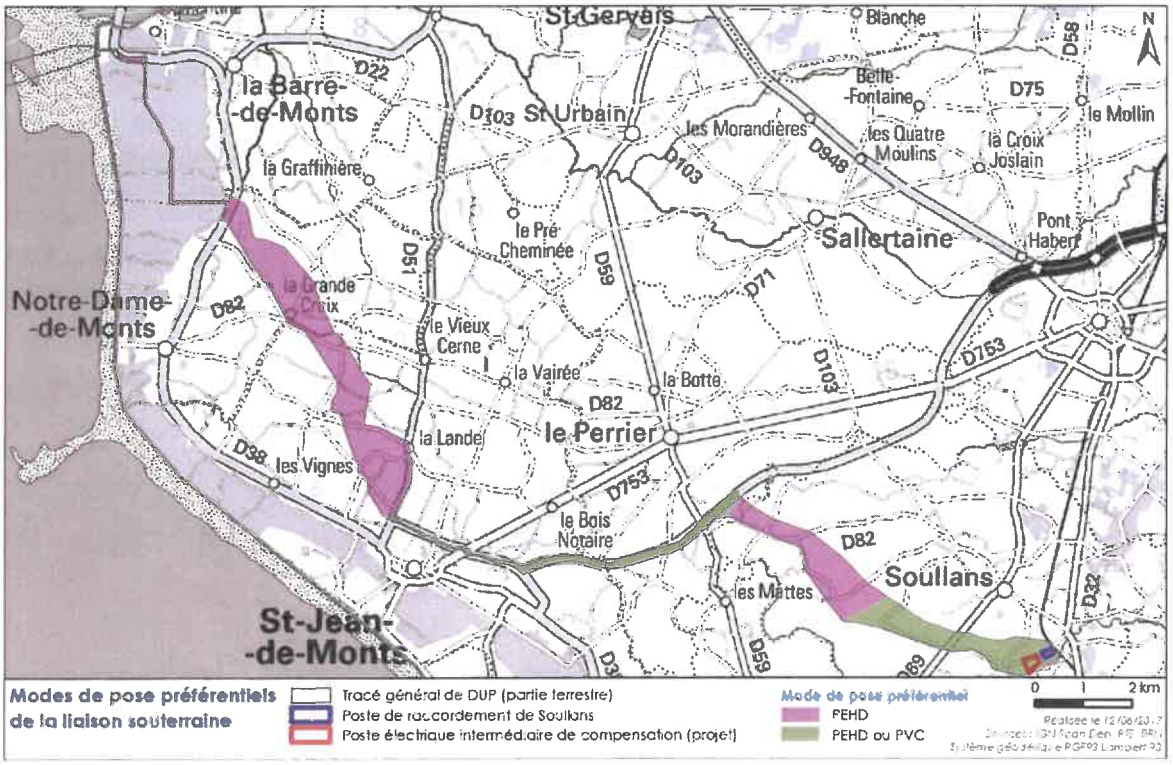
1.2.3 Modes de pose

RTE pratique deux modes de pose en fonction du milieu et des obstacles rencontrés :

- La pose en fourreaux en polyéthylène haute densité (PEHD) ;
- La pose en fourreaux polychlorure de vinyle (PVC).

Les caractéristiques de ces deux alternatives sont présentées ci-dessous.

Carte 3 : Modes de pose préférentiels pour la liaison souterraine



Source : RTE, 2016

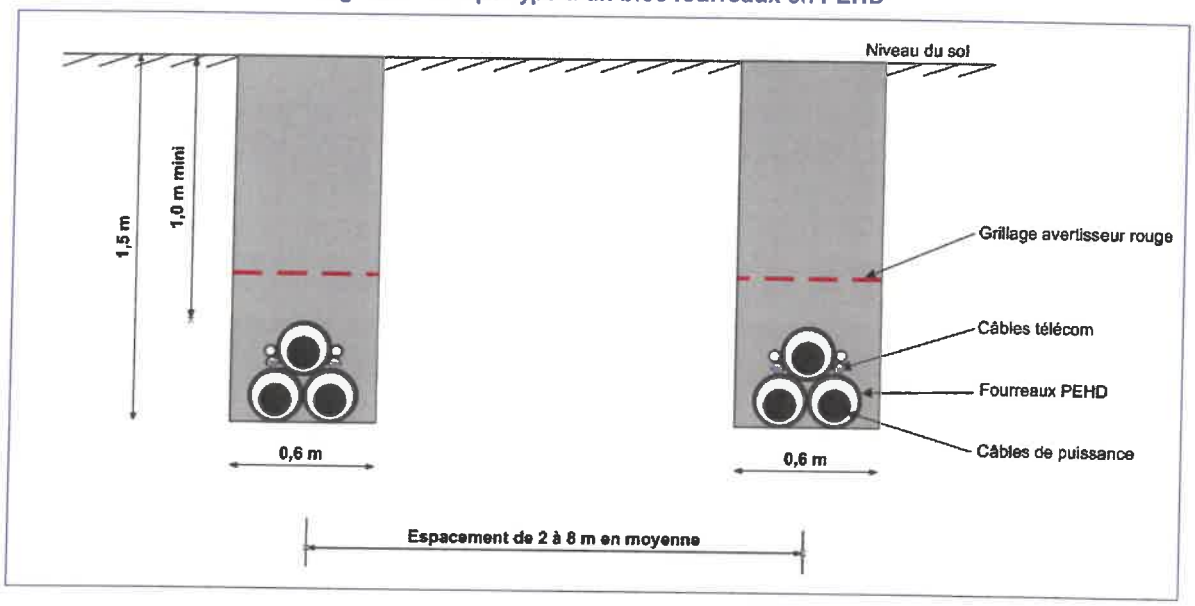
1.2.3.1 La pose en fourreaux polyéthylène haute densité

Les câbles sont déroulés dans des fourreaux PEHD posés en pleine terre. Cette pose est réservée à des secteurs présentant un faible encombrement de réseaux : forêt, plein champ, accotements, et dans certains cas sous voiries. Ce mode de pose est envisagé sur une vingtaine de kilomètres du linéaire et pourra être adopté sur d'autres parties du tracé en fonction des contraintes rencontrées (Carte 3).

Les fourreaux, d'un diamètre d'environ 25 cm, sont disposés dans deux tranchées d'environ 60 cm de largeur chacune, espacées de 2 à 8 m selon les besoins. Afin d'assurer la protection des tiers et de l'ouvrage, la profondeur des tranchées sera de 1,5 m environ pour disposer d'une hauteur de charge au-dessus de l'ouvrage de 1 m minimum en milieu agricole et 0,90 m ailleurs. En milieu urbain, une zone d'enrobage en sable d'environ 0,140 m³/m/liaison et systématiquement mise en œuvre autour des fourreaux. Cette disposition pourra si besoin être également mise en œuvre en zone agricole et de marais selon les résultats des analyses de sols. Un grillage avertisseur de couleur rouge est positionné à 0.2 m au-dessus de la zone d'enrobage des fourreaux (Figure 2).

Sur la base d'une équipe travaux, la cadence d'avancement pour ce type de pose est de l'ordre de 150m à 400 m/semaines en plein champs et en période sèche selon les contraintes rencontrées (étiers, routes etc.) et d'environ 100 m/semaine pour une pose sous route sans réseau.

Figure 2 : Coupe-type d'un bloc fourreaux en PEHD



Source : RTE, 2016

1.2.3.2 La pose en fourreaux polychlorure de vinyle

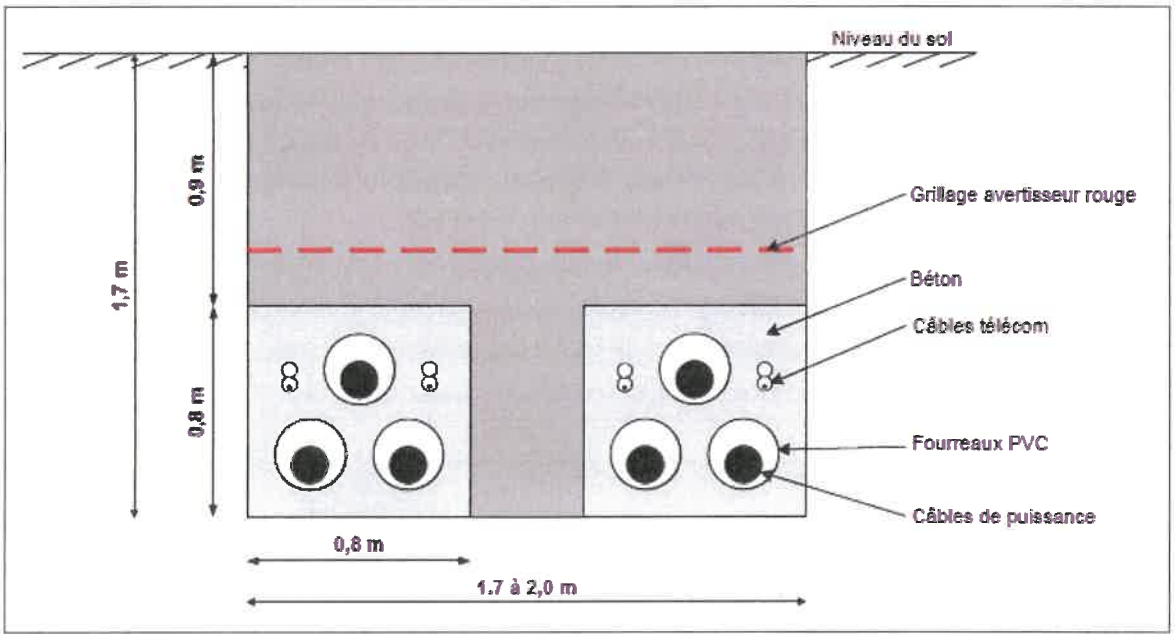
Les câbles sont déroulés dans des fourreaux PVC enrobés de béton. Cette pose est principalement utilisée dans des zones à fort encombrements du sous-sol (passages sous-chaussée en zone urbaine par exemple), mais peut aussi être mise en œuvre dans tout environnement contraint techniquement.

Elle est envisagée sur une dizaine de kilomètres principalement sur les sections suivantes : à la sortie de la plage de la Grande Côte, sous certaines routes du marais présentant une tenue suffisante pour supporter le poids du bloc béton et sur certaines routes départementales (Carte 3).

Les fourreaux, d'un diamètre d'environ 25 cm, sont disposés dans une tranchée d'une largeur d'environ 2 m et d'environ 1,70 m de profondeur. Afin d'assurer la protection des tiers et de l'ouvrage, la hauteur de charge au-dessus de l'ouvrage en béton est de 0.9 m minimum et un grillage avertisseur de couleur rouge est positionné 0.2 m au-dessus du bloc béton (Figure 3).

Sur la base d'une équipe travaux, la cadence d'avancement pour ce type de pose est de l'ordre de 40 à 100 m/semaine selon l'encombrement du sous-sol.

Figure 3 : Coupe-type d'un bloc fourreaux en PVC



Source : RTE, 2016



Source : RTE, 2016

1.2.4 Travaux mis en œuvre pour la liaison souterraine

1.2.4.1 Dans l'emprise de la tranchée forestière

Les liaisons seront composées de **fourreaux PEHD**, posés en pleine terre dans deux tranchées espacées d'environ 5 m. Le déroulement du chantier suivra les étapes suivantes :

- Balisage de la zone de chantier ;
- Déboisement ;
- Reprofilage du terrain pour permettre le passage d'une trancheuse, sur une largeur de 10 à 15 m pour les deux liaisons ;
- Assemblage et déroulage des fourreaux PEHD à proximité des tranchées ;
- Ouverture des fouilles à la trancheuse et mise en place des fourreaux PEHD. Les terres extraites sont positionnées mécaniquement en bord de tranchée ;
- Remblaiement de la tranchée avec les terres extraites ;
- Remise en état du sol ;
- Construction des chambres de jonction, des puits de terre et des chambres télécom ;
- Déroulage des câbles ;
- Réalisation du raccordement des câbles dans les chambres de jonctions, les puits de terre, les chambres télécom ;
- Nettoyage et remise en état du site.

Photographie 1 : Exemple de travaux à la trancheuse



Tranchée en forêt pour 1 liaison — Emprise tranchée

Source : RTE, 2016

1.2.4.2 Sous les voiries ou accotements de voiries

Les liaisons seront posées en fourreaux PEHD (pleine terre ou enrobés de béton) ou en fourreaux PVC (enrobés de béton), en fonction des contraintes. Le chantier se déroulera sur plusieurs centaines de mètres en suivant les étapes suivantes :

- Balisage de la zone de chantier ;
- Découpage de la chaussée ;
- Ouverture de la tranchée à la pelle mécanique ;
- Evacuation des déblais en décharge adaptée ;
- Blindage des parois de la tranchée en pose PVC et si nécessaire en pose PEHD ;
- Mise en place des fourreaux ;
- Coulage du béton ou enrobage en sable ;
- Remblayage de la tranchée avec des matériaux d'apport ;
- Compactage et pose du grillage avertisseur ;
- Réfection des couches d'assises et de roulement de la chaussée suivant les prescriptions des gestionnaires de voiries ;
- Construction des chambres de jonction, des puits de terre et des chambres télécom ;
- Déroulage des câbles dans les fourreaux ;
- Réalisation du raccordement des câbles dans les chambres de jonctions, les puits de terre, les chambres de télécommunication ;
- Nettoyage et remise en état du site.

En cas de besoin, les liaisons pourront être posées dans deux tranchées distinctes sous accotement ou chacune sous une voie de circulation.

Photographie 2 : Exemple de pose d'une double liaison en fourreaux PVC sous voirie



Pose en bord de chaussée — Après travaux

Source : RTE, 2015

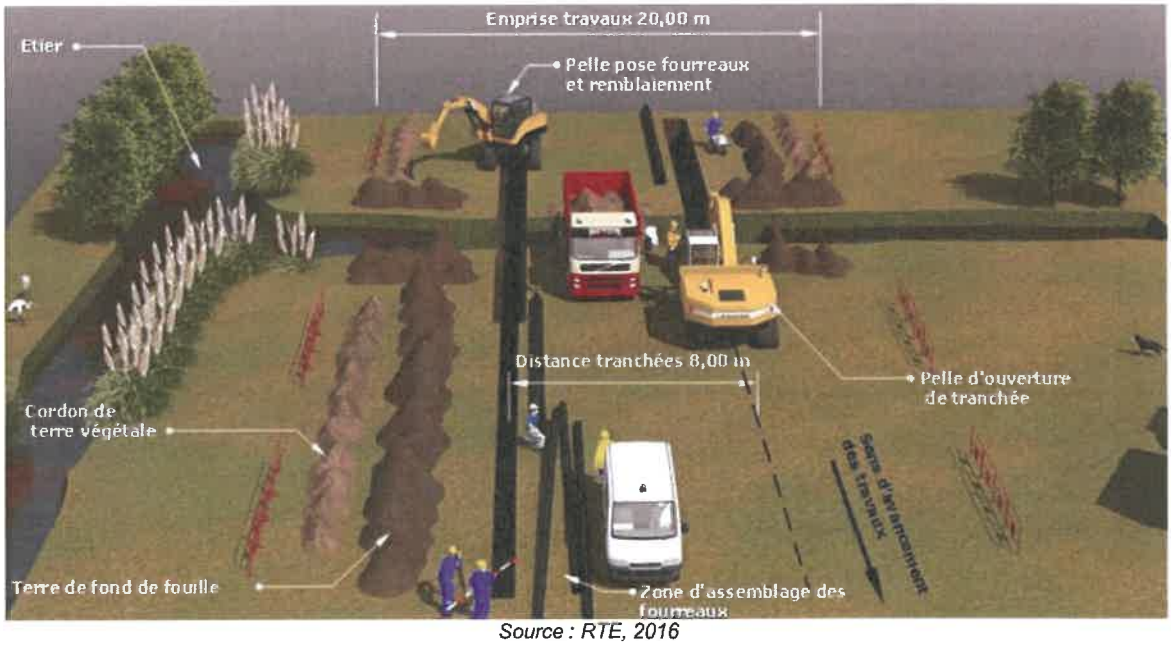
1.2.4.3 Dans le marais

Les liaisons seront posées dans deux tranchées distinctes en fourreaux PEHD pleine terre. Elles seront espacées d'environ 8 m dans le marais à l'exception des passages particuliers qui nécessiteront un resserrement des liaisons : franchissements route/étier, délaissés de route départementale.

Le chantier aura une emprise d'une largeur d'environ 20 m et se déroulera selon les étapes suivantes :

- Balisage de la zone de chantier ;
- Création si nécessaire d'une piste en plaques sans décapage dans l'axe des deux liaisons sur un linéaire de plusieurs centaines de mètres, entre des accès existants et carrossables. *NB : en période sèche le chantier pourra se dérouler sur le terrain nu sans plaque. Les accès existants aux parcelles seront réutilisés autant que possible et renforcés si nécessaire* ;
- Assemblage et déroulage des fourreaux PEHD à proximité des tranchées ;
- Ouverture de la tranchée à la pelle mécanique avec séparation des terres en respectant les différents horizons : terre végétale puis terre de remblai qui seront stockées séparément en cordon le long de la tranchée ;
- Descente des fourreaux PEHD dans la tranchée ;
- Remblayage de la tranchée avec les terres extraites et pose du grillage avertisseur 20cm au-dessus de l'ouvrage. La tranchée sera remblayée rapidement après son ouverture pour éviter que les terres et en particulier les argiles s'assèchent ;
- Remise en état du sol et des étiers ;
- Dépose des accès ;
- Construction des chambres de jonction, des puits de terre et des chambres télécom. Des accès et des plates-formes indépendants seront créés pour ces travaux localisés ponctuellement ;
- Déroulage des câbles ;
- Réalisation du raccordement des câbles dans les chambres de jonctions, les puits de terre, les chambres télécom ;
- Nettoyage et remise en état du site.

Figure 4 : Principe d'organisation du chantier dans le marais



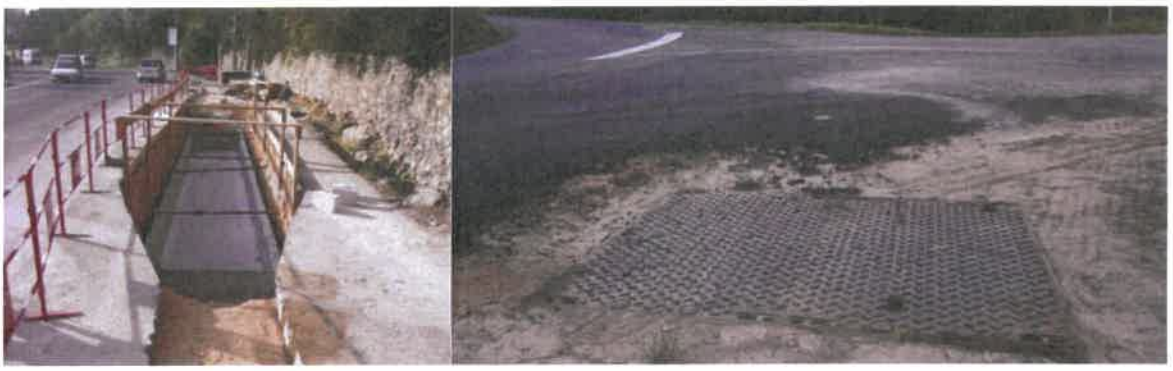
Source : RTE, 2016

1.2.4.4 Jonction des câbles

La longueur de câble à 225 000 volts d'un seul tenant est d'environ 1 000 à 1500 m. Ils doivent donc être raccordés entre eux par des jonctions installées dans des chambres souterraines de dimensions approximatives 15 m (L) x 2 m (l) x 1 m (H) remblayées sur une hauteur de 1.15 m minimum.

Certaines chambres de jonction sont complétées par des regards maçonnés souterrains de 2 à 3 m2 de surface pour des profondeurs de 1 à 3 m. Ces regards servent à la gestion de la mise à la terre et doivent rester visitables.

Photographie 3 : Chambre de jonctions



Exemple du génie civil — Regard pour gestion de la mise à la terre

Source : RTE, 2016

Les emplacements de toutes les chambres de jonction en ou hors marais, vont nécessiter la création d'aménagements provisoires afin d'approvisionner les tourets de câbles et procéder aux opérations de déroulage. Ainsi, des plateformes de l'ordre de 200 à 400 m² environ en plaques ou en remblai selon l'endroit où se trouvent les chambres devront être aménagées. Ces aménagements seront provisoires et seront démontés après travaux. Cependant, les emplacements de chambres qui auront fait l'objet au préalable d'un comblement définitif (voir ci-après) ne devraient pas être concernés par ces aménagements complémentaires.

1.2.4.5 Franchissement des obstacles

Il existe plusieurs techniques pour franchir les obstacles rencontrés le long du tracé (routes, étiers et canaux). Celles-ci sont décrites dans les paragraphes ci-dessous.

Forage dirigé

Cette technique est mise en œuvre dans le cadre de franchissements importants et difficilement franchissables avec des moyens conventionnels tels que : des canaux comme la Taillée, des routes départementales, des ronds-points. Elle est onéreuse, difficile à mettre en œuvre et nécessite pour ce type d'ouvrage des aménagements importants de part et d'autre de la traversée.

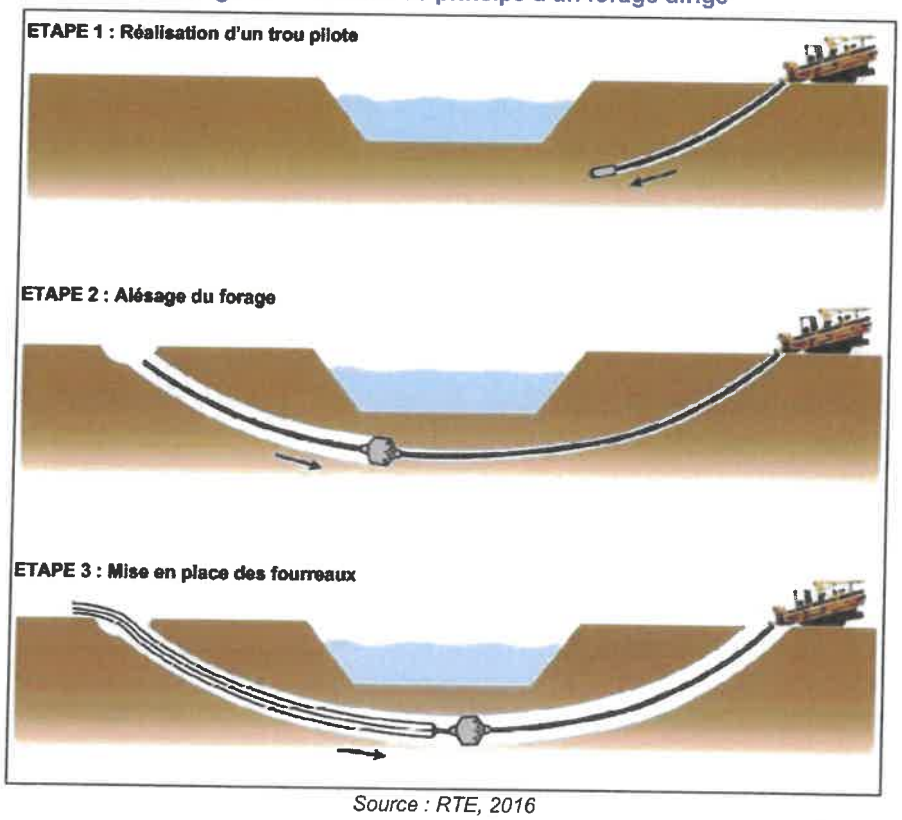
Un forage dirigé type se réalise en trois étapes (Figure 5 - Photographie 4) :

- **Etape 1** : réalisation d'un trou pilote depuis un côté de la structure à traverser qui consiste à créer un forage de petit diamètre qui servira de guide pour l'étape suivante ;
- **Etape 2** : alésage du forage à partir du point opposé de la structure à traverser afin d'avoir le diamètre attendu ;
- **Etape 3** : mise en place des fourreaux et traction progressive à partir de l'étape précédente jusqu'au point de forage de la première étape.

L'emprise nécessaire à la réalisation du forage dirigé pour deux liaisons nécessite une surface variable entre 200 et 500 m² environ pour positionner la foreuse, l'unité de recyclage des boues et tout le matériel nécessaire. Cette surface peut être aménagée à l'aide de plaque pour supporter le poids des engins.

Les durées de forages sont très variables et dépendent principalement de la nature du sous-sol. Ainsi, pour une seule liaison, la durée de travaux peut varier de 1 à 3 mois.

Figure 5 : Schéma de principe d'un forage dirigé



Source : RTE, 2016

Photographie 4: Forage dirigé



Source : RTE, 2016

Franchissement en souille

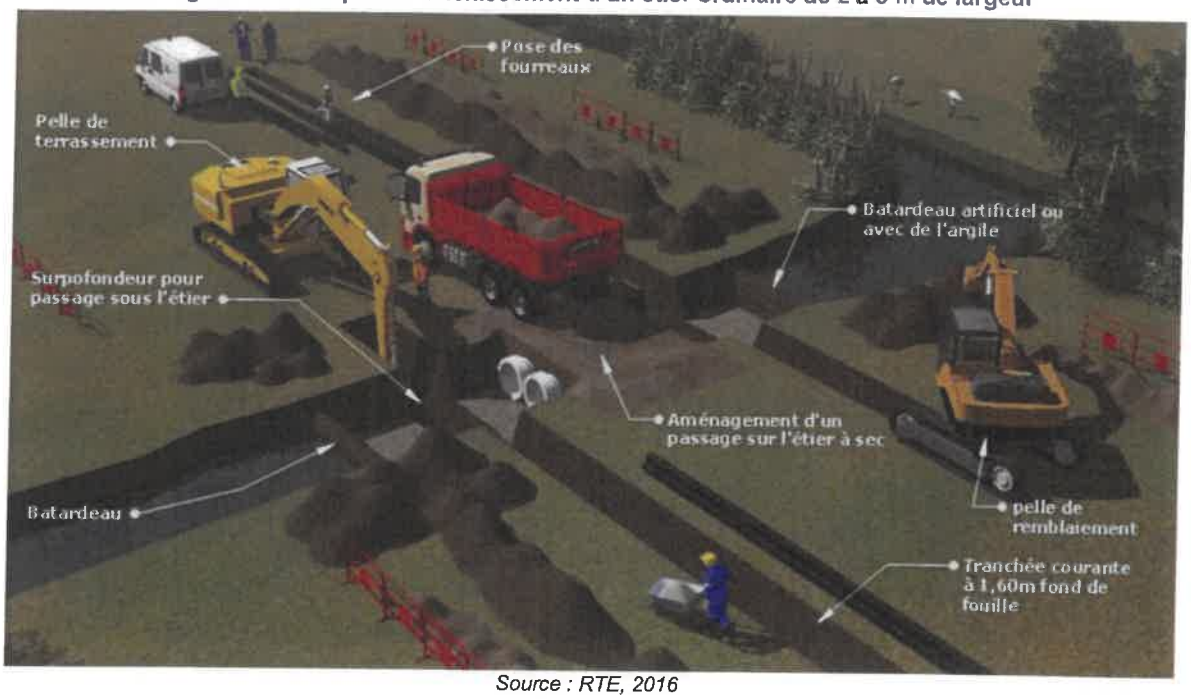
Lors de l'interception d'un étier ou fossé de taille modérée, deux alternatives seront envisagées. Si celui-ci est à sec, un passage direct en tranchée sera envisagé, en appliquant les modes de pose courants détaillés précédemment pour la partie marais.

En revanche si l'étier est en eau, le passage en souille sera mis en place. Cette technique est moins onéreuse et plus simple à mettre en œuvre que le forage dirigé. Elle est utilisée pour le franchissement de cours d'eau ou étiers, de taille modérée (inférieur à 10m).

Elle se déroule usuellement selon les étapes suivantes (Figure 6) :

- Installation si nécessaire des accès et plateformes ponctuelles de retournement ;
- Aménagement d'un passage au-dessus de l'étier (buses, remblai, pont provisoire etc.) afin d'assurer la continuité du chantier (circulation des engins). Ce passage sera étudié au cas par cas selon la largeur et la hauteur d'eau dans l'étier ;
- Débroussaillage éventuel des berges et évacuation des arbustes ;
- Création d'un batardeau provisoire : avec de l'argile ou des terres extraites à proximité ou par la mise en place de batardeaux artificiels ;
- Pompage du batardeau ;
- Réalisation des tranchées et assemblage des fourreaux. Les volumes de terre extraits seront stockés dans une zone dédié pour le remblaiement ;
- Pose des fourreaux dans les tranchées ;
- Remblayage de la tranchée autant que possible avec les terres extraites. La tranchée sera remblayée rapidement pour éviter que les terres et en particulier les argiles s'assèchent ;
- Reconstitution du lit et des berges

Figure 6 : Principe de franchissement d'un étier ordinaire de 2 à 3 m de largeur



Source : RTE, 2016

Franchissements particuliers des routes bordées par un ou deux étiers

A certains endroits, le franchissement des routes bordées par un ou deux étiers est rendu particulièrement difficile à cause des différences de niveau des terrains : étiers larges et profonds de part et d'autre d'une route en surélévation par rapport au terrain naturel. Cette configuration engendre des travaux très importants sur le franchissement et oblige à réaliser des tranchées bien souvent de plus de 3 m de profondeur à l'axe de la route entrainant une remise en cause à terme de la stabilité de la route et des berges (Figure 7).

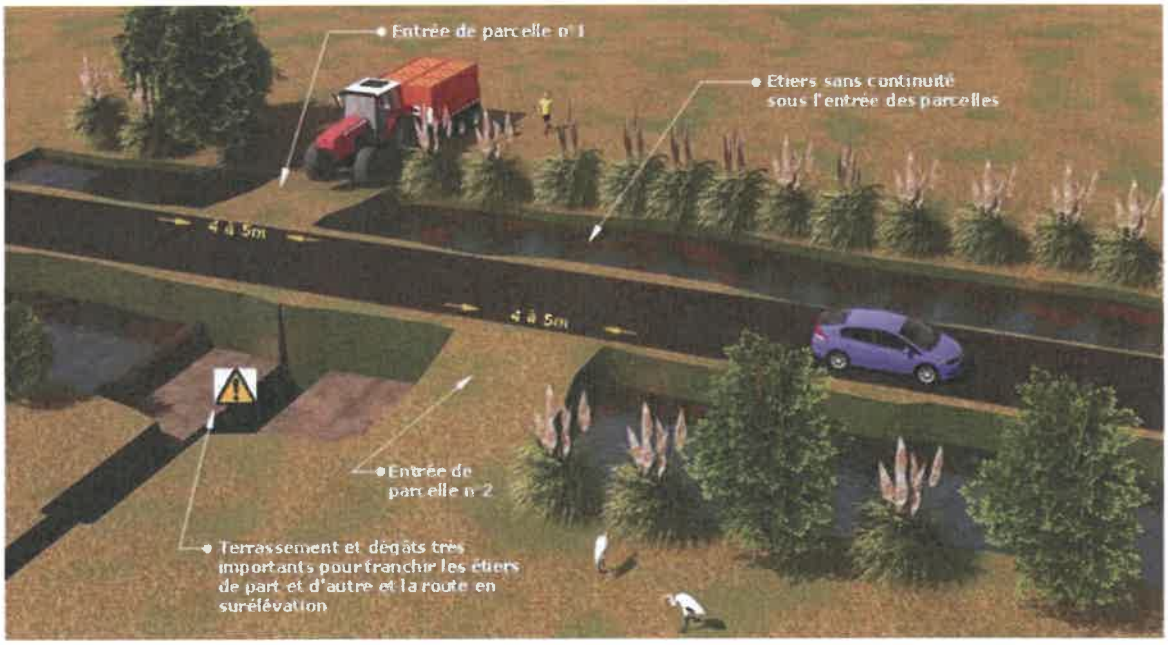
Ainsi, afin de minimiser l'ampleur des travaux sur ce type de franchissement, il est envisagé de déplacer et d'agrandir certaines entrées de parcelle dans l'axe de la liaison. Cela consiste à mettre en face à face des entrées de part et d'autre de la route et de les élargir à 10 m environ. Cette mise en œuvre facilite les travaux de terrassement tout en permettant de maintenir les fourreaux à une profondeur modérée sur la traversée et de reconstituer des entrées de parcelles propres et larges, renforcées si nécessaire à l'aide de fascines.

Photographie 5: Exemple de fascine réalisée sur une route départementale du Marais Breton

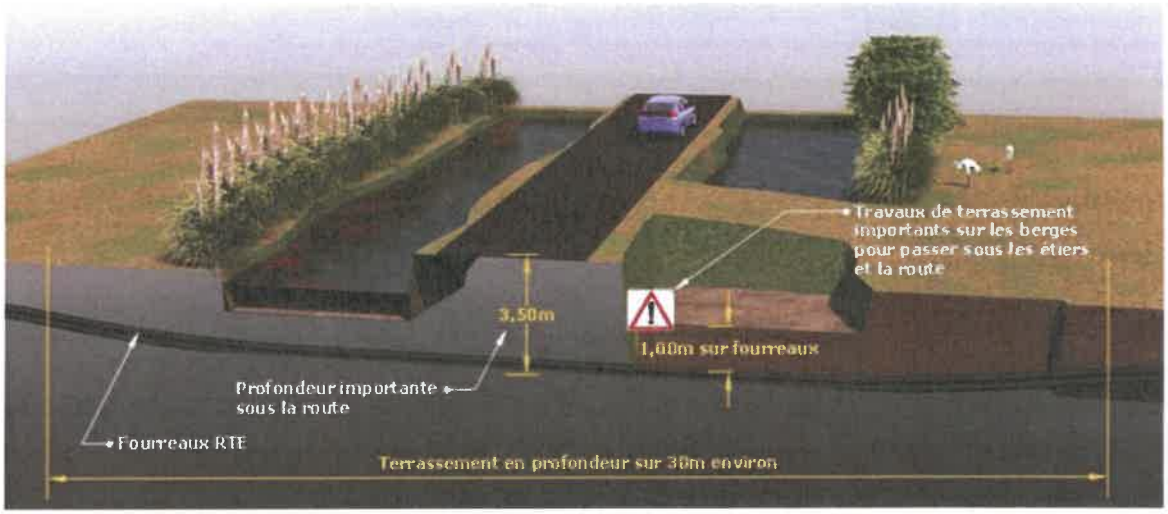


Source : RTE, 2016

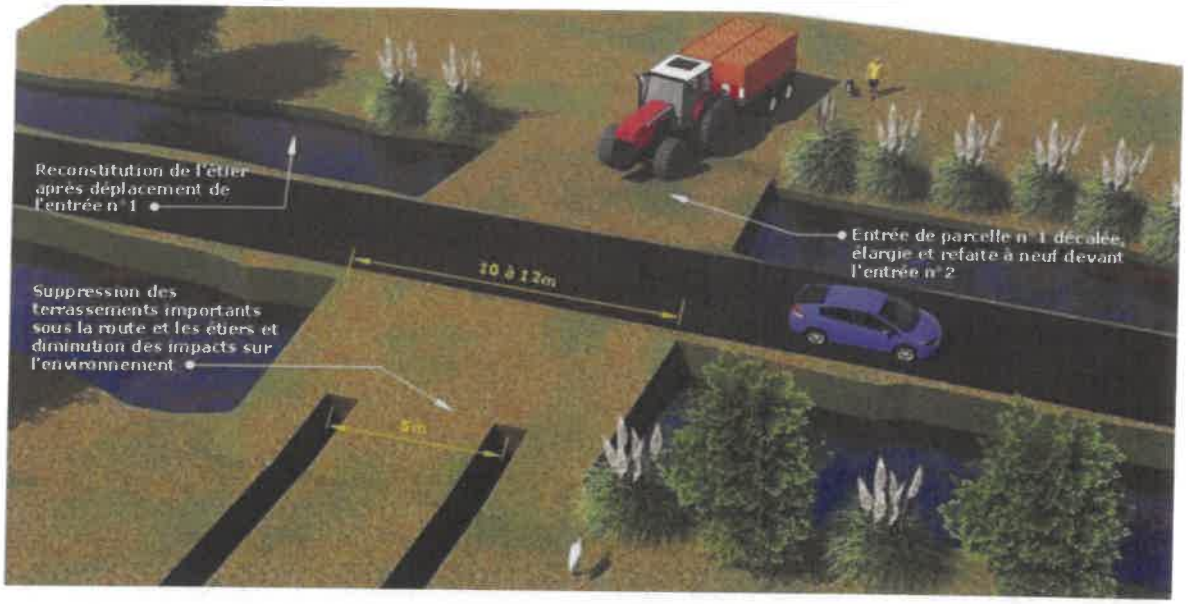
Figure 7 : Principe de décalage des entrées de parcelles



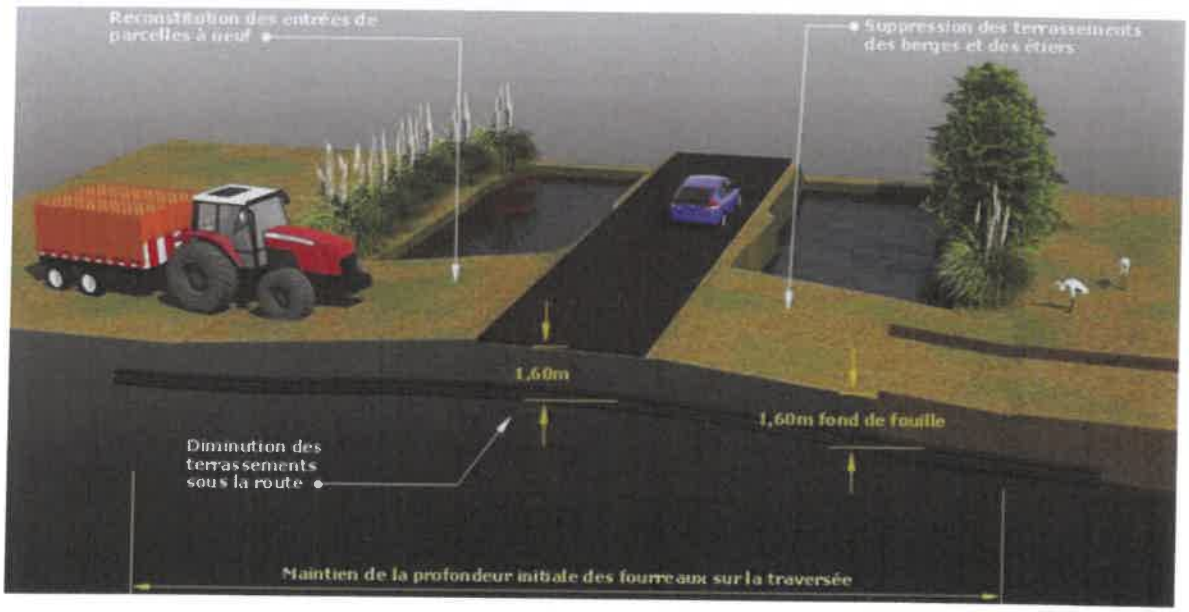
Situation avant aménagement



Coupe avant aménagement



Situation après aménagement



Coupe après aménagement

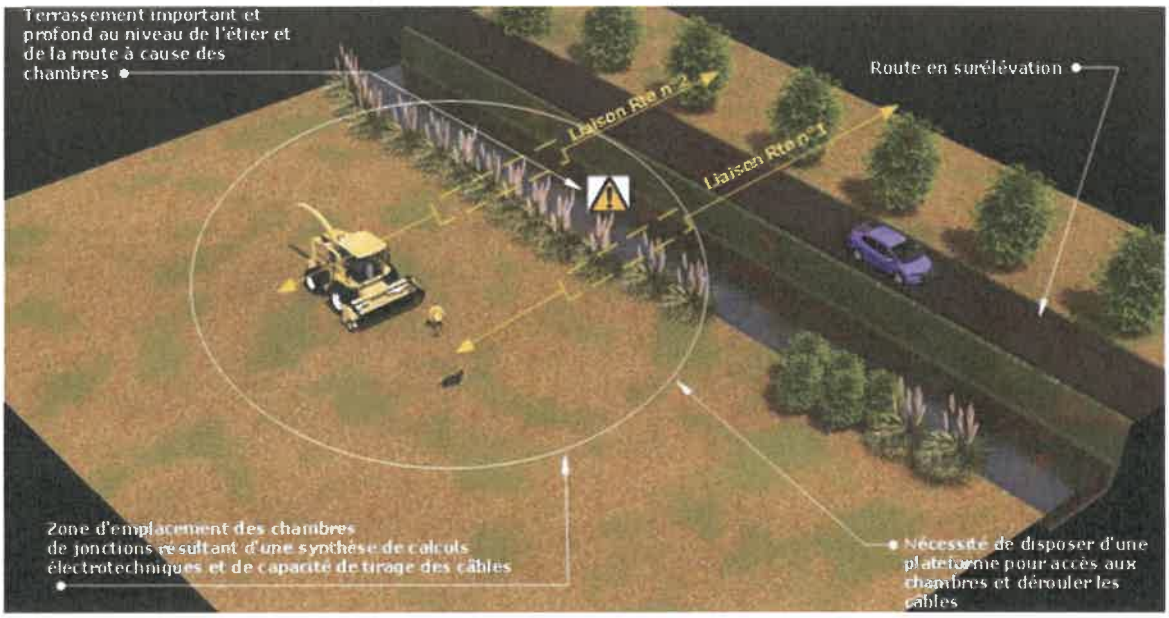
Source : RTE, 2016

Aménagements particuliers et définitifs pour la liaison ou les chambres de jonction

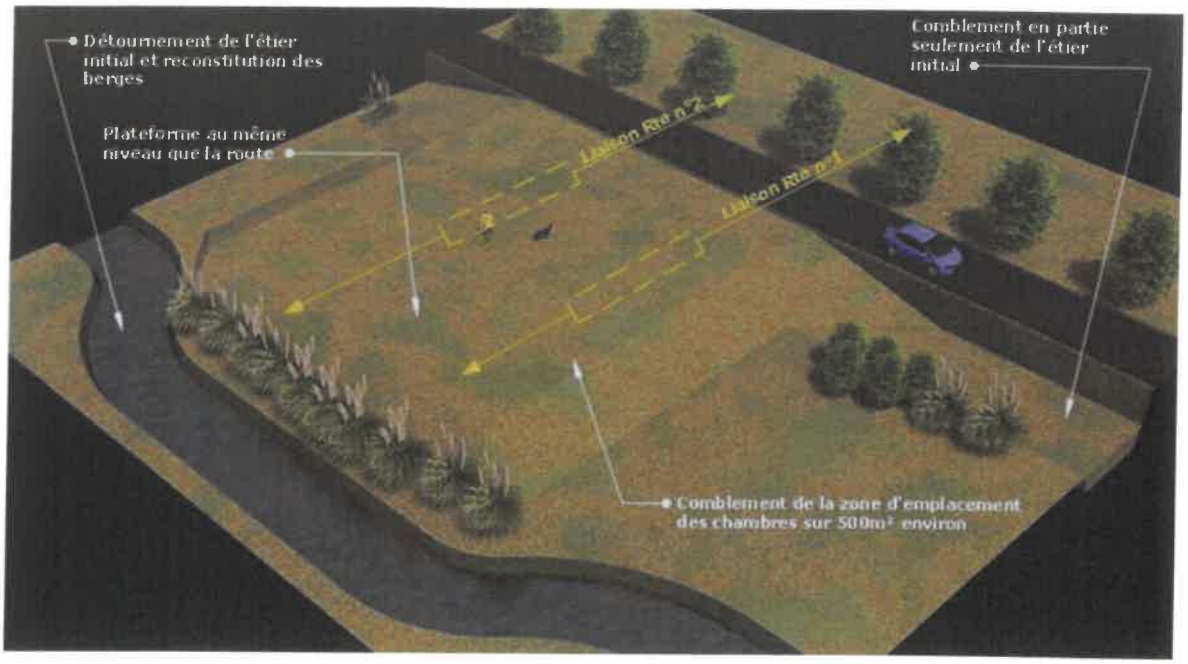
Certains franchissements d'étiers successifs plus compliqués que d'autres par une obligation de passage en biais vont nécessiter le comblement de têtes d'étiers. Par ailleurs, il est probable que la réalisation de certaines chambres de jonction nécessite d'une part, le comblement d'une partie du marais avec une remise au niveau de la route située à proximité, et d'autre part, le détournement d'étiers situés en bord de route. Ces aménagements, s'ils sont réalisés, seront permanents.

Les comblements de ces zones de marais pour les chambres de jonction sont estimés à environ 500 m²/chambre double et pourrait concerner au maximum une dizaine d'emplacements de chambres. En ajoutant à cela le comblement des têtes d'étier et le détournement de certains d'entre eux, on peut estimer que les zones de remblaiement permanent potentielles resteront inférieures à 10 000 m².

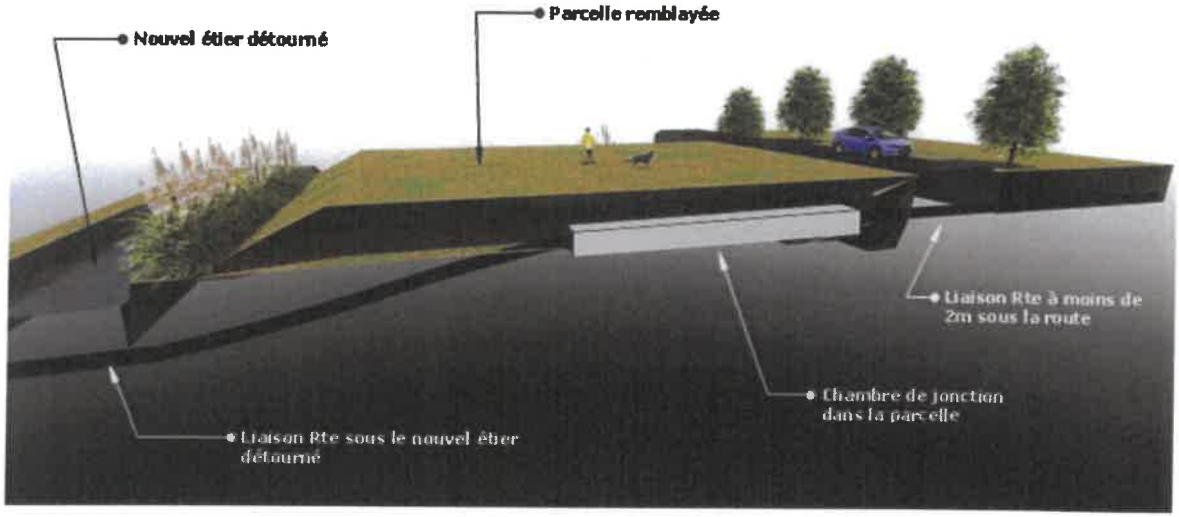
Figure 8 : Principe de comblement définitif pour chambres de jonctions



Situation avant aménagement



Situation après aménagement



Coupe sur chambre après aménagement

Source : RTE, 2016

1.2.4.7 Moyens terrestres

La phase travaux de la liaison souterraine nécessitera plusieurs véhicules et engins dont notamment :

- Des pelles mécaniques ou une trancheuse pour creuser les tranchées ;
- Des camions pour l'approvisionnement des plaques, des fourreaux et des buses ;
- Des camions bennes pour les apports de matériaux ou les remblaiements ;
- Des fourgons pour le transport des équipes et du petit matériel ;
- Des toupies béton ;
- Des véhicules légers.

Hors véhicules légers, ce seront environ une vingtaine de véhicules lourds qui circuleront chaque jour dans la zone du chantier (transport de grues, fourreaux par exemple).

1.2.4.8 Conditions d'usage des sols au voisinage de la liaison souterraine

L'accès aux câbles reste indispensable pour satisfaire les impératifs d'entretien et de réparations éventuelles. Aussi, il est nécessaire de réserver une emprise au sol de 2,5 m de part et d'autre de l'axe de chaque circuit de la liaison, libre de toute installation, libre de toute végétation autre que superficielle ou arbustive soit une bande de servitude totale de 5 m pour chaque circuit de la liaison souterraine. L'écartement entre les deux circuits peut atteindre jusqu'à environ 10 m.

Cette servitude n'entraîne aucune dépossession du terrain et toute culture (sauf végétation à système racinaire développé) restera possible.

1.2.4.9 Maintenance

Les opérations de maintenance consistent en une visite annuelle le long du tracé et tous les six ans au niveau de quelques chambres de jonction.

1.3 Analyse de la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts

1.3.1 Incompatibilité vis-à-vis des Espaces Boisés Classés (EBC)

Le tracé général du projet traverse en partie la forêt domaniale des Pays de Monts, classée en Espaces Boisés Classés (EBC). Au total, le tracé du projet intercepte environ 2,6 ha d'EBC sur la commune de Notre-Dame-de-Monts (voir Carte 1).

Dans le chapitre « Dispositions générales », le règlement du PLU dispose que :

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraine donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Le projet de liaison souterraine est incompatible avec le classement en EBC des terrains traversés.

1.3.2 Incompatibilité vis-à-vis du rapport de présentation

Le rapport de présentation de Notre-Dame-de-Monts comprend un diagnostic urbain, un diagnostic environnemental, les choix retenus pour établir le PADD et une évaluation environnementale.

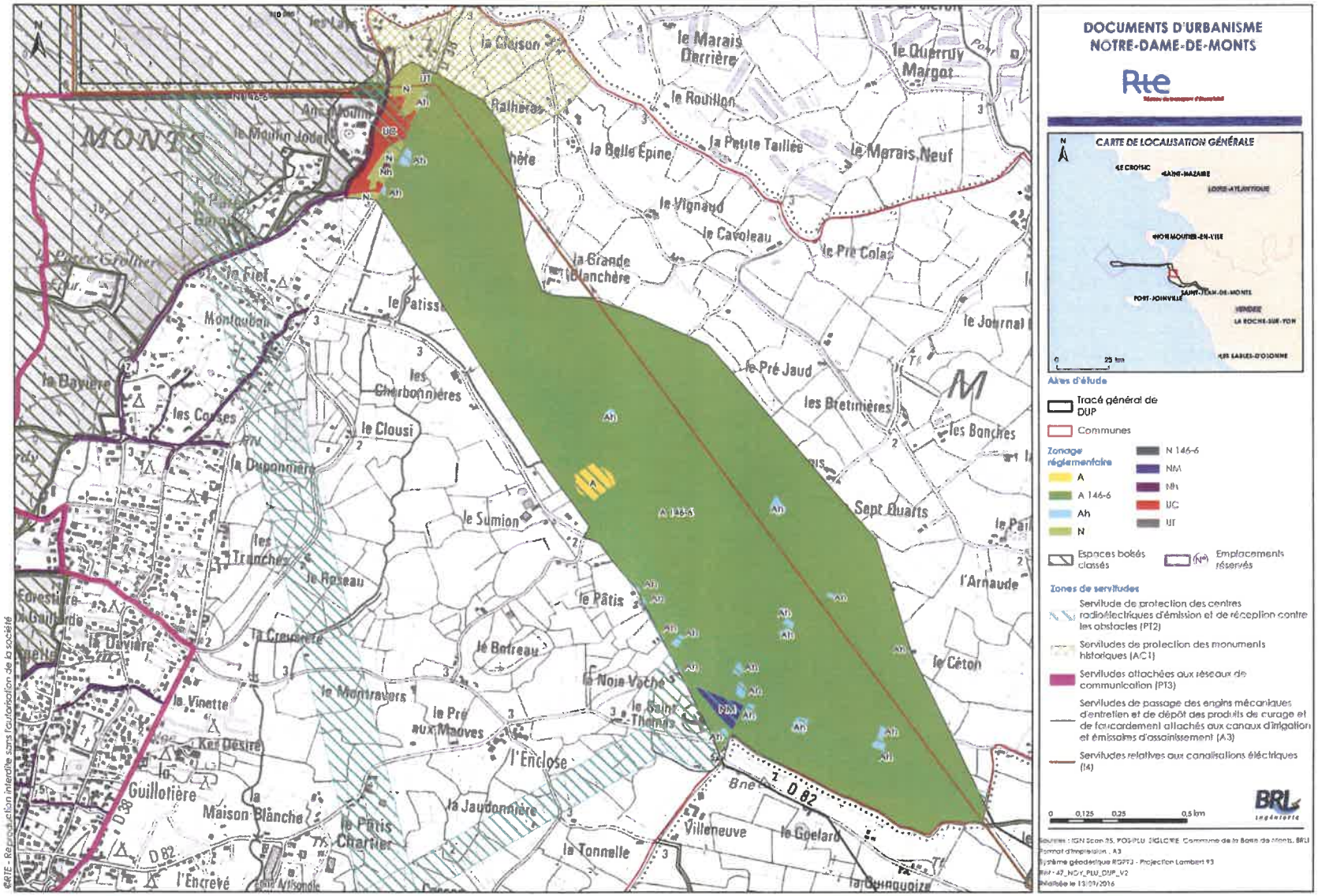
Le projet nécessitant le déclassement de certaines parcelles classées en Espaces Boisés Classés (EBC), les références à la surface totale d'EBC de la commune du rapport de présentation sont également à modifier dans le cadre de la présente mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

1.3.3 Incompatibilité vis-à-vis des Emplacements réservés

Le tracé général du projet intercepte l'emplacement réservé n°7 qui correspond à la voie du Bois Soret à la limite de commune avec la Barre-de-Monts (surface totale de l'ER : 16 708 m²).

Le projet ne remet pas en cause la destination de l'emplacement réservé n°7.

Carte 4 : Zonage réglementaire concerné par le tracé général du projet sur la commune de Notre-Dame-de-Monts



Pièce n°2

Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts
Vent des Iles – Gué au Roux

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)
Commune de Notre-Dame-de-Monts

RAPPORT DE PRESENTATION
AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Page 245 du rapport de présentation

4.4.6. Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le POS inscrivait 350,4 ha d'EBC, le PLU en inscrit 312,5 ha, soit environ 38 ha en moins. Cette réduction relève de la suppression de la protection EBC sur les dunes non boisées le long de la côte et de la partie étendue de la zone NF. Inversement, deux parcelles de 0,7 ha, anciennement intégrées à la zone de la station d'épuration et désormais incluses dans le zonage N 146-6 de la forêt, ont été zonées en EBC.

Page 261 du rapport de présentation

Les espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme

L'intégralité des boisements dunaires est à considérer comme faisant partie des parcs et ensembles boisé significatifs du territoire communal. Le PLU porte donc dans son plan de zonage une protection de ces boisements au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU zone 34 hectares d'EBC en moins qu'au POS. Cette réduction est liée à la suppression de cette protection sur les espaces dunaires côtiers non boisés.

Page 362 du rapport de présentation

Surface en ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)	Données communales (PLU)	6 ans	312,37 ha

Pièce n°3

Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts
Vent des Iles – Gué au Roux

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)
Commune de Notre-Dame-de-Monts

RAPPORT DE PRESENTATION
APRES MISE EN COMPATIBILITE

Les parties du rapport de présentation faisant l'objet de modifications sont présentées ci-dessous. Les changements proposés pour la mise en compatibilité sont rédigés en rouge. Pour rappel, 2,6 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) doivent être déclassés dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Exposé des motifs des changements apportés

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article R151-5), un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le rapport de présentation, à la fin du chapitre 4 « Choix retenus pour établir le PADD ».

6. Exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier.

Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions apportées au PLU afin d'autoriser la création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts reliant le point d'atterrage au poste du Gué au Roux, dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier. Les documents graphiques ont ainsi été modifiés afin d'adapter les éléments relatifs aux Espaces Boisés Classés incompatibles avec le projet.

Page 245 du rapport de présentation

4.4.6. LES RÈGLES DÉCOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES OUTRE LES LIMITES DES DIFFÉRENTES ZONES

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le POS inscrivait 350,4 ha d'EBC, le PLU en inscrit 309,9 ha, soit 40,5 ha en moins. Cette réduction relève de la suppression de la protection EBC sur les dunes non boisées le long de la côte et de la partie étendue de la zone NF (38 ha) ainsi que sur le tracé de la liaison souterraine du raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier (2,6 ha).
Inversement, deux parcelles de 0,7 ha, anciennement intégrées à la zone de la station d'épuration et désormais incluses dans le zonage N 146-6 de la forêt, ont été zonées en EBC.

Page 261 du rapport de présentation

Les espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme

L'intégralité des boisements dunaires est à considérer comme faisant partie des parcs et ensembles boisé significatifs du territoire communal. Le PLU porte donc dans son plan de zonage une protection de ces boisements au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU zone40,5hectares d'EBC en moins qu'au POS. Cette réduction est liée à la suppression de cette protection sur les espaces dunaires côtiers non boisés (38 ha) et sur le tracé de la liaison souterraine du raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier (2,6 ha).

Page 362 du rapport de présentation

Surface en ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)	Données communales (PLU)	6 ans	309,77 ha

Pièce n°4

Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts
Vent des Iles – Gué au Roux

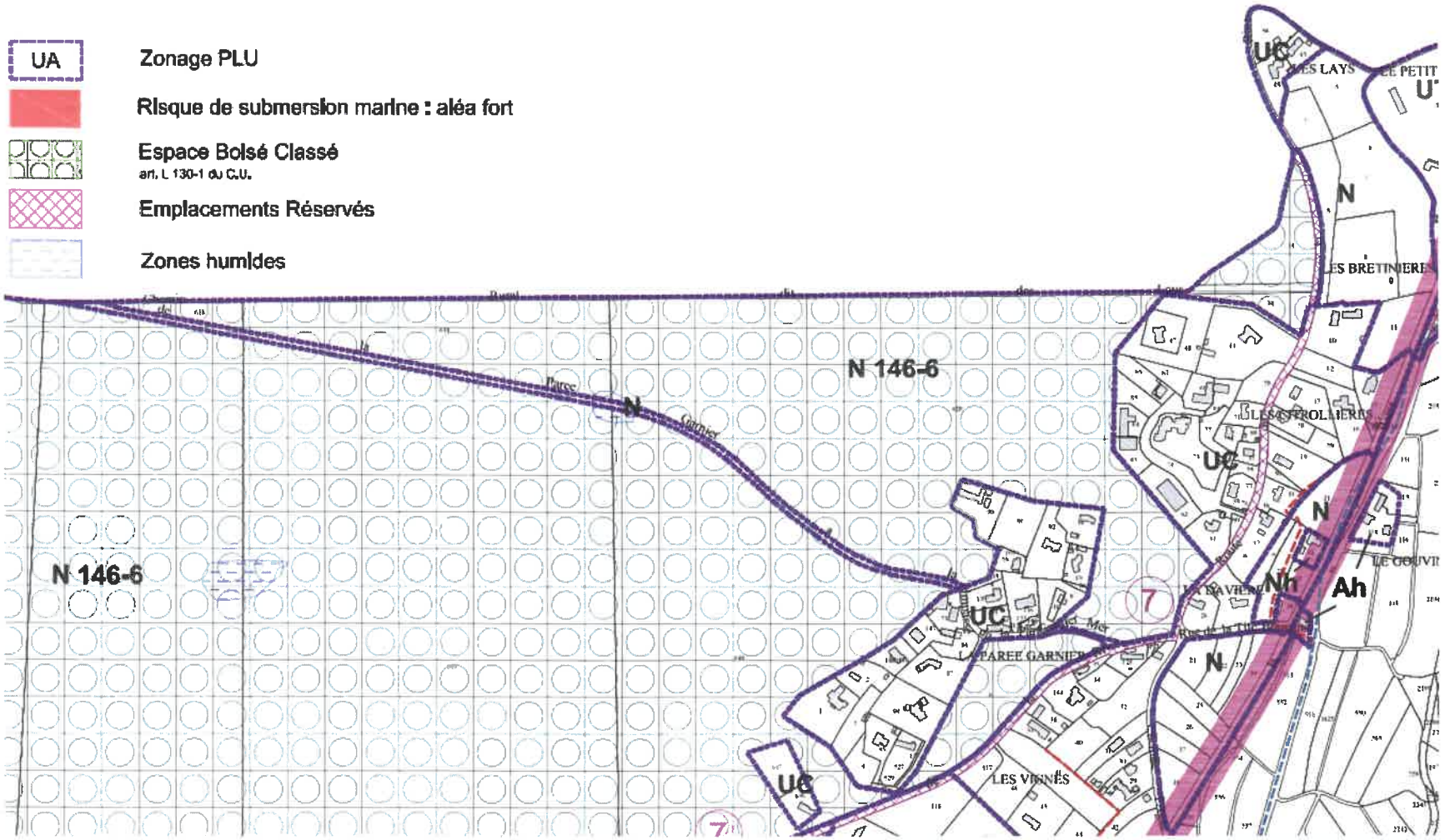
DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)
Commune de Notre-Dame-de-Monts

DOCUMENTS GRAPHIQUES
AVANT MISE EN COMPATIBILITE

La Carte 5 présente un zoom du document graphique du PLU de la commune de Notre-Dame-de-Monts montrant les Espaces Boisés Classés (EBC) concernés par la mise en compatibilité, avant la mise en œuvre de celle-ci.

Carte 5 : Espaces Boisés Classés (EBC) sur la commune de Notre-Dame-de-Monts avant mise en compatibilité



Pièce n°5

Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Création de la liaison souterraine à deux circuits 225 000 volts
Vent des Iles – Gué au Roux

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

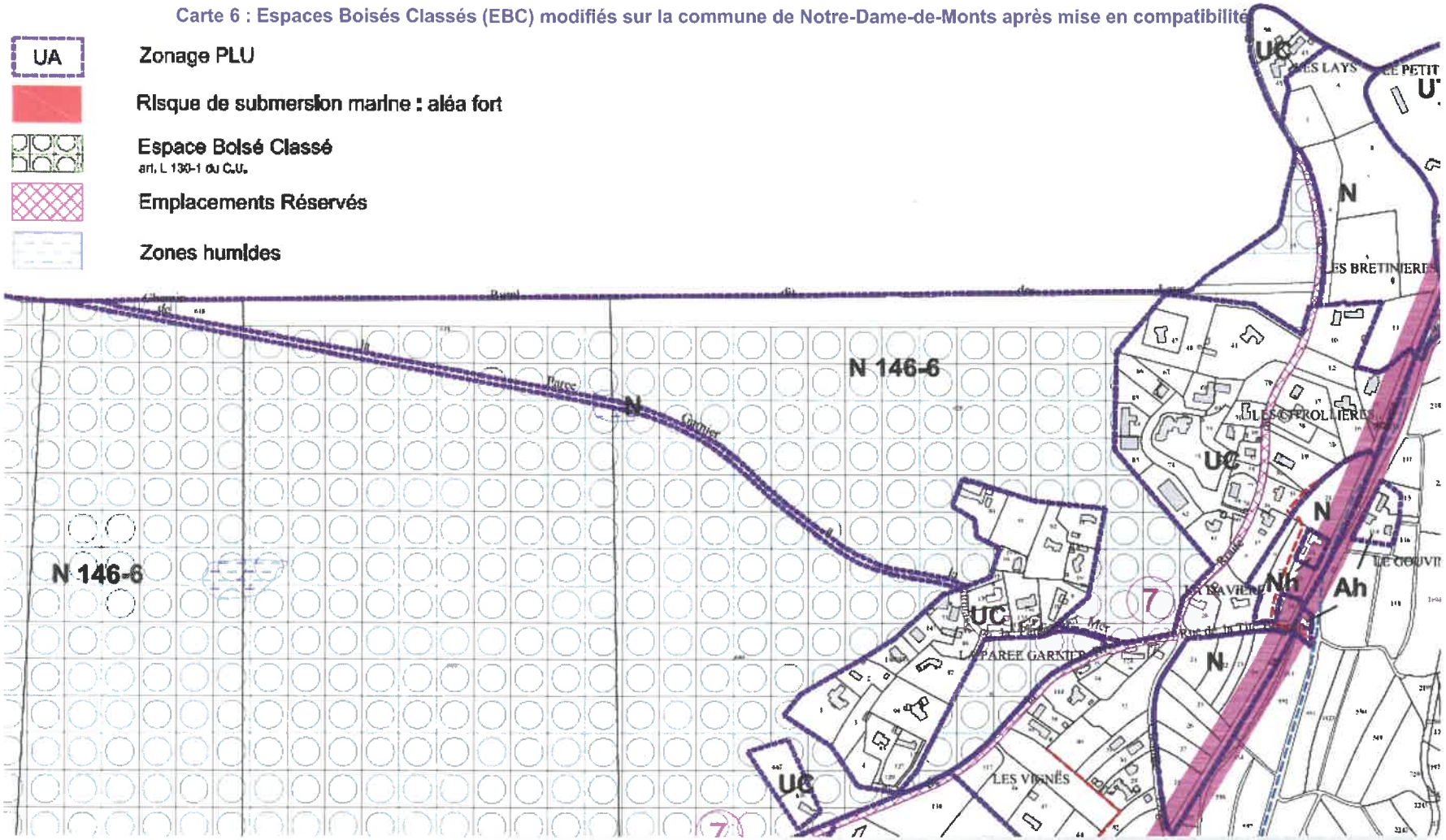
Département de la Vendée (85)
Commune de Notre-Dame-de-Monts

DOCUMENTS GRAPHIQUES
APRES MISE EN COMPATIBILITE

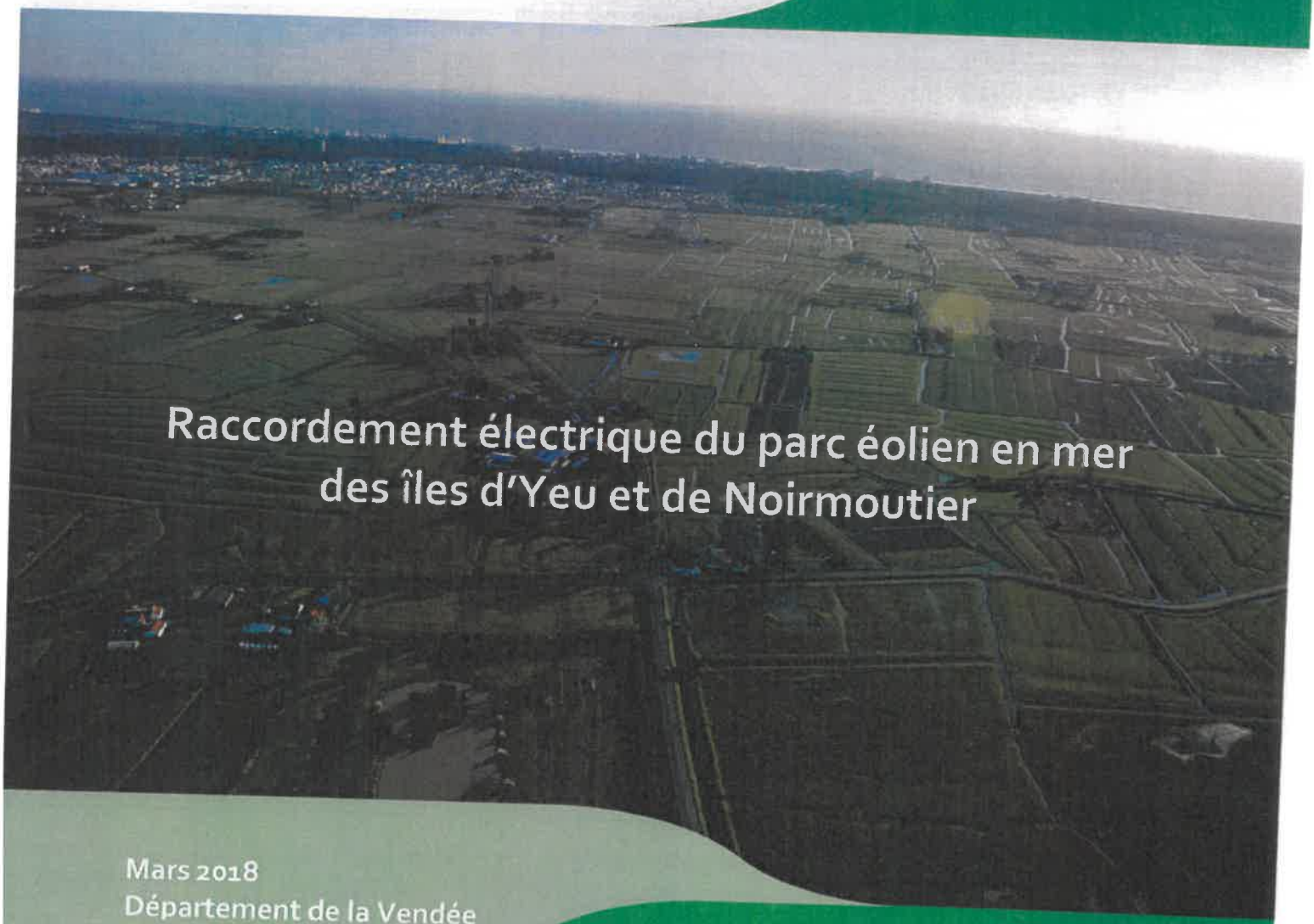
La Carte 6 présente un zoom du document graphique du PLU de la commune de Notre-Dame-de-Monts montrant les Espaces Boisés Classés modifiés après mise en compatibilité. Pour rappel, 2,6 ha d'EBC doivent être déclassés dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Ces modifications de zonage sont également à effectuer sur les cartes p92 et p245 du rapport de présentation.

Carte 6 : Espaces Boisés Classés (EBC) modifiés sur la commune de Notre-Dame-de-Monts après mise en compatibilité



Réseau de transport d'électricité



Raccordement électrique du parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier

Mars 2018
Département de la Vendée

Additif au dossier de Mise en Compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts (85)

Sommaire

Sommaire **2**

Préambule **3**

1 Absence d'indication d'échelle des plans **4**

1.1 Texte initial 4

1.2 Texte modifié 5

2 Articulation du dossier avec des plans et programme de rang supérieur **8**

2.1 Texte initial 8

2.2 Texte modifié 8

Préambule

Dans le cadre de l'instruction du projet de raccordement électrique du parc éolien en mer au large des îles d'Yeu et de Noirmoutier, RTE a soumis ses dossiers à la « consultation des Maires et Services ». Dans ce cadre, différentes observations et recommandations ont été émises sur les dossiers réglementaires transmis courant 2017.

Parmi ces observations certaines ont été formulées sur les dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Elles sont toutefois exclusivement liées à l'amélioration formelle du dossier. Dans le cadre du présent additif, le maître d'Ouvrage, RTE souhaite apporter des clarifications sur ces aspects de formes dans le but de faciliter la compréhension des dossiers par le public.

Pour plus de clarté, le présent document se décompose de la manière suivante :

- Le texte initial extrait du document qui fait l'objet de l'additif est copiée en format texte ;
- Le texte modifié est inséré en introduisant en bleu la proposition de texte modifiée ou ajoutée.

Les précisions ou modifications présentées ci-après sont sans incidence sur les conclusions du dossier puisqu'elles ne concernent que des aspects formels.

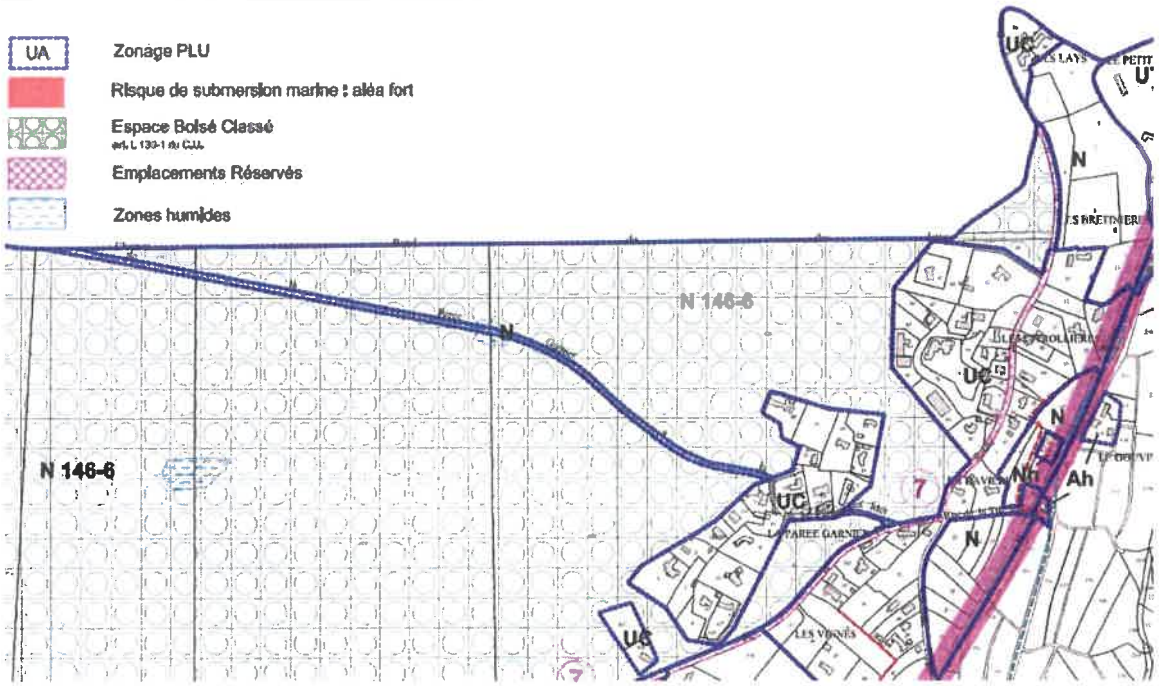
1 Absence d'indication d'échelle des plans

La première remarque de forme concerne l'absence d'indication de l'échelle des plans produits en pages 32 et 34 dans le dossier de mise en compatibilité du PLU de Notre-Dame-de-Monts et des surfaces éventuellement concernées par le tracé de la liaison sur la liaison sur la commune voisine de la Barre de Monts, ne permettant pas d'apprécier sir la largeur de déclassement se justifie pleinement.

On rappellera que la modification est en bleu ci-dessous.

1.1 Texte initial

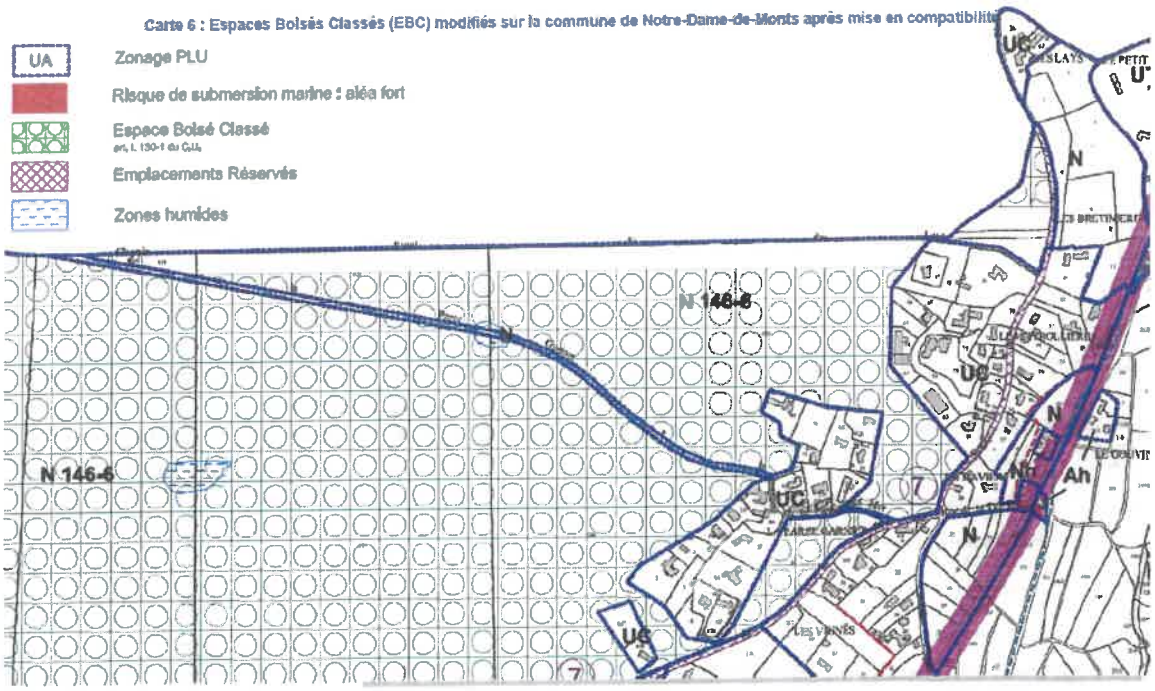
Page 32



Page 34

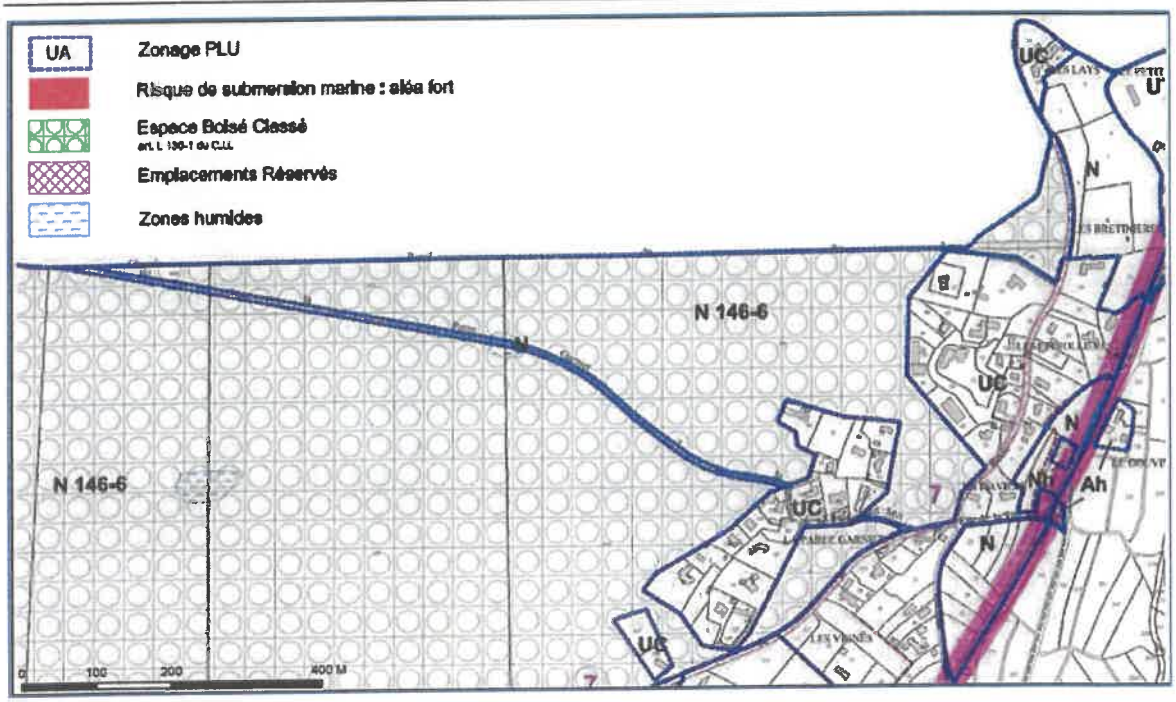
La Carte 6 présente un zoom du document graphique du PLU de la commune de Notre-Dame-de-Monts montrant les Espaces Boisés Classés modifiés après mise en compatibilité. Pour rappel, 2,6 ha d'EBC doivent être déclassés dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Ces modifications de zonage sont également à effectuer sur les cartes p92 et p245 du rapport de présentation.



1.2 Texte modifié

Page 32

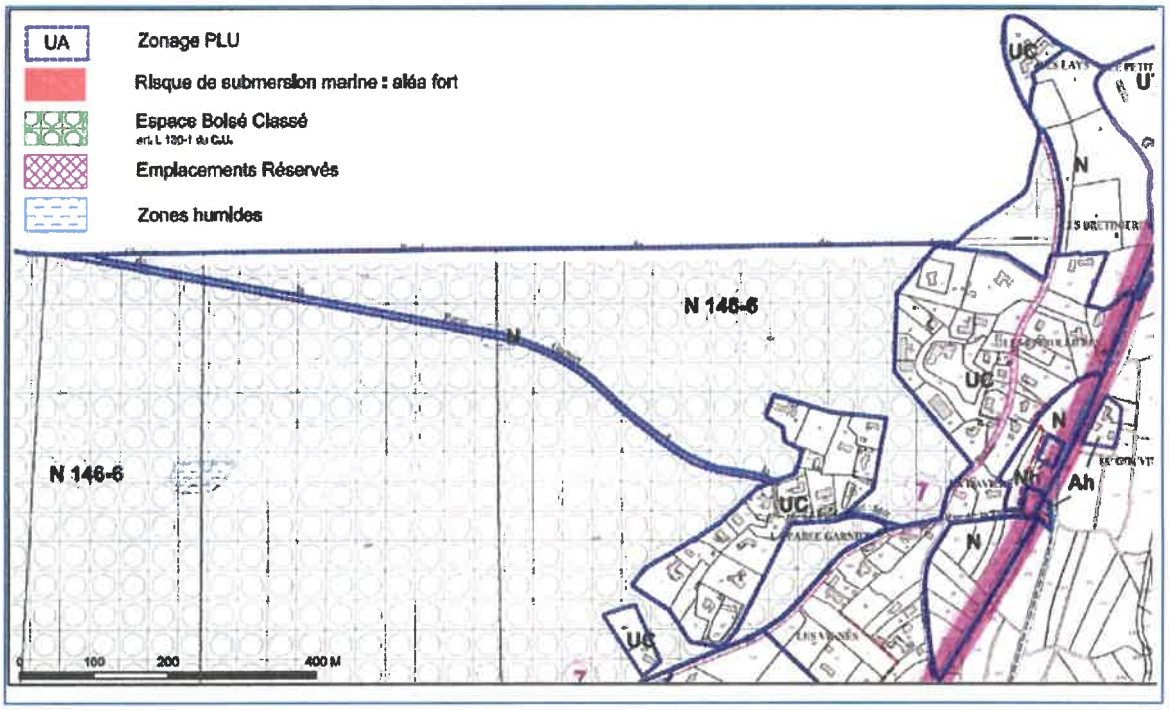


Page 34

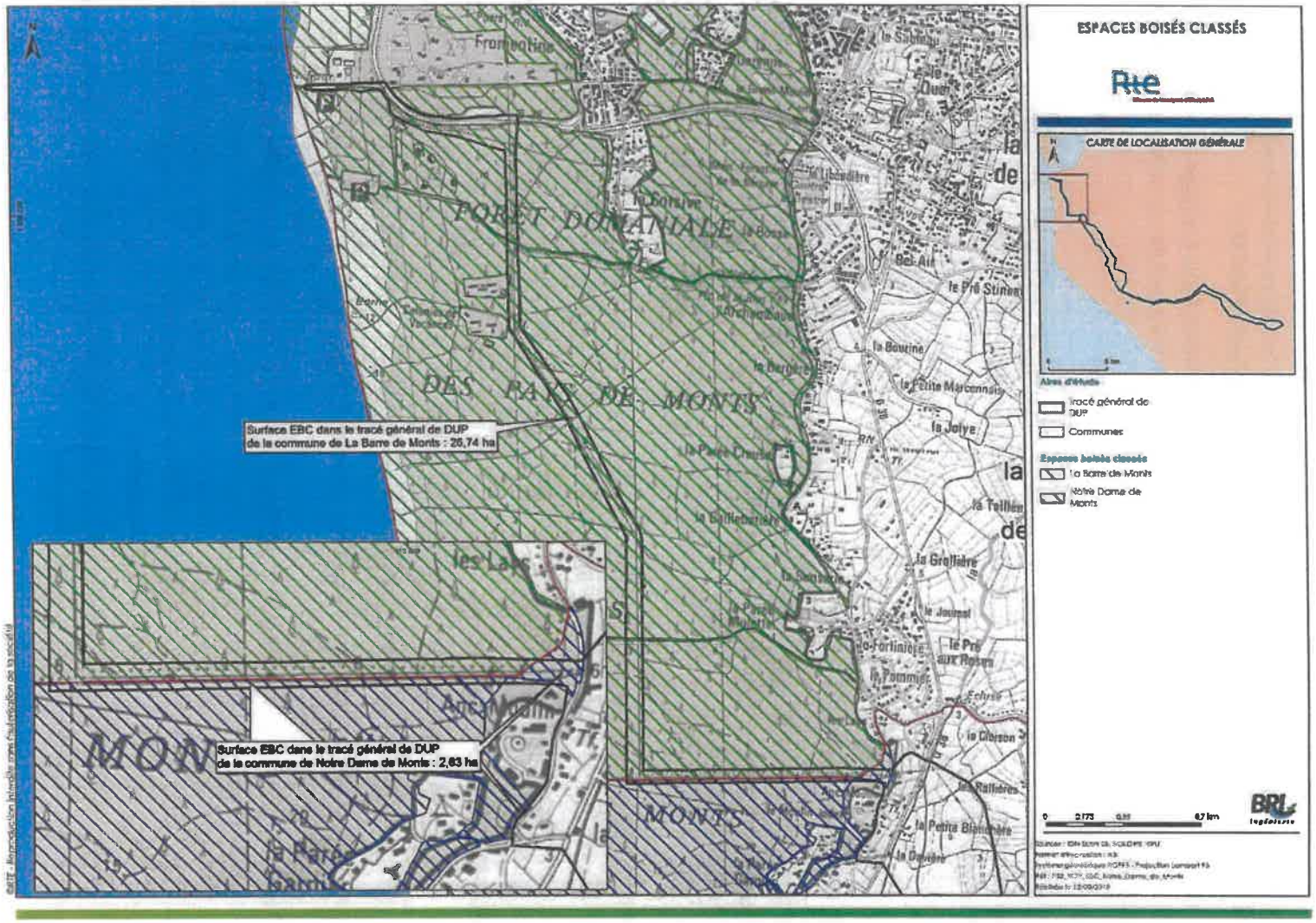
La Carte 6 présente un zoom du document graphique du PLU de la commune de Notre-Dame-de-Monts montrant les Espaces Boisés Classés modifiés après mise en compatibilité. Pour rappel, 2,6 ha d'EBC doivent être déclassés dans le cadre de la présente mise en compatibilité, correspondant à une bande d'environ 1 300 mètres de long sur 20 mètres de large, essentiellement à l'aplomb de la ligne aérienne existante et qui orme déjà une percée dans le massif (calcul issu d'analyses cartographiques sous SIG – Logiciel ArcGIS). Le tracé général de DUP concerne en outre 27 ha de zones anciennement classées en EBC sur la commune de La Barre-de-Monts (commune soumise depuis au RNU).

Ces modifications de zonage sur la commune de Notre-Dame-de-Monts sont également à effectuer sur les cartes p92 et p245 du rapport de présentation.

Carte 6 : Espaces Boisés Classés (EBC) modifiés sur la commune de Notre-Dame-de-Monts après mise en compatibilité



Carte 7 : Localisation générale du tracé général de DUP au droit des EBC et anciens EBC



2 Articulation du dossier avec des plans et programme de rang supérieur

La MRAe recommande que le dossier centre l'analyse figurant dans le dossier de mise en compatibilité du PLU sur les documents applicables au territoire de la commune. Notamment la directive régionale d'aménagement des forêts dunaires atlantiques, le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire et le plan de prévention des risques naturels du pays de Monts.

Ces documents sont d'ores et déjà étudiés dans le cadre de l'étude d'impact (Document 4) mais le présent additif en rappelle les conclusions. Les modifications apportées concernent le paragraphe 6.2 du dossier, relatif à « l'évaluation environnementale ».

2.1 Texte initial

6.2.1. Articulation du dossier de mise en compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement

[…]

6.2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

2.2 Texte modifié

6.2.1. Articulation du dossier de mise en compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement

[…]

6.2.2 Articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-17 du code de l'environnement applicables au territoire communal

6.2.2.1. Directive, schéma d'aménagement, schéma de gestion sylvicole région aux mentionnés à l'article L. 122-2 du code forestier

Ce paragraphe concerne :

- Les Directives d'aménagement mentionnées au 1° de l'article L. 122-2 du code forestier,
- Les Schémas régionaux mentionnés au 2° de l'article L. 122-2 du code forestier,
- les Schémas régionaux de gestion sylvicole mentionnés au 3° de l'article L. 122-2 du code forestier.

Définis par la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001, les directives régionales d'aménagement (DRA) des forêts domaniales et les schémas régionaux d'aménagement (SRA) des forêts des collectivités sont des documents directeurs qui encadrent l'élaboration des aménagements forestiers. Le Schéma régional de gestion sylvicole (SRGS) est quant à lui le document cadre pour la mise en œuvre de la politique de gestion des forêts privées.

Ces documents doivent préciser les principaux objectifs et critères de choix permettant de mettre en œuvre une gestion durable des forêts concernées.

La Directive régionale d'aménagement et le Schéma régional d'aménagement des régions Poitou-Charentes et Pays de la Loire – Forêts dunaires atlantiques ont été adoptés en septembre 2010. Le Schéma régional de gestion sylvicole des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté du ministre de l'Agriculture, de la Pêche et de la Ruralité le 26/01/2005.

Le projet de raccordement du parc éolien offshore des îles d'Yeu et de Noirmoutier concerne la Forêt Domaniale des Pays de Monts sur la commune de la Barre-de-Monts et sur une petite partie de Notre-Dame-de-Monts. Au niveau de cette forêt, le tracé général de la DUP est aligné sur zone déjà déboisée correspondant à une servitude électrique (I4). Pour autant, des déboisements ponctuels pourront être nécessaires ; ils seront réalisés en conformité avec le Plan de gestion de la forêt Domaniale des Pays de Monts et en accord avec les prescriptions de l'ONF, s'agissant de leur modalité de réalisation.

Le projet de raccordement ne remet pas en cause la gestion de la forêt domaniale des Pays de Monts. Le projet soumis à enquête est compatible avec ces documents.

6.2.2.1. Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un maillon essentiel de la déclinaison de la Trame verte et bleue (TVB) nationale. Outre la présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, le SRCE cartographie les trames vertes et bleues et leurs diverses composantes à l'échelle de la région. Il contient des mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques. Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015.

Le SRCE de la région Pays de la Loire définit 5 sous-trames auxquelles sont rattachés les réservoirs de biodiversité : milieux boisés, milieux bocagers, milieux humides, cours d'eau et annexes, milieux littoraux. Par ailleurs, les milieux ouverts patrimoniaux de type pelouse sèche ou lande non inclus dans une des sous-trames précédentes font l'objet d'un traitement particulier.

Le plan d'action stratégique constitue le cadre, à l'échelle régionale, de mise en oeuvre des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques identifiées au titre du SRCE.

Le tableau suivant présente l'articulation du projet avec les orientations d'actions du plan d'action stratégique.

Articulation du projet avec le SRCE

Orientations d'actions du plan d'action stratégique	Articulation avec le projet
Actions pour la mise en œuvre du SRCE	
1. Améliorer et valoriser les connaissances et les savoir-faire	Le projet n'est pas concerné par cette thématique
2. Sensibiliser et favoriser l'appropriation autour des enjeux liés aux continuités écologiques	Le projet n'est pas concerné par cette thématique
3. Intégrer la trame verte et bleue dans les documents de planification et autres projets de territoire	Le projet n'est pas concerné par cette thématique
4. Maintenir et développer des productions et des pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité des milieux terrestres et aquatiques	Le projet n'est pas concerné par cette thématique
5. Gérer durablement et de manière multifonctionnelle les espaces boisés (forêts et complexes bocagers)	Le projet n'est pas concerné par cette thématique

Orientations d'actions du plan d'action stratégique	Articulation avec le projet
6. Restaurer et gérer une trame bleue fonctionnelle - Restaurer la continuité écologique sur le cours d'eau, réduire l'impact des ouvrages transversaux et rétablir la connectivité entre milieux terrestres et aquatiques ; - Préserver et restaurer le fonctionnement des zones humides et la biodiversité associée ; - Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique ; - Enrichir et mutualiser la connaissance sur la trame bleue.	De manière générale, le projet est conçu de manière à limiter les impacts sur les milieux naturels et préserver les fonctionnalités naturelles des milieux. En phase travaux, pour certains cours d'eau et en fonction des enjeux, des modalités de travaux spécifiques seront mises en œuvre (traversée par forage dirigé en particulier) pour limiter les impacts. Par ailleurs, des mesures de restauration des cours d'eau, canaux et fossés permettront d'assurer des fonctionnalités identiques à l'état initial. Le projet aura néanmoins un impact sur les zones humides (zones humides bocagères et marais rétro-littoraux) en phase travaux, de par la mise en œuvre de zones de remblais avec ponctuellement déviation d'étiers/fossés. Afin de compenser les surfaces de zones humides et leurs fonctionnalités détruites dans le cadre du projet, RTE prévoit de restaurer les zones humides, conformément aux objectifs du SDAGE Loire Bretagne qui prévoit à déafut d'une compensation fonctionnelle, une compensation portant sur une surface égale à au moins 200 %, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. En phase travaux des précautions seront mises en œuvre afin de limiter la dissémination des espèces envahissantes. En phase exploitation, les caractéristiques du projet (réseau enterré) assureront la transparence de l'infrastructure vis-à-vis des continuités écologiques et la préservation de ces dernières. Ainsi, le projet ne générera aucun obstacle dans les cours d'eau et n'aura aucune incidence sur les trames vertes et bleues et leurs fonctionnalités.
7. Préserver les continuités écologiques inféodées aux milieux littoraux et rétro-littoraux - Maîtriser le développement urbain des infrastructures pour préserver les espaces naturels en bon état et les continuités écologiques entre les milieux littoraux, et avec les milieux arrière littoraux ; - Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et encourager des usages durables au regard des continuités écologiques ; - Contenir les espèces envahissantes, favorisées par les déséquilibres de ces espaces fragilisés.	
8. Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain - Encourager les actions des collectivités et des associations visant à favoriser la capacité d'accueil de la biodiversité en milieu urbain et les connexions écologiques à l'intérieur du tissu urbain comme en direction des milieux périphériques ; - Limiter l'emprise des milieux urbains pour conserver des espaces naturels, semi-naturels en périphérie des villes.	
9. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires - Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques ; - Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes ; - Favoriser la fonction écologique des emprises et des délaissés.	
Actions prioritaires de remise en bon état des continuités écologiques	
1. Favoriser la production de trames verte et bleue pertinentes et effectives dans les documents d'urbanisme	Le projet n'est pas concerné par cette thématique
2. Valoriser et renforcer les outils de connaissance et d'observation dans un esprit de mutualisation et de partage	Le projet n'est pas concerné par cette thématique
3. Mettre en place un schéma de gouvernance	Le projet n'est pas concerné par cette thématique

Le projet de raccordement prend en compte les actions définies dans le plan stratégique du SRCE de la région Pays de la Loire et définit des mesures de réduction et de compensation vis-à-vis des zones humides.

2.2.1.1 *Plan de prévention des risques technologiques prévu par l'article L. 515-15 du code de l'environnement et plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu par l'article L. 562-1 du même code*

Plans de prévention des risques technologiques

Toutes les communes concernées par le projet de raccordement sont exposées au risque technologique lié au transport de matières dangereuses.

Les Plans de Prévention des risques technologiques (PPRT) concernent les établissements SEVESO « Seuil haut ». Les modalités, les délais de mise en œuvre ou encore la définition du périmètre d'études nécessaire à la prescription du plan des PPRT sont définis par les articles R.515-39 à R.515-48 du Code de l'environnement, relatifs aux Plans de Prévention des Risques Technologiques.

Le tracé général du projet de raccordement n'intercepte aucun périmètre de PPRT.

Plans de prévention des risques naturels

Les communes concernées par le tracé du projet de raccordement sont exposées à plusieurs types de risques naturels :

- Inondation : par submersion marine et par une crue à débordement lent de cours d'eau et remontée de nappes naturelles ;
- Mouvement de terrain ;
- Feu de forêt ;
- Phénomène lié à l'atmosphère ;
- Séisme.

Le tableau ci-dessous synthétise les risques naturels auxquels sont soumises les communes traversées par le projet de raccordement. La commune de Notre Dames-de-Monts est concernée par différents risques.

Tableau 1 : Synthèse des risques naturels sur les communes concernées par le tracé général du projet

Commune	Risque				
	Inondation	Mouvement de terrain	Feu de forêt	Phénomène lié à l'atmosphère	Séisme
La Barre-de-Monts	x	x	x	x	x
Notre-Dame-de-Monts	x	x	x	x	x
Saint-Jean-de-Monts	x	x	x	x	x
Le Perrier	x	x		x	x
Soullans				x	x

Source : Prim.net, 2016

Deux plans de prévention des risques naturels prévisibles littoraux (PPRL) sont approuvés sur le tracé du projet :

- PPRL de la Baie de Bourgneuf, approuvé le 30/12/2015 et qui concerne les aléas de submersion marine et d'érosion. La commune de La Barre-de-Monts est concernée par ce document ;
- PPRL du Pays de Monts, approuvé le 30/03/2016 et concernant les aléas de submersion marine, d'érosion du trait de côte et d'inondation terrestre. Les communes de Notre-Dame-de-Monts et Saint-Jean-de-Monts sont concernées par ce document.

Le tracé général du projet n'intercepte aucun zonage réglementaire de ces PPRL et n'est pas concerné par les règlements de ces documents. Le projet est compatible avec les PPRL de la Baie de Bourgneuf et du Pays de Monts.

6.2.3 Analyse de l'état initial de l'environnement

RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Centre de développement Ingénierie de Nantes

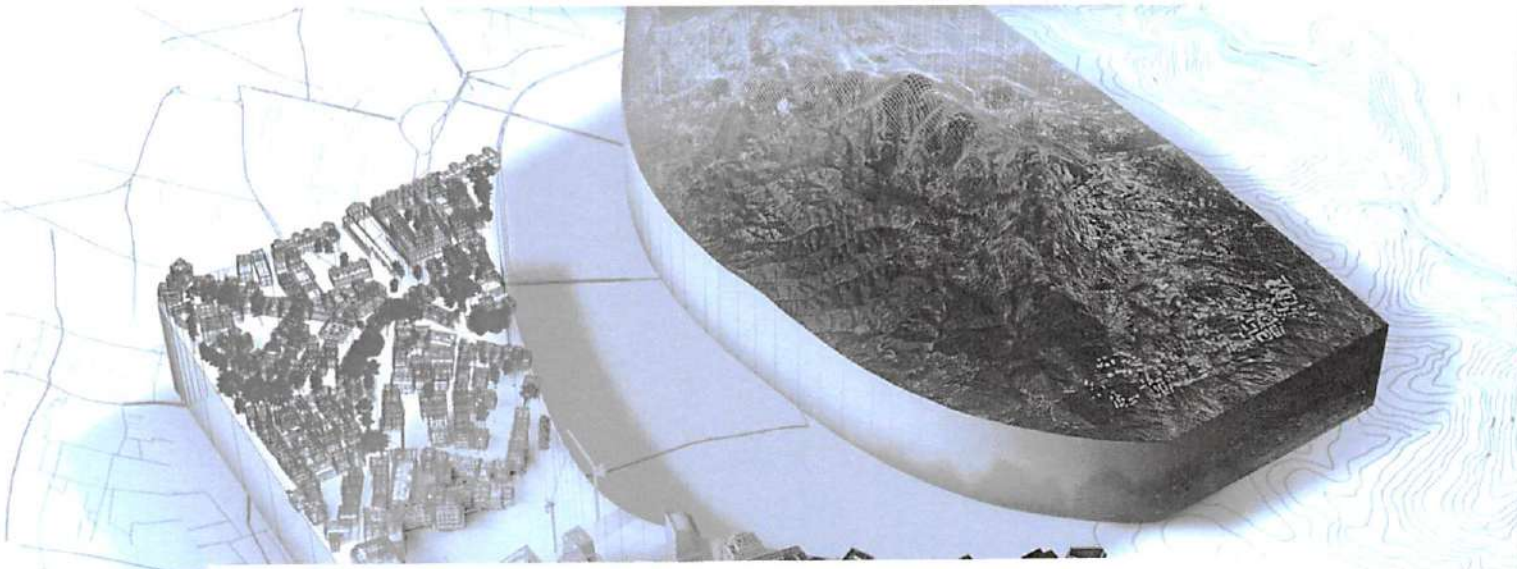
6 rue Képler

44240 La Chapelle-sur-Erdre

Tél : 02 40 67 30 00

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

CHADIA
CONSEIL



Plan Local d'Urbanisme de Notre Dame-de-Monts

Procédure de modification simplifiée

VERSION du mois de novembre 2021

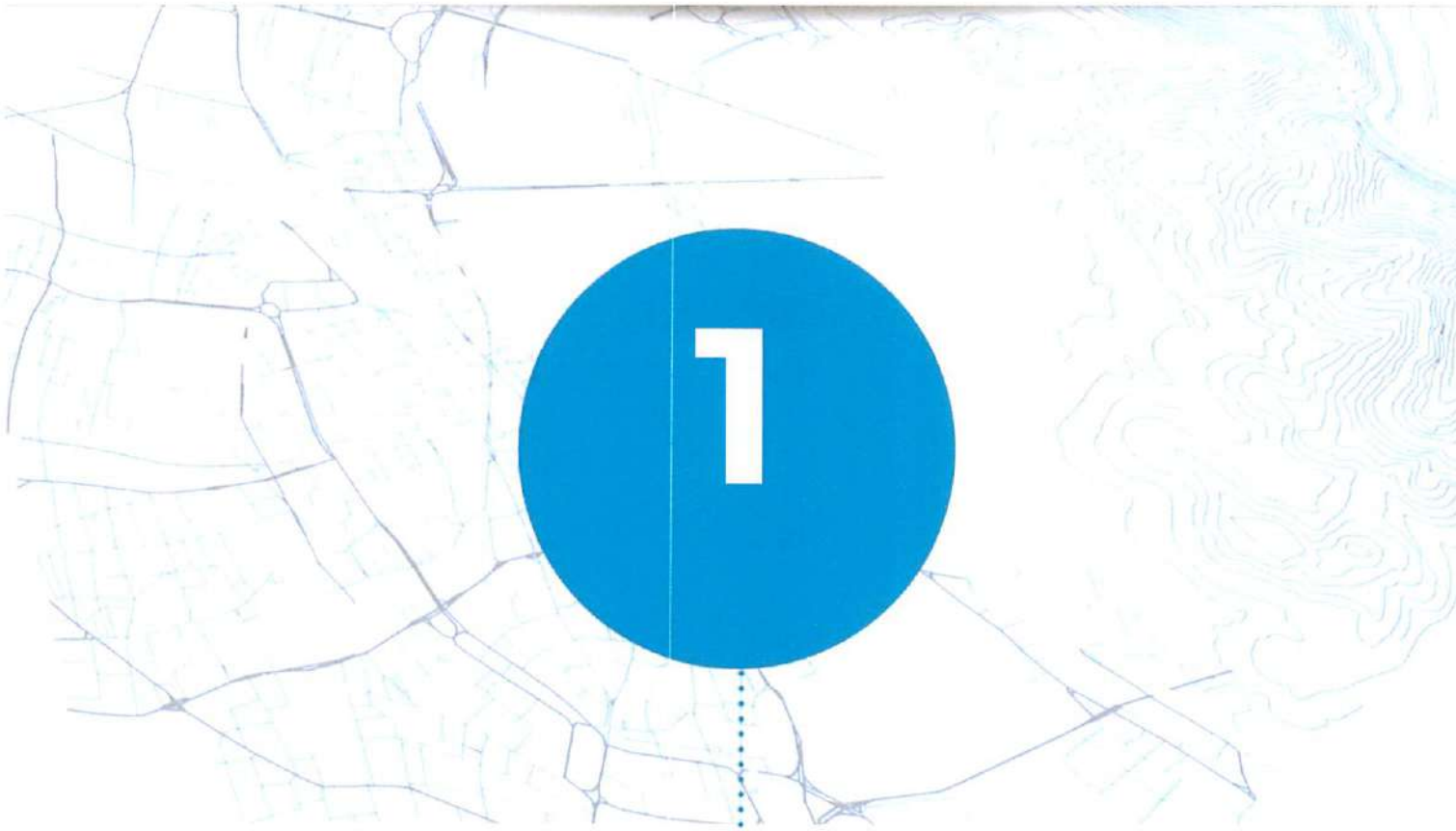
Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 5
MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE5
OBJET ET MOTIF DE LA MODIFICATION 7
EXPOSE DES MOTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE. 8
CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT SIMPLIFIEE 11

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE



1

Contexte et objet de la procédure de modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

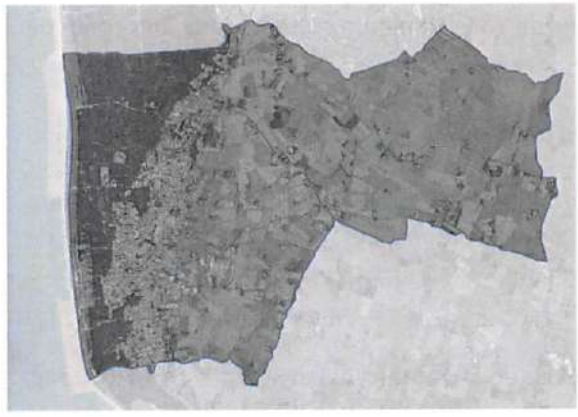
PREAMBULE

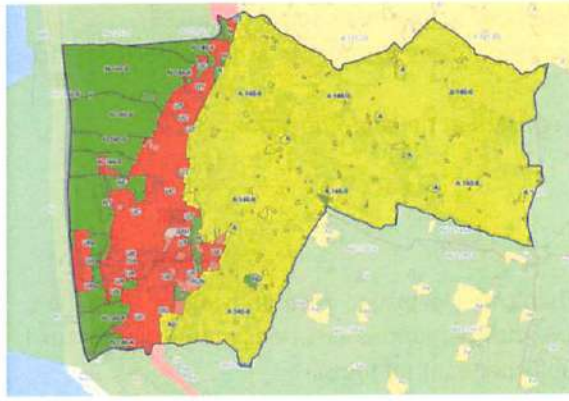
Ce dossier a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée portant sur des mises à jour et des erreurs matérielles dans le règlement écrit.

C'est la 3ème procédure simplifiée lancée depuis la révision du PLU le 4 mars 2014.

MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE DE LA COMMUNE.





Localisée sur le littoral du département de la Vendée, la Communes Notre Dame de Monts accueille 2 105 habitants (INSEE 2017), sur un territoire d'environ 20,76 km². Elle fait partie de la communauté de communes Océan-Marais-de-Monts qui regroupe 5 communes. La commune s'inscrit dans le SCoT du Nord-Ouest Vendée, dont l'approbation est récente (31 mars 2021)

La commune de Notre Dame de Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04.03.2014.

Le document a déjà fait l'objet de deux modification simplifiée approuvée respectivement le 07.04.2015 et le 10.09.2019

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer les communes et l'intercommunalité afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

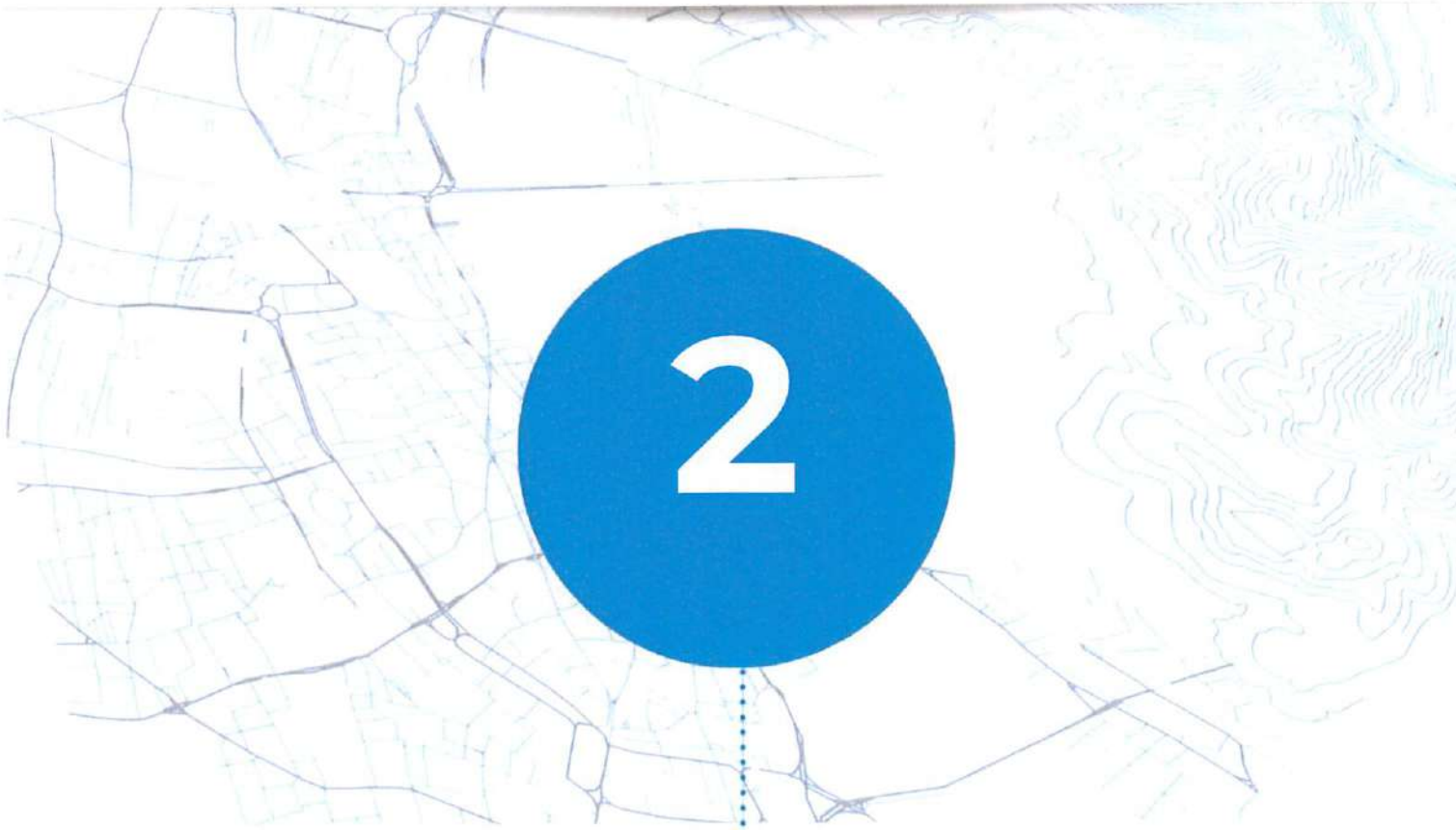
- rectification d'une erreur matérielle (L 153.45)
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L 151.28)
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 seront mis à disposition du public pendant un mois.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE



2

Exposé des motifs et des objets de la modification

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

EXPOSE DES MOTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.

A travers la procédure de modification simplifiée il est proposé plusieurs objets à la modification :

- Le stationnement en zone UA
- Mise à jour du lexique du règlement écrit
- Mise à jour et reformulation de règles bloquantes pour délivrer les autorisations d'urbanismes

A. LE STATIONNEMENT EN ZONE UA ET EN ZONE UB

Le stationnement dans la zone UA et de la zone UB pose des difficultés pour la sortie des projets de renouvellement urbain ou des projets favorisant la mixité d'habitations et la mixité fonctionnelle. La zone UA correspond au centre-ville. La zone UB regroupe le centre-ville élargi avec le U express et la place du marché. Le centre-ville possède de nombreuses poches de stationnement. **On dénombre 7 poches de stationnement à moins de 200 m de l'Eglise et de la mairie.** Il n'y a pas de tension sur le nombres de places de stationnement à l'échelle de la commune. Les tensions estivales sont absorbées globalement. Quelques pics sont constatés les jours de marché.



Source : Géoportail de l'urbanisme

Afin d'éviter la perte inutile d'espace lié à la création de nouvelle place de stationnement pour les nouveaux projets d'envergure, la commune souhaite que le règlement sur le stationnement soit revu afin d'ajouter les éléments suivants :

- Un principe de mutualisation des aires de stationnement avec les nouveaux projets d'envergure en zone UA et UB
- Une écriture plus souple de la règle en générale sur les deux zones afin d'encourager la réalisation d'opération de renouvellement urbain dans le centre-ville.

B. MISE A JOUR DU LEXIQUE DU REGLEMENT LITTERAL (ARTICLE 5 – DEFINITION)

Afin de faciliter l'instruction des dossiers il convient d'ajouter et de préciser certaines définition. Les définitions modifiées ou nouvelles sont les suivantes : Construction, habitation comprenant les sous destinations logements et hébergements, mur pignon, opération d'aménagement d'ensemble, voie et hauteur.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

C. MISE A JOUR ET REFORMULATION DE REGLES BLOQUANTES POUR DELIVRER LES AUTORISATIONS D'URBANISMES

Lors de l'instruction des dossiers, le service instructeurs a fait remonter des coquilles, des questionnements dans l'application des règles sur l'implantation des constructions par rapport à la voie, à la limite séparative (Art 6 et Art 7), par rapport aux aspects extérieurs des bâtiments (art 11), à la voirie (Art 3).

L'objectif est de corriger les incohérences, d'éclaircir les incompréhensions afin qu'il n'y ait plus d'ambiguïtés lors de l'instruction des dossiers

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE



3

Contenu de la modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT SIMPLIFIEE

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer surlignés rouge barrés

Les éléments en rouge : éléments ajoutés
Les éléments ~~en bleu barrés~~ : éléments supprimés

A. LE STATIONNEMENT EN ZONE UA ET EN ZONE UB

Actuellement les dispositions règlementaires sur le stationnement sont bloquants pour les projets de renouvellement urbain ou les projets d'ensemble du centre-ville. Ces dispositions contraints la dynamique de densification et la mutation des espaces sur les zones UA et UB. Il est donc proposé de déverrouiller ces dispositions pour apporter de la souplesse et en ayant une approche de mutualisation du stationnement des nouveaux projets avec le stationnement existant.

Deux modifications sont proposées :

- Intégrer le principe de mutualisation du stationnement sur les projets d'aménagement d'ensemble
- Apporter plus de souplesse sur l'habitat collectif, l'hébergement, les bureaux et services, le commerce, hôtellerie et restaurant.

Extrait de la zone UA - Article 12 – Stationnement – avant modification

12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

12.1.1 Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination ou transformation de bâti existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées, si et seulement si il est démontré une impossibilité technique de réalisation des places de stationnement prévues.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.1.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	**En zone UA et secteur UAa :** 1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m². **En secteur UAp :** 1 place par logement
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 20 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m² de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m² de surface de vente
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 parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

Extrait de la zone UA - Article 12 – Stationnement – avant modification

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

12.1.1 Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

Un principe de mutualisation avec les aires de stationnements devra être recherche pour tous les opération d'aménagement d'ensemble. Si une aire de stationnements se localisent à moins de 200m de l'emprise foncière du projet, aucun minimum de stationnement commun ou visiteur n'est imposé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

- s'il y a changement de destination ou transformation de bâti existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées, si et seulement si il est démontré une impossibilité technique de réalisation des places de stationnement prévues.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.1.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.3. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	~~**En zone UA et secteur UAa :** 1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m².~~ ~~**En secteur UAp :** 1 place par logement~~ **En zone UA, UAa et Uap** • Pour logement individuel 1 place par logement • Pour logement collectif 1 place de stationnement minimum par logement, dans son environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet)
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : • des besoins des salariés et des visiteurs, • de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Hébergement hôtelier / Restaurant	

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
	~~1 place par chambre ou pour 20 m² de salle de restaurant.~~ ~~Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.~~ Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : • des besoins des salariés et des visiteurs, • de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Bureau et service	~~1 place pour 25 m² de surface de plancher~~ Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : • des besoins des salariés et des visiteurs, • de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Commerce	~~1 place pour 25 m² de surface de vente~~ Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : • des besoins des salariés et des visiteurs, • de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
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 parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.4. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

12.5. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

B. MISE A JOUR DU LEXIQUE DU REGLEMENT LITTERAL (ARTICLE 5 – DEFINITION)

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer surlignés rouge barrés

Les éléments en rouge : éléments ajoutés
Les éléments ~~en bleu barrés~~ : éléments supprimés

Les définitions de hauteur et de voie sont peu lisibles. Une incompréhension des définitions amène des difficultés dans l'instruction des dossiers. La modification porte donc sur la réécriture de ces deux définitions afin de clarifier ces deux notions.

En complément de la notion de hauteur, il est proposé d'ajouter le terme « terrain naturel » qui est le point d'origine du calcul de la hauteur maximale des constructions régis par l'article 10 de chaque zone.

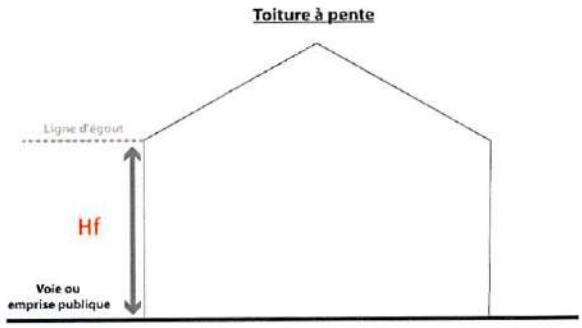
Dispositions générales – article 5 - Définition de hauteur avant modification

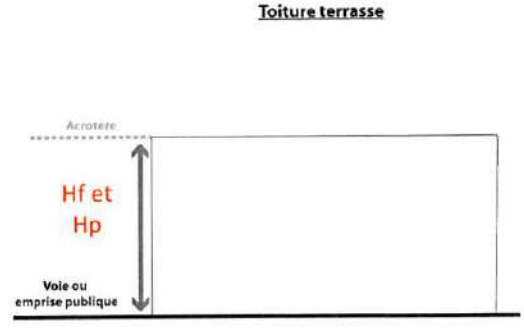
Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

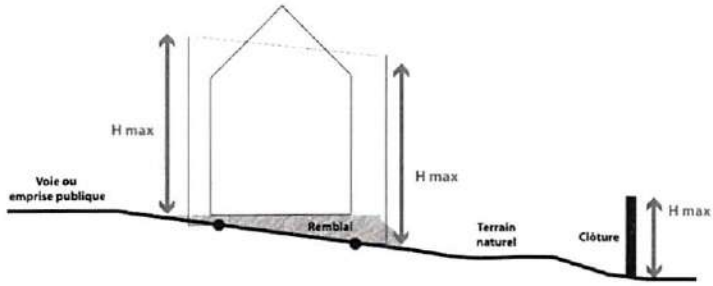
- La ***hauteur de façade Hf*** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La ***hauteur plafond Hp*** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.





Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Terrain en pente

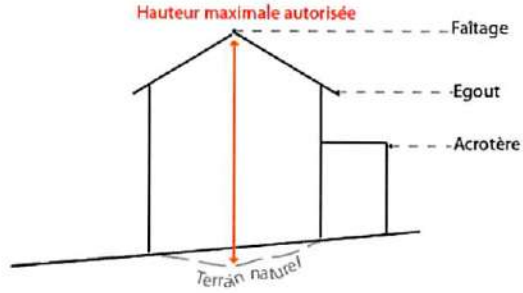


Dispositions générales – article 5 - Définition de hauteur après modification

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur est la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur

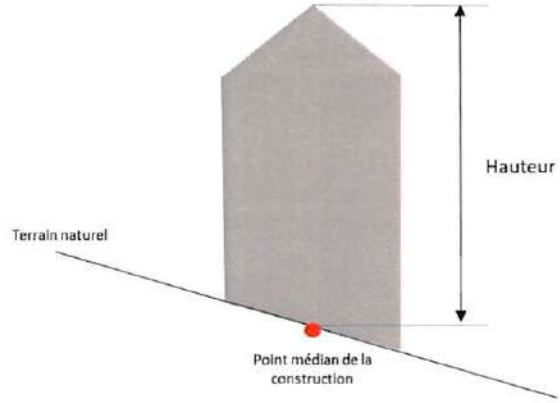


Dans les cas de terrains en pente, la hauteur maximale autorisée pourra être adaptée à la zone indiquée pour des raisons d'intégration avec les constructions voisines ou avec le paysage environnant.

Nouvelle définition complémentaire à la notion de hauteur

« Terrain naturel » : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la construction qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE



Dispositions générales – article 5 - Définition de la voie avant modification

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage.

Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

Dispositions générales – article 5 - Définition de la voie après modification

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut (public ou privé), conçue ou ouverte à la circulation, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage.

Dès lors que trois construction principales sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

Pour faciliter l'instruction, il est proposé l'ajout des définitions suivantes :

- Construction
- Habitation comprenant les sous destinations logements et hébergements
- Mur pignon
- Opération d'aménagement d'ensemble

Dispositions générales – article 5 – ajout de nouvelles définitions

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La construction principale donne la destination.

Habitation qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

- « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- « Hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomies.

Mur pignon : « Doit être regardé comme constituant un pignon le mur extérieur dont la partie supérieure, de forme triangulaire, épouse celle de la pente des combles, indépendamment de l'existence ou de l'absence d'ouvertures dans ce mur » (Cf. définition CAA de Versailles, 22 juin 2006). Le mur pignon soutien le versant d'un toit à double pente.

Opération d'aménagement d'ensemble : est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

C. MISE A JOUR ET REFORMULATION DE REGLES BLOQUANTES POUR DELIVRER LES AUTORISATIONS D'URBANISMES

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer barrés en bleu.

Les éléments en rouge : éléments ajoutés
Les éléments ~~en bleu barrés~~ : éléments supprimés

1. Erreur matérielle sur la règle de reconstruction après sinistre

Le service instructeur a fait remonter une erreur matérielle dans l'article 7 des dispositions générales. La règle précise qu'une reconstruction après destruction qui serait liée à un sinistre n'est pas autorisée. Cette exception s'éloigne de l'objectif de l'article de L.111-15 du CU. Il est proposé de corriger cette coquille.

Disposition générale - Article 7 – Modification

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- ~~La destruction ou démolition ne résulte pas d'un sinistre.~~
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme présentant un risque de submersion marine et est en deçà des cotes altimétriques pour lesquelles les nouvelles constructions sont interdites.
- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. Remplacement du terme logement dans l'application de l'article 3 sur la desserte des terrains par une voie

Le terme logement pour identifier la différence entre une voie et un accès est peu adapter au sein des zones urbaines caractérisées par l'habitat et les activités compatibles. Il est donc proposé de modifier ce terme par la notion de construction principale. Elle permet d'englober l'ensemble des destinations autorisées au sein des zones mixtes UA, UB, UC, et 1AUh.

Article 3 en zone UA, UB, UC, 1AUh – avant modification

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Article 3 en zone UA, UB, UC, 1AUh – après modification

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant ~~au moins 3 logements~~ au moins 3 constructions principales doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

3. Modification de l'article 6 sur l'implantation des extensions

Le service instructeur a faire remonter une erreur matérielle dans l'article 6 sur les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement permet aux extensions de déroger à la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition particulière est présente à deux reprises mais est écrite de deux manières différentes. Ce doublon apporte de la confusion. Il concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC)
- les zones spécifiques (US, UT, UE)
- les zones à urbaniser (1AUh, 2AU)
- les zones agricoles et naturelle (A et N)

Il est proposé de garder la disposition qui encadre de manière plus précise l'implantation des extensions dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle générale. Cette rédaction s'appuie sur la jurisprudence SKLER de 1988.

Extrait de la zone UA -Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – avant modification

6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
    - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
    - Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
    - Si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
    - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
    - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
    - lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ;
    - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).
    - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UA7.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Extrait de la zone UA -Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – après modification

6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
    - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
    - Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
    - Si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
    - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
    - ~~Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;~~
    - lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ;
    - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).
    - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UA7.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

4. Modification de l'article 7 sur construction mono-pente en limites séparatives en zone UA.

Suite à l'instruction de plusieurs dossiers, il s'avère que certains cas sont bloquants avec la règle écrite ci-dessous. En effet, la notion de hauteur en lien avec le mur pignon ne permet pas d'encadrer les constructions avec une toiture mono-pente. Cette forme est de plus en plus courante dans les nouvelles constructions. La collectivité souhaite préciser l'implantation de ce type de construction en limite séparative afin de s'assurer de leur bonne insertion dans le tissu urbain de la zone UA.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – avant modification

7.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

- Soit en limite(s) séparatives si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur Uap :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – après modification

7.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

- Soit en limite(s) séparatives si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
  - Pour une construction comportant une toiture mono-pente, la hauteur de la construction n'excède pas 3.5m à l'égout ou en l'absence de mur pignon et 5m si elle présente un mur pignon.

- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur Uap :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).
- Pour une construction comportant une toiture mono-pente, la hauteur de la construction n'excède pas 3.5m à l'égout ou en l'absence de mur pignon et 5m si elle présente un mur pignon.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

5. Modification de l'article 11 sur les toitures au sein des zones mixtes (UA, UB, UC, UT et 1AUh)

Le règlement sur les aspects extérieurs précise des règles différentes en lien avec l'architecture du bâti. Pour les constructions principales répondant aux codes de l'architecture traditionnelle, les dispositions sur les toitures répondent aux principes de préservation et de continuité des toits à deux pentes avec un usage des matériaux traditionnels. Aucune disposition n'est précisée sur les toits terrasses pour les projets d'extension liés à la construction principale. C'est une forme de toiture qui est de plus en plus courante sur le territoire. De nombreux projet d'extension en plain-pied font des toits terrasse pour agrandir l'espace de vie extérieur de la maison. Ainsi, la collectivité souhaite encadrer ce type de toiture afin de garantir un objectif d'intégration avec la construction principale traditionnelle.

La modification concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC)
- la zone spécifique (UT)
- les zones à urbaniser (1AUh)

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – avant modification

11.3. Aspect des constructions

11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.
Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment 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 et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).
Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.
Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.
L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.
Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.
Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – après modification

11.3. Aspect des constructions

11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.
Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment 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 et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).
Les toitures terrasse des extensions pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction dans son ensemble. Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées
Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.
Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.
L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.
Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.
Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

6. Préciser le terme opération d'ensemble et suppression du terme construction groupée.

Au sein des articles 6 et 7 du règlement des zones mixtes et spécifiques, il est précisé que les opérations d'ensemble, les lotissements et la réalisation de constructions groupées peuvent s'implanter différemment de la règle générale que ce soit par rapport à la voie ou par rapport à la limite séparative.

Dans la partie *« B. Mise à jour du lexique du règlement littéral (article 5 – définition) »*, il est proposé d'ajouter la définition d'opération d'aménagement d'ensemble dans les dispositions générales. L'ajout de cette définition implique donc l'actualisation du terme dans l'ensemble du règlement écrit.

Opération d'aménagement d'ensemble *: est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.*

De plus, la notion de construction groupée n'est pas définie de la règlement. Cette absence de définition amène des difficultés d'instruction. Il est proposé d'enlever ce terme et de simplifier la disposition réglementaire en parlant uniquement d'opération d'aménagement d'ensemble ou de lotissement.

La modification concerne l'ensemble des 3 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC)
- la zone spécifique (UE, US)
- les zones à urbaniser (1AUh, 1AUe,2AU)
-

Extrait de la zone UA Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – avant modification

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
    - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
    - Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
    - Si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
    - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

Extrait de la zone UA - Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – après modification

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
    - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
    - Lorsqu'il s'agit d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements ~~permettant notamment la réalisation de constructions groupées.~~
    - Si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
    - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

7. Préciser l'interdiction de construction isolée dans les zones à urbaniser destinées principalement à de l'habitat

Une ambiguïté existante sur l'interdiction des constructions isolées au sein de la zone 1AUh et la possibilité de réalisation des constructions au fur et à mesure de l'aménagement des équipements et du réseau du site de projet.
Cette interdiction évoque la volonté d'éviter qu'une construction non liée à une opération d'aménagement d'ensemble viennent contre dire les principes d'aménagement et la programmation du site. Pour cela il est donc proposé d'ajouter que sont interdits les constructions isolées ne respectant pas les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites – avant la modification

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles constructions isolées qu'elle que soit leur nature.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UA 2.
4. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
5. L'ouverture de toute carrière et gravière.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
11. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

Article 1AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites – après la modification

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles constructions isolées ne respectant pas les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elle que soit leur nature.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UA 2.
4. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
5. L'ouverture de toute carrière et gravière.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

7. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
11. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

8. Un oubli dans les dispositions dérogatoires de la zone UA

Un dispositif dérogatoire a été prévu pour la zone UA et le secteur UAa mais il n'a pas été reporté sur le secteur Uap. Ce dispositif concerne les équipements publics, les construction datant d'avant l'approbation du PLU et les annexes de moins de 12m². Il convient donc de corriger cet oubli et d'ajouter ces trois exceptions à la règle générale sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur Uap.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – avant la modification

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

7.1. En zone UA et secteur UAa

7.1.1. Dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

- Soit en limite(s) séparatives si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

- Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur UAp

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – après la modification.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

7.1. En zone UA et secteur UAa

7.2.1. Dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.1.3 Dans la bande de constructibilité secondaire :

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

- Soit en limite(s) séparatives si :
  - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
  - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
  - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur UAp

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

9. Encadrement des carport dans l'article 11 de l'ensemble des zones du règlement.

Une nouvelle forme de garage devient de plus en plus présent sur la commune, les carports. La commune souhaite encadrer leur implantation et leur aspect afin de s'assurer une qualité urbaine au même titre que les autres annexes.

La modification concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC, US, UT)
- les zones à urbaniser (1AUh)
- les zones agricoles et naturelles (A et N)

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings. Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2 Annexes

11.2.1 Toitures et couvertures des annexes :

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

Extrait de la zone UA - Article UA – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings. Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2 Annexes

11.2.1 Toitures et couvertures des annexes :

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

10. Modification des principes urbains dans l'OAP du Perrier

Afin d'apporter plus de souplesse à la réalisation de projet d'habitat collectif et de service public sur le secteur stratégique du Perrier (OAP de la rue Perrier), un nouveau principe urbain est ajouté. Ce principe permet de déroger aux dispositions du règlement écrit en zone UAP sur les articles 6 et 7 concernée par une OAP. L''intention de cet ajout dans l'OAP est d'avoir une approche initiée par le projet architectural et urbain et non l'inverse, la règle qui contraint le projet.

La commune de Notre Dame de Monts a commencé les travaux de réalisation du lotissement dénommé « le Clos des Pluviers ». Ce programme de construction, autorisé par arrêté en date du 19/11/2020 prévoit la réalisation de 14 lots cessibles destinés à l'habitation. Il est situé sur les parcelles section AK n° 6,7 et 8 (aujourd'hui AK n° 382) dans le prolongement de la rue du Souchet avec un accès sur la route de Le Perrier.

Dans le cadre d'une succession, la commune de Notre Dame de Monts a l'opportunité de faire l'acquisition de la parcelle AK n°10 d'une surface de 3307 m² ; opportunité qui s'est déclarée très récemment, après le début de la procédure de modification simplifiée n°3. Cette parcelle est mitoyenne à la parcelle AK n°382 ce qui permettrait d'augmenter le périmètre du lotissement et par conséquent le nombre de lots cessibles.



Situation parcellaire du secteur de la rue de Le Perrier ; Source : Géoportail

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

Pour ce faire, la commune devra déposer un nouveau permis d'aménager sur la parcelle AK n°10. Or, le principe urbain de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (O.A.P.) de la rue du Perrier (3 sites) n'autorise « les opérations d'ensemble sur des secteurs d'au minimum 1 hectare ».

Il serait donc souhaitable que cette mention soit supprimée de l'O.A.P. de la rue du Perrier pour les motifs suivants :

- L'extension du périmètre du lotissement permettra de répondre à la forte demande de logements actuelles existantes sur son territoire ;
- La réalisation de cette extension permettra de combler la dernière « dent creuse » sur le secteur de la rue du Clos du Bourg.

Extrait des principes de l'OAP rue du Perrier – Avant modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Seront autorisées les **opérations d'ensemble.** ~~sur des secteurs d'au minimum 1 hectare.~~
Un gradient de densité à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville devra être appliqué. Une zone moins dense est localisée entre les deux campings. Une plus faible densité est appliquée ici en raison de la proximité de la zone par rapport au site Natura 2000 et aux campings.
Les formes urbaines seront elles aussi fonction de l'éloignement au centre-ville : habitat diversifié à proximité du centre-ville et habitat individuel pour la zone située entre les deux campings.

Extrait des principes de l'OAP rue du Perrier - Après modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.
Un gradient de densité à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville devra être appliqué. Une zone moins dense est localisée entre les deux campings. Une plus faible densité est appliquée ici en raison de la proximité de la zone par rapport au site Natura 2000 et aux campings.
Les formes urbaines seront elles aussi fonction de l'éloignement au centre-ville : habitat diversifié à proximité du centre-ville et habitat individuel pour la zone située entre les deux campings.
Pour les équipements et services publics et les logements collectifs, l'implantation sur rue ou en limite séparative pourra être adaptée en fonction du parti pris architectural du bâtiment ou du parti pris urbain de l'ilot aménagé.

11. Modification des dispositions concernant la hauteur des clôtures en zones U et AU (article 11)

Pour les terrains concernés par plusieurs voies ou emprises publiques, beaucoup de dossier de déclaration préalable pour l'édification de clôture sont refusés ou fortement modifiés en raison de la hauteur limitée des clôtures à l'alignement des voies, qu'elles soient privées ou publiques.

Lors de la modification simplifiée précédente du PLU, les élus municipaux ont souhaité assouplir l'article 6 des zones urbaines et à urbaniser en autorisant une disposition particulière pour les terrains concernés par plusieurs voies. La notion d'accès principal a ainsi été ajoutée permettant de faciliter l'implantation des constructions hors

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

de l'accès principal. Cette dérogation qui devait s'appliquer également pour les clôtures n'a pas été traduite dans les articles 11.4 des zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit donc de mettre à jour les articles 11.4 des zones urbaines et à urbaniser relatif à l'édification de clôture en y ajoutant un paragraphe autorisant une dérogation à la règle générale pour les terrains concernés par plusieurs voie et emprise publiques comme cela a été fait pour les articles 6 des zones urbaines et à urbaniser.

La modification concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC, US, UT)
- les zones à urbaniser (1AUh)

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.4.1. Clôtures non végétales

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.
La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

Extrait de la zone UA - Article UA – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.4.1. Clôtures non végétales

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.
La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.

  Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées la hauteur à 1,40 m sera exigée uniquement par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal et sur un recul de 3 mètres par rapport à cette même voie sur les limites séparatives.

- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 19 NOV. 2021
ID : 085-218501641-20211109-202111112B-DE

CONTACT

Agence ÎLE-DE-FRANCE
52, rue Jacques Hillairet, 75012 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-OUEST
18, rue de Rennes, 49000 ANGERS
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE
45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES
Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC
120, rue Jean Dausset,
Bâtiment Technicité-Agroparc, 84000 AVIGNON
04.84.94.00.94.

Agence MÉDITERRANÉE
45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST
12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

www.facebook.com/citadiaconseil
twitter.com/Citadia

CITADIA CONSEIL · even CONSEIL · Aire Publique · MERCAT · c:d CITADIA DESIGN

CITADIA

www.citadia.com

CITADIA

PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune de Notre Dame de Monts**

OBJET : **Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Version pour approbation, le 10 septembre 2019

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

INTRODUCTION 4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 4
LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC 5

2. PRESENTATION DES EVOLUTIONS 6

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT 7
2) MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 25

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 33

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

INTRODUCTION

Localisée sur le littoral du département de la Vendée, la Communes Notre Dame de Monts accueille 2 029 habitants (INSEE 2015), sur un territoire d'environ 20,76 km². Elle fait partie de la communauté de communes Océan-Marais-de-Monts qui regroupe 5 communes. La commune s'inscrit dans le SCoT du Nord-Ouest Vendée, dont l'élaboration est en cours.

La commune de Notre Dame de Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04.03.2014. Le document a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée numéro 1 approuvée le 07.04.2015.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer les communes et l'intercommunalité afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure de modification simplifiée numéro 2 du PLU lors de sa séance du 6 mars 2018 afin d'apporter les modifications et précisions à son règlement de PLU sur les thématiques suivantes :

- Les conditions d'accès à la voie publique des divisions foncières,
- L'implantation des bâtiments et l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles,
- Les conditions d'édifications des abris de jardin et des clôtures
- Rectifier des erreurs matérielles de zonage

Cette délibération sera complétée par la délibération qui définira le calendrier quant à la mise à disposition au public du document.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD*
- *Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance*

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le **champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée**. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (L 153.45)
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L 151.28)
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 seront **mis à disposition du public pendant un mois**.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des évolutions

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Ces modifications se justifient par le besoin de simplification des dispositions règlementaires du PLU de la commune, mais aussi un besoin d'adaptation aux évolutions des modes de construire. Cela se traduit par des modifications des articles 6,7 et 11 correspondant à l'implantation des constructions, ainsi qu'à l'aspect extérieur de celles-ci.

Les autres modifications règlementaires non précisées plus haut interviennent sur des mises à jour suite à l'évolution de la législation et à l'ajout de précisions apportées sur plusieurs points du règlement.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Dispositions générales		
Article 5 - Définitions	**Voie :** Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles. Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.	**Voie :** Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine… Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage. Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.
Article 7 – Reconstruction après destruction	**ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION** En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :	**ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION** En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :
	Objectif / Justification : Correction d'une erreur matérielle	

Article 9 – Lotissement et permis de construire valant division	**ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.	**ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION** En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

<table>
<tr><th colspan="3">Dispositions applicables aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)</th></tr>
<tr><td>Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Concerne également les articles UB 3, UC 3, UE 3, US 3, UT 3, 1AUh 3 et 1AUe 3</td><td>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.</td><td>Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</td><td>3.1. Règle générale :

3.1.1. <u>Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :</u>

• Constructions, hors annexes :
Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées :
▪ Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous).
▪ Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous).</td><td>3.2. Règle générale :

3.2.1. <u>Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :</u>

• Constructions, hors annexes :
Le long des voies publiques et privés existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées :
▪ Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous).
▪ Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif / Justification :
Pour la zone UA uniquement, la commune souhaite imposer les alignements le long des voies publiques et privées.</td></tr>
<tr><td>Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Concerne tous les articles U6, 1AU6, A6 et N6</td><td>6.2. Dispositions particulières :</td><td>6.2. Dispositions particulières :
▪ Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.</td></tr>
</table>

	Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants : ▪ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ; ▪ lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ; ▪ Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).	Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants : ▪ Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ; ▪ lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ; ▪ Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2). ▪ Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UA7.
	Objectif / justification : Le terme « imposer » limite l'application des dérogations prévues par l'article 6.2 Clarifier l'alignement pour les parcelles concernées par plusieurs voies ou emprises publiques Insérer une dérogation pour permettre l'extension des constructions mal implantées édifiées avant approbation du PLU.	

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Concerne également les articles UB 7, UC 7, US 7, UT 7, 1AUh 7**	**En zone UA et secteur UAa** *Dans la bande de constructibilité principale :* Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. ▪ Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes. *Dans la bande de constructibilité secondaire :* Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparatives si : - La hauteur plafond de la construction est inférieure à 3,5 m au droit de la limite ou 5 m si elle présente un	**En zone UA et secteur UAa** *Dans la bande de constructibilité principale :* Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. ▪ Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes. Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes. Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes. *Dans la bande de constructibilité secondaire :* Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparatives si : - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf

	pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone). - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. ▪ De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.	pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone). - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. ▪ De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes. Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes. Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.
	Objectif / Justification : 1 – Permettre des dérogations pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU. 2 – Rendre moins contraignante l'implantation des piscines, en insérant une disposition particulière propre à ces constructions. 3 – Préciser la hauteur maximale à l'égout des constructions pour venir s'implanter en limite séparative au sein de de la bande de constructibilité secondaire. La hauteur plafond est erronée et complexifie l'instruction des dossiers.	
Article UA 11 –Aspect extérieur des constructions et des clôtures	• Toitures Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.	• Toitures Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant de préférence parallèle au plus grand côté.

Concerne tous les articles sauf UE11, 1AUe11 et 2AU11		Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.
	L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%. Dans le cas de véranda, la pente des toitures pourra être différente.	L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%. Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante. Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.
	• Percements Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.	
	Objectif / Justification : 1 – La commune a souhaité assouplir une disposition propre au toiture en indiquant sa préférence pour un faitage de toiture parallèle au plus grand côté, tous cela dans le but de ne pas imposer, mais inciter à appliquer cette règle. 2 – L'évolution de l'article 11 pour plusieurs secteurs vient également déroger aux dispositions sur les toitures pour permettre une réalisation simplifiée des carports, vérandas et pergolas. 3 – Une disposition particulière est mise en place pour permettre aux constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ne respectant pas certaines règles de réaliser des extensions. 4 – La disposition sur les percements de toiture est supprimée car n'est plus adaptée aux constructions actuelles. 5 – Un dernier point concerne un assouplissement sur la règlementation des toitures terrasses en les rendant accessible. Au vu des nombreux projets déposés en mairie, la commune souhaite permettre leur réalisation.	

Article UA 11 –Aspect extérieur des constructions et des clôtures **Concerne également les articles UB 11, UC 11, US 11, UT 11, 1AUh 11**	**11.2 Annexes** *11.2.1 Aspect général des annexes (y compris les abris de jardins) :* Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderies, etc. … doivent être composées en harmonie avec l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle. *11.2.2 Toitures et couvertures des annexes :* En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal. *11.2.3 Abris de jardin :* Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les annexes n'excédant pas 12 m² de surface de plancher pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...). **11.3 Aspect des constructions** *11.3.1 Évolutions des bâtiments* La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. *11.3.2 Architecture contemporaine* L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de	**11.2 Annexes** *11.2.1 Toitures et couvertures des annexes :* En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal. *11.2.2 Abris de jardin :* L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous : • Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. • Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...). **11.3 Aspect des constructions** *11.3.1 Évolutions des bâtiments* La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes. *11.3.2 Architecture contemporaine* L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et

	matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : - Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant, – L'accès au toit terrasse est interdit. **11.4 Clôtures** *11.4.1 Clôtures non végétales* Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement) ou adaptées à la construction déjà réalisée. La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à : ▪ 1,20 m à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction, ▪ 2,00 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction	leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits. Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant. **11.4 Clôtures** *11.4.1 Clôtures non végétales* Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée. La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à : ▪ 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives. ▪ 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.
	Objectif / Justification : 1 – Intégrer une dérogation permettant aux annexes de moins de 12 m² de se soustraire aux dispositions sur les toitures. 2 – Une seconde dérogation vient également autoriser les mélanges d'architecture contemporaine et traditionnelle pour les annexes et extensions. 4 – La règlementation des toitures terrasses est assouplie, au vue du nombre de demande formulée en mairie pour leur réalisation. 3 – Concernant les clôtures, les hauteurs sont modifiées car trop complexe à instruire, dorénavant la hauteur sera de 1,4 mètre à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives. De nouveaux matériaux sont également acceptés.	

<table>
<tr><td rowspan="2">Article UA 12 – Stationnement

Concerne également les articles 12 de toutes les zones</td><td>Exigences pour les véhicules motorisés

<u>Dispositions particulières</u>

En cas d’impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

▪ Soit à s’acquitter de la participation pour la non réalisation d’aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme,

▪ Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

▪ Soit à justifier, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</td><td>Exigences pour les véhicules motorisés

<u>Dispositions particulières</u>

En cas d’impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

▪ Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

▪ Soit à justifier, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif / Justification :

La disposition particulière permettant la participation pour la non réalisation d’aires de stationnement est supprimée car elle n’est plus prévue par la loi.</td></tr>
<tr><td>Article UA 12 - Stationnement</td><td>Exigences pour les véhicules motorisés

<u>Règle générale</u>

En cas de travaux sur les constructions existantes :

▪ s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs.

▪ s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de</td><td>Exigences pour les véhicules motorisés

<u>Règle générale</u>

En cas de travaux sur les constructions existantes :

▪ s'il y a changement de destination ou transformation de bâti existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées, si et seulement si il est démontré une impossibilité technique de réalisation des places de</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.</td><td>stationnement prévues.
▪ s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif / Justification :
Mise en place d'une disposition permettant de démontrer l'impossibilité technique de réalisation de place de stationnement en cas de changement de destination ou transformation du bâti, dans ce cas, les places ne sont pas exigées. La règle actuelle est contraignante et bloque de nombreux projets en zone UA.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Concerne également les articles UC 7, US 7, UT 7 et 1AUh 7</td><td>Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.</td><td>Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.
De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :
• 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
• 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires
Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.
Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distance pourront procéder à des extensions sans aggraver le non-respect des règles précédentes.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif / Justification :
1 – Une règle est insérée pour prendre en compte les canaux hydrauliques lorsque ceux-ci constituent une limite séparative.
2 - Une disposition particulière est mise en place pour permettre aux constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ne respectant pas certaines règles de pouvoir évoluer.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">Article UE2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Concerne également l'article 1AUe 2</td><td>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de service,
2. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes. L'extension ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014).
3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
4. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.</td><td>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de service,
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif / Justification :

Supprimer les droits à construire pour les habitations en zone Ue et 1AUe</td></tr>
<tr><td>Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td><td>Les constructions doivent être édifiées :
▪ Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
▪ Soit en limite séparative, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu…).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</td><td>Les constructions doivent être édifiées :
▪ Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
▪ Soit en limites séparatives, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu…).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.</td></tr>
</table>

	Objectif / Justification : Permettre une implantation sur les deux limites séparatives.

Article UE 11 – Aspect des constructions et des clôtures **Concerne également l'article 1AUe 11**	**3.1. Toitures** Les toitures terrasses sont autorisées~~,~~ sous réserve que la finition auto-protégée ou rapportée soit de teinte "sable". Pour les ateliers et entrepôts le segment de faitage le plus long sera perpendiculaire aux voies. La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire. Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture seront exclusivement de teinte naturelle (gris), noire, ouverte. Elles devront être masquées. Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués. Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons. **3.2. Parois verticales** Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé ou dans les nuances de gris chauds. Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, les teintes souhaitées sont les nuances de verts ou de gris chauds. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.	**3.1. Toitures** La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire. Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées. Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués. Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons. **3.2. Parois verticales** Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire. Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

	Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire. **3.3. Clôtures** Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront s'inspirer de celle mise en place par l'aménageur le long de la RD n°38, avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,80 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé ou dans les nuances de gris chaud. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (croquis joint en annexe).	Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire. **3.3. Clôtures** Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront être en harmonie avec les constructions existantes avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,80 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (croquis joint en annexe).
	Objectif / Justification : 1 – Précision apportée concernant la hauteur maximale autorisée pour une couverture en tuile, qui est mesurée par rapport à l'égout. 2 – Suppression de la référence à l'aménagement le long de la RD38, qui ne donnait pas d'indication sur l'aménagement attendu. L'harmonie avec les constructions existantes est maintenant à rechercher. 3 – L'ensemble des références à des teintes est supprimée, dans l'optique de faciliter la mise en place de projet, seulement les parois verticales devront répondre à des teintes « claires ».	
Article UE 12 – Stationnement **Concerne également les articles UC 12 et 1AUe 12**	Bureau et service : 1 place pour 25 m² de surface de plancher Commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente 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 parcs publics de stationnement existants à proximité.	Bureau et service : 1 place pour 25 m² de surface de plancher Commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente Artisanat et industrie : 1 place pour 25 m² de surface de plancher 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 parcs publics de stationnement existants à proximité.

	Objectif / Justification : Préciser au sein des zones concernées le nombre de places affecté à la destination artisanat et industrie.

<table>
<tr><td rowspan="2">Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td><td>Les constructions et les installations diverses doivent être édifiées :
Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction (ou de l'installation) avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).
Soit en limite(s) séparative(s) si :
Au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone) et leur longueur est inférieure à 15 m.</td><td>Les constructions et les installations diverses doivent être édifiées :
Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction (ou de l'installation) avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m).
Soit en limite(s) séparative(s) si :
Au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone) et leur longueur est inférieure à 15 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif / Justification :
Précision apportée concernant la hauteur maximale autorisée pour une implantation en limite séparative, qui est mesurée par rapport à l'égout.</td></tr>
</table>

Dispositions applicables aux zones agricoles (A) et naturelles (N)		
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises **Concerne également l'article N 2**	**En secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :** **En secteur Ah, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :** L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014) et dans une limite de 60m² supplémentaires.	**En secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique et mise à disposition dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :** **En secteur Ah, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :** L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014) et dans une limite de 60m² d'emprise au sol supplémentaires.
	Objectif / Justification : Précision apportée pour mesurer les 60 m² prévu par le règlement.	
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Concerne également l'article N 7**	Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.	Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de : • 15 mètres par rapport aux réseaux primaires • 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage. Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.
	Objectif / Justification : Une disposition particulière est mise en place pour permettre aux constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ne respectant pas certaines règles de pouvoir évoluer.	
Article A 11 - Aspect des constructions et des clôtures		*3.1.1. <u>Architecture des bâtiments agricoles</u>* • Toitures Les toitures terrasses sont autorisées La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire. Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées. Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués. Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons. • Parois verticales Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire. Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries. Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.
	Objectif / Justification : Préciser une règlementation sur l'aspect des constructions des bâtiments agricoles.	

2) MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

1. Modification du zonage Ab en UC au niveau de la route des Pillenières

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Mont, le secteur périphérique à faible densité de construction du bourg a été délimité au sein de la zone UC. Au niveau des franges urbaines, l'ensemble des habitations respectant une certaine distance vis-à-vis d'autres habitations sont considérées comme constitutives de la partie agglomérée et de ce fait intégrées dans la zone UC.

Au niveau de la route des Pillenières, une habitation n'a pas été positionnée au sein de la zone UC, malgré que celle-ci au vu de sa distance avec les autres habitations constitutives de la zone UC, puisse prétendre à être intégrée à la zone.

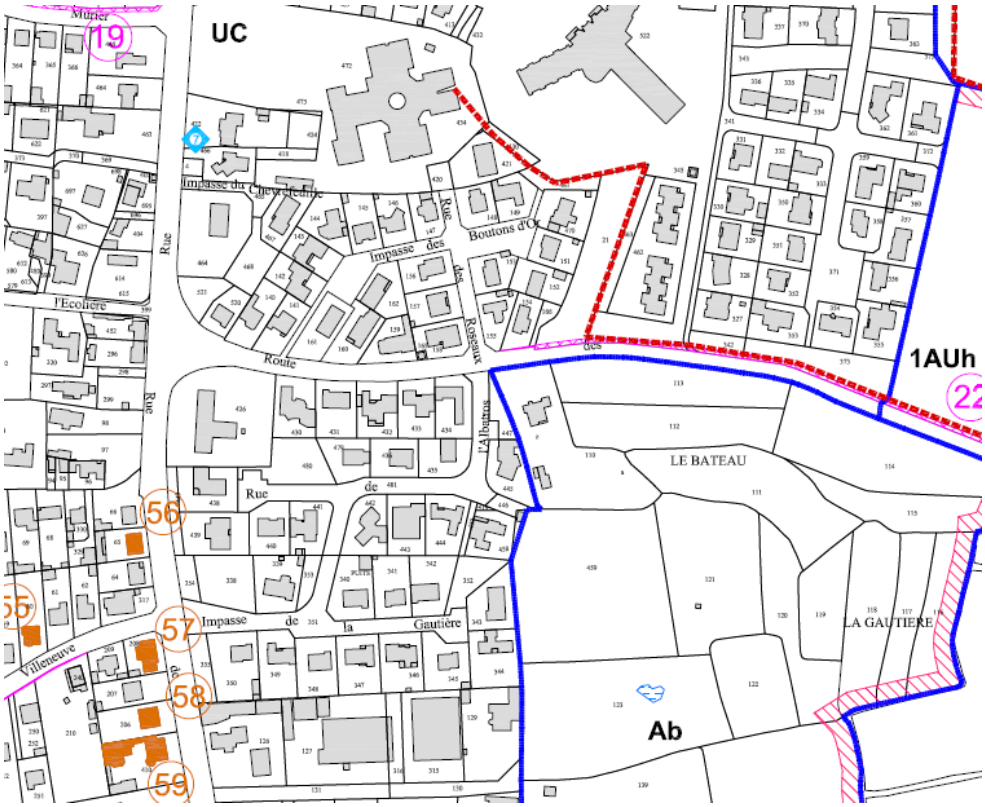


Localisation du site par rapport au bourg ; Source : Geoportail



Délimitation du secteur passant d'une zone Ab vers une zone UC ; Source : Géoportail

Depuis l'approbation du PLU en 2014, la commune s'est rendu compte de cette erreur matérielle concernant le positionnement de cette zone en Ab au lieu de la zone UC. De ce fait, cette habitation ne dispose pas des mêmes droits à construire que les constructions positionnées en zone UC.



Situation par rapport au zonage actuel de la commune ; Extrait du plan de zonage du PLU

L’extrait du plan de zonage daté de 2014 et édité pour l’approbation du PLU justifie par ailleurs le fait que cette construction était bien édifiée avant l’approbation du document. La photo ci-dessous tirée de google streetview et datée de juin 2013 prouve bien également la présence de la maison construite avant l’approbation du PLU.

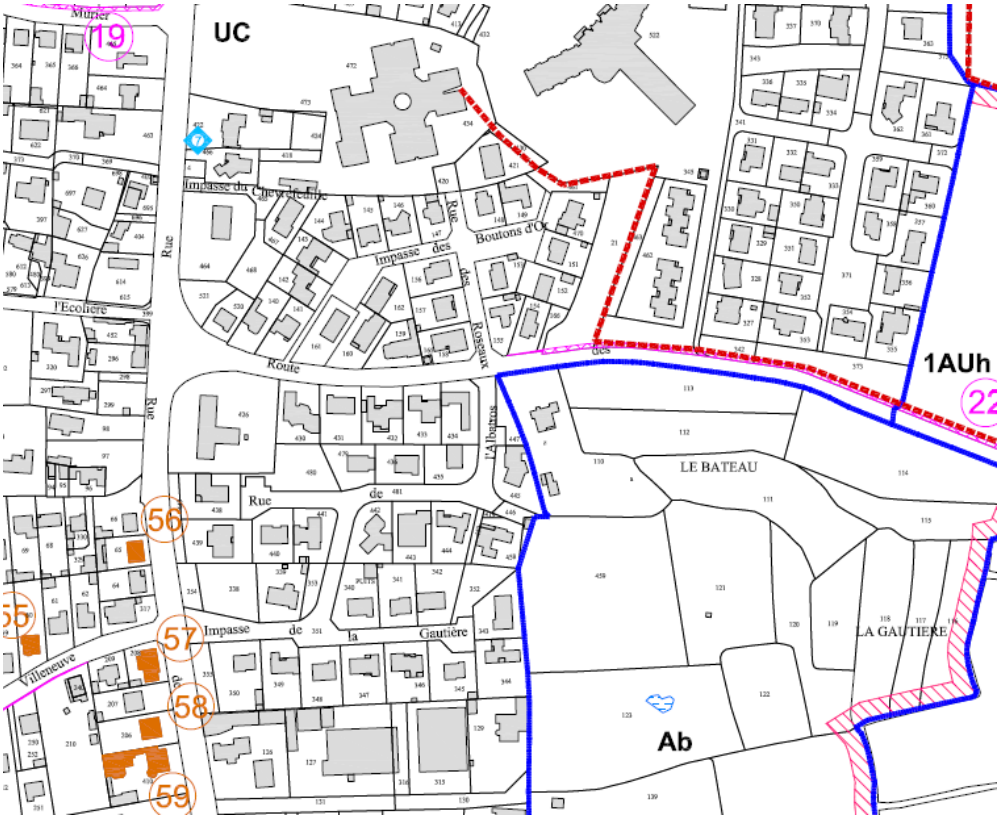


Photo de l'habitation daté de juin 2013 ; Source : Google Street View

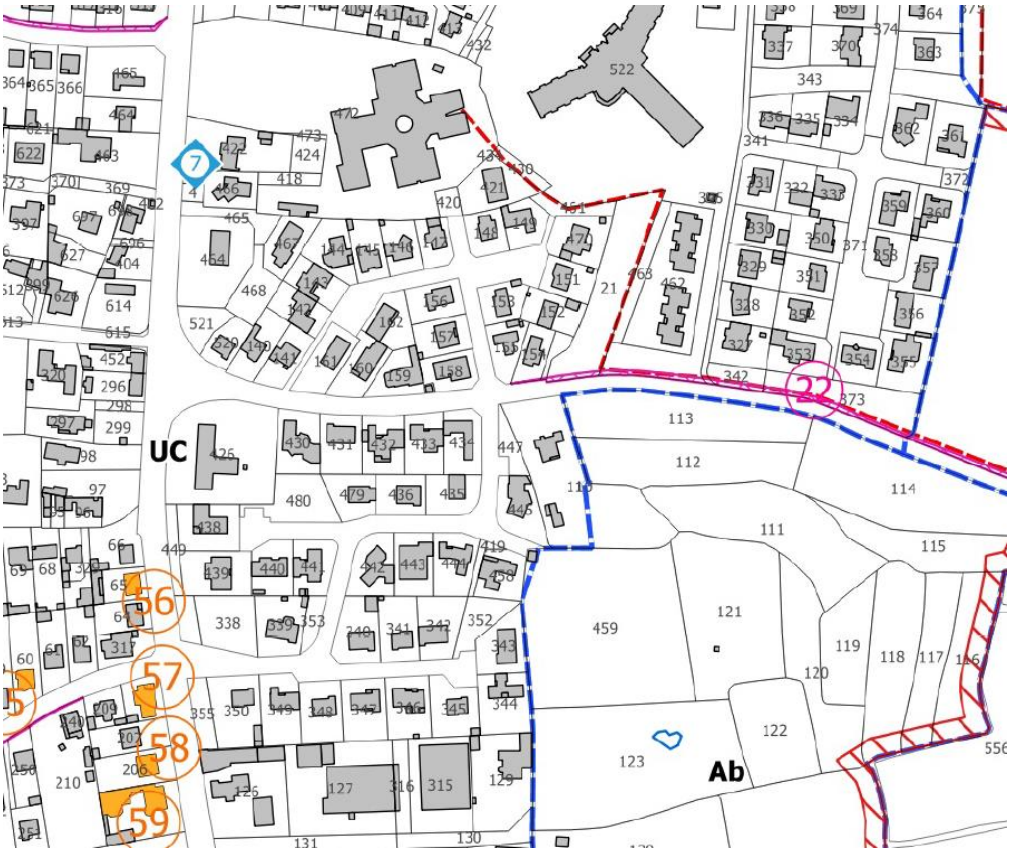
L’objet de cette modification entre donc bien dans le champ d’application de la modification simplifiée en permettant de corriger une erreur matérielle, comme cela est mentionné dans l’article L153-45 du code de l’urbanisme.

La modification consiste à **placer une partie de la parcelle AM110 au sein de la zone UC.**

Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification



2. Modification du zonage A 146-6 en AH au niveau du lieu-dit les Six-Journaux

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Mont, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées Ah ont été délimités, permettant seulement une évolution limitée du bâti à destination d'habitation à l'intérieur de ces secteurs. L'intérêt premier de ces secteurs était de permettre l'extension mesurée des constructions existantes, autoriser la construction d'annexes avec une emprise au sol maximale de 40m² et accepter le changement de destination sous condition d'anciens bâtiments.

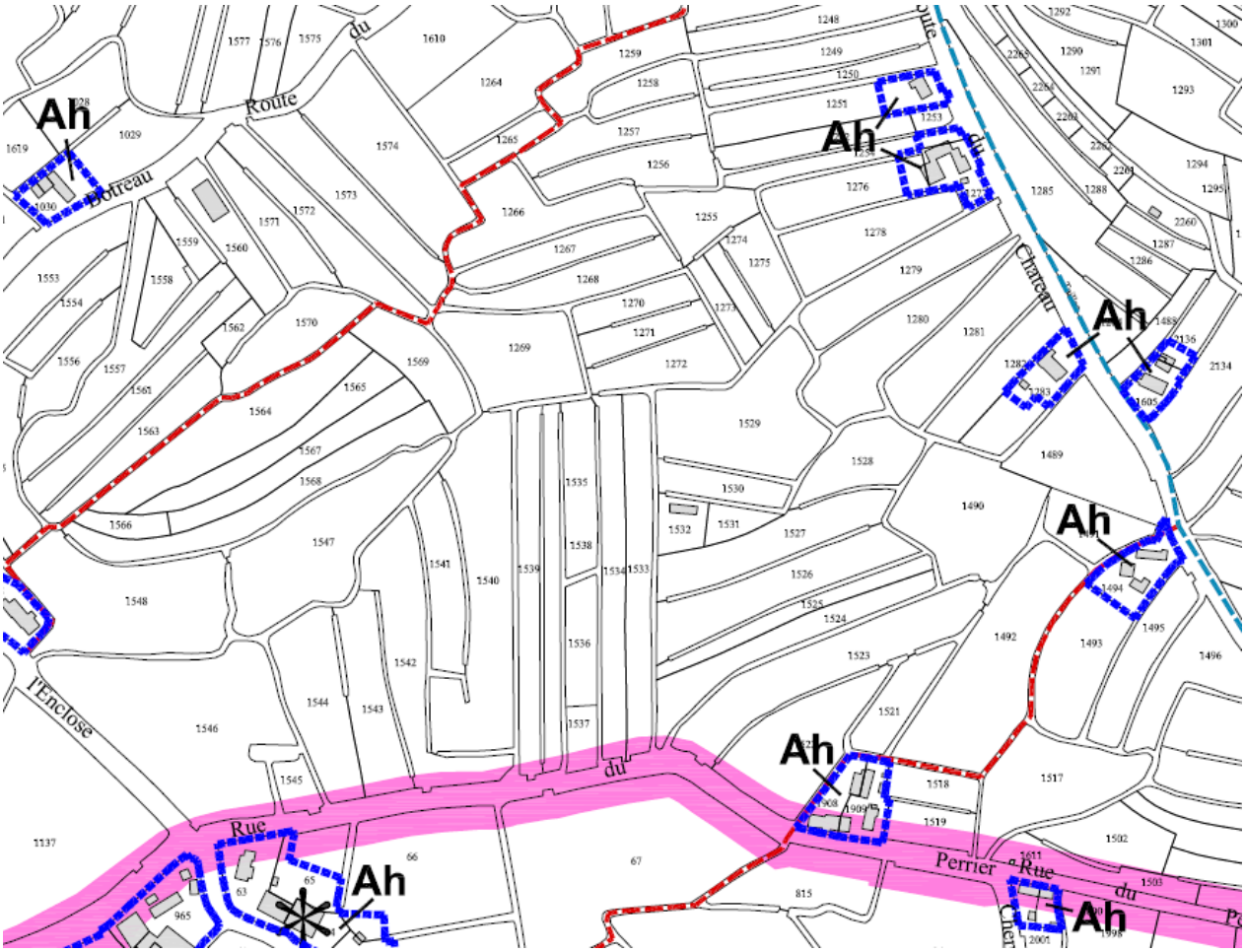


Localisation par rapport au bourg ; Source : Géoportail



Secteur du lieu-dit les Six-Journaux passant d'une zone A146-6 à un secteur Ah ; Source : Geoportail

Au lieu-dit les Six-Journaux, une habitation isolée est présente et est positionnée en zone A, ce qui ne lui permet pas de pouvoir réaliser des annexes et extensions. Au vu de la présence sur les autres constructions à destination d'habitation de secteurs Ah, il s'agit d'une erreur matérielle.



Situation par rapport au zonage actuel de la commune

Depuis l'approbation du PLU en 2014, la commune s'est rendue compte de cette erreur matérielle, qui n'offre plus aucun droit à construire pour cette habitation isolée en zone A. Comme il est possible de le voir sur l'extrait de plan de zonage datant de l'approbation du PLU en 2014, cette habitation était déjà présente avant l'entrée en vigueur du document.

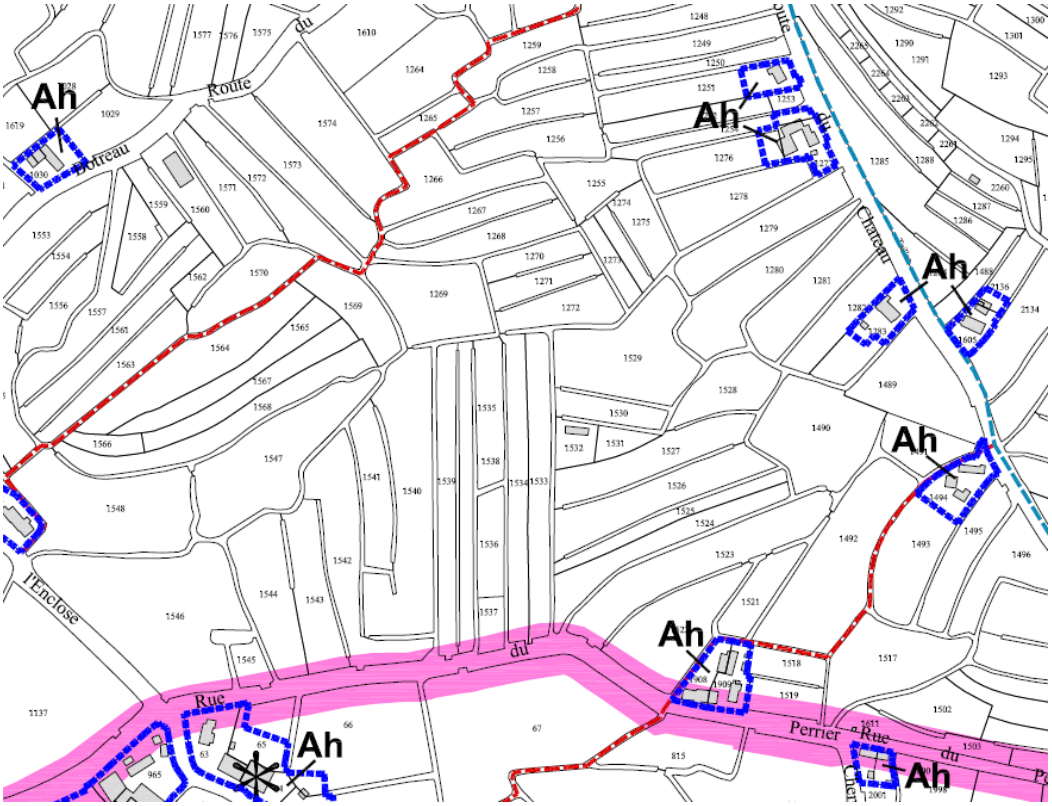


Photographie prise depuis la D82 du lieu-dit les Six-Journaux ; Source : Google Street View

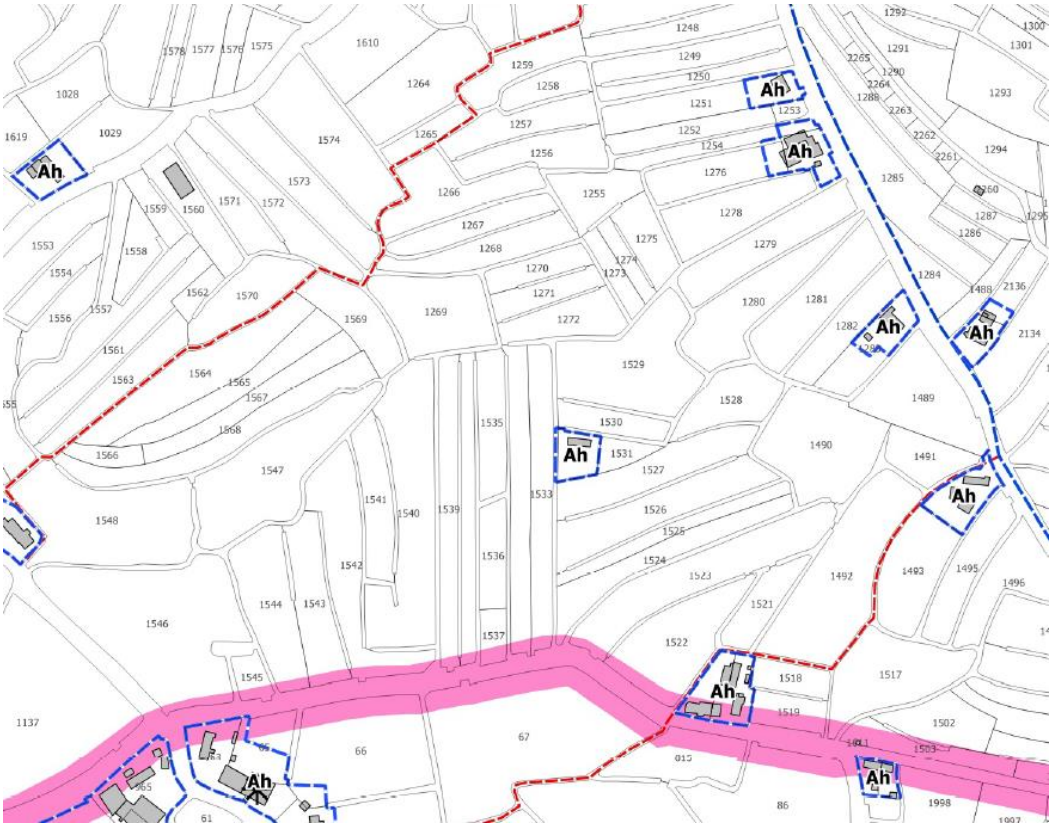
L'objet de cette modification entre donc bien dans le champ d'application de la modification simplifiée en permettant de corriger une erreur matérielle, comme cela est mentionné dans l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La modification consiste **à délimiter un secteur Ah sur la parcelle B1532.**

Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification



IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre Dame de Monts induira de faibles impacts sur l'environnement de la commune

Les changements principaux apportés par les deux modifications de zonage (issus d'erreurs matérielles) n'entraineront pas la création de nouvelles habitations et auront de ce fait un très faible impact sur les thématiques environnementales développées ci-dessus. Néanmoins il est important de souligner que la modification route des Pillenières bascule cette parcelle en zone UC et offre de ce fait la possibilité de nouvelles constructions. Pour le lieu-dit les Six-Journaux le passage en secteur Ah autorisera seulement des évolutions limitées du bâti (annexes et extensions) sur un espace réduit.

Enfin, les modifications des dispositions règlementaires n'auront que de faibles incidences sur les différentes thématiques de l'environnement et plus particulièrement sur les paysages urbains de la commune. L'objectif des élus étant avant tout de pouvoir simplifier et adapter leur règlement aux évolutions des modes de construire des habitants, plusieurs règles permettent de maintenir une qualité architecturale et paysagère élevée sur l'ensemble des espaces bâtis.

N° 2016.10.265

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté - Egalité – Fraternité

Département de Vendée
Canton de Saint-Jean-de-Monts
Commune de Notre-Dame-de-Monts

Arrêté municipal N° 2016.10.264
portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
de Notre Dame de Monts

Le Maire de la commune de Notre dame de Monts,

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-43, L152-7, L153-60 et R 153-18,

VU la délibération du Conseil municipal approuvant le P.L.U en date du 04 mars 2014,

VU la délibération du Conseil municipal approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. en date du 07 avril 2015,

VU l'arrêté préfectoral n°16-DDTM85-81 en date du 30 mars 2016 portant approbation du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Pays de Monts » (communes de Notre Dame de Monts, Saint Jean de Monts, Saint Hilaire de Riez, Le Fenouiller, Saint Gilles Croix de Vie et Brétignolles sur Mer).

ARRÊTE

Article 1er : Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Notre Dame de Monts est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, a été annexé le plan de prévention des risques littoraux comme nouvelle servitude d'utilité publique (PM1).

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie et à la Préfecture. L'ensemble du PPRL approuvé est également disponible sur le site internet des services de l'État en Vendée :

http://www.vendee.gouv.fr/pprl-pays-de-monts-r627.html

(rubriques : Politiques publiques > Prévention des risques naturels et technologiques > Plans de prévention des risques naturels > PPR Littoraux)

Article 3 : La présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Sous-Préfet, ainsi qu'à Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer.

Fait à Notre Dame de Monts, le dix-huit octobre deux mille seize.

Le Maire,
Raoul GRONDIN



Commune de Notre-Dame-de-Monts
Département de Vendée (85)

Procédure de modification simplifiée n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
15 AVR. 2015
COURRIER ARRIVE

Vu pour être annexé
à la délibération n° 2015 04 044
en date du
- 7 AVR. 2015

SELCA
05 JUIN 2015
ARRIVÉE

MAIRIE de NOTRE-DAME-DE-MONTS 85690 (VENDEE)

LE MAIRE
R. GRONDIN

CITADIA

1. ELÉMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCÉDURE 3

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE 4
LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC 5

2. EVOLUTIONS DES ARTICLES 6, 7 ET 10 DU RÈGLEMENT 6

OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTÉRÊTS DES MODIFICATIONS 7
IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 14

1. Eléments de contexte et choix de la procédure

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

La commune de Notre-Dame-de-Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2014.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU lors de sa séance du 27 janvier 2015 afin d'apporter des **évolutions au règlement du PLU.** Il s'agit de :

- Faciliter la bonne compréhension du règlement et son application. L'objectif est de supprimer les difficultés d'interprétation,
- Supprimer des règles contenues dans le règlement du PLU qui entravent la réalisation de projets pourtant cohérents avec les objectifs de densification des enveloppes urbaines, inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Les articles concernés par des évolutions sont les articles suivants :

- Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions.

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement (articles 6, 7 et 10) ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 123-13-1 et 2 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le champ d'application de l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (L123-13-3) ;
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L123-1-11) ;
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L127-1) ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L128-1) ;
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil municipal lors de sa séance du 27 janvier 2015 :

- mise à disposition du dossier aux jours et heures d'ouverture à la mairie du 20 février 2015 au 21 mars inclus,
- tenu d'un cahier d'observations tout le long de la mise à disposition,
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera publié 8 jours au moins avant le début de sa mise à disposition, dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département et affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de sa mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Evolutions des articles 6, 7 et 10 du règlement

OBJET, JUSTIFICATIONS ET INTÉRÊTS DES MODIFICATIONS

Cette présente procédure d'évolution réglementaire du PLU porte sur **quatre points expliqués ci-après**. Il s'agit de revoir l'écriture du règlement pour favoriser la densification du tissu existant afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et de construire là où sont les besoins et l'offre en services et équipements. La prise en compte du développement durable suite aux dispositions de la loi « Grenelle 1 » et de la loi « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que de la récente loi pour l' « accès au Logement et un Urbanisme Rénové ». L'ensemble de ces lois favorise la densification du tissu existant.

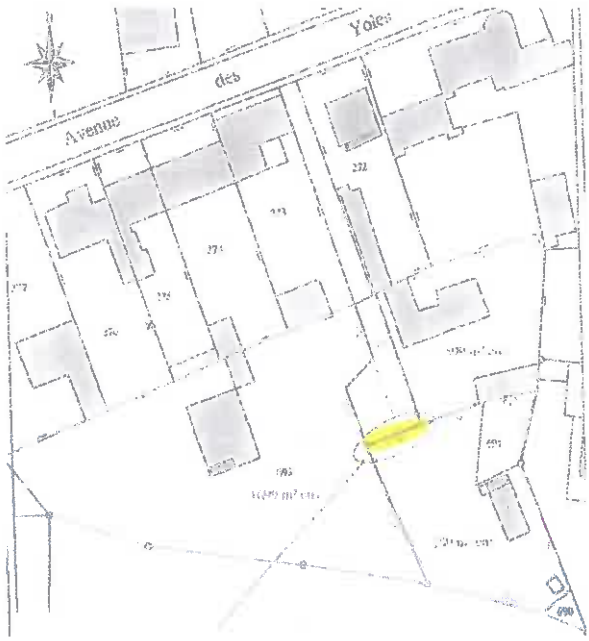
L'ensemble des lois récentes en matière d'urbanisme et notamment la plus récente loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), publiée au Journal officiel du 26 mars 2014, vont clairement dans le sens de la densification du tissu existant. La loi ALUR apporte les évolutions suivantes :

- La suppression de la taille minimale des terrains, mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain.
- La réduction de la portée et des effets de toutes dispositions de cahiers des charges à caractère réglementaire des lotissements se rapportant à l'urbanisme et à l'acte de construire, permettant ainsi d'augmenter toutes les chances de densification des lotissements existants.
- La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols. Il est ainsi encouragé à utiliser l'éventail des autres outils réglementaires (règles de hauteurs, de recul ou de gabarit) qui permettent de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

C'est sur ce dernier point que la commune entend modifier son règlement. En effet, la commune souhaite assouplir les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 du règlement), par rapport aux limites séparatives (article 7) et par rapport aux hauteurs maximales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article 10).

1. Favoriser la densification des parcelles au sein du tissu urbain en supprimant l'obligation d'implantation à l'alignement total ou partiel des voies privées en zone UA et UB (article 6)

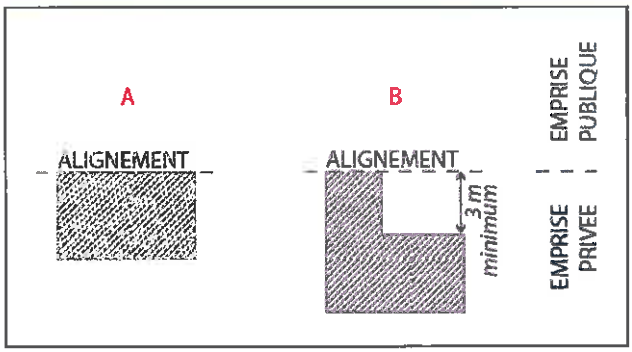
Cette première modification consiste à modifier l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones centrales UA et UB.

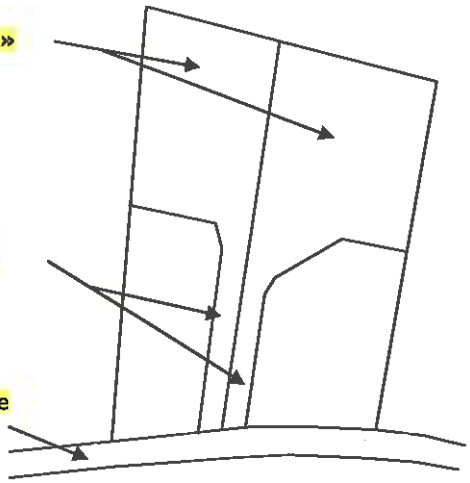


Actuellement dans le PLU, la règle générale d'implantation des constructions est à l'alignement total ou partiel le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer mais aussi le long des voies privées. Si la constitution d'un front bâti le long des voies publiques est indispensable pour préserver le caractère central des zones UA et UB, l'implantation à l'alignement des voies privées, notamment en second rideau et au-delà, freine la densification du tissu urbain. Le cas ci-contre illustre le frein que peut constituer une telle règle (parcelle située au bout d'une voie privée terminant en impasse).

Il s'agit donc de ne pas imposer l'implantation à l'alignement le long des voies privées dans ces zones pour permettre au tissu urbain d'évoluer et de favoriser sa densification. L'implantation à l'alignement partiel ou total demeure la règle d'implantation générale le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette volonté de faire évoluer le règlement sur ce point entraine deux modifications :

ZONES ET ARTICLES CONCERNÉS	TEXTE DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous)
Article 6 des zones UA et UB	**3.1. Règle générale :** *3.1.1. Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :* • ***Constructions, hors annexes :*** Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées : o Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous). o Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous). Afin d'assurer une continuité du bâti à l'alignement, un mur de clôture ou autre élément bâti pourra être imposé à l'alignement en cas de recul partiel de la construction (cas B évoqué ci-dessus). ~~Ces prescriptions s'appliquent également en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.~~  Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles précédentes. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne porteront pas atteinte à la sécurité routière. ***[...]*** **3.2. Dispositions particulières :** **[...]** ▪ Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants : o [...] o lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ; o [...].

Article 5 des dispositions générales	**Ajout de la définition des parcelles en drapeau :** **Parcelle « en drapeau » :** Parcelle positionnée en second rideau, desservie par une voie d'accès privée. **Parcelles « en drapeau »** Voies d'accès privées Voie publique ou privée 

2. Faciliter la réalisation de projets d'extension sur des bâtiments existants non conformes aux règles d'implantation générale (article 6)

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de toutes les zones indique que des dispositions particulières à la règle d'implantation générale (quelle qu'elle soit) sont admises « lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale. »

Or, cette deuxième phrase limite un certain nombre de projets d'extensions sur constructions existantes non conformes à la règle d'implantation générale alors même que ces projets sont cohérents et s'insèrent bien dans le tissu bâti. L'idée initiale de la commune était de pouvoir venir déroger aux règles d'implantation générales pour les bâtiments existants afin de densifier le tissu sans contraindre outre mesure les projets.

Actuellement avec une telle règle, une construction implantée en milieu de parcelle en zone UB, au sein de laquelle la règle générale d'implantation est à l'alignement partiel ou total par rapport à la voie, ne peut s'étendre que vers la voie ou dans le prolongement du bâtiment existant. Il n'y a pour autant pas de contre-indications à ce que l'extension puisse se faire vers l'arrière, dans le cadre d'un projet raisonné et cohérent permettant de densifier le tissu.

Cette volonté de faire évoluer le règlement sur ce point entraine plusieurs modifications :

ZONES ET ARTICLES CONCERNÉS	TEXTE DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous)
Article 6 de toutes les zones (UA, UB, UC, UE, US, UT, 1AUh, 1AUe, 2AU, A et N)	Des implantations différentes de celles définies [à la règle d'implantation générale] peuvent être admises dans les cas suivants : • Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. ~~L'extension ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.~~
Article 6 des dispositions générales	~~Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.~~

3. Revoir les règles d'implantation des constructions sur les limites séparatives en UA, UB, UC et 1AUh (article 7) afin de densifier le tissu

Les règles d'implantation des constructions sur les limites séparatives des zones UA, UB, UC et 1AUh doivent évoluer sur deux points :

- La longueur constructible en limite séparative. Que le règlement de la zone définisse des bandes de constructibilité principale et secondaire (UA et UB) ou qu'il n'en définisse pas (UC et 1AUh), « la longueur des constructions (hors abris de jardin) en limite(s) séparative(s) ne doit pas dépasser 20 mètres. »

  Il est souhaité la suppression de cette limite constructive dans les zones centrales UA et UB car elle vient contraindre voire même empêcher des projets cohérents permettant la densification du tissu. La définition en zone UA et UB d'une bande de constructibilité secondaire, au-delà de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article 6, permet déjà de maîtriser la densification des parcelles à travers des règles de hauteur réduites. En outre, au sein de la zone UB, l'emprise au sol des constructions sur la parcelle est déjà réglementée à 50% maximum.

  Il est également souhaité la suppression de cette règle limitant la longueur constructible en limite séparative au sein des zones de projet 1AUh, l'emprise au sol des constructions sur la parcelle étant déjà réglementée à 40% maximum. En outre, ces zones n'autorisent que des opérations d'ensemble qui devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur prenant bien en compte les possibilités. L'aménagement de ces secteurs se fait dans le cadre d'un schéma d'ensemble prenant notamment en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contiguës. L'objectif de la suppression de la règle est ici de favoriser la réalisation des projets d'ensemble.

  Concernant la zone UC, la limitation de la règle est maintenue. Il s'agit en effet d'une zone plus résidentielle et moins dense, au sein de laquelle la densification et l'implantation en limite séparative doit être très maîtrisée pour limiter les conflits de voisinage. Toutefois, le règlement tel que rédigé dans sa version approuvée le 4 mars 2014 n'autorise que 20 mètres de construction sur la totalité des limites séparatives (cumul des longueurs). Cette zone, au sein de laquelle il existe des petites parcelles étroites et où l'implantation peut se faire sur les deux limites séparatives (en respectant toutefois une hauteur réduite par rapport au reste de la parcelle), doit pouvoir autoriser une longueur constructive de 20 mètres par limite séparative.

- La hauteur des projets de construction en limite séparative dans le cas où le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. En zone UA, UB, UC et 1AUh, le règlement définit actuellement une hauteur limitée lorsque l'on vient s'implanter en limite séparative (la hauteur plafond de la construction doit être inférieure à 3,5 m au droit de la limite ou 5 m si elle présente un pignon). En outre, cette hauteur peut-être encore réduite si le « projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état dont la hauteur est inférieure » au projet de construction. « Dans ce cas, le projet de construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle il vient s'adosser ». Au regard de la limitation déjà forte prônée par le règlement en limite séparative et du problème que la règle pose pour la réalisation de certains projets cohérents et densificateurs, il est souhaité la suppression de cette mention. Enfin, il est souhaité que soit rappelée la hauteur plafond maximale autorisée pour les annexes en limite séparative notamment (4 m plafond).

Ces deux points conduisent aux modifications réglementaires suivantes de l'article 7 des zones UA, UB, UC et 1AUh :

ZONES ET ARTICLES CONCERNÉS	TEXTE DU REGLEMENT (Les modifications apparaissent en jaune ci-dessous)
Article 7 des zones UA et UB	**Dans la bande de constructibilité secondaire :** Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1, les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparatives si :

	- La hauteur plafond de la construction est inférieure à 3,5 m au droit de la limite ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone), ~~sauf si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état dont la hauteur est inférieure. Dans ce cas, le projet de construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle il vient s'adosser.~~ - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. ~~La longueur cumulée des constructions (hors abris de jardin) implantées en limites séparatives dans les bandes de constructibilité principale et secondaire ne devra pas dépasser 20 mètres.~~
Article 7 de la zone UC	Les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparative(s) si : - La hauteur plafond de la construction est inférieure à 3,5 m au droit de la limite ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone), ~~sauf si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état dont la hauteur est inférieure. Dans ce cas, le projet de construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle il vient s'adosser.~~ En tout état de cause, la longueur des constructions (hors abris de jardin) en limite(s) séparative(s) ne devra pas dépasser 20 mètres par limite séparative. - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. [...]
Article 7 de la zone 1AUh	Les constructions doivent être édifiées : ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparative(s) si : - La hauteur plafond de la construction est inférieure à 3,5 m au droit de la limite ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone), ~~sauf si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état dont la hauteur est inférieure. Dans ce cas, le projet de construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle il vient s'adosser. En tout état de cause, la longueur des constructions (hors abris de jardin) en limite(s) séparative(s) ne devra pas dépasser 20 mètres.~~ - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique. - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

4. L'harmonisation des dérogations aux règles de hauteurs maximales pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les articles 6 et 7 de toutes les zones exemptent les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs aux règles d'implantation générales. Il est souhaité la généralisation de cette exemption aux règles de hauteur maximale.

IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Cette modification a une incidence positive en matière d'environnement et plus largement de développement durable puisqu'elle tend à favoriser la densification du tissu existant afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Elle ne présente pas d'incidence négative notable sur les thématiques environnementales.







Vu pour être annexé
à la délibération n° 2014 07089
en date du 01 / 07 / 2014

Département de la Vendée (85)

Commune de Notre-Dame-de-Monts

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°2	12.06.2008	23.04.2013	04.03.2014

PREFECTURE DE LA VENDEE
21 JUIL. 2014
COURRIER ARRIVE

LE MAIRE
R. GRONDIN

Sommaire

PREAMBULE 5

1. COMPREHENSION 6

1. CONTEXTE COMMUNAL 6
2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL ET MAILLAGE ADMINISTRATIF 8
3. BILAN DU POS EN VIGUEUR 11

2. DIAGNOSTIC URBAIN 13

1. DEMOGRAPHIE 14
2. PARC DE LOGEMENTS 20
3. MORPHOLOGIE URBAINE 33
4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 36
5. ACTIVITES ECONOMIQUES ET POPULATION ACTIVE 39
6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX 52
7. LES RESEAUX NUMERIQUES DE TELECOMMUNICATION 54
8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 56

3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL 62

1. UNE COMMUNE ENTRE MARAIS ET OCÉAN 63
2. DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, CONNUS ET PROTÉGÉS 67
3. DES PAYSAGES REMARQUABLES ET VARIÉS 100
4. UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ ET IDENTITAIRE DES MARAIS BRETON ET DE LA CÔTE VENDÉENNE 112
5. LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU 122
6. DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES ABONDANTES SOUMISES À DE NOMBREUSES CONTRAINTES 131
7. DES DÉCHETS TRAITÉS ET TRIÉS HORS DE LA COMMUNE 145
8. DES RISQUES ET NUISANCES ESSENTIELLEMENT NATURELS 154

4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 167

1. LES PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTIS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE 169
2. LA RÉFLEXION QUI A CONDUIT À RETENIR UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT 174
3. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE 186
4. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE, DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET CHANGEMENTS APPORTÉS AUX RÈGLES D'URBANISME ANTÉRIEURES 206
5. RÉPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES 251

5. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 270

1. METHODOLOGIE D'EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .. 271
2. EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 275
3. LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT 295
4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 333
5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 355

6. RESUME NON TECHNIQUE 360

PREAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Notre Dame de Monts a été élaboré et approuvé le 16 décembre 1981, modifié une première fois le 11 octobre 1988, mis à jour le 12 décembre 1989, révisé le 03 février 2000 puis modifié à trois reprises en 2011, 2004 et 2011.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la commune a souhaité procéder à la révision de son document d'urbanisme.

Le PLU est l'expression d'un projet communal à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il permet de définir un véritable projet urbain, d'élaborer une stratégie territoriale et d'affirmer une volonté politique en tenant compte des principes du développement durable.

Ainsi, la révision du PLU de la commune de Notre-Dame-de-Monts devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

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

1. L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

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

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1. COMPREHENSION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Notre-Dame-de-Monts constitue une formidable occasion de doter la Ville d'un outil juridique adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement, respectant les impératifs du développement durable. Ce travail d'élaboration nécessite une réflexion approfondie, partagée et élargie concernant son état des lieux et ses perspectives de développement.

L'élaboration du PLU communal constitue l'échelle pertinente pour affiner l'estimation de la capacité de développement de la commune. Différentes questions sous-jacentes seront à aborder de manière approfondie : quelles possibilités d'évolution des formes urbaines au sein des zones pavillonnaires et en centre-ville ? Quelles possibilités en matière de renouvellement urbain sur la commune ? Quelles possibilités d'extension de l'urbanisation et quelles conséquences sur les espaces agricoles et naturels ? Quelles possibilités d'évolution des zones de camping ? ...

1.1. Contexte communal

Située au **nord-ouest du département de la Vendée**, Notre-Dame-de-Monts est une commune littorale de **2 062 hectares**. La plus grande partie du bourg est isolé des plages par un **cordon dunaire** planté de pins constituant une partie de la **Forêt domaniale des Pays de Monts** qui longeant la côte sur 25 km du Nord au Sud, entre La Barre-de-Monts et Saint-Hilaire-de-Riez. De l'autre côté de la « coulée verte » que constitue la forêt, large ici d'à peine 100 mètres au niveau du bourg, se trouve le front de mer, deuxième ensemble urbain plus petit, à l'ouest du cordon.

Avec une population permanente de **1 841 habitants** (recensement INSEE 2008), la densité de population s'élève à **89,3 habitants au km²**. Cette densité s'avère moins élevée que la densité moyenne observée à l'échelle de la **communauté de commune Océan-Marais de Monts**, dont Notre-Dame-de-Monts fait partie, qui est de l'ordre de 95,7 hab/km². Toutefois, il est important de rappeler que la commune de Notre-Dame-de-Monts n'est que pour une **faible part urbanisée**.

Notre-Dame-de-Monts est recensée à l'échelle du SCoT nord-ouest Vendée dont elle fait partie comme une **polarité interne de proximité dynamisée par sa situation sur le littoral**. En termes de mobilités, (professionnelles ou autres) la commune fonctionne principalement avec les villes de :

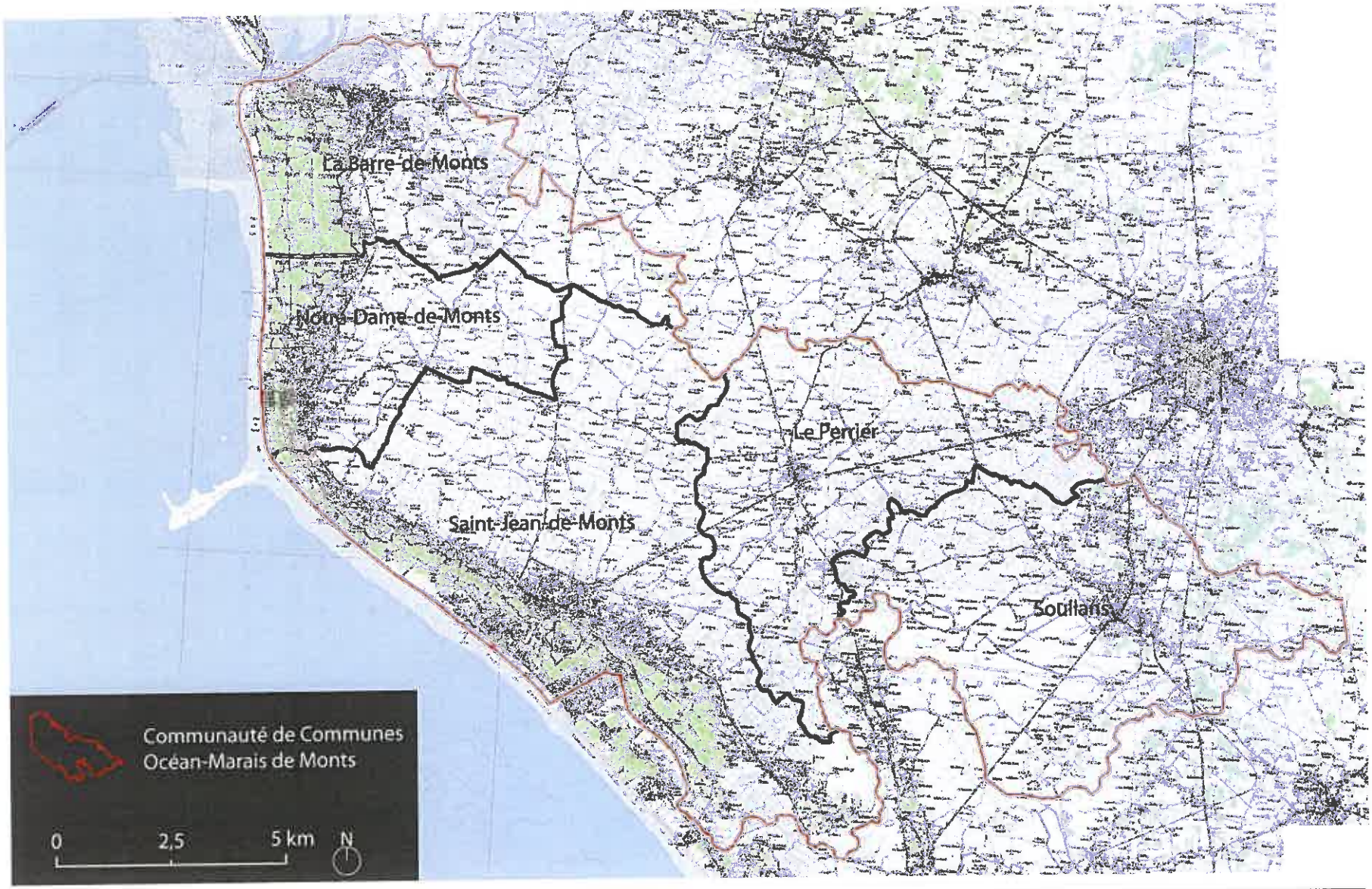
- **Challans**, pôle interne majeur à l'échelle du SCoT nord-ouest Vendée qui, avec plus de 18 000 habitants en 2008, en est la commune la plus peuplée ;
- **Saint-Jean-de-Monts**, pôle interne secondaire, qui avec près de 7 900 habitants en 2008 est la commune la plus peuplée des cinq communes qui composent la communauté de communes Océan-Marais de Monts.

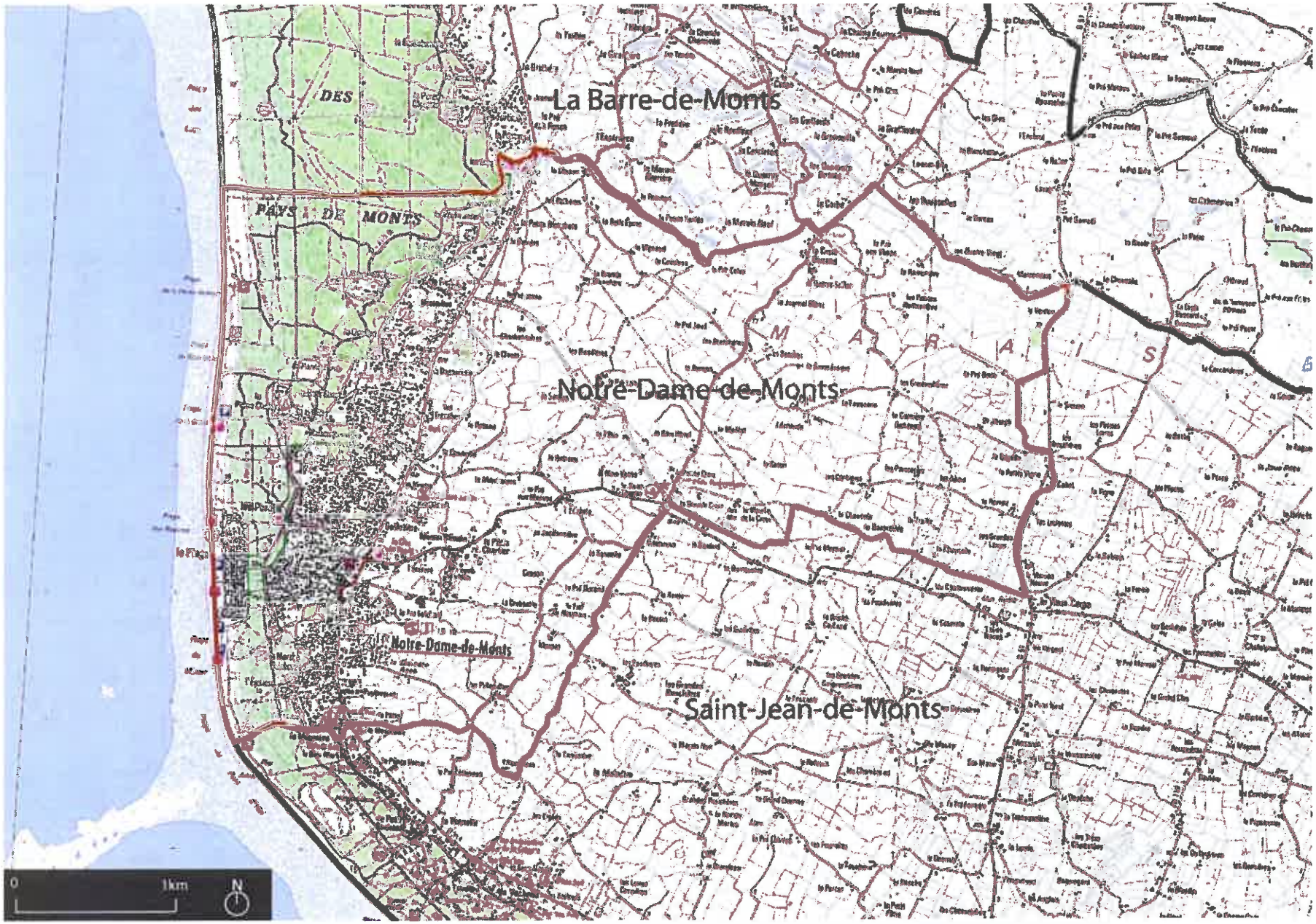
Ainsi, bien que Notre-Dame ait **plus de navettes domicile-travail entrant que de flux sortant** (51,1% des actifs montois travaillent à Notre-Dame), de nombreux actifs vont travailler dans ces deux villes. L'attractivité est réciproque vis-à-vis des actifs de Saint-Jean et de Challans.

La commune est relativement **bien desservie en termes d'infrastructures**. Ainsi, il faut compter, selon le diagnostic du SCoT nord-ouest Vendée, de 15 à 30 minutes pour rejoindre Challans et de 45 à 60 minutes pour la Roche-sur-Yon. Par ailleurs, il faut compter moins de 15 minutes pour accéder en voiture à une gare TER et entre 15 et 30 minutes pour atteindre le réseau autoroutier.

Les contextes naturel et paysager de la commune sont privilégiés. En effet, Notre-Dame se trouve à l'**interface entre marais, forêt et océan**. Ce contexte induit de nombreux périmètres de protection de la faune, de la flore, des habitats et de certains espaces de manière générale (Natura 2000, Zones humides d'importance nationale, Espaces Boisés Classés, etc.).

- Superficie : **2 062 hectares**
- Population en 2008 : **1 841 habitants** (INSEE)
- Densité de population : **89,3 habitants / km²**
- Part de résidences secondaires en 2008 : **72%** (INSEE)


La Barre-de-Monts
Notre-Dame-de-Monts
Le Perrier
Saint-Jean-de-Monts
Soullans
Communauté de Communes
Océan-Marais de Monts
0
2,5
5 km
N


La Barre-de-Monts
Notre-Dame-de-Monts
Saint-Jean-de-Monts
DES
PAYS DE MONTS
MARAIS
Notre-Dame-de-Monts
0
1km
N

1.2. Contexte intercommunal et maillage administratif

La Communauté de Communes Océan-Marais de Monts

La commune de Notre-Dame-de-Monts appartient à la Communauté de Communes d'Océan-Marais de Monts. Créé en 1993, cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de 17 660 habitants est l'une des premières intercommunalités de France. Il regroupe 5 communes :

- La Barre-de-Monts
- Notre-Dame-de-Monts
- Saint-Jean-de-Monts
- Le Perrier
- Soullans

Notre-Dame-de-monts est, en termes de population, l'avant dernière communes de la Communauté de Communes non loin devant Le Perrier (1822 habitants). Elle représente 10,4% de l'ensemble de la population de l'intercommunalité tout en étant la plus petite des 5 communes.

Compétences :

- Aménagement de l'espace et transport
- Actions de développement économique
- Politique du logement et du cadre de vie
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- Actions en matière d'animation, de coordination culturelle, de soutien scolaire et périscolaire
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire
- Création, aménagement, entretien et gestion des refuges pour animaux

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

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres. Le plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts devra être compatible avec :

- ***Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée*** : document d'urbanisme à échelle intercommunale visant la mise en œuvre d'un projet de mise en cohérence de diverses politique sectorielles (habitat, déplacements, environnement...). Le territoire du SCOT Nord-ouest Vendée comprend 28 communes, réunies dans cinq communautés de communes, et s'inscrit dans un espace disposant à la fois d'un lien fort à la mer, d'un ancrage dans un terroir rural et de fonctions urbaines. De ce triple positionnement, il tire aujourd'hui une croissance importante, tant démographique qu'économique. Le SCoT est actuellement en cours d'élaboration.



Périmètre du SCoT Nord-Ouest Vendée (source : site internet du SCoT)

- ***Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne :*** document cadre décrivant la stratégie adoptée à l'échelle du bassin Loire Bretagne en vue de stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

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



Territoire concerné par le SDAGE : Bassin Loire Bretagne (Source : Comité de Bassin Loire Bretagne)

- ***Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du marais breton et de la baie de Bourgneuf :*** document de planification élaboré sur un périmètre hydrographique cohérent, il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

  Le SAGE, approuvé le 19 juillet 2004, a identifié 4 enjeux majeurs :

  - *préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral ;*
  - *gestion durable des eaux salées souterraines ;*
  - *développement équilibré et durable des usages et fonctions des marais ;*
  - *organisation et pilotage de la mise en œuvre du SAGE.*

1.3. Bilan du POS en vigueur

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Notre Dame de Monts a été élaboré et approuvé le 16 décembre 1981, modifié une première fois le 11 octobre 1988, mis à jour le 12 décembre 1989, révisé le 03 février 2000 puis modifié à trois reprises en 2011, 2004 et 2011.

Le POS en vigueur découpe le territoire de la commune de Notre-Dame-de-Monts en différentes zones :

- **Zones urbaines dites « U »** : ces zones à destination d'habitat et/ou d'activités sont construites ou immédiatement constructibles car les équipements publics (eau, voirie, assainissement) desservent les parcelles ou sont programmés à court terme

- **Zones à urbaniser dites « NA »** : zones d'urbanisation future pour l'habitat, les activités économiques ou les loisirs. Elles sont classées par ordre de priorité : 1NA, 2NA, la zone 2NA étant réservée pour le long terme. Celle-ci ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (révision, modification du POS ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté). L'aménagement de ces zones se fait dans le cadre d'une opération d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherché.

- **Zones agricoles dites « NC » :** Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terrains et de la richesse du sol ou du sous-sol.

- **Zones naturelles dites « ND » :** Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, 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.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
U	**240,55**	**11,6%**
UA	*17,97*	**0,9%**
UAa	*5,61*	*0,3%*
UB	*14,48*	*0,7%*
UBa	*4,28*	*0,2%*
UBb	*12,96*	*0,6%*
UC	*130,22*	*6,3%*
UCa	*45,34*	*2,2%*
UL	*9,69*	*0,5%*
NA	**104,61**	**5,1%**
1NAc	*35,11*	*1,7%*
1NAe	*12,43*	*0,6%*
1NAL	*10,99*	*0,5%*
1NAs	*3,75*	*0,2%*
2NA	*42,33*	*2,0%*
NB	**43,42**	**2,1%**
NB	*43,42*	*2,1%*
NC	**1148,55**	**55,6%**
NC	*1148,55*	*55,6%*
ND	**529,35**	**25,6%**
ND	*11,92*	*0,6%*
ND L 146-6	*504,88*	*24,4%*
NDc	*5,94*	*0,3%*
NDe	*3,52*	*0,2%*
NDf	*2,88*	*0,1%*
NDn	*0,21*	*0,0%*
Total	2066,48	42%

La révision du POS en PLU permet notamment de :

- **Correspondre aux exigences actuelles** : L'élaboration du PLU de la commune permet d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.
- **Répondre aux dispositions de la Loi Littoral :**
  - Le POS n'identifiait pas l'ensemble des espaces remarquables du territoire en tant que tel. C'est désormais le cas avec le PLU qui définit un zonage et un règlement adaptés pour les secteurs du marais et de la forêt domaniale. Par extrapolation, cela permet aussi de fixer des règles pour l'ensemble des entités bâties comprises dans les marais, qu'il s'agisse de bâtiments agricoles, d'habitation ou autre occupations du sol. Le POS n'avait un règlement spécifique que pour une partie de ces bâtiments.
  - Le POS ne distinguait pas les zones habitées des campings. Les créations et extensions des campings étaient possibles dans différentes zones du territoire. Désormais, le PLU définit un zonage et un règlement adaptés pour les campings.
  - Le POS n'identifiait pas de secteurs particuliers en discontinuité de l'urbanisation. Le PLU définit des règles particulières pour ces secteurs (cas de la colonie de Riom).
  - Etc.
- **Réduire la consommation d'espace agricoles et naturel et protéger ces espaces** : le PLU dresse un bilan de la consommation d'espace sur la période passée et calibre le projet de développement de manière à réduire cette consommation. Sont ainsi comptabilisés les potentiels de renouvellement et de densification de l'enveloppe urbaine. En outre, les zones de développement sont retenues au regard de leur proximité au bourg dans le but de limiter les déplacements, de leur moindre impact sur l'activité agricole, de leur moindre impact sur les milieux et sites naturels, etc. Des zones ont été identifiées comme intégrant le réseau européen Natura 2000 après l'approbation du POS. Certaines de ces zones, qui étaient zones comme à urbaniser au POS, sont donc protégées dans le PLU. .
- **Protéger le patrimoine bâti de la commune** : le POS n'identifiait pas particulièrement ce patrimoine. Il s'agit d'un objectif important dans le cadre du PLU (protection du petit patrimoine, de villas balnéaires, du quartier du front de mer...) De plus, le permis de démolir est instauré lors de l'approbation du PLU sur l'ensemble du territoire communal dans un souci de protection du patrimoine.
- **Protéger la population des risques :** le PLU permet de préciser les règles qui s'appliquent dans l'attente du PPRL, limiter le risque de feu de forêt...
- **Pérenniser les commerces, soutenir la création d'emplois** : de nouveaux outils sont introduits par le biais du PLU, comme les linéaires commerciaux par exemple.
- Etc.

2. DIAGNOSTIC URBAIN

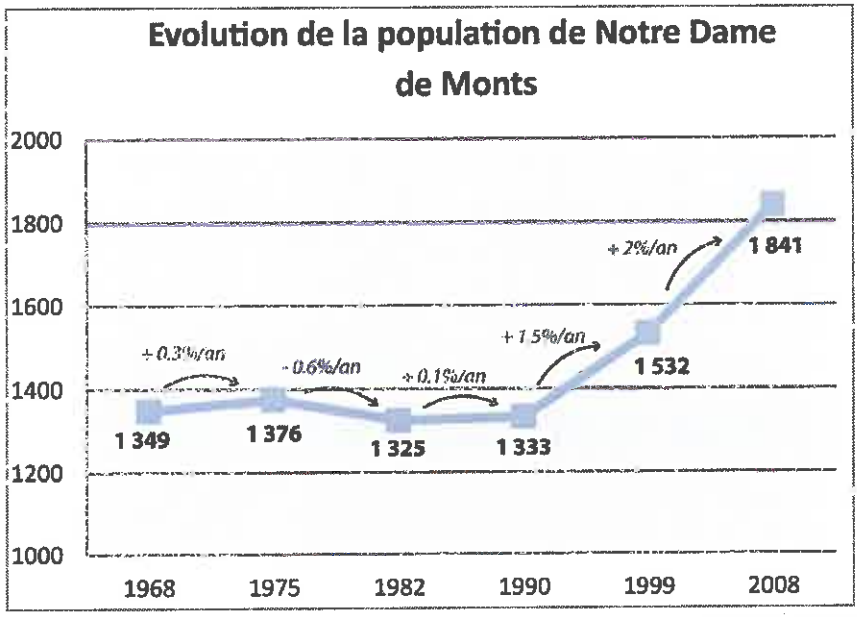
1. DEMOGRAPHIE

1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE DEPUIS 1990…

Depuis le premier recensement INSEE en 1968 et jusqu'à celui de 1990, Notre-Dame-de-Monts n'a connu que très peu d'évolutions démographiques, la population oscillant entre environ 1330 et 1380 habitants. Le **véritable essor démographique est amorcé depuis les années 1990**. En effet, la commune a « gagné » 508 habitants **entre 1990 et 2008, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,8%**. La période 1999-2008, avec un taux de croissance annuel moyen de 2%, confirme et marque une accentuation de l'attractivité du territoire par rapport à la période 1990-1999 (TCAM de 1,5%).

Cette attractivité est observée à une échelle plus large. En effet, de manière globale, les territoires littoraux et la Vendée ont généré au cours des dernières décennies une **attractivité importante sur les ménages désireux de trouver une qualité de vie adaptée à leurs besoins**. Ainsi, le département de la Vendée affiche un taux de croissance annuel moyen sur la période 90-2008 de 1,1%. De la même manière, la communauté de commune Océan-Maris de Monts affiche un taux de croissance annuel moyen important de l'ordre de 1,5% pour la période 90-2008. Notre-Dame est la commune ayant attiré le plus de ménages à l'échelle de l'intercommunalité. Elle porte le taux de croissance annuel moyen intercommunal, les autres communes, excepté Saint-Jean-de-Monts ayant toutes affiché des taux inférieurs pour cette même période.

Cette pression sur le littoral vendéen a ainsi eu des effets tels que l'accroissement des prix du foncier, la raréfaction des terrains disponibles à la construction, etc. Parallèlement à ces phénomènes, **la mise en œuvre du POS de 2000**, ayant contribué à la production d'un nombre conséquent de logements neufs a permis de répondre à une attente exprimée sur le territoire et au renforcement de la dynamique de croissance observée depuis le début des années 1990.

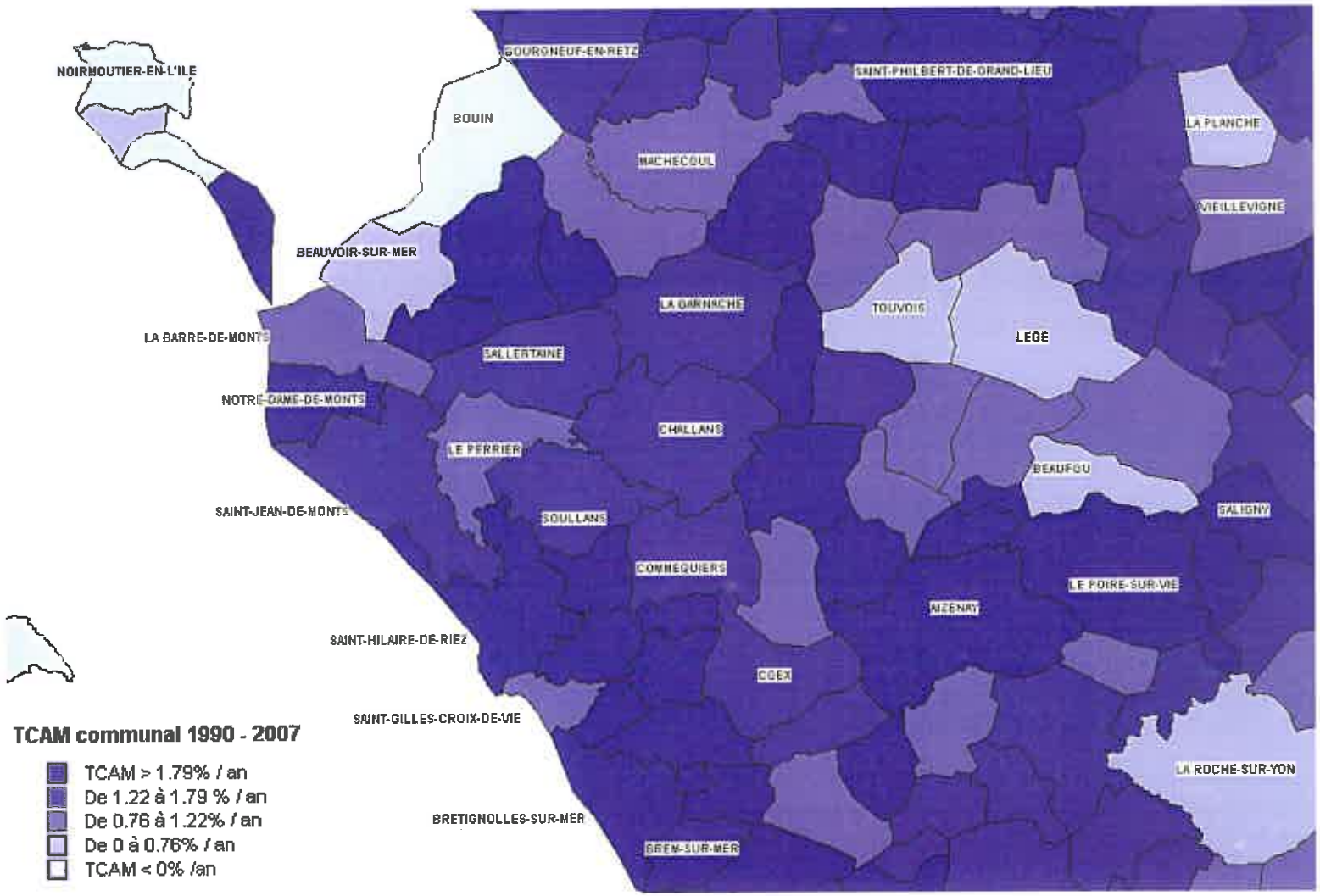


Source Insee

INSEE	Population en 2008	Evolution annuelle 90-99	Evolution annuelle 99-2008	Evolution annuelle 90-2008
Notre Dame	1 841	+ 1,5%	**+ 2 %**	**+ 1,8%**
Océan-Marais de Monts	17 660	+ 1,2%	+ 1,7%	+ 1,5%
Vendée	616 906	+ 0,6 %	+ 1,5%	+ 1,1%

Comme l'illustre la carte ci-après, la commune de Notre-Dame-de-Monts est la commune la plus dynamique de la communauté de commune Océan-Marais de Monts.

Taux de Croissance Annuel Moyen communal sur la période 1990 – 2007 (source : Citadia, INSEE)



1.2. ...ESSENTIELLEMENT DUE À DES APPORTS DE POPULATION EXTÉRIEURE AU TERRITOIRE COMMUNAL

Comme l'illustre le graphique ci-contre, la croissance soutenue que connaît la commune de Notre-Dame-de-Monts depuis le début des années 1990 s'explique par un solde migratoire largement excédentaire qui vient compenser le solde naturel négatif.

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.

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

Alors que le solde naturel a progressivement diminué depuis une quarantaine d'années, le solde migratoire a quasiment toujours été positif et est depuis les années 1990 relativement élevé, témoignant d'une arrivée massive de ménages extérieurs à la commune sur la commune et donc de la forte attractivité du territoire. Ce solde migratoire important implique une politique adaptée de manière à accompagner les évolutions des besoins de la population mais également en vue de maintenir Notre-Dame comme bourg vivant et non résidentiel seulement.

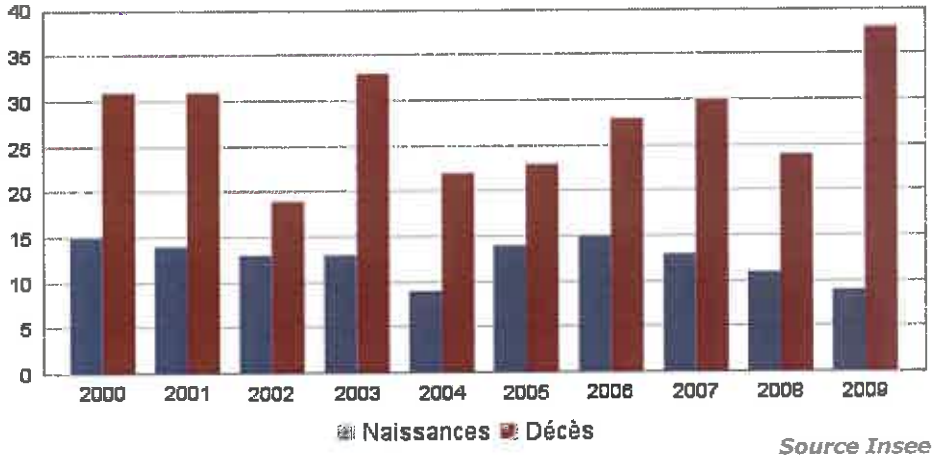
L'analyse du graphique ci-contre (évolution comparative du nombre de naissances et de décès au cours des 10 dernières années) permet d'expliquer de manière plus fine la répartition de la croissance de population. Si les décès sont restés globalement stables au cours de la dernière décennie, les naissances ont connu une augmentation significative au cours des dernières années. Ainsi, la population extérieure accueillie est entre autres constituée de jeunes ménages avec enfants contribuant au renouvellement de la population locale.

Analyse comparative des soldes migratoire et naturel de Notre-Dame depuis 1968



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Variation due au solde naturel	0	-0,4	-0,5	-0,7	-0,8
Variation due au solde migratoire	0,3	-0,2	0,6	2,2	2,8

Source Insee



Source Insee

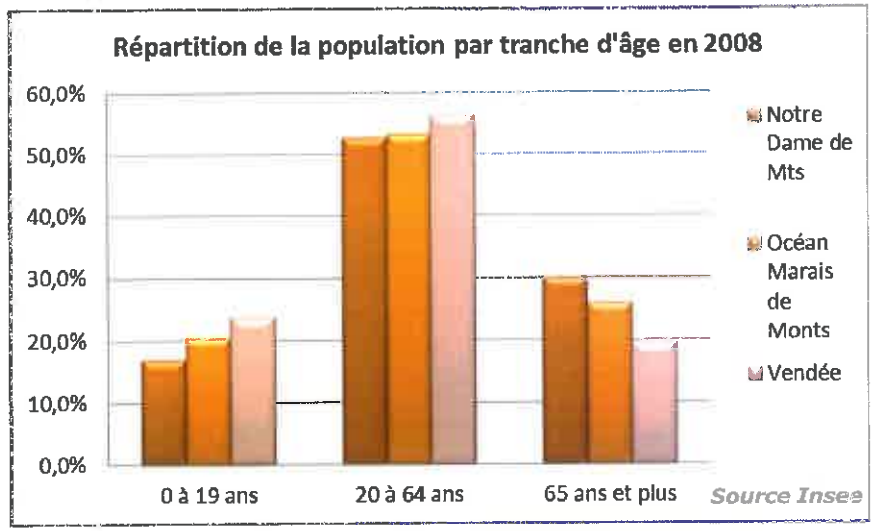
1.3. UNE POPULATION ÂGÉE CARACTÉRISTIQUE DES STRUCTURES DÉMOGRAPHIQUES DU LITTORAL

Le graphique ci-contre illustre la proportion que représente chaque classe d'âge dans la population totale de Notre-Dame-de-Monts en 2008. Ainsi, **il apparaît que la commune de Notre-Dame dispose d'une proportion de personnes âgées de plus de 65 ans plus importante que les territoires pris pour comparaison** que sont la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts et le département de la Vendée. Ceci peut s'expliquer par l'attractivité que représentent les territoires littoraux sur les personnes âgées et par les moyens qui y sont mis en œuvre pour permettre le logement de ces personnes.

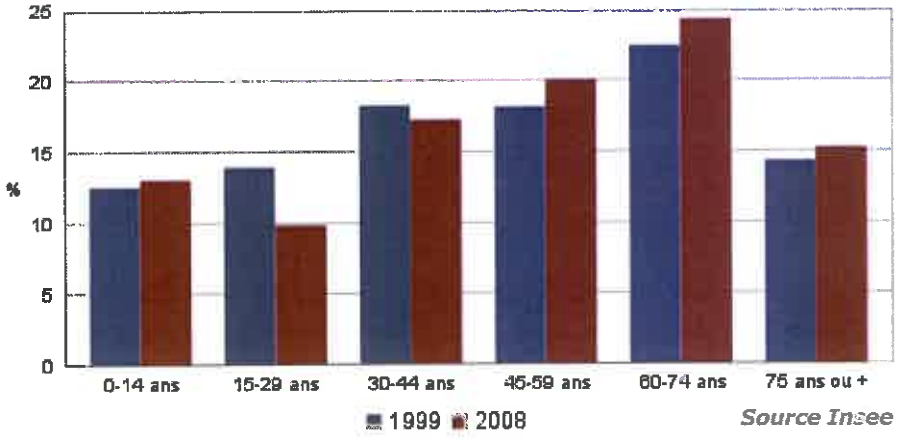
Ainsi, **les plus de 65 ans représentent 30,2% de la population** de Notre-Dame tandis qu'ils ne sont que 26,1% à l'échelle intercommunale et 23,9% à l'échelle départementale. A contrario**, la part des moins de 20 ans** est moins élevée à Notre-Dame qu'aux échelles intercommunale et départementale puisque celle-ci représente **16,9% de la population communale** contre respectivement 20,5% et 23,9% de la population de la Communauté de Communes et de la Vendée.

L'indice de jeunesse de la commune est ainsi relativement faible. Cet indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) indique donc la **surreprésentation des plus de 60 ans** dans la population montoise. Il est à souligner que les territoires de comparaison que sont l'intercommunalité et le département ont tous deux un indice inférieur à 1 (cf. tableau ci-dessous) et que la population y est donc plus âgée que jeune. Comme on peut l'observer sur la carte page suivante, c'est le cas également des communes littorales de Vendée (indices inférieurs à 0,7).

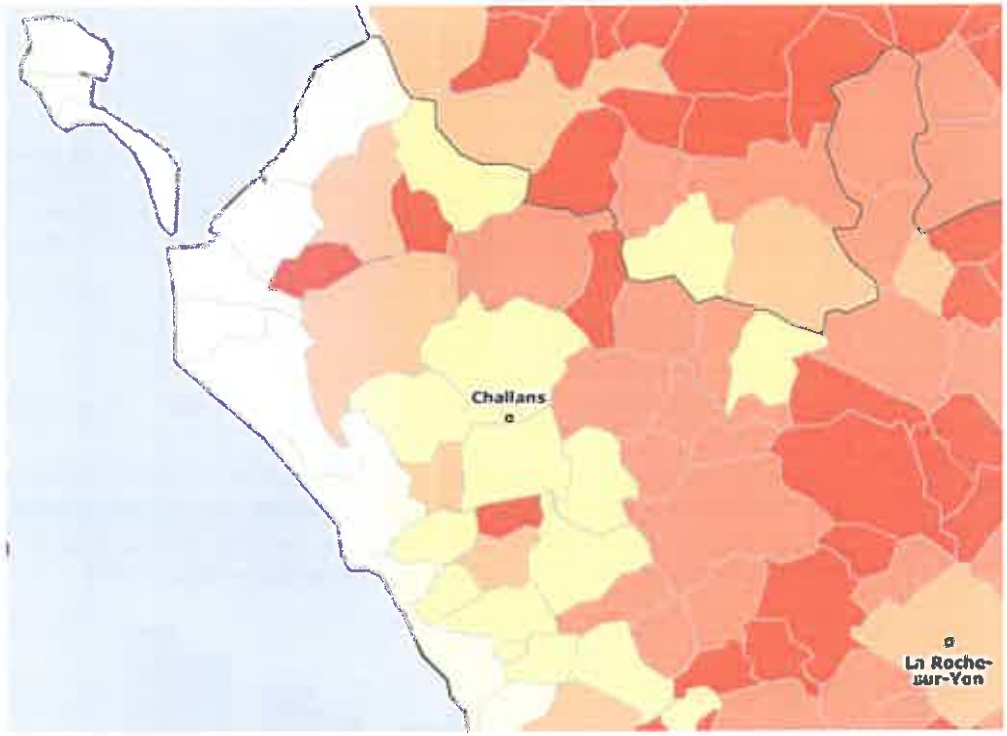
INSEE	Indice de Jeunesse en 2008
Notre Dame	0,43
Océan, Marais de Monts	0,61
Vendée	0,93



Outre ces constats, les tendances à l'œuvre sur le territoire identifient **un vieillissement sur la période 1999 – 2008,** en lien avec le départ de jeunes ménages (baisse importante du nombre de 15-29 ans) et l'augmentation de toutes les classes d'âges supérieures à 45 ans.



Evolution de la population par grande tranche d'âge



Rapport de la population de moins de 20 ans sur les 60 ans ou plus

1,6
1,2
0,9
0,7

source : Insee, RP2008 exploitation principale

1.4. DES MÉNAGES DE PETITE TAILLE CONSÉQUENCE DIRECTE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

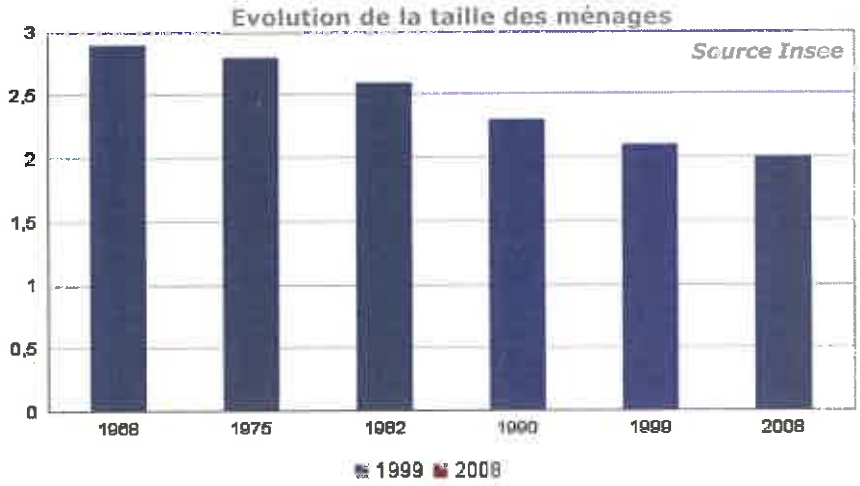
Parallèlement au phénomène de vieillissement de la population observé sur la dernière décennie, **le nombre d'occupants moyen par résidence principale est en constante diminution depuis 1968** comme l'illustre le graphique ci-contre.

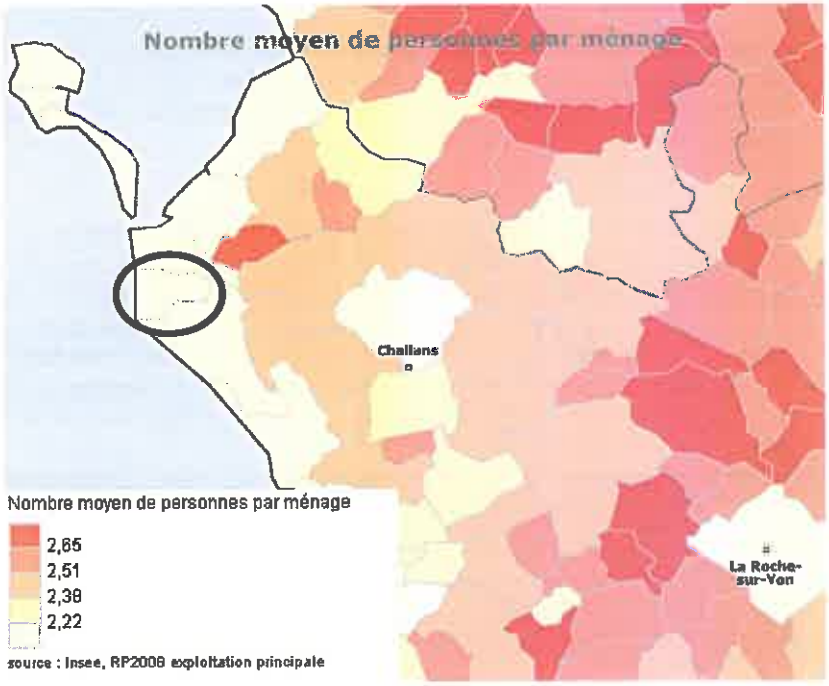
Ainsi, alors qu'en 1968, les ménages de Notre-Dame-de-Monts étaient en moyenne composés de 2,9 personnes, ce chiffre est passé à **2 personnes par ménage en 2008**. La principale conséquence de ce phénomène est la **nécessité de construire davantage de logements pour accueillir une même population**. Il convient également de rééquilibrer l'offre en petits logements sur la commune.

Ce phénomène est globalement à l'œuvre sur l'ensemble du territoire national et les plus récentes projections démographiques de l'INSEE font état d'une prolongation de ces tendances dans les années à venir. Ce phénomène de desserrement des ménages peut s'expliquer par le ***développement de la monoparentalité et l'augmentation du nombre de divorces, la décohabitation plus tardive des jeunes, l'allongement de la durée de vie...***

La carte ci-contre renseigne sur la taille des ménages par commune à l'échelle de l'Ouest vendéen. On observe que les communes littorales sont davantage impactées par le phénomène de desserrement des ménages. Ce phénomène est la conséquence directe du vieillissement de la population. En effet, comme précédemment observé, ces mêmes communes étaient fortement touchée par le vieillissement de leur population (proportion de personnes âgées prédominante).

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





2. PARC DE LOGEMENTS

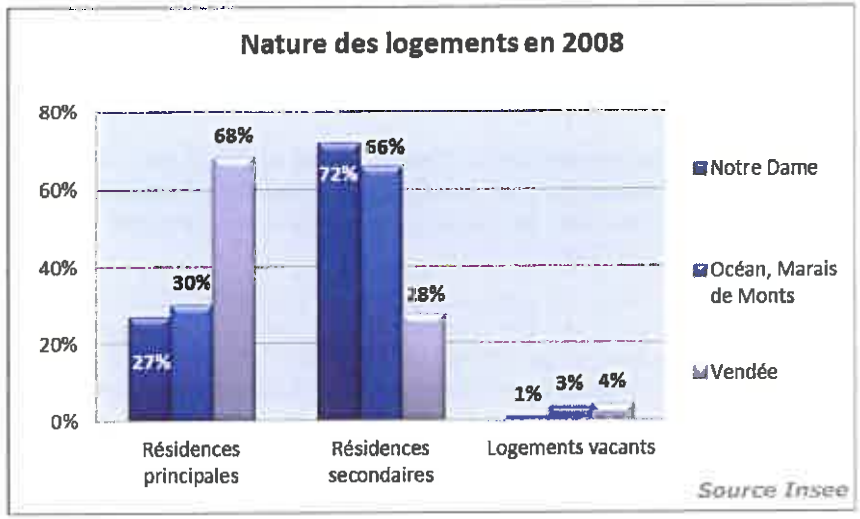
2.1. UN PARC SOUS PRESSION MAJORITAIREMENT COMPOSÉ DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

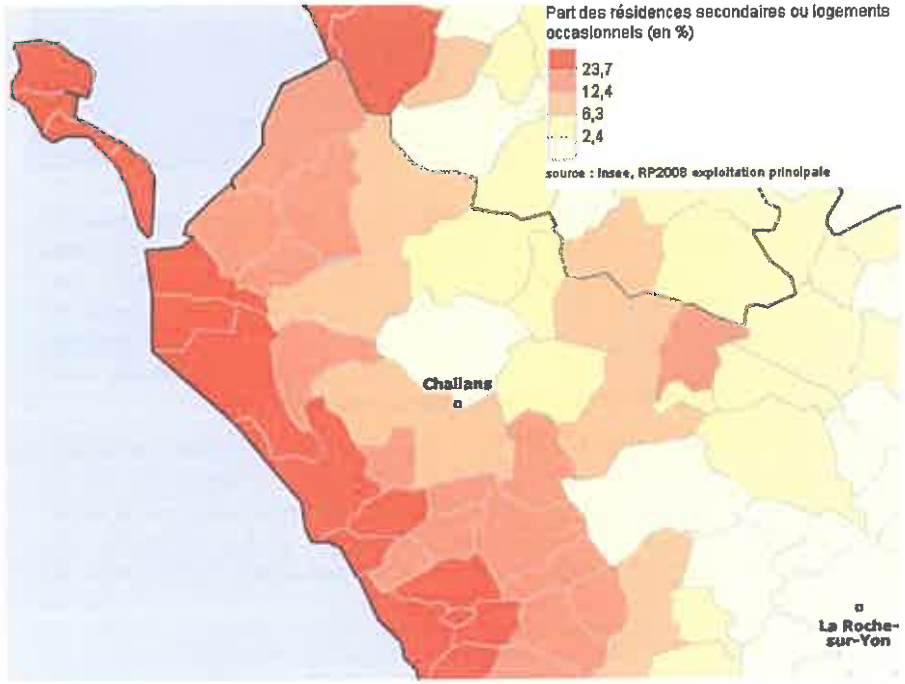
Selon l'INSEE, en 2008, le parc de logements de la commune de Notre-Dame (3184 logements) se composait d'environ **72% de résidences secondaires** quand ce chiffre atteignait 28% pour le département. Il s'agit d'une caractéristique notoire des communes littorales vendéennes (cf. carte ci-contre). A titre de comparaison, la part de résidences secondaires dans le parc de logements total n'atteint que 11% à Sallans, commune rétro littorale de la Communauté de Communes Océane-marais de Monts.

En raison d'une surestimation du nombre de résidences secondaires en 1999 par l'INSEE, notamment liée au changement de méthodologie dans la prise en compte en tant que résidences secondaires des mobile-homes, bungalows ou chalets en campings entre 1999 et 2008, il n'est pas possible d'analyser l'évolution de la représentation des résidences secondaires au sein du parc de logements.

Parallèlement, **la part de logements vacants est très faible** (1%) et bien en deçà de celle du département (4%), **indiquant la pression qui agit sur le marché du logement**. On parle traditionnellement de 5% de logements vacants comme d'une valeur permettant une bonne rotation. Une valeur inférieure est signe de marché de l'immobilier et / ou du foncier tendus et une valeur supérieure témoigne de la désertification d'une partie du parc ou du manque d'attractivité exercée par un territoire donné.

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





2.2. DES MÉNAGES MAJORITAIREMENT PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT, UN PARC LOCATIF SOCIAL PEU DÉVELOPPÉ

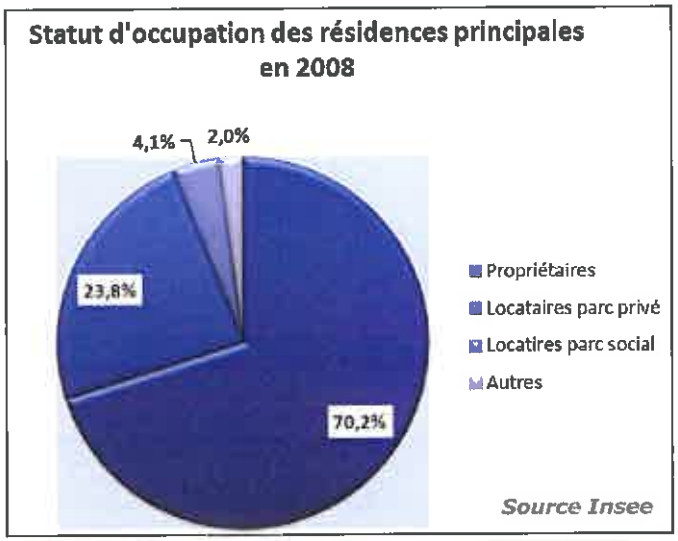
En 2008, et selon les données issues du recensement Insee, **70,2% des résidences principales recensées sur la commune de Notre-Dame de Monts sont occupées par leurs propriétaires**. Ce chiffre est relativement élevé, mais est toutefois inférieur à la part de propriétaires occupants observé à celles de la CC Océan-Marais de Monts (73%) et du département (71,9%). Il est intéressant de souligner que la part des propriétaires de résidences principales a sensiblement diminué depuis 1999 puisque celle-ci était de 70,9% en 1999.

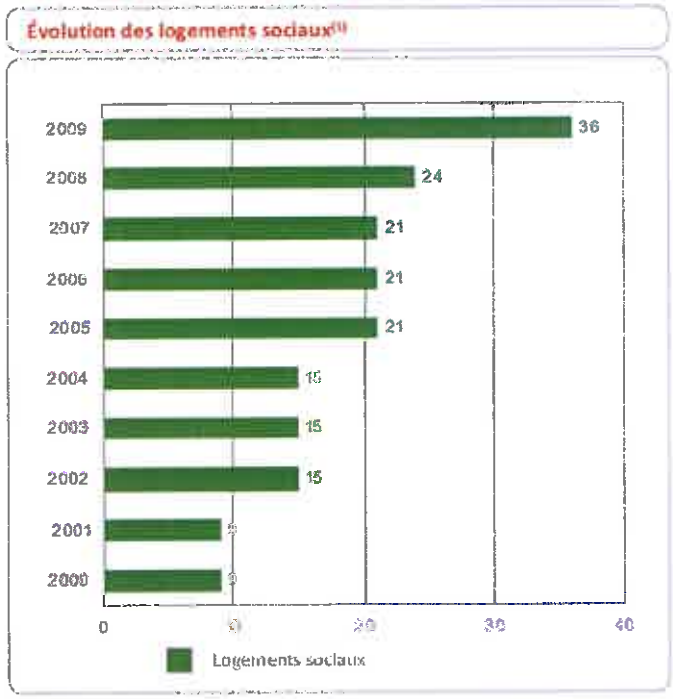
Cette diminution des propriétaires occupants fait écho à **l'augmentation du statut de locataire entre 1999 et 2008** : + 50 ménages locataires privés et + 26 ménages locataires sociaux. Une nouvelle offre de logements, en location a donc été développée au cours de la dernière décennie sur le territoire communal.

Ainsi, **23,8% des résidences principales de la commune sont occupées par des locataires dans le cadre d'un parc de locations privées en 2008** et 4,1% des résidences principales de la commune sont occupées par des locataires bénéficiaires de logements sociaux**. Les logements sociaux représentent donc 4,1% du parc de résidences principales de Notre-Dame** soit davantage que sur la CC Océan-Marais de Monts (3,4%), mais moins que dans le département (6,7%).

Il est à souligner que l'ancienneté moyenne d'emménagement au sein du parc social de la commune est de 5 ans à Notre-Dame, contre 7 ans à l'échelle de la CC Océan-Marais de Monts et 7 ans à l'échelle vendéenne. Par ailleurs, le graphique ci-contre témoigne de **l'effort productif en matière de logements sociaux au cours de la dernière décennie**.

21 logements sociaux sont recensés par la mairie au 16 septembre 2011. Ils se localisent tous au sud du centre-ville, à proximité immédiate de celui-ci.





Source : DREAL Pays de la Loire (Sitadel, Sit@del 2).

Logements sociaux



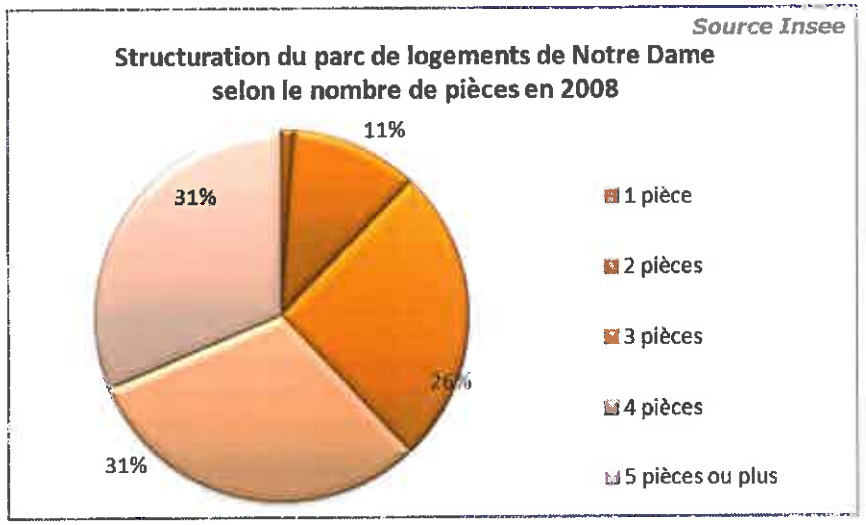
2.3. DE GRANDS LOGEMENTS POUR UNE POPULATION ESSENTIELLEMENT COMPOSÉE DE PETITS MÉNAGES

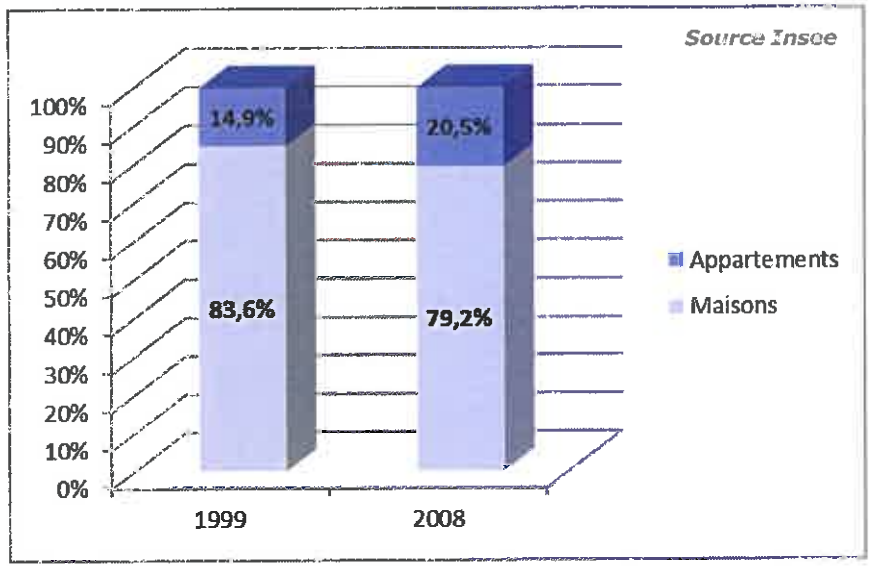
Près des deux tiers des logements de Notre-Dame de monts disposent de 4 ou 5 pièces et plus. Les logements de 3 pièces ou moins ne représentent donc qu'un tiers du parc de logements communal. Cette structuration caractérise un parc de logements adapté aux ménages composés de plusieurs personnes et actifs.

Or, comme vu précédemment, la taille des ménages ne cesse de diminuer sur la commune, passant de 2,9 personnes par ménages en 1968 à 2 personnes en 2008.

Par ailleurs, la prédominance des grands logements trouve son explication dans les formes urbaines retrouvées sur le territoire de la commune de Notre-Dame. Ainsi, **les maisons représentent en 2008 près de 80% du parc de logements**. Les maisons sont des constructions se prêtant traditionnellement plus facilement à la réalisation de grands logements que les appartements, minoritaires sur le territoire de la commune. Il est toutefois à noter que **la maison est un modèle que l'on trouve de moins en moins sur la commune** puisqu'en 1999, elle représentait 83,6% du parc de logements.

A titre de comparaison, en 2008 les appartements représentaient 33,6% du parc de logements de la Communauté de Communes Océan-marais de Monts, beaucoup plus que pour la commune de Notre-Dame, mais 15,8% seulement du parc de logements vendéens.



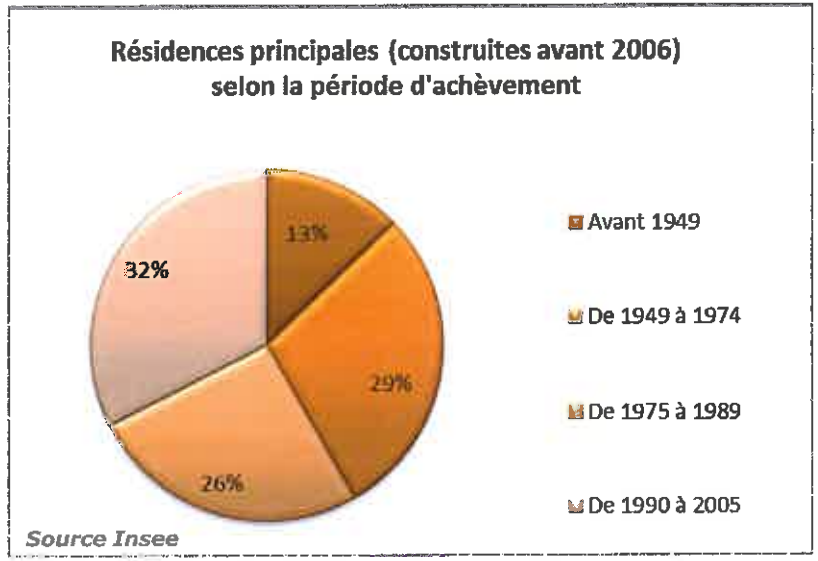


2.4. UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT RÉCENT ET CONFORTABLE

32% des logements construits avant 2006 ont été réalisés entre 1990 et 2005, soit en seulement 15 ans, alors qu'entre 1949 et 1989, soit en 40 ans, 55% des logements du parc de résidences principales ont été édifiés. Par ailleurs, **les logements construits avant 1949 ne représentent que 13% du parc de logements total.**

A titre de comparaison, à l'échelle du département, les logements construits après 1990 représentent 27,7% du parc de résidences principales et ceux construits avant 1949 représentent 23,4% du parc.

Cette **relativement forte proportion des logements construits après 1990** à Notre-Dame s'explique par la poussée démographique qu'a connue la commune depuis cette période. Le fait que le parc de logements de Notre-Dame soit relativement récent induit un **bon niveau de confort au sein de ce dernier** (baignoire ou douche, mode de chauffage...).





2.5. UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS IMPORTANTE...

Comme cela a déjà été évouqé (cf. 2.2.1), il ne peut être tenu compte de l'évolution du nombre de logements recensés par l'INSEE. En effet, le nombre de résidences secondaires a été surestimé pour l'année 1999 (changement de méthodologie entre 1999 et 2008 dans la prise en compte en tant que résidences secondaires des mobile-homes, bungalows ou chalets en campings). Il n'y a donc pas eu de perte de 114 logements entre 1999 et 2008, comme on peut l'observer sur le graphique ci-contre.

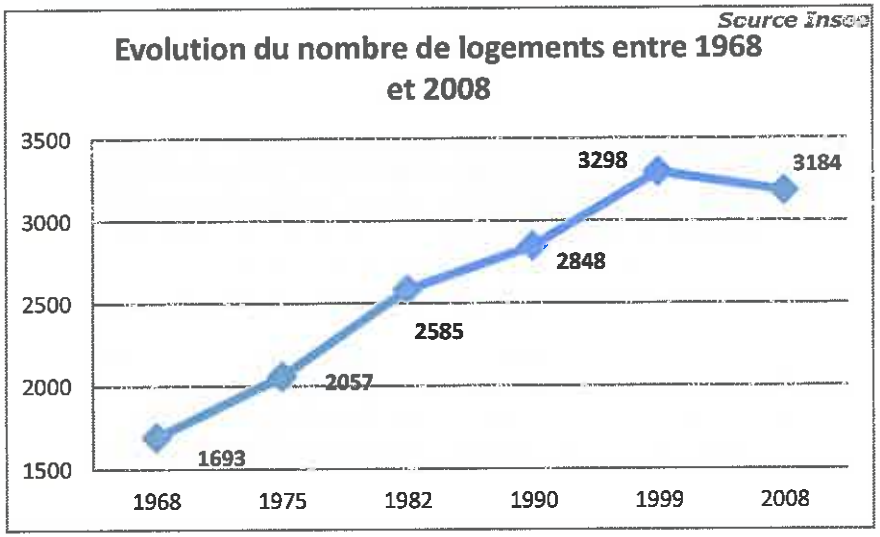
Si l'on ne tient pas compte du recensement effectué en 1999 par l'INSEE, on observe sur ce même graphique que le **nombre de logements total a cru en parallèle de l'évolution démographique soutenue** qu'a connu la commune.

En 2008, Notre-Dame comptait 3 184 logements (recensement Insee), soit 336 de plus par rapport à 1990. Ces nouveaux logements ne correspondent pas systématiquement à la construction de 336 nouveaux logements. En effet, certains peuvent être issus de changements de destination, de réhabilitation...

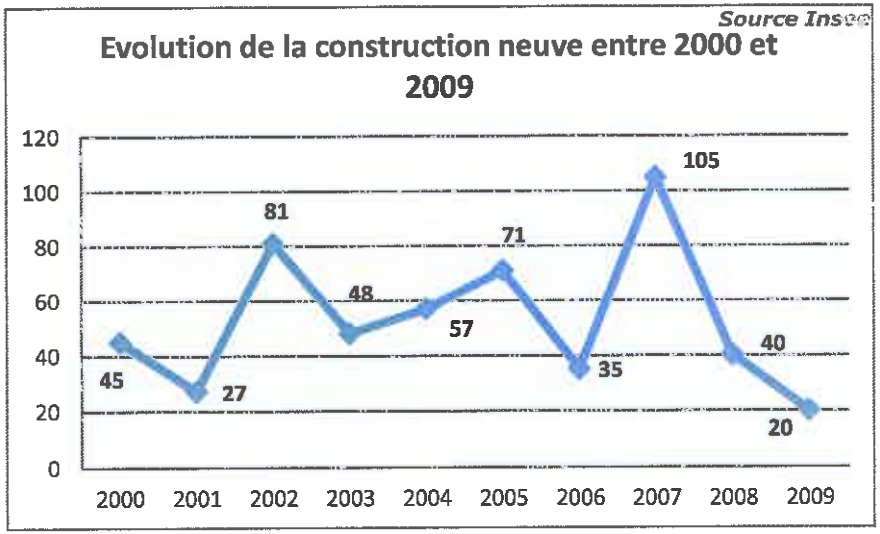
C'est pourquoi, l'analyse suivante se basera sur la base de données Sit@del, laquelle effectue un suivi des autorisations d'urbanisme et donc des nouveaux logements créés par commune et par an.

Le rythme de la construction neuve à Notre-Dame a été très peu régulier au cours des 10 dernières années puisque des variations dans un rapport de 1 à 5 sont observées entre l'année 2007 où 105 logements neufs ont été autorisés et l'année 2009 durant laquelle 20 logements neufs ont été autorisés. **En moyenne, sur la dernière décennie, 53 logements ont été construits chaque année.** Il est par ailleurs à noter que ce rythme de construction a été particulièrement élevé au cours des années 2002, 2005 et 2007.

Source Insee



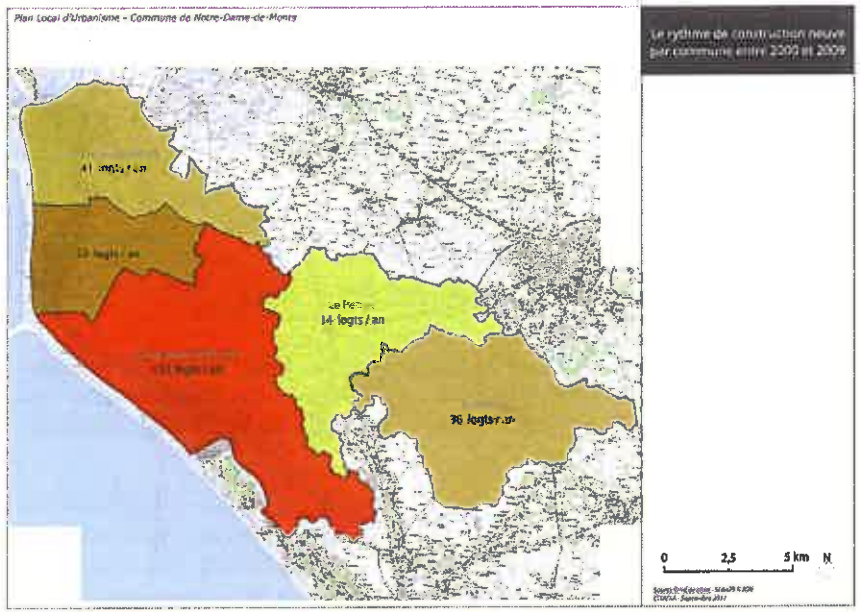
Source Insee

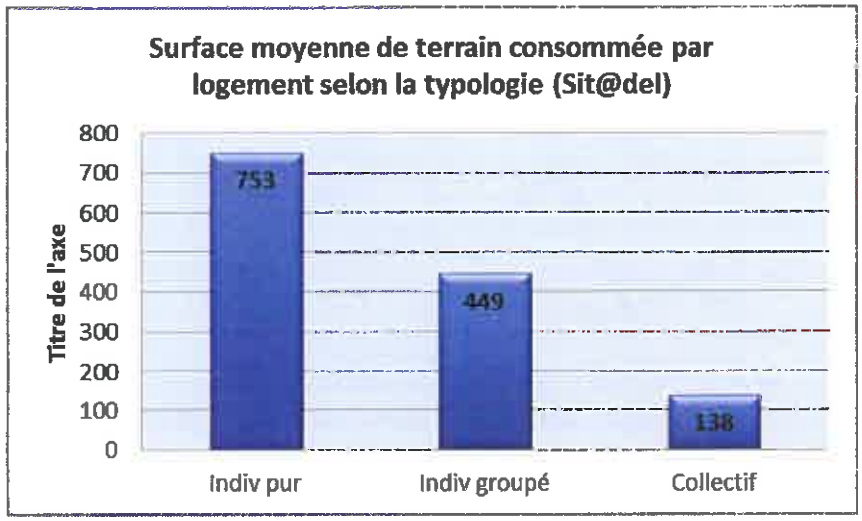


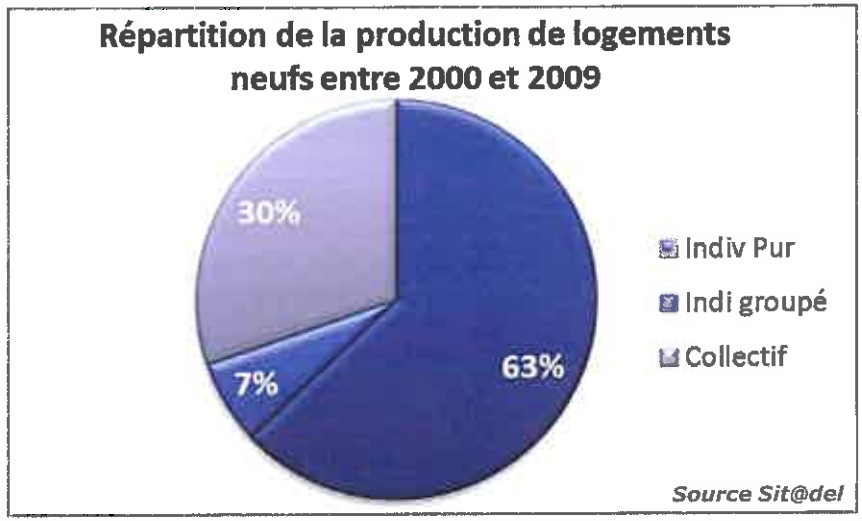
Notre-Dame de Monts est ainsi la **deuxième commune la plus dynamique de l'intercommunalité en termes de construction** (20% de la construction neuve de la communauté de communes) puisque seule la commune de Saint-Jean-de-Monts a construit plus de 53 logements par an.

Pour rappel, Notre-Dame-de-monts est, en termes de population, l'avant dernière communes de la Communauté de Communes non loin devant Le Perrier (1822 habitants). Ce rythme de construction témoigne donc du dynamisme de la commune en termes d'accueil de populations nouvelles mais également en termes d'attractivité.

Il est à noter que la construction neuve à Notre-Dame témoigne d'un engagement vers une diversification des formes urbaines proposées. En effet, 30% des constructions neuves édifiées entre 2000 et 2009 étaient des constructions « en collectif ». Cette diversification permet de tendre vers une réduction progressive de la consommation d'espace par le développement résidentiel. En effet, à Notre Dame de Monts, selon les données Sit@del, entre 2000 et 2009, **un logement individuel « pur » consommait en moyenne 5 fois plus de terrain qu'un logement collectif** (753 m² contre 138 m²).







2.6. ...MALGRÉ DES PRIX DU FONCIER RELATIVEMENT ÉLEVÉS

Selon l'enquête sur les prix des terrains à bâtir EPTB, en 2007, le prix moyen du m² de terrain lors de la construction d'une maison individuelle était de **124 € le m² de terrain en vue de la construction d'une maison individuelle**.

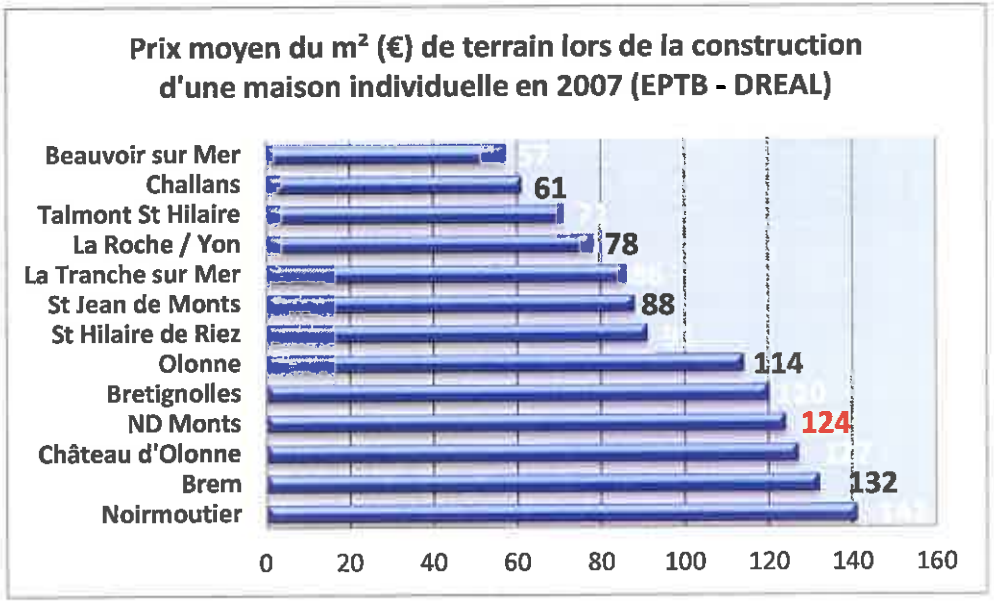
Par ailleurs, le coût moyen d'un terrain en vue de la construction d'une maison individuelle étant pour cette même période de 77 600 €, il peut être déduit que la taille moyenne des parcelles achetées en vue de la construction d'une maison individuelle était, en 2007, de 626 m².

D'après les chiffres de l'ADIL 85 recensant les prix des terrains à bâtir en lotissements par commune, les prix de commercialisation des terrains des lotissements actuellement en cours à Notre-Dame sont de l'ordre de **95 à 130 € / m² de terrain.**

A titre de comparaison, le prix moyen du m² de terrain viabilisé en lotissement (privé ou communal) est de :

- Bretignolles-sur-Mer : 154 à 277 € / m²
- St Gilles Croix de Vie : 220 € / m²
- St Hilaire de Riez : 100 à 220 € / m²
- Saint-Jean-de-Monts : 84 à 207 € / m²
- Challans : 73 à 156 € / m²
- La Barre-de-Monts : 119 à 152 € / m²
- Soullans : 75 à 141 € / m²
- **Notre-Dame : 95 à 130 € / m²**
- Beauvoir-sur-Mer : 90 à 122 € /m²
- Le Perrier : 60 à 109 € / m²

Les prix des terrains à Notre-Dame sont ainsi moins élevés que la moyenne des prix pratiqués à l'heure actuelle dans le secteur littoral vendéen sud. En revanche, ils s'assimilent à ceux pratiqués dans le secteur littoral vendéen nord (Beauvoir-sur-Mer par exemple) ou encore dans le secteur retro-littoral.



2.7. UN POTENTIEL D'OPTIMISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE CONSÉQUENT

En vue de répondre aux exigences accrues en matière de limitation de la consommation d'espace, fixées par les orientations de la loi Grenelle II (12/07/2010), le présent document liste les potentiels de développement existants à l'intérieur du tissu urbain constitué, en préalable à toute réflexion d'extension. Cette analyse permettra par la suite de calibrer au mieux les besoins en extension au regard des projections démographiques et des besoins en logements identifiés à l'échelle de la commune, en accord avec son projet de développement.

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine peut se diviser en trois catégories :

- **Les dents creuses diffuses** dont la procédure d'urbanisation tiendrait du permis de construire. La collectivité peut difficilement avoir la maîtrise de ce foncier et la temporalité de l'urbanisation de ces terrains est difficilement estimable.
- Les parcelles potentiellement constructibles dans le cadre de **divisions parcellaires**. Leur urbanisation future est également difficilement mesurable.
- **Les potentiels de renouvellement urbain**, secteurs stratégiques sur lesquels la commune souhaite mettre en œuvre des projets.

Les perspectives d'évolution de ces parcelles tiennent compte :

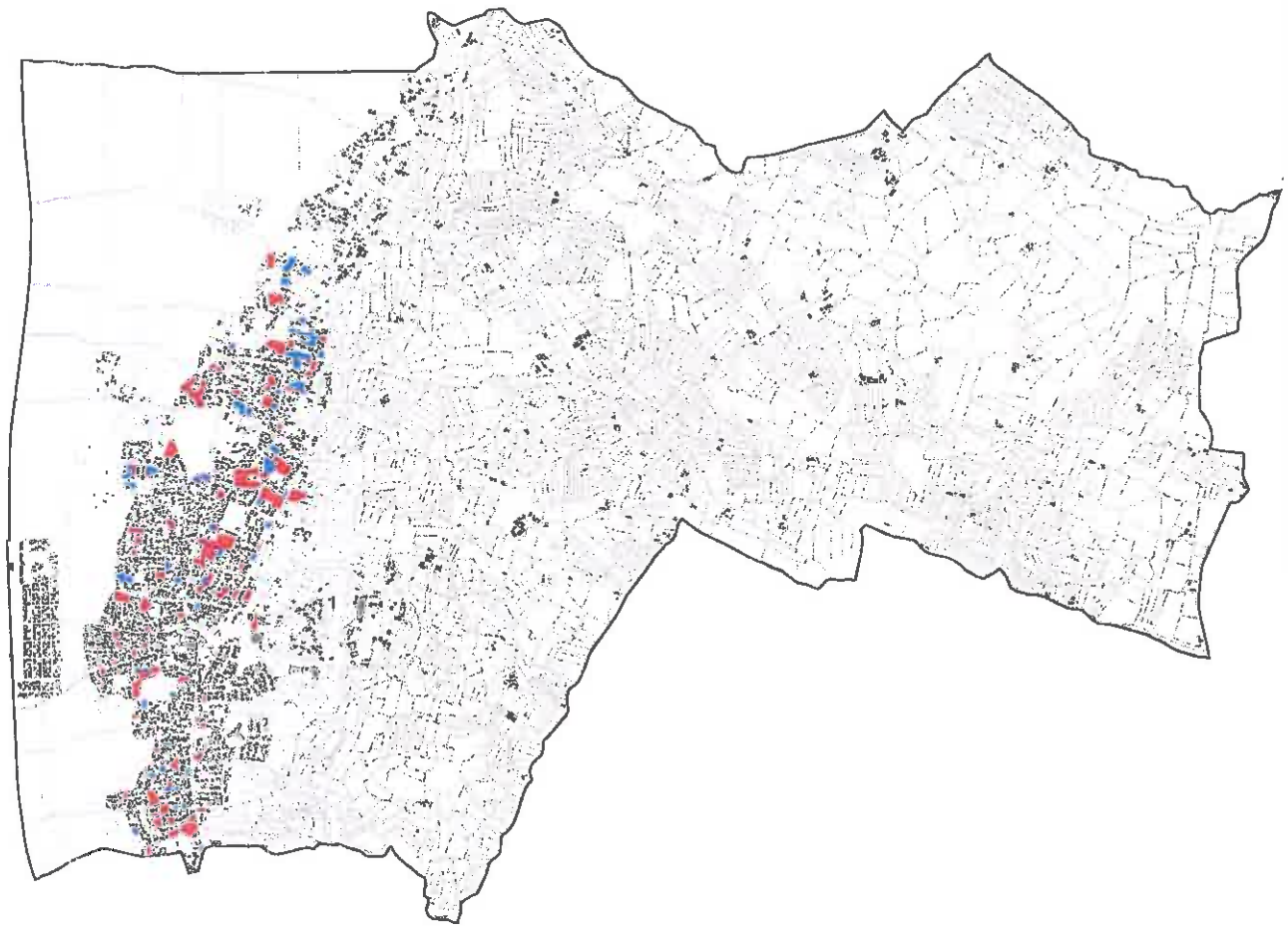
- Des densités existantes au sein des quartiers environnants
- De la situation géographique du terrain par rapport aux centralités de la commune
- Des formes de logements adaptés à chaque parcelle (laniérée, large front sur voie...)
- De la réalité des chiffres de construction pour les périodes précédentes :
  - 753 m² en moyenne étaient consommés sur la période 2004 – 2008 pour un logement individuel pur *(Sit@del)*
  - 449 m² en moyenne étaient consommés sur la période 2004 – 2008 pour un logement individuel groupé *(Sit@del)*
  - 138 m² en moyenne étaient consommés sur la période 2004 – 2008 pour un logement collectif (*Sit@del*)
- D'un coefficient de rétention de l'ordre de 50% prenant en considération le fait que certains propriétaires ne souhaitent pas vendre leur terrain en vue de le bâtir.

- Le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé (cf. carte page suivante). Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à 130 logements (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière).

  Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été réalisée sur la zone du Fief Haut, au nord de la commune, zone qui s'avère relativement stratégique en termes de potentiel constructible. Avec une densité minimale à atteindre de 15 logements à l'hectare, le potentiel minimal de logements s'élève à 42.

- Les zones à urbaniser au POS, non urbanisées, ont été comptabilisées également (voir carte page suivante). Elles représentent au total 67,3 hectares. Toutefois, à ce potentiel se soustrait les coups partis ainsi que les zones situées en zone Natura 2000 et dont l'urbanisation n'est plus envisagée). Au total, cela représente donc 30,7 hectares.

  - **Avec une densité moyenne de 15 logements / hectare : 460 logements potentiels**
  - **Avec une densité moyenne de 25 logements / hectare : 780 logements potentiels**



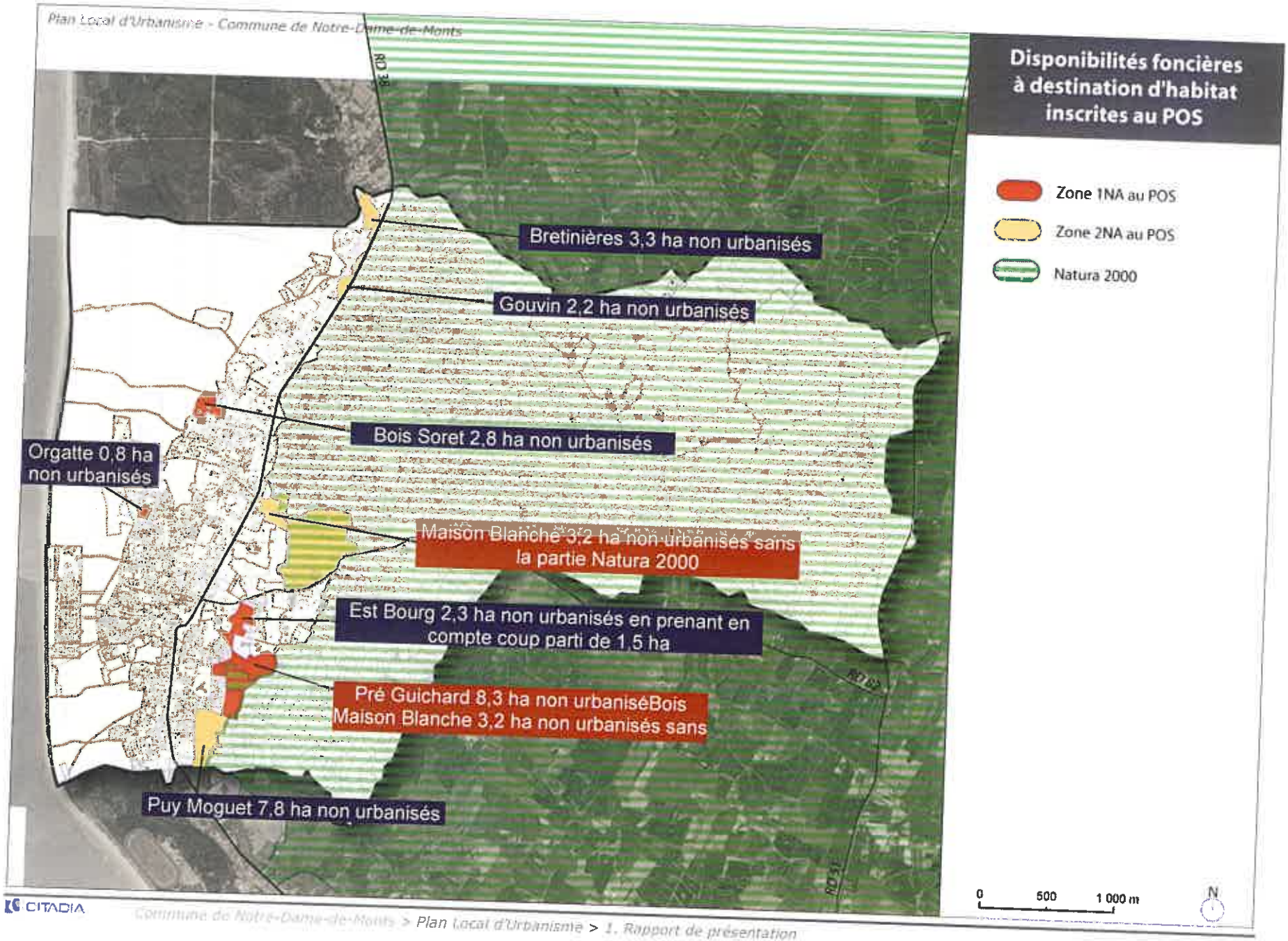
Référentiel foncier

Dents creuses diffuses

Divisions parcellaires

0 500 1 000 m

N


Disponibilités foncières à destination d'habitat inscrites au POS
Zone 1NA au POS
Zone 2NA au POS
Natura 2000
Bretinières 3,3 ha non urbanisés
Gouvin 2,2 ha non urbanisés
Bois Soret 2,8 ha non urbanisés
Orgatte 0,8 ha non urbanisés
Maison Blanche 3,2 ha non urbanisés sans la partie Natura 2000
Est Bourg 2,3 ha non urbanisés en prenant en compte coup parti de 1,5 ha
Pré Guichard 8,3 ha non urbaniséBois Maison Blanche 3,2 ha non urbanisés sans
Puy Moguet 7,8 ha non urbanisés
RD 38
RD 59
0
500
1 000 m
N

SYNTHÈSE SUR LA DEMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT

Une dynamique d'accueil de populations induisant d'importants besoins en logements à maîtriser

CONSTATS

Les années 1990 marquent le véritable essor démographique de la commune de Notre-Dame de Monts. Cet essor démographique est directement lié à l'attractivité communale, le littoral ouest vendéen étant de manière générale très recherché pour les aménités qu'il sous-tend. Si la population a fortement crû ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de 2% sur la période 1999-2008), elle a également fortement vieilli. En effet, l'attractivité du territoire entraine une augmentation des prix du foncier qui ne permet pas aux jeunes ménages de rester ou de venir s'installer à Notre-Dame. Le parcours résidentiel classique est d'autant plus difficile à effectuer pour les jeunes ménages que le parc locatif social est peu développé sur la commune.

L'influence touristique et la proximité littorale se font également sentir dans la composition du parc de logements où les résidences secondaires représentent 72% du parc total. La tension sur le marché de l'immobilier et du foncier se traduit par ailleurs à travers un taux de vacance très faible.

ENJEUX

- Poursuivre la dynamique de production de logements engagée afin de conforter le développement communal
- Assurer une offre en logements diversifiée et adaptée à la population
- Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population (vieillissement de la population, réduction du nombre de personnes par ménages)
- Assurer une offre en logements sociaux répondant à la demande
- Rééquilibrer l'écart entre la proportion de résidences principales et secondaires
- Appuyer prioritairement le développement communal sur le potentiel de densification en zone urbaine et des formes urbaines moins consommatrices d'espace

CHIFFRES CLÉS

1 841 habitants en 2008

+ 2% de population chaque année sur la période 1999 – 2008, dont **2.8%** liés au solde migratoire

Indice de jeunesse = **0.43**

2 personnes / ménage en 2008

3 184 logements en 2008

53 logements construits en moyenne chaque année sur la période 2000 - 2009

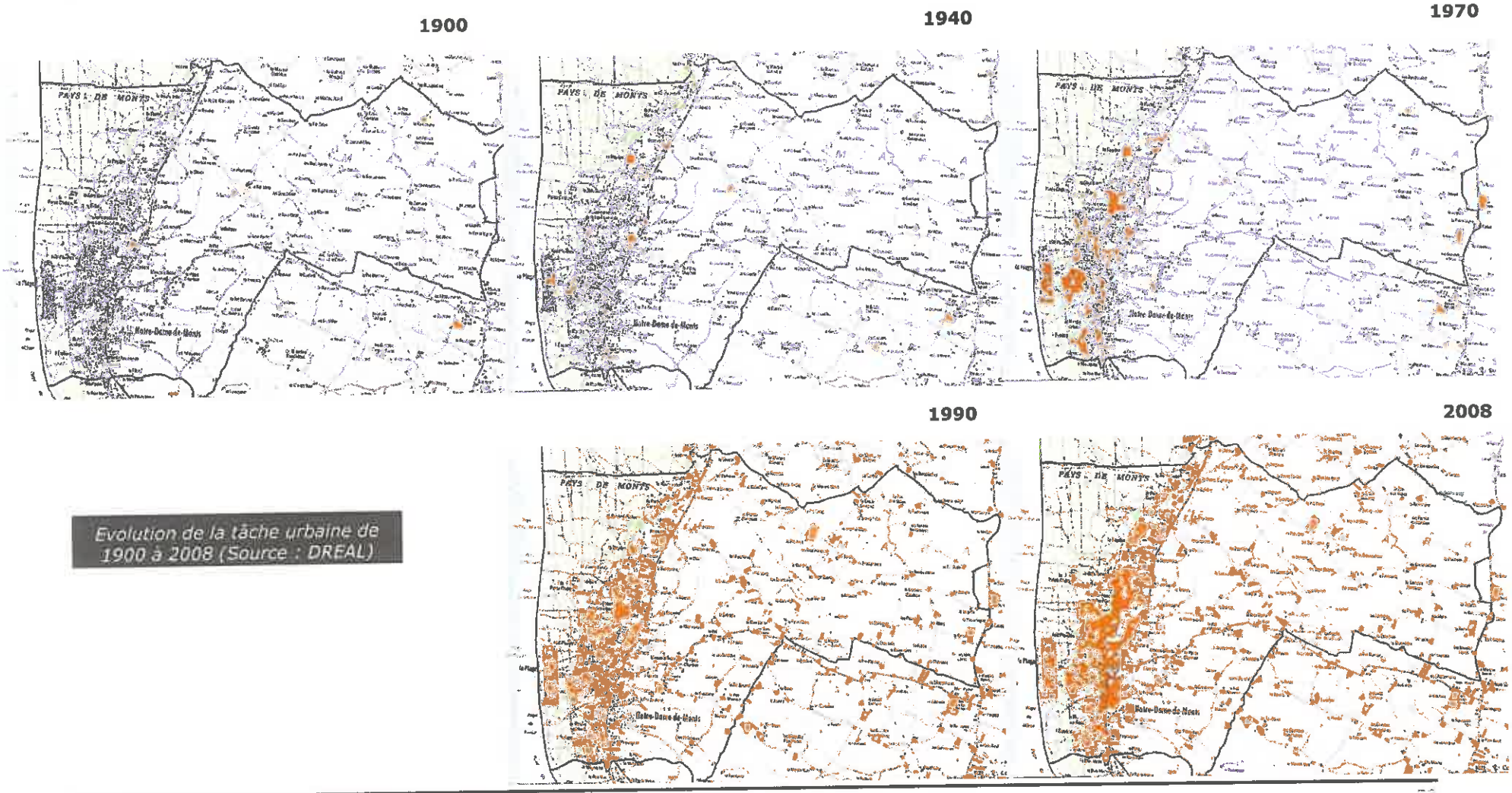
27% de résidences principales, **72% de résidences secondaires** et **1%** de logements vacants

23.8% de logements locatifs parc privé, et **4.1%** de logements locatifs sociaux (par rapport au nombre de résidences principales)

32% des logements construits après 1990

3. MORPHOLOGIE URBAINE

UN BOURG RURAL HISTORIQUE, UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT



Evolution de la tâche urbaine de 1900 à 2008 (Source : DREAL)

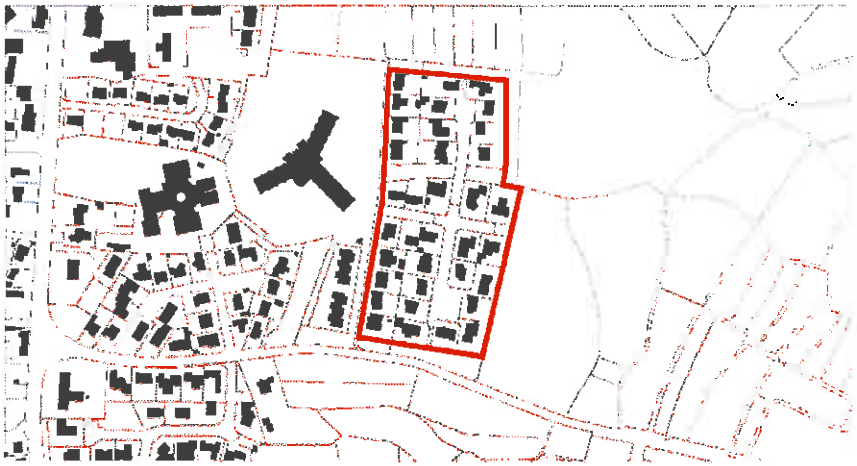
Clémenceau

Typologie du bâti : individuel



- Surface de la zone : **2.7 hectares**
- Emprise moyenne du bâti : **140 m²**
- Taille moyenne des parcelles : **600 m²**
- Densité de logements : **13 logements / hectare** (voirie et espaces publics inclus)
- Zonage au PLU : **UC et 1 NAc**







Les Merlettes

Typologie du bâti : individuel et petit collectif







- Surface de la zone : **2.1 hectares**
- Emprise moyenne du bâti : **80 m²**
- Taille moyenne des parcelles : **250 à 300 m²**
- Densité de logements : **25 à 30 logements / hectare** (voirie et espaces publics inclus)
- Zonage au PLU : **UA et UB**





4. 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 Notre-Dame de Monts, cette analyse est basée sur le croisement entre :

- **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 2000 – 2009 à Notre-Dame-de-Monts.

- Les données de **l'Inventaire Permanent du Littoral (IPLI)** de France. La nomenclature utilisée provient de la base de données Corine Land Cover qui a été préalablement fusionnée à l'Inventaire Permanent du Littoral. L'IPLI constitue un état de référence permettant de suivre l'évolution des milieux littoraux et d'aider à la mise en application, puis à l'évaluation spatiale de la Loi Littoral. Ainsi, elle renseigne sur l'usage ou l'occupation du littoral français à l'échelle de la parcelle cadastrale et sur son évolution passée ou prévisible.

Pour la commune de Notre-Dame, cette base de données a permis de définir la vocation des sols en 2000. Le croisement avec les parcelles construites après 2000 a permis de définir le type d'espace consommé par le développement résidentiel entre 2000 et 2009.

Quelle répartition des milieux en 2000 ?

Selon la nomenclature, en 2000, le territoire de la commune se divise en 13 milieux qui ont été regroupés en 3 types principaux :

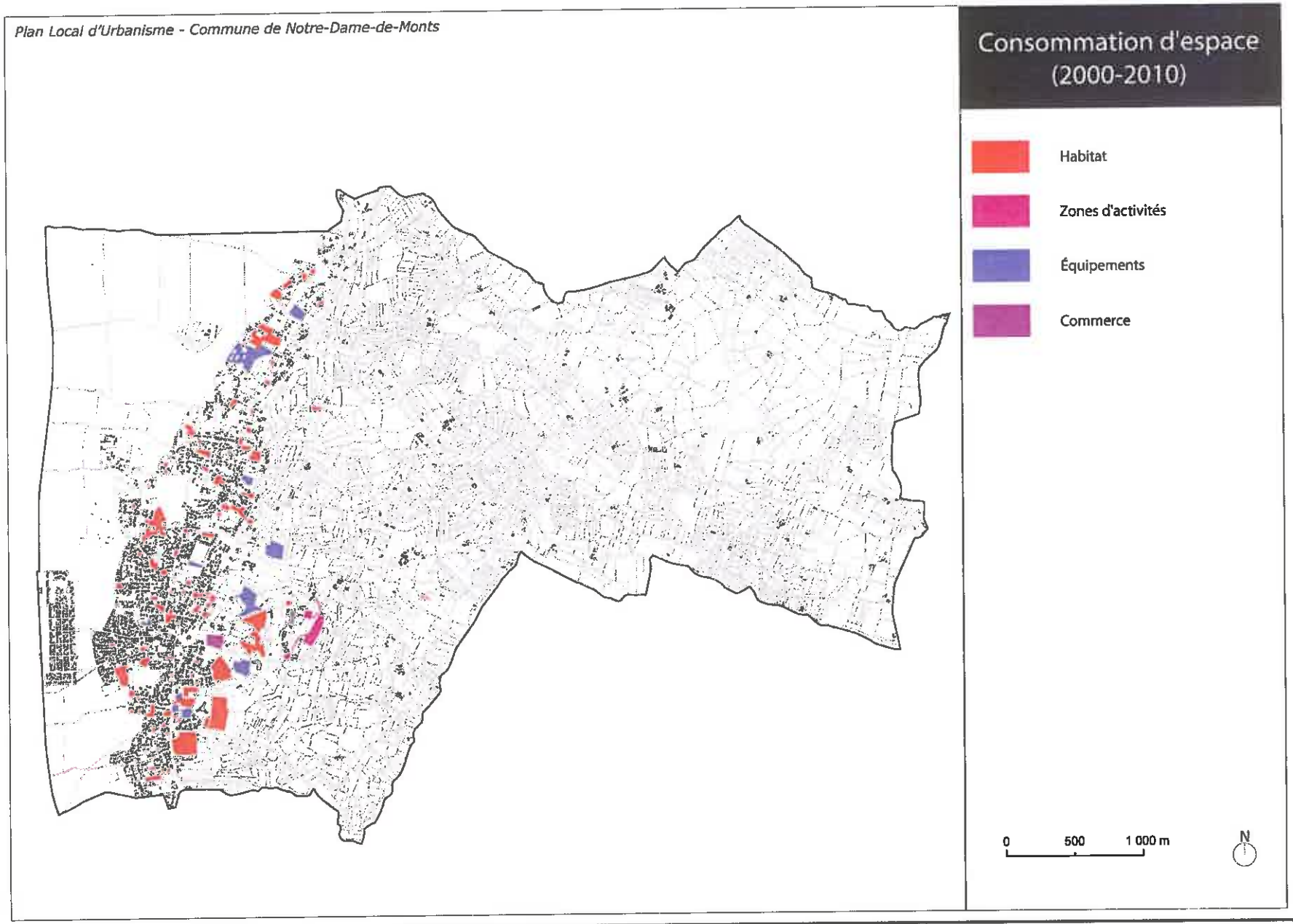
- **Milieux naturels**
- **Espaces agricoles**
- **Tâche urbaine**

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 tache 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 territoire agricole et non en milieu naturel ou semi naturel (bien que la dénomination indique l'aspect naturel de cette entité).

Ces différents milieux ont été croisés avec les parcelles à destination d'habitation construites entre 2000 et 2010 définies par la base de données MAJICS (fichiers foncier).




Consommation d'espace
(2000-2010)
Habitat
Zones d'activités
Équipements
Commerce
0
500
1 000 m
N

Les résultats issus du croisement entre les fichiers fonciers (parcelles construites entre 2000 et 2010) et la base de données Corine Land Cover renseignant sur le type de milieu consommé font apparaître les résultats figurant dans le tableau ci-après.

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, il est tenu compte prioritairement des potentiels de renouvellement de l'enveloppe urbaine (cf. précédemment). Ce n'est qu'à la suite de leur comptabilisation qu'ont été définies les surfaces en extension.

Les chiffres clés :

- Entre 2000 et 2010, **42 hectares consommés au total dont :**
  - 25% à l'intérieur de la tâche urbaine
  - 38% sur des terres naturelles
  - 38% sur des terres agricoles
- Sur ces 42 hectares, **28,8 hectares concernaient le développement de l'habitat, soit 2,9 ha par an,** dont :
  - 26% à l'intérieur de la tâche urbaine
  - 74% sur des terres agricoles et naturelles

	Libellé IPLI 2000	Espace consommé (en ha)							
		Par l'Habitat		Par les Équipements		Par les Zones d'activités		Par les Commerces	
TACHE URBAINE	Camping et stationnement de caravanes	0,25	7,63	0,27	2,74		0,00		0,00
	Emprise des grands équipements	0,40		0,25					
	Ensemble habitat collectif	0,28							
	Ensemble habitat individuel groupé	0,32							
	Habitat individuel diffus	5,66		0,15					
	Habitat isolé	0,28							
	Habitat touristique spécifique	0,08		1,21					
	Zone industrielle et commerciale	0,36		0,86					
ESPACES NATURELS ET SEMI NATURELS	Bois	0,17	9,14		3,26		2,36		1,06
	Dunes								
	Espace en mutation	3,77				0,57			
	Friche								
	Lande, maquis et garrigue								
	Plage								
	Prairie humide	5,20		3,26		1,79		1,06	
	Zones humides								
TERRES AGRICOLES	Arboriculture		12,02		3,80		0,00		0,00
	Bâtiment agricole isolé								
	Cultures légumières ou florales	0,22							
	Prairie	11,69		3,80					
	Sièges d'exploitation agricole isolé								
	Terres cultivées	0,11							
TOTAL		28,79		9,80		2,36		1,06	
		42,01							

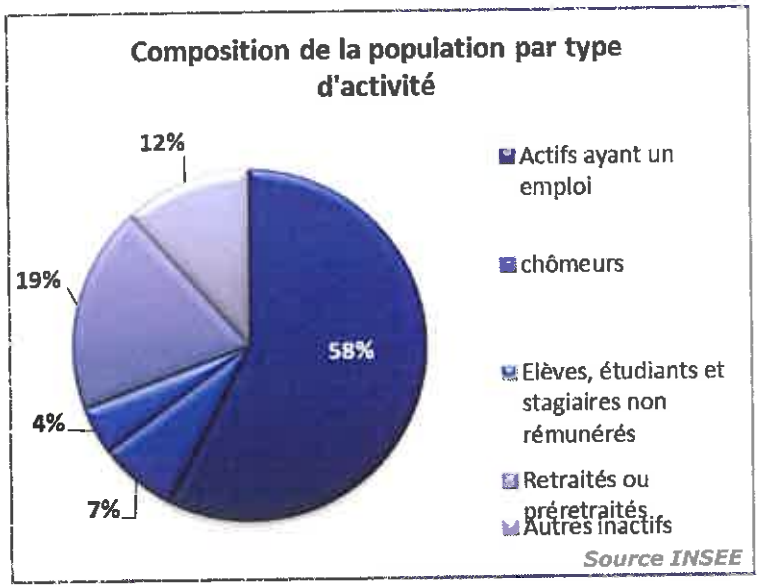
5. ACTIVITES ECONOMIQUES ET POPULATION ACTIVE

5.1. UN TAUX DE CHÔMAGE RELATIVEMENT ÉLEVÉ MAIS EN LÉGÈRE BAISSE

La commune de Notre-Dame-de-Monts connaît en 2008 un **taux de chômage de 11,2%,** soit une légère baisse par rapport à 1999 où il était de l'ordre de 11,8%. Si le nombre de chômeurs n'a entre 1999 et 2008 n'a quasiment pas évolué (73 en 1999 contre 76 en 2008) le nombre d'actifs était lui en augmentation (+ 61 actifs entre 1999 et 2008). **Le taux de chômage montois est nettement supérieur à celui observé à l'échelle du département, mais reste inférieur à celui de la communauté de communes.**

Ainsi, les actifs (catégorie de population composée des actifs ayant un emploi et des chômeurs) représentent 64,9% de la population communale en 2008, contre 69,2% en 1999. Les 35,1% restants en 2008 (inactifs) se répartissent entre élèves, étudiants et retraités. **Les retraités ont connu un accroissement significatif de leur représentation dans la population des 15-64 ans passant de 13,9% en 1999 à 19,1% en 2008.** Il est à préciser que cette étude ne tient compte que des personnes considérées comme en âge de travailler à savoir ayant entre 15 et 64 ans.

Source INSEE	1999	2008
Notre Dame	11,8%	11,2%
CCOMM	12,1%	12,3%
Vendée	9,7%	8,7%



5.2. DES CRÉATIONS D'EMPLOIS, TÉMOIGNANT DU DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE NOTRE-DAME, ET PROFITANT AUX HABITANTS DE LA COMMUNE

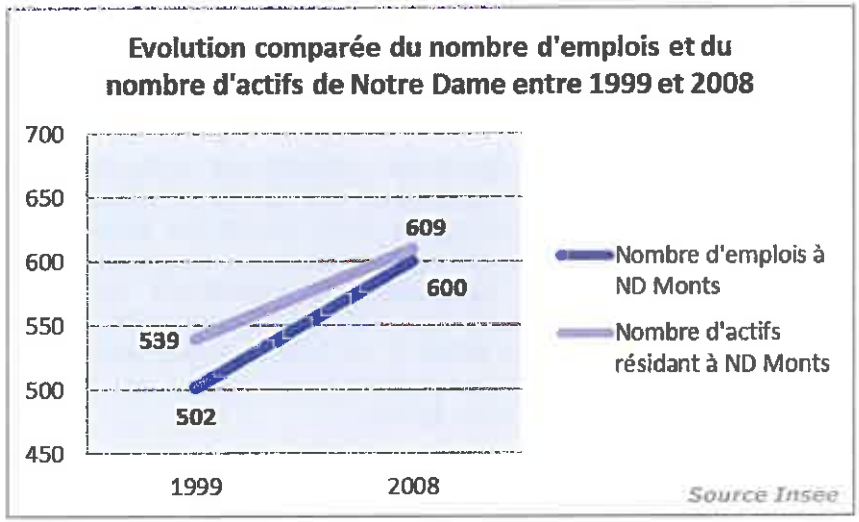
Selon l'INSEE, **le volume d'emplois** sur la commune de Notre-Dame **était de 600 en 2008, soit 98 emplois de plus que par rapport à 1999.** Cela représente **10% des emplois de la communauté de communes** Océan-Marais de Monts (Pour rappel, la commune représente 10% du poids démographique intercommunal).

Le rapport entre actifs ayant un emploi et nombre d'emplois permet pour chaque commune d'établir un Indicateur de Concentration d'Emploi. Cet indicateur permet de définir le niveau de polarité que joue un territoire donné par rapport à son bassin de vie. La commune de Notre-Dame dispose d'un Indicateur de Concentration d'Emploi de 98,6, c'est-à-dire que **pour 100 actifs ayant un emploi habitant à Notre-Dame, la commune dispose de 98,6 emplois.** Cet indicateur élevé témoigne du rôle important de la commune. En outre, on peut observer dans le tableau ci-dessous que l'indicateur de concentration d'emploi est nettement inférieur sur les autres communes de l'intercommunalité, excepté sur la commune de Saint-Jean de Monts qui constitue un pôle d'emplois important.

Par ailleurs, il est important de souligner que le nombre d'emplois a crû de manière plus importante que le nombre d'actifs ayant un emploi sur le territoire communal entre 1999 et 2008. L'indicateur de concentration d'emplois était ainsi plus faible en 1999 (93,1).

En 2008, **51,1% des actifs ayant un emploi résidant à Notre-Dame y travaillaient**. Ce chiffre est relativement élevé. A titre d'exemple, 46% des actifs de la Communauté de Communes travaillaient dans leur commune de résidence et 37,1% des actifs vendéens.

Ce chiffre a nettement diminué par rapport à 1999. En effet, à cette date 65,1% des actifs travaillaient à Notre-Dame alors même que l'indicateur de concentration d'emploi était plus faible en 1999 qu'en 2008. Ainsi, si la commune est un pôle important où se concentre un grand nombre d'emplois, les pôles d'emplois voisins sont très concurrentiels en matière d'offre d'emplois.



	ND Monts	St Jean	La Barre	Le Perrier	Soullans	Challans	St Gilles	St Hilaire
Indicateur de Concentration d'Emploi en 2008	98,6	131,9	78,4	51,7	54,2	152,7	275,1	80,6

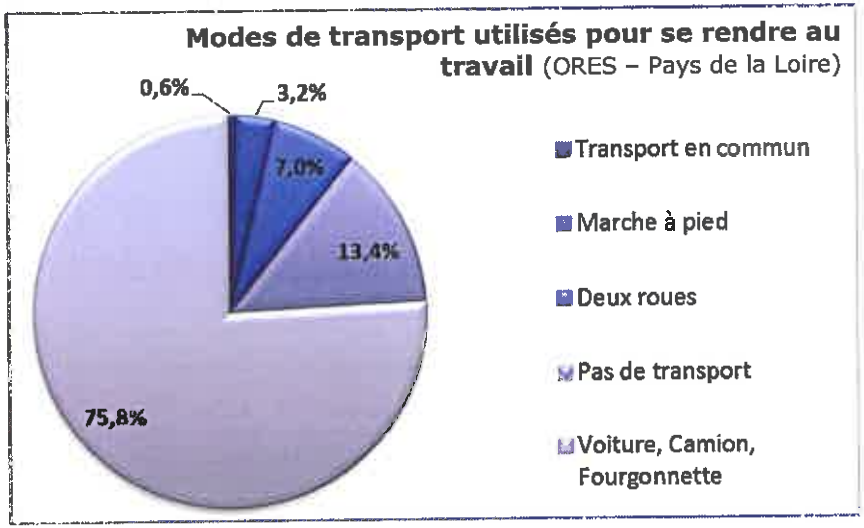
Ainsi, la moitié des actifs sortant du territoire quotidiennement pour aller travailler parcourt au moins 11,7 km.

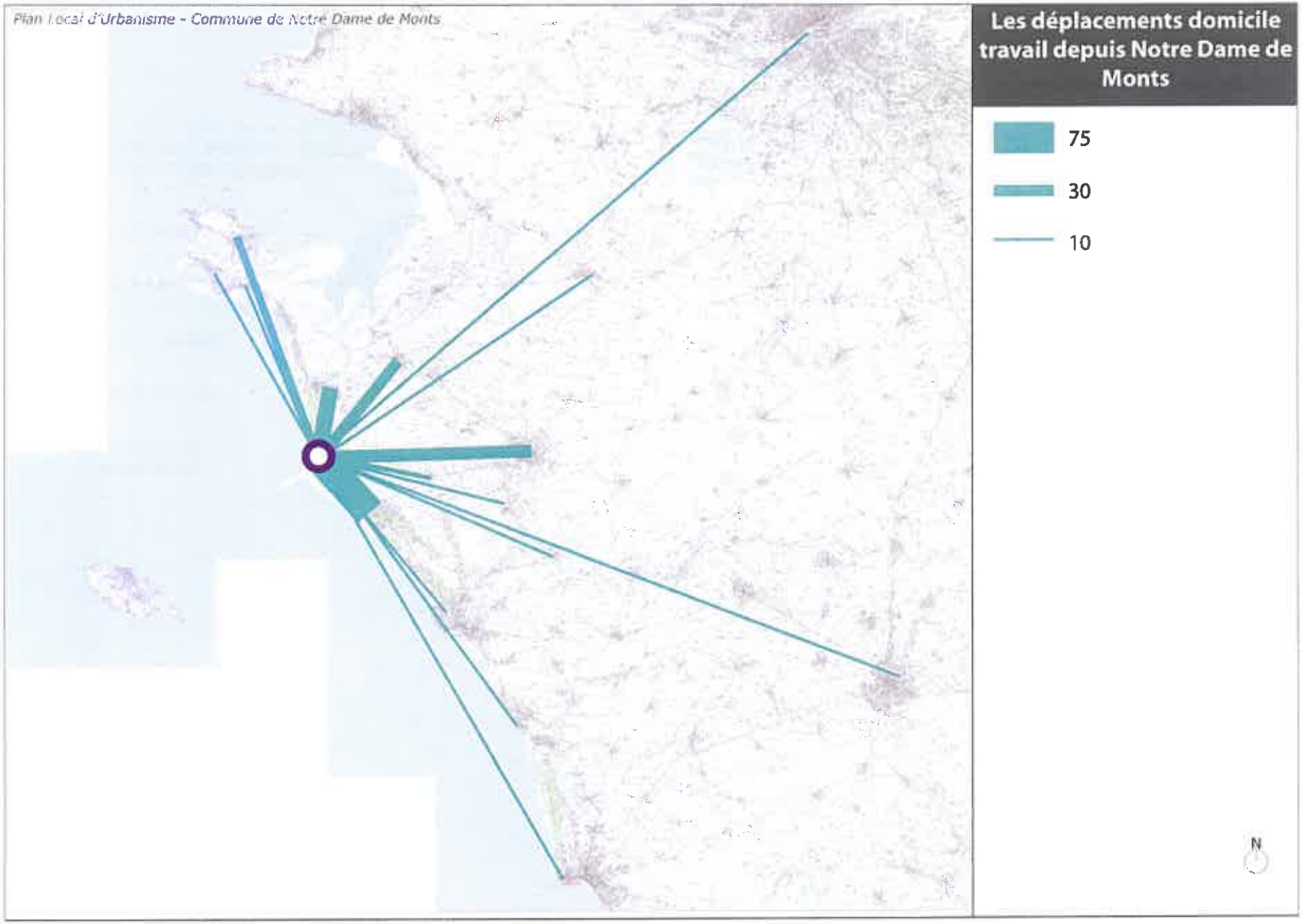
Les cartes ci-après renseignent sur les lieux de travail des actifs résidant à Notre-Dame et travaillant à l'extérieur de la commune mais également sur les lieux de résidence des actifs occupant les emplois de Notre-Dame (289 emplois de Notre-Dame sont occupés par des actifs de l'extérieur, soit 48,2% des emplois du territoire communal).

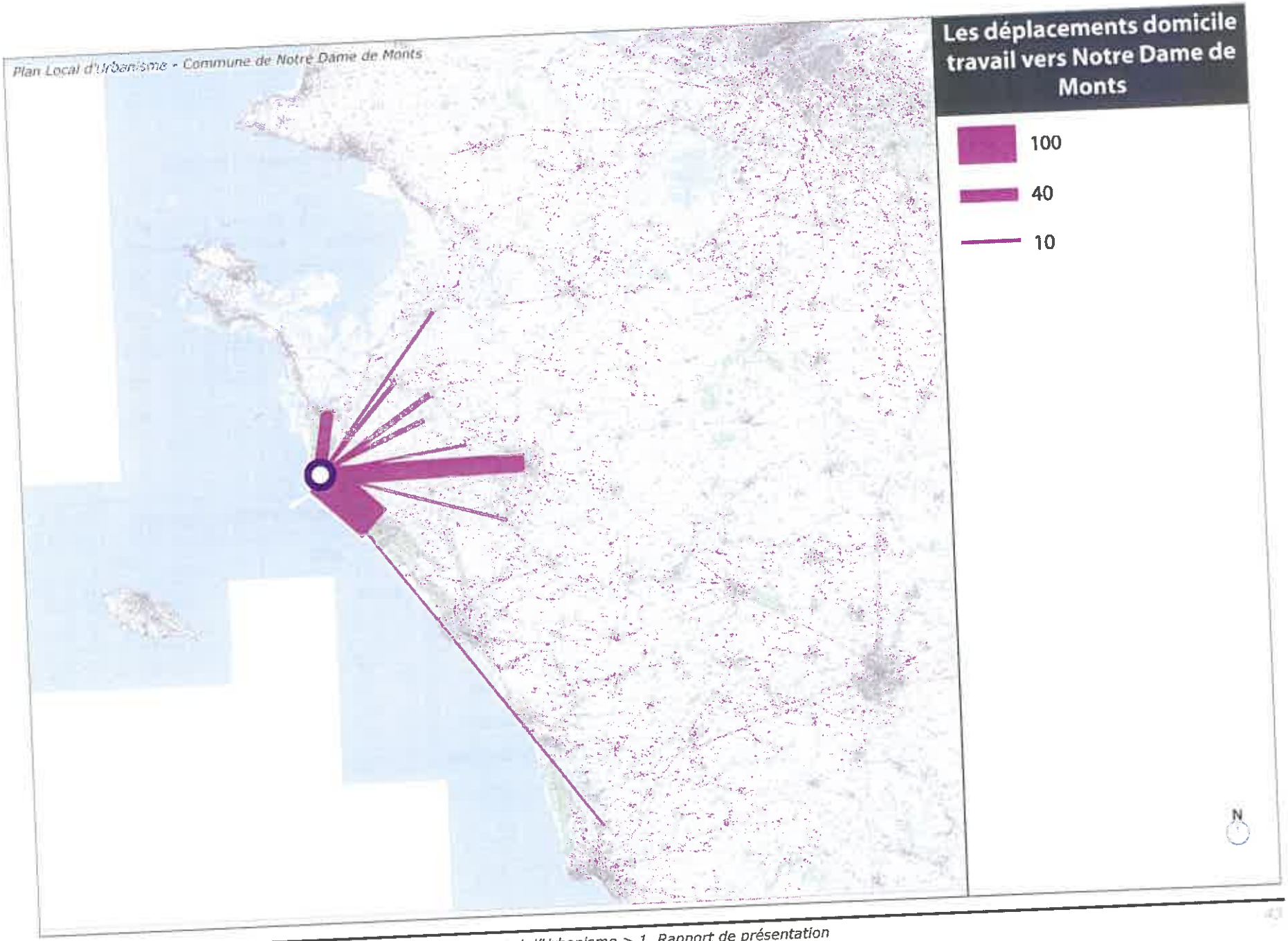
Les actifs résidant à Notre-Dame travaillent ainsi majoritairement à Saint-Jean-de-Monts, La Barre-de-Monts et Challans. **Les communes attirant les actifs de Notre-Dame sont ainsi globalement des polarités et des communes disposant d'une offre d'emplois supérieure et plus diversifiée par rapport à celle de la commune, excepté la commune de la Barre-de-Monts** qui concentre un moins grand nombre d'emplois que Notre-Dame.

La commune de Notre-Dame attire quant à elle majoritairement les actifs résidant sur ces mêmes communes, à savoir Saint-Jean, Challans et La Barre.

L'absence d'une offre en transports en commun adaptée aux besoins des actifs cumulée à une urbanisation résidentielle le long des grands axes de circulation parfois excentrée de la centralité implique une importante dépendance à la voiture individuelle. Ainsi, ce sont **plus de 3/4 des actifs de Notre-Dame qui y ont recours quotidiennement**. A noter que 13,4% des actifs de la commune ne se déplacent pas (lieu de travail sur le lieu d'habitation) et les deux roues sont utilisés par 7% des actifs de la commune.




Les déplacements domicile travail depuis Notre Dame de Monts
75
30
10
N


Les déplacements domicile travail vers Notre Dame de Monts
100
40
10
N

5.3. UN TISSU ÉCONOMIQUE FORTEMENT TERTIARISÉ EN LIEN AVEC LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE NOTRE-DAME

Le graphique ci-contre révèle qu'en 2009 **les secteurs des services et commerces regroupaient à eux deux plus de 50% des emplois salariés**. Par ailleurs, le secteur des services est celui qui a connu la plus forte expansion entre 2004 et 2009 passant de 28,6% à 36%. Le secteur des services est également le secteur le plus dynamique en termes de création d'établissements puisque 16 des 21 établissements créés entre 2004 et 2009 en faisaient partie, soit plus de ¾ des établissements créés.

Il est à noter par ailleurs **que le secteur de l'industrie regroupe une grande partie des emplois salariés (30,5%)** en 2009, mais qu'il est également le secteur ayant connu la plus forte baisse d'emplois entre 2004 et 2009 puisqu'il représentait 38,1% des emplois salariés en 2004.

La commune de Notre-Dame se compose par ailleurs majoritairement de **petits établissements**. En effet, près de 66% des établissements n'embauchent pas de salariés et plus de 96% se composent de moins de 10 salariés.

NB : un établissement est différent d'une entreprise. L'entreprise correspond à un terme juridique quand l'établissement correspond à l'unité de production. Une même entreprise peut avoir plusieurs établissements, si elle exerce son activité de façon permanente dans plusieurs lieux distincts. La notion d'établissement aura ici été préférée à celle d'entreprise car elle caractérise davantage l'activité locale réelle.

Répartition des emplois(1) par secteurs d'activités

	2004		2009	
	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Industrie	136	38,10	109	30,45
Construction	63	17,65	69	19,27
Commerce	56	15,69	51	14,25
Services	102	28,57	129	36,03
Ensemble	357	-	358	-

Source : Pôle Emploi.

Répartition des établissements par tranches d'effectifs

	2004		2009	
	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
0 salarié	77	45,50	120	65,93
1 à 9 salariés	95	53,67	55	30,22
10 à 49 salariés	4	2,26	5	2,75
50 à 199 salariés	1	0,56	2	1,10
200 salariés et plus	0	0,00	0	0,00

Source : INSEE (Fichiers SIRENE).

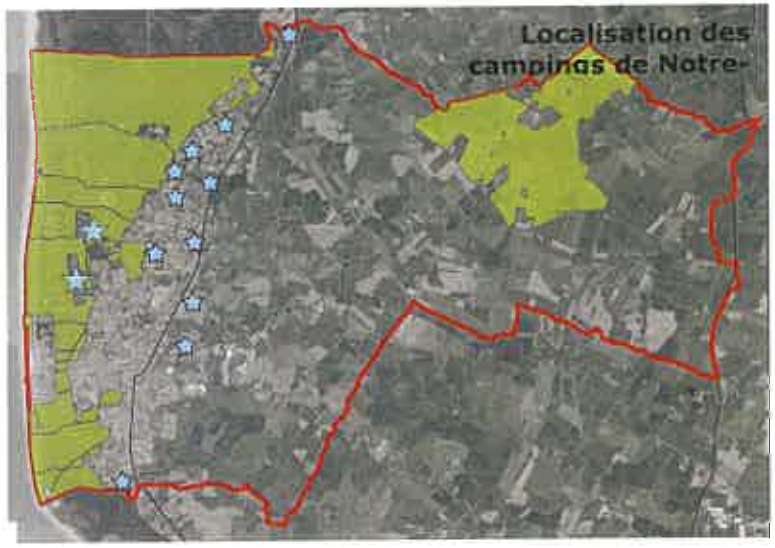
L'activité touristique est très importante dans l'économie communale. En témoigne le nombre de places dans les hébergements touristiques.

La commune compte des campings, hôtels, meublés et colonies. Au total, la commune compte environ 3000 couchages dans ces 4 types d'hébergement touristique.

Concernant les campings, hôtels et meublés, il est à noter une baisse de la capacité d'accueil touristique sur la commune entre 2004 et 2009 (2529 en 2004 contre 5461 en 2009). Cette baisse est à imputer aux meublés qui ont fortement diminué sur cette même période.

Campings

La commune recense de nombreux campings. Cette activité touristique est génératrice de retombées économiques significatives. Selon l'INSEE, la commune comptait en effet 2104 places en camping en 2009 et, même si le nombre de campings a diminué entre 2004 et 2009, le nombre d'emplacements en camping a lui augmenté. Selon les données récentes de la mairie (septembre 2013), cette capacité d'accueil serait retombée à 1977 emplacements, comme l'indique le tableau ci-après. Le camping du Bois Soret ne souhaite pas prolonger son activité. Le zonage devra être adapté en conséquence.



Nom du Camping	Surface	Classement	Nombre d'emplacements
Camping Municipal l'Orgatte	59822 m²	**	315
L'Albizia	35253 m²	****	153
Beau Séjour	13117 m²	**	92
Bois Colin	11495 m²	**	55
Bois Soret	23419 m²	***	105
Clos du Bourg	47031 m²	***	180
La Davière	13000 m²	**	80
Le Grand Jardin	35691 m²	****	158
Le Lagon Bleu	41579 m²	***	203
La Parée Chalon	10034 m²	**	52
Les Pins	35000 m²	****	190
Le Pont d'Yeu	13852 m²	***	90
La Rive	20949 m²	***	67
L'Etoile	56520 m²	**	125
La Guillotière		***	112
TOTAL			1977

Hôtels et colonies

Le tableau ci-dessous renseigne sur la capacité d'accueil de ce type d'hébergement touristique à Notre-Dame en octobre 2013. Au total, la commune compte 784 couchages.

Dénomination	Adresse	Type	Catégorie	Capacité d'accueil
CLASSE DU PATRIMOINE	Avenue Abbé Thibaud	R, L	4ème	185 (150 salle + 35 couchages)
Résidence de Loisirs du PONT D'YEU	14 C, rue du Pont d'Yeu, Impasse des Rogations	RH	5ème	78 dont 22 couchages
LE VIEUX CHÂTEAU	Chemin du Mûrier	R	4ème	110
COMPAGNIE FRANÇAISE DES PÉTROLES	Rue Gilbert Cesbron	R	4ème	121
KER MORVAN	Impasse des Pins	R	4ème	35
COLONIE BLEUE	Rue de la Croix de la Gaillarde	R	4ème	70
LES COURLIS	Rue du Frisot	R	4ème	284
HOTEL DE L'OCEAN	82, avenue de la Mer	O,N	5ème	28
L'OREE DU BOIS	12, 14 rue du Frisot	O,N	5ème	64
REVIVRE	26, rue de l'écolière	RH	5ème	15

Résidences secondaires

Le parc de logements de la commune se composait de 2336 résidences secondaires, soit 72 % en 2009. Le nombre et la part de résidences secondaires a nettement diminué entre 1999 (2528, soit 76% du parc) et 2009.

5.4. UNE OFFRE COMMERCIALE EN ADÉQUATION AVEC LA COMMUNE

La commune propose une offre commerciale diversifiée que ce soit en matière d'alimentation ou d'habillement et en adéquation avec la taille de la commune. Selon la base permanente des équipements de l'INSEE en 2010, elle concentre un supermarché (U express), 5 magasins d'habillement, 1 magasin de chaussures, 1 magasin d'article de sport et de loisirs, 4 bars, 2 boulangeries, 2 boucheries, 2 poissonneries, 2 librairie, papeterie.

La commune compte par ailleurs 12 restaurants comme l'indique le tableau ci-dessous.

Nom	Adresse
La Main à la pâte	92, avenue de la mer
La Cabane du pêcheur	50, rue de la Barre
L'Estran	55, rue de Saint Jean
Le Bistrot plage	5, impasse de la Sarcelle
Le Bateau	103 avenue de la mer
Le Parasol	104, avenue de la mer
La Moulerie	90, avenue de la Mer
La Kaz'a Rhum	86, avenue de la Mer
Créperie la Plage	7, boulevard de l'Océan
Les trois monts	47, avenue de la mer
Océan	84, avenue de la Mer
Le Mabouya	1, rue Saint-Jean-de-Monts

Cette offre commerciale se concentre essentiellement dans le centre-bourg autour et à proximité de l'église. Plusieurs projets de commerces ou de services (crédit mutuel notamment) sont à l'heure actuelle en cours de réflexion.





5.5. UNE ZONE D'ACTIVITÉS AUX POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT LIMITÉES

Les activités artisanales et industrielles de la commune sont réparties au sein de la zone d'activités de la Taillée. Elle se localise à environ 1 km du bourg et est accessible par la route du Fief Noumois et par la D82 en direction du Perrier. D'une superficie d'environ 12 ha, les possibilités de développement y sont limitées. En effet, d'une part elle est quasiment entièrement occupée et d'autres part le périmètre Natura 2000 vient la border sur tout son flan est ne permettant pas d'extension dans cette direction.

Ont été repérés toutefois quelques possibilités de développement ou d'extension de la zone (cf. carte ci-dessous) :

- Extension possible de près d'1,6 hectare au sud de la zone de la Taillée en zone NC au POS ;
- Développement au sein même de la zone représentant près de 2 hectares.





Sur les 24 artisans que compte la commune en février 2014, 17 se localisent dans la zone d'activités de la Taillée, soit plus de 70% des artisans. Afin que la zone de la Taillée continue d'accueillir de nouveaux artisans, il est donc important que le PLU rende possible son développement et son extension.

DOMAINES D'ACTIVITES	NOM	ADRESSE	Présence dans la ZA de la Taillée	Employés temps plein / intérim.
MACONNERIE	MAÇONNERIE MONTOISE	Route du Perrier	oui	4
	DUPONT Cyril	23 route de la Taillée	oui	
	RIVALIN SARL	8, Rue de la Creusière	non	
GARAGE	JEANNE Michel	3 route de la Taillée	oui	1
	Pascal Auto Service	11 Route de la Taillée	oui	1
CARRELAGE - CHEMINEES - POELES	COURANT Richard	25 route de la Taillée	oui	3
CHARPENTE –MENUISERIE	BILLON Hervé	19 route de la Taillée	oui	
	SARL CAMUS-BRAUD	67 rue de Saint Jean	non	6
	COURMONT Bruno	93A rue de la Barre	non	
	GRONDIN Raoul	Rue du Perrier	oui	8
	NAULLEAU Michel	15 route de la taillée	oui	3 / 2
FERRONNERIE - SERRURERIE	VAIRE Jean	115, Rue de La Barre	non	1
PEINTURE	BILLON Johan	29 route de la Taillée	oui	
	GARREAU Christian	Rte du moulin de la croix	non	
	PALVADEAU Franck	Le Moulin de la Croix	oui / en cours	
ELECTRICITE	GIRARD Daniel – GBP Elec	36, Avenue de la Mer	non	3
	ROUSSEAU Alain	21 route de la Taillée	oui	
CHAUFFAGE -PLOMBERIE – SANITAIRE	SARL BOUCARD GROUSSIN	18 route de la Taillée	oui	4
ELECTRICITE - PLOMBERIE	MOREAU-NAULLEAU Plomberie	6 bis route de la Taillée	oui	5
	BAUD Didier	44, Route de la Rive	non	
PLATRERIE	Averty S.A.R.L.	14, route de la Taillée	oui	6
ELAGAGE - TAILLE - ABATTAGE	Bideau Jean Philippe	6 Route de la Taillée	oui	1 / 1
MULTI-SERVICES	VAIRE Vincent	Route de la Taillée	oui	
NETTOYAGE	SARL Montoise nettoyage	7 route de la Taillée	oui	

5.6. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE STRUCTURANT LE TERRITOIRE

L'activité agricole est largement représentée à Notre-Dame-de-Monts. En 2010, la Superficie agricole utilisée (SAU) couvrait 603 hectares, soit 30% du territoire communal. Toutefois, cette superficie a diminué depuis 2000 où elle s'élevait à 707 hectares, soit 34% du territoire communal.

Cette diminution de la SAU va de pair avec la diminution du nombre d'exploitations agricoles : 10 en 2010 contre 17 en 2000 et même 55 en 1988.

Toutefois, cette activité marque fortement le paysage tout comme elle entretien le caractère rural de la commune. En effet, la zone NC au POS couvre toute la partie située à l'est de la bande urbanisée. La zone NC couvre au total, 1148.5 hectares soit 55,6% du territoire.

En 2000, les élevages de la commune se répartissaient entre bovins et volailles principalement.



SYNTHÈSE SUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA POPULATION ACTIVE

Un tissu économique fortement tertiarisé et dynamique

CONSTATS

Notre-Dame de Monts dispose d'un tissu économique diversifié. Les secteurs du commerce et des services concentrent à eux deux plus de 50% des emplois salariés de la commune. Cette spécialisation réside notamment dans le fait que Notre-Dame soit une commune très touristique liée à son positionnement littoral et à son cadre de vie, en témoigne sa forte capacité d'accueil touristique. Toutefois, cette économie est diversifiée puisque plus de 30% des emplois sont liés au secteur industriel.

Par ailleurs, l'agriculture y est dynamique entretenant ainsi les paysages et contribuant à la préservation de l'identité rurale de la commune.

Notre Dame est par ailleurs une commune dynamique au sein de laquelle de nombreux emplois ont été créés cette dernière décennie. En parallèle, le nombre d'actifs n'a pas augmenté aussi vite que le nombre d'emplois. Ces nouveaux emplois sont ainsi des emplois qui ont été majoritairement pourvus par des habitants extérieurs à la commune. En tout état de cause, le nombre d'emplois occupés par des montois reste élevé (plus de la moitié des emplois).

Par ailleurs, il est à noter que la zone d'activités de la Taillée arrive à quasi saturation.

ENJEUX

- Conforter les activités de services liées aux services à la personne et au secteur touristique
- Soutenir la création d'emplois permettant le maintien et l'accueil des jeunes actifs et l'animation locale via, notamment, le confortement de la zone artisanale de la Taillée et l'identification d'un secteur pour le développement d'une nouvelle zone d'activités
- Pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal
- Offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements

CHIFFRES CLÉS

11.2% de chômage en 2008

600 emplois pour **609 actifs ayant un emploi habitant la commune**, soit un **Indice de Concentration d'Emploi de 98.6 en 2008.**

49% des actifs de Notre-Dame-de-Monts sur Vie travaillent en dehors de la commune

Distance médiane pour les déplacements domicile-travail = **11.7 km.**

3/4 des actifs ont recours à la voiture individuelle

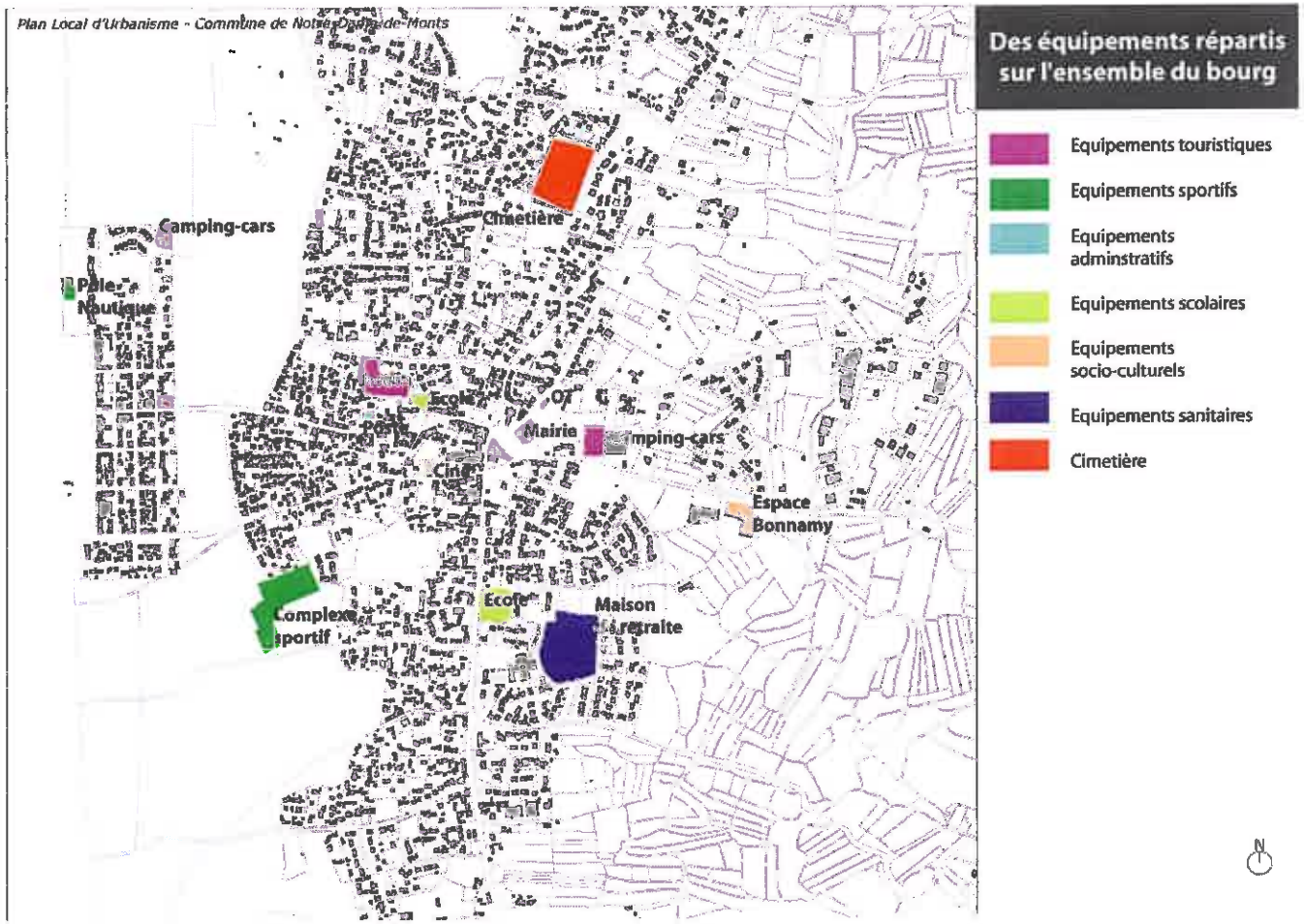
Une prédominance des services et de l'industrie

Une zone artisanale (La taillée)

10 exploitations agricoles en 2010

6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX

La commune de Notre-Dame dispose d'un niveau d'équipement adapté à sa taille. Il n'y a donc pas de projets d'équipements majeurs envisagés à court ou moyen terme. Les équipements se localisent tous dans le centre-ville ou à proximité de ce dernier.



La commune dispose par ailleurs de plusieurs équipements touristiques qui sont :

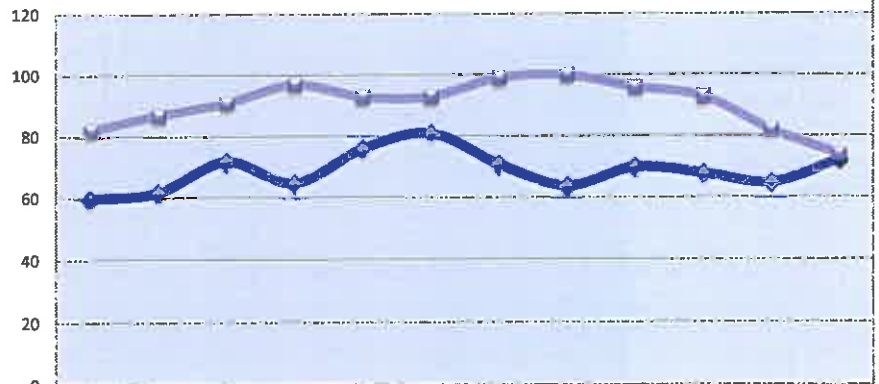
- **La Maison de la Dune et de la Forêt :** créée en 1994 par la commune de Notre Dame de Monts en partenariat avec l'Office National des Forêts, elle participe à la découverte et à l'éducation de l'environnement. Ce site propose de découvrir les curiosités des espaces naturels par le biais d'animations pédagogiques, d'expositions ludiques et interactives et d'un club nature.(8 000 visiteurs dont 3 000 scolaires en 2005)
- **La Salle Panoramique**, haute de70 mètres au-dessus du niveau de la mer, elle offre une vue sur le marais et le littoral. (12 000 visiteurs en 2005)
- **Le Jardin du Vent**, inauguré en 2002, cette opération de sauvegarde du patrimoine est localisé dans le centre-ville (28 000 visiteurs dont 6 000 scolaires en 2005)

La commune dispose de deux écoles, une publique et l'autre privée. Les effectifs scolaires sont quasiment similaires à ceux observés au début de la décennie.

Enfin, concernant le cimetière, la commune dispose de 956 concessions (tombes), 48 cases colombariums, et la possibilité de répartir 300 urnes dans le jardin du souvenir.



Evolution des effectifs scolaires entre 2000 et 2011



	2000/2011	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012
École publique les Embruns	60	62	72	65	76	81	71	64	70	68	65	72
École privée Nazareth	82	87	91	97	93	93	99	100	96	93	82	74

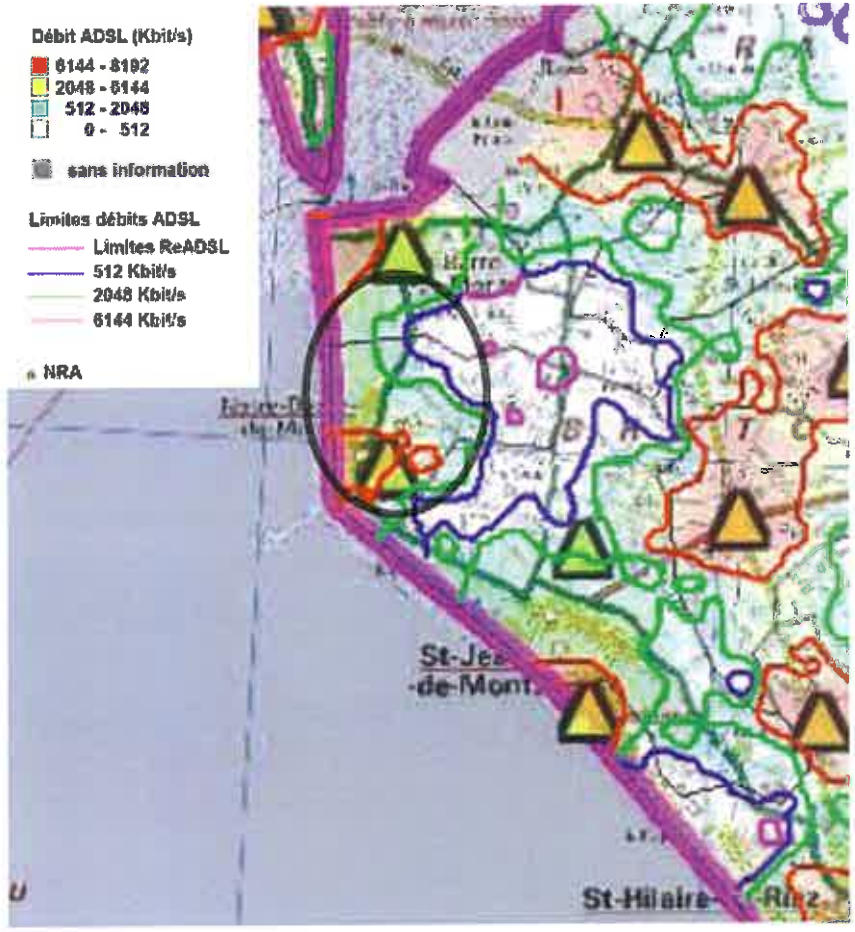
7. LES RESEAUX NUMERIQUES DE TELECOMMUNICATION

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.



La Vendée, département test pour le Très haut débit

Afin de « désenclaver » les zones rurales et garantir un accès web à tous, l'État a déterminé 6 zones test pour l'installation du Très Haut Débit. La Vendée fait partie de ces zones. Le Conseil Général de la Vendée va alors équiper les chefs-lieux de canton en Très Haut Débit d'ici 2025 : 85% par la fibre optique et 15% par d'autres moyens.

La Communauté de Communes Océan Marais de Monts déploiera le dispositif sur toutes les communes du Pays de Monts en 3 étapes :

- 1ère étape : une montée en débit

Cette montée en débit permettra d'accélérer le débit au minimum de 6 à 20 fois pour les particuliers abonnés sur le réseau. Grâce à des travaux consistant à remplacer le cuivre par la fibre optique, du central aux sous-répartiteurs, 3 zones seront équipées d'un débit plus important dont 1 à Notre Dame de Monts d'ici à fin 2015.

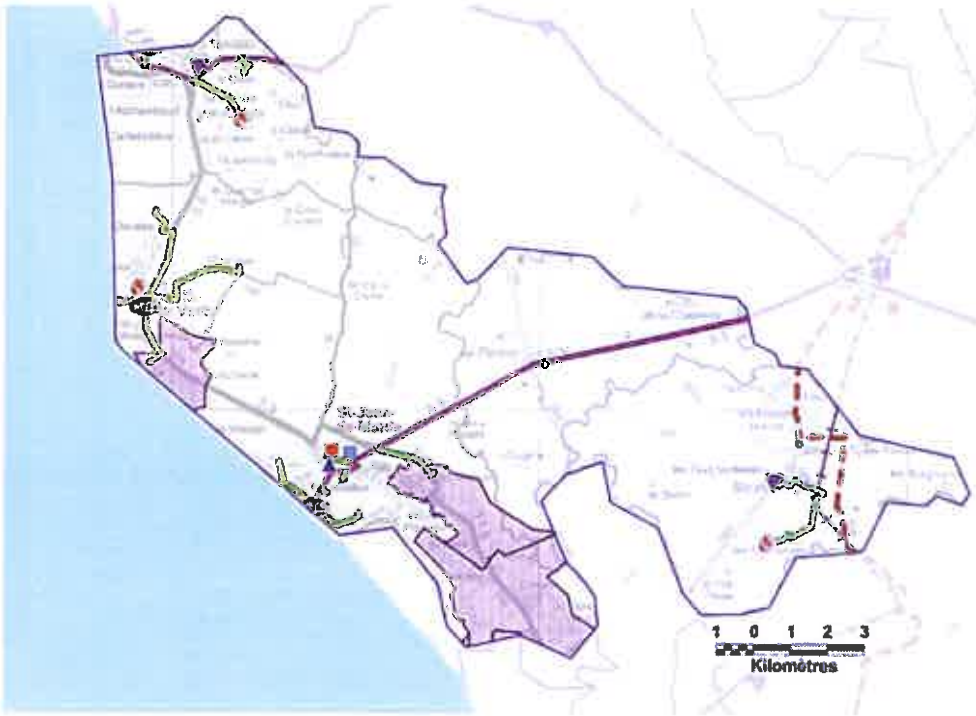
- 2e étape : Très Haut Débit dans les lieux publics

Des boucles intercommunales équipées en fibre optique seront également installées, pour étendre le dispositif à un maximum d'administrés et d'entreprises. Entre 2015 et 2017, ce sont au total, 36 sites qui seront raccordés.

- 3e étape : Très Haut Débit chez l'abonné

Entre 2018 et 2025, l'opération de la fibre optique jusqu'au domicile des abonnés sera réalisée dans les 11 villes les plus peuplées du département dans un 1er temps, puis à l'ensemble des communes du département dans un 2nd temps. Elle relève de la compétence des communes.

(légende carte :
zones en violet : montée en débit - zones en vert : boucles intercommunales pour les lieux publics)



8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

8.1. UNE ACCESSIBILITE SATISFAISANTE

Le bourg de Notre-Dame est desservi par **deux voies principales orientées Nord / Sud et Est / Ouest.** La RD 38 est l'axe principal qui longe l'urbanisation linéaire orientée nord-sud le long du littoral. Anciennement classée à grande circulation, cette route permet de rejoindre Saint-Jean de Monts à la Barre de Monts en passant par Notre-Dame. Le second axe est la RD 82 qui permet de rejoindre Challans par Le Perrier. **La commune est ainsi globalement peu affectée par des infrastructures de déplacement de grande importance.**

Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit **ne concernent aucune voie ou tronçon de voie de la commune de Notre-Dame.**



8.2. UNE OFFRE EN STATIONNEMENT SATISFAISANTE

La commune comporte 1690 places de stationnement réparties entre 47 parkings différents. Une partie est communale (82%), le reste est détenu par l'ONF. Il n'a pas été réalisé d'étude spécifique sur le taux de remplissage et les utilisations de ces parkings. La mairie ne recense pas de doléances au sujet du stationnement.

	Nom parking ou adresse parking	Nombre de places	dont place handicapée	place car
Parkings commune	Allée des Vagues	37		
	Av. de la Mer - Agence Montoise	4		
	Av. de la Mer - Bateau	9		
	Av. de la Mer - Bon Muscadet	4		
	Av. de la Mer - calvaire	5		
	Av. de la Mer - Crédit Agricole	2		
	Av. de la Mer - Hotel Plage	4		
	Av. de la Mer - Laverie	3		
	Av. de la Mer - Face au n° 46	3		
	Av. de la Mer - Parc ONF	19		
	Av. de la Mer - Pigeonnier	3		
	Av. de la Mer - La Poste	3		
	Av. de la Mer - Tabac	8		
	Av. de la Mer - Tilleuls	4		
	Av. des Yoles - Poissonnerie	9		
	Calvaire	4		
	Club de voile	66	2	
	La Clairière	65	2	
	Mairie	30	2	
	Régates	29	1	
	Général de Gaulle	33	2	2
	Av. des Yoles - Petit Marché	20	1	
	Pigeonnier	30	1	
	Ecole Publique	7	1	
	Eglise - annexe	32	2	
	Eglise et Crédit Mutuel	28	2	
	Front de Mer - Podium	26		
	Le Suroît	121		
	Les Alizés	101	3	
	Les Alcyons	37	1	
	Le zéphyr	107		
	Hôtel du centre	13	1	
	Lucien Molle n°1	36	2	
	Lucien Molle n°2	67	2	
	Maison de la Presse	13		
	Maison de retraite	26	1	
	PMU - Rue de St Jean	12		
	Rue des Sports	56		
	Rue Jean Louis Crochet	9		
	Salle Polyvalente	104	4	
	Services Techniques	52	1	
	Ecole Privée Nazareth	20	1	
	Place de Marché	120		
	SOUS-TOTAL	**1381**	**32**	**2**
ONF	La Braie	57		
	La Parée Grolier	90		
	Le Bois Soret	90		
	Le Mûrier	72		
	SOUS-TOTAL	**309**		
	TOTAL	**1690**		

8.3. UNE OFFRE ALTERNATIVE A LA VOITURE INDIVIDUELLE DIVERSIFIEE ET REPONDANT AUX BESOINS ANNUELS

- ***Les modes de déplacements doux***

La commune dispose de plusieurs pistes cyclables et cheminements réservés aux piétons, notamment en forêt domaniale. Par exemple, le sentier cyclable du littoral est très bien fréquenté. On y compte des pointes à 5000 vélos par jour.

Par ailleurs, des voies réservés aux piétons, sécurisées et identifiées en tant que telle ont été aménagées le long de la RD 38.

- ***Une offre de transports en commun annuelle***

  - *Le réseau de lignes départementales*

La commune est desservie par **trois lignes de bus départementales du réseau SOVETOURS :**

- La ligne 168 rejoint les Sables-d'Olonne à Fromentine
- La ligne 172 permet de rejoindre La Roche-sur-Yon à Notre-Dame
- La ligne 170, nouvelle ligne entre Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Le Perrier et Challans

  - *Eole*

En 2005, Notre-Dame de Monts a mis en place un service de transport propre. Il s'agit d'une navette se déplaçant à l'énergie éolienne sur deux circuits pour la desserte des campings et du centre-bourg. Cette navette fonctionne uniquement durant la saison estivale.



9. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Le droit du littoral est un ensemble de règles insérées dans le code de l'urbanisme (chapitre VI). L'application de la « Loi Littoral » conduit à distinguer deux grandes séries de mesures de protection traduites :

- d'une part dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation,
- et d'autre part dans des règles de protections spécifiques portant sur les espaces littoraux, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (nouvelles routes et terrains de camping notamment).

Règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation

La loi définit différents types d'espaces pour les communes littorales, auxquels des régimes différents d'occupation du sol sont attribués :

- le territoire communal dans son ensemble,
- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables,
- la zone maritime,
- la bande littorale,
- le domaine public maritime.

a. Le territoire communal dans son ensemble :

L'extension de l'urbanisation est possible (L. 146-4-I) :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

➔ Définitions : Agglomération / Village / hameau

La notion d'**agglomération**, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier. Les agglomérations excèdent la taille des villages et des hameaux. Il peut s'agir de villes ou de bourgs, mais aussi d'un ensemble d'habitations important ou d'une zone d'activités, comportant ou non des équipements, des commerces ou des lieux collectifs.

Les **villages** sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village. La commune ne comporte pas de villages.

Un **hameau** est un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage). Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée.

b. Les espaces proches du rivage :

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et motivée. *La limite des espaces proches du rivage s'arrête à la RD 38 sur la commune.*

➔ Définition : Extension limitée

Seules, les zones déjà urbanisées présentant le caractère d'une agglomération ou d'un village, peuvent de manière limitée, être

étendues ou densifiées. Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale (surface au sol du projet, caractère et destination des bâtiments, caractéristiques de la commune d'accueil, etc...), en valeur relative par rapport à l'existant, à la sensibilité du site, à la nature du projet, comme en valeur absolue.

Les critères à retenir sont :

- l'importance de l'agglomération où se situe l'opération : on doit respecter une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même et, par exemple, on pourrait créer une ZAC d'une centaine de logements en continuité avec un quartier de ville, mais pas à partir d'un village d'une vingtaine de maisons,
- le caractère du secteur où se situe l'opération : si la partie agglomérée de la commune jouxte, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole, il est préférable d'éviter de prévoir dans ce secteur une urbanisation nouvelle ; en tout état de cause, une extension d'urbanisation ne peut être admise que si elle demeure extrêmement limitée.
- le caractère du quartier environnant : une opération plus importante pourra être admise, si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, par exemple, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage un peu anarchique lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.

➔ Définition : Extension motivée

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le PLU, selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ces critères ne sont pas applicables quand l'urbanisation est conforme à un SCoT.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS).

c. La bande littorale (L. 146-4-III)

Il s'agit d'une bande de terrain constatée à partir de la limite haute du rivage, autrement dit à la limite terrestre du domaine public maritime (mais intégrant les lais et relais), calculée horizontalement sans tenir compte des accidents des sols. Cette bande littorale a une largeur minimum de 100 mètres et les documents d'urbanisme peuvent prévoir de l'étendre pour répondre à des besoins spécifiques de gestion ou de protection de l'espace littoral. Dans cette bande, le principe est l'interdiction totale des constructions et installations (y compris des campings) en dehors des espaces déjà urbanisés. Les seules exceptions, très encadrées (enquête publique notamment), peuvent concerner :

- la reconstruction, (dans certaines conditions), de bâtiments existants ;
- les services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (aquaculture par exemple ; mais non la thalassothérapie).

La préservation d'une bande littorale est fondamentale, puisque c'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. La bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquentation des tempêtes. Il y a donc inconstructibilité dans les parties non construites du littoral.

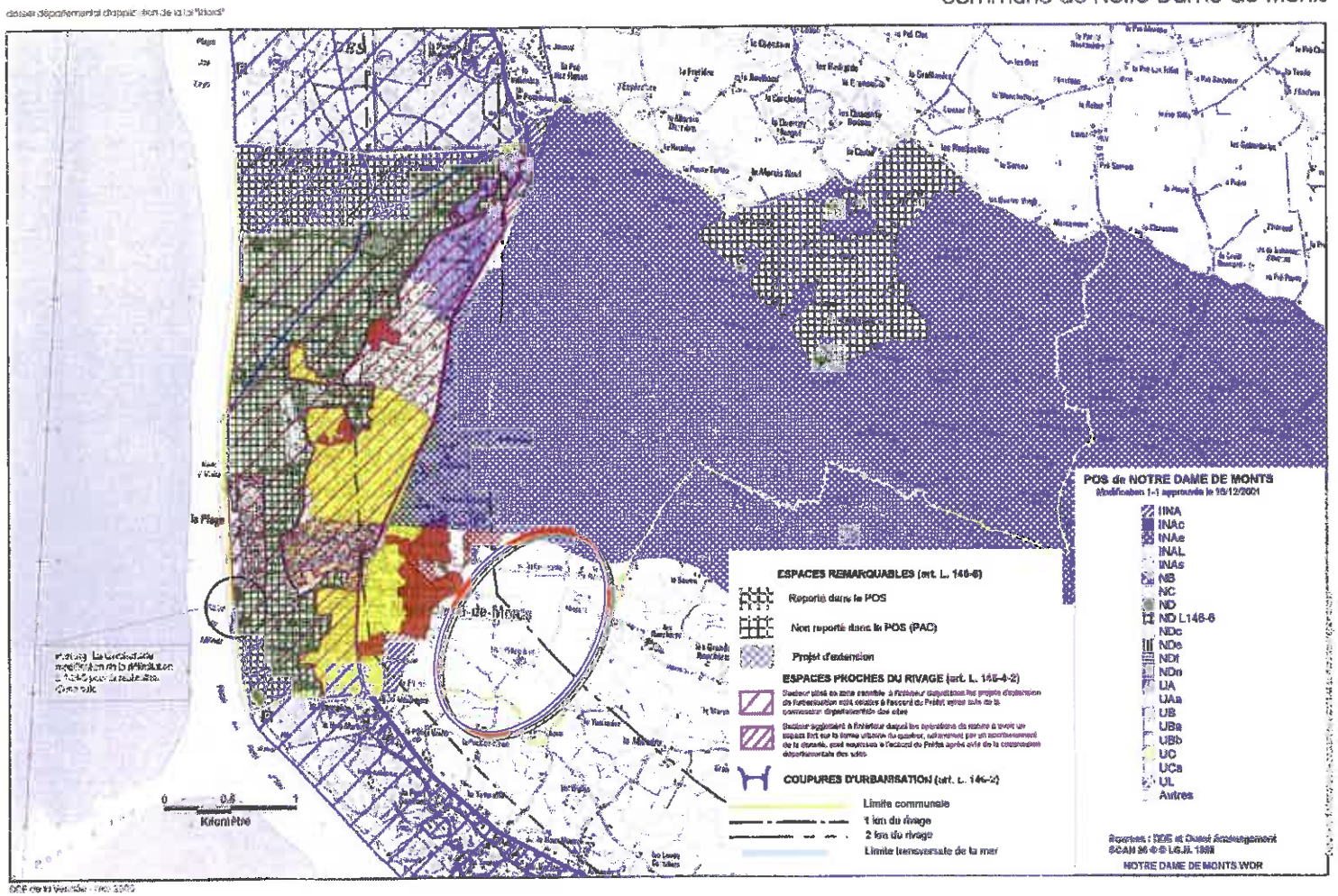
Règles de protection spécifiques

Les dispositions particulières au littoral sont applicables sur la totalité du territoire des communes littorales. Les dispositions des articles L.146-1 à L.146-9 sont directement opposables à tous les documents d'urbanisme et à toutes les autorisations d'urbanisme. Voici les dispositions particulières qui concernent la commune de Notre-Dame-de-Monts :

- la capacité d'accueil (L.146-2)
- les espaces remarquables où ne sont autorisés que des aménagements légers très réglementés (L.146-6)
- les espaces boisés les plus significatifs (L.146-6)

Les espaces proches du rivage, les espaces remarquables ainsi que les coupures d'urbanisation sont reportées sur la carte ci-dessous (dossier départemental d'application de la Loi Littoral du 23 mai 2005). Dans le cadre du PLU, les espaces remarquables s'appuient sur les limites Natura 2000. Le zonage 146-6 descend donc jusqu'à l'extrémité sud du territoire communal (zone entourée en rouge sur la carte).

commune de Notre-Dame-de-Monts



3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

3.1. Une commune entre marais et océan

3.1.1 UN RELIEF DOUX ENTRE CORDON DUNAIRE BOISÉ, BANDE URBANISÉE ET MARAIS BRETON

La commune de Notre Dame de Monts se caractérise par un relief relativement peu marqué du fait de la grande surface de marais.

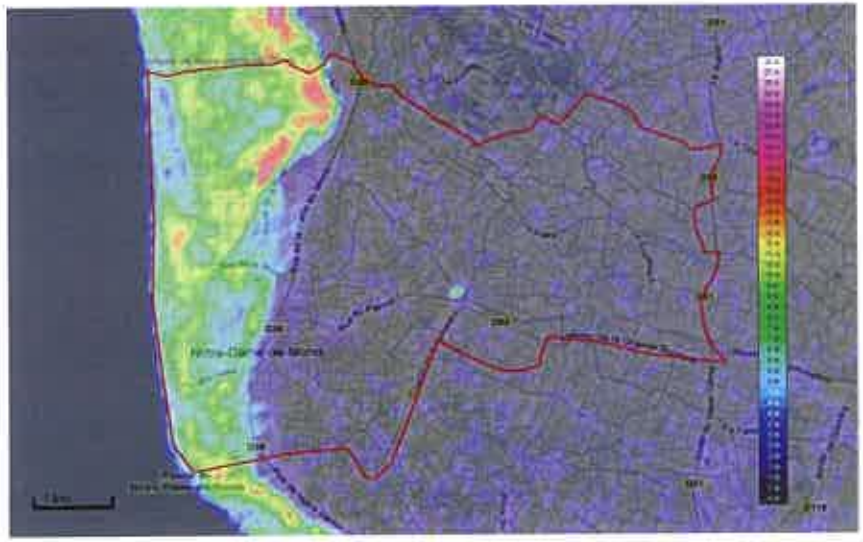
La topographie se traduit par un cordon forestier surélevé sur toute la bande côtière.

Le marais de type breton vendéen se caractérise quant à lui par une topographie très peu variable et une altitude proche du niveau de la mer.

Globalement, les points les plus élevés sont distribués dans la forêt domaniale. D'Ouest en Est, l'altitude diminue jusqu'au niveau de la route départementale 38 ou le relief ne varie ensuite plus jusqu'à la limite communale à l'Est. Le point bas se situe au niveau des marais (0 m) et le point haut se localise dans la forêt domaniale (environ 15 m) au niveau de la parée chalon et de la pointe de Notre-Dame-de-Monts.

Un lieu particulier se démarque dans la zone de marais de type breton vendéen : il s'agit du lieu d'emplacement du château d'eau Kulmino qui émerge d'une dizaine de mètres sur un socle circulaire d'environ 200 m de diamètre. La vue depuis le haut de ce château d'eau a d'ailleurs été mise en valeur avec l'aménagement d'un panorama accessible au public.

Sur la carte ci-contre, on observe une nette séparation entre le cordon dunaire (en partie boisé par la forêt domaniale) et le marais.



Carte topographique du territoire communal de Notre Dame de Monts (Source : cartes-topographiques.fr)

3.1.2 UN CLIMAT DOUX ET VENTEUX

Nb : Les données suivantes sont celles de la station météorologique la plus proche : La Roche sur Yon.

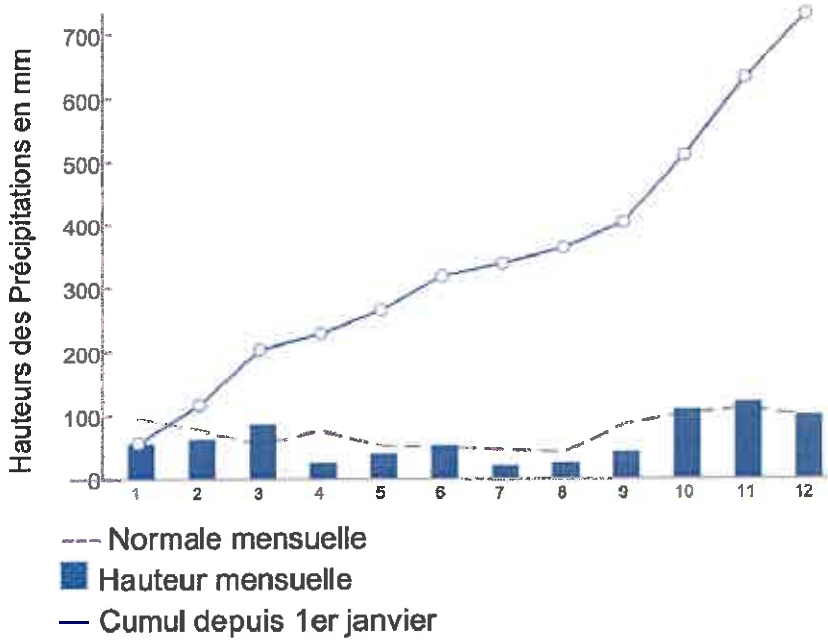
Le climat de la Vendée est un climat principalement de type océanique, dont la pénétration est facilitée par la proximité immédiate avec l'océan et l'absence de relief notable. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers relativement doux.

Globalement, les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent une moyenne d'environ 884 mmm sur la période 1971-2000 (données météo France) et sont relativement fréquentes (122 j de pluie en moyenne sur la période 1971-2000).

Le climat tempéré typique de la côte atlantique est relativement agréable. La ville bénéficie en effet d'une faible pluviosité avec environ 122 jours de pluie par an ne provoquant pas d'importantes précipitations (68 cm de moyenne annuelle). Les maximums de précipitation peuvent varier considérablement d'une année sur l'autre.

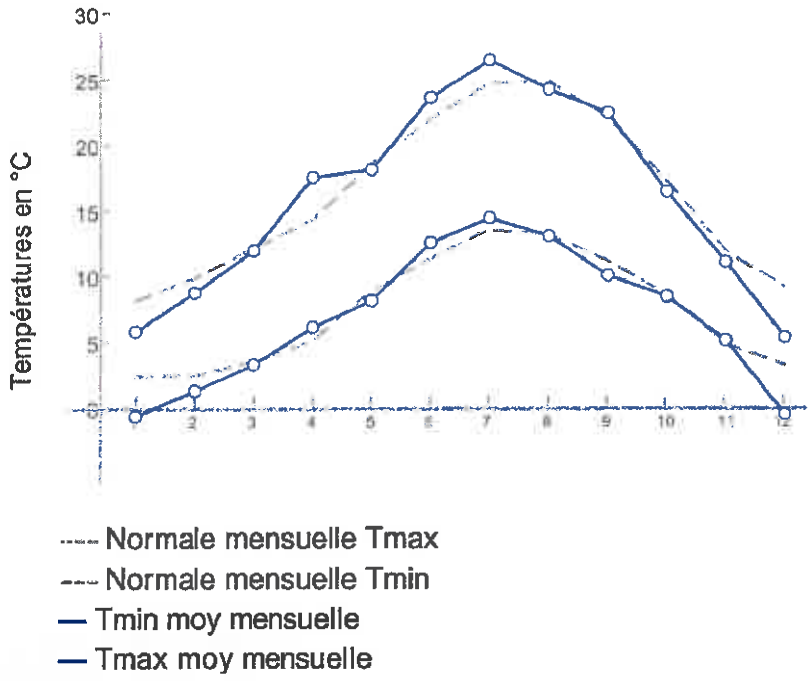
Comme le montre le graphe ci-contre, les précipitations sont généralement réparties tout au long de l'année cependant on constate une augmentation de la pluviométrie sur la période de janvier à mars et sur la période Octobre à Décembre.

La douceur de la température est une autre caractéristique de ce climat : les hivers peuvent être presque aussi cléments que sur le littoral méditerranéen mais les étés sont nettement plus frais.



Précipitations pour l'année 2010 (Source : Météo France)

Sur la période d'observation de 1971 à 2000, la température moyenne annuelle maximale est de 16.2 °C et la température moyenne annuelle minimale de 7.4°C. L'ensoleillement moyen est de 1756 h sur la période 1991-2000.



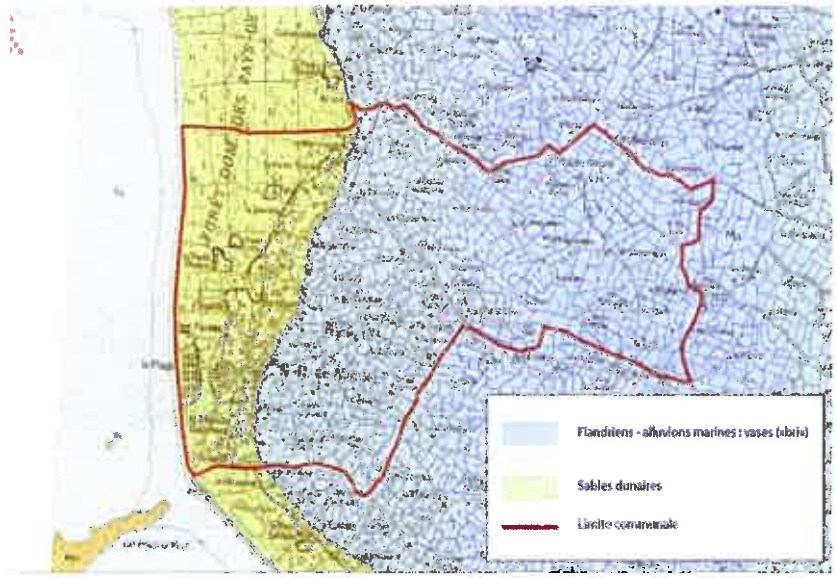
Ensoleillement sur l'année 2010 (Source : Météo France)

La température estivale peut varier considérablement d'un jour à l'autre même si généralement on note de faibles écarts et que les fortes chaleurs sont rares.

En revanche, la variation de température entre la côte et l'arrière-pays est importante puisqu'il suffit de s'enfoncer d'une quinzaine de kilomètres pour gagner 3 degrés durant une après-midi.

Enfin, les vents sont assez fréquents avec 87 j/an et proviennent le plus fréquemment du Sud-Ouest ou Nord-Ouest, et dans une moindre mesure du Nord-Est.

3.1.3 GÉOLOGIE : DES SABLES DUNAIRES À L'OUEST ET DES ALLUVIONS MARINES À L'EST



Carte géologique (Source : BRGM)

L'analyse de la carte géologique au 1/50 000ème montre que la commune de Notre Dame de Monts est située sur un socle d'alluvions marines que l'on pourrait apparenter à de la vase. La forêt domaniale et une grande partie de la zone urbanisée se situent sur l'autre type de sol que l'on peut rencontrer : des sables dunaires.

SYNTHÈSE SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Une délimitation franche entre le cordon dunaire et le marais

CONSTATS

- Un relief très peu marqué (altitude de 15 à 0 m) avec une zone de marais plane englobant la majorité du territoir Est et un cordon dunaire légèrement surelevé
- Un climat de type océanique à étés tempérés, hiver doux, ensoleillement important et précipitations faibles et bien réparties sur l'année
- Une géologie marquée par la forte présence de l'eau : alluvions marines et sables dunaires.



ENJEUX

- Composer l'urbanisation en prenant en compte la planéité du terrain et le cordon dunaire surelevé (limiter les impacts visuels, ...)
- Adapter l'urbanisation aux caractéristiques climatiques du territoire (notamment pour favoriser le bioclimatisme)



INDICATEURS :

Altitude variant entre **0 m et 15 m**

Climat (2010, station la Roche-sur-Yon)

Température minimale moyenne annuelle : **6,7°C**

Température maximale moyenne annuelle : **15,9°C**

Précipitations, cumul annuel : **731,9 mm**

Ensoleillement, cumul annuel : **2041 h**

3.2. Des espaces naturels remarquables, connus et protégés

Les périmètres administratifs concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de deux types :

- **Les zonages réglementaires :** ce sont les sites classés ou inscrits, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les réserves naturelles, les sites du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciale (ZPS) ou Sites d'Importances Communautaires (SIC)).

On recense sur le territoire communal : un Site d'Importance Communautaire (SIC) et une Zone de Protection Spéciale (ZPS).

Il n'existe pas sur le périmètre de la commune de Réserves Naturelles Nationales (RNN), ni d'Arrêtés de Protection de Biotope (APB).

- **Les zonages d'inventaires :** ce sont les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national et certains zonages internationaux comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne.

Les ZNIEFF sont de deux types :

- les ZNIEFF de type II, qui correspondent à de grands ensembles écologiquement cohérents ;

- les ZNIEFF de type I, qui correspondent généralement à des secteurs de plus faible surface caractérisés par un patrimoine naturel remarquable.

On recense sur le territoire communal : 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et 2 de type II.

De plus, la commune est concernée par deux Zones Humides d'Importance Nationale.

3.2.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Source : DREAL Pays de la Loire

L'inventaire des Z.N.I.E.F.F. a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

- Les ZNIEFF de type I désignent « des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national ». Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;
- Les ZNIEFF de type II désignent les « grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes ». Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

ZNIEFF type II, N°50010000 : « Marais Breton »

Identifiant régional :	50010000
Identifiant SPN :	520005785
Année de 1ère description	1987
Année de mise à jour :	2004
Année de validation MNHN :	2006
Altitude :	0 - 7 m
Surface déclarée :	42484 ha

Il s'agit d'une très vaste zone humide résultant du comblement progressif des golfes de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne : vasières, schorre, végétation aquatique saumâtre à douce, prairies halophiles, subhalophiles et non salées, avec tous les degrés d'humidité, marais, roselières, formations tourbeuses en bordure.

Intérêt botanique : végétation d'une remarquable diversité avec toutes les transitions des parties toujours en eau à celles immergées en permanence, des zones salées aux zones douces, des sols argileux aux sols sableux ou tourbeux.

Présence d'un très riche contingent d'espèces rares, menacées ou protégées à divers titres. Développement, sur des surfaces souvent significatives, de groupements végétaux caractéristiques et synendémiques des marais arrière littoraux.

Intérêt ornithologique remarquable : Première zone humide française pour la nidification du Canard souchet et des limicoles (Barge à queue noire, Chevalier gambette, Avocette, Vanneau huppé et Bécassine des marais). Zone importante pour la nidification de la Gorge bleue à miroir blanc (taxon endémique). Zone de grand intérêt pour l'alimentation des hérons et rapaces nicheurs, également pour la Spatule blanche et la Cigogne blanche. Site d'importance internationale pour les limicoles et canards hivernants.

Intérêt mammalogique : Présence régulière de la Loutre d'Europe, espèce rare et menacée en France.



Marais breton classé en ZNIEFF type II (Source : Jean-Pierre LEBOSSE, DIREN Pays de la Loire)

ZNIEFF type II, N°50250000 : « Foret de monts »

Identifiant régional :	50250000
Identifiant SPN :	520005757
Année de 1ère description	1975
Année de mise à jour :	2003
Année de validation MNHN :	2006
Altitude :	3 - 30 m
Surface déclarée :	2383 ha

Il s'agit d'un ensemble morcelé comprenant des éléments de très forte valeur biologique. Qualité botanique remarquable avec la présence de 10 plantes protégées dont Omphalodes littoralis, Dianthus gallicus, Linaria arenaria. Magnifiques habitats de dunes grises. Valeur ornithologique avec la reproduction de passereaux méridionaux inféodés à la dune comme l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline ou le Cochevis huppé. Nidification sur le haut de plage (Fromentine) du Gravelot à collier interrompu, de l'Engoulevent d'Europe, du Faucon hobereau, du Héron cendré et de l'Aigrette garzette en forêt. Intérêt majeur pour les batraciens avec la présence d'une population de Crapaud accoucheur et du Pelobate cultripède, espèce pratiquement en limite d'aire de répartition (limite septentrionale située à Noirmoutier).

Les principales menaces sur cette ZNIEFF:

- L'urbanisation et l'aménagement d'infrastructures lourdes qui ont entrainé le déclassement de certaines zones.
- Certains boisements (Cyprès) réalisés sur la dune grise, qui conduisent à la destruction d'habitats et d'habitats d'espèces remarquables (Omphalodes, Pancratium...).
- La surfréquentation touristique, source de perturbation pour la faune et le piétinement de la flore (dune grise en particulier et haut de plage).

La protection de l'intégralité des espaces de dune non boisée est impérative pour le maintien de la flore et de la faune particulièrement remarquable de ces habitats.

ZNIEFF type I, N°50010002 : « Zones d'anciennes salines de Beauvoir-Sur-Mer et la barre-de-monts »

Identifiant régional :	20010002
Identifiant SPN :	520005711
Année de 1ère description	1987
Année de mise à jour :	2003
Année de validation MNHN :	2005
Altitude :	0 – 0 m
Surface déclarée :	2455 ha

Marais saumâtres à subsaumâtres caractérisés par une très forte densité d'anciens bassins salicoles, séparés par des bosses à tendance mésophile. Présence d'étiers et fossés d'alimentation à végétation plus ou moins halophile. Quelques îlots de prairies méso-hygrophiles à hygrophiles planes dispersées au sein de la zone.

Intérêt ornithologique : richesse avifaunistique exceptionnelle avec de fortes densités de limicoles et d'anatidés nicheurs patrimoniaux. Zone de grand intérêt pour les limicoles migrateurs. Zone importante pour l'alimentation des ardéidés, anatidés et rapaces. Nidification de la Gorge bleue à miroir blanc de la sous-espèce "namnetum" (taxon endémique). Nidification prouvée du Combattant varié en 1997, limicole nicheur très

rare en France. Toute la population de Barge à queue noire nicheuse du marais Breton est localisée ici.

Intérêt odonatologique : présence du Leste à grands stigmas et de l'Agrion mignon, espèces patrimoniales.

Intérêt botanique : grande diversité de végétation due à la présence de tous les stades évolutifs de recolonisation des anciens bassins salicoles depuis les faciès pionniers à salicornes annuelles jusqu'aux scirpaies maritimes denses. Présence de plusieurs espèces halophiles rares ou menacées : Renoncule de Baudot et Glycérie des rochers... Présence également sur les parcelles planes de prairies subhalophiles méso à hygrophiles, hébergeant le cortège caractéristique d'espèces liées à ce type de milieu, avec diverses plantes rares et/ou protégées : Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Trèfle de Michélie, Orge de gussome...

Intérêt phytocénotique des groupements végétaux formés par ces espèces, dont plusieurs sont endémiques des marais arrière littoraux centre-atlantiques.



Marais saumâtres à subsaumâtres classés en ZNIEFF de type I (Source : Jean-Pierre LEBOSSE, DREAL)

ZNIEFF type I, N°50010020 : « Prairies humides de la croix bussard et du pre sauveur »

Identifiant régional :	50010020
Identifiant SPN :	52052001
Année de 1ère description	1997
Année de mise à jour :	2004
Année de validation MNHN :	2006
Altitude :	2 – 4 m
Surface déclarée :	1274 ha

Ensemble de parcelles à topographie plane en zone interne du Marais Breton (oligo-saumâtre à doux) caractérisées par des prairies méso-hygrophile à hygrophile, pâturées ou fauchés, ceinturées de fossés à végétation aquatique et amphibie.

Intérêt ornithologique : Zone importante pour la nidification de plusieurs espèces d'anatidés et de limicoles patrimoniaux (Canard souchet, Sarcelle d'été, Bécassine des marais...).

Cette ZNIEFF est le premier site français pour la Barge à queue noire (26 couples).



Barge à queue noire (Source : impressions-nature.com)

ZNIEFF type I, N°50250001 : « Dunes et forets de la barre-de-monts-Notre-Dame-de-Monts»

Identifiant régional :	50250001
Identifiant SPN :	520012233
Année de 1ère description	1993
Année de mise à jour :	2001
Année de validation MNHN :	2005
Altitude :	2 – 20 m
Surface déclarée :	706 ha

Il s'agit d'un Secteur présentant de superbes espaces dunaires avec notamment une dune grise à belle population de Lys de mer (protection régionale), la présence d'espèces protégées comme Omphalodes littorlis ou Epipactis phyllantes (cette dernière en sous-bois) renforce l'attrait de cette zone.

Peuplement ornithologique remarquable avec en particulier une population de Gravelot à collier interrompu, d'Alouette calandrelle ou de Pipit rousseline. Nidification, par ailleurs, de rapaces comme le Milan noir ou le Faucon hobereau. A noter la présence d'une importante héronnière.

Intérêt batracologique fort avec un peuplement de crapaud accoucheur en mare dunaire (habitat particulier pour cette espèce) et potentiel d'accueil pour le Pelobates cultripède.

Les menaces et dégradations sont similaires à celles notées pour la ZNIEFF 2 n° 5025 :

- Urbanisation et aménagement limitant les échanges avec les zones naturelles périphériques et induisant des destructions d'habitats et d'espèces.
- Surfréquentation touristique source de perturbations pour la faune et de dégradations (piétinements) de la flore.

Il est impératif de préserver la totalité des espaces dunaires ouverts non boisés (dune mobile, dune grise...). L'intérêt entomologique de cette zone est particulièrement fort mais reste très peu prospecté.



Espace dunaire classé en ZNIEFF de type I (Source : Gaëlle BEERGUNNOT, Fournisseur : DIREN)

3.2.2 ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)

Sur la commune de Notre-Dame-de-Monts, on retrouve une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : la ZICO PL05 : « Baie de bourgneuf et marais breton » :

Identifiant régional :	PL05
Année de description	01/01/91
Année de mise à jour :	27/11/98
Altitude :	0 – 3 m
Surface :	47 000 ha

« Intérêt du milieu :

Vaste zone humide littorale comprenant une **large baie maritime ouverte** avec ses **vasières** et ses **prés salés**, d'importantes surfaces de **marais salés, saumâtres et doux** avec des **prairies humides**, ainsi qu'un **petit estuaire**, une **lagune** et un **massif dunaire**, etc. Ce site littoral figure aussi parmi les zones d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau, tels que les anatidés et les limicoles (Bernache cravant, Tadorne de Belon, Fuligule milouin, Huitrier-pie, Avocette, Pluvier argenté, Bécasseau variable, Courlis cendré, etc...). C'est aussi une zone importante pour la nidification d'espèces remarquables (Butor étoilé, Blongios nain, Sarcelle d'été, Canard souchet, Busard cendré, Hibou des marais, Echasse blanche, Avocette, Vanneau huppé, Bécassine des marais, Barge à queue noire, Chevalier gambette, Gorgebleue, Panure à moustaches, Rousserolle Turdoïde, etc.).

Protections règlementaires :

Réserve de chasse maritime : 4 200 ha.

Mesures foncières :

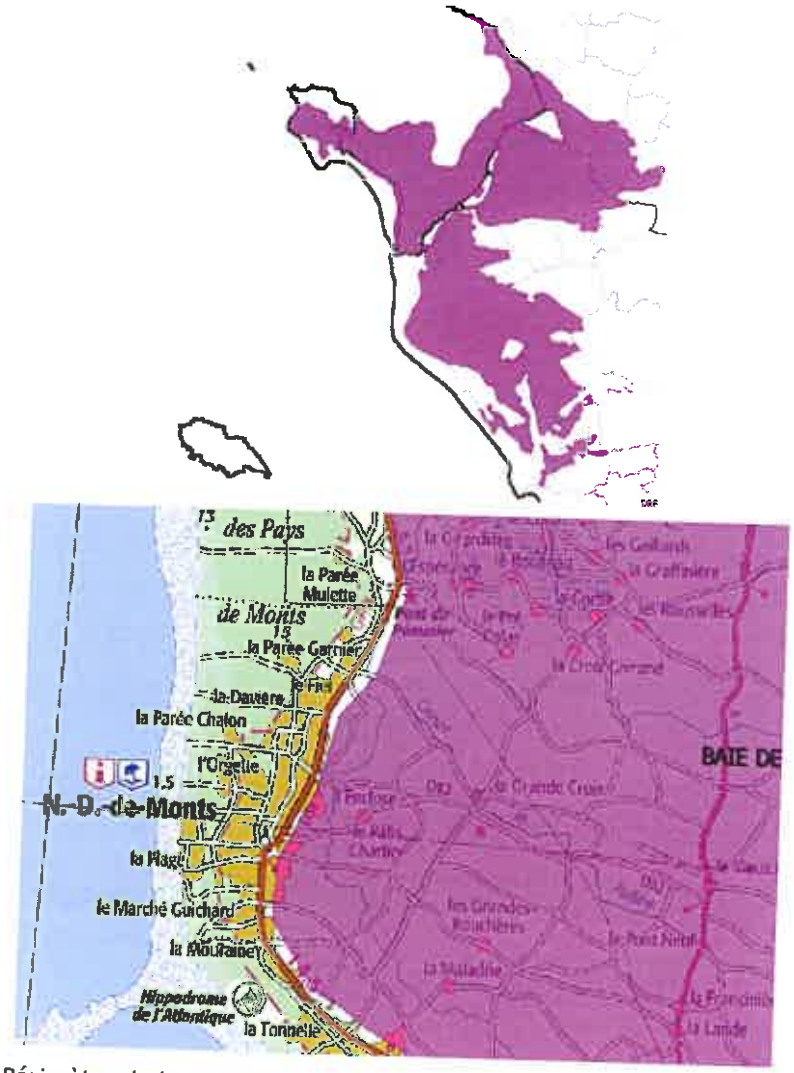
Acquisitions de terrains dans le cadre d'un programme LIFE par la Ligue pour la Protection des Oiseaux : environ 30 ha.

Mesures de Gestion :

Programme LIFE (ACE), opération locale agri-environnement, zone sous convention de gestion : 11 ha.

Menace :

Aménagements hydrauliques et **entretien des équipements**, **extension des zones conchylicoles et aquacoles**, **remblayages** et **endiguements**, **extension importante des zones cultivées**, au niveau local, **déprise agricole**, **urbanisation** en périphérie, **surfréquentation** estivale sur le littoral. » *(Source : DREAL Pays de la Loire)*



Périmètre de la ZICO Baie de Bourgneuf et marais breton (Source : DREAL Pays de la Loire)

3.2.3 NATURA 2000

Source : DREAL Pays de la Loire et SCoT Nord-Ouest Vendée

Notre-Dame-de-Monts est concernée par deux sites Natura 2000 :

- Une ZPS (Zone de Protection Spéciale)
- Un SIC (Site d'Importance Communautaire)

SIC FR5200653 : « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Foret de Monts »

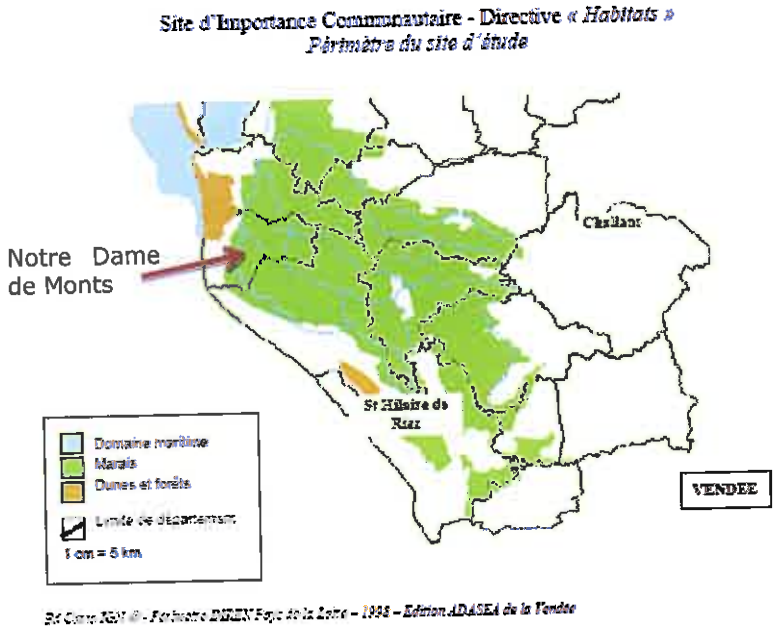
Identifiant régional :	FR200653
Date de transmission	15/07/1999
Surface :	52 419 ha
Opérateur :	ADASEA 85

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

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.

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%.** » *(Source : DREAL Pays de la Loire).*

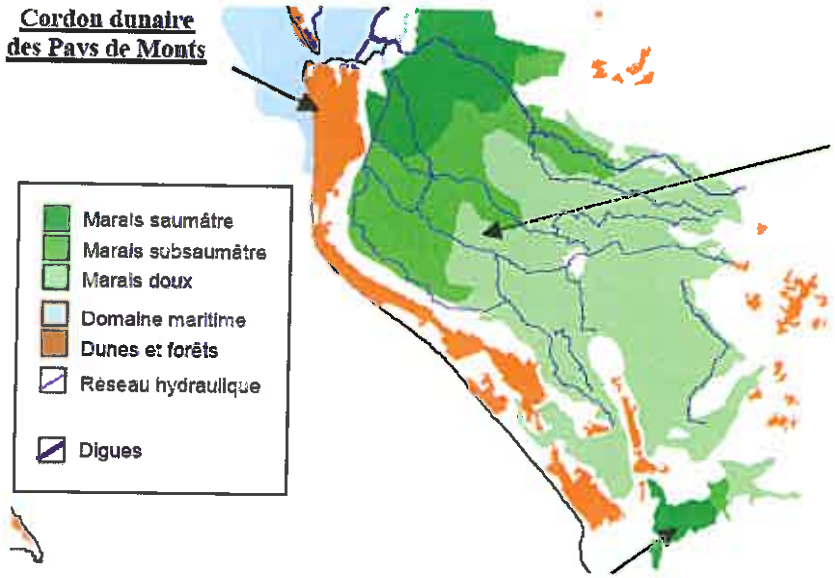


Source : DOCOB



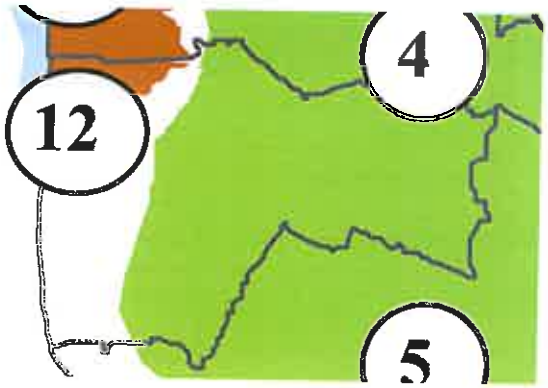
Périmètre de la SIC Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (Source : DREAL Pays de la Loire)

Les marais de Notre-Dame-de-Monts de type marais saumâtre.



Source : DOCOB

Sur la commune et ses environs, le DOCOB relève les activités humaines suivantes : chasse en marais (5), agrotourisme (4) et gestion forestière (12).



Activités humaines du site (Source : DOCOB)

Les espèces de l'annexe 2 suivantes ont été répertoriées sur ce site Natura 2000 :

FR5200653 : SIC Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts		
Espèces de l'annexe 2		
Amphibiens et reptiles	1166	*Triturus cristatus*
Invertébrés	*1088*	*Cerambyx cerdo*
Mammifères	*1355*	*Lutra lutra*
Plantes	*1441*	*Rumex rupestris*
	1676	*Omphalodes littoralis*
Poissons	*1134*	*Rhodeus sericeus amarus*

ZPS FR5212009 : « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Foret de Monts »

Identifiant régional :	FR5212009
Date de désignation :	06/04/2006
Surface :	57 091 ha
Opérateur :	ADBVBB

« **Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique** (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Les 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.

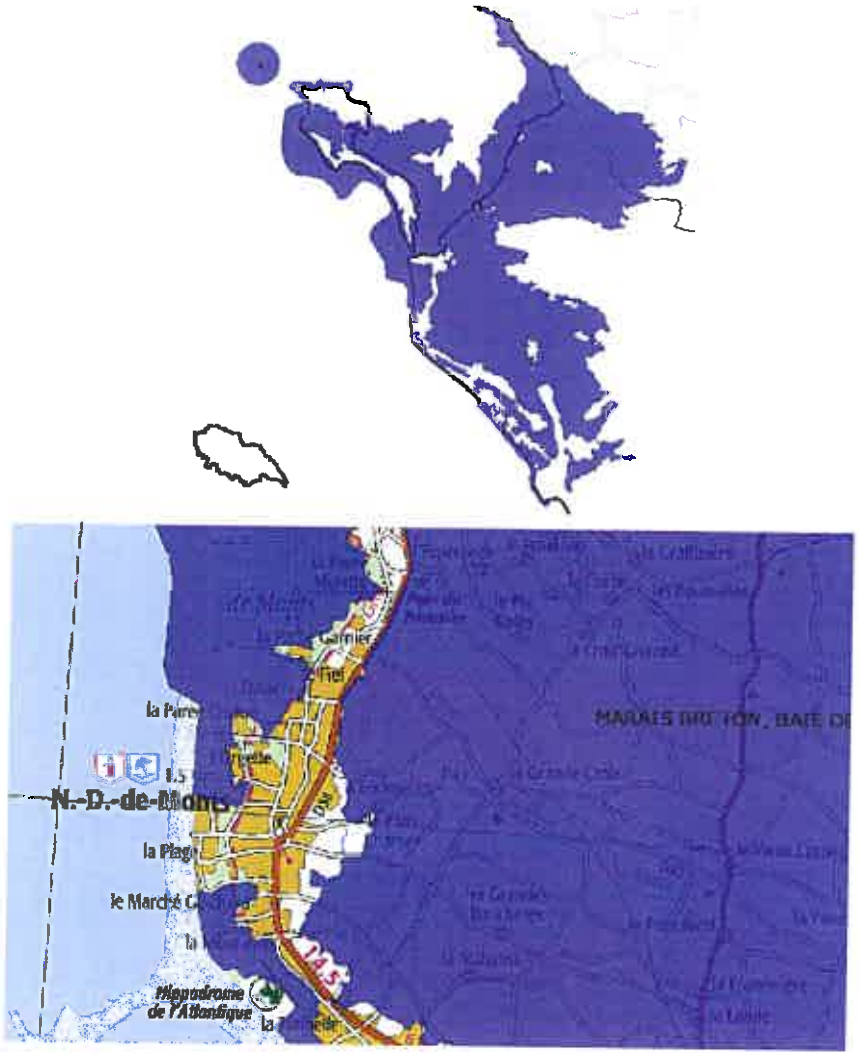
Le site est vulnérable à :

- la **déprise agricole** (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs).
- La **forte pression urbaine et touristique** sur le littoral.
- Aux **aménagements** excessifs au détriment des dunes et de l'estran **que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer**.
- La **dégradation de zones humides** (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

Ce grand ensemble regroupe une **vaste zone humide arrière-littorale** provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne. Cette baie marine renferme des vasières à forte productivité.

Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des **systèmes de polders et de marais salants.** Le site se caractérise également par son **grand intérêt paysager**. » *(Source : DREAL Pays de la Loire)*

FR5212009 : ZPS Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts			
Espèces de l'annexe 1			
A001	*Gavia stellata*	A132	*Recurvirostra avosetta*
A002	*Gavia arctica*	A140	*Pluvialis apricaria*
A003	*Gavia immer*	A151	*Philomachus pugnax*
A007	*Podiceps auritus*	A157	*Limosa lapponica*
A021	*Botaurus stellaris*	A166	*Tringa glareola*
A022	*Ixobrychus minutus*	A176	*Larus melanocephalus*
A024	*Ardeola ralloides*	A190	*Sterna caspia*
A026	*Egretta garzetta*	A191	*Sterna sandvicensis*
A027	*Egretta alba*	A192	*Sterna dougallii*
A029	*Ardea purpurea*	A193	*Sterna hirundo*
A030	*Ciconia nigra*	A194	*Sterna paradisaea*
A031	*Ciconia ciconia*	A195	*Sterna albifrons*
A034	*Platalea leucorodia*	A196	*Chlidonias hybridus*
A072	*Pernis apivorus*	A197	*Chlidonias niger*
A073	*Milvus migrans*	A222	*Asio flammeus*
A080	*Circaetus gallicus*	A224	*Caprimulgus europaeus*
A081	*Circus aeruginosus*	A229	*Alcedo atthis*
A082	*Circus cyaneus*	A243	*Calandrella brachydactyla*
A084	*Circus pygargus*	A246	*Lullula arborea*
A094	*Pandion haliaetus*	A255	*Anthus campestris*
A098	*Falco columbarius*	A272	*Luscinia svecica*
A103	*Falco peregrinus*	A294	*Acrocephalus paludicola*
A119	*Porzana porzana*	A302	*Sylvia undata*
A127	*Grus grus*	A338	*Lanius collurio*
A131	*Himantopus himantopus*	A384	*Puffinus puffinus mauretanicus*



Périmètre de la ZPS Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (Source : DREAL Pays de la Loire)

3.2.4 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Répartis sur l'ensemble du département Vendéen, ce sont plus de 2000 hectares d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) qui sont acquis, préservés et aménagés par le Conseil Général. Ceux-ci sont ouverts gratuitement au public.

Sur le territoire communal de Notre Dame de Monts, il existe uniquement une zone de préemption mais pas encore d'ENS acquis par le Conseil Général.

3.2.5 LES ZONES HUMIDES

Sur l'espace communal, deux zones humides d'importance internationale sont répertoriées.

Zone humide FR51100401 : « Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier »

La zone comprend des estrans, vastes zones vaseuses découvertes par les marées (Baie de Bourgneuf et pourtour de l'île de Noirmoutier) et des marais et polders de l'île de Noirmoutier. On distingue les marais du nord, dont les canaux et les bassins ont conservé une structure traditionnelle complexe et les polders (le long de la côte orientale de l'île) qui ont été remaniés par l'agriculture ou l'aquaculture.

C'est une zone dont l'intérêt floristique et faunistique est reconnu, mais qui n'est quasiment pas protégée.

Les activités économiques dominantes de la zone sont :

- les activités aquacoles (conchyliculture, élevage en marais, élevage intensif, saliculture),
- les activités de loisir : pêche à pied, baignade, loisirs nautiques.

La qualité des eaux de la baie permet de satisfaire les usages conchylicoles, de pêche et de baignade.

Dans l'île de Noirmoutier, la ressource en eau souterraine, tant douce que salée est limitée et fortement sollicitée par des usages multiples.

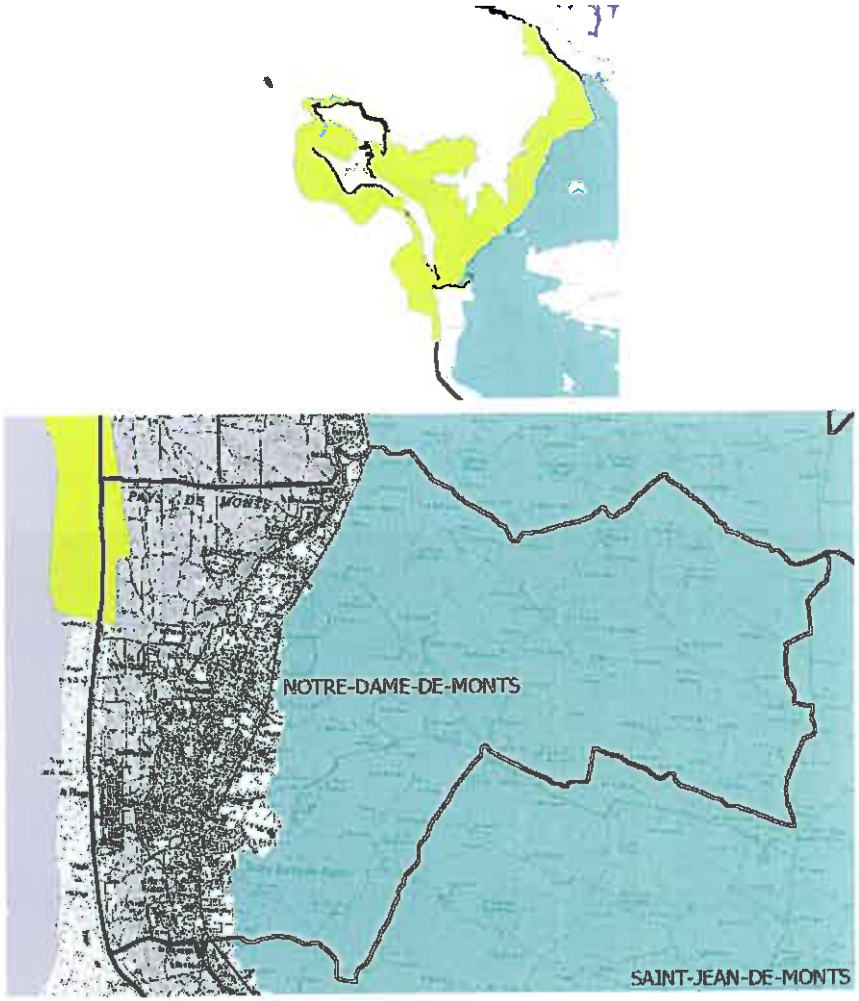
Les marais du Nord de l'île de Noirmoutier souffrent d'un manque d'entretien du réseau de canaux.

Enjeux

- gestion de la ressource en eau douce (agriculture, consommation humaine) et salée (aquaculture)
- menaces liées aux usages et à la fréquentation de loisir
- entretien des marais du nord de l'île

Actions en cours : surveillance et modélisation des nappes (conseil général de Vendée)

Actions à mener : protection



Périmètre (en jaune) de la Zone humide FR51100401 : « Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier » (Source : DREAL Pays de la Loire)

Zone humide FR51100402 : « Marais Breton »

Le périmètre de cette zone humide englobe l'ensemble du marais breton.



Périmètre (en jaune) de la Zone humide FR51100402 : « Marais Breton » (Source : DREAL Pays de la Loire)

L'inventaire communal des zones humides

Extrait du rapport d'inventaire de l'ADBVBB

La commune a choisi de faire appel à l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf (ADBVBB), structure chargée de l'animation du SAGE, pour la réalisation de son inventaire.

Les marais étant déjà identifiés comme zones humides dans les inventaires nationaux, le périmètre d'étude sur la commune de Notre Dame de Monts ne concernait que la partie située hors marais breton. Cependant, l'inventaire des zones humides réalisé a permis d'identifier plus précisément les limites du marais sur la commune.

Afin de piloter et de suivre le déroulement de l'inventaire des zones humides sur la commune, un groupe communal de pilotage présidé par le maire et regroupant des représentants des acteurs locaux (exploitants, association naturaliste,...) a été constitué. Par ailleurs, plusieurs réunions d'informations et de travail ont eu lieu sur la commune.

En effet, afin d'obtenir des résultats d'inventaire partagés et appropriés par tous, une information large de l'ensemble des acteurs locaux ainsi qu'une concertation équilibrée et sereine est indispensable.

Méthodologie

La méthodologie d'inventaire des zones humides employée sur la commune de Notre Dame de Monts présente 3 grandes étapes :

1/ La pré-localisation des zones humides potentielles (ou territoire à prospecter).

2/ Identification des zones humides sur le terrain.

3/ Caractérisation des zones humides (fonctionnalité,...).

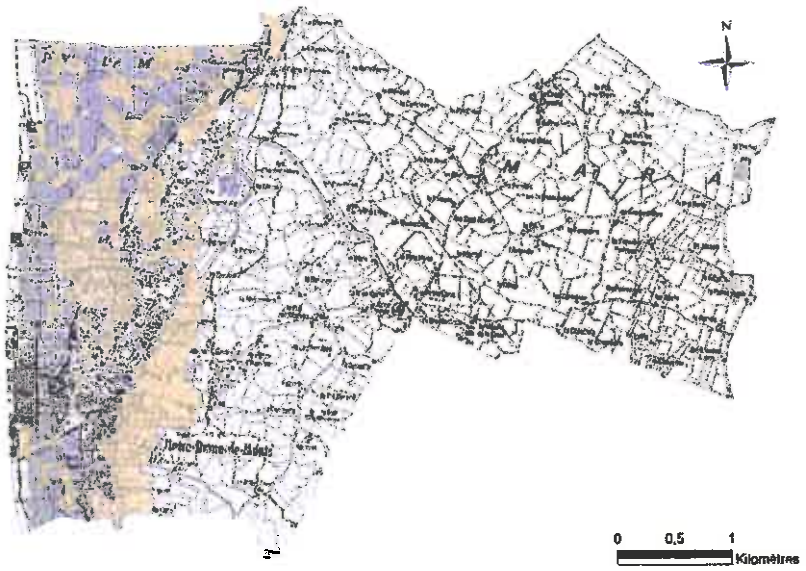
Prélocalisation

La phase de pré-localisation correspond à l'identification des zones humides potentielles. L'objectif de cette phase est de présélectionner

des enveloppes à l'intérieur desquelles la probabilité de trouver une zone humide est importante. Il s'agit ainsi d'identifier des zones sur lesquelles des investigations de terrain devront être réalisées.

La délimitation des zones humides potentielles sur le SAGE de la baie de Bourgneuf repose essentiellement sur une technique de traitement d'un Modèle Numérique de Terrain. Cette technique qui prend en compte le réseau hydrographique, les données limnimétriques, la pluviométrie et la géologie de la zone, permet l'identification de zones potentiellement saturées en eau.

Concernant la commune de Notre Dame de Monts, la pré-localisation par le MNT couplée à la photo-interprétation a permis de mettre en évidence 300 ha de zones humides potentielles (hors marais breton) et dans lesquels s'est effectuée l'expertise de terrain. A la demande de la commune quelques zones à urbaniser ont également été prospectées.



Territoire prospecté sur la commune (source : ADBVBB)

Phase de terrain

Les critères utilisés pour l'identification des zones humides effectives (zones « réellement humides ») sont ceux énoncés dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié au 1er octobre 2009, à savoir, les critères botaniques et pédologiques.

En effet, l'arrêté stipule qu'une zone peut être classée en zone humide si cette dernière présente une flore caractéristique des zones humides (la liste des espèces figure dans l'arrêté de 2008). Pour cela, il faut que le pourcentage de recouvrement de l'ensemble des espèces hygrophiles permette d'atteindre 50 % du recouvrement total de la zone étudiée.

Si cela n'est pas le cas, des sondages pédologiques à l'aide d'une tarière sont effectués afin de vérifier la présence de traces d'hydromorphie et leur profondeur d'apparition.

Lors des sondages, on procède à l'identification de la présence éventuelle :

Concrètement, sur le terrain, lorsque qu'une zone présente une dominance d'espèces hygrophiles (+ de 50 %), cette dernière est retenue en tant que zone humide. Un sondage pédologique y est tout de même effectué, permettant ainsi de mieux comprendre le fonctionnement de la zone humide.

Lorsque le critère botanique ne permet pas à lui seul d'identifier les zones humides, des sondages pédologiques sont effectués dans chaque parcelle concernée par la pré-localisation.

Si la végétation et la topographie de la parcelle sont homogènes, un seul trou de tarière est réalisé.

Dans le cas où la végétation est hétérogène, un sondage est réalisé par groupement de végétation distinct.

Lorsqu'est observé une hétérogénéité topographique, 2 possibilités existent :

- en cas de rupture de pente, la zone humide suivra la ligne de rupture.

- sur une pente homogène, des sondages à la tarière seront nécessaires pour délimiter la limite de la zone.

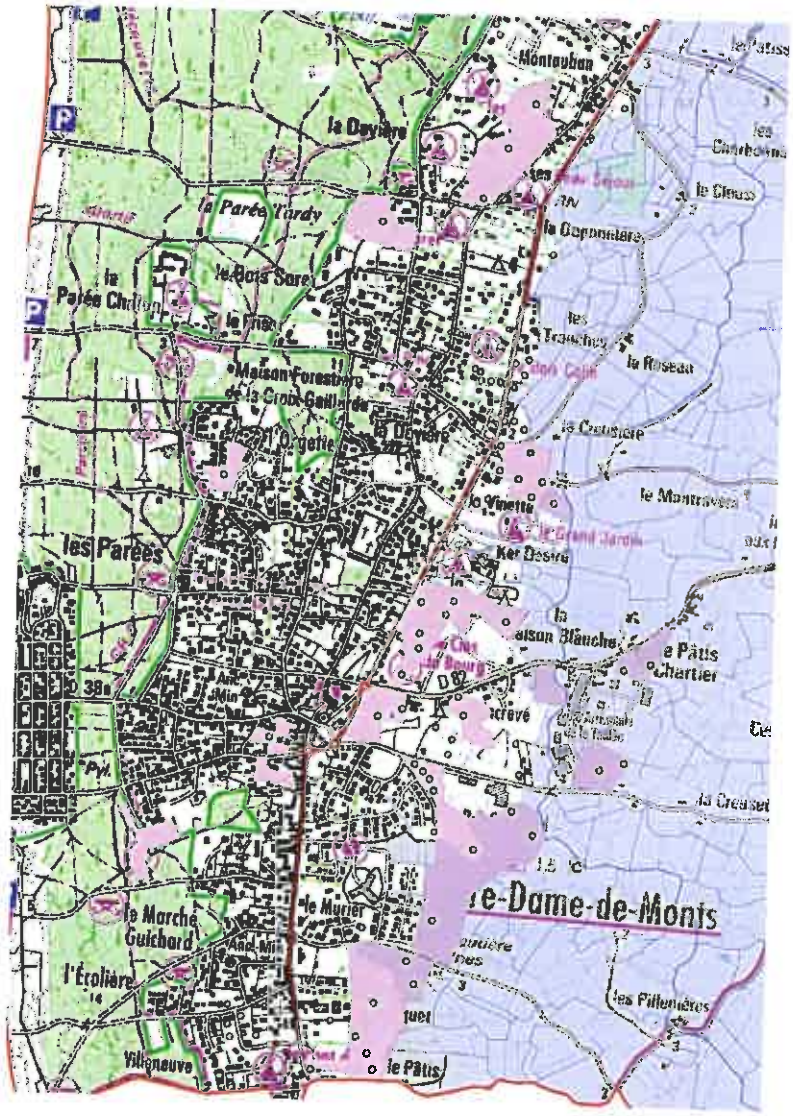
Sur la commune de Notre Dame de Monts, l'expertise de terrain suivant cette méthodologie a permis d'identifier 0,97 ha de zones humides hors marais soit environ 0,32 % des 300 ha de zones humides potentielles identifiées hors marais. Cette différence « avant et après prospection » s'explique en partie par un substrat beaucoup plus sableux dans la partie hors marais ainsi que par la particularité de la zone de prospections largement urbanisée.

Lors de l'expertise de terrain, les limites du marais breton sur la commune ont été affinées permettant ainsi de mettre en évidence 1351 ha de marais. L'ensemble des zones humides (zones humides hors marais + zones de marais) représente 1351,97 ha soit environ 65 % de la commune.

La carte ci-contre présente le résultat des sondages pédologiques complémentaires réalisés en lisière du marais, dans des secteurs relictuels pouvant présenter un caractère humide.

Légende

- *Traces d'hydromorphie (zone humide)*
- *Pas de traces d'hydromorphie (zone non humide)*
- *Doutes sur la qualification du sol : site considéré comme non humide car entouré de sondage qui n'ont pas présenté de traces d'hydromorphie*



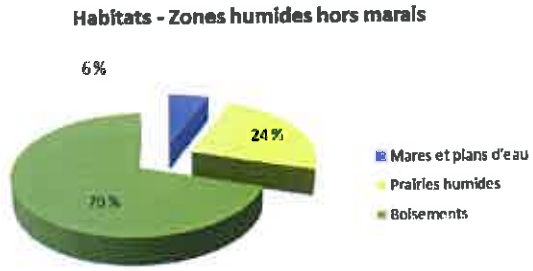
Caractérisation des zones humides

La typologie employée pour définir les habitats rencontrés sur la commune de Notre Dame de Monts est la typologie CORINE Biotopes.

Ainsi 3 grands types d'habitats ont été identifiés :

- Milieux aquatiques non marins (Mares et Plans d'eau).
- Landes, fruticées et prairies (Prairies humides).
- Forêts (Boisements).

En ce qui concerne la partie marais qui n'a pas été prospectée, cette dernière n'a pas fait l'objet d'une description des habitats. Cependant, sur la commune de Notre Dame de Monts, l'habitat qui domine en zone de marais est la prairie.



Hiérarchisation des zones humides

Le SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf prévoit dans sa méthodologie de hiérarchiser les zones humides identifiées par rapport à leurs fonctionnalités et leurs intérêts biologiques.

Ainsi, quatre classes ont été définies :

→ **Classe 1** : 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'écrêtement 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.

Lorsque des zones humides sont identifiées sur le terrain, une évaluation de leurs fonctionnalités et de leurs intérêts biologiques est réalisée. Pour cela, sont notées sur le terrain toutes les informations permettant leur caractérisation (position par rapport au réseau hydrographique, rôle de régulation hydraulique ou d'autoépuration, espèces floristiques et faunistiques présentes, dégradations, contexte socio-économique, usages,...).

L'occupation du sol, les habitats ainsi que les usages au sein d'une zone humide peuvent être différents. Les pressions (altérations, dégradations) s'exerçant sur elle peuvent donc porter sur l'ensemble de cette zone humide ou bien être localisées.

Le classement sur la commune de Notre Dame de Monts met en évidence une faible fonctionnalité pour la gestion de l'eau des zones humides délimitées hors zone de marais.

On retrouve environ 0.23 ha de zones humides en Classe 1, 0.74 ha en Classe 2 et enfin 1351 ha de marais.

Les zones de marais n'ayant pas fait l'objet de prospections (seules les limites ont été revues), il a été décidé de ne pas les intégrer au classement. Il est tout de même important de rappeler que **ces zones présentent des fonctionnalités importantes.**

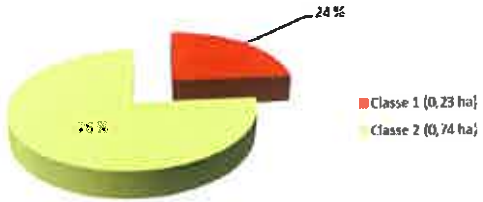
L'intérêt du classement est donc de mettre en évidence :

- les zones humides importantes à préserver pour la gestion de l'eau,

- celles présentant des intérêts écologiques particuliers,

- et celles présentant des intérêts écologiques et des fonctionnalités moindres (suite à des altérations / dégradations, zones humides artificielles, zones humides ponctuelles non connectées au réseau hydrographique) ou une restauration de ces zones pourrait être envisagée.

Hiérarchisation des zones humides hors marais



Déroulement de l'inventaire des zones humides sur la commune de Notre Dame de Monts

→ 5 juin 2012 : Présentation de la démarche et des objectifs de l'inventaire des zones humides au maire de Notre Dame de Monts et constitution du groupe communal de pilotage

→ 21 juin 2012 : Présentation de la méthodologie et de la zone d'étude au groupe communal de pilotage

→ 16 juillet 2012 : Réunion d'information aux exploitants agricoles et aux particuliers (réunion publique)

→ Juillet-Août 2012 : Prospections terrain

→ Le 14 septembre 2012 : Présentation des résultats de l'inventaire à l'adjoint à l'urbanisme

→ 2 octobre 2012 : Présentation des résultats de l'inventaire au groupe de pilotage

→ 2 octobre 2012 : Présentation des résultats aux exploitants agricoles et aux particuliers (réunion publique)

→ 2 octobre 2012 : Concertation et validation de l'inventaire par le groupe de pilotage

→ 16 octobre 2012 : Validation de l'inventaire par le Conseil municipal de Notre Dame de Monts

→ 10 juillet 2013 : Validation de l'inventaire par le groupe technique de la CLE

→ 2 décembre 2013 : Validation de l'inventaire par la CLE du SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf

Conclusion

L'inventaire des zones humides sur la commune de Notre Dame de Monts a permis d'identifier les zones humides hors marais existantes ainsi que de vérifier les limites du marais Breton. **Au total, 0.97 ha de zones humides hors marais ont été identifiés. Quant à la vérification des limites de marais, elle a permis de délimiter 1351 ha de zones de marais.**

La faible superficie des zones humides identifiées hors marais ainsi que leurs caractéristiques font que leur intérêt pour la gestion de l'eau est faible. Cependant, elles présentent tout de même des intérêts biologiques, notamment les zones humides situées en forêt de Monts.

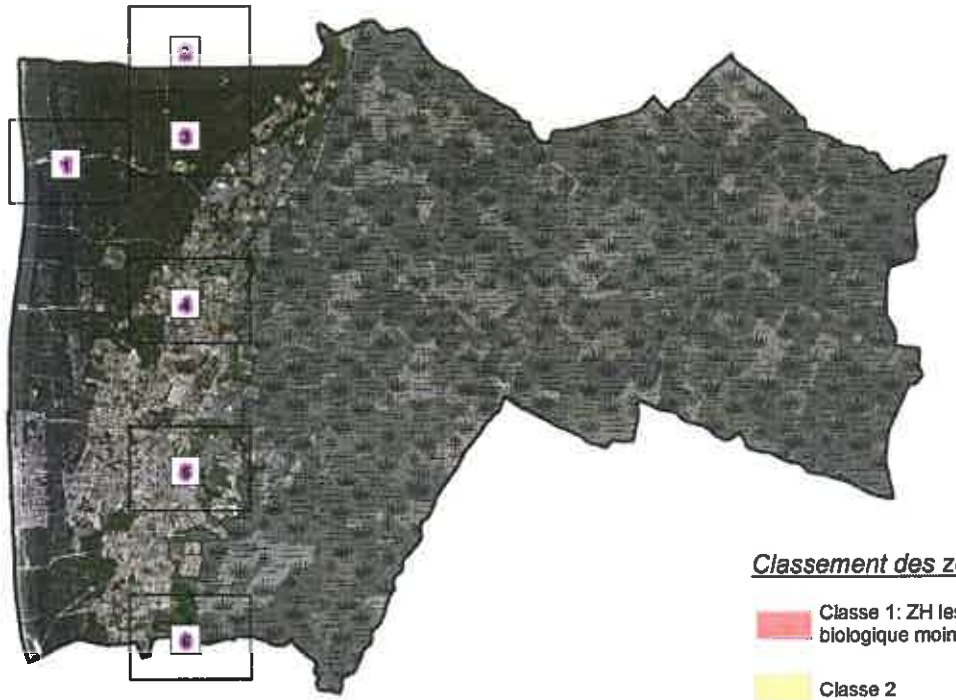
La zone de marais, même si elle n'a pas été prospectée, présente quant à elle des intérêts forts en termes de gestion de l'eau et de diversité biologique. En effet le marais présente des intérêts pour la gestion quantitative de la ressource en eau, pour la gestion qualitative et est une zone de refuge et d'alimentation pour bon nombre d'espèces.

De plus, en mettant en évidence les zones qui présentent des fonctionnalités et des intérêts écologiques moins forts, la hiérarchisation permet ainsi d'établir un « premier diagnostic » des zones humides et de proposer des grandes lignes de « gestion » sur la commune en précisant les zones les plus importantes et qu'il faut absolument préserver et celles ou une restauration pourrait être envisagée afin de renforcer l'intérêt et les fonctionnalités des zones humides pour qu'à plus long terme, une continuité de qualité favorable à une gestion plus durable de la ressource en eau soit assurée.

L'inventaire des zones humides dans le bourg a permis de mettre en évidence une prairie humide située au milieu d'habitations et d'un camping. Sa présence serait due à une circulation naturelle de l'eau dans la dune sous-jacente.

Inventaire des zones humides de Notre Dame de Monts

ATLAS CARTOGRAPHIQUE AU 1: 3 000



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

Habitats (Typologie CORINE Biotopes):

- 2: Milieux aquatiques non marins (Mares / Plans d'eau)
- 3: Landes, fruticées et prairies (Prairies et Mégaphorbiais)
- 4: Forêts (Boisements)

0 0,5 1 Kilomètres

Source: Ortho 2009
Réalisation: ADBVBB 2013

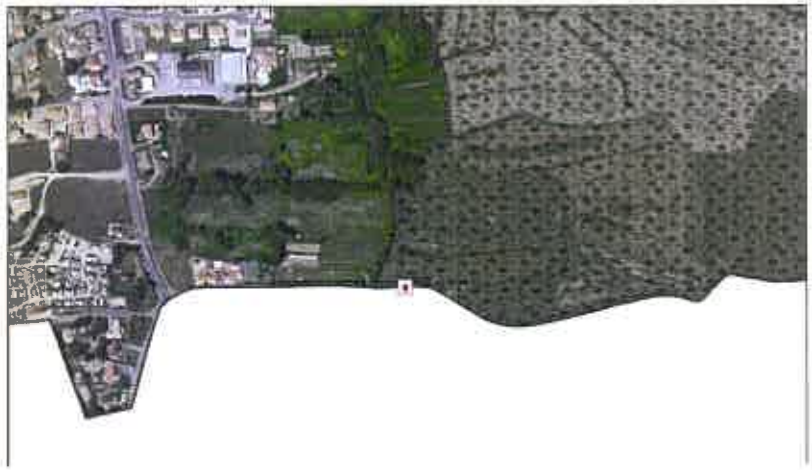


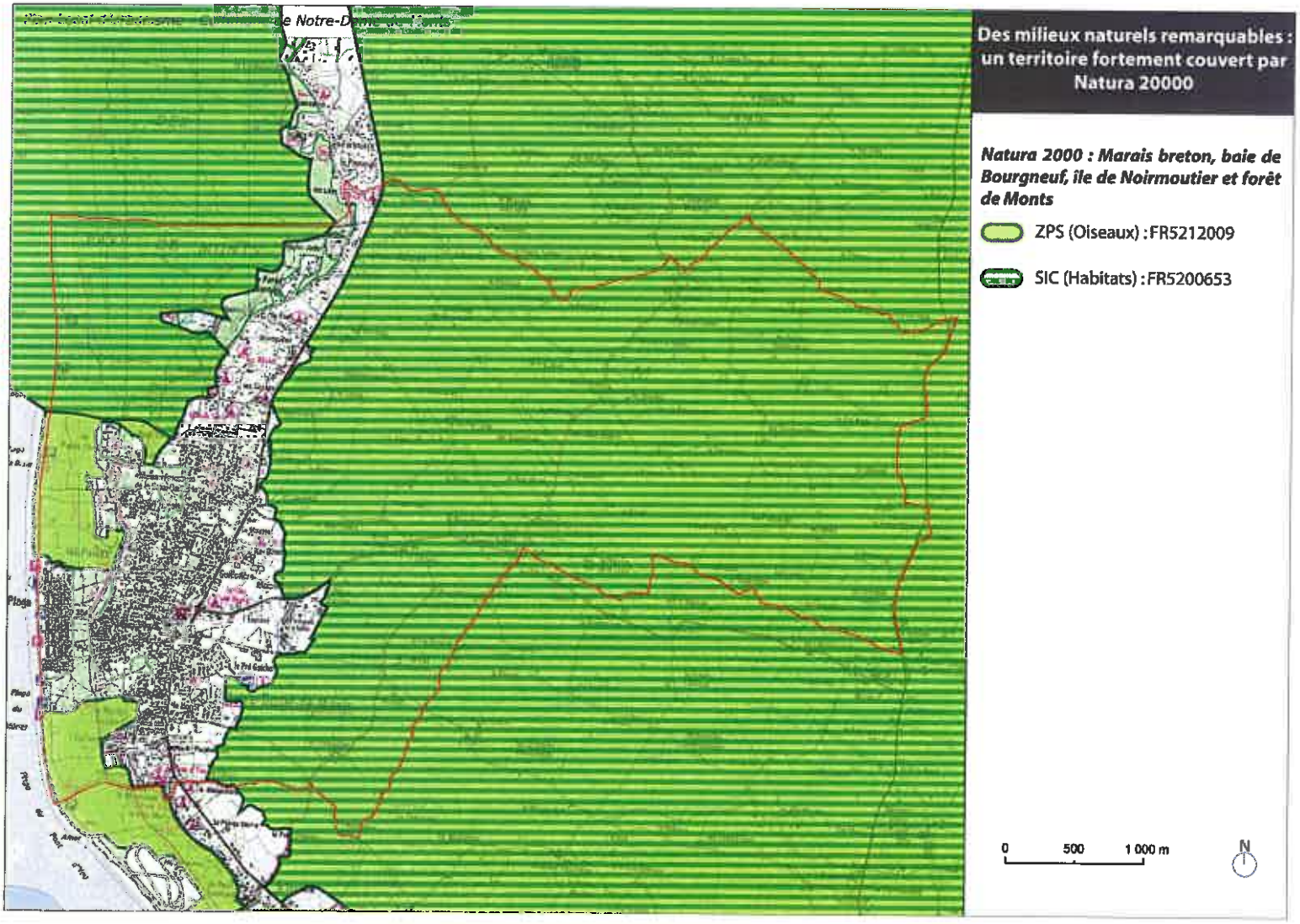


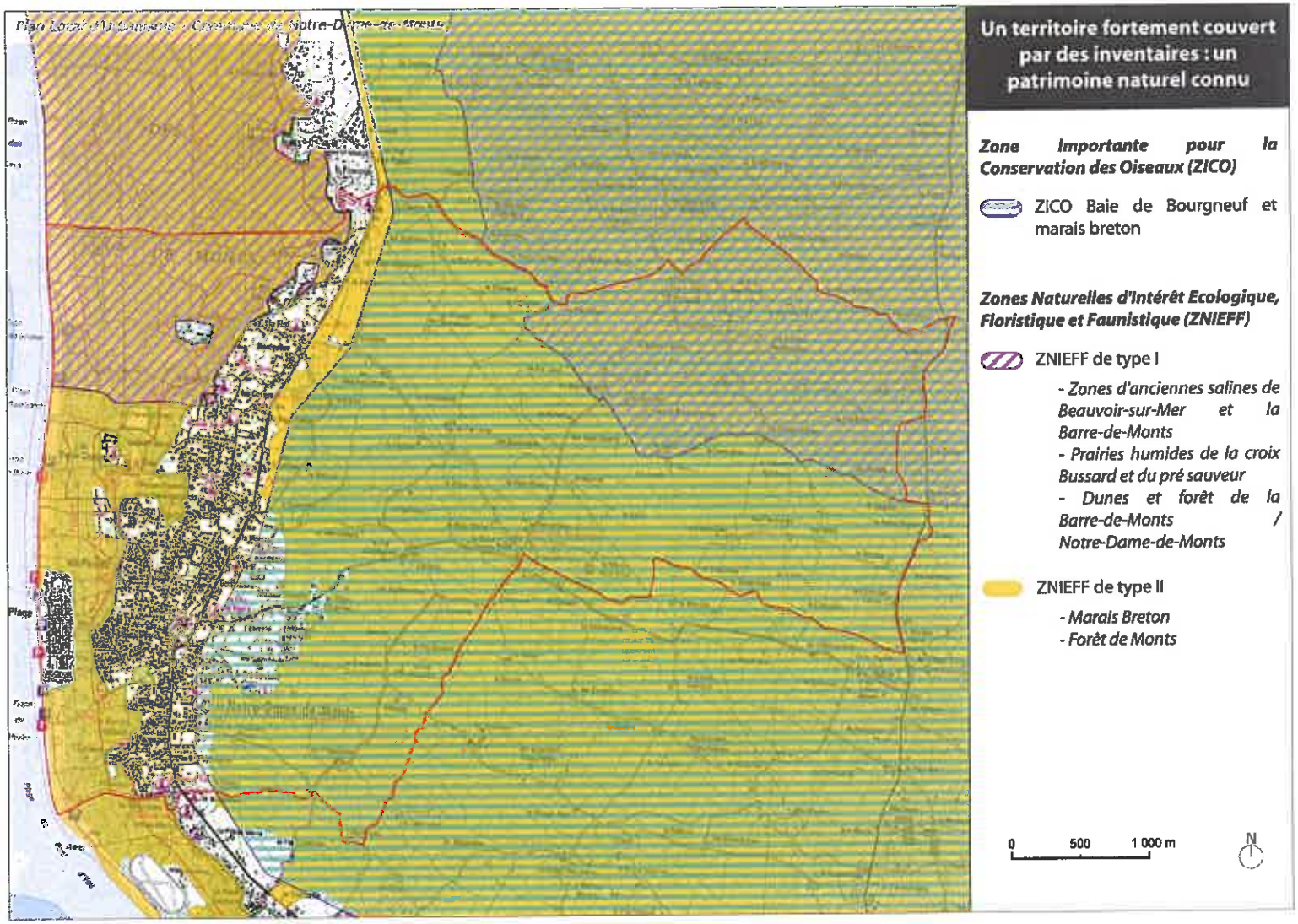


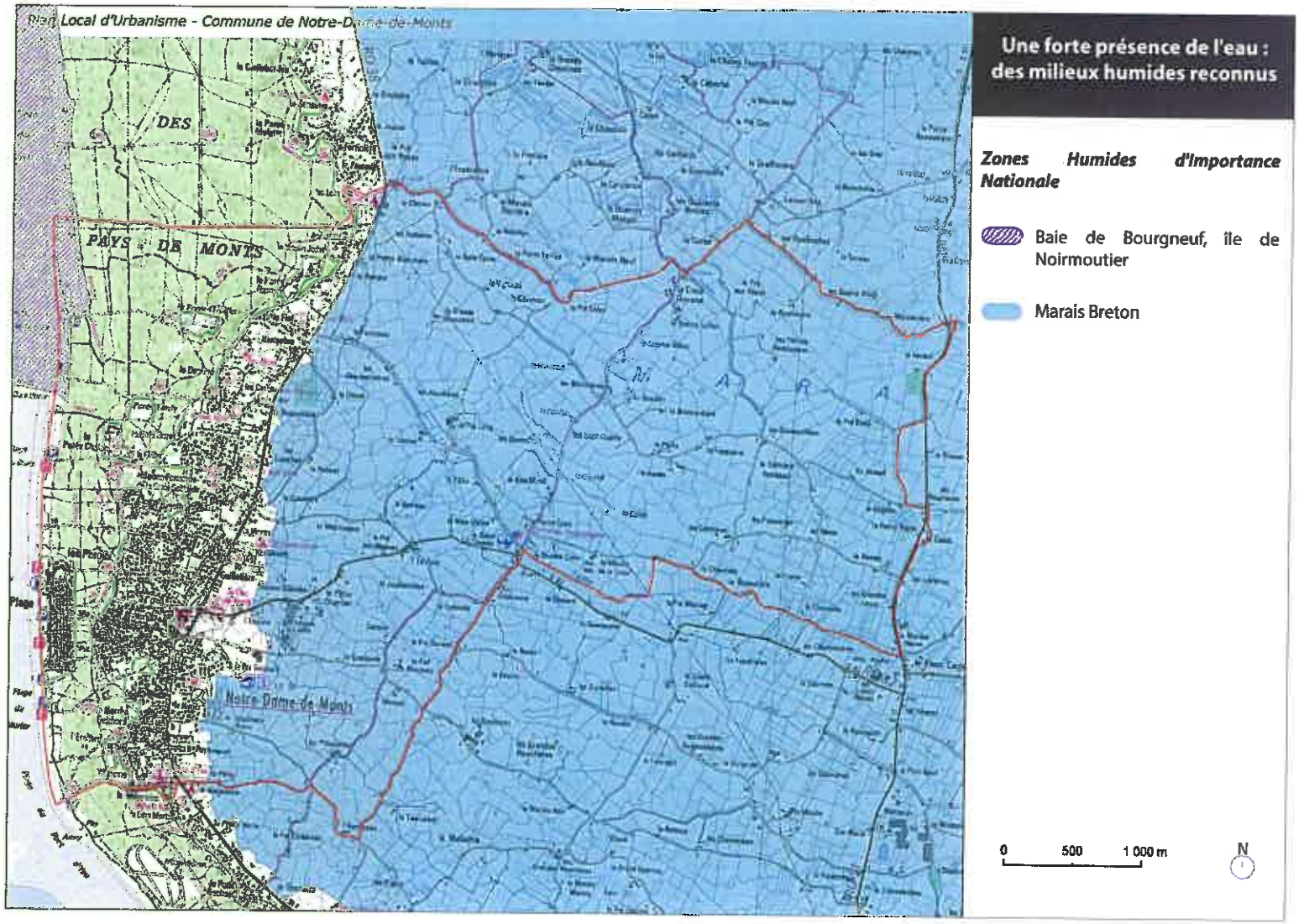


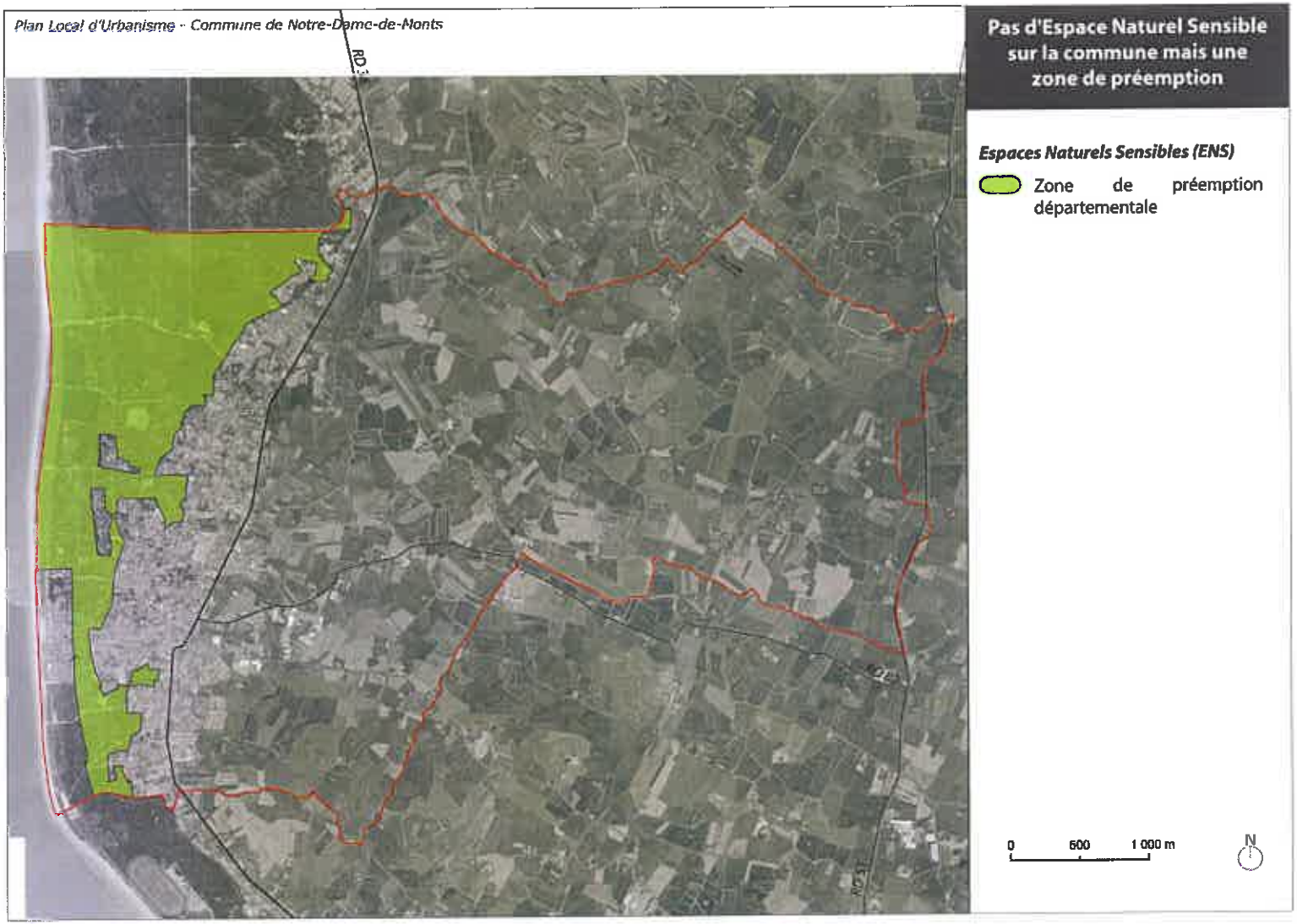





Des milieux naturels remarquables : un territoire fortement couvert par Natura 20000
Natura 2000 : Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts
ZPS (Oiseaux) : FR5212009
SIC (Habitats) : FR5200653
0
500
1 000 m
N


Un territoire fortement couvert par des inventaires : un patrimoine naturel connu
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
ZICO Baie de Bourgneuf et marais breton
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)
ZNIEFF de type I
- Zones d'anciennes salines de Beauvoir-sur-Mer et la Barre-de-Monts
- Prairies humides de la croix Bussard et du pré sauveur
- Dunes et forêt de la Barre-de-Monts / Notre-Dame-de-Monts
ZNIEFF de type II
- Marais Breton
- Forêt de Monts
0
500
1 000 m
N


Plan Local d'Urbanisme - Commune de Notre-Dame-de-Monts
DES
PAYS DE MONTS
Notre-Dame-de-Monts
Une forte présence de l'eau : des milieux humides reconnus
Zones Humides d'Importance Nationale
Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier
Marais Breton
0
500
1 000 m
N


Plan Local d'Urbanisme - Commune de Notre-Dame-de-Monts
Pas d'Espace Naturel Sensible sur la commune mais une zone de préemption
Espaces Naturels Sensibles (ENS)
Zone de préemption départementale
0
600
1 000 m
N

3.2.6 LES PROTECTIONS AU POS

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Notre Dame de Monts protège actuellement certaines zones.

La forêt domaniale, principal boisement de la commune, est classée en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

De même les zones naturelles (ND) du POS et les zones agricoles (NC) permettent de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire. Certaines zones ND sont issues de la loi littoral, elles sont dénommées ND L146-6.

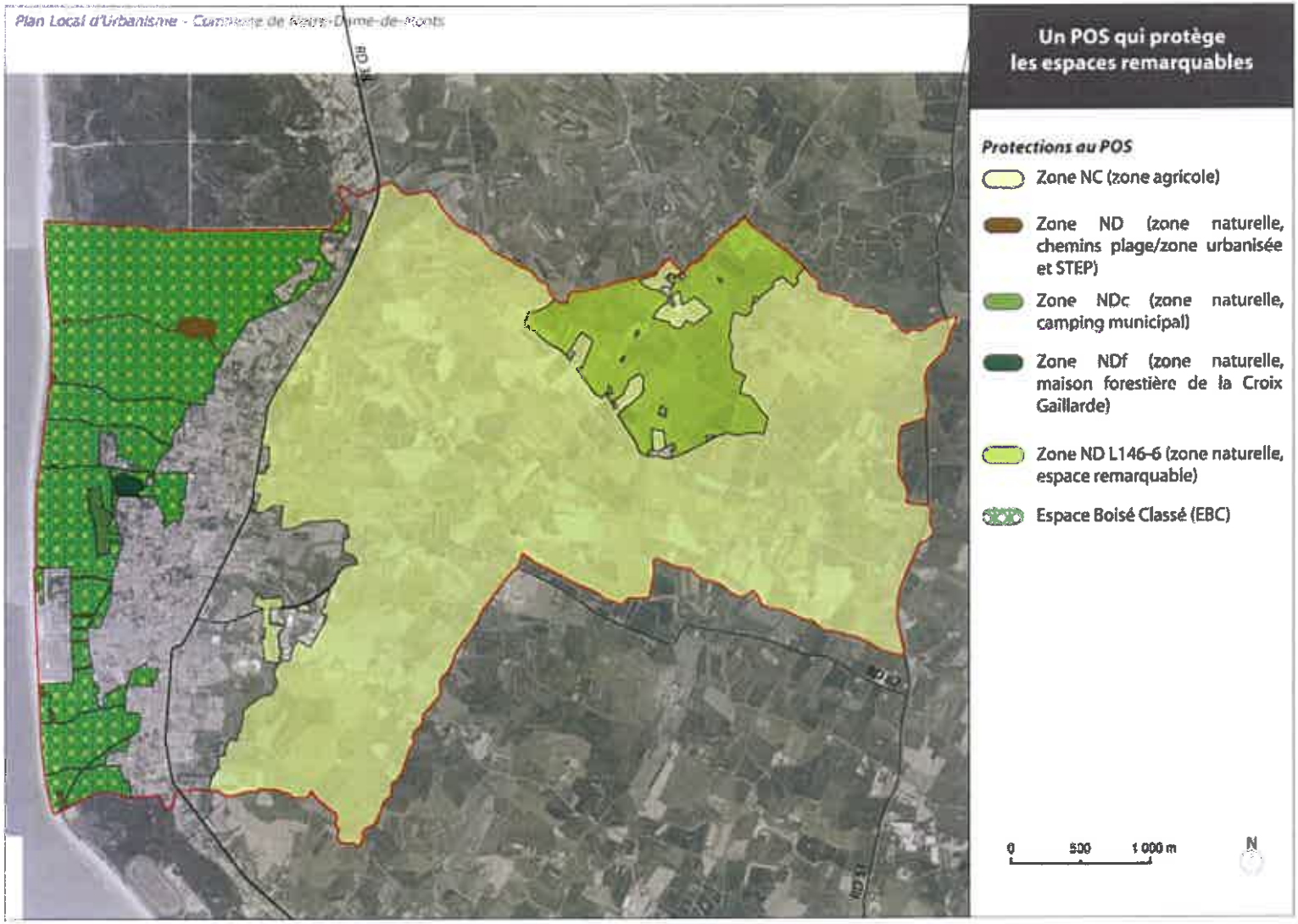
Article L146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi littorale) :

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

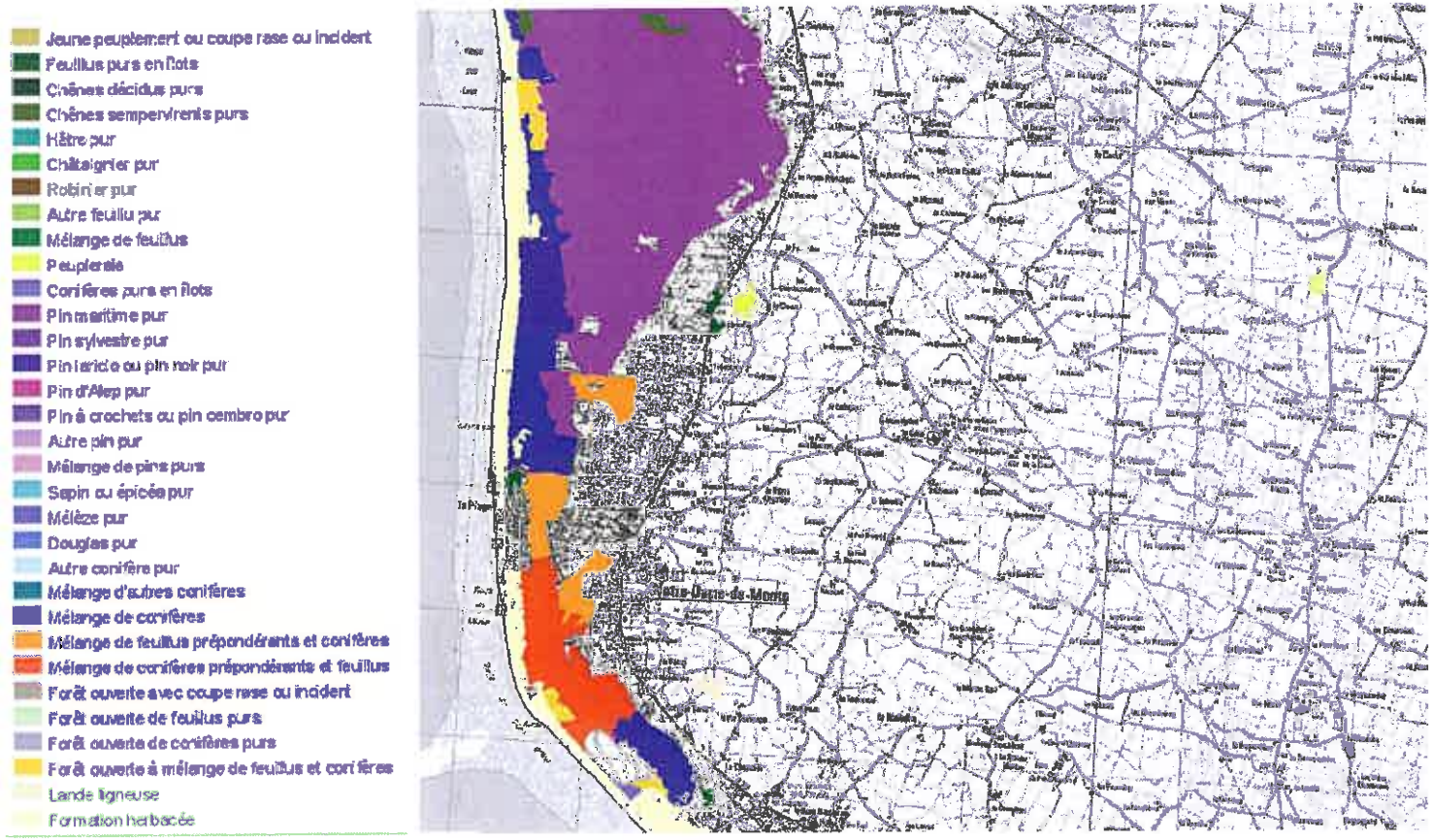
Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites


Plan Local d'Urbanisme - Commune de Notre-Dame-de-Monts
Un POS qui protège les espaces remarquables
Protections au POS
Zone NC (zone agricole)
Zone ND (zone naturelle, chemins plage/zone urbanisée et STEP)
Zone NDc (zone naturelle, camping municipal)
Zone NDf (zone naturelle, maison forestière de la Croix Gaillarde)
Zone ND L146-6 (zone naturelle, espace remarquable)
Espace Boisé Classé (EBC)
0
500
1 000 m
N

3.2.7 DES BOISEMENTS MAJORITAIREMENT COMPOSÉS DE PINS

L'Inventaire Forestier National (IFN) a recensé les types de peuplements des boisements présents sur le territoire. *(Source : Base de données cartographique IFN version 2 couches départementales natives. ©IFN – septembre 2010).*

Nb : Un projet de directive régionale d'aménagement des forêts des collectivités est en cours (Ce projet réunit la région des Pays de la Loire et la région Poitou-Charentes).

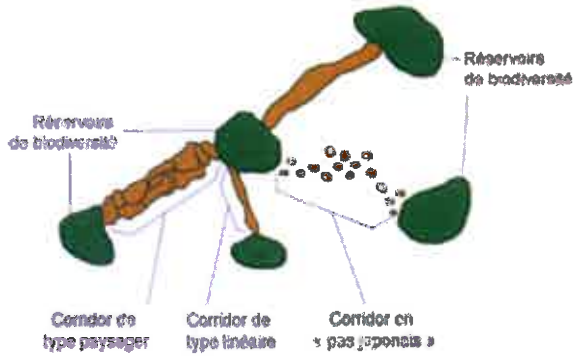


3.2.8 QUELLE TRAME VERTE ET BLEUE POUR LE TERRITOIRE ?

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 agraire...) contraint voire empêche les possibilités de communication et d'échanges pour la faune et flore sauvages. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour 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, en Région vont être élaborés les schémas de cohérence écologique à échéance 2012. Ceux-ci devront être pris en compte dans les SCoT et les PLU.

La trame verte et bleue est constituée de :

- **réservoirs de biodiversité ou noyaux de biodiversité** : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- **corridors ou continuités écologiques** : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.



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

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.

Ce que dit le SCOT :

Nb : Les éléments présentés dans ce diagnostic et issus du SCoT Nord-Ouest Vendée constituent une version provisoire des éléments définitifs qui seront présentés lors de l'approbation de ce ScoT.

Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?

Le PADD du SCoT Nord-Ouest Vendée définit la trame verte et bleue en tant qu'outil de valorisation environnementale. Cet outil a pour but « *la préservation, voire le renforcement des continuités écologiques afin d'assurer le maintien de la biodiversité (préservation des habitats pour permettre les échanges avec les habitats alentours)* ». La trame verte et bleue a également pour but de « *préserver un maillage bocager dense au regard de sa multifonctionnalité : élément fort de la trame verte, motif paysager structurant et composante identitaire* ». *(Source : PADD SCoT Nord-Ouest Vendée).*

Objectifs du SCoT vis-à-vis de la trame verte et bleue :

Le SCoT doit répondre à plusieurs objectifs vis-à-vis de la trame verte et bleue :

- *Déterminer les corridors écologiques et les pôles de biodiversité à maintenir*
- *S'intégrer dans une stratégie globale qui valorise les atouts du territoire et renforce les points faibles*
- Constituer un outil d'organisation entre la trame naturelle et la trame « humaine ». (Source : SCoT)

Les enjeux du SCoT :

L'état initial de l'environnement du SCoT précise un certain nombre d'enjeux pour la trame verte et bleue qui sont les suivants :

Trame verte :

- *Conserver les liaisons existantes (éviter les coupures) et maintenir leur attrait,*
- *Envisager si possible la consolidation de cette trame verte en renforçant son intérêt écologique,*

Trame bleue :

- *Eviter les coupures*
- *Préserver voir renforcer les cours d'eau présentant une ripisylve (berge de cours d'eau boisée) diversifiée, des prairies humides et des boisements.*
- *Conserver les écoulements en évitant les barrages et mises en canalisation*
- *Entretenir une relation avec l'océan qui permette des échanges biologiques de qualité*

(Source : EIE du SCoT)

Le SCoT traduit les éléments de la trame verte et bleue à l'aide d'un vocabulaire précis que nous tâcherons de définir :

Noyau de biodiversité :

Egalement appelés réservoirs de biodiversité, il s'agit de *« zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie : reproduction, alimentation, abri etc. » (Source : MEDDTL)*

Trame verte, trame bleue :

Composantes de la trame indissociables l'une de l'autre :

- Le vert représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies etc.
- Le bleu correspond aux cours d'eau et zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais etc.

Liaison à conserver/valoriser en priorité :

Ces liaisons sont celles que l'on peut trouver entre la trame verte et la trame bleue, par exemple la liaison entre une zone humide et l'océan passant par une forêt.

Corridors écologiques :

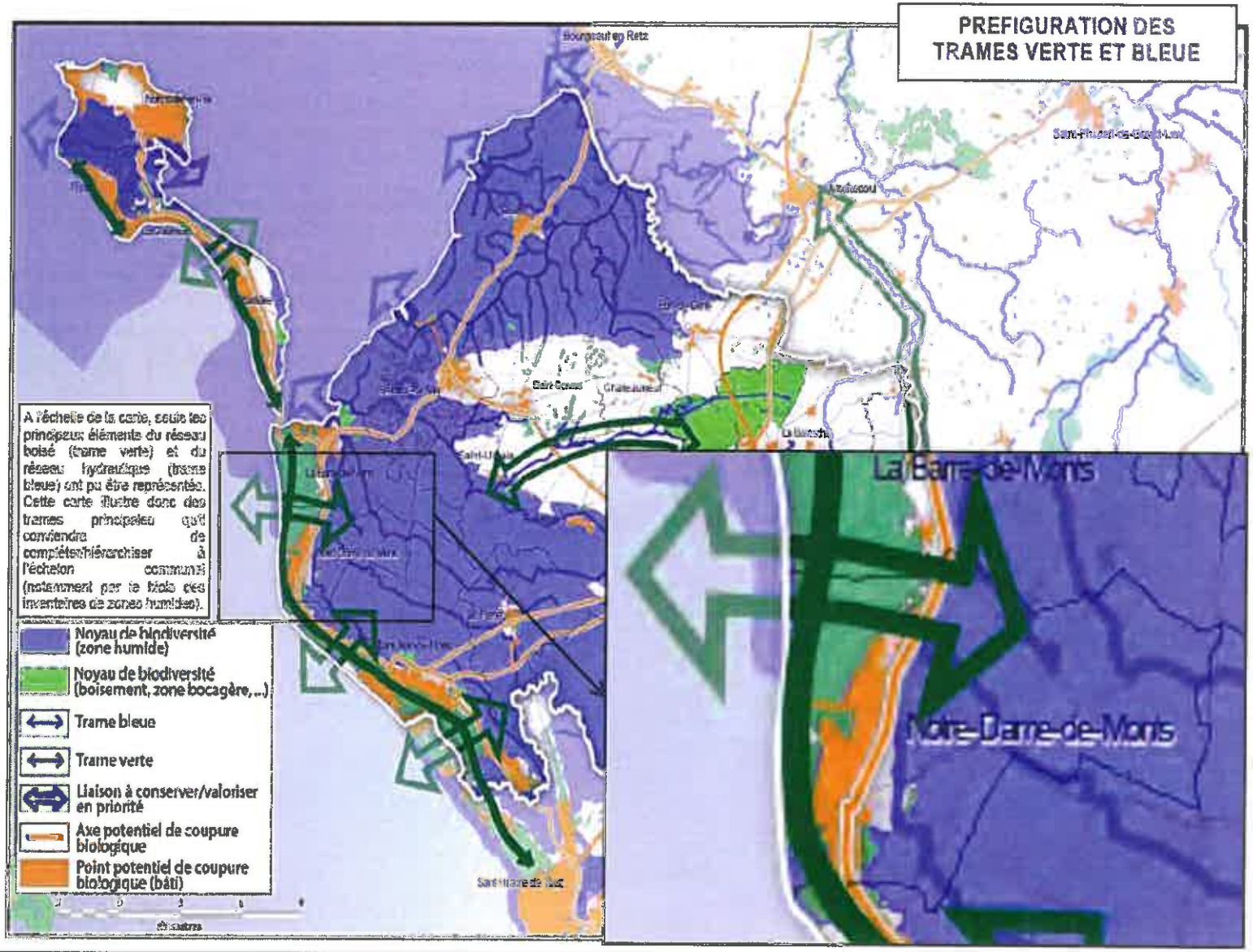
Ce sont les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité : par exemple des haies et des bosquets dans un champ, un point végétalisé sur une autoroute ou un tunnel, une ouverture dans un jardin clôturé etc. (Source : MEDDTL)

Axe potentiel de coupure biologique :

Ce sont des axes fracturant les corridors écologiques. Il peut s'agir de routes, de voies ferroviaires, de zones urbanisées etc.

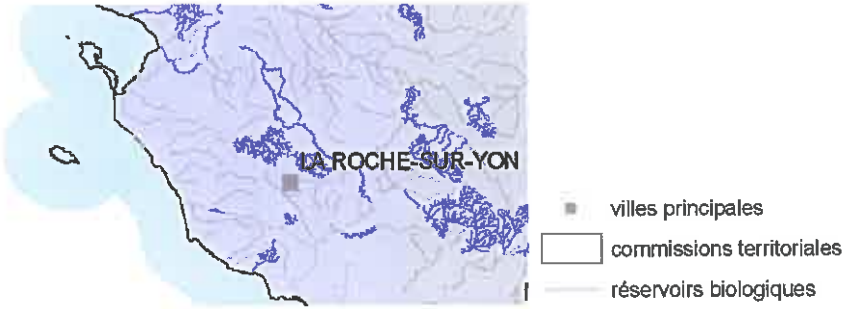
La cartographie des éléments de la trame verte et bleue se trouve à la page suivante.

Cartographie des trames vertes et bleues à l'échelle du SCoT



Ce que dit le SDAGE Loire Bretagne :

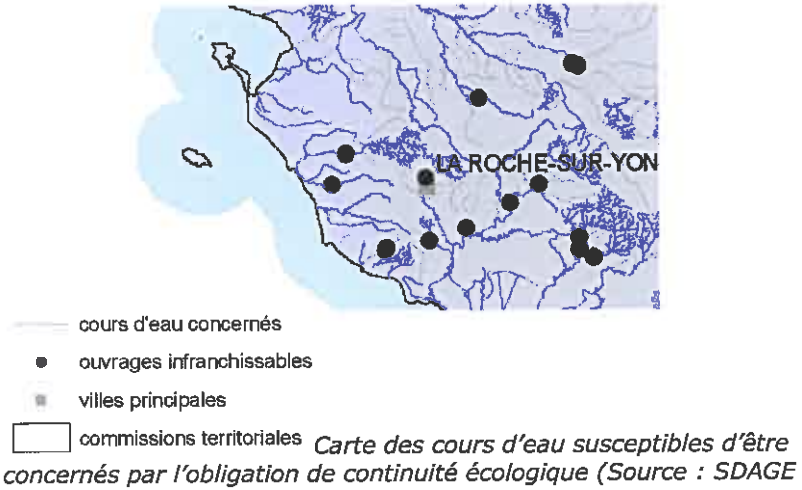
Le SDAGE Loire Bretagne n'a pas repéré de cours d'eau, partie de cours d'eau ou canal jouant le rôle de réservoir de biodiversité.



Carte des réservoirs de biodiversité

(Source : SDAGE Loire Bretagne, juin 2010)

Le SDGAE a cependant classé l'étier de la Taillée en cours d'eau susceptible d'être concerné par l'obligation de continuité écologique.



Carte des cours d'eau susceptibles d'être concernés par l'obligation de continuité écologique (Source : SDAGE Loire Bretagne, juin 2010)

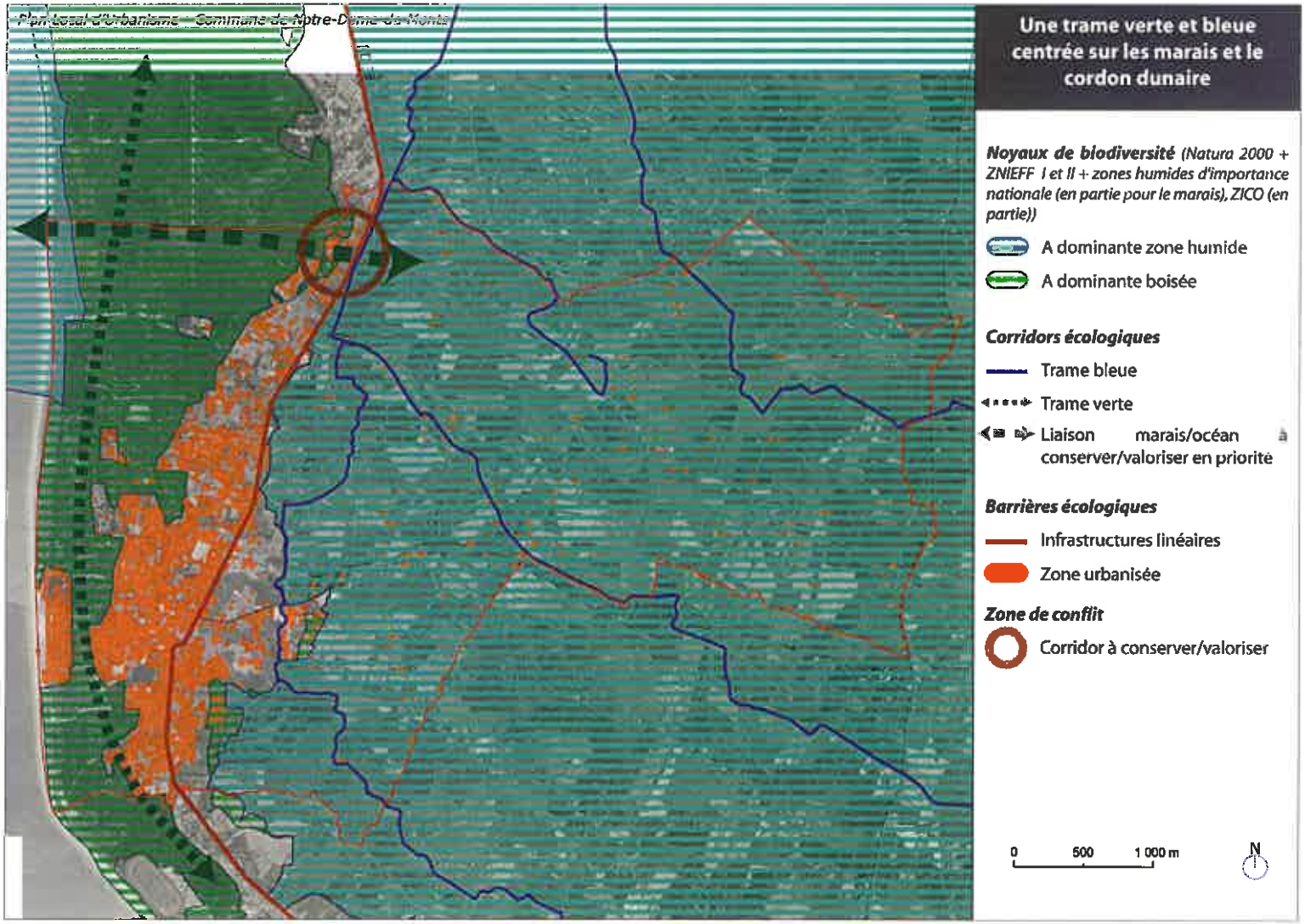
Les premiers éléments de réflexion pour la trame verte et bleue de Notre Dame de Monts :

La Carte présentée à la page suivante résume les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Les principaux réservoirs de biodiversité sont constitués par le marais (noyau à tendance aquatique) et la Forêt des Pays de Monts (noyau à tendance terrestre).

Les principaux éléments de fragmentation se résument à la RD 38 et aux zones urbanisées qui sont des axes importants de coupure écologique.

Enfin, une réflexion particulière est à mener en ce qui concerne la zone de conflit (voir carte page suivante) où le SCoT précise un corridor à conserver. En effet, aujourd'hui la zone est déjà partiellement urbanisée et le POS prévoit sur ce corridor de nouvelles zones à urbaniser.


Plan Local d'Urbanisme - Commune de Notre-Dame-de-Monts
Une trame verte et bleue centrée sur les marais et le cordon dunaire
Noyaux de biodiversité (Natura 2000 + ZNIEFF I et II + zones humides d'importance nationale (en partie pour le marais), ZICO (en partie))
A dominante zone humide
A dominante boisée
Corridors écologiques
Trame bleue
Trame verte
Liaison marais/océan à conserver/valoriser en priorité
Barrières écologiques
Infrastructures linéaires
Zone urbanisée
Zone de conflit
Corridor à conserver/valoriser
0
500
1 000 m
N

SYNTHÈSE SUR LES MILIEUX NATURELS

Des zones naturelles connues et reconnues par de multiples inventaires et protections

CONSTATS

- Un territoire fortement couvert par des inventaires : un patrimoine naturel connu
- Des milieux naturels remarquables : un territoire fortement couvert par Natura 2000
- Une forte présence de l'eau : des milieux humides reconnus
- Pas d'Espace Naturel Sensible mais une zone de préemption
- Un Plan d'Occupation des Sols qui protège les espaces remarqables
- Une trame verte et bleue centrée sur les marais et le cordon dunaire



ENJEUX

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire
- Préserver des espaces naturels et agricoles identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire
- Préserver les éléments de la trame verte et bleue du territoire et valoriser la liaisons entre le marais et le cordon dunaire
- Maîtriser les flux touristiques sur les espaces sensibles notamment pour la préservation du cordon dunaire et du marais



DOCUMENTS CADRES

SCoT Nord-Ouest Vendée

Code de l'environnement (art. L 371-1-II - Trame verte et bleue)

Code de l'urbanisme (art. L146-6 - loi littorale, L130-1 - EBC)

Plan départemental des espaces naturels sensibles de la Vendée

DOCOB FR5200653 : SIC Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

INDICATEURS :

2 sites Natura 2000

1 ZICO

3 ZNIEFF de type I

2 ZNIEFF de type II

1 ZPS

1 SIC

2 Zones humides

3.3. Des paysages remarquables et variés

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

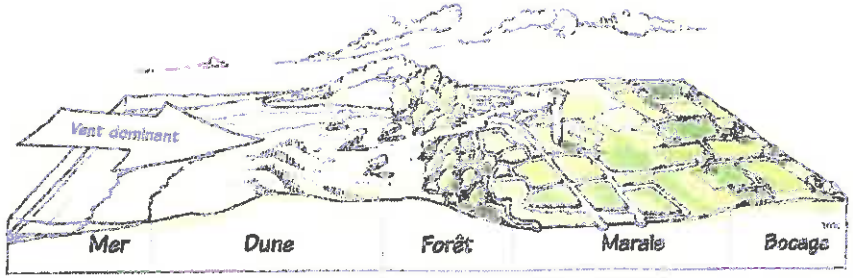
Le milieu physique constitue l'ossature du paysage.

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

La première caractéristique du paysage de Notre-Dame-de-Monts est son organisation en bandes parallèles à la côte. De plus, du fait de sa position littorale et de la présence des marais, la commune présente des paysages influencés par l'eau.

Le bloc-diagramme ci-dessous montre cette organisation en bandes successives :

- Dune
- Forêt / Dune boisée
- Bande urbanisée (non représentée sur l'illustration)
- Marais
- Bocage (au-delà des limites communales)



(Source : agence TMC, Kulmino)

3.3.1 Ce que dit le SCOT

(Source : Etat Initial de l'Environnement du SCOT Nord-Ouest Vendée)

Le SCOT Nord-Ouest Vendée classe la commune de Notre Dame-de-Monts dans l'unité paysagère du littoral pour sa partie Ouest et dans celle du marais Breton Vendéen pour sa partie Est.



Carte des unités payusagère du SCOT Nord-Ouest Vendée (Source : EIE)

Le Marais Breton Vendéen :

A l'origine, la zone faisait partie d'une ancienne grande baie recouverte par l'Océan (la Baie de Bretagne). De nombreuses iles parsemaient cette baie : Noirmoutier bien sûr, mais également Bouin, Beauvoir-sur-Mer, Sallertaine aujourd'hui rattachées au continent. La fermeture naturelle par sédimentation au cours de la Préhistoire a été renforcée par l'homme qui a ainsi favorisé cet ensablement en construisant les digues et les canaux lors de l'aménagement des marais salants.

Disposant d'une inestimable richesse biologique, cet ensemble s'exprime notamment par de vastes prairies humides et des polders faisant face à la Baie de Bourgneuf, et est traversé par des canaux et drainés par les étiers.

Le marais est régulé par des systèmes hydrauliques en eau douce, saumâtre et salée, au rythme des saisons et des marées. Il a ainsi préservé son environnement, conservé ses traditions et une histoire dont les racines restent profondes et largement perceptibles dans le grand paysage.

Le Marais Breton est protégé par des digues et des dunes (stabilisées par la végétation boisée). L'aménagement du marais a permis de rendre celui-ci compatible avec l'agriculture.

L'Espace littoral :

L'espace littoral montre une grande variété de paysages expliquée notamment par un degré d'anthropisation différencié qui s'apprécie tant dans les formes naturelles (exemple : forêt des Pays de Monts, marais de l'île de Noirmoutier) qu'urbaines.

A l'Ouest du SCOT s'étend la façade littorale balnéaire avec ses plages qui se dessinent entre la Barre de Monts et Saint-Jean-de- Monts et le long d'une majeure partie de l'île de Noirmoutier, telles un long ruban de sable quasi-continu.

Le paysage de cette partie de Nord-Ouest Vendée a été marqué par une occupation humaine ancienne qui s'est profondément transformée et accrue au cours des XIXème et XXème siècles, impulsée notamment par le boisement du cordon dunaire, l'arrivée du chemin de fer et la mode des bains de mer.

Le littoral se caractérise par la juxtaposition des espaces, qu'ils soient urbains ou naturels (cordon dunaire boisé), et qui s'exposent généralement sous forme de ceintures plus ou moins larges longeant le trait de côte.

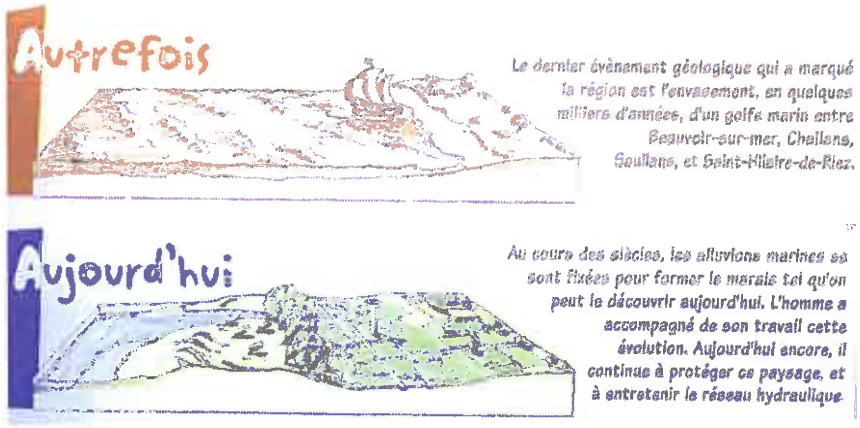
Cordon dunaire :

Il y a environ 5000 ans, l'accumulation de sédiments grossiers a permis la constitution progressive d'un cordon dunaire. Ce massif dunaire, soumis à l'effet conjoint de la mer et du vent, est en perpétuel remaniement. Les formations végétales s'étagent parallèlement à la mer avec un phénomène graduel de fixation du sable par la végétation.

Jusqu'à la moitié du XIXème siècle, seul ce cordon dunaire sablonneux borde le littoral. Il représente alors une menace forte pour les villages qui le jouxtent, provoquant notamment un ensablement de ces derniers à chaque forte tempête.

En 1810, un décret impérial ordonne la plantation de végétaux propices à sa fixation. Les premiers semis de pins maritimes, seules essences capables de coloniser ces terres « hostiles » dominées par le vent et les embruns, commencent alors vers 1850.

La forêt s'est depuis garnie de chênes verts, d'érables, robiniers et autres espèces. La dune non boisée est quant à elle le royaume des plantes basses adaptées aux conditions abiotiques qui s'y appliquent (sécheresse, embruns).



Evolutions du paysage de l'espace littoral

(Source : agence TMC, Kulmino)

3.3.2 PANORAMAS

(Photos prises depuis le château d'eau Kulmino):

Bande urbanisée :



Lotissements Sud *Centre-bourg et zone d'activités* *Lotissements Nord* *Habitations intégrées à la lisière forestière*

Zooms du panorama précédent :







Patchwork de parcelles agricoles cultivées ou prairies, zone d'activités, bourg et front végétal de la forêt domaniale en arrière-plan



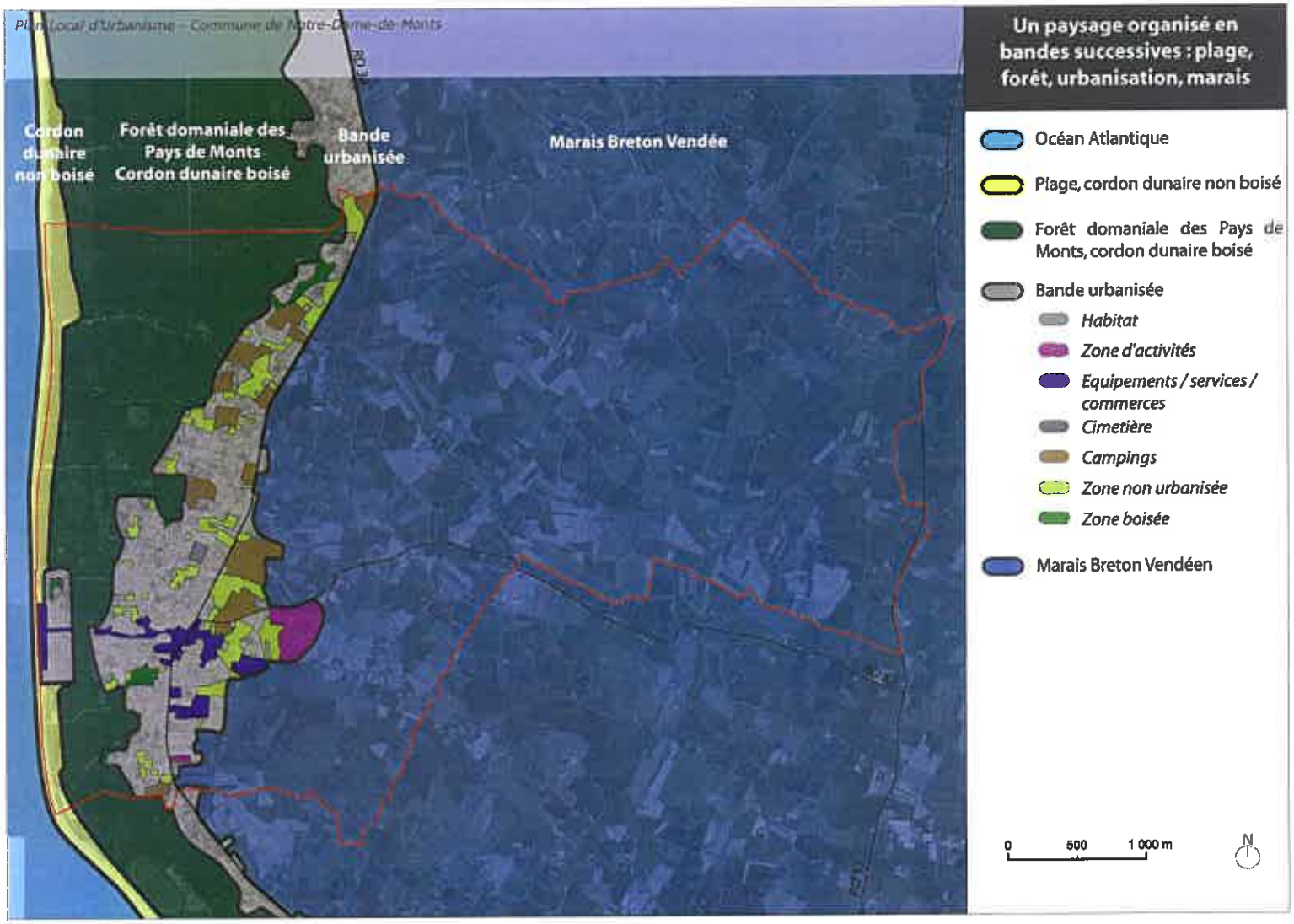
Canal de la Taillée le long de la route et habitations isolées de part et d'autre marquées par le végétal

3.3.3 DES ENSEMBLES PAYSAGERS SE DISTINGUENT

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

Sur le territoire de Notre Dame-de-Monts, 4 unités paysagères principales se distinguent :

- Cordon dunaire non boisé
- Cordon dunaire boisé / Forêt domaniale des Pays de Monts
- Bande urbanisée
- Marais Breton Vendéen


Plan Local d'Urbanisme – Commune de Notre-Dame-de-Monts
Cordon dunaire non boisé
Forêt domaniale des Pays de Monts Cordon dunaire boisé
Bande urbanisée
Marais Breton Vendée
Un paysage organisé en bandes successives : plage, forêt, urbanisation, marais
Océan Atlantique
Plage, cordon dunaire non boisé
Forêt domaniale des Pays de Monts, cordon dunaire boisé
Bande urbanisée
Habitat
Zone d'activités
Equipements / services / commerces
Cimetière
Campings
Zone non urbanisée
Zone boisée
Marais Breton Vendéen
0
500
1 000 m
N

Entité paysagère	Caractéristiques	Evolutions/risques	Enjeux
Cordon dunaire non boisé	• Espaces ouverts : notion de liberté, vues lointaines vers l'Océan Atlantique • Richesse écologique • Support de nombreuses activités touristiques	• Pression touristique • Milieu se refermant petit à petit sur lui-même • Un caractère sauvage qui pourrait devenir de plus en plus artificialisé (pollutions visuelles, urbanisation, ...)	• Concilier accueil touristiques et préservation des milieux dunaires • Maîtriser l'urbanisation à proximité des lisières forestières pour conserver la qualité des dunes boisées • Favoriser l'intégration du bâti en lisière de la dune • Préserver les continuités naturelles ente la dune et les milieux naturels et agricoles proches
Cordon dunaire boisé / forêt domaniale	• Espace de transition qualitatif entre les zones urbaines et la côte • Cordon traversé par les accès à la plage • Les éléments arborés soulignent les variations du relief • Ambiance calme et préservée • Les éléments arborés soulignent les variations du relief • Fenêtres paysagères crées par les arbres le long des accès à la plage • Lisières nettes	• Pression touristique • Développement de l'urbanisation au niveau des lisières forestières • Milieu se refermant petit à petit sur lui-même	
Bande urbanisée	• Urbanisation abritée derrière le cordon dunaire boisé • Cas particulier du quartier de la plage qui se situe à cheval entre le cordon dunaire boisé et non boisé : atmosphère typiquement balnéaire (plage nettoyée régulièrement, esplanade aménagée, ...) • Silhouette urbaine allongée entre ce cordon dunaire et la RD38 : développement linéaire contraint • Une transition zone d'activité / marais nette : intégration pouvant être améliorée, des transitions habitat / marais agrémentées par la végétation	• Risque de dégradation des espaces publics : multiplication des pollutions visuelles commerciales, encombrement, place du piéton par rapport à la voiture, qualité du bâti et des aménagements ... • Risque de disparition du patrimoine (ex : villas remplacées par des immeubles ...)	• Requalifier les espaces publics pour améliorer le cadre de vie • Anticiper les extensions potentielles futures afin de limiter les impacts visuels négatifs notamment à proximité des marais • Préserver le patrimoine architectural de la commune
Marais Breton Vendéen	• Absence de relief : vues lointaines dégagées • Paysage agricole entre eau, prairies et cultures • Paysage résultant des aménagements réalisés par l'Homme • Scènes caractéristiques du marais breton (ex : bourrines) • Division géométriques des parcelles et du paysage par les étiers et canaux bordés de phragmites	• Pression urbaine • Milieu se refermant petit à petit sur lui-même • Un caractère naturel qui pourrait devenir de plus en plus artificialisé (pollutions visuelles, urbanisation, ...)	• Maîtriser l'urbanisation à proximité des limites du marais • Favoriser l'intégration du bâti en lisière du marais • Préserver les continuités naturelles ente le marais et les milieux naturels et agricoles proches

Cordon dunaire non boisé:





Un espace ouvert : des vues lointaines sur l'Océan Atlantique

Cordon dunaire boisé / Forêt domaniale des Pays de Monts :



Une transition avec le milieu urbanisé parfois brutale



Chemin ensablé menant à la plage et traversant le cordon dunaire boisé

Bande urbanisée :



Le clocher de l'église : un repert visuel





Une transition marais / zone urbanisée adoucie par la végétation



Le lotissement : la nouvelle forme urbaine omniprésente





Des espaces publics qui demanderaient parfois à être valorisé



Des espaces non urbanisés en villes : un air de nature



Des campings disséminés dans le tissu bâti



LA RD 38 : limite entre le marais et la zone urbanisée



Le quartier de la plage : plage, espanade aménagée et front urbain



Le quartier de la plage : des aménagements urbains vieillisants



Le quartier de la plage : des commerces touristiques

Marais Breton Vendéen:



Les écluses et canaux : empreintes des aménagements par l'Homme



Parcelles cultivées géométriquement délomitées par les canaux



Le château d'eau : point d'appel visuel dans le paysage



Le marais : un environnement naturel riche



Les bourrines : bâit traditionnel des marais

SYNTHÈSE SUR LE PAYSAGE

Des paysages de qualité organisés en bandes successives

CONSTATS

- Un paysage fortement marqué par l'eau : dune et marais
- Un paysage organisé en bandes successives parallèles à l' côte : dune non boisée, dune boisée / forêt domaniale des Pays de Monts, bande urbanisée et marais
- Un relief peu marqué qui permet des vues depuis la zones urbanisée vers les marais
- Un cordon dunaire surelevé qui créet des ouvertures visuelles vers l'Océan Atlantique au niveau des accès aux plages

ENJEUX

- Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité de Notre-Dame-de-Monts:
  - Concilier accueil touristiques et préservation des milieux naturels
  - Maîtriser l'urbanisation à proximité des milieux naturels et agricoles (cordon dunaire et marais) pour conserver la qualité de ces paysages
  - Favoriser l'intégration du bâti en lisière des espaces naturels et agricoles
  - Préserver les continuités naturelles ente la dune et les marais
  - Requalifier les espaces publics pour améliorer le cadre de vie
  - Anticiper les extensions potentielles futures afin de limiter les impacts visuels négatifs notamment à proximité des marais
  - Préserver le patrimoine architectural de la commune

DOCUMENTS CADRES

SCoT Nord-Ouest Vendée

INDICATEURS :

4 unités paysagères distinctes :

- la dune non boisée
- la dune boisée /forêt domaniale des Pays de Monts
- la bande urbanisée
- le marais

3.4. Un patrimoine diversifié et identitaire des marais breton et de la côte vendéenne

La commune de Notre-Dame-de-Monts possède un patrimoine bâti remarquable (villas balnéaires, bourrines, ...) qui gagnerait à être mieux connu, protégé et mis en valeur.

3.4.1. Le patrimoine bâti protégé

La base de données du ministère de la culture répertorie un seul monument historique sur le territoire communal de Notre-Dame-de-Monts. D'autre part, du mobilier est recensé (croix d'autel, ostensoir, ciboire etc.).

Le site répertorié en tant que monument historique est le pont du pommier (référence PA00110187), qui se situe sur la limite communale entre la Barre-de-Monts et Notre-Dame-de-Monts.

Ce pont, construit au 18ème siècle, est inscrit en tant que monument historique depuis le 27/07/1988.



Monument historique inscrit : le pont du Pommier (Source : Pierre Gouard)

3.4.2. Les formes urbaines du territoire

La maison rurale

Ces petites maisons de taille modeste combinent la fonction d'habitation avec les activités de l'habitant. Autour d'un corps d'habitation simple, souvent d'une seule pièce, se greffent les appentis ou greniers donnant une diversité de formes. Sur le littoral, ces maisons rappellent la proximité de la mer de par la toiture basse et les petites ouvertures.



Maison rurale de Notre-Dame-de-Monts (Source : Citadia, 2011)

La maison de ville

La maison de ville peut reprendre le profil de la maison basse agricole avec un corps simple rectangulaire et un toit à deux pans. Leurs façades sont plus travaillées et intègrent de nouveaux matériaux.



Maison de ville de Notre-Dame-de-Monts (Source : Citadia, 2011)

La maison bourgeoise

Ces habitations, par leur présentation, affichent un certain statut social. Leurs dimensions et le raffinement de mise en œuvre révèlent la prospérité de leurs propriétaires. Certaines ont parfois trouvé, au fil du temps, un usage public.



Maison bourgeoise transformée en école (Source : Citadia, 2011)

La ferme

La ferme était traditionnellement isolée ou groupée en hameaux. Elle est proche du lieu de travail et s'accompagne de dépendances. Les corps de fermes s'accompagnaient de granges non accolées à l'habitation, contrairement aux différents appentis. Les granges sont parfois réhabilitées en logement. La ferme traditionnelle s'accompagne aujourd'hui de nouveaux bâtiments : hangars, ...



Ferme de Notre-Dame-de-Monts (Source : Citadia, 2011)

La maison balnéaire

(Source : Inventaire balnéaire de Notre-Dame-de-Monts, septembre 2007)

En nombre limité à la fin du 19ème siècle, elle connaît un essor remarqué dans l'entre-deux-guerres. Localisées tout au long de la côte, ces maisons de vacances peuvent être intégrées aux villages ou isolées dans des sites naturels.

Le premier lotissement de maisons balnéaires a été construit en 1872 sur la commune, suite à la création en 1850 de la première route reliant le bourg à la grève. Pour Notre-Dame-de-Monts, le developpement balnéaire n'a pas connu de fort essor du fait de l'éloignement du bourg par rapport à la plage. Suite à l'arrivée du chemin de fer à Notre-Dame-de-Monts en 1923, on dénombre une centaine de villas en 1939. L'organisation urbaine balnéaire de la commune est rythmée par l'échelonnement des différentes concessions de l'Etat. Ceci brouille la lecture architecturale de la ville balnéaire.

Secteur avenue Abbé Thibaud



Secteur quartier Vieille Ville



Les colonies de vacances :

(Source : DRAC Pays de la Loire)

Au XIXème siècle, un nouvel engouement ludique de la mer et de la plage fait suite aux traditionnels bains thérapeutiques : les colonies de vacances se développent sur la commune de Notre-Dame-de-Monts.

Quatre grandes étapes de l'Histoire des colonies ont été observées :

1- Vocation hygiéniste et médicale (1880-1914)

2- Finalité éducative grandissante (1918-1939)

3- L'âge d'or des colonies de vacances (1945-1965)

4- La nécessaire reconversion face au déclin (à partir de 1965) dû à la baisse de la fréquentation, chute des financements publics, orientation vers des loisirs de proximité avec les centres de loisirs sans hébergement, hausse des vacances familiales, législation stricte etc.

La disparition de ces colonies, souvent implantées sur des espaces convoités et donc soumis à une forte pression immobilière, amène à une réflexion sur un patrimoine aujourd'hui méconnu et qui pourtant s'avère être le révélateur d'une société en pleine mutation dans sa relation aux loisirs et à l'éducation. On assiste à une diversification voir une totale reconversion des activités, à de nombreux changements de propriétaires. Les centres ferment progressivement, les bâtiments sont vendus, détruits, reconverti. On peut citer l'exemple l'ancienne colonie Ker Bourrine, à Notre-Dame-de-Monts dont les quatre bâtiments ont été transformés en quatre maisons individuelles.



Colonie St Denis d'Ambroise au sein de l'école Notre-Dame, datant du premier quart du XXème siècle (Source : DRAC Pays de la Loire)



Colonie Ker-Morvan (Source : DRAC Pays de la Loire)



Colonie de la Belle-Estoile, vers 1950 (Source : DRAC Pays de la Loire)



Colonie des PPT (Source : DRAC Pays de la Loire)

La maison d'aujourd'hui ...

Une diversité des formes urbaines ... opérations d'ensemble, résidences touristiques sur la côte, lotissements dans les terres ...

Les bourrines, un patrimoine spécifique des marais

La bourrine des marais en Vendée, bâtie en terre et couverte en roseaux, témoigne de l'utilisation optimale des ressources naturelles d'une région. Elle relève d'un mode constructif ancien. Les murs édifiés en bigôts - appellation locale désignant la bauge - et la couverture en chaume, révèlent l'adresse des maraîchins qui ont su tirer profit de la terre et des roseaux à des fins constructives. La bourrine a ainsi permis de répondre aux besoins en logement des habitants les plus modestes qui utilisaient volontiers les délaissés de charrauds, ou bords de chemin, pour y installer habitations et dépendances.



Bourrine sur la commune de Notre-Dame-de-Monts (source : citadia , 2011)



Bourrine référencée dans la base mérimée (source :base mérimée)

3.4.3. LE PETIT PATRIMOINE

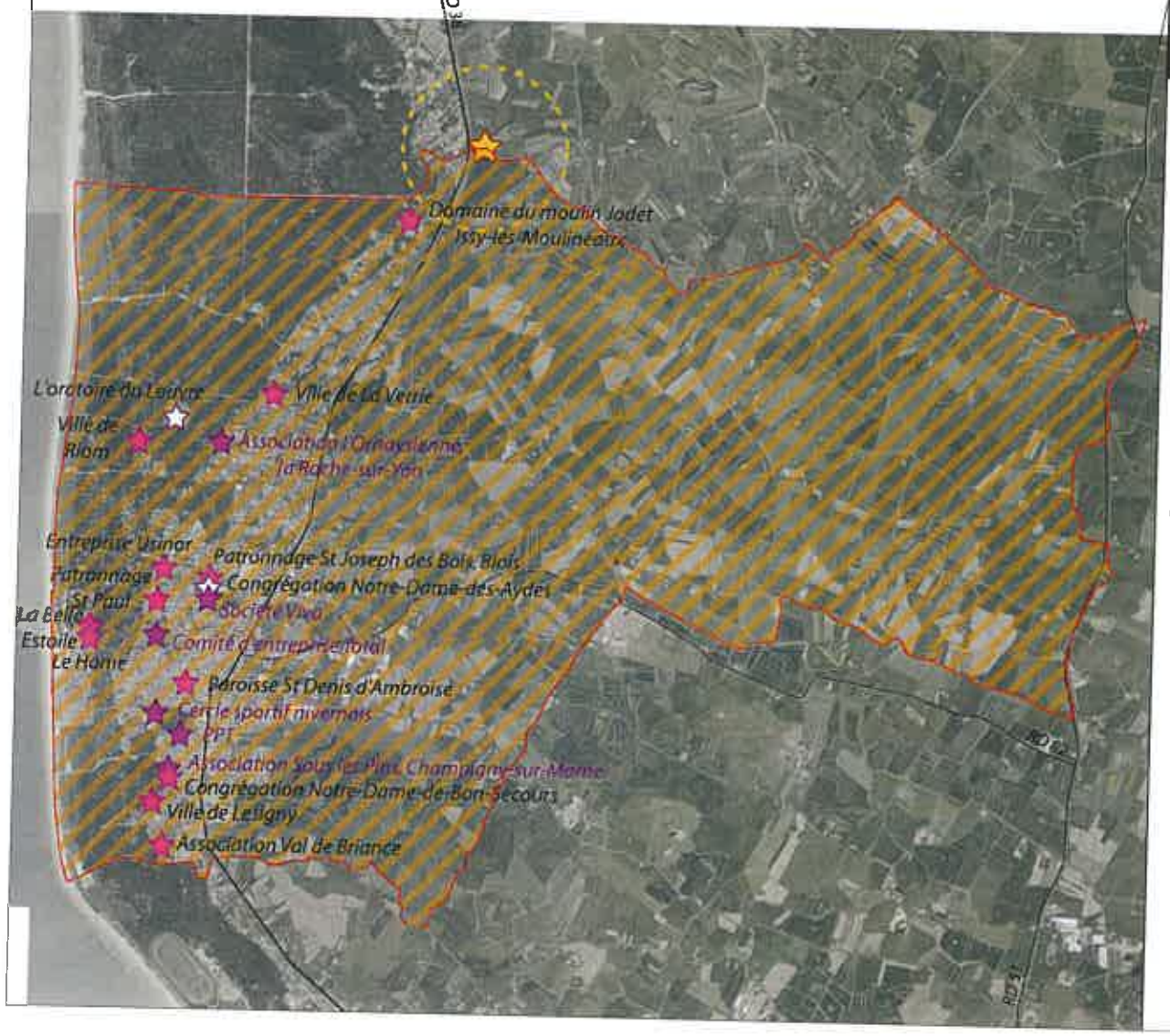
Le Petit Patrimoine est représenté par l'ensemble des monuments (par exemple les moulins, cabanes, fontaines, lavoirs, puits, chapelles etc.) qui ne sont pas classés comme Monuments Historiques. On le trouve principalement dans les villages, les bourgs, les petites villes, où il a été relativement épargné par la modernisation. Ce petit patrimoine, si important pour mieux comprendre notre passé, mérite toute notre attention pour sa préservation et sa mise en valeur.

Sur le territoire de Notre-Dame-de-Monts, un inventaire du petit patrimoine a été réalisé et est protégé au titre de la Loi Paysage dans le cadre du PLU.

3.4.4. LE PETIT ARCHÉOLOGIQUE

L'ensemble de la commune est classée en zone environnementale favorable à la conservation des vestiges archéologiques. Cependant, aucun site archéologique n'est recensé sur la commune.

(Source : Porter à la connaissance de l'Etat, 2009)



Un patrimoine méconnu

Monument historique inscrit

- Pont du Pommier
- Périmètre 500 m

Sites archéologiques

- Zone environnementale favorable à la conservation des vestiges archéologiques

Colonies de vacances *(inventaire DDE de 2005 et DRAC de 2009)*

- En activité
- Autre usage
- Rasé

0 500 1 000 m

N

SYNTHÈSE SUR LE PATRIMOINE BATI

Un patrimoine qui gagnerait à être mieux connu et protégé

CONSTATS :

- Un patrimoine représentatif de l'identité balnéaire et des marais du territoire
- Un monument historique inscrit : pont du Pommier
- Un inventaire du patrimoine balnéaire de la commune
- Un inventaire des colonies
- Un petit patrimoine inventorié



ENJEUX

- Protéger le patrimoine bâti de la commune, garant de l'image de qualité du territoire
- Améliorer la connaissance de ce patrimoine notamment vernaculaire pour mieux la valoriser et protéger



DOCUMENTS CADRES

Inventaire du patrimoine balnéaire de la commune

Inventaire des colonies

CHIFFRES CLÉS

1 monument historique

0 élément protégé au titre de la loi paysage (art. L123-1-5-7 du CU)

3.5. La gestion des ressources en eau

3.5.1 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE : UN MAILLAGE SERRÉ SUR TOUTE LA PARTIE MARÉCAGEUSE

La commune de Notre Dame de Monts se caractérise par quatre étiers principaux : La Taillée au nord-ouest qui se ramifie en 3 étiers principaux et l'étier du pont Angelier qui provient du nord-est. (Voir carte de synthèse)

Globalement, la commune se découpe comme suit : l'océan atlantique à l'ouest puis une bande dunaire et urbanisée sans cours d'eau en bordure côtière suivi d'une zone d'alluvions quadrillée par un réseau de petits étiers aménagés par l'homme. Ceux-ci délimitent des parcelles cultivées en un maillage relativement serré.

Le réseau d'étiers est dense et réparti de manière égale dans tout le marais.



Zoom sur la zone d'alluvions marines (Source : geoportail.fr)

Le Marais Breton constitue une vaste dépression liée à un effondrement local du socle hercynien. A partir de l'ère secondaire, cette dépression s'est peu à peu comblée par le dépôt de sédiments d'origine marine.

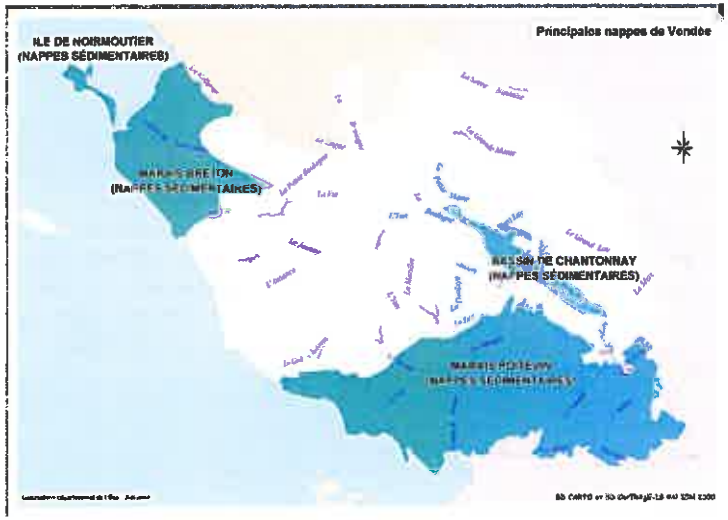
Plusieurs couches de roches sédimentaires différentes se succèdent. Il s'agit le plus souvent de sables, d'argiles, de calcaires ou de grès. Parmi ces horizons, certains présentent la caractéristique de pouvoir contenir de l'eau (on dit alors qu'ils sont aquifères).

Le sous-sol de la commune de Notre-Dame-de-Monts, sur la partie Ouest, est constitué de terrains sédimentaires essentiellement carbonatés (cas du Marais Breton).

Deux formations aquifères peuvent en l'occurrence être identifiées dans le sous-sol du Marais Breton : les calcaires gréseux du Lutétien et les sables cuisiens.

La nappe comprise dans les formations lutétiennes (calcaires et grès) revêt un intérêt tout particulier puisqu'il s'agit d'une nappe d'eau salée.

Généralement captive (ce terme signifie que la nappe est comprimée sous une formation imperméable, laquelle assure en même temps sa protection contre d'éventuelles pollutions superficielles) sous une couche d'argiles quaternaires (« le Bri ») d'épaisseur variable (jusqu'à 20 m), cette nappe se trouve principalement sous la frange littorale du Marais Breton, à une faible profondeur du sol (niveau de la nappe situé entre 1 et 3 mètres en dessous de la cote du terrain naturel). (Source : Observatoire départemental de l'eau Vendéen).



(Source : Observatoire de l'eau de Vendée, 2008)

3.5.2 LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

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

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

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

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

Directive « nitrates » :

L'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la directive 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dite directive « nitrates ».

A ce titre, tous les exploitants agricoles doivent se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2004/DDAF/126 du 10 mai 2004 relatif au 3ème programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution des nitrates d'origine agricole, en particulier prévoir et noter les épandages de déjections et d'engrais, et maintenir enherbées les berges des cours d'eau.

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

Avancement :

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

Objectifs :

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

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.



Territoire concerné par le SDAGE : Bassin Loire Bretagne (Source : Comité de Bassin Loire Bretagne)

Par ailleurs le SDAGE impose de mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables et d'améliorer la protection des zones inondables déjà urbanisées.

Egalement, en ce qui concerne les zones humides, le SDAGE préconise de nombreuses mesures, et notamment d'établir l'inventaire et la cartographie des zones humides comprises dans leur périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau. Cela permet de définir les conditions de leur gestion.

A une échelle plus locale, la commune de Notre Dame de Monts est soumise à un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui est celui du marais Breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du marais breton et de la baie de Bourgneuf.

Le SAGE, approuvé le 19 juillet 2004, a identifié 4 enjeux majeurs :

- *préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral ;*
- *gestion durable des eaux salées souterraines ;*
- *développement équilibré et durable des usages et fonctions des marais ;*
- *organisation et pilotage de la mise en œuvre du SAGE.*

Développement équilibré et durable des usages et fonctions du marais : il s'agit ici du marais doux. Sa richesse piscicole est fortement altérée et l'agriculture y est fragilisée du fait des contraintes spécifiques du milieu. Les difficultés d'entretien du marais et l'altération de la qualité des eaux portent préjudice à sa valeur biologique et économique.

Les objectifs principaux portent sur la restauration de la qualité des eaux, la lutte contre les espèces végétales ou animales envahissantes, et la gestion des marais. Celle-ci implique des dispositions concrètes : associer tous les acteurs, définir des protocoles de gestion par entité, compléter les équipements de suivi, suivre la gestion et en informer les acteurs. Pour les projets d'aménagement, des « principes généraux » sont actés. Ceux-ci portent sur la limitation quantitative des rejets d'eaux pluviales.

A partir de la Directive Cadre sur l'Eau, le SAGE fixe les objectifs de qualité des eaux à remplir dans le marais doux sur le secteur de la Petite Taillée.

D'autre part, le SAGE préconise de développer des actions spécifiques vis à vis de la richesse écologique, de l'usage agricole extensif du marais et du développement des activités. Cela concerne, pour cette partie du territoire :

1) les conditions de développement du brochet, de l'anguille, la gestion de la pêche en marais, celle des plans d'eau de chasse ;

2) l'appui technique aux agriculteurs du marais, le soutien financier des exploitants qui s'engagent dans des systèmes de production favorables (CAD);

3) l'identification et la cartographie des secteurs les plus favorables aux activités conchylicoles, salicoles et aquacoles.

La gestion, voire la restauration des « baisses » est un aspect concret privilégié de ces orientations.

Enfin, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE. Cette disposition résulte de la loi du 21 avril 2004 qui transpose en droit français la directive européenne du 21 Octobre 2000 établissant le cadre de la politique communautaire de l'eau.

3.5.3 EAU POTABLE : UNE RESSOURCE LIMITÉE

Nb : Les chiffres énoncés dans cette partie sur l'eau potable sont des données globales à l'échelle du SIAEP : Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du MARAIS BRETON qui compte 16 communes dont Notre-Dame-de-Monts.

Source : Rapport annuel du SIAEP du Marais breton, 2010.

Une eau principalement de surface

L'eau distribuée provient essentiellement du traitement d'eau de surface puisque 89,3 % de l'eau distribuée est de l'eau de surface et seul 10,7 % de l'eau distribuée a une origine souterraine.

Géré par le SIAEP, pour un volume d'eau acheté d'environ 46 millions de m^3, le réseau d'eau potable comptait 340 446 abonnés en 2010, soit une population estimée à 526 857 d'habitants, pour un réseau de 14 224 km de long.

Les principaux travaux envisagés dans le secteur du marais breton sont liés à un renouvellement des réseaux ou à des modifications de conduite le long des Routes Départementales.

Une eau potable distribuée de qualité

Chiffres pour 2010 : le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées est de 99.9 % pour la microbiologie et de 98.2 % pour les paramètres physico-chimiques.

Le résultat des analyses sur la commune de Notre Dame de Monts (prélèvement au niveau de l'office du tourisme), au 04/01/2010, conclue à une composition de l'eau suivante :

- Un pH de 8.35 (limite réglementaire entre 6,5 et 9),
- Une turbidité de 0.27,
- Une concentration en fer de 15 µg/l (limite réglementaire inférieure ou égale à 200 µg/l),
- Une conductivité de 430 µS/cm (limite réglementaire entre 200 et 1100 µS/cm).

Les seuils réglementaires sont donc respectés.

Un réseau de distribution aux normes

L'Indice Linéaire de Pertes (ILP) en réseau est de 1.15 m^3/km/jour ce qui, en tant que réseau rural, correspond à un ILP « Bon ».

Le rendement du réseau est de 87 % et l'indice de connaissance du réseau est de 60%.

3.5.4 DES EAUX USÉES ET PLUVIALES TRAITÉES SUR LA COMMUNE

Source : Rapport de synthèse année 2010 de la station de Notre Dame de Monts

Un réseau séparatif et un assainissement sans surcharge.

Dans le domaine spécifique de l'assainissement, l'article L. 2224.10 du code général des collectivités territoriales fait obligation aux communes de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non-collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- Les zones où il faut limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maitrise du débit et des écoulements des eaux pluviales de ruissellement.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement.

Le plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif a été actualisé en parallèle à l'élaboration du PLU avec une enquête publique conjointe.

L'exploitant du réseau d'assainissement est SAUR. Le réseau de la commune de Notre Dame de Monts est de type séparatif et la station d'épuration est en service depuis juillet 1991.

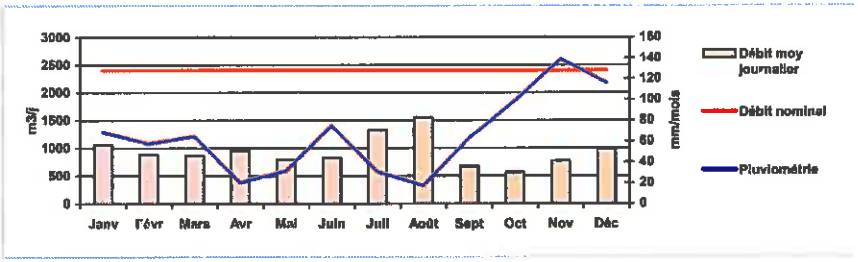
Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la station d'épuration de la Parée Grollier à boues activées d'une capacité de 860 kg DBO5/jour. Les performances de cette station sont globalement satisfaisantes.

Le débit nominal par temps sec est de 2 400 m^3/j pour une capacité constructeur d'environ 14 333 Equivalent Habitant (EH).

Le type d'épuration utilisé est un traitement de boues activées avec aération prolongée. Le milieu récepteur est une nappe d'eau saumâtre.

Réglementairement, les concentrations sur effluents sont respectées (Matières En Suspension, Demande Chimique en Oxygène, Demande Biologique en Oxygène, tous les paramètres liés à l'azote et au phosphore) et les rendements de ces paramètres sont respectés également.

Le bilan de fonctionnement sur l'année 2010 permet d'observer un pic de consommation sur la station de Notre Dame de Monts sur la période estivale et plus précisément le mois d'aout.



Graphique présentant l'évolution du débit journalier moyen comparativement au débit nominal de la station. (Source : Rapport de synthèse année 2010 de la station de Notre Dame de Monts)

Les limites en termes de charge organique de la station d'épuration sont respectées tout au long de l'année, même lors du pic du mois d'aout ou cette charge organique n'atteint que 70% de la capacité maximale de la station.

Le rapport conclue que la qualité du rejet et les performances épuratoires sont bonnes pour les matières organiques et l'azote. Les normes de rejet de l'arrêté préfectoral sont respectées.

D'autre part, le traitement du phosphore est limité. La mise en œuvre d'un traitement physico-chimique pourrait être exigée à court terme compte tenu des évolutions réglementaires (zones sensibles).

Le seul incident à noter est la mise hors service du mois d'aout au mois de décembre du débitmètre de sortie. Le délai de réparation a été très long.

La siccité des boues est plus faible que prévue malgré une nouvelle filière de traitement des boues en service depuis le mois de mai 2010.

La station a produit environ 88 578 kg de matières sèches sur l'année 2010 pour une consommation d'énergie de 239 901 kWh.

La totalité des boues a été dirigée vers le site de compostage de Soultans.

Le réseau semble sensible aux eaux parasites.

Un réseau sensible aux eaux parasites

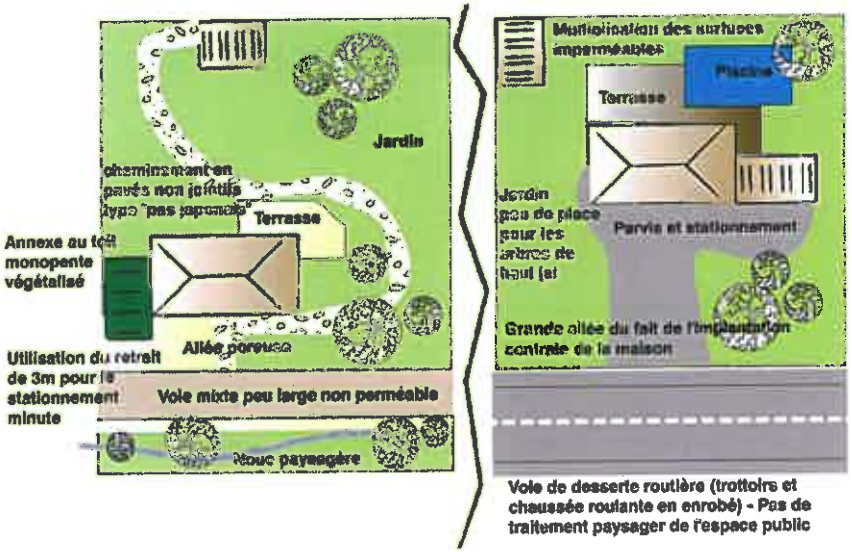
Les eaux pluviales peuvent être sources de pollutions et facteurs de risque d'inondation. Une trop forte imperméabilisation des sols peut empêcher l'infiltration et provoquer des ruissellements potentiellement polluants. En cas de précipitations abondantes, cela peut aussi provoquer la saturation de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

Le code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit que les communes zonent les secteurs où des mesures méritent d'être prises pour limiter l'écoulement des eaux pluviales et leur pollution. La commune n'a pas encore établi ce zonage.

Pour une meilleure gestion de l'eau sur la commune, quelques techniques alternatives peuvent être proposées. Celles-ci permettront une meilleure intégration paysagère, la limitation des surfaces imperméabilisées, une meilleure recharge des nappes phréatiques et la limitation des linéaires de réseaux et des volumes des ouvrages de régulation.

- Voiries drainantes ou filtrantes
- Aire de stationnement en ever-green

- Réseau de collecte à ciel ouvert qui s'intègre à l'environnement naturel (type bassin, fossés, noues végétales)
- Bassin d'infiltration ou de stockage



Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

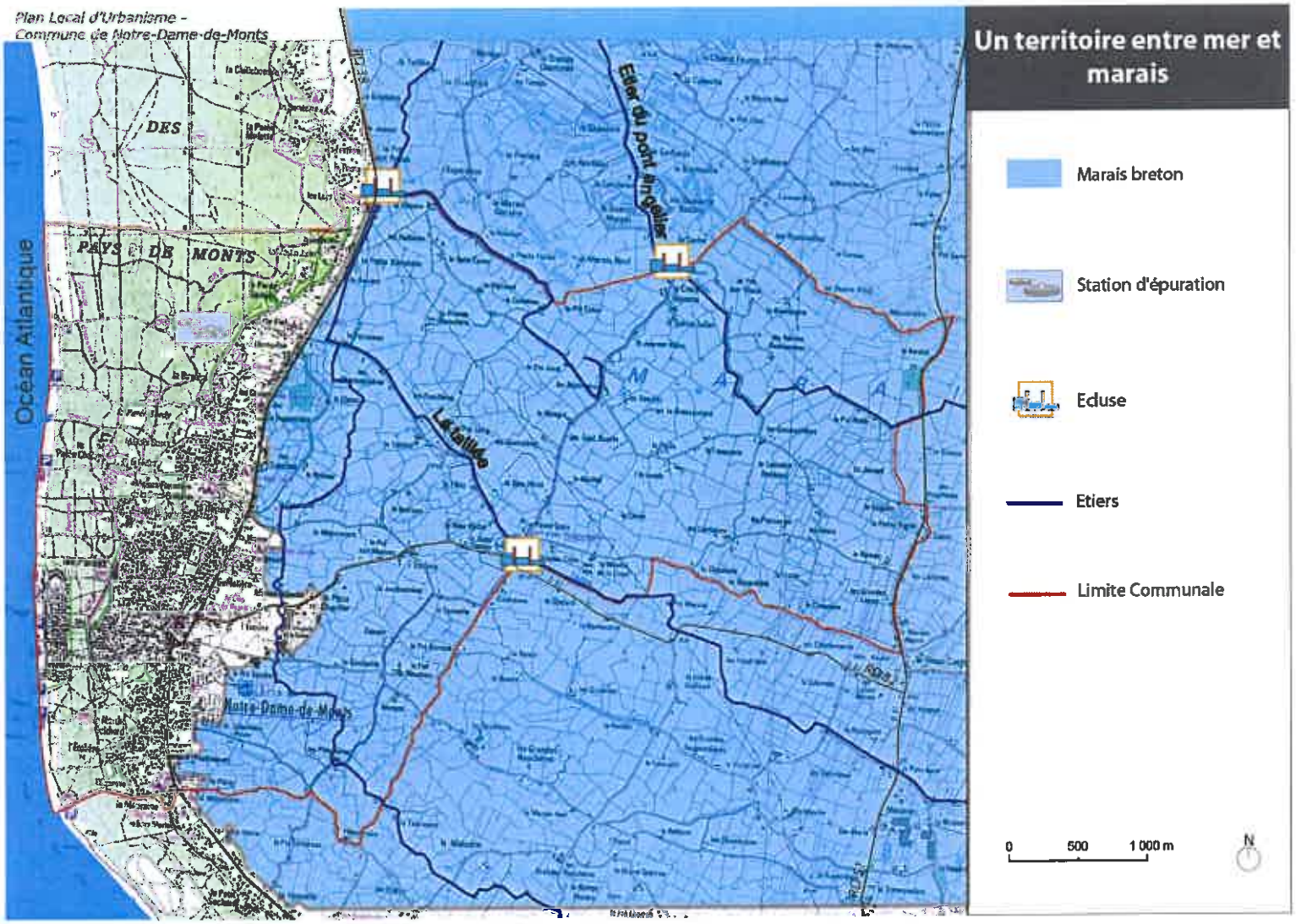
3.5.5 UNE EAU MARITIME GLOBALEMENT DE BONNE QUALITÉ

Qualité des eaux de baignade

L'observatoire des eaux de baignade présente un historique de ses contrôles de la qualité de l'eau sur deux plages de la commune de Notre-Dame-de-Monts : la grande plage et la braie. Sur ces deux sites et sur la période du 30/04/2010 au 22/09/2011 la qualité de l'eau est systématiquement « bonne » mis à part lors d'un prélèvement sur la plage de la braie le 23/08/2010 où la qualité de l'eau de baignade était « moyenne ».

Qualité des gisements naturels de coquillages

L'Agence Régionale de Santé (ARS) des Pays de la Loire alerte les pécheurs à pied sur la qualité des coquillages pouvant être récoltés sur le littoral Vendéen. Notre-Dame-de-Monts ne possède pas de site de prélèvement spécifique. Les zones de contrôle les plus proches sont situées à Barbatre et Saint-Jean-de-Monts. L'historique des contrôles sanitaires ne fait pas apparaitre de problème particulier sur ces sites


Plan Local d'Urbanisme -
Commune de Notre-Dame-de-Monts
Océan Atlantique
DES
PAYS DE MONTS
Notre-Dame-de-Monts
Etier du pont anglais
Le Collateur
Un territoire entre mer et marais
Marais breton
Station d'épuration
Ecluse
Etiers
Limite Communale
0
500
1 000 m
N

SYNTHÈSE SUR LA GESTION DE L'EAU

Une ressource omniprésente et fragile

CONSTATS

- SDAGE Loire-Bretagne et SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf
- Un réseau d'acheminement des eaux usées de type séparatif
- Une station d'épuration sur la commune : la Parée Grollier, à boues activées, qui fonctionne à 70% de sa capacité maximale (marge de développement)
- Un réseau d'acheminement des eaux pluviales sensible aux eaux parasites
- Une eau de mer et une eau potable de qualité tout au long de l'année



ENJEUX

- Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau
- Préserver les milieux sensibles (ex : marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important
- Permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale



DOCUMENTS CADRES

SDAGE Loire Bretagne 2010-2015

SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf

INDICATEURS :

1 Station d'épuration gérant jusqu'à **14 333 équivalent habitant,** fonctionnant à **70%** de sa **capacité maximale.**

89,3 % de l'eau potable provient d'**eau de surface**

3.6. Des ressources énergétiques abondantes soumises à de nombreuses contraintes

3.6.1 La maitrise de l'énergie : une obligation en matière d'urbanisme

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 avec le SCoT Nord-Ouest Vendée.

La commune de Notre-Dame-de-Monts est couverte par la ligne électrique à 2 circuits 90 kV Guérinière-St Jean de Monts.

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 :

La **première étape** consiste à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

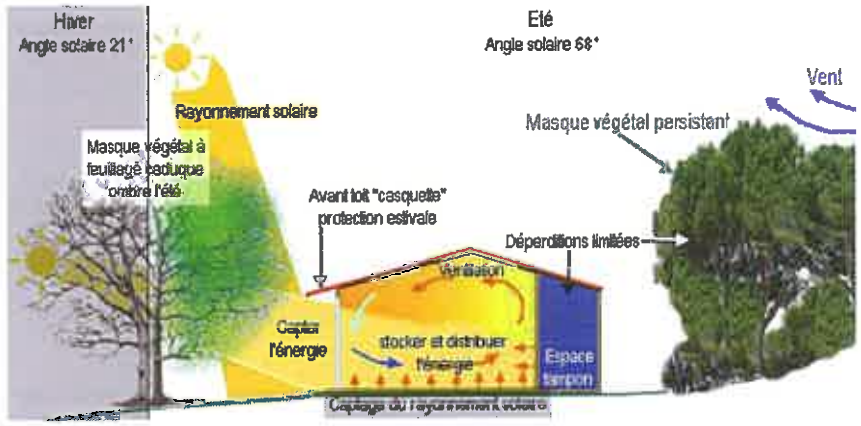
L'optimisation du niveau de performance énergétique dans l'habitat neuf bénéficie de trois bras de leviers majeurs :

- 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 par l'extérieure permettant d'éliminer les ponts thermiques et de conserver une bonne inertie).
- L'optimisation des systèmes climatiques : utiliser des systèmes énergétiques performants (pompe à chaleur, chaudière à condensation, ventilation double flux, éclairage basse consommation), limiter voire éliminer le recours à la climatisation, valoriser les énergies renouvelables.

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 : ACE Bois

La **deuxième étape** consiste à substituer les énergies fossiles communément utilisées par des énergies renouvelables

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

Enfin, la **troisième étape** consiste à compenser les consommations spécifiques via la production en local 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.

Le recours indispensable aux énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une information ciblée auprès des porteurs de projet, en leur donnant accès aux informations techniques et financières sur les usages et les techniques, notamment :

- Solaire passif,
- Solaire actif (thermique pour les besoins d'eau chaude sanitaire (ECS) et/ou de chauffage, photovoltaïque pour la production décentralisée d'électricité),
- Géothermie et aérothermie (chauffage et ECS)
- Bois énergie (chauffage et ECS)
- Eolien (production décentralisée d'électricité)

Un bref récapitulatif de ces techniques et types de production est effectué par la suite.

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 Energétique (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'Energie, 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 kWhEP/m²/an exprimée en énergie primaire.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'urbanisme, on note l'objectif suivant pour la loi Grenelle I: *« Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, permettre la revitalisation des centres villes » (Chapitre 2, Section 1, Article 7, II b)*

La loi Grenelle II, quant à elle, modifie de façon importante le code de la construction en y ajoutant des textes conduisant à l'amélioration énergétique des bâtiments (Chapitre I).

Le code de l'urbanisme est également modifié au travers des articles présentés au Chapitre II de la loi Grenelle II. Parmi les modifications, nous pouvons citer la nécessité d'une compatibilité des documents d'urbanisme (article L 111-1-1) ainsi que « *[...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

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, [...] » (Article L 121-1 3°). L'article L110 du code de l'urbanisme précise désormais que chaque collectivité publique contribue à la lutte contre le changement climatique au travers de ses actions.

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).

La politique supra communale

Plan climat-énergie territorial (PCET)

Le Plan Climat-Energie Territorial, en écho au Plan climat national, a pour objectif de limiter les émissions de gaz à effet de serre générées dans les communes vendéennes par une série de mesures dans tous les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des habitants du territoire. Le Plan climat-énergie repose sur l'évaluation et le suivi des émissions de gaz à effet de serre sur le moyen /long terme. Sur 4 étapes, le PCET de Vendée en est rendu à la deuxième phase : Diagnostiquer et Mobiliser. Les deux prochaines étapes consistent respectivement à élaborer le PCET et à le mettre en œuvre.

Plan climat-énergie collectivité (PCEC)

D'autre part, 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 maitrise de l'énergie sur le réseau d'éclairage public,
- etc.

SCoT Nord-Ouest Vendée :

La commune de Notre Dame de Monts est incluse dans le périmètre du SCoT de Nord-Ouest Vendée. Le calendrier de ce SCoT précise que le DOO est en cours de rédaction. Lors de son achèvement, les prescriptions dictées par ce dernier en ce qui concerne l'énergie devront être prises en compte dans les documents d'urbanismes de la commune de Notre Dame de Monts.

A l'heure actuelle, le PADD fait état d'un « objectif de limitation de la consommation d'énergie par un développement des opérations de réhabilitation et de mises aux normes énergétiques » et « d'un soutien aux nouveaux modes de production d'énergie (biomasse, développement de la filière bois-énergie sur la base d'une valorisation énergétique du bocage qui dispose d'une capacité spécifique etc.) ».

3.6.2 PANORAMA DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR NOTRE-DAME-DE-MONTS

L'éolien : un potentiel certain mais des contraintes majeures

La Vendée compte, en juin 2010, 94 éoliennes en fonctionnement, soit 53 % du nombre d'éoliennes en fonctionnement dans la région, pour 45 % de la puissance installée (en fonctionnement) en Pays de la Loire.

Département	En fonctionnement		En projet		Ensemble-Pays de la Loire	
	juin 2009	juin 2010	juin 2009	juin 2010	juin 2009	juin 2010
Loire-Atlantique (44)	34	97	145,7	94	180,1	191
Maine-et-Loire (49)	29	37	46	38	75,2	75
Mayenne (53)	22	46	40,8	17	62,8	63
Sarthe (72)	15	0	nc	23	15	23
Vendée (85)	124	148	nc	26	123,9	174
Ensemble-Pays de la Loire	**225**	**328**	**233**	**198**	**457**	**526**

nc : non connu ; Source : Le Journal de l'éolien

Puissance éolienne installée en Mégawatt-heure (MWh) par département juin 2009-juin 2010

Potentiel éolien Vendéen :

A l'échelle de la Région des Pays de la Loire, les départements de Loire Atlantique et de Vendée sont les territoires, à façade maritime, disposant des potentialités de développement des installations éoliennes les plus aptes à permettre d'atteindre les objectifs cités précédemment.

Dès 2001, le département de la Vendée a vu s'accroître de façon considérable le nombre de démarches engagées par les acteurs privés pour réaliser les études de faisabilité préalables au montage des projets.

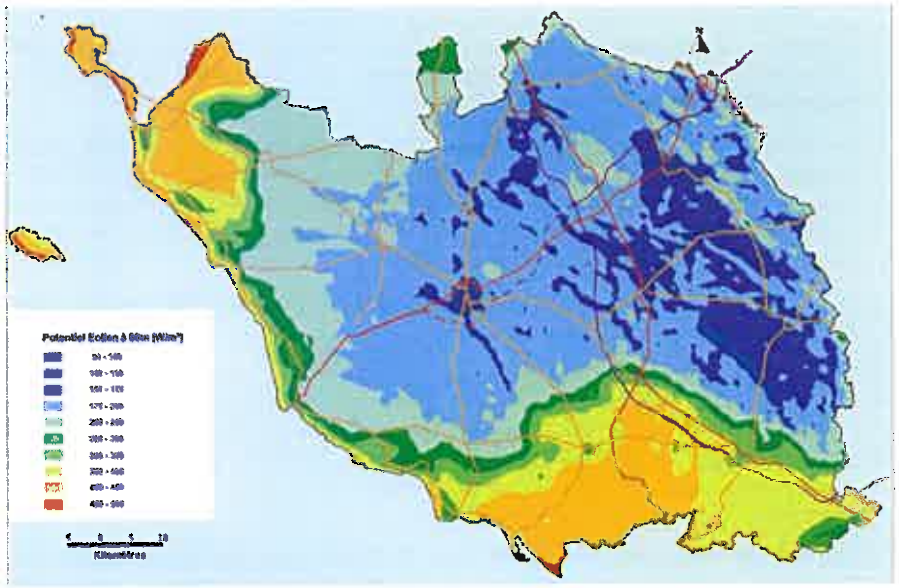
Le préfet de la Vendée a mis en place un pôle de compétence « énergie éolienne » dont l'une des missions a été de rédiger la « contribution aux réflexions sur un développement raisonné des éoliennes en Vendée », document validé le 22 octobre 2003.

La loi n° 2005 – 781 du 13 Juillet 2005, fixant les orientations de la politique énergétique, a créé les zones de développement éolien (ZDE). Ces zones sont proposées à l'approbation du préfet de la Vendée par les communes ou les communautés de communes qui souhaitent participer au développement éolien sur leur territoire.

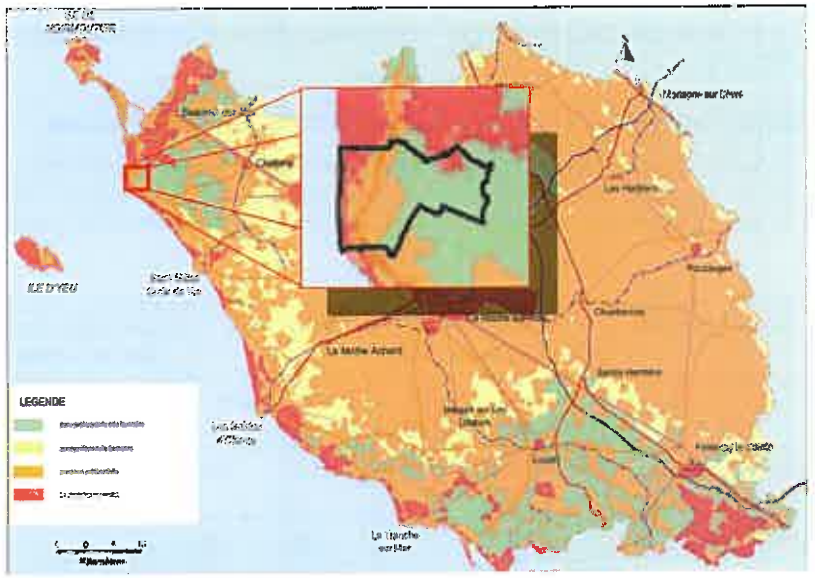
Les zones favorables à l'implantation d'éoliennes ont été inventoriées dans la charte éolienne de la Vendée.

Le département vendéen dispose de nombreux sites de production d'éolien. A proximité de la commune de Notre-Dame-de-Monts on retrouve le site de Bouin (8 parcs éoliens, puissance totale : 20 MW), de Brem-sur-mer (5 parcs, puissance totale : 4 MW), et de Beaufou (6 parcs, puissance totale : 12 MW). Aucun site n'est répertorié sur la commune.

Les cartes ci-contre montrent que la Commune de Notre-Dame-de-Monts ne présente pas de zone de développement favorable au grand éolien sur la partie côtière (compte tenu des contraintes réglementaires, malgré des potentiels élevés) mais présente une zone d'implantation favorable dans la zone du marais breton. L'éolien individuel aujourd'hui ne présente pas de technologie mature qui permette d'envisager un développement important et massif. En revanche, une vigilance devra être instaurée pour que les règles d'urbanisme ne soient pas contradictoires à la mise en œuvre, même expérimentale, de telle technologie.



Potentiel éolien à 60 m, (Source : Contribution aux réflexions pour un développement raisonné des éoliennes en Vendée, DDT 85, ADEME, Sydev, 2003)



Synthèse des contraintes réglementaires pour l'implantation d'éoliennes, (Source : Contribution aux réflexions pour un développement raisonné des éoliennes en Vendée, DDT 85, ADEME, Sydev, 2003)

- 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)

Solaire :

Le solaire : une énergie de plus en plus sollicitée

L'énergie solaire est utilisée de 2 façons principales :

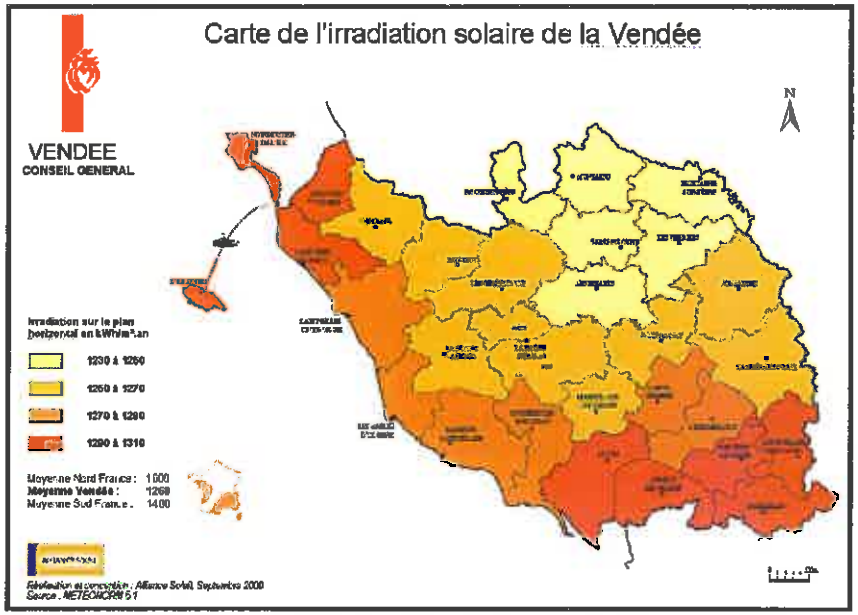
- Le solaire thermique : L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques (ou « moquette solaire ») lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires.

- 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. Les panneaux nécessaires sont encore coûteux mais leur implantation est aidée par des fonds publics.

Le développement de ces installations connaît une véritable explosion compte tenu des aides publiques en la matière, à laquelle s'ajoutent l'aide régionale et les éventuelles aides des autres collectivités.

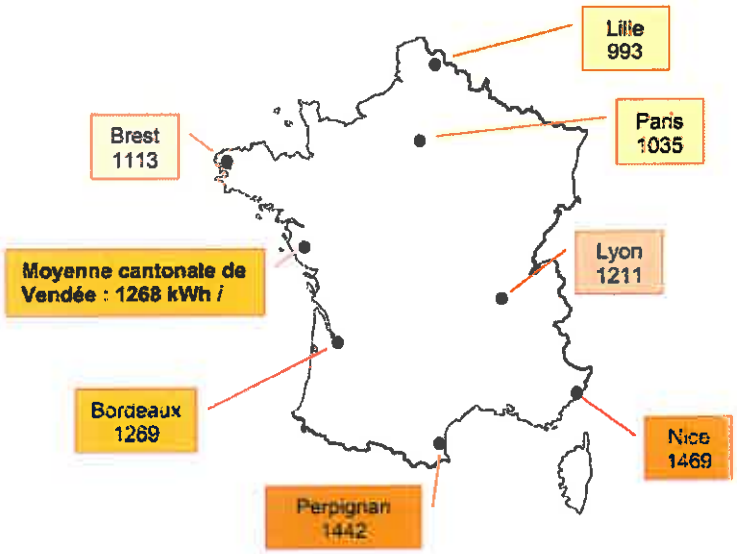
Des applications voient ainsi le jour sur les secteurs du tertiaire et de l'habitat ainsi que dans les collectivités, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire (équipements sportifs, cuisines centrales, hôpitaux, etc.).

La Vendée possède un potentiel exceptionnel à exploiter aussi pour la production thermique.



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

Cette carte de potentiel est à rapprocher à celle au niveau national qui montre l'atout de la Vendée quant à l'ensoleillement (et plus singulièrement la frange côtière).

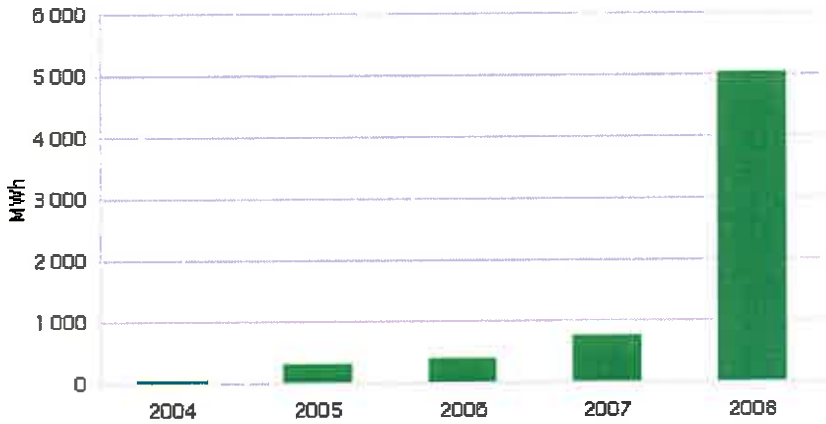


Source : Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque, CG 85, 2007

Il n'existe pas de données détaillées sur la production d'énergie thermique d'origine solaire sur le département de la Vendée. Cela reflète la tendance actuelle du marché de l'énergie solaire, principalement orientée sur la production d'électricité plutôt que sur la production thermique.

La production de photovoltaïque sous obligation d'achat est passée de 29 MWh (0,03 GWh) en 2004 à 5 037 MWh (5 GWh) en 2008 et représente alors 0,1 % de la production totale d'énergie en Pays de la Loire.

*Évolution de la production d'énergie photovoltaïque sous obligation d'achat**



Source : EDF, 2008

**L'article 10 de la loi n°2000-108 (février 2000) prévoit que certaines installations (qui utilisent des énergies renouvelables, qui valorisent les déchets ménagers etc.) peuvent bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité qu'elles produisent, par EDF ou les distributeurs non nationalisés, à des tarifs réglementés*

	Année de mise en service				
Département	**2009**	**2010**	**attente***	**cumul**	**non précisé**
44- Loire-Atlantique	282,0	201,6	1 701,7	2 185,3	248,6
49- Maine-et-Loire	0,0	104,0	1 551,7	1 655,7	647,0

53- Mayenne	320,2	631,2	125,3	1 076,7	0,0
72- Sarthe	250,8	139,7	385,6	776,1	249,0
85- Vendée	1 153,8	442,4	831,2	2 427,4	0,0
Pays de la Loire	**2 006,8**	**1 518,9**	**4 595,5**	**8 121,2**	**1 144,6**
Source : Le journal du photovoltaïque, Hors-série, n° 4, 2010 - *en attente de raccordement					

Puissance installée en KWc dans les centrales solaires photovoltaïques ≥ 100 KWc

La Vendée se place en tête de la Région Pays de la Loire du point de vue des installations de production d'électricité d'origine solaire.

Parmi les projets de parcs photovoltaïques en cours, nous pouvons répertorier celui des treize vents, d'une surface de 9 hectares et comprenant 20 000 panneaux solaires qui alimentera l'équivalent de 1 614 foyers lors de sa mise en service, en 2012.

D'autre part, on remarque une recrudescence de l'installation de panneaux photovoltaïques en Vendée (collège de l'ile d'Yeu, entreprise Didelon à poiré-sur-vie etc.).

L'essor de la filière Bois-Energie favorisé par de nouvelles dispositions

Les données les plus précises en notre possession s'agissant du bois énergie sont celle de l'association Atlanbois qui est la ressource documentaire principale au niveau régional.

La consommation de bois énergie (chauffage bois) est estimée à 278 ktep par an, comprenant le chauffage collectif (74 ktep) et le chauffage individuel (204 ktep, poêles, cheminées).

La convention habituellement utilisée est de considérer que la production de bois est équivalente à sa consommation.

Une étude plus précise, réalisée par Atlanbois, permet d'évaluer le potentiel de la production marchande de bois de chauffage à 200 ktep dont une faible partie serait actuellement exploitée. Mais il y a également la production domestique non évaluée (la consommation domestique représente 84 % de la consommation de bois énergie).

*Gisement issu des rémanents de l'exploitation forestière actuelle**

Département	**Gisement brut****
Loire-Atlantique (44)	34,8
Maine-et-Loire (49)	38,9
Mayenne (53)	16,2
Sarthe (72)	82,8
Vendée (85)	23,2
Pays de la Loire (ktep/an)	**195,9**
Source : IFN-Solagro, 2004 ; cité par Atlanbois, avril 2008, P.13	
**Le bois déchiqueté issu des haies bocagères, d'éclaircies ou de restes de coupes de forêt constituent les rémanents. Les rémanents représentent l'essentiel du gisement de la ressource en bois énergie.*	
***Ce gisement brut est estimé pour un coût d'exploitation compris entre 14 €/MWh (0.014 €/kWh) et 26 €/MWh (0.026 €/kWh). Pour plus de détails voir Atlanbois, avril 2008.*	

Évolution de la ressource mobilisable pour le bois énergie

Type de ressource bois	Équivalent énergétique (ktep/an)
Plaquettes forestières (rémanents de coupes etc.)	de 85 à 160
Produits connexes industrie du bois	de 20 à 25
Bois de rebut et refus de criblage de compost	de 12 à 25
Plaquettes bocagères ou autres arbres de forêt	Non évalué
Ensemble	**de 120 à 210**

Source : Ademe, Atlanbois, Étude Biomasse Normandie, 1996, IFN/Solagro ; cité par Atlanbois, avril 2008, P.16

Ce potentiel en bois énergie correspond à une production de l'ordre de 400 000 à 800 000 tonnes par an. On estime la ressource forestière et bocagère rapidement mobilisable par les acteurs régionaux à plus de 200 000 tonnes par an.

On constate à la lecture de ces chiffres que le département de la Vendée est celui qui possède le plus faible gisement potentiel en ressources de l'exploitation forestière pour le Bois énergie. Il est donc clair que cette ressource ne pourra pas être le moteur de la conversion énergétique du département en général et de la commune de Notre-Dame-de-Monts en particulier.

La géothermie : quelques réalisations exemplaires mais encore peu nombreuses

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) ayant 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. 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.

Typologie des bâtiments en fonction de la ressource géothermale

Débit du forage	Puissance de chauffage (*) (KW)	Type d'usage
< 8 m³/h	moins de 40	Pavillon 100 m² - Petits bâtiments jusqu'à 500 m² (mairie, école)
8 à 20 m³/h	moins de 100	Petit logement collectif (10 appartements) - Bâtiments jusqu'à 1 500 m²
20 à 40 m³/h	100 à 200	Logement collectif (50 appartements) - Grand Centre administratif
> 40 m³/h	plus de 200	Collège - Lycée - Maison de retraite - Supermarché - Bâtiment de 2 000 m² et plus

(*) dépend aussi de la classe d'isolation thermique des bâtiments (neuf / ancien)

(*) possibilité de couvrir en partie seulement des besoins de chauffage (exemple Hôpital)



Représentation schématique des différentes PAC

Cette forme d'énergie présente de nombreux atouts :

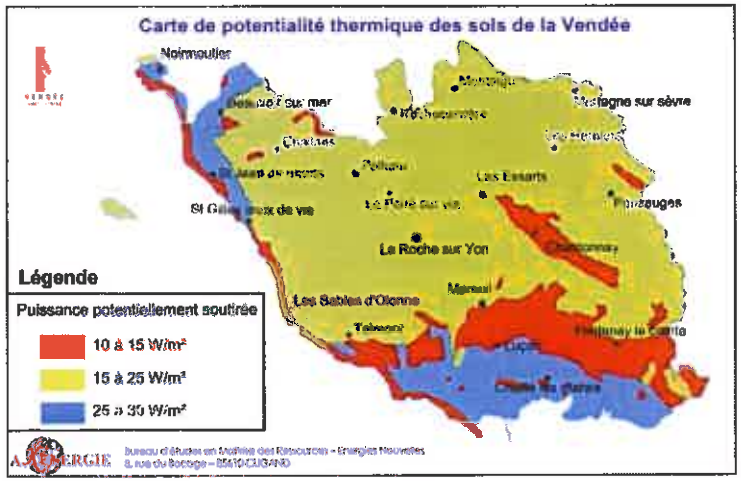
- Elle s'avère **plus écologique que les formes d'énergie classiques** couramment utilisées aujourd'hui : elle ne génère que très peu de rejets et la ressource est inépuisable. Il faut cependant garder à l'esprit que son utilisation nécessite un complément énergétique (30% d'électricité). **Or comme nous l'avons vu plus haut la région Pays de la Loire est déficitaire du point de vue de la production d'électricité, et celle produite l'est à partir de la centrale thermique de Cordemais (Energie fossile).**
- Elle offre des **avantages économiques puisque la ressource naturelle est « gratuite »**. Les seules dépenses sont donc liées à l'investissement initial lors de l'installation du système et aux 30% d'électricité qu'il consomme. La géothermie basse et très basse énergie est en outre aujourd'hui largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts.
- A la différence des énergies fossiles les plus utilisées aujourd'hui, la chaleur du sous-sol est présente sur tous les continents et présente donc **une grande disponibilité**.
- Le chauffage géothermique offre des **solutions adaptables** à la plupart des constructions, individuelles ou collectives.

Elle présente néanmoins quelques limites, d'ordre technique :

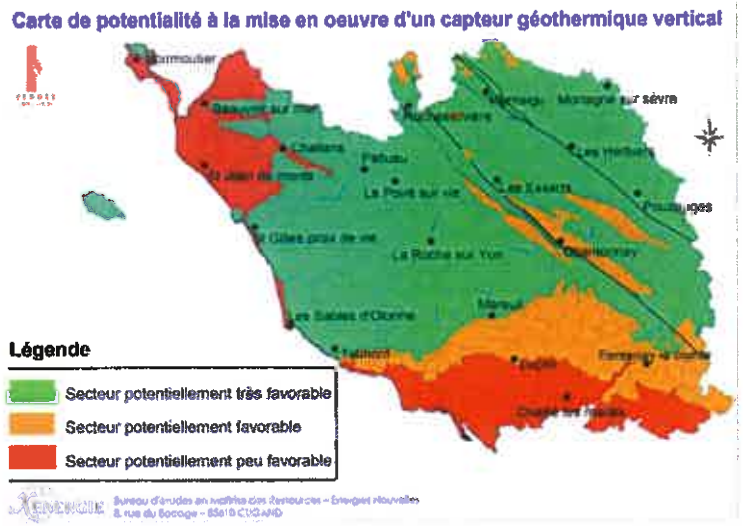
- La durée de vie de l'appareil est limitée.
- Les pompes à chaleur demandent un entretien régulier, ce qui alourdit le prix d'achat.
- Du fait du besoin en alimentation électrique des pompes à chaleur, l'habitation n'est pas en réelle autonomie, et les frais de consommation électrique doivent être pris en compte dans le bilan annuel.

La commune de Notre Dame de Monts est classée dans une zone déclarée comme « potentiellement peu favorable » au regard de la géothermie verticale et horizontale (carte ci-dessous) malgré une potentialité thermique intéressante sur la partie Est de la commune. Cela est dû principalement au fait qu'à titre de précaution, les capteurs horizontaux ne peuvent être implantés dans les terrains imperméables tels que ceux du Marais Breton et les capteurs verticaux ne sont pas non plus adaptés à la nature du sol. Il apparait donc que les installations géothermiques doivent être étudiées au cas par cas sur la commune.

Il apparait donc que la géothermie ne s'impose pas comme solution énergétique pour la commune de Notre-Dame-de-Monts.

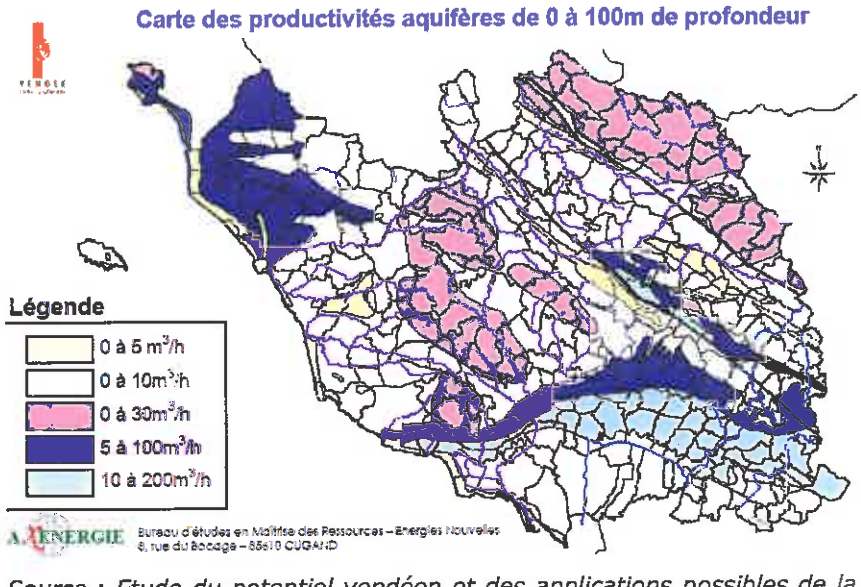


Source : Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de la géothermie et de l'aérothermie, CG 85, 2007



Source : 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 relativement intéressant sur toute la partie marais breton. (Température de l'eau souterraine entre 11 et 14°C en Vendée).



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

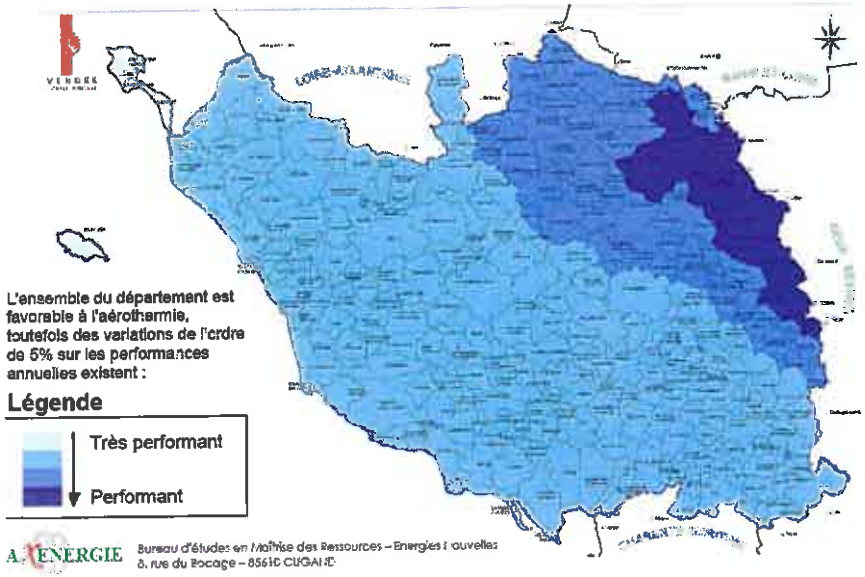
Le principal handicap de ce système est la qualité d'eau requise : pour éviter l'encrassement, l'abrasion ou la corrosion des échangeurs. Il faut éviter les eaux riches en fer, manganèse, calcaire et les eaux salées (zone de marais). Une analyse d'eau doit être réalisée.

L'aérothermie : une technologie peu développée mais pouvant s'avérer intéressante.

L'aérothermie fonctionne sur le même principe que la géothermie à la différence près du lieu de captage de l'énergie : pour la géothermie, l'énergie est puisée dans le sol ou dans les nappes contrairement à l'aérothermie qui tire son énergie de l'air.

Globalement, l'ensemble du territoire de la commune de Notre-Dame-de-Monts semble favorable à l'implantation d'une pompe à chaleur tirant l'énergie de l'air.

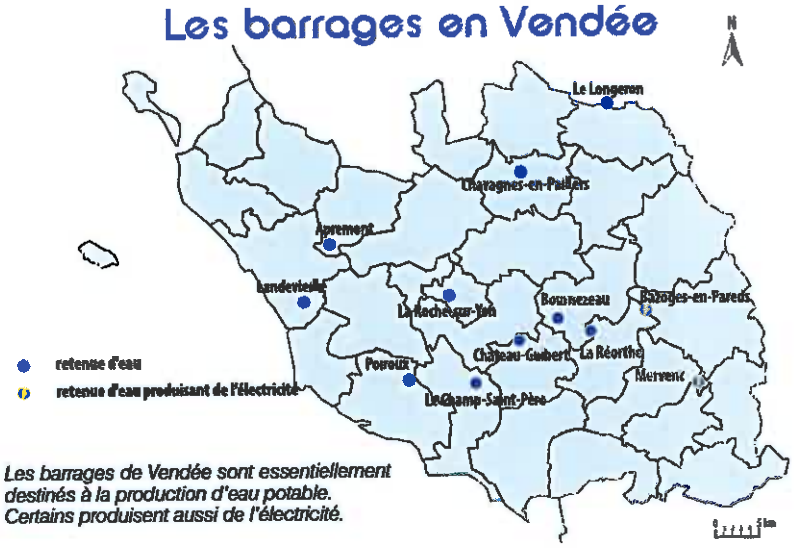
Carte de potentialité des performances d'une pompe à chaleur



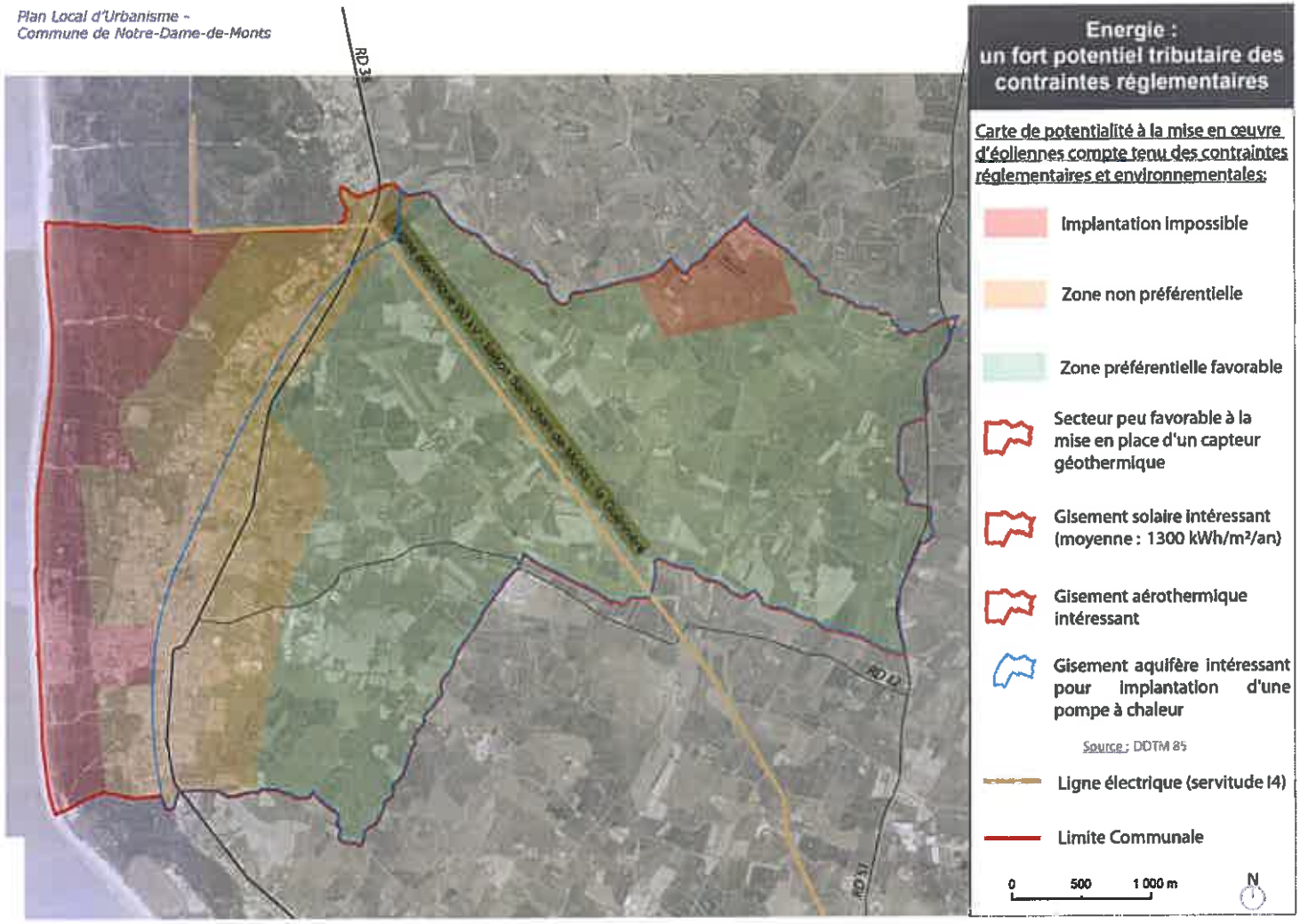
Source : Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de la géothermie et de l'aérothermie, CG 85, 2007

L'hydroélectricité : une technologie absente sur le territoire communal.

La commune de Notre-Dame-de-Monts ne possède pas d'infrastructure de production hydroélectrique. En Vendée, deux barrages servent à produire de l'électricité. La majorité des barrages sont destinés à la production d'eau potable.



(Source : Le journal de la Vendée, numéro spécial : l'énergie est dans la nature, été 2007)


RD 38
RD 21
RD 51
Energie :
un fort potentiel tributaire des contraintes réglementaires
Carte de potentialité à la mise en œuvre d'éoliennes compte tenu des contraintes réglementaires et environnementales:
Implantation impossible
Zone non préférentielle
Zone préférentielle favorable
Secteur peu favorable à la mise en place d'un capteur géothermique
Gisement solaire intéressant (moyenne : 1300 kWh/m²/an)
Gisement aérothermique intéressant
Gisement aquifère intéressant pour implantation d'une pompe à chaleur
Source : DDTM 85
Ligne électrique (servitude I4)
Limite Communale
0
500
1 000 m
N

SYNTHÈSE SUR LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Un fort potentiel tributaire des contraintes réglementaires et environnementales

CONSTATS

- Une compétence de gestion des énergies renouvelables et de distribution de l'électricité confiées au Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée (SyDEV)
- Une prépondérance de logements individuels (88.8%, INSEE 2008) qui entraine une véritable réflexion sur les formes urbaines futures et notamment la densité du bati, directement liée à la consommation d'énergie.
- Une situation maritime qui impose une forte prise en compte des composantes du vent, de l'ensoleillement et de la pluviométrie dans les typologies des constructions.
- Des énergies renouvelables à développer sur le territoire :
  - Un potentiel éolien certain mais soumis à de trop grandes contraintes
  - Un potentiel de production thermique important à exploiter

ENJEUX

- Organiser l'urbanisation des zones à urbaniser de sorte à favoriser le bioclimatisme (découpage parcellaire, orientation du bâti, ...)
- Favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes
- Engager les habitants dans une démarche d'utilisation des alternatives énergétiques
- Etudier la compatibilité du PLU avec les documents cadres aux échelles supérieures et profiter des lois grenelle pour mener une politique d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et de développement des énergies renouvelables.

DOCUMENTS CADRES

Loi POPE

Ordonnance du 3 juin 2004

Loi Grenelle I et II

Règlementation thermique 2012 (RT2012)

INDICATEURS :

Pays de la Loire :

1990-2005 : Augmentation de **37%** de la consommation d'énergie puis diminution de **5%** depuis 2007

Production éolienne **multipliée par 5** entre 2006 et 2008

Vendée : **53%** des éoliennes en fonctionnement de la région

Un gisement solaire important avec une moyenne de **1 268 kWh/an** pour la Vendée

3.7. Des déchets traités et triés hors de la commune

3.7.1 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.

Plan Régional d'Elimination 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:

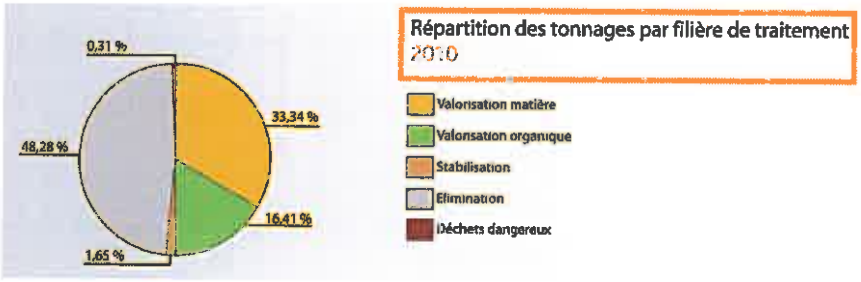
- Communication et information des différents publics;
- Lancement d'études complémentaires sur le gisement de déchet;
- Expérimentation de mode de collecte et de traitement;
- Formation des acteurs des déchets ;
- Prévention de la production de déchets dangereux en faisant la promotion de l'éco-conception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

Projets et orientations concernant les déchets pour le département de la Vendée

Le traitement des déchets ménagers et assimilés est une problématique pour le département de la Vendée, comme pour tous les départements français.

La production annuelle de déchets par habitant a été multipliée par trois en 40 ans. Elle était de 200 Kg en moyenne dans les années 60. Elle est de 550 Kg pour les années 2000, 663 Kg en 2004, 595 kg pour 2009 et enfin 571 kg en 2010. On observe une nette diminution depuis les années 2004, tendance qui se confirme avec une variation de -4 % entre 2009 et 2010 soit presque 17 000 tonnes en moins. *(Source : rapport annuel sur les déchets, 2010, Trivalis)*

En 2010, 420 318 tonnes de déchets et assimilés ont été traités. Les déchets ménagers et assimilés déposé dans les déchetteries représentent 49.13 % de la production totale. La part des déchets valorisés en 2010 représente 49.8 % du traitement global comme le montre le diagramme ci-dessous.



L'évolution démographique, le dynamisme économique de la Vendée (artisanat, commerce, industrie) et l'importante fréquentation touristique sont les principaux facteurs d'augmentation de la production des déchets. A cela, il convient d'ajouter l'évolution de nos modes de vie et de consommation.

Chacun, là où il se trouve, doit participer à inverser la courbe de la production des déchets, tout au moins, à la stabiliser en modifiant son comportement tel que le prévoit le plan gouvernemental d'actions pour la prévention de la production des déchets en France.

Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Vendée (PDEDMA)

« Arrêté par délibération N° V-E-1 du 22 Septembre 2006, le PDEDMA de la Vendée a mis au point un scénario et des objectifs à 5 ans ,10 ans et plus long terme.

Le scénario de valorisation et traitement des déchets ménagers et assimilés retenu comprend :

- Le renforcement des actions de réduction à la source des ordures ménagères, (développer les biocomposteurs individuels, des plates-formes de compostage de quartier et autres actions invitant au civisme écologique).
- Un objectif ambitieux de valorisation matière qui intègre d'une part l'augmentation des performances de collecte sélective et de tri des emballages et journaux et d'autre part la mise en œuvre de recycleries et l'amélioration des gestes de tri (en déchetterie).
- La valorisation sous forme organique des ordures ménagères grises résiduelles, (implantation d'unités décentralisées de tri-préparation mécano-biologique et compostage de la fraction organique des ordures ménagères).
- Le renforcement des collectes séparatives des déchets ménagers spéciaux (DMS)
- Le stockage en Centres de Stockage de Classe 2, de l'ensemble des déchets occasionnels tout venant non valorisés, la fraction non valorisable issu de tri mécano-biologique des ordures ménagères et les refus de compostage de la fraction organique. » *Source : Conseil Général de la Vendée*

Sept nouveaux centres de stockage, pour les déchets ultimes, de taille raisonnable (20 hectares) ont été créés, définissant ainsi 7 bassins de tri de 80 000 à 100 000 habitants, répartis sur toute la Vendée. La mise en place de ces bassins vise à minimiser le trafic des camions induit par l'élimination des déchets.

Côté valorisation, la Vendée garde son avance avec un taux de 49.8 % de valorisation matière et organique là où le Grenelle de l'Environnement fixe un taux de 35 % pour 2012 et 45 % pour 2015. *(Source : Rapport sur les déchets, Trivalis, 2010)*

Objectifs du PDEDMA :

Le Verre

Les objectifs quantitatifs relatifs au verre collecté et valorisé sur le département de la VENDEE sont présentés dans le tableau suivant :

	2005	2010	2015	2020	2025
Objectif de valorisation kg/hab/an	42.9	47.1	47.1	47.1	47.1
Tonnage (t)	28 499	32 075	32 853	33 631	34 406

Source : PDEDMA Vendée

Les emballages ménagers :

Les objectifs quantitatifs relatifs à la collecte sélective des emballages ménagers (hors verre) sur le département de la Vendée sont présentés dans le tableau suivant :

	2005	2010	2015	2020	2025
Tonnage emballages entrant centre de tri	10 481 t	15 816 t	16 225 t	16 633 t	17 042 t
Tonnage refus	1 548 t	3 558 t	3 651 t	3 742 t	3 853 t
Tonnage valorisé	8 933 t	12 258 t	12 574 t	12 891 t	13 207 t
Performance de valorisation en kg/hab. equ/an	13.4	18	18	18	18

Source : PDEDMA Vendée

Les journaux - revues magazines :

Les objectifs quantitatifs relatifs à la collecte sélective des journaux-revues-magazines sur le département de la Vendée sont présentés dans le tableau suivant :

	2005	2010	2015	2020	2025
Tonnage JRM entrant centre de tri	16 416	18 211	18 657	19 103	19 548
Tonnage refus	1 231	1 366	1 399	1 433	1 466
Tonnage valorisé	15 185	16 845	17 258	17 670	18 082
Performance de valorisation en kg/hab. equ/an	22.9	24.5	24.5	24.5	24.5

Source : PDEDMA Vendée

Recyclage Matière des déchets occasionnels ménagers :

Les objectifs quantitatifs de recyclage matière des déchets occasionnels captés en déchèterie et/ou par des collectes spécifiques sont :

	2005	2010	2015	2020	2025
Tonnage collecté	Non mis en œuvre	3 302	3 383	3 464	3 544
Performance (Kg/habequ/an)		4.85	4.85	4.85	4.85

Taux de recyclage organique des déchets ménagers et assimilés :

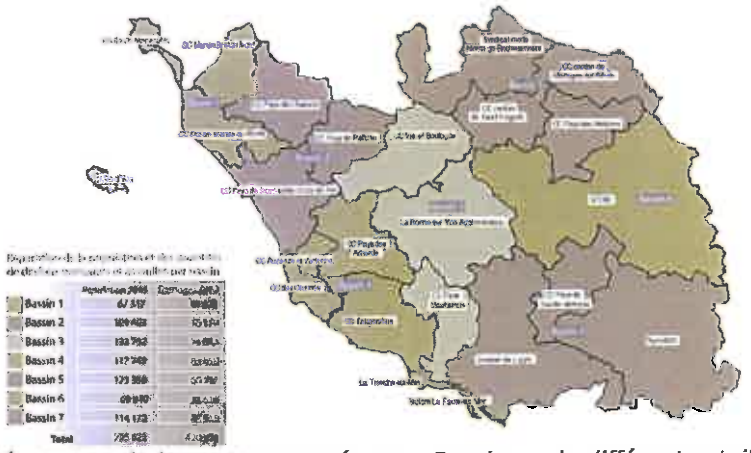
Tableau récapitulatif :

	2005	2010	2015	2020	2025
Tonnage biodéchets captés sélectivement	2 462	5 162	5 325	5 488	5 652
Tonnage déchets verts	44 592	45 711	46 830	47 949	49 069
Tonnage OM résiduelle	Non mis en œuvre	79 246	81 186	83 126	85 066
Total	**47 054**	**130 119**	**133 341**	**136 563**	**139 787**
Rendement sur tonnage total déchets ménagers et assimilés	13 %	34 %	34 %	34 %	34 %

Source : PDEDMA Vendée

3.7.2 UN TERRITOIRE DÉCOUPÉ EN BASSIN PUIS SUBDIVISÉ EN COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le syndicat mixte fermé, Trivalis, regroupe la totalité des 282 communes de Vendée. Les 24 membres du syndicat sont des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des syndicats mixtes comme le montre la carte suivante.

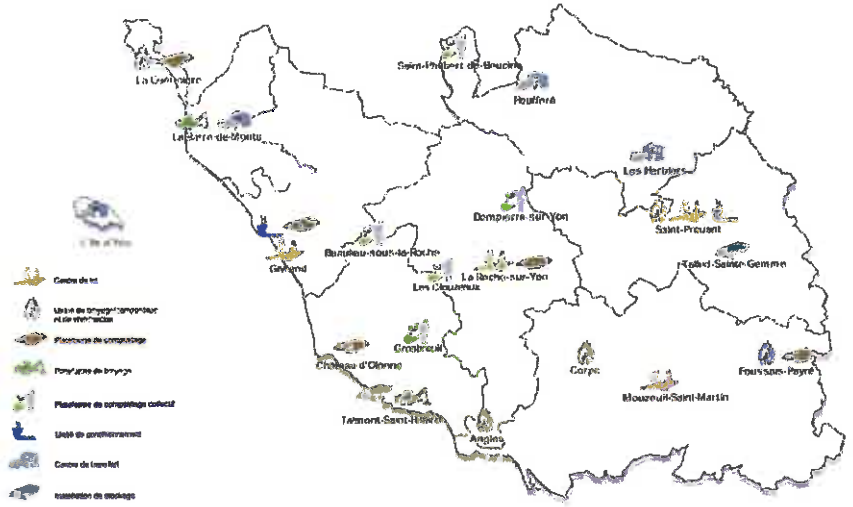


Découpage de la zone concernée en « Bassins » de différentes tailles. (Source : Rapport de gestion des déchets 2010, Trivalis)

Trivalis traite les déchets ménagers et assimilés produits sur le département de la Vendée (735 823 Habitants (Population DGF : Dotation Globale de Fonctionnement, 2010), 6 720 km^2). Ces déchets sont collectés par les 24 collectivités adhérentes au syndicat.

De plus, le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (Pdedma) de la Vendée découpe le département en 7 zones distinctes appelées « bassin ».

En 2010, le syndicat mixte fermé Trivalis dispose de 29 équipements répartis sur la Vendée (carte ci-dessous).



Carte présentant la réparation et la fonction des équipements du syndicat Trivalis (Source : Rapport de gestion des déchets 2010, Trivalis)

La collecte des déchets ménagers relève de la compétence de la Communauté de Communes Océan - Marais de Monts, qui regroupe 5 communes (La Barre de Monts, Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Le Perrier, Soullans). Le traitement des ordures ménagères et déchets assimilés est confié au syndicat mixte départemental Trivalis sur l'ensemble des communes de Vendée. Suite au constat de saturation imminente des centres d'enfouissement techniques des déchets ultimes, ce syndicat, créé par arrêté préfectoral le 17 juillet 1997, a engagé des études relatives à différentes modalités d'élimination des déchets produits en Vendée.

Le syndicat gère également le fonctionnement et la répartition des équipements liés aux déchets sur l'ensemble du territoire vendéen selon une division en 7 bassins. La commune de Notre-Dame-de-monts appartient au premier de ces bassins.

On enregistre une forte baisse entre 2009 et 2010, due notamment à la diminution de près de 30 tonnes sur les encombrants.

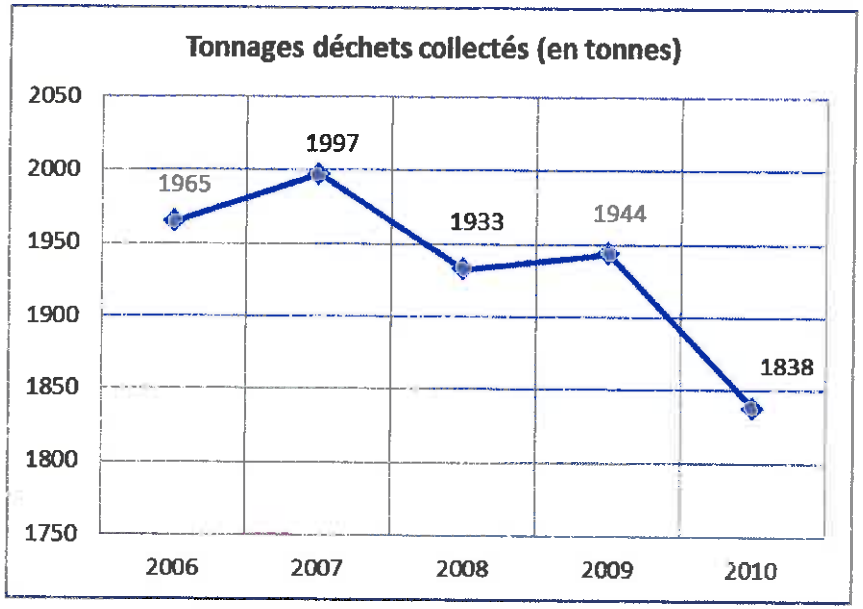
De nouvelles filières mises en place en 2009 ont permis la baisse de ces tonnages comme la collecte des D3E (Déchet d'Equipement Electrique et Electronique) et la collecte des textiles.



Source : Site officiel de Trivalis

En tant que commune touristique, le tonnage de déchets récoltés connaît de grandes fluctuations au cours de l'année. Le mois d'août est généralement un record annuel avec 355,13 tonnes (tout type de déchets confondus) en août 2010 contre 61,33 tonnes au mois de Décembre de la même année, soit un rapport de plus de 1 à 5.

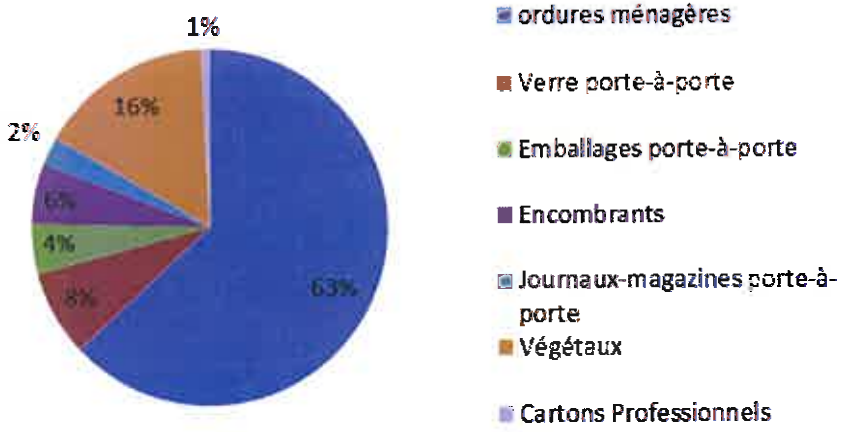
Afin de poursuivre et d'encourager les efforts de tri sélectif de la commune, des actions de sensibilisation sont programmées dans les écoles. Des prospectus informatifs relatifs au tri sélectif sont distribués dans les ménages. Des ambassadeurs du tri font également des actions de sensibilisation, notamment dans les centres commerciaux.



(Source : commune de Notre-Dame-de-Monts)

On observe sur le graphique précédent une importante diminution du tonnage global de déchet pour la commune. Cela s'explique par le fait que la collecte des encombrants est désormais réalisée à la demande, ce qui a permis de diminuer le tonnage de ce type de déchet (moins 30 tonnes en un an). Toutefois, il faut se méfier de cette information puisqu'il se peut que les habitants aient été déposé leurs déchets encombrants directement à la déchetterie la plus proche qui se situe à la barre de monts. Il est donc probable que cette part n'ai pas été prise en considération dans le calcul.

Répartition des tonnages produits par types de déchets (en 2010, en tonnes)



(Source : commune de Notre-Dame-de-Monts)

Le graphique précédent, établi selon les données de 2010 pour la commune de Notre-Dame-de-Monts nous montre l'importance de la part des ordures ménagères dans la répartition globale des déchets.

Au niveau départemental, les tendances pour les différents types de déchets sont les suivantes :

- la part de bois, de déchets d'équipements électriques et électroniques et de gravats valorisés est en augmentation par rapport à 2009,

- la part de déchet verts et biodéchets est en diminution importante avec 68 992 tonnes en 2010 contre 75 751 tonnes en 2009, probablement du fait que les habitants compostent de plus en plus souvent leurs déchets verts chez eux,

- la part d'ordures ménagères transitant par les usines de broyage-compostage a permis d'économiser 6 948 tonnes sur 42 071 tonnes d'ordures ménagères, soit une légère diminution de 1.65 %.

Nb : les chiffres énoncés dans cette partie sont valables pour le département de la Vendée, sauf indication contraire.

Source : Trivalis, Rapport annuel sur les déchets 2010.

Tableau présentant les tonnages des différents types de déchets sur la commune de Notre-Dame-de-Monts pour l'année 2012

Ce tableau permet de constater à la fois l'importance du flux touristique sur le tonnage des déchets (importante augmentation du tonnage pendant la période estivale et nette diminution pendant la période hivernale) et la part prépondérante des ordures ménagères.

	Ordures ménagères	Verre Porte-à-porte	Emballages porte-à-porte	Encombrants porte-à-porte	Journaux et magazines porte-à-porte	Végétaux	Cartons des artisans et commerçants	Sous-total mensuel
JANVIER	56,81	6,52	4,76	0,76	3,96	3,18	1,95	77,94
FEVRIER	42,41	4,48	4,06	0,00	3,14	0,00	0,80	54,89
MARS	48,46	4,56	4,39	0,74	3,24	15,96	1,04	78,39
AVRIL	89,35	10,00	6,18	0,00	4,63	25,98	1,73	137,87
MAI	83,51	10,50	5,96	3,10	4,58	28,22	1,88	137,75
JUIN	98,93	14,12	6,40	1,98	5,62	42,84	1,48	171,37
JUILLET	181,85	19,84	10,76	1,20	5,98	30,66	2,24	252,53
AOÛT	256,89	39,82	19,47	1,4	7,19	34,68	2,86	362,31
SEPTEMBRE	95,3	11,56	6,48	2,08	4,94	20,40	0,86	141,62
OCTOBRE	66,92	6,70	5,21	0,00	5,09	29,80	0,99	114,71
NOVEMBRE	60,43	5,72	4,24	1,88	4,30	19,20	0,98	96,75
DÉCEMBRE	54,21	4,60	4,28	0	4,83	15,40	0,71	84,03
Sous-totaux	1 135,07	138,42	82,19	13,14	57,50	266,32	17,52	1 710,16

SYNTHÈSE SUR LA GESTION DES DÉCHETS

Une gestion réglementée, des déchets en baisse et traités hors de la commune

CONSTATS

- Gestion par la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts et traitement des déchets par le Syndicat Mixte régional Trivalis.
- Fluctuation de la collecte de déchets selon les afflux touristiques.
- Des déchets triés, valorisés et traités hors de la commune
- Une forte baisse des tonnages récoltés entre 2009 et 2010



ENJEUX

- Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères notamment grâce au tri sélectif et au compostage individuel.
- Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire).
- Poursuivre la sensibilisation du public au tri sélectif et au compostage individuel.

DOCUMENTS CADRES :

Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD)

Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Vendée (PDEDMA)

INDICATEURS :

29 équipements sur la Vendée

Une **diminution** de **30 tonnes** sur les **encombrants** entre 2009 et 2010

Un rapport de tonnage de déchets **1 à 5** entre la **période hivernale et estivale**

Une part prépondérante **d'Ordures Ménagères : 63%** en 2010

3.8. Des risques et nuisances essentiellement naturels

3.8.1 DES RISQUES ESSENTIELLEMENT DUS À L'EAU ET À LA FORÊT

La commune de Notre-Dame-de-Monts n'est pas, pour le moment, concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) prévu par les articles L.562-1 et suivants du code de l'environnement.

La commune de Notre Dame de Monts est concernée par les risques suivants :

- Risques littoraux (submersion marine et érosion du trait de côte)
- Risque de feu de forêt,
- Risque météorologique,
- Séisme (zone de sismicité : 3).

La commune a fait l'objet des arrêtés portant constatation des états de catastrophe naturelle suivants :

- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, arrêté du 12/03/1998 et arrêté du 20/02/2008,
- Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, arrêté du 03/03/2000,
- Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain, arrêté du 29/12/1999,
- Inondations, coulées de boues, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, arrêté du 01/03/2010.

Les risques naturels

Source : Préfecture de la Vendée

Les risques littoraux

Submersion marine

Une submersion marine est une inondation temporaire de la zone côtière sous l'effet des conditions météorologiques (forte dépression et vent de mer) et marégraphiques sévères (fort coefficient). Elles envahissent des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Elles sont dues :

- à la rupture ou à la destruction d'un cordon dunaire à la suite d'une érosion intensive,
- à la rupture de digues ou d'ouvrages de protection ou à leur franchissement exceptionnel par des "paquets de mer".

L'atlas de l'aléa des submersions marines sur le littoral vendéen (juin 2002), réalisé par la DDE de la Vendée – service urbanisme et aménagement – constitue une base de connaissance sur ce risque, préalablement à la mise en place de PPR littoraux. Les données de cet atlas ont permis l'identification du risque inondation maritime précédemment cité, sur la commune de Notre Dame de Monts, dans le secteur urbanisée de la plage en zone d'aléa fort (voir carte page suivante). La commune précise cependant que la digue présente n'est pas un ouvrage de protection mais un aménagement accompagnant le remblais.

Le risque météorologique

Les tempêtes

On parle de tempête lorsqu'une dépression atmosphérique génère des vents de force 10 en mer (vent moyen de 89 km/h, rafales à 130 km/h). Par extension, à terre, une tempête est associée à une dépression occasionnant des rafales de vent supérieures à 100 km/h.

Le vent le plus fort se situe généralement dans la partie Sud de la dépression et lors du passage du front froid, au moment où le vent bascule brusquement sur sa droite ; dans notre région il s'agit essentiellement du passage brutal du secteur Ouest/Sud-Ouest au secteur Nord-Ouest. Dans ce front froid, les pluies sont souvent fortes, et accompagnées d'orage pouvant accentuer les rafales.

La surcote

On appelle surcote un soulèvement de la surface de la mer dû à l'effet d'une dépression météorologique, celle-ci venant élever le niveau de la mer par rapport au niveau que prévoyait le calcul de la seule marée astronomique.

En effet, le niveau de la marée océanique à un instant et en un lieu donnés diffère du niveau qui peut y être calculé - avec beaucoup de précision - par les données astronomiques. Ce décalage provient principalement des variations dans le poids de l'atmosphère, supporté par la surface de l'océan. En présence d'un anticyclone, la surface océanique se creuse sous l'effet d'une atmosphère plus lourde et l'on mesure une décote, c'est-à-dire une différence négative de niveau par rapport à la marée astronomique. Dans le cas contraire d'une dépression, l'atmosphère plus légère qui surplombe la surface de la mer la fait se soulever, comme aspirée, provoquant ainsi une surcote, c'est-à-dire une différence positive de niveau par rapport à la marée astronomique. C'est la surcote barométrique.

L'action du vent se combine fréquemment à celle de la pression atmosphérique pour amplifier la valeur et les effets des surcotes. En eaux peu profondes, au voisinage des côtes, c'est le frottement exercé par le vent sur la surface de la masse d'eau et l'amoncellement consécutif de celle-ci dans le sens de son propre déplacement le long de la côte qui contribuent à amplifier la surcote. C'est l'onde de tempête ou surcote dynamique.

Le risque est estimé en combinant la hauteur d'eau maximum et l'état de la mer. La hauteur d'eau est la somme de la marée prédite par le SHOM et de la surcote prévue. L'état de la mer est la somme de la houle et des vagues.

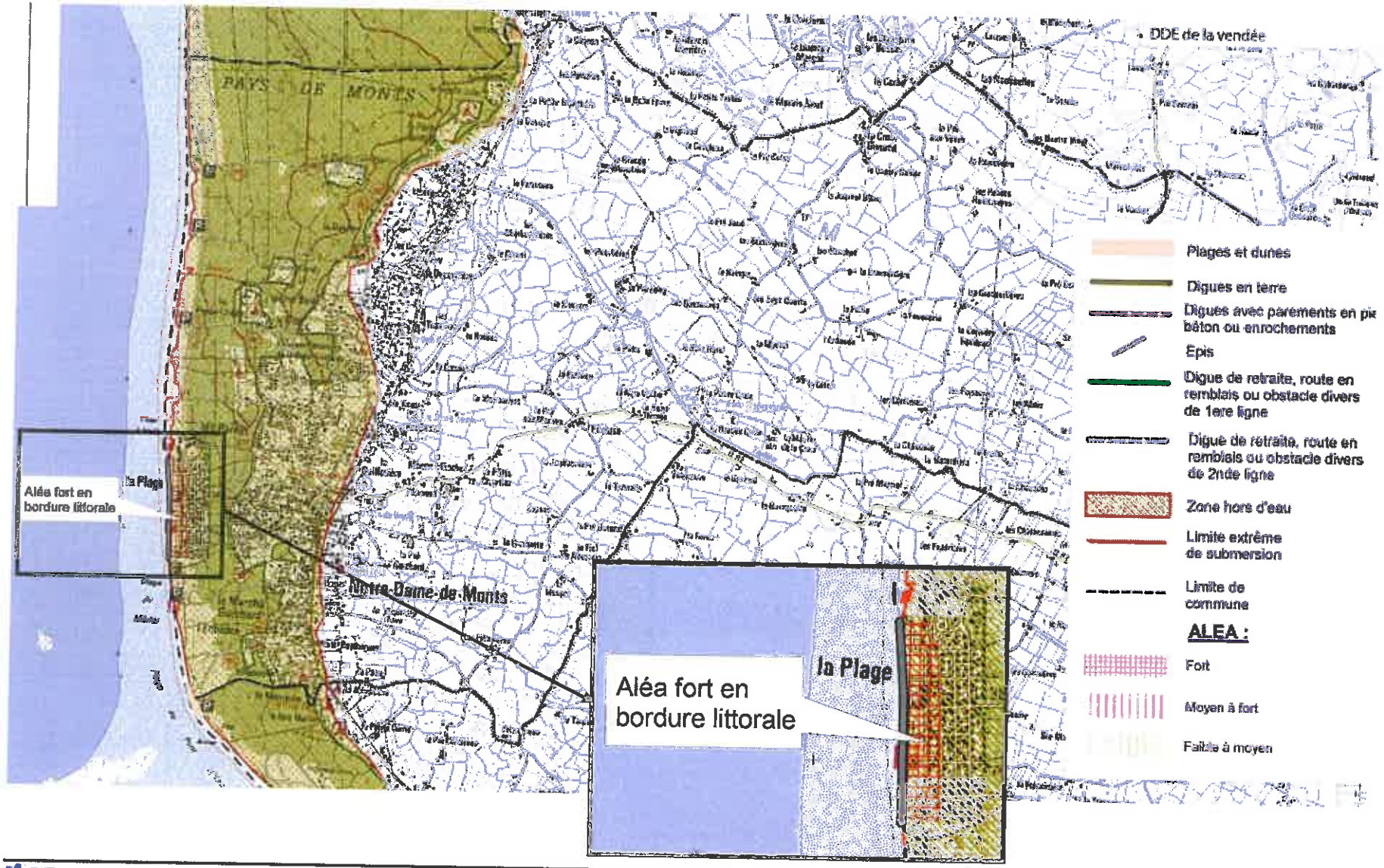
L'après Xynthia : le plan national en faveur des digues

Le 27 février 2010, la tempête Xynthia a touché les côtes vendéennes causant un épisode de vents violents. Ceux-ci associés à de fortes marées ont occasionnés d'importantes inondations. Suite à cela, le gouvernement a élaboré un projet de plan de prévention des submersions marines et des crues rapides « dit plan digues » (présentation en conseil des ministres par Jean-Louis Borloo le 13 juillet 2010). Ce projet de plan est maintenant soumis à un large processus de concertation associant les parties prenantes, en particulier les associations nationales de collectivités locales.

Suite à cette tempête, le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) des Pays de Monts a été prescrit le 6 juillet 2012 sur la commune. Il est actuellement en cours d'élaboration.

Atlas de submersion marine

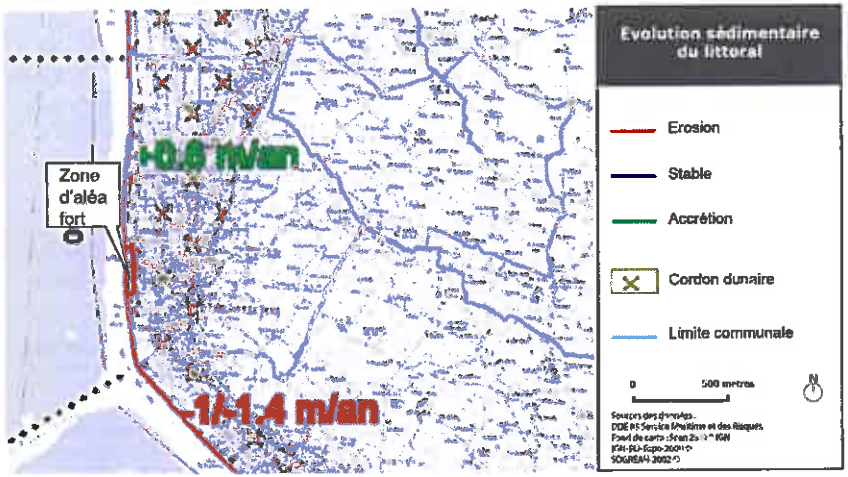
(Source : DDTM de la Vendée, transmis en septembre 2011)



Erosion du trait de côte

Sur le littoral, ce risque peut se traduire par des glissements ou écroulements sur les côtes à falaises ou une érosion sur les côtes basses sableuses.

La commune de Notre Dame de Monts est concernée par ce risque d'érosion du littoral, ce que l'on peut constater sur la carte suivante :



Le risque feu de forêts

La protection d'incendie sur la commune doit être établie conformément à la note préfectorale n°91.307 en date du 19 novembre 1991 issue des deux circulaires interministérielles du 10 décembre 1951 et du 20 février 1957.

Les feux de forêts sont des incendies qui se déclarent et se propagent sur une surface d'au moins 1 hectare de forêt, de maquis ou de garrigue.

Un arrêté préfectoral en date du 28 juin 2001 réglemente l'emploi du feu et prescrit les dispositions préventives élémentaires et constantes qui doivent être respectées en tout lieu présentant des risques particuliers de propagation du feu notamment dans les espaces naturels préservés que constituent les massifs forestiers du littoral, les dunes et, d'une manière générale, tous les sites exposés à une dégradation susceptible d'être causée par la fréquentation touristique.

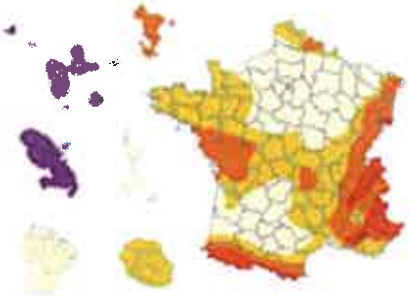
Du fait de la présence de la forêt des Pays de Monts, la commune de Notre Dame de Monts est concernée par ce risque feux de forêts.

Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie dont une partie se propage sous la forme d'ondes sismiques occasionnant la vibration du sol.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_g(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Nouveau zonage sismique de la France (source : Plan Séisme)

Ce zonage national actualisé a servi de support à une nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur le 1er mai 2011, et applicable à tout bâtiment dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011. Cette nouvelle réglementation, qui s'inscrit dans une démarche d'harmonisation des règles de construction parasismique européennes, sont consignées dans l'Eurocode 8.

Notre-Dame-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3), ce qui implique que des règles de construction parasismiques doivent être appliquées aux constructions neuves ainsi qu'aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

Parmi les mesures prises ou à prendre pour réduire la vulnérabilité des enjeux (mitigation) on peut citer :

<u>La construction parasismique</u>

Les règles parasismiques

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

En cas de secousse « nominale », c'est-à-dire avec une ampleur théorique maximale fixée selon chaque zone, la construction peut subir des dommages irréparables, mais elle ne doit pas s'effondrer sur ses occupants.

En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les endommagements et, ainsi, les pertes économiques. Ces nouvelles règles sont applicables à partir de mai 2011 à tout type de construction.

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),
- la bonne exécution des travaux.

Les grands principes de construction parasismique pour les maisons individuelles

- fondations reliées entre elles,
- liaisonnement fondations-bâtiments-charpente,
- chaînages verticaux et horizontaux avec liaison continue,
- encadrement des ouvertures (portes, fenêtres),
- murs de refend,
- panneaux rigides,
- fixation de la charpente aux chaînages,
- triangulation de la charpente,
- chaînage sur les rampants,
- toiture rigide.

Le respect des règles de construction parasismique ou le renforcement de sa maison permettent d'assurer au mieux la protection des personnes et des biens contre les effets des secousses sismiques.

<u>L'évaluation de vulnérabilité d'un bâtiment déjà construit et son renforcement</u>

- déterminer le mode de construction (maçonnerie en pierre, béton, ...),
- examiner la conception de la structure,

- réunir le maximum de données relatives au sol et au site. Pour plus d'informations sur cette démarche et sur les suites à donner, une fois identifiés les points faibles de votre bâtiment, consulter le site prim.net.

Les mesures individuelles : l'adaptation des équipements de la maison au séisme

Des mesures simples permettent de protéger sa maison et ses biens. Par exemple :

- renforcer l'accroche de la cheminée et l'antenne de TV sur la toiture,
- accrocher les meubles lourds et volumineux aux murs,
- accrocher solidement miroirs, tableaux, ...
- empêcher les équipements lourds de glisser ou tomber du bureau (ordinateurs, TV,hifi, imprimante, ...),
- ancrer solidement tout l'équipement de sa cuisine,
- accrocher solidement le chauffe-eau,
- enterrer au maximum ou accrocher solidement les canalisations de gaz et les cuves ou réserves,
- installer des flexibles à la place des tuyaux d'arrivée d'eau et de gaz et d'évacuation.

La commune de Notre-Dame-de-Monts, tout comme le département de la Vendée, appartient à la zone sismique d'aléa modéré. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme renvoie à la règlementation en vigueur en matière de normes de construction et rappelle l'obligation de réalisation d'une étude de reconnaissance des sols pour tous les projets de construction.

Les risques technologiques

Le risque transport de matières dangereuses

La très faible concentration de zones industrielles sur la partie du littoral vendéen comprenant la commune de Notre-Dame-de-Monts n'entraine qu'une faible circulation de matières dangereuses sur les axes routiers (pas de ligne ferroviaire sur la commune ni de port de commerce).

Les principaux dangers liés au transport de matières dangereuses sont :

- l'explosion occasionnée par un choc avec des étincelles, par mélange de produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatisme direct ou par l'onde de choc.

- l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, avec risques de brûlures et d'asphyxie,

- la dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau ou le sol de produits dangereux avec risques d'intoxication par inhalation, ingestion ou contact.

- l'irradiation pour le risque nucléaire

Les principaux axes routiers de transport de matières dangereuses répertoriés ne traversent pas la commune de Notre-Dame-de-Monts.

Le risque industriel

Les installations classées Seveso :

L'émotion suscitée par le rejet accidentel de dioxine en 1976 sur la commune de SEVESO en Italie, a incité les Etats européens à se doter d'une politique commune en matière de prévention des risques industriels majeurs. Le 24 juin 1982 la directive dite SEVESO demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. Par la suite plusieurs mises à jour et ajouts seront effectués.

Les sites industriels classées Seveso les plus proches se situent aux Sables d'Olonne, à La Roche-Sur-Yon, à l'Hébergement et dans la commune de Machecoul.

De plus, la commune de Notre-Dame-de-Monts comporte 1 ICPE (installation classée pour l'environnement) non Seveso : il s'agit de Gastromer SA.

3.8.2 LES NUISANCES URBAINES

Les sites potentiellement pollués

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

Base de données BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base de données BASOL à Notre-Dame-de-Monts.

Base de données BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 8 sites inscrits dans la base BASIAS dans la commune littorale de Notre-Dame-de-Monts.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
PAL8502527	PALVADEAU Alain/ TOLERIE AUTOMOBILE	Lieu-dit LE MARCHE GUIGNARD	Activité terminée
PAL8502525	COMMUNE / DEPOT DE VIDANGE	Lieu-dit LA PAREE GROLLIER	Activité terminée
PAL8503637	MARCHE U / STATION SERVICE	18 Rue DE SAINT JEAN	En activité
PAL8502528	SORIN / GARAGE ET STATION SERVICE	Avenue DE LA VIGIE	Activité terminée
PAL8502526	CROCHET Michel / GARAGE	73 Avenue DES YOLLES	Activité terminée
PAL8500544	PALVADEAU Alain / TOLERIE ET PEINTURE AUTOMOBILE		Activité terminée
PAL8502524	AUDUSSEAU Michel / GARAGE		Activité terminée
PAL8501659	/ DECHARGE	Route DU FIEF NOUMOIS	En activité

La pollution atmosphérique

Cadre réglementaire

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transport, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 vise à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle affirme « le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air et la définition d'objectifs de qualité.

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) des Pays de la Loire a été adopté en décembre 2002. Ses orientations sont l'amélioration des connaissances, la réduction des pollutions, l'information et la sensibilisation.

Une qualité satisfaisante de l'air en Pays de la Loire en 2010

Air Pays de la Loire est un organisme agréé par le ministère de l'écologie pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air de la région.

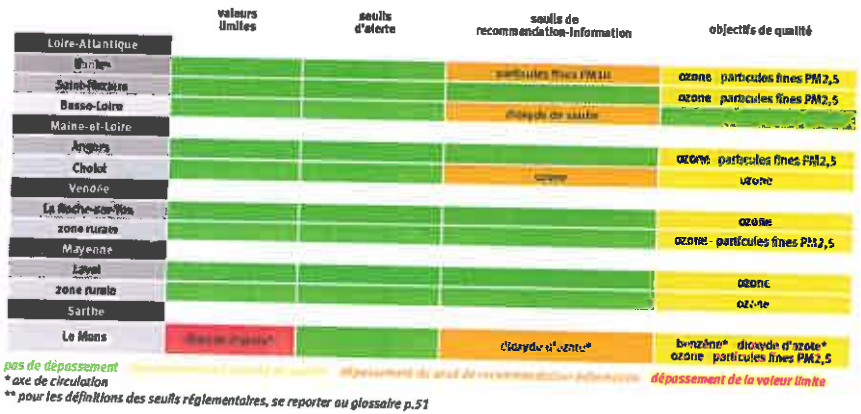
En 2010, la qualité de l'air des Pays de la Loire s'est caractérisée par une baisse du nombre de bons indices de la qualité de l'air liée à l'ozone.

En Vendée, 2 sites permettent de contrôler la qualité de l'air :

- Site urbain à la Roche-sur-Yon
- Site rural : la Tardière dans l'Est du département

La qualité de l'air sur le site de la Roche-sur-Yon, en 2010, se caractérise par :

- Des niveaux de pollution en ozone et dioxyde d'azote en hausse
- Un niveau de pollution en particules fines qui a diminué
- Une hausse des dépassements de l'objectif de qualité pour l'ozone
- 80% de bons indices

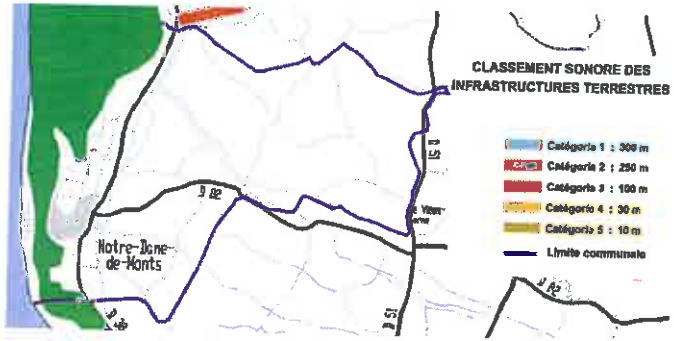


Rapport annuel 2010 de qualité de l'air en Pays de la Loire AIRPL

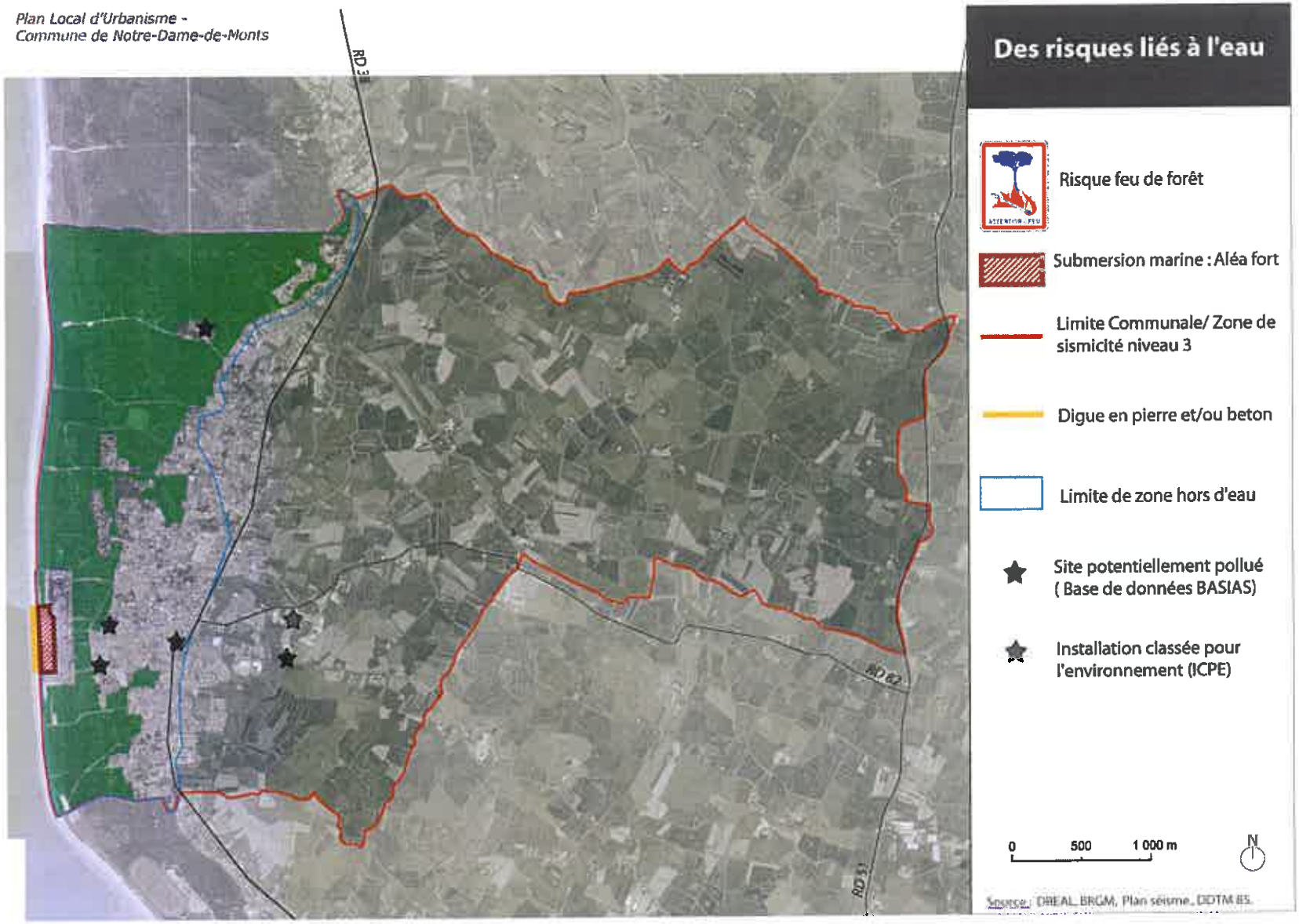
Les nuisances sonores

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 transport terrestre ont été classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent (la classe 1 étant la plus nuisible).

La carte ci-dessous indique le classement acoustique (arrêté du 19 mars 2011) des axes de transport terrestre identifiés sur le territoire de Notre-Dame-De-Monts. Aucun classement sonore particulier n'est relevé sur la commune.



(Source : Préfecture de la Vendée, Cartographie des communes touchées par le classement des voies bruyantes, Juin 2010)


RD 38
RD 62
RD 32
Des risques liés à l'eau
Risque feu de forêt
Submersion marine : Aléa fort
Limite Communale/ Zone de sismicité niveau 3
Digue en pierre et/ou beton
Limite de zone hors d'eau
Site potentiellement pollué (Base de données BASIAS)
Installation classée pour l'environnement (ICPE)
0
500
1 000 m
N
Source : DREAL, BRGM, Plan séisme, DDTM 85.

SYNTHÈSE SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Des risques principalement naturels

CONSTATS

- Des risques naturels : littoraux (submersion marine), météorologique, feu de forêt, séisme (modéré)
- 1 ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement) non Seveso : Gastromer SA
- 8 sites potentiellement pollués (base de données BASIAS)
- Une qualité de l'air satisfaisante
- Pas de voie de circulation classée pour les nuisances sonores





ENJEUX

- Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution
- Adapter le projet de développement de la commune aux risques et nuisances du territoire (choix de localisation des futures zones à urbaniser, ...)

DOCUMENTS CADRES :

Atlas de submersion marine

Plan Régional de la Qualité de l'Air Pays de la Loire

Loi LAURE 30/12/96

INDICATEURS :

4 arrêtés de reconnaissance de **catastrophe naturelle**

1 ICPE non Seveso

8 sites **BASIAS**

4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et le règlement doivent lui être cohérent, en référence à l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Ville de Notre-Dame-De-Monts entend placer son développement autour des exigences du développement durable. Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, le maintien des commerces de proximité, que sur le plan social par la réalisation de logements sociaux et que sur le plan environnemental par la réduction des zones d'urbanisation future au profit des zones naturelles notamment, la Ville de Notre-Dame-de-Monts s'inspire des critères du développement durable pour élaborer son projet, tout en tenant compte de ses particularités.

La Ville de Notre-Dame-de-Monts, compte tenu de sa configuration et de son organisation, dispose de marges de développement limitées.

4.1. Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE

La phase de diagnostic a permis de faire ressortir les principaux constats et besoins induits suivants :

	Constats	Besoins induits
Démographie / Habitat	Les années 1990 marquent le véritable essor démographique de la commune de Notre-Dame de Monts. Cet essor démographique est directement lié à l'attractivité communale, le littoral ouest vendéen étant de manière générale très recherché pour les aménités qu'il sous-tend. Si la population a fortement crû ces dernières années (taux de croissance annuel moyen de 2% sur la période 1999-2008), elle a également fortement vieilli. En effet, l'attractivité du territoire entraine une augmentation des prix du foncier qui ne permet pas aux jeunes ménages de rester ou de venir s'installer à Notre-Dame. Le parcours résidentiel classique est d'autant plus difficile à effectuer pour les jeunes ménages que le parc locatif social est peu développé sur la commune. L'influence touristique et la proximité littorale se font également sentir dans la composition du parc de logements où les résidences secondaires représentent 72% du parc total. La tension sur le marché de l'immobilier et du foncier se traduit par ailleurs à travers un taux de vacance très faible. • Une croissance démographique soutenue depuis 1990... • ...Essentiellement due à des apports extérieurs de population témoignant de la forte attractivité de la commune • Une population âgée et vieillissante caractéristique des structures démographiques du littoral • Une dynamique de production de logements importante... • ...Malgré des prix du foncier relativement élevés • Une diversification des formes urbaines dans la construction neuve... • ...Pour une réduction progressive de la consommation d'espace par le développement résidentiel • Un potentiel de développement non négligeable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine • Un parc sous pression majoritairement composé de résidences secondaires • Un parc de logements locatifs sociaux peu important et peu diversifié	• Conforter le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire, afin de renouveler la population • Poursuivre la dynamique de production de logements engagée afin de conforter le développement communal • Assurer une offre en logements diversifiée et adaptée à la population • Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population (vieillissement de la population, réduction du nombre de personnes par ménages) • Assurer une offre en logements sociaux répondant à la demande • Rééquilibrer l'écart entre la proportion de résidences principales et secondaires • Appuyer prioritairement le développement communal sur le potentiel de densification en zone urbaine et des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Equipements	La commune de Notre-Dame dispose d'un niveau d'équipement adapté à sa taille. Il n'y a donc pas de projets d'équipements majeurs envisagés à court ou moyen terme. Les équipements se localisent tous dans le centre-ville ou à proximité de ce dernier. • Des équipements diversifiés répartis sur l'ensemble du bourg • Des effectifs scolaires qui diminuent sensiblement	• Anticiper les besoins en équipements, les adapter aux évolutions démographiques projetées • Favoriser les liaisons entre les principaux pôles d'équipements (espace René Bonnamy, Mairie, Ecole...)
Transport et déplacements	• Une accessibilité satisfaisante et une commune peu affectée par des infrastructures de déplacement de grande importance o Une RD, axe principal, qui longe l'urbanisation linéaire orientée nord-sud le long du littoral permettant de rejoindre Saint-Jean de Monts à la Barre de Monts. o Une RD qui permet de rejoindre Challans par Le Perrier. La commune est ainsi globalement peu affectée par des infrastructures de déplacement de grande importance. • Une offre alternative à la voiture individuelle diversifiee et répondant aux besoins annuels o Plusieurs pistes cyclables et cheminements réservés aux piétons, notamment en forêt domaniale. Par exemple, le sentier cyclable du littoral est très bien fréquenté. On y compte des pointes à 5000 vélos par jour. o Des voies réservés aux piétons, sécurisées et identifiées en tant que telle aménagées le long de la RD 38. o trois lignes de bus départementales du réseau SOVETOURS : o un service de transport propre (Eole) durant la saison estivale, navette se déplaçant à l'énergie éolienne sur deux circuits pour la desserte des campings et du centre-bourg.	• Continuer à offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements

Population active et activités économiques	Notre-Dame de Monts dispose d'un tissu économique diversifié. Les secteurs du commerce et des services concentrent à eux deux plus de 50% des emplois salariés de la commune. Cette spécialisation réside notamment dans le fait que Notre-Dame soit une commune très touristique liée à son positionnement littoral et à son cadre de vie, en témoigne sa forte capacité d'accueil touristique. Toutefois, cette économie est diversifiée puisque plus de 30% des emplois sont liés au secteur industriel. Par ailleurs, l'agriculture y est dynamique entretenant ainsi les paysages et contribuant à la préservation de l'identité rurale de la commune. Notre Dame est par ailleurs une commune dynamique au sein de laquelle de nombreux emplois ont été créés cette dernière décennie. En parallèle, le nombre d'actifs n'a pas augmenté aussi vite que le nombre d'emplois. Ces nouveaux emplois sont ainsi des emplois qui ont été majoritairement pourvus par des habitants extérieurs à la commune. En tout état de cause, le nombre d'emplois occupés par des montois reste élevé (plus de la moitié des emplois). Par ailleurs, il est à noter que la zone d'activités de la Taillée arrive à quasi saturation. • Un taux de chômage à la baisse • Des créations d'emplois témoignant du dynamisme économique de notre Dame et profitant aux habitants de la commune • Un tissu économique fortement tertiarisé, en lien avec le positionnement touristique de Notre Dame • Une zone d'activités aux possibilités de développement limitées • Une activité agricole structurant le territoire communal • Des flux domicile-travail à destination de Notre-Dame plus nombreux que vers l'extérieur • Un recours massif à la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail	• Conforter les activités de services liées aux services à la personne et au secteur touristique • Soutenir la création d'emplois permettant le maintien et l'accueil des jeunes actifs et l'animation locale via, notamment, le confortement de la zone artisanale de la Taillée et l'identification d'un secteur pour le développement d'une nouvelle zone d'activités • Pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal • Continuer à offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements
Milieu physique	• Un relief très peu marqué (altitude de 15 à 0 m) avec une zone de marais plane englobant la majorité du territoir Est et un cordon dunaire légèrement surelevé • Un climat de type océanique à étés tempérés, hiver doux, ensoleillement important et précipitations faibles et bien réparties sur l'année • Une géologie marquée par la forte présence de l'eau : alluvions marines et sables dunaires.	• Composer l'urbanisation en prenant en compte la planéité du terrain et le cordon dunaire surelevé (limiter les impacts visuels, ...) • Adapter l'urbanisation aux caractéristiques climatiques du territoire (notamment pour favoriser le bioclimatisme)

Milieux naturels	• Un territoire fortement couvert par des inventaires : un patrimoine naturel connu • Des milieux naturels remarquables : un territoire fortement couvert par Natura 2000 • Une forte présence de l'eau : des milieux humides reconnus • Pas d'Espace Naturel Sensible mais une zone de préemption • Un Plan d'Occupation des Sols qui protège les espaces remarqables • Une trame verte et bleue centrée sur les marais et le cordon dunaire	• Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire • Préserver des espaces naturels et agricoles identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire • Préserver les éléments de la trame verte et bleue du territoire et valoriser la liaisons entre le marais et le cordon dunaire • Maîtriser les flux touristiques sur les espaces sensibles notamment pour la préservation du cordon dunaire et du marais
Paysage	• Un paysage fortement marqué par l'eau : dune et marais • Un paysage organisé en bandes successives parallèles à l' côte : dune non boisée, dune boisée / forêt domaniale des Pays de Monts, bande urbanisée et marais • Un relief peu marqué qui permet des vues depuis la zones urbanisée vers les marais • Un cordon dunaire surelevé qui créet des ouvertures visuelles vers l'Océan Atlantique au niveau des accès aux plages	• Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité de Notre-Dame-de-Monts: o Concilier accueil touristiques et préservation des milieux naturels o Maîtriser l'urbanisation à proximité des milieux naturels et agricoles (cordon dunaire et marais) pour conserver la qualité de ces paysages o Favoriser l'intégration du bâti en lisière des espaces naturels et agricoles o Préserver les continuités naturelles ente la dune et les marais o Requalifier les espaces publics pour améliorer le cadre de vie o Anticiper les extensions potentielles futures afin de limiter les impacts visuels négatifs notamment à proximité des marais o Préserver le patrimoine architectural de la commune
Patrimoine bâti	• Un patrimoine représentatif de l'identité balnéaire et des marais du territoire • Un monument historique inscrit : pont du Pommier • Un inventaire du patrimoine balnéaire de la commune • Un inventaire des colonies • Un petit patrimoine inventorié	• Protéger le patrimoine bâti de la commune, garant de l'image de qualité du territoire • Améliorer la connaissance de ce patrimoine notamment vernaculaire pour mieux la valoriser et protéger
Gestion de l'eau	• SDAGE Loire-Bretagne et SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf • Un réseau d'acheminement des eaux usées de type séparatif • Une station d'épuration sur la commune : la Parée Grollier, à boues activées, qui fonctionne à 70% de sa capacité maximale (marge de développement) • Un réseau d'acheminement des eaux pluviales sensible aux eaux parasites • Une eau de mer et une eau potable de qualité tout au long de l'année	• Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau • Préserver les milieux sensibles (ex : marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important • Permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale

Ressources énergétiques	• Une compétence de gestion des énergies renouvelables et de distribution de l'électricité confiées au Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée (SyDEV) • Une prépondérance de logements individuels (88.8%, INSEE 2008) qui entraine une véritable réflexion sur les formes urbaines futures et notamment la densité du bati, directement liée à la consommation d'énergie. • Une situation maritime qui impose une forte prise en compte des composantes du vent, de l'ensoleillement et de la pluviométrie dans les typologies des constructions. • Des énergies renouvelables à développer sur le territoire : - Un potentiel éolien certain mais soumis à de trop grandes contraintes - Un potentiel de production thermique important à exploiter	• Organiser l'urbanisation des zones à urbaniser de sorte à favoriser le bioclimatisme (découpage parcellaire, orientation du bâti, ...) • Favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes • Engager les habitants dans une démarche d'utilisation des alternatives énergétiques • Etudier la compatibilité du PLU avec les documents cadres aux échelles supérieures et profiter des lois grenelle pour mener une politique d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et de développement des énergies renouvelables.
Déchets	• Gestion par la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts et traitement des déchets par le Syndicat Mixte régional Trivalis. • Fluctuation de la collecte de déchets selon les afflux touristiques. • Des déchets triés, valorisés et traités hors de la commune • Une forte baisse des tonnages récoltés entre 2009 et 2010	• Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères notamment grâce au tri sélectif et au compostage individuel. • Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire). • Poursuivre la sensibilisation du public au tri sélectif et au compostage individuel.
Risques et nuisances	• Des risques naturels : inondation terrestre et maritime (niveau 3 : aléa sans enjeu humain), mouvement de terrain, feu de forêt (niveau 1 : avec enjeu humain), séisme (niveau 3) • 1 ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement) non Seveso : Gastromer SA • 8 sites potentiellement pollués (base de données BASIAS) • Une qualité de l'air satisfaisante • Pas de voie de circulation classée pour les nuisances sonores	• Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution • Adapter le projet de développement de la commune aux risques et nuisances du territoire (choix de localisation des futures zones à urbaniser, ...)

4.2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement

Sur la base du diagnostic et des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été proposées. Le PADD s'est construit à travers les idées émergeant de ces scénarios.

La démarche

Ces derniers ont été utilisés comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement :

- Quelle croissance de population ?
- Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat (double attente : résidences secondaires / logements accessibles pour les populations locales) ?
- Quel potentiel de densification du tissu urbain existante ?
- Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat ?
- Comment limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel ?
- Quelles formes urbaines privilégier ?
- Quelle répartition des formes urbaines à l'échelle de la commune ?
- Quelle stratégie mettre en place afin de garantir le maintien d'une vie locale de qualité ?
- Quel développement économique ?
- ...

La démarche a pour ce faire consisté à mesurer les interactions entre les scénarios et la réceptivité théorique du territoire, reposant sur un examen des disponibilités foncières : sites densifiables, mutables, dents creuses, etc. et des potentiels qu'ils offrent en matière de logements, d'activités économiques, d'équipements... Ainsi, de ce travail ont découlé les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement et d'aménagement et l'identification des secteurs stratégiques de projet.

L'estimation des besoins en logement

Cette estimation a été réalisée en s'appuyant sur une analyse croisée des dynamiques actuelles et de celles pressenties pour le futur, à horizon 2025.

Le point mort de la construction correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population. 3 éléments sont déterminants pour le calculer : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation des logements vacants et secondaires.

Le calcul du point mort précis sur la période passée n'a pas été possible à Notre-Dame en raison de données INSEE erronées : « défaut de qualité de collecte sur la catégorie des résidences secondaires qui a été surestimée en 1999 », selon l'INSEE. Toutefois, au regard des chiffres de production de logement et démographiques de la période passée (cf. ci-dessous), une estimation de l'évolution démographique au regard du rythme de construction a pu être approchée. Ainsi, pour rappel :

- **57 logements / an en moyenne ont été produits entre 1999 et 2008, soit 570 au total**
- **Sur cette même période, on a comptabilisé 309 habitants supplémentaires,**
- **Soit 1,8 logement à construire pour 1 habitant supplémentaire**

Pour la période à venir, les calculs ont été effectués en prenant en considération la moyenne du rythme de construction observée sur la période passée sachant que des écarts étaient notables entre les années (rapport de 1 à 5 entre 2007 et 2009 par exemple). En outre, les effets de chacun des trois éléments déterminants dans le calcul du point mort ne pouvant être estimés (desserrement des ménages, renouvellement du parc et variation des logements vacants et secondaires), la prospection se base sur une non évolution de ces effets sur le point mort de la construction : pas de prise en compte d'une poursuite du desserrement des ménages, d'une évolution dans la variance de logements vacants ou résidences secondaires. Deux scénarios démographiques ont donc été proposés :

- Poursuite du rythme de construction observé sur la période passé : 57 logements à construire par an pour atteindre une population d'environ 2300 habitants à horizon 2025.
- Poursuite du rythme de construction le plus bas observé sur la période 1999-2008 : 35 logements à construire par an pour atteindre une population d'environ 2150 habitants.

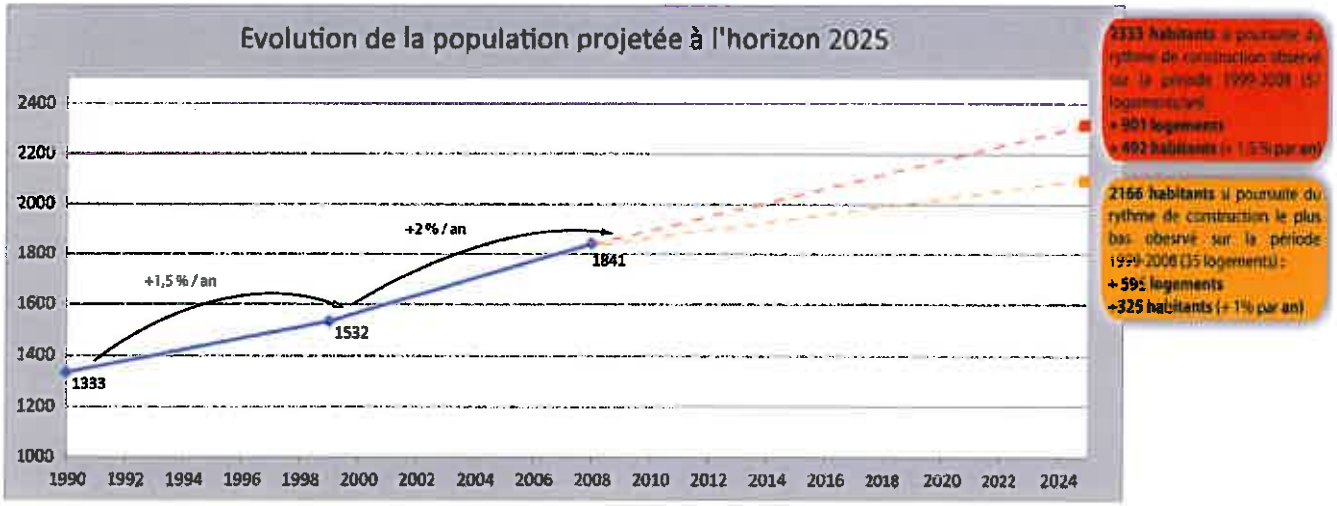
La commune en souhaitant maîtriser pleinement le développement et l'urbanisation de son territoire a retenu un scénario de développement intermédiaire, à savoir la production annuelle de 45 logements par an.

Avec une poursuite de l'évolution démographique de la période passée au regard du rythme de construction, cela représenterait une population comprise entre 2250 et 2400 habitants environ à horizon 2025, soit 400 à 550 habitants supplémentaires par rapport à 2008. Cela représente un taux de croissance annuel moyen de 1,5% à 1,7% sur la période 2008-2025. Au vu des dernières tendances en présence sur la commune, il est attendu en plus des phénomènes de report des résidences secondaires vers le parc principal ainsi que la remise sur le marché de logements vacants.

Rappel des chiffres projetés pour la période 2008-2025 :

- **45 logements / an à produire en moyenne, soit 810 au total**
- **400 à 550 habitants supplémentaires, soit 23 à 31 habitants par an**
- **1,5 à 2 logements à construire pour 1 habitant supplémentaire**

Il est rappelé ici que l'impossibilité de calculer précisément le point mort de la construction sur la période passée ne permet qu'estimer globalement (utilisation de fourchettes) l'effet démographique de la production envisagée sur la période future.



La perspective de baisse de la croissance démographique ambitionnée pour Notre-Dame est cohérente avec la projection INSEE 2040 sur le secteur de Challans. « Ce secteur avec 1,2 % de croissance annuelle sur la période 1975-2007, a fait face à un afflux important de population. Ce phénomène devrait se poursuivre si l'on en croit les projections pour les trente ans à venir : la progression annuelle moyenne de la population serait de 1,1 %. Cette forte croissance démographique serait la conséquence de l'attractivité résidentielle du littoral pour les retraités, propre à ces zones qui comptent d'importantes stations balnéaires. De 1999 à 2007, la part des plus de 60 ans est passée de 29 % à 30 %; dans le même temps, cette part des plus de 60 ans passait de 21 % à 22 % au niveau régional. Là encore, il s'agit d'un phénomène observé sur la période récente et prolongé par l'exercice. » Source : INSEE Pays de la Loire - Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique - septembre 2011

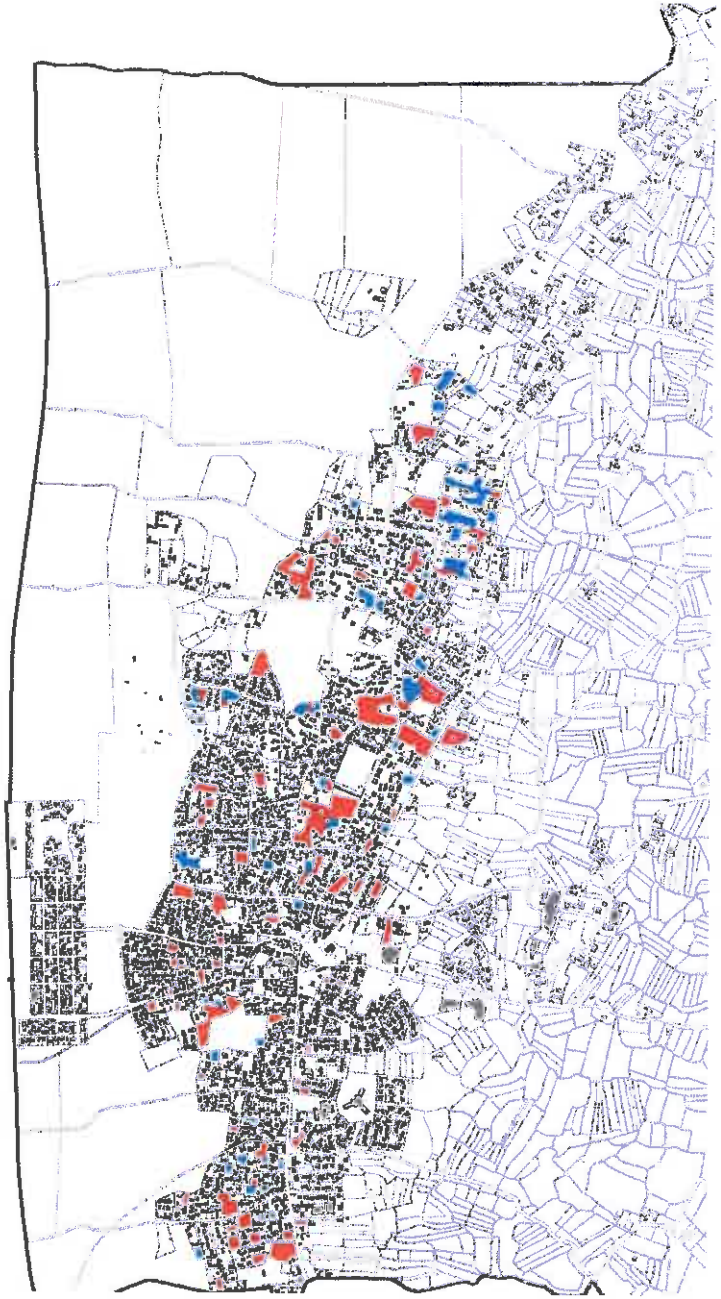
Zonage d'étude	Population en 1975 (en milliers)	Population en 2007 (en milliers)	Population projetée en 2040 (en milliers)	Taux de croissance annuel moyen entre 1975 et 2007 (en %)	Taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2040 (en %)
Zone des Sables-d'Olonne	42	64	87	1,3	0,9
Zone de Challans	78	115	163	1,2	1,1
Zone de Fontenay-le-Comte	62	67	80	0,2	0,5
Zone de La Roche-sur-Yon	167	227	327	1,0	1,1
Zone des Herbiers	60	75	95	0,7	0,7
Zone de Montaigu	41	59	92	1,1	1,4
Vendée	**451**	**607**	**844**	**0,9**	**1,0**
Pays de la Loire	**2 767**	**3 483**	**4 390**	**0,7**	**0,7**
France Métropolitaine	**52 592**	**61 795**	**70 734**	**0,5**	**0,4**

Sources : Insee, recensements de la population 1975 et 2007 - Omphale 2010 scenario central.



Comblement des dents creuses

Pour la réalisation des objectifs de logements, tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le **potentiel en dents creuses et divisions parcellaires** diffuses s'élève à 187 logements avec une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière).

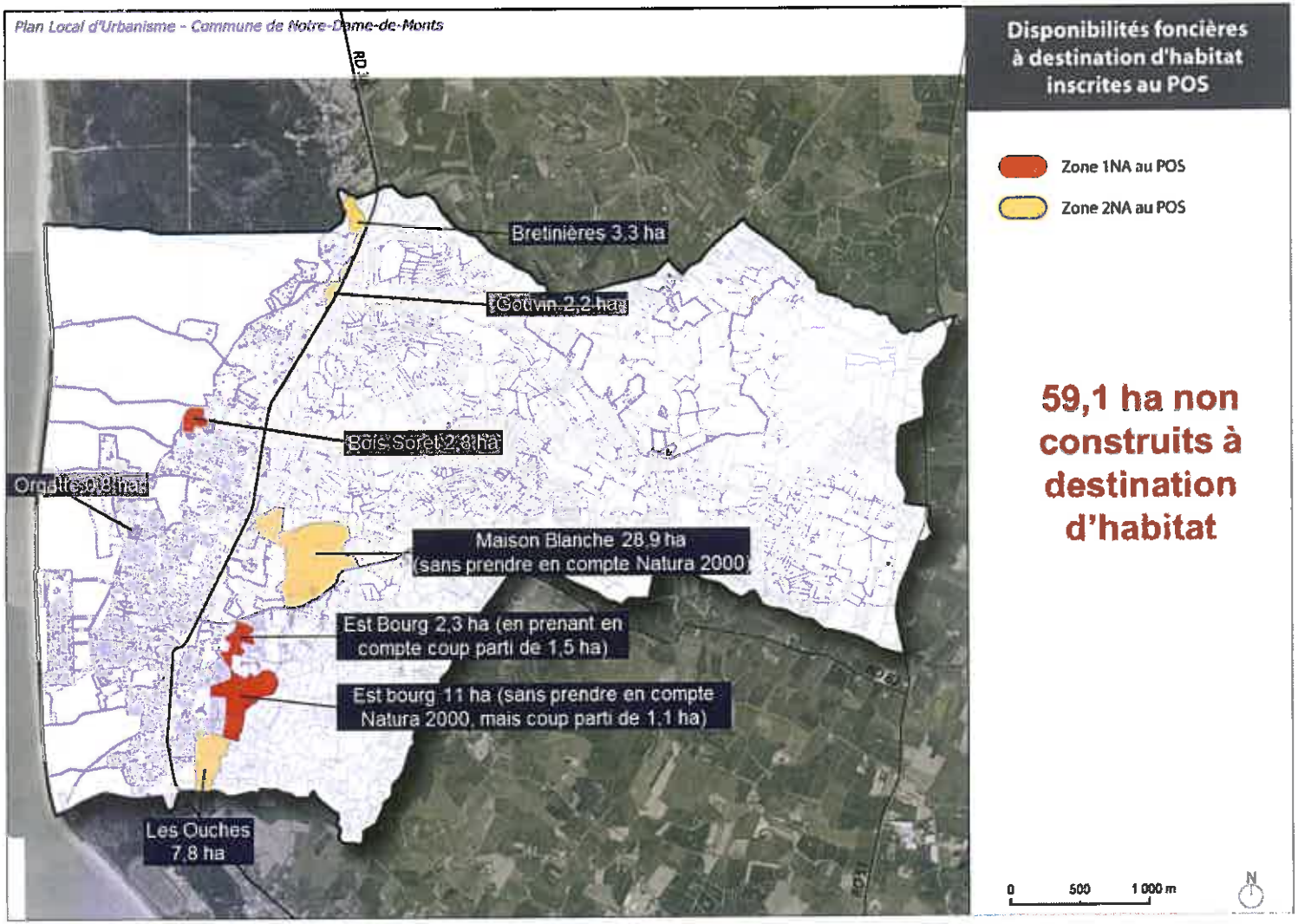


Dents creuses diffuses

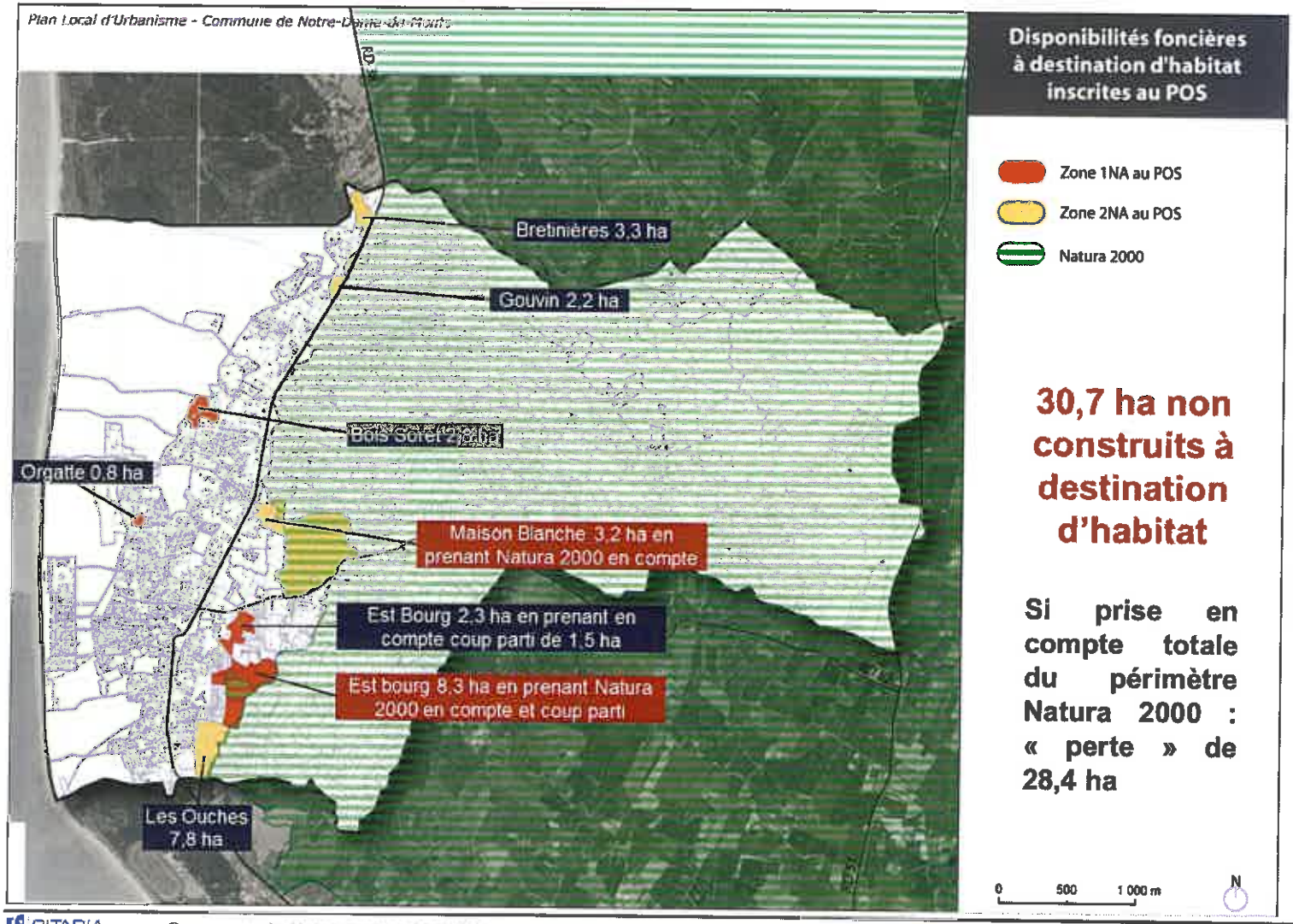
Divisions parcellaires

Les zones à urbaniser à vocation habitat non urbanisées du POS

Il reste un peu plus de 59 hectares de zones non urbanisées au POS à destination d'habitat.



L'ensemble des scénarii de développement présentés ci-après repose sur la non urbanisation des zones Natura 2000. Il s'agit d'un invariant pour les 3 scénarios de développement. Ce ne sont donc plus 59 hectares, mais 30,7 qui resteraient disponibles.

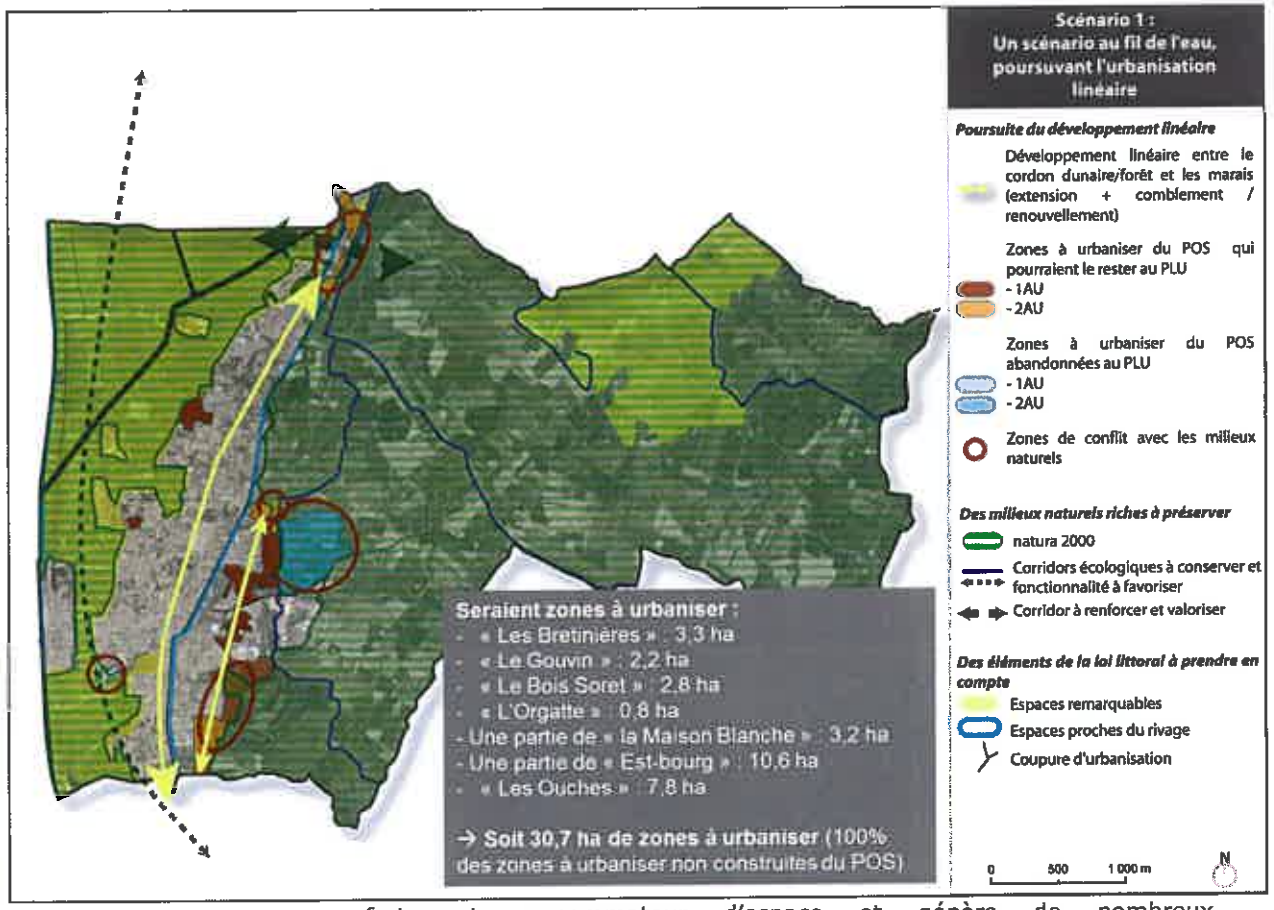


Les scénarii de développement

Trois scenarii de développement spatial ont été discutés.

<u>Scénario 1 : un développement au fil de l'eau, poursuivant l'urbanisation linéaire</u>

- Poursuivre le développement linéaire caractéristique de la commune de Notre-Dame-de-Monts à la fois sous la forme d'opérations d'extension et de comblement/renouvellement urbain
- L'ensemble des zones à urbaniser du POS est maintenu, soit 30,7 ha



	Surface (hectares)	Nombre de logements potentiels (densité = 15 logements / hectare)
Divisions parcellaires et dents creuses	24,5	185
Zones NA non construites	30,7	460
Total	62,4	645

Le scénario dit du « fil de l'eau » prévoit, le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation pour 46 logements par an. A ce potentiel s'ajoute le potentiel en comblement de dents creuses et divisions parcellaires estimé à 185 logements. Ce scénario permettrait donc la réalisation de 64 logements par an, soit bien au-delà de l'objectif de 45 logements que se fixe la commune. En outre, ce scénario ne s'appuie pas particulièrement sur le potentiel de renouvellement du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine. Ce scénario est donc fortement consommateur d'espace et génère de nombreux déplacements, en raison du développement linéaire le long des axes de communication.

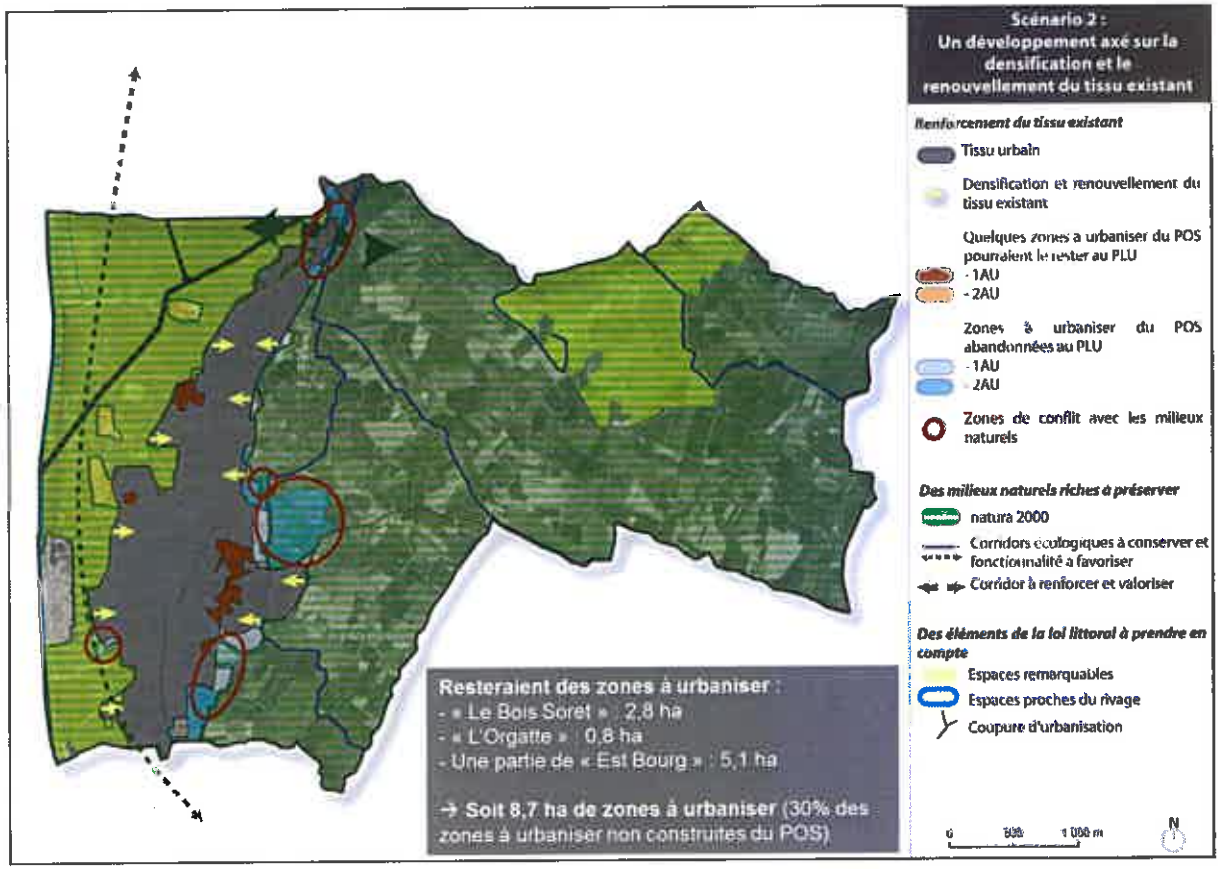
Pour l'ensemble de ces raisons, mais aussi dans la mesure où il s'agissait d'un scénario présentant une vision du territoire à court terme, et hypothéquant clairement le potentiel de développement de la commune à long terme, ce scénario n'a pas été retenu.

Scénario 2 : Un développement axé sur la densification et le renouvellement du tissu existant

- Réaliser le développement prioritairement au travers d'opérations de comblement et de renouvellement urbain dans le tissu urbain
- Ce scénario identifie deux projets de renouvellement urbain majeurs : un dans le centre-bourg et un deuxième rue des Maraichins, à proximité du Super U
- N'ouvrir à l'urbanisation que peu de zones à urbaniser (retrait des zones de conflit ou en lisière des sites Natura 2000)

	Surface (hectares)	Nombre de logements potentiels (densité = 15 logements / hectare)
Divisions parcellaires et dents creuses	24,5	185
Renouvellement urbain	4	97
Zones NA non construites	8,7	130
Total	37,2	412

Ce scénario permet la réalisation de seulement 41 logements par an, soit en-deçà des objectifs ambitionnés par le PADD. Si l'enveloppe urbaine se trouve bien exploitée, il convient de prévoir davantage de zones à ouvrir à l'urbanisation.

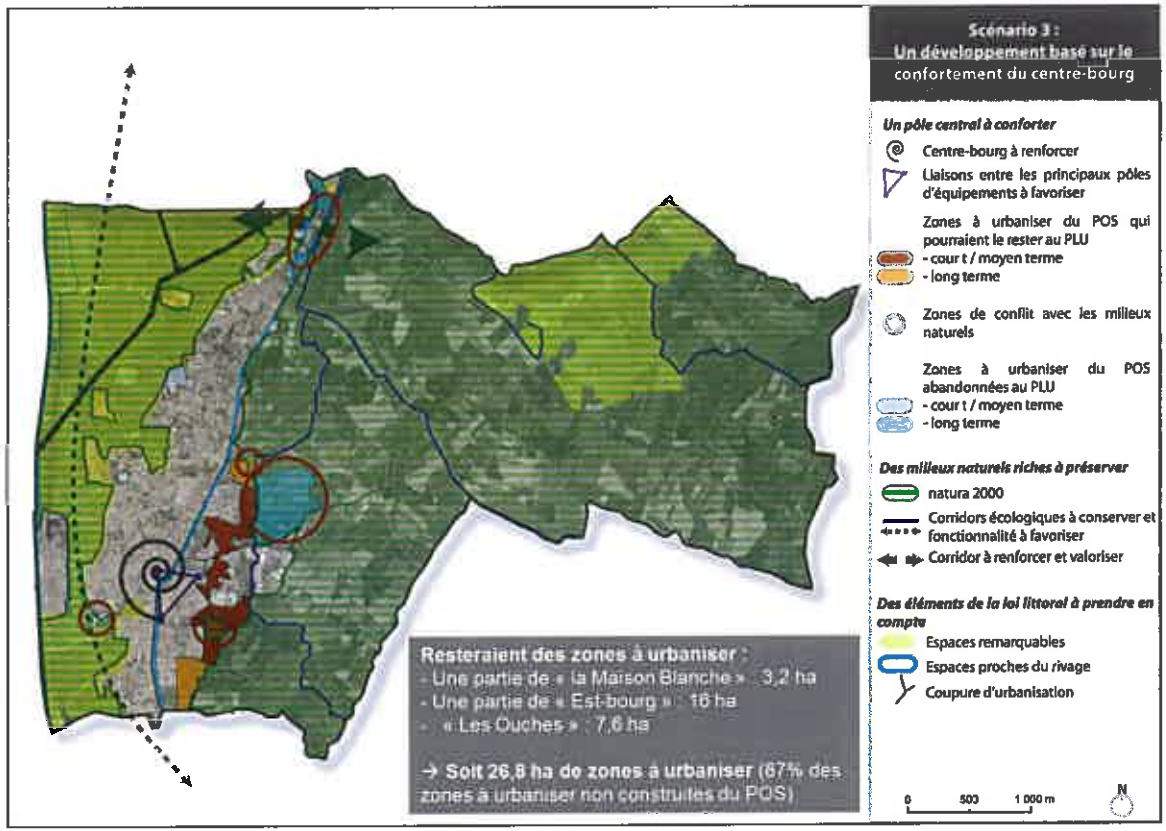


Scénario 3 : Un développement basé sur le confortement du centre-bourg

- Casser l'effet du développement linéaire au profit d'un développement concentrique autour du centre-bourg
- Renforcer le centre-bourg par des opérations de comblement et de renouvellement urbain
- Ouvrir à l'urbanisation les zones situées autour du centre-bourg

	Surface (hectares)	Nombre de logements potentiels (densité = 15 logements / hectare)
Divisions parcellaires et dents creuses	24,5	185
Renouvellement urbain	4	97
Zones NA non construites	26,8	402
Total	55,3	684

Ce scénario prévoit, le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation pour 64 logements par an, soit au-delà de l'objectif de 45 logements que se fixe la commune.



Récapitulatif de l'évaluation des scénarios

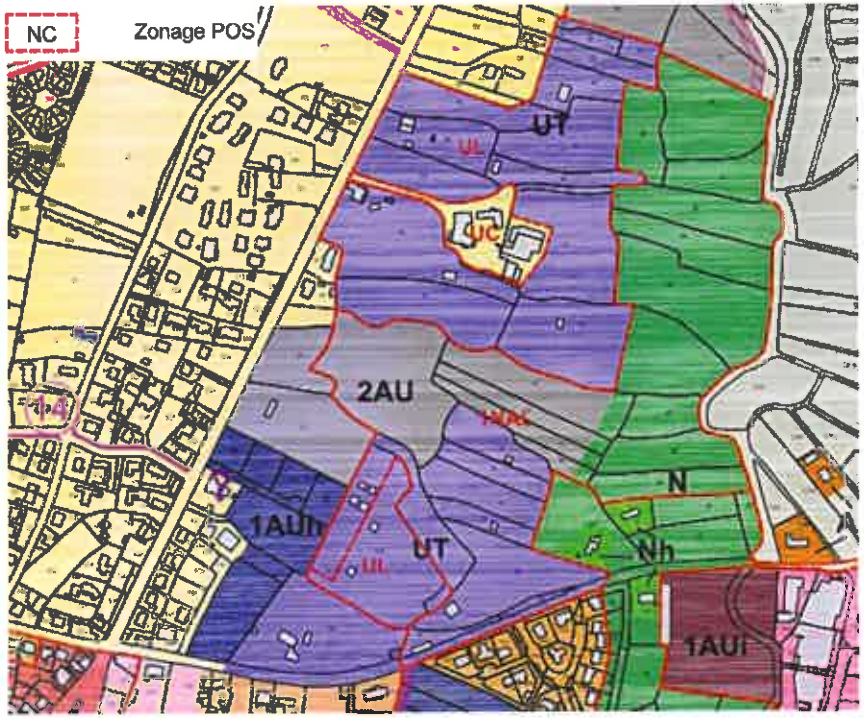
	Scénario 1 : un développement au fil de l'eau, poursuivant l'urbanisation linéaire	Scénario 2 : Un développement axé sur la densification et le renouvellement du tissu existant	Scénario 3 : Un développement basé sur le confortement du centre-bourg
Existence de zones de conflits zones urbaines/espaces naturels	--	++	-+
Besoins de déplacements	--	-+	-+
Consommation de l'espace	--	-+	-+
Risque de fragmentation des corridors écologiques	-	++	++
Extensions de réseaux divers nécessaires	--	-+	++
Atteintes au paysage	--	++	-+

+ : Incidences positives ; - : Incidences négatives

Le scénario retenu

Le scénario retenu par la commune est un scénario de développement intermédiaire entre le n°2 et 3, reposant à la fois sur le potentiel de renouvellement de l'enveloppe urbaine et sur les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser ont évolué par rapport à leur enveloppe du POS. C'est un travail de redéfinition de l'enveloppe urbaine qui a permis de mettre en exergue les vastes emprises foncières non urbanisées en extension de l'enveloppe urbaine, mais pourtant comprise dans la zone urbaine du POS (voir carte ci-dessous). Ainsi, l'ancienne zone 1NAl en bordure de la zone Natura 2000 (comptabilisée dans la zone Est bourg de l'analyse précédente) est devenue, en partie, zone naturelle et, en contrepartie, la zone le long de la rue de la rue de la Barre-de-Monts, zone urbaine au POS, est devenue zone à urbaniser au PLU.



Par ailleurs, l'observation des effets du POS sur la construction a abouti à l'affirmation d'une volonté de maîtrise plus importante de la programmation des zones à urbaniser, qui se concrétise dans le PLU par l'insertion d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

La réflexion sur ces différents scénarios de développement a permis d'aboutir à un projet qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 19 hectares à vocation d'habitat (1AUh et 2AU) avec des densités de l'ordre de 15 logements à l'hectare. Pour rappel :

- le scénario 1 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 30.7 hectares
- le 2 : 8.7 hectares
- et le 3 : 26.8 hectares.

En raison de la présence de sites Natura 2000 et de la forêt domaniale (bande tampon à préserver inscrites dans les orientations d'aménagement), les surfaces réellement urbanisables des sites de projet sont réduites d'environ 1,5 ha par rapport aux surfaces initialement prévues, soit à peu près les 17,5 hectares prévus par le PLU. De plus, ces surfaces seront certainement davantage réduites en raison de la richesse des sols et de l'existence de canaux. Ainsi, pour venir compenser cette hypothétique « perte de logements », mais aussi afin de promouvoir un développement urbain maîtrisé, **des densités plus élevées ont été fixées au sein des zones de projet les plus proches du centre-ville (20 logements à l'hectare).**

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, les zones route de l'Enclose et Puy Moguet, d'une surface globale de 11 ha environ, sont déclassées du zonage 2AU au profit du zonage agricole. Ce déclassement se justifie au regard notamment de :

- la nécessaire réduction de la consommation d'espace
- la meilleure adéquation entre objectifs de logements à produire et surfaces nécessaires pour la réalisation de ces logements

En outre, la demande de zonage en agricole (ou naturel) a été expressément faite par le préfet de Vendée dans sa lettre du 30 juillet 2013 et par le commissaire enquêteur qui les définit comme non essentielles au projet de développement prévu par le PLU. Juridiquement

l'article L.123-10 permet cette modification de classement. La transformation ultérieure d'une zone N ou A en zone à urbaniser relèvera d'une procédure de révision du PLU. L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement a introduit un article L.300-6-1 dans le code de l'urbanisme qui institue une nouvelle procédure d'adaptation des documents d'urbanisme, dont le PLU, afin de favoriser la production rapide de logements. Il s'agit de la révision allégée.

Ces deux zones sont désormais zonées Ab. Il s'agit d'espace agricole de transition aux abords du bourg, sans nouvelle construction ou installation agricole. N'y seront admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement,
- les équipements et installations d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, soumis ou non à autorisation.

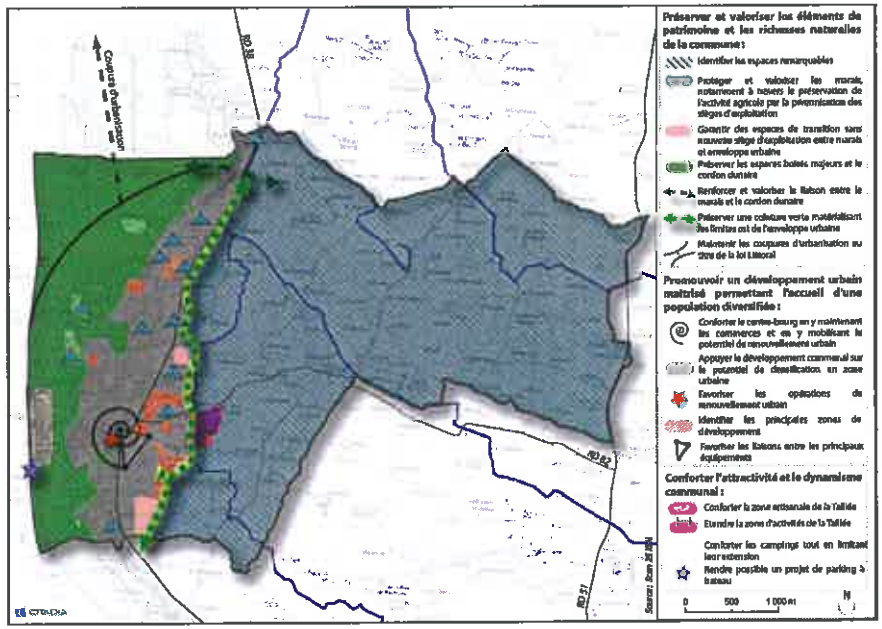
Ce changement de zonage a pour effet de modifier les cartes du PADD.

4.3. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision communale du projet d'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal du 26 juin 2012, s'articule ainsi autour de trois axes structurants :

- Axe 1 : Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune
- Axe 2 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil d'une population diversifiée
- Axe 3 : Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal



Chacun des 3 axes a été décliné en projets politiques d'aménagement de l'espace. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Notre-Dame-de-Monts a pour objectif clairement identifié de :

➲ Axe1. Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune

La commune de Notre-Dame-de-Monts se caractérise par son cadre de vie attractif et de qualité mêlant à la fois espaces naturels et paysagers exceptionnels. A l'interface entre marais, forêt et océan, elle dispose d'un environnement exceptionnel qu'il convient de protéger afin de préserver la richesse de la biodiversité locale et des paysages qui sont les fondements de l'attractivité communale.

Le paysage s'y organise en bandes successives parallèles à la côte composées par les marais, la partie urbanisée de la commune, la forêt

domaniale des Pays de Monts et la dune. Le patrimoine bâti y est représentatif de l'identité balnéaire et des marais du territoire avec les bourrines notamment.

Les thématiques environnementale, paysagère et patrimoniale constituent le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Notre-Dame-de-Monts. Le projet s'articule en effet autour de la préservation des espaces naturels et agricoles qui concourent à la qualité de vie du territoire à travers les orientations suivantes.

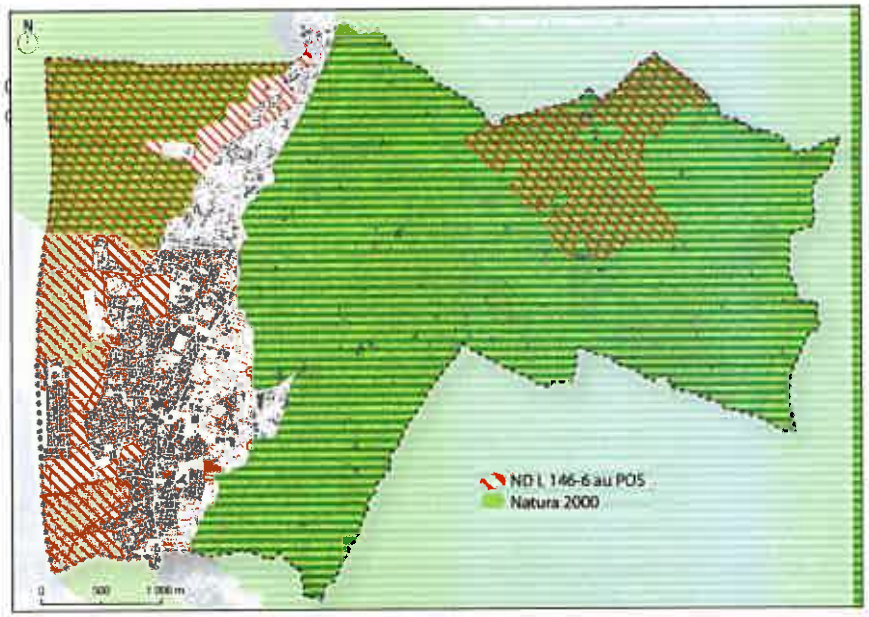
➘ PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES IDENTITAIRES, GARANTS DE LA QUALITE DE L'IMAGE DU TERRITOIRE

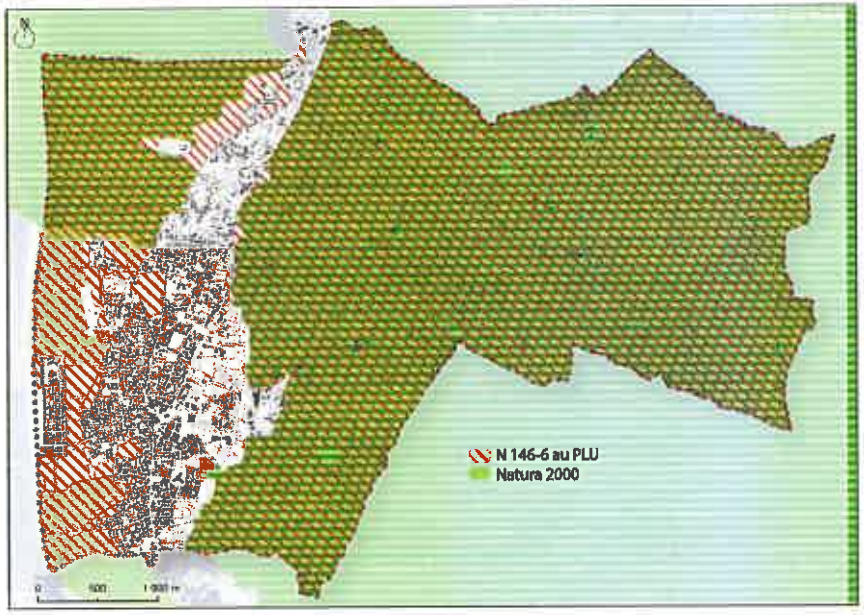
Tout d'abord, la commune a souhaité préserver l'ensemble de ses noyaux de biodiversité avec un zonage particulier spécifique aux espaces remarquables définis par la loi Littoral (article L. 146-6 du Code de l'urbanisme). Sont ainsi zonés de la sorte les marais, les dunes, leurs abords et la forêt domaniale.

L'évolution du POS au PLU du zonage 146-6 en espace remarquable est conséquente : + 1126,6 hectares zonés 146-6. Cela représentait 24% du territoire communal au POS contre 79% au PLU.

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
A 146-6	/		1281,30	62,0%
N 146-6	504,88	24,4%	350,15	16,9%
Total	504,9	24,4%	1631,5	79,0%

Cette évolution se joue dans les marais. En effet, une partie seulement était zonée N 146-6 au POS (voir carte 1 ci-contre), tandis que le PLU zone l'intégralité en A 146-6 (voir carte 2 ci-contre). Le zonage des marais en espaces remarquables s'appuie sur le périmètre Natura 2000 et même au-delà. En effet, au nord de la commune, le zonage 146-6 vient s'adosser à la RD 38 limitant toutes les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine à cet endroit.





- Secteurs d'exploitation agricole (zonés A). Les agriculteurs ont été questionnés sur leurs projets afin d'ajuster au mieux les périmètres au regard de leurs besoins.
- Secteurs d'habitat de tiers (zonés Ah)
- Secteur destiné au dépôt et au compost des déchets verts de la commune (zoné ND). D'une superficie de 2,95 hectares, ce secteur de dépôt existe depuis une cinquantaine d'années. La commune en est propriétaire depuis les années 1975. Il a été organisé et rendu propre dès lors. L'objectif de ce zonage est d'officialiser l'occupation et l'utilisation du sol actuelles.
- Secteur du château d'eau autorisant les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement du musée (zoné Nm). D'une superficie de 1,06 hectare, ce secteur correspond au château d'eau et à son actuel parking.





En outre, au sein de la forêt domaniale, une réduction d'espace remarquable est observée :

- A la demande de l'ONF, la zone NF correspondant au secteur dans lequel s'inscrivent les constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation de la forêt domaniale par l'ONF, a été étendue de 0,2 hectare par rapport au POS.

A l'inverse, une extension du périmètre 146-6 au sein de la forêt domaniale est observée :

- La zone de la station d'épuration (zonée Neu) a été réduite de 0,66 par rapport au POS au profit d'un zonage N 146-6. Il s'agissait de se limiter à l'occupation réelle du sol.

Qu'il s'agisse d'un zonage A 146-6 (agricole) pour la partie des marais ou d'un zonage N 146-6 (naturel) pour la forêt domaniale, les occupations et utilisations du sol admises demeurent les mêmes.

En secteur N 146-6, sont admis, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, uniquement les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) 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 ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

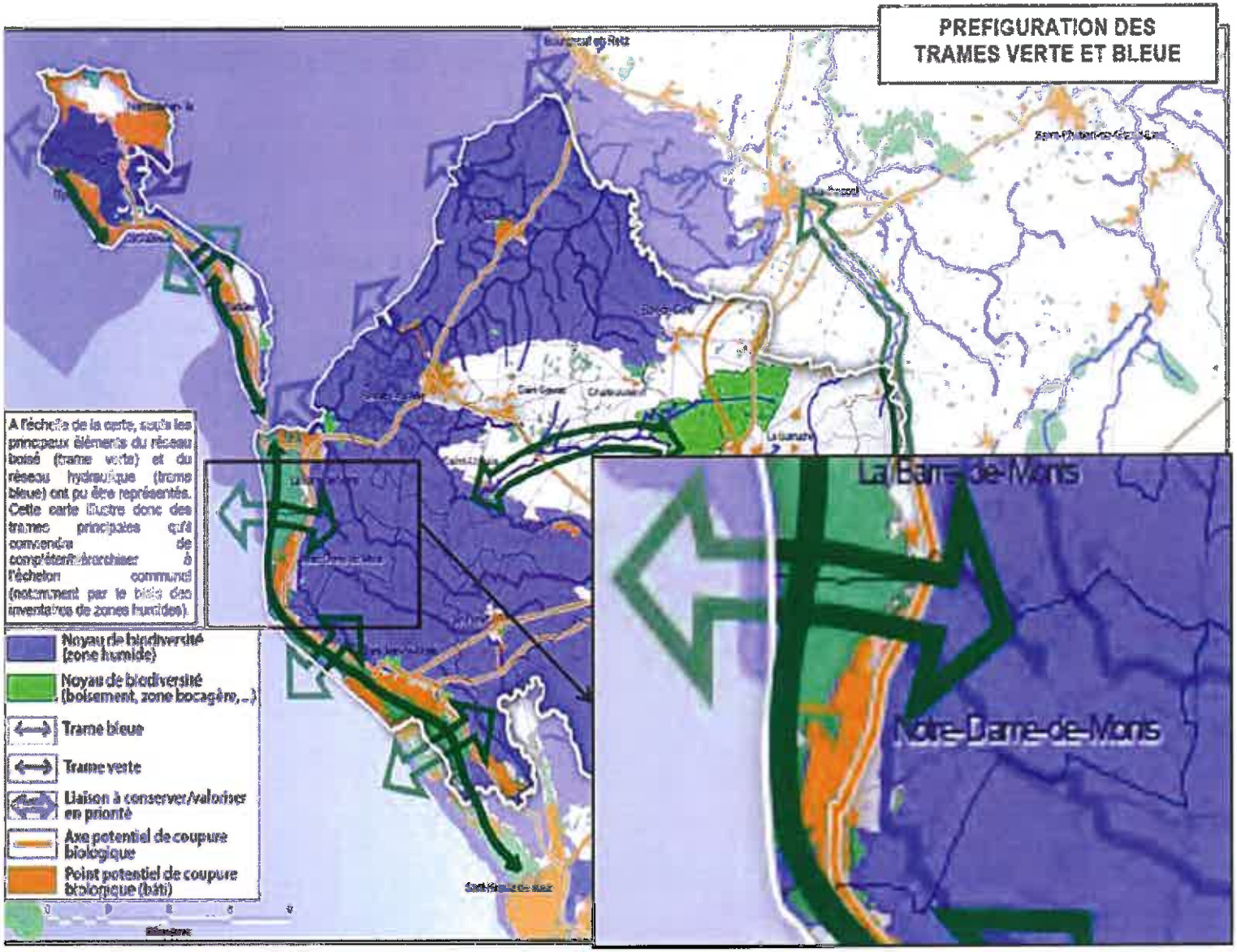
Les aménagements mentionnés aux a, b, d ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il convient de préciser que les aménagements prévus au b et au d de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme doivent désormais être soumis préalablement à l'autorité environnementale qui apprécie au cas par cas la nécessité d'une étude d'impact (cf. décrets n° 2011-2018 et 2019 du 29 décembre 2011)

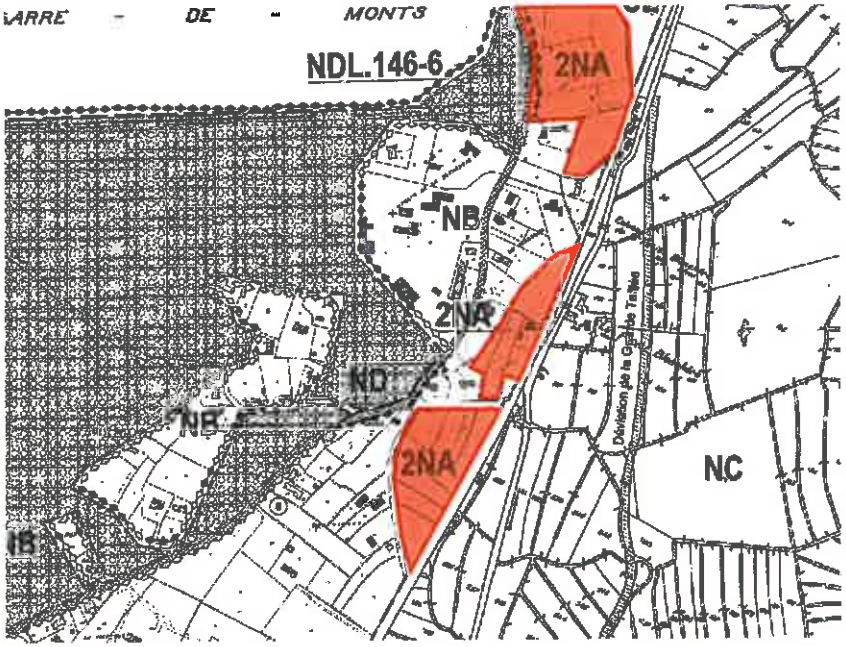
Préserver la qualité de l'écosystème et renforcer les continuités écologiques

La commune de Notre-Dame, afin de protéger son écosystème dans son ensemble souhaite préserver les continuités écologiques entre les milieux naturels de la commune. Il s'agit notamment de renforcer et de valoriser la liaison entre le marais et le cordon dunaire, identifiée à l'échelle du SCoT (non approuvé à l'heure actuelle) au nord de la commune (cf. carte page suivante).

Cartographie des trames vertes et bleues à l'échelle du SCoT



Afin de traduire dans le PLU la volonté de favoriser les liaisons entre marais et forêt, comme identifié à l'échelle du SCoT, les zones à urbaniser Bretinières et Gouvin du POS au nord de la commune (cf. carte ci-dessous) sont retournées à la nature (5,5 ha).



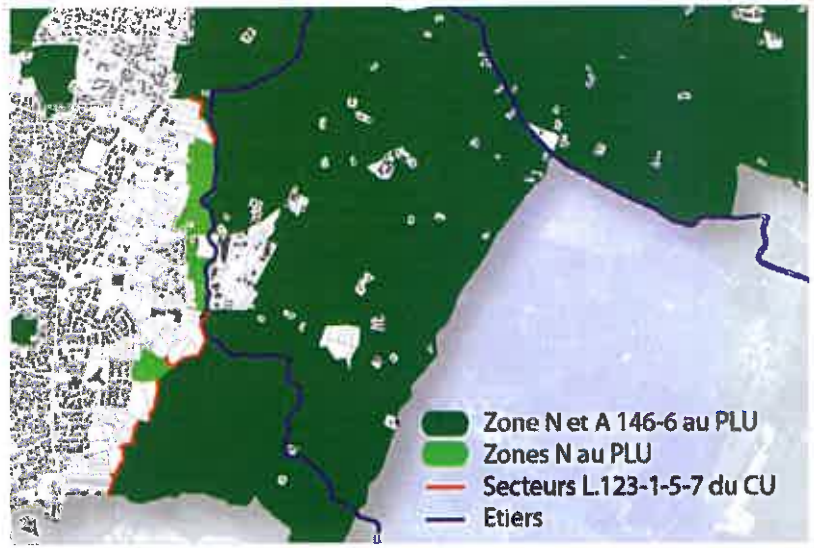
Maîtriser l'urbanisation à proximité des milieux naturels et agricoles

Afin de préserver les milieux naturels et les multiples entités paysagères que l'activité agricole concoure à créer et/ou protéger (marais, prairies et cultures), il convenait de définir une limite claire à l'urbanisation.

Ainsi, à l'est de la commune, une bande naturelle inconstructible permet de matérialiser les limites de l'enveloppe urbaine. Cette « ceinture verte » constitue par ailleurs une zone tampon entre la zone Natura 2000 et la partie urbanisée de la commune. Cette zone était zonée NC et 1NAl au POS.

En outre, le PADD inscrit pour principe de favoriser, le cas échéant, l'intégration du bâti en lisière des espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi :

- En lisière de la forêt domaniale :
  - Un retrait de 7 mètres des constructions par rapport à la forêt est instauré (article 7 du règlement pour les zones concernées)
  - Les clôtures des parcelles bordant la forêt domaniale doivent être perméables (hors clôtures à l'alignement des voies)
- En lisière des marais :
  - Un retrait de 10 mètres des constructions par rapport au site Natura 2000 est instauré → matérialisé sur le plan de zonage par un secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (représentant 1,7 hectares au total), repris dans les orientations d'aménagement et rappelé à l'article 13 du règlement des zones concernées.



GARANTIR LA QUALITE DES EAUX

Compte tenu des enjeux que présente la qualité des eaux pour l'activité agricole, les marais et l'écosystème dans son ensemble, le PADD pose pour principe, afin de poursuivre les efforts pour améliorer la qualité des eaux, de :

- Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau. Les bandes tampons instaurées en lisière des marais concourront à atteindre cet objectif.
- Préserver les milieux sensibles (notamment le marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important (cf. précédemment). En outre, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires de l'association syndicale des marais de Monts sont reportés au plan de zonage. Des règles différentes s'appliquent en matière d'implantation des constructions le long de ces réseaux. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :
    - 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
    - 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires
- Permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale : en particulier dans les secteurs de projet, récupérer les premières eaux de ruissellement provenant de la voirie ou de la parcelle et en assurer le traitement. Ainsi, dans toutes les zones, le règlement dit que :

> « 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 et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain 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. » .

En outre, les orientations d'aménagement inscrivent que les projets doivent respecter le cycle de l'eau :

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.

- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons

Peu de zones humides ont été inventoriées sur la commune dans le cadre de l'inventaire réalisé par le SAGE. Celles-ci sont reportées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme. La traduction réglementaire, que l'on trouve dans les dispositions générales du règlement, est la suivante :

> Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Le PADD affiche également la volonté de préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif. Il convient de lutter contre le gaspillage notamment par la promotion de projets économes en eau afin de réduire les pressions de l'urbanisation sur la ressource.

➘ PRESERVER L'ENSEMBLE DE LA POPULATION ET LES INSTALLATIONS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES CONNUS OU PREVISIBLES ET DES NUISANCES

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques, essentiellement naturels (feu de forêt, submersion marine). Il convient, afin de protéger les biens et personnes de ces risques, de les anticiper, selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune. La localisation des futures zones à urbaniser s'est ainsi faite aux regards des risques : le projet communal limite l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à proximité des risques connus ou prévisibles.

A ce titre, la zone d'aléa fort au risque de submersion marine est identifiée au plan de zonage. Le règlement précise que « dans l'attente du PPRL, dans ce secteur, toute nouvelle construction habitable aura sa cote de premier plancher situé au-dessus de 4,20 mètres NGF. »

Par ailleurs, la commune, afin de limiter au maximum les nuisances présentes sur son territoire, inscrit comme principe de :

- 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.

➘ IDENTIFIER ET PRESERVER LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire des marais breton et de la côte vendéenne (bourrines, villas balnéaires...). Ce patrimoine est pleinement garant de l'image de qualité du territoire et doit donc être identifié et préservé.

D'une part, des bâtiments remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Cela concerne notamment le patrimoine balnéaire ainsi que les bourrines sur toute la commune. Les effets de cette identification sont multiples :

> Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.**
>
> Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation **d'extensions de conception architecturale contemporaine**, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

En outre, les balcons des immeubles identifiés ne pourront être clos par des verrières.

Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments figurent en annexe du PLU.

D'autre part, le quartier du front de mer a été identifié comme quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Ainsi :

Les règles sont identiques de celles des bâtiments remarquables.

De plus, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire des parcelles identifiées.

Il était souhaité pour ce quartier une préservation tout particulière : y limiter le développement d'opération de collectifs, préservation des ensembles bâtis existants.

La protection de certains éléments bâtis pourra passer par la possibilité de les faire évoluer (changement de destination notamment) tout en préservant les caractéristiques qui ont conduit à leur préservation. Ainsi, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines et qu'ils soient identifiés au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme (5 bâtiments identifiés) sont admis.

Enfin, le petit patrimoine a fait l'objet d'un inventaire. 8 éléments sont identifiés. Il s'agit principalement de calvaires, statues et ponts. Ces éléments figurent en annexe du PLU. Ils sont protégé au titre de la loi Paysage dans le PLU. Le règlement précise que :

Le petit patrimoine doit être protégé. Les déplacements de ces éléments 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 déclaration préalable. Les déplacements évoqués concernent par exemple des travaux de sécurisation de carrefours dangereux.

Axe 2. Promouvoir un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil d'une population diversifiée

CONFORTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Poursuivre la dynamique de production de logements engagée

Notre-Dame-de-Monts souhaite conforter le développement communal à l'œuvre sur le territoire, notamment, depuis les années 1990. Cet essor démographique est directement lié à l'attractivité communale, le littoral ouest vendéen étant de manière générale très recherché pour les aménités qu'il sous-tend.

Notre-Dame-de-Monts affiche ainsi un objectif de production moyen de 45 logements par an.

Il s'agit d'un scénario de développement intermédiaire entre une hypothétique poursuite du rythme de construction observé sur la période 1999-2008 (57 logements par an) et une poursuite du rythme de construction le plus bas observé sur cette même période (35 logements par an).

Par ailleurs, il est attendu des phénomènes de report des résidences secondaires vers le parc principal ainsi que la remise sur le marché de logements vacants.

La construction de ces 45 logements par an en moyenne cumulée aux phénomènes d'évolution du parc de logements pré-cités permet d'ambitionner l'atteinte d'un taux de croissance annuel moyen relativement élevé (entre 1,5% et 1,7%).

Assurer une offre en logements diversifiée et adaptée à la population

L'attractivité du territoire a eu pour conséquence pernicieuse l'augmentation des prix du foncier et le vieillissement de la population, les jeunes ménages ne pouvant plus rester ou venir s'installer à Notre-Dame. Le parcours résidentiel classique est d'autant plus difficile à effectuer pour les jeunes ménages que le parc locatif social est peu développé sur la commune et peu adapté.

Par ailleurs, il est observé à Notre-Dame, comme globalement sur l'ensemble du territoire communal un desserrement des ménages. Ce phénomène peut s'expliquer par le développement de la monoparentalité et l'augmentation du nombre de divorces, la décohabitation plus tardive des jeunes, l'allongement de la durée de vie...

Aussi, pour proposer une offre qualitative de logements adaptée à la population montoise d'aujourd'hui et de demain, le PADD inscrit pour principe de :

- Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population :

  > créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées à proximité du bourg,

  > augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés) afin de répondre aux mutations démographiques (baisse de la taille des ménages) par l'intermédiaire de programmes de logements

- Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales (type de logements). Afin, d'assurer une offre en logements sociaux adaptée à la population montoise, **la commune pose pour principe de réaliser 5 logements sociaux en moyenne par an (aussi bien locatif qu'en accession)** (objectif inscrit dans le PADD), représentant donc à la fin de la durée de vie de PLU, estimée à 12 ans, 60 logements, **soit environ 11% de la construction neuve totale projetée.** Dans le cas où ce chiffre ne serait pas atteint au bout de 3 ans d'application du PLU, la commune pourrait s'engager à instaurer des outils pour imposer la réalisation de logements sociaux dans les opérations (secteurs de mixité sociale ou OAP par exemple).

- Rééquilibrer l'écart entre la proportion de résidences principales et secondaires (localisation des zones à urbaniser à proximité du bourg, programmes de logements)

➘ **MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Le développement urbain doit se faire de manière économe. Ainsi l'urbanisation, tout en permettant l'accueil de nouvelles populations doit avoir un impact minimal sur l'environnement de la commune. Le PADD prescrit donc de :

➘ **Appuyer prioritairement le développement communal sur le potentiel de densification en zone urbaine**

Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, de respect des espaces naturels et agricoles et de recherche d'une proximité entre les nouveaux quartiers et les équipements communaux, le projet montois inscrit pour principe la densification du tissu urbain existant. Ainsi, une analyse de la capacité d'accueil du territoire a été estimée.

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le **potentiel en dents creuses et divisions parcellaires** diffuses s'élève à 130 logements (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière).

Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été réalisée sur la zone du Fief Haut, au nord de la commune, zone qui s'avère relativement stratégique en termes de potentiel constructible. Avec une densité minimale à atteindre de 15 logements à l'hectare, le potentiel minimal de logements s'élève à 57.

Au total, le comblement de dents creuses et divisions parcellaires participeraient à la réalisation de 187 logements.

En outre, deux **projets de renouvellement urbain** ont été identifié : un dans le centre-bourg, permettant de réaliser au minimum 43 logements et un deuxième rue des Maraichins, à proximité du Super U, permettant la réalisation de 52 logements minimum. Le potentiel en renouvellement urbain au sein du tissu urbain déjà constitué atteint donc 95 logements, soit 17% des logements prévus durant la durée du PLU.

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses + renouvellement) atteint donc les 282 logements environ, soit plus de la moitié des logements à produire sur la durée de vie du PLU.

La définition des zones d'extension s'est faite uniquement par la suite au regard :

- Du potentiel en dents creuses / divisions parcellaires / renouvellement urbain précédemment évoqué
- De l'objectif de logements à produire par an affiché dans le PADD
- D'un objectif de densité brute de logements à l'hectare
- De la volonté de redéfinir l'enveloppe urbaine au regard des espaces naturels
- De la volonté de réduire la consommation d'espace par rapport à la période passée.

Le PLU devait ainsi envisager l'ouverture à l'urbanisation d'environ 18,5 ha pour la réalisation de 276 logements. Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 19 hectares à vocation d'habitat (1AUh et 2AU).

En raison de la présence de sites Natura 2000 et de la forêt domaniale (bande tampon à préserver inscrites dans les orientations d'aménagement), les surfaces réellement urbanisables des sites de projet sont réduites d'environ 1,5 ha par rapport aux surfaces initialement prévues, soit 17,5 hectares. De plus, ces surfaces seront certainement davantage réduites en raison de la richesse des sols et de l'existence de canaux. Ainsi, pour venir compenser cette hypothétique « perte de logements », mais aussi afin de promouvoir un développement urbain maîtrisé, **des densités plus élevées ont été fixées au sein des zones de projet les plus proches du centre-ville (20 logements à l'hectare).**

En outre, aucune nouvelle zone de projet par rapport au POS n'a été définie en dehors ou en extension de l'enveloppe urbaine. Au contraire, le projet communal délimite de nouvelles zones à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine permettant la densification du tissu existant par la réalisation d'opérations d'ensemble denses. 3,3 hectares de zones urbaines au POS ont ainsi été redéfinis comme de l'extension au PLU lors du travail de redéfinition des contours de l'enveloppe urbaine.

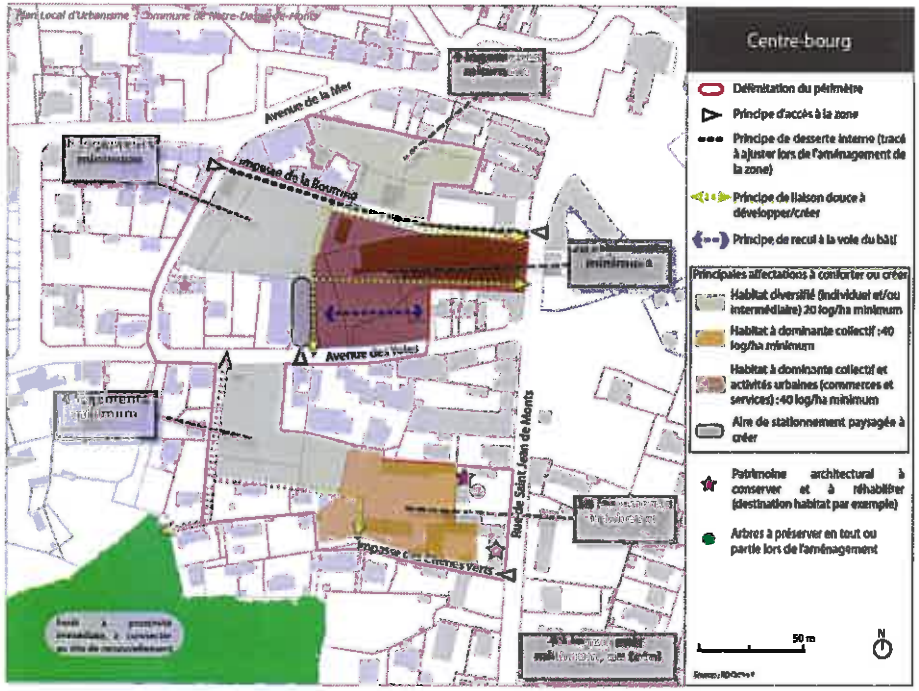
Chiffres clés :

Sur 558 logements totaux potentiels :

- 282 logements en renouvellement urbain / dents creuses, soit plus de 50%
- 276 logements en extension dont :
  → 224 logements en zone 1AUh, soit plus de 40%
  → 52 logements en zone 2AU, soit plus de 9%

	Secteur	Densité minimale	Nombre de logements minimum	Echéances prévisionnelles	Zonage au PLU
Dents creuses et divisions parcellaires diffuses	Toute la commune	15 logts/ha	130 logements	Sur toute la durée du PLU	U
Dents creuses stratégiques	Route du Fief Haut	15 logts/ha	57 logements	Sur toute la durée du PLU	UC
Secteur de renouvellement urbain	Centre-bourg	20 à 40 logts/ha	43 logements	Court-Moyen terme	UAp
	Rue des Maraichins	40 logts/ha	52 logements	Moyen-Long terme	UAp
Zones AU	Rue de la Barre de Monts	15 à 20 logts/ha	84 logements	Court-Moyen-long terme	1AUh et 2AU (habitat)
	Le Clos du Bourg	20 logts/ha	26 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Fief Noumois	20 logts/ha	7 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Pré Guichard	15 logts/ha	114 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Orgatte	15 logts/ha	11 logements	Long terme	1AUh
	Bois Soret	15 logts/ha	34 logements	Long terme	1AUh
	Zone de la Taillée			Court-moyen terme	1AUe (activités)
TOTAL	**Toute la commune**	/	**558 logements, soit environ 45 log/an pendant 12 ans**	**Sur toute la durée de vie du PLU, soit 12 ans**	

Le développement urbain devra en outre favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes, moins consommatrices d'espace. Ainsi, dans et à proximité du bourg seront encouragées des opérations d'habitat mêlant collectif et intermédiaire notamment (cf. orientation d'aménagement ci-dessous).



Conforter le centre-bourg

Au-delà de la densification du tissu urbain existant, le projet montois prend racine dans une volonté de confortement et de renforcement du centre-bourg permettant à la fois un fonctionnement clair du territoire et une moindre consommation d'espace.

Le PADD a pour objectif de densifier les zones déjà urbanisées à proximité du centre historique de la commune, où se concentrent des services et des commerces :

- La zone UB a ainsi été étendue par rapport au POS.
- Deux zones UAp, correspondant aux zones de renouvellement urbain et permettant la réalisation de 18% des logements envisagés sur le temps du PLU, ont été délimitées. Les règles d'implantation y sont plus souples et les hauteurs peuvent y être plus élevées que dans le reste du centre-ville (R+3 contre R+2 dans le reste).
- Enfin, cette densification du centre se traduit par des règles générales de construction autorisant davantage de densité. On parlera désormais en volume constructible (coefficient d'emprise au sol, règles d'implantation du bâti, hauteur) et non plus uniquement en droits à construire résultants du coefficient d'occupation du sol. Néanmoins, des règles permettent de protéger le tissu urbain traditionnel et notamment les fonds de parcelles (définition de bandes de constructibilité principale et secondaire)

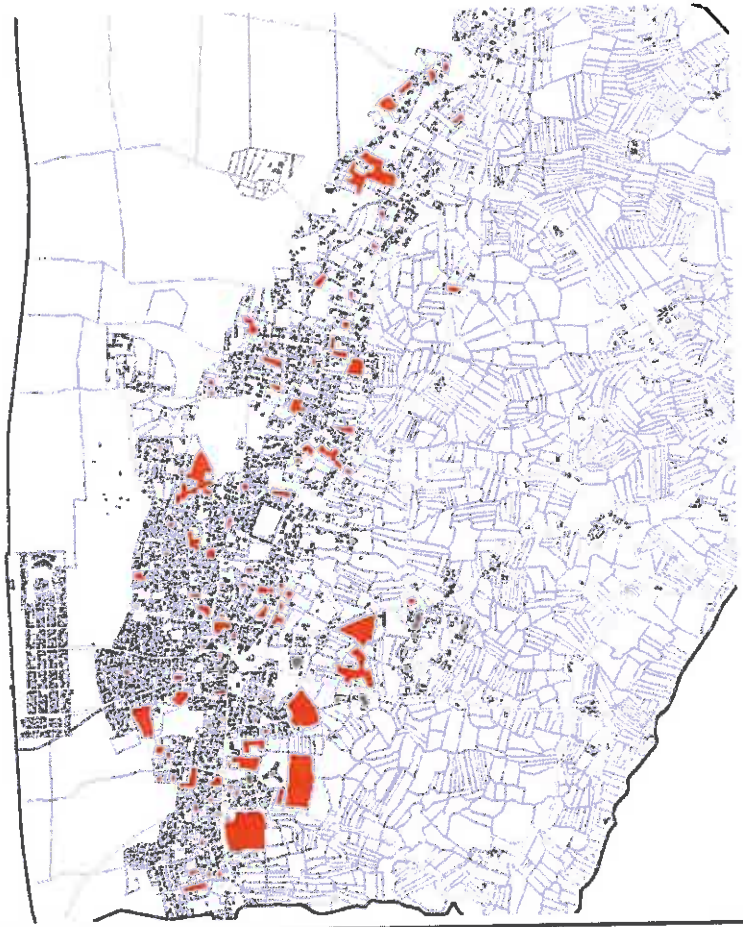


Zoom sur la consommation d'espace

Sur la période 2000-2010, 28,8 hectares ont été consommés au total par l'habitat dont :

- 7,6 hectares, soit 0.7 par an, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- **21,2 hectares, soit 2,1 par an, de terres agricoles et naturelles (74% de la consommation par l'habitat)**

Source : DGFiP - base de données « MAJICS » et IPLI 2000



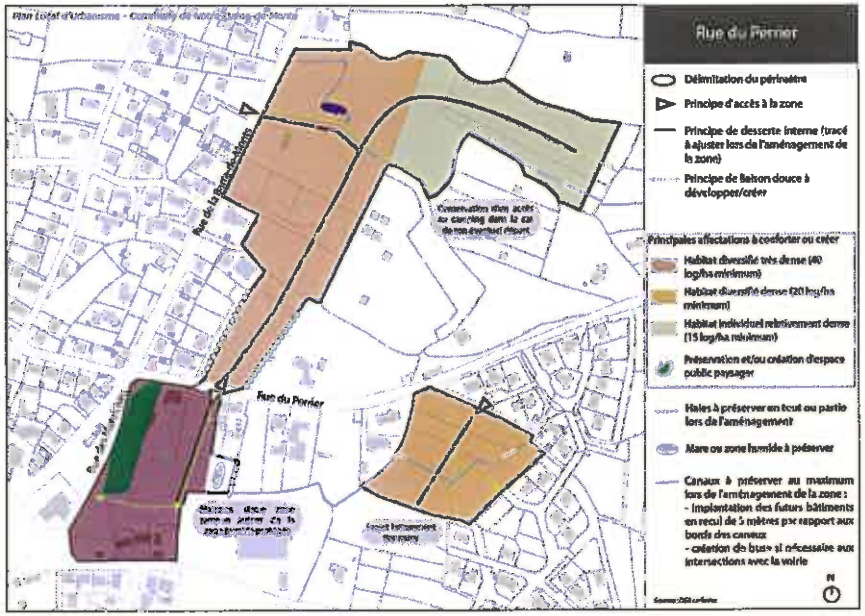
Le projet prévoit une réduction de la consommation d'espace par l'habitat sur la période à venir. En effet, sur les 19 hectares ouverts à l'urbanisation, seuls 14,2 hectares sont de la consommation d'espace agricole et naturel car :

- Retrait de 1,5 hectare de bandes tampons préservées en bordure des zones Natura 2000 et de la forêt domaniale
- Retrait de 3,3 hectares de zones à urbaniser au PLU comptabilisées dans l'enveloppe urbaine au POS (anciennes zones urbaines)

Cela représente donc une consommation d'espace agricole et naturel de 1,2 hectare par an pour la période à venir contre 2,1 sur la période passée, soit une réduction de 9000 m² par an.

Cette réduction s'explique par :

- La volonté de conforter le centre-bourg et de favoriser la densification à travers des règles plus permissives
- L'optimisation de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain notamment (plus de 50% des logements à produire en dents creuses, divisions parcellaires et renouvellement urbain)
- L'application de densités élevées :
  - 15 logements à l'hectare pour les zones les plus éloignées du centre-ville
  - 20 logements à l'hectare au sein des zones de projet les plus proches du centre-ville
  - Jusqu'à 40 logements à l'hectare minimum pour les projets de renouvellement urbain du centre-ville



Encourager l'écoconstruction, l'éco-réhabilitation et la maitrise de l'énergie

Les orientations d'aménagement inscrivent pour principe de favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques) : un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Il s'agit là d'un objectif relevant à la fois de l'environnement (réduction de la consommation d'énergie, meilleure gestion de l'eau ...) et du social. En effet, avec l'augmentation des coûts de l'énergie pressentis sur les prochaines décennies, la production d'un parc de logements économe en énergie devient indispensable pour proposer des logements abordables.

TROUVER DES ALTERNATIVES AU TOUT AUTOMOBILE

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

Les orientations d'aménagement prévoient des liaisons cyclables et piétonnes au sein de l'existant mais aussi des opérations nouvelles.



Par ailleurs, de manière générale, une attention est portée au fait que des stationnements destinés aux deux-roues non motorisés soient prévus en nombre suffisant dans les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaires, les secteurs d'équipements... Ainsi, le règlement inscrit que :

- Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

  - une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

Enfin, le PADD inscrit pour principe de conforter la desserte en transports en commun : navettes de type Eole...

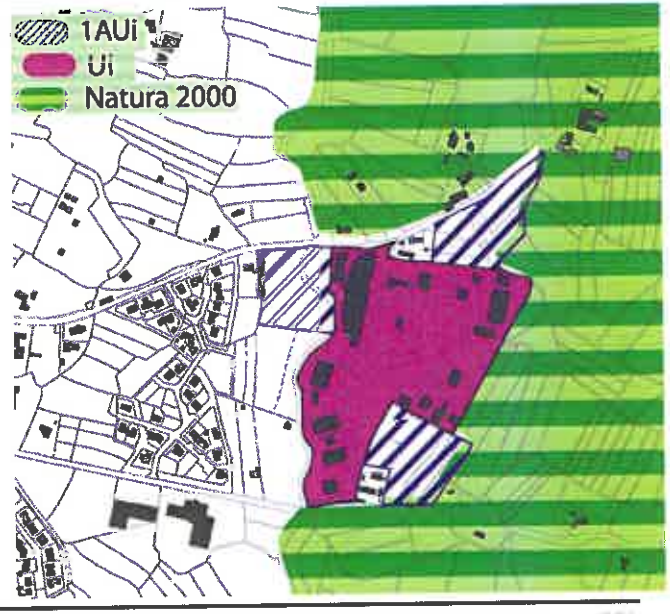
➲ SOUTENIR LA CREATION D'EMPLOIS PERMETTANT LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES JEUNES ACTIFS ET L'ANIMATION LOCALE

Notre Dame est une commune dynamique au sein de laquelle de nombreux emplois ont été créés cette dernière décennie. Toutefois, ces nouveaux emplois ont été majoritairement pourvus par des habitants extérieurs à la commune, le nombre d'actifs montois n'ayant pas augmenté aussi vite que le nombre d'emplois.

Ainsi, la commune de Notre-Dame-de-Monts souhaite pouvoir accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. En conséquence, tout en proposant une offre de logements importante et diversifiée, elle souhaite au travers, notamment, de l'orientation suivante proposer des emplois aux jeunes actifs.

➘ Conforter la zone artisanale de la Taillée

Les activités artisanales et industrielles de la commune sont réparties au sein de la zone d'activités de la Taillée. Cette dernière est actuellement quasiment saturée. Aussi, le projet montois, afin de conforter le développement économique communal, prévoit d'étendre cette zone vers le sud, tout en préservant la zone Natura 2000.



CONFORTER LES ACTIVITES DE SERVICES

Le tissu économique montois est, en raison du positionnement touristique de la commune (situation littorale, cadre de vie...), fortement tertiarisé. En 2009 les secteurs des services et commerces regroupaient à eux deux plus de 50% des emplois salariés. Par ailleurs, la capacité d'accueil touristique de la commune est très importante.

L'enjeu de préservation des activités de services et de commerces est donc très fort à Notre-Dame-de-Monts, à la fois pour le maintien d'un dynamisme à l'année et pour l'adéquation de l'offre proposée en période estivale.

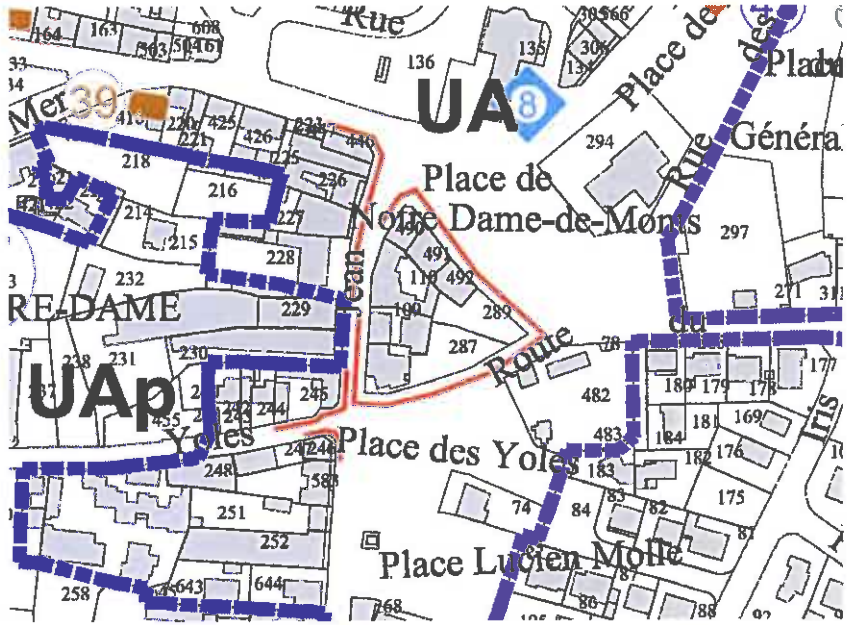
Renforcer l'offre commerciale diversifiée et de qualité sur la commune

La commune propose une offre commerciale diversifiée que ce soit en matière d'alimentation ou d'habillement et en adéquation avec la taille de la commune et son positionnement touristique. Cette offre commerciale se concentre essentiellement dans le centre-bourg autour et à proximité de l'église.

Pour renforcer l'offre à l'année, plusieurs projets de commerces ou de services, allant dans le sens de l'objectif du confortement du centre-bourg, sont à l'heure actuelle en cours de réflexion.

Favoriser le maintien des commerces en centre-ville

Cet objectif est primordial pour le maintien de l'attractivité de la commune à l'année et sa pérennisation sur le long terme. Ce sont ainsi certains linéaires commerciaux qui seront pérennisés. Les commerces repérés ne pourront plus se transformer en logements ou parking, par exemple. Cet objectif conforte la volonté de renforcer le centre-ville.



La commune a souhaité miser sur les principaux linéaires existants et futurs (en rouge sur le plan ci-dessus) et ceux étant les mieux localisés par rapport au fonctionnement du centre-ville. Il convenait par ailleurs de ne pas identifier l'ensemble des linaires pour ne pas arriver à des situations trop difficiles en cas de non reprise. En effet, le commerce se maintien difficilement à Notre-Dame hors saison.

PRESERVER LA CAPACITE D'ACCUEIL TOURISTIQUE

La commune recense de nombreux campings. Cette activité touristique est génératrice de retombées économiques significatives.

La municipalité souhaite ainsi conforter les campings et le rôle qu'ils jouent dans l'attractivité du territoire tout en limitant leur extension et la création de nouveaux sites.

Deux zones étaient dédiées au camping au POS : UL et NDc. Pour autant, dans les faits, ils étaient en présence dans les zones UL, UC, UCa, NB, NDc. Sous le régime du POS, la commune s'était engagée à travers un Contrat Environnement Littoral (CEL) à refuser les extensions des campings. Ce CEL intitulé CEL n°1 implique différents partenaires, dans ce cas, la DDTM et le CAUE.

Le PLU crée 2 zonages spécifiques détourant précisément les campings :

- UT pour les campings au sein de la zone urbaine
- NT pour le camping municipal au sein de la forêt domaniale.

Ce double zonage permet de :

- Identifier les zones où le camping est autorisé. L'interdire dans toutes les autres zones. Le zonage se limite à l'emprise des campings existants.
- Ne pas créer de campings sur d'autres endroits de la commune que dans les zones identifiées.
- Distinguer le camping situé en zone « fragile » du point de vue de la loi littoral et des zones de protection du patrimoine naturel, et créer un zonage de type « naturel touristique » (NT), avec des possibilités d'évolution moindres (pas d'habitations légères de loisirs autorisées en zone NT)

Concernant les hôtels, leur emprise au sol peut être de 100% en zone UA et UB. Les règles sont donc plus souples en zone UB pour les hôtels que pour la destination logement pour laquelle le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

PERMETTRE LE PROJET DE PORT A SEC

Notre-Dame-de-Monts souhaiterait pouvoir accueillir sur son territoire un port à sec destiné à accueillir les bateaux en dehors de leurs périodes de navigation. La mise à l'eau de ces bateaux devrait s'effectuer par des moyens écologiques (Téléportage par câble des embarcations au-dessus de la dune). Le site des Mûriers, à proximité de la côte, est identifié dans le PADD comme site susceptible d'accueillir ce projet.

Ce projet se justifierait au vu de :

- La situation de la navigation de plaisance à l'échelle de la Vendée : une offre de 6000 places + 500 places de passage. L'offre est insuffisante au vu de la demande (1000 places supplémentaires). A noter les créations prochaines de 970 places. Ainsi, un projet d'ampleur ne serait pas nécessaire. 50 à 80 places en port à sec suffiraient à contenter la demande et à participer au développement des ports à sec en Vendée.
- La situation de station balnéaire de la commune et parallèlement son manque d'infrastructures pour la pratique de la navigation de plaisance (pas de port, 2 cales de mise à l'eau). Il conviendrait de compléter les services existants et développer une stratégie territoriale pour un nouvel attrait touristique.
- La limitation de l'impact environnemental d'un projet de port à sec (encouragé par le Grenelle de la Mer) → économie foncière + Limitation pollution vie à bord, traitement coques, fuites hydrocarbures, contrairement à d'autres types de projet plus impactant :
  - En gagnant du terrain sur la mer → risque d'impact sur la dynamique hydrosédimentaire important
  - En offrant à la mer des espaces dans les terres → Destruction irréversible du milieu + Risque d'impact sur la dynamique hydrosédimentaire

- Le site des mûriers est celui qui entrainerait le moins d'impacts sur les milieux. Les autres sites envisagés sur la côte se localisaient en zone Natura 2000 alors que celui des Mûriers est en ZNIEFF de type II. En outre, ce site se compose déjà de deux parkings zonés ND au POS. Il s'agirait de se servir déjà des parkings existants. Le projet pourrait ainsi se composer de :

  - Parking nord, sous réserve :
    - stationnement réservé (au moins 20 véhicules – 500 m² minimum)
    - Bureau du port
  - Parking sud, sous réserve :
    - Port à sec sur moins de 2500 m²
    - Système de mise à l'eau
    - Local technique / vestiaires / sanitaires dans le poste de secours





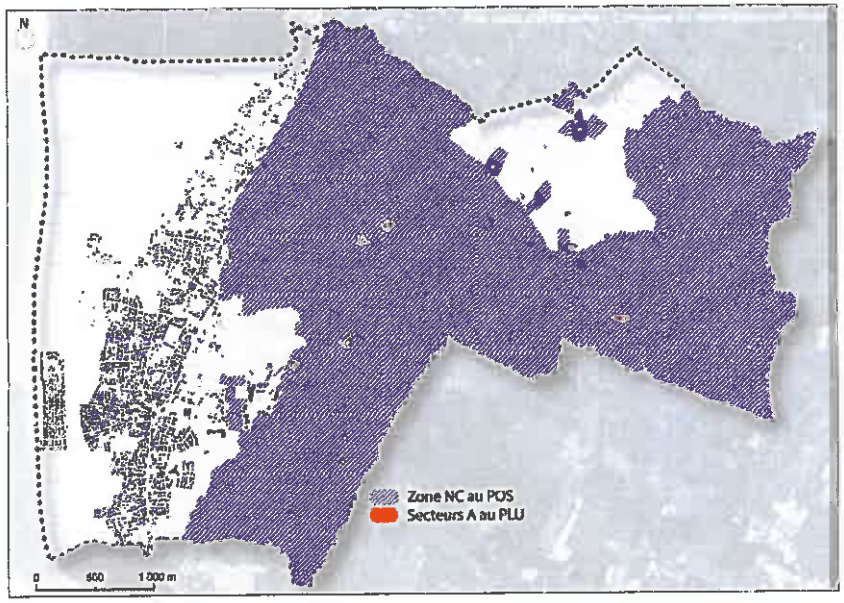
Toutefois, ce projet n'étant pas encore suffisamment avancé à la date d'approbation du PLU et n'ayant pas fait l'objet d'une étude d'incidence sur l'environnement, le secteur est zoné N. 146-6. Il ne fait pas l'objet d'une traduction réglementaire à ce jour.

PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

L'activité agricole sur la commune est dynamique, entretient les paysages de marais et contribue à la préservation de l'identité rurale communale. Ainsi, la commune souhaite préserver au maximum l'activité agricole sur son territoire.

Un travail de repérage des sièges d'exploitation, auquel les agriculteurs ont été conviés, a donc été entrepris. Des secteurs A, correspondant aux secteurs destinés aux sièges d'exploitation de la commune et à leurs évolutions, ont ainsi été délimités au sein de l'espace remarquable zoné A 146-6.

Ce travail consiste à pérenniser l'activité agricole et inscrire les projets d'évolutions des agriculteurs au document d'urbanisme tout en protégeant les espaces remarquables. Ainsi, au POS, 1148,5 ha de zones NC autorisaient les bâtiments agricoles, contre, 12,6 ha au PLU (secteurs A), soit une réduction de 1135,9 ha.



4.4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

4.4.1. Vue d'ensemble du zonage de la commune

	POS		PLU	
Type de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
Urbaines	240,55	11,6%	320,27	15,5%
A urbaniser	104,61	5,1%	23,18	1,1%
Naturelles	572,77	27,7%	392,85	19,0%
Agricoles	1148,55	55,6%	1330,5	64,4%

- La superficie des zones urbaines augmente (+ 80 ha environ) en raison notamment du passage en zone urbaine des zones à urbaniser qui auraient été urbanisées entre temps et du passage des zones NB au POS au nord de la commune en zones urbaines au PLU.
- La superficie des zones à urbaniser diminue (- 81,4 ha environ) en raison du passage de ces zones principalement en zone urbaine, mais aussi en zone naturelle ou agricole. Ces changements sont détaillés par la suite.
- La superficie des zones agricoles augmente (+ 182 ha environ) en raison du zonage en A 146-6 d'une partie des marais zonée ND 146-6 au POS et du retour à l'agriculture de zones à urbaniser au POS.
- La superficie des zones naturelles diminue (- 180 ha) en raison notamment du passage en zone agricole 146-6 d'une partie des marais zonée ND 146-6 au POS, du passage des zones NB au POS au nord de la commune en zones urbaines au PLU. Cette diminution intervient alors même que plusieurs zones à urbaniser sont retournées à la nature.

Pour information, le cadastre du plan de zonage du dossier de PLU, approuvé le 4 mars 2014 en conseil municipal, date de décembre 2013.

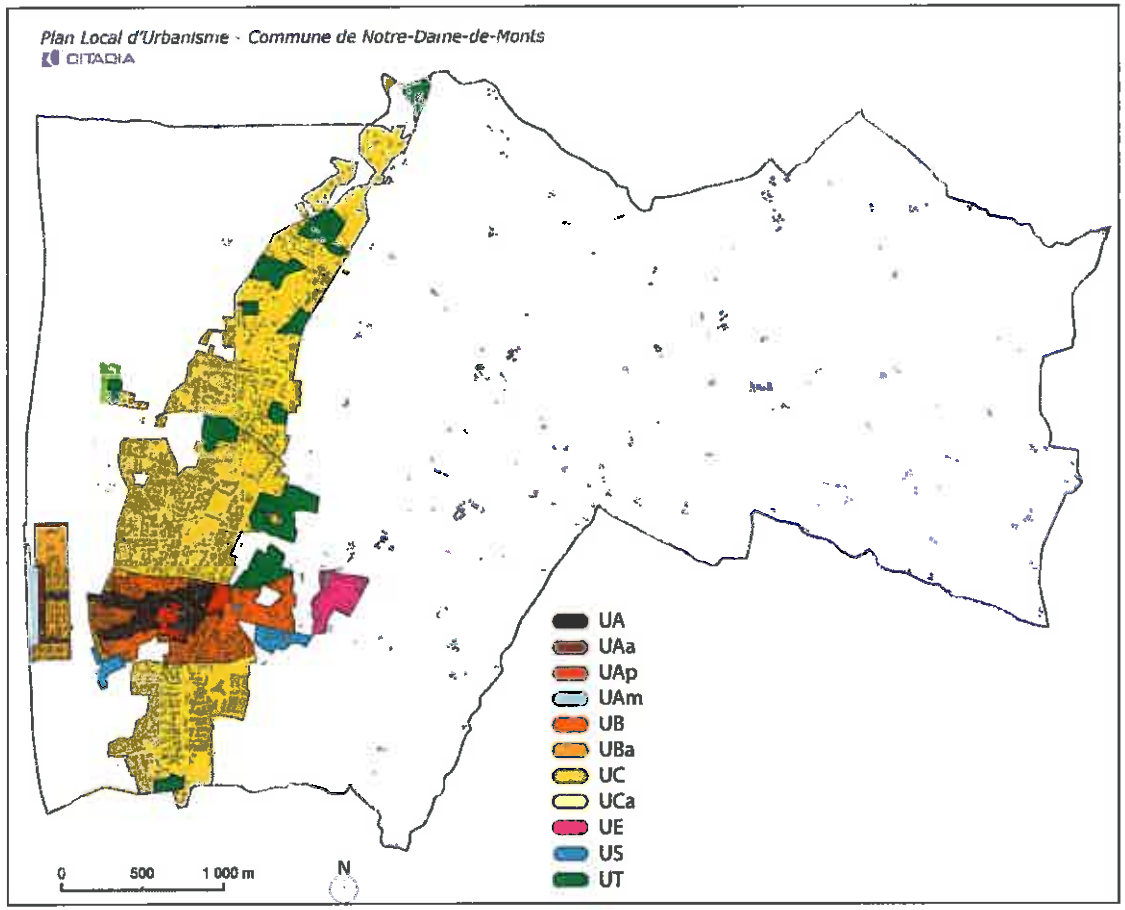
4.4.2. LES ZONES URBAINES

Le zonage

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 :

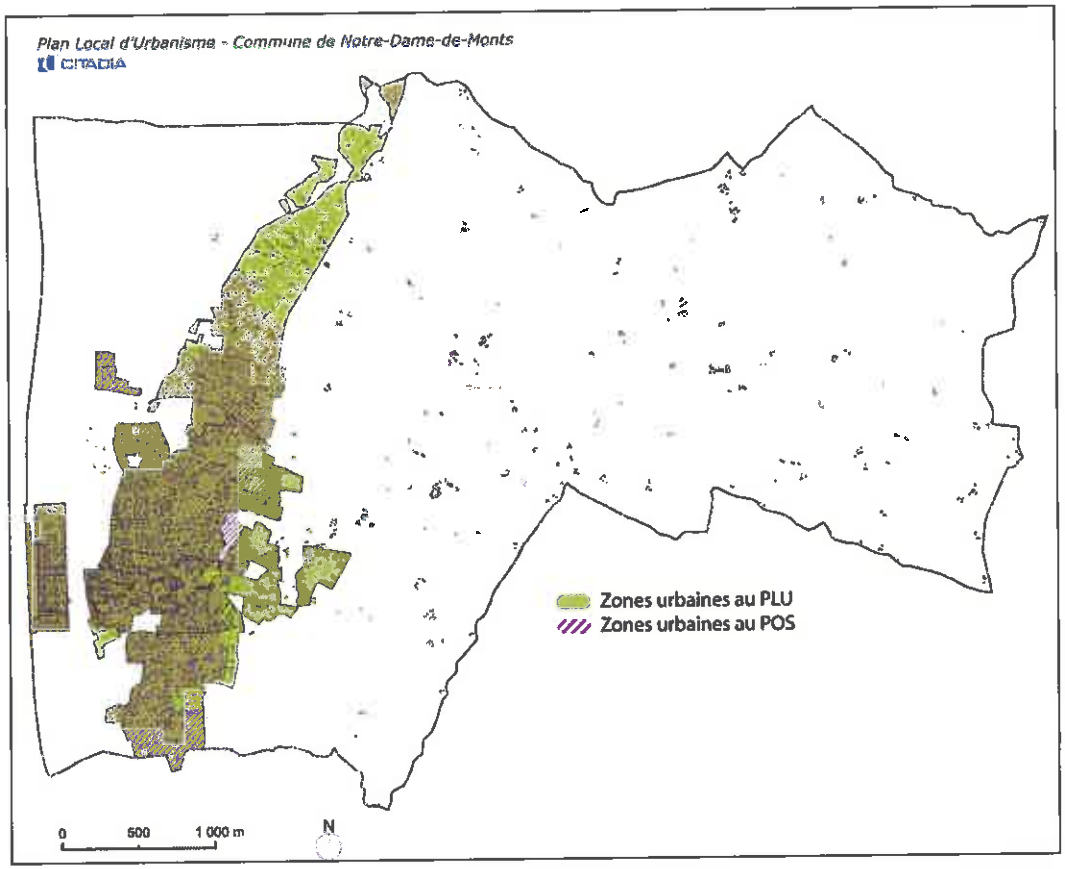
- **Les zones urbaines mixtes** qui se composent des zones :
  - **UA** du centre-ville, comprenant elle-même les secteurs UAa, UAm et UAp
  - **UB**, zone d'extension immédiate du centre-ville qui comprend le sous-secteur UBa
  - **UC**, secteurs périphériques à faible densité de construction, qui comprend le sous-secteur UCa de la colonie de Riom
- **Les zones urbaines spécialisées** qui se composent des zones :
  - **UE** : zone d'activités
  - **US** : zone d'équipements
  - **UT** : zone destinée aux campings



Carte des zones urbaines au PLU

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UA	**25,05**	**1,2%**
UA	*15,07*	*0,7%*
UAa	*1,92*	*0,1%*
UAm	*3,68*	*0,2%*
UAp	*4,38*	*0,2%*
UB	**49,74**	**2,4%**
UB	*32,50*	*1,6%*
UBa	*17,24*	*0,8%*
UC	**198,38**	**9,6%**
UC	*196,57*	**9,5%**
UCa	*1,81*	**0,1%**
UE	**8,08**	**0,4%**
US	**5,61**	**0,3%**
UT	**33,41**	**1.6%**
Total U	**320,27**	**15,5%**

Tableau des superficies des zones urbaines au PLU



Carte de l'évolution des zones urbaines du POS au PLU

Zone UA

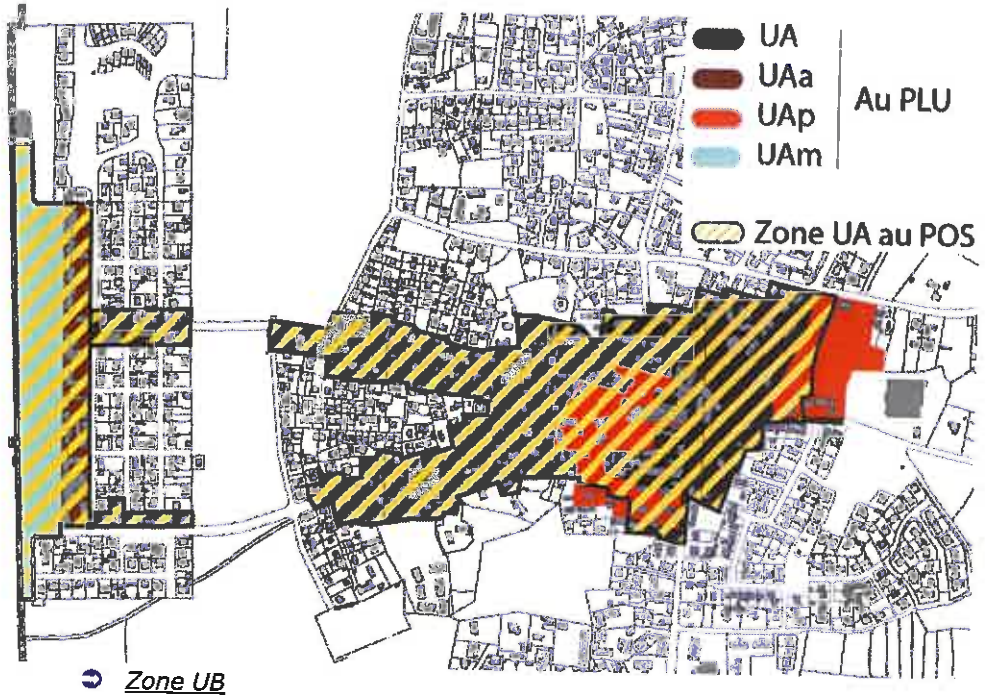
Zone à caractère central d'habitat dense, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

Cette zone comprend les secteurs :

- UAa, qui correspond au front bâti du front de mer. Ce secteur se distingue du reste de la zone UA par les hauteurs plus élevées qui y sont autorisées (R+3 en UAa contre R+2 en UA).
- UAm, qui correspond à la partie non bâtie du front de mer.
- UAp, qui correspond aux principaux secteurs de renouvellement urbain en zone UA pour lesquels des orientations d'aménagement ont été définies. Ce secteur se distingue du reste de la zone par les hauteurs plus élevées (R+3) et les règles d'implantation plus souples qui y sont autorisées (pas de bandes de constructibilité principale/secondaire).

La zone UA a été redécoupée : deux secteurs ont été créés par rapport au POS. En outre, la zone UA a augmenté de 1,5 hectares entre le POS et le PLU. Cette augmentation correspond aux zones UAp qui s'étendent sur les zones UC du POS.

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UA	17,97	0,9%	15,07	0,7%
UAa	5,61	0,3%	1,93	0,1%
UAm	/		3,68	0,2%
UAp	/		4,38	0,2%
Total	23,6	1,1%	25,1	1,2%



Zone UB

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales.

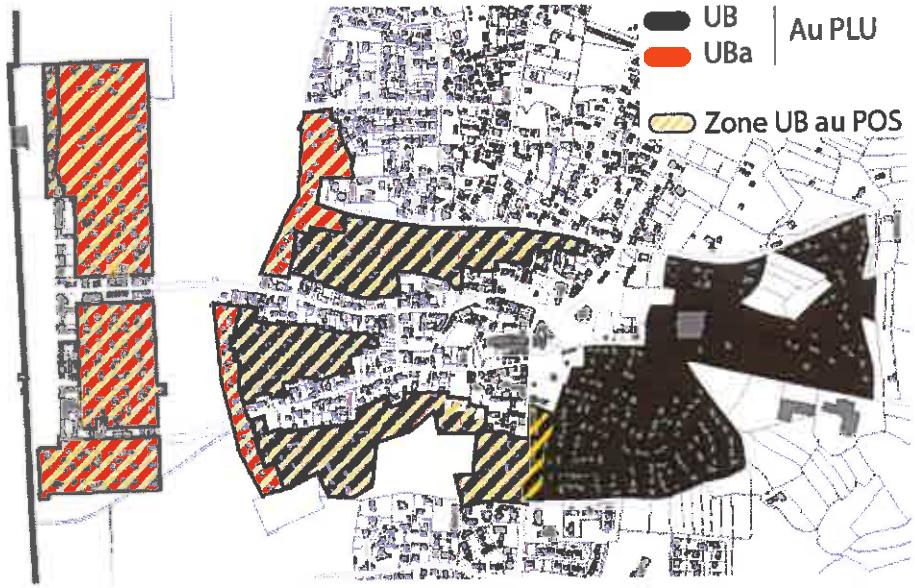
Cette zone comprend le secteur :

- UBa, compris entre, d'une part, le front de mer et la forêt domaniale et, d'autre part, la forêt domaniale et le centre-ville. Les hauteurs y sont plus élevées que dans le reste de la zone UB.

La zone UB se divisait au POS en zone UB, secteurs UBa et UBb. Pourtant, il n'y avait aucune différence réglementaire entre les deux secteurs UBa et UBb. Un seul secteur UBa a donc été maintenu. Concernant la zone UB en elle-même, celle-ci a largement été étendue

par rapport au POS. Elle équivalait à 14,5 hectares au POS contre 32,5 ha au PLU, soit 18 hectares de plus. Cette augmentation correspond à l'englobement par la zone UB de lotissements zonés UC ou 1NAc au POS. Il s'agit de conforter la zone centrale au sein de laquelle les règles favorisent la densification.

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UB	14,48	0,7%	32,49	1,6%
UBa	4,28	0,2%	17,25	0,8%
UBb	12,96	0,6%	/	
Total	18,8	0,9%	49,7	2,4%



➲ *Zone UC*

Il s'agit d'une zone d'habitation constituant le secteur périphérique à faible densité de construction.

Elle comprend le sous-secteur UCa, correspondant à la colonie de Riom au sein duquel seuls l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés. Il s'agit de limiter l'extension de ce secteur situé en espace proche du rivage et au cœur de la forêt domaniale.

Comme dans le POS, la zone UC du PLU dispose donc d'un secteur UCa. Toutefois, les objectifs auxquels il répond sont différents. Au PLU, le secteur UCa correspond à la colonie de Riom, alors qu'au POS, le secteur UCa, bien plus étendu, correspondait à toute la zone nord de la commune. Il se différenciait de la zone UC du POS par les règles de surface en cas de divisions parcellaires.

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UC	130,22	6,3%	196,57	8,6%
UCa	45,34	2,2%	1,81	0,1%
Total	175,6	8,5%	198,4	9,6%

La zone UC a globalement augmenté en superficie du POS au PLU, en raison notamment de l'intégration de la zone NB au nord de la commune et des parties urbanisées des zones 1NAc au sud de la commune et à l'Orgatte. En revanche, le secteur UC se voit réduit par :

- Création des zones UT spécifiques aux campings
- Extension de la zone UB (voir partie précédente)
- Délimitation d'une zone à urbaniser le long de la route de la Barre-de-Monts

➲ *Zone UE*

Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces.

La zone UE, de 8,08 ha, correspond à la partie urbanisée de la zone d'activités économiques de la Taillée, zonée 1NAe au POS. Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur la zone de la Taillée.

➲ *Zone US*

Zone urbaine accueillant les équipements collectifs de la commune (équipements socio-culturels et sportifs notamment) ainsi que les services techniques communaux ou publics.

La commune compte deux zones US :

- La zone au sud-ouest du bourg, d'une superficie de 1,97 ha, correspond au complexe sportif. Elle zone la réalité des équipements existants : terrains de tennis et terrains de sport et correspond exactement au périmètre de la zone 1NAs du POS. Cette zone est en grande partie en secteur ONF. Aucun projet n'y est prévu.



- La zone route du Fief Noumois, d'une superficie de 3,65 ha, comprend notamment les services techniques de la commune. Elle correspond à la fusion des zones 1NAe et 1NAs du POS, sans extension des périmètres. A l'ouest, la zone UE intègre deux parcelles non bâties sur lesquelles est prévu le passage d'une voie future permettant la desserte de la zone de projet à vocation d'habitat du Pré Guichard. Il est précisé que l'emprise de la voie serait réduite au strict nécessaire et en bordure des aménagements des équipements publics existants. Ces parcelles ne se situent pas en zone Natura 2000 et étaient zonées 1NAs au POS.



➲ *Zone UT*

Il s'agit d'une zone destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités. Ces espaces se situent dans ou en continuité du tissu urbain. Ils peuvent accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.

La zone UT correspondait à la zone UL au POS. Dans les faits, très peu de campings étaient zonés UL au POS. On en trouvait en zone UC, UCa, NB. La capacité d'accueil touristique ainsi que la constitution du tissu urbain de la commune semblaient ainsi incertains. Sous le régime du POS, la commune s'était engagée à travers un Contrat Environnement Littoral (CEL) à refuser les extensions des campings. Ce CEL intitulé CEL n°1 implique différents partenaires, dans ce cas, la DDTM et le CAUE.

Dans le PLU, le zonage spécifique pour le camping permet d'identifier les zones où le camping est véritablement autorisé et de l'interdire dans toutes les autres zones.

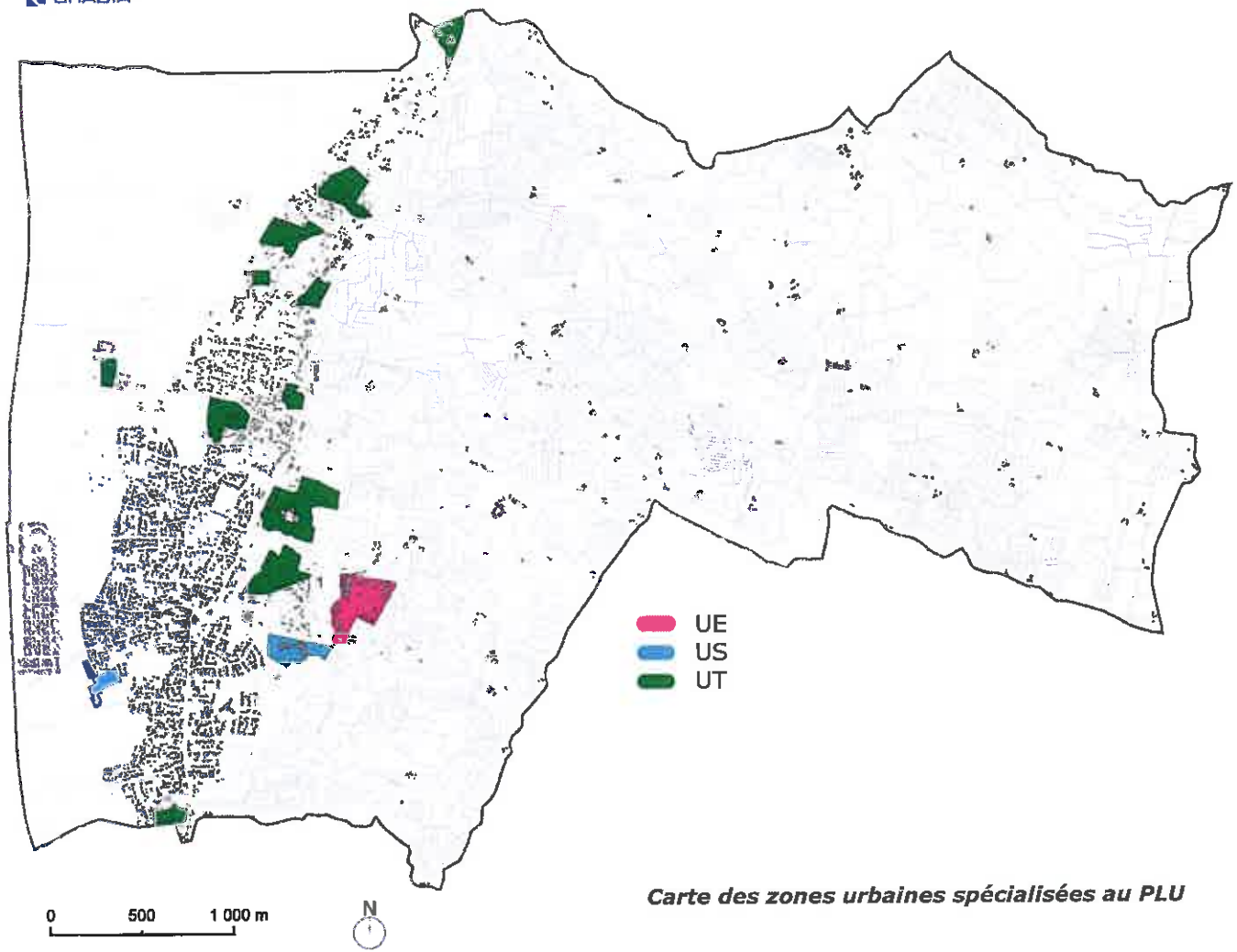
Comme l'illustrent les différentes illustrations ci-après, le zonage se limite à l'emprise des campings existants. Le zonage se limite à l'emprise des campings existants. Dans les zooms suivants, le zonage UT du PLU est superposé à l'orthophotographie. Les campings sont présentés du nord au sud de la commune.








UT
UT
2AU
1AUh
UT
UT



Carte des zones urbaines spécialisées au PLU

La destination générale des sols (article 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers. 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.

UA / UB / UC :

Ainsi au sein des zones UA, UB, UC et UD, à dominante d'habitat sont interdits les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation. Il s'agit notamment des activités engendrant des nuisances sonores, olfactives, 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 des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

En zone UA, des linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination est interdit ont été délimités. Le règlement précise donc que :

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Un sous-secteur UAm correspondant au secteur non bâti du front de mer a été défini au PLU. Il n'existait pas au POS. Seuls y sont autorisés :

L'entretien et la mise en accessibilité des installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.

Les aménagements et équipements légers, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.

En outre, un sous-secteur UCa correspondant à la colonie de Riom a été défini au PLU. Il n'existait pas au POS. Seuls y sont autorisés :

L'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

UE :

En zone UE correspondant à la zone de la Taillée sont autorisées, notamment :

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de service.

La principale évolution par rapport au POS réside dans le fait que les nouveaux logements sont interdits au sein de la zone. En revanche, les

extensions mesurées des logements existants ainsi que leurs annexes resteront admises :

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes. L'extension ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

US :

En zone US sont autorisées, notamment :

Les constructions à usage d'équipements.

La principale évolution par rapport au POS réside dans le fait que les nouveaux logements sont interdits au sein de la zone. En revanche, les extensions mesurées des logements existants resteront admises :

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. L'extension ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

UT :

En zone UT sont autorisés, notamment :

Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination de terrains de camping-caravanage et des parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelières, sans cession d'emplacement.

Les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités peuvent également être autorisés.

Principales évolutions vis-à-vis du POS

- La zone UA identifie des linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination est interdit.

- Création d'un secteur UAm pour assurer l'inconstructibilité du front de mer.

- Création d'un secteur UCa pour la colonie de Riom où seuls l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés. Il s'agit de limiter l'extension dans ce secteur situé en espace proche du rivage et au sein de la forêt domaniale.

- Identification d'éléments de patrimoine bâti. Leurs extensions, leur aménagement ou leur démolition 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. En outre, les balcons des immeubles identifiés ne pourront être clos par des verrières.

- L'ensemble du quartier front de mer est identifié comme quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage en tant que telle. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir

ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage en tant que telle. De plus, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire des parcelles identifiées.

- Le règlement vient préciser que dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°3).

- Les zones US, à vocation d'équipements, et UE, à vocation d'activités économiques, n'autorisent plus la création de nouveaux logements.

➲ *Les conditions de desserte des terrains (articles 3 & 4)*

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères sont réaffirmés. Ainsi, dans l'ensemble des zones urbaines, pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Par rapport au POS, les accès et voies sont redéfinis. Ainsi, on considérera qu'une voie dessert plus de un logement.

Le PLU ne fixe plus de largeur minimale aux nouveaux accès, mais maintient la réglementation numérique des nouvelles voies (4 mètres).

Par ailleurs, le PLU ajoute ces nouveaux principes par rapport au POS

Toute voie nouvelle doit :

- Être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- Donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- Assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Enfin, l'obligation d'aménagement des voies en impasse dans leur partie terminale est désormais imposée à partir de 3 logements desservis. Le POS l'imposait systématiquement. L'objectif est ici de limiter la consommation d'espace par les infrastructures routières.

De plus, dans ce même souci de limitation de la consommation d'espace par les infrastructures routières, dans toutes les zones urbaines, la largeur des nouvelles voies est uniformisée à 4 mètres. Elle se trouve réduite en zone UE et US (8 mètres en zones 1NA au POS correspondant aux actuelles zones UE et US), UT (5 mètres au POS en zones UL correspondant aux actuelles zones UT).

La limitation de l'impact du rejet des eaux pluviales est un impératif du PLU. Ainsi, l'infiltration des eaux pluviales est d'abord encouragée à la parcelle, puis dans le réseau collecteur si nécessaire.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain 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.

En matière de gestion et de stockage des déchets, des mesures sont prises en faveur du tri sélectif avec la création obligatoire d'un local de rangement dimensionné au tri sélectif dimensionné aux besoins du projet, lorsque la collecte en porte à porte s'avère impossible. La promotion du tri sélectif s'inscrit dans la volonté communale de respect des principes du développement durable ainsi que dans la volonté de garantir un paysage urbain qualitatif.

Enfin, l'article 4 réglemente désormais la collecte des déchets :

Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace collectif destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Principales évolutions vis-à-vis du PLU précédent

- Définition des voies et accès

- les nouveaux accès n'ont plus de largeur minimale fixée

- Harmonisation et réduction importante des largeurs minimales de plateforme pour les nouvelles voies permettant de limiter la consommation d'espace par les infrastructures routières

- Place plus importante donnée aux déplacements doux

- Limitation de l'impact du rejet des eaux pluviales

- Incitation à la bonne gestion des déchets dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble

➲ *La superficie minimale des terrains pour être constructibles (art. 5)*

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par le motif de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ; ou pour permettre d'assurer la possibilité de mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif.

Le POS règlementait la taille et la largeur minimale des parcelles :

- en zone UB : 300m² et 12 mètres de large
- en zone UC : 320m² et 16 mètres de large
- en secteur UCa : 600 m² et 16 mètres de large
- en zone NB : 1000m²

Afin de respecter le cadre législatif et permettre d'atteindre l'objectif de renforcement des densités urbaines, le PLU ne comporte pas de surface minimale.

➲ *Les règles d'implantation (articles 6,7 & 8)*

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

	UA	UB	UC	UI, UE et UT
Au POS	Édification partielle ou totale à l'alignement	À l'alignement des voies ou en retrait en fonction du bâti existant	en agglomération : recul de 5m minimum hors agglomération : recul de 35m par rapport à la RD 38 et de 25m par rapport aux autres RD en dehors des espaces urbanisés : recul de 75m par rapport à la RD 38	<u>En zone 1NA et UL :</u> recul de 5m minimum
Au PLU	Édification soit totalement à l'alignement soit partiellement à l'alignement (le reste du bâti devant être implanté à 3 m minimum en recul). Des schémas viennent expliquer la notion de retrait partiel à l'alignement	Édification soit totalement à l'alignement soit partiellement à l'alignement (le reste du bâti devant être implanté à 3 m minimum en recul). Des schémas viennent expliquer la notion de retrait partiel à l'alignement	<u>Le long des routes départementales :</u> - Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement. - Hors agglomération dans les espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. <u>Le long des autres voies</u> : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. <u>Le long des réseaux de canaux</u> : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de : 15 mètres par rapport aux réseaux primaires et de 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires	Idem UC sauf le long des autres voies où l'on est à 5 m
Justification des éventuelles évolutions	*Maintien d'un caractère urbain de la zone centrale à travers l'alignement, mais alignement partiel afin de réserver des places au stationnement particulier*	*Reprise de la règle de la zone UA pour cette zone à caractère urbain en extension directe du centre-ville*	*Simplification de la règle avec utilisation du plan de zonage pour distinguer les types de voies. Passer de 5 à 3m en agglomération pour limiter la consommation d'espace. Harmoniser les distances par rapport aux voies départementales au regard du schéma routier départemental*	*Simplification de la règle avec utilisation du plan de zonage. Maintien des règles de recul pour les zones urbaines spécialisées*

- L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Tout d'abord, afin de préserver la forêt domaniale de l'urbanisation et de favoriser l'intégration du bâti en lisière, une règle de retrait des constructions par rapport à la forêt, commune aux zones UA, UB et UC a été ajoutée par rapport au POS : Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant. Concernant le reste des règles :

	UA	UB	UC	UE	US	UT
Au POS	Bande de 15m : ordre continu, retrait partiel ou total avec L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m Au-delà : en retrait avec L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m + dispositions particulières pour implantation en limite	Idem UA	en retrait des limites avec L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m + dispositions particulières pour implantation en limite	en retrait avec un minimum de 4 mètres ou en limite séparative (murs coupe-feu).	en retrait avec un minimum de 3 mètres ou en limite séparative.	en retrait des limites avec L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m + dispositions particulières pour implantation en limite
Au PLU	Idem en UA + ajout secteur UAP sans bande de constructibilité pour favoriser la densification	reprise	reprise	reprise	reprise	reprise
Justification des éventuelles évolutions	*Maintien des bandes de constructibilité secondaire/principale en UA pour maîtriser la densification en centre-ville ; assouplissement des règles pour les deux zones de renouvellement urbain UAp*	*Maintien des bandes de constructibilité secondaire/principale en UB pour maîtriser la densification*	*Maintien du retrait comme règle générale. Pas de constitution de front bâti*			

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :

Dans toutes les zones urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est plus réglementée.

Le POS imposait une distance égale à l'égout des toitures de la construction la plus élevée (L=H).

➲ *Les règles de constructibilité (articles 9 et 14)*

Les articles 9 et 14 définissent respectivement l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols. Le coefficient des sols donne les droits à construire sur la parcelle et ce peu importe la forme bâtie projetée.

Globalement, il a été privilégié une réglementation de la forme urbaine plutôt que des droits à construire bruts. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol et la règle de hauteur ont été privilégiés par rapport au coefficient d'occupation des sols.

	UA	UB	UC	UE	US	UT
Au POS	Pas de CES COS de 1 en UA et 1,2 en UAa	CES de 50% pour l'habitat et de 100% pour l'artisanat, les hôtels, les restaurants et les commerces en rez-de-chaussée COS de 0,6 en UB et 1 en UBa et UBb	CES de 40% COS de 0,3 en UC et 0,2 en UCa	CES de 50%	Pas de CES Pas de Cos	Pas de CES Pas de COS
Au PLU	CES de 100% Pas de COS	CES de 50% pour l'habitat et de 100% pour l'artisanat, les hôtels, les restaurants et les commerces en rez-de-chaussée Pas de COS	CES de 40% Pas de COS	CES de 60%	Pas de CES Pas de COS	CES de 40% Pas de COS
Justification des éventuelles évolutions	*suppression du COS pour favoriser au maximum la densification du centre-ville, les règles de hauteurs et d'implantation du bâti (pour rappel, maintien de bandes de constructibilité principale et secondaire pour maîtriser la densification)*	*Idem UA* *Maintien d'une différenciation pour la vocation hôtelière notamment.*	*suppression du COS : réglementation de la forme urbaine plutôt que des droits à construire bruts*	*Augmentation du Ces pour laisser des opportunités à la fois aux nouveaux arrivants mais aussi aux actuels entrepreneurs (droits à construire souvent pleinement atteints)*	*Laisser souples les règles d'implantation des équipements aux formes urbaines spécifiques*	*la plupart des campings étaient zonés UC, reprise des règles en UC pour limiter l'emprise au sol*

➲ *Les règles de hauteur (article 10)*

Tout d'abord, les définitions des hauteurs évoluent quelque peu. Au POS, on parlait de hauteurs maximales mesurées à l'égout des toitures. Désormais, le PLU définit deux types de hauteur :

- La hauteur de façade Hf d'une construction qui est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La hauteur plafond Hp qui est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Désormais, le PLU réglemente une hauteur plafond des annexes (4mètres).

En outre, le POS réglementait trois types de hauteurs : une hauteur absolue, une hauteur relative à la largeur des voies et une hauteur par rapport à l'éloignement des limites séparatives (voir article 7).

La règle de hauteur relative à la largeur des voies n'existait que pour les voies supérieures à 6 mètres. Or, cette règle a davantage d'intérêt dans les petites voies pour conserver la luminosité. La règle au PLU évoque donc désormais les voies **inférieures** à 6 mètres.
« Dans les voies de largeur inférieure à 6 mètres, la hauteur plafond des constructions doit être inférieure ou égale à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des reculs. »
Cette règle n'est toutefois pas maintenue en secteur UAp (renouvellement urbain) où elle pourrait entraver une densification de l'existant.

Les hauteurs relatives à l'éloignement par rapport aux limites séparatives en sont pas reprises, et ne figurent plus qu'à l'article 7.

Les hauteurs absolues, quant à elles, sont les suivantes :

	UA	UB	UC	UE et US	UT
Au POS	UA : 9m égout (R+2+c) UAa : 12 m égout (R+3+c)	UB : 7m égout (R+1+c) UBa : 9m égout (R+2+c)	6m égout : R+1+c	non réglementé	9 m maximum
Au PLU	UA : 9m façade (R+2+c) UAp et UAa : 12 m façade (R+3+c)	UB : 7m façade (R+1+c) UBa : 9m façade (R+2+c)	6m façade : R+1+c	non réglementé	6m façade : R+1+c
Justification des éventuelles évolutions	*création d'un sous-secteur UAp au sein de la zone UA du POS avec des hauteurs plus élevées*	*maintien des règles de hauteurs absolues*	*maintien des règles de hauteurs absolues*	*Laisser souples les règles de hauteurs des entreprises et équipements aux formes urbaines spécifiques*	*la plupart des campings étaient zonés UC, reprise des règles en UC*

➲ *Les règles qualitatives (articles 11 & 13)*

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et 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.

La plupart des prescriptions ont été reprises du POS. Les éléments ajoutés sont les suivants :

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
- Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant,
- L'accès au toit terrasse est interdit.
- Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les projets favorisant, par leur architecture, la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée : sans sur-épaisseur, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet.

En outre, les annexes préfabriquées ou en bois ne devaient pas dépasser 6m² au POS contre 12m² au PLU.

L'article 13 qui règlemente les espaces libres et plantations est étoffé et complété par rapport au POS :

- Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.
- Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

De plus, il est précisé à l'article 13 des zones concernées par l'identification au plan de zonage d'un secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi paysage que :

Les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

➲ *Les règles de stationnement (article 12)*

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 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 tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

En zones centrales UA et UB, le nombre de places a été réduite pour l'habitat afin de ne pas limiter les projets. Désormais, le PLU impose la réalisation de 1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m². Au POS, la règle était d'1 place par tranche de 60m² de surface de plancher. Ainsi, pour un logement de 125 m², le POS imposait la réalisation de 3 places de stationnement, quand le PLU n'en imposera que 2.

Pour les restaurants, le nombre de place passe de 1 pour 16m² de de salle de restaurant à 1 pour 20m².

Le règlement rend par ailleurs obligatoire (sous conditions) la réalisation de places de stationnement deux-roues (par exemple pour le logement : une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements).

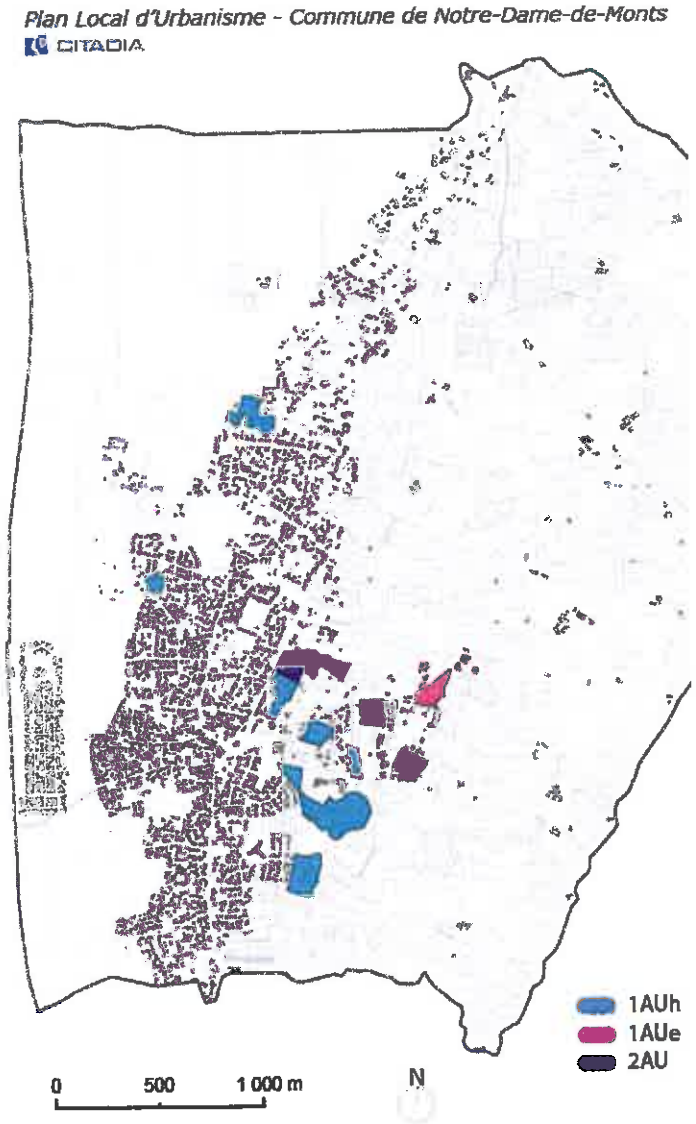
4.4.3. LES ZONES À URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser se divise au PLU en deux types de zones :

- **Les zones à urbaniser 1AU** secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, 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. Les zones 1AU se divisent en :
  - **1AUh** : La zone 1AUh dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.
  - **1AUe :** La zone 1AUe est destinée à l'implantation de constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces.
- **Les zones à urbaniser 2AU** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Carte des zones à urbaniser au PLU



Évolution des superficies des zones à urbaniser du POS au PLU

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
1NAc / 1AUh	*35,11*	*1,7%*	*15,47*	*0,6%*
1NAe / 1AUe	*12,43*	*0,6%*	*4,15*	*0,2%*
1NAL	*10,99*	*0,5%*	/	
1NAs	*3,75*	*0,2%*	/	
2NA / 2AU	*42,33*	*2,0%*	*3,56*	*0,2%*
Total	*104,6*	*5,1%*	*23,2*	*1,1%*

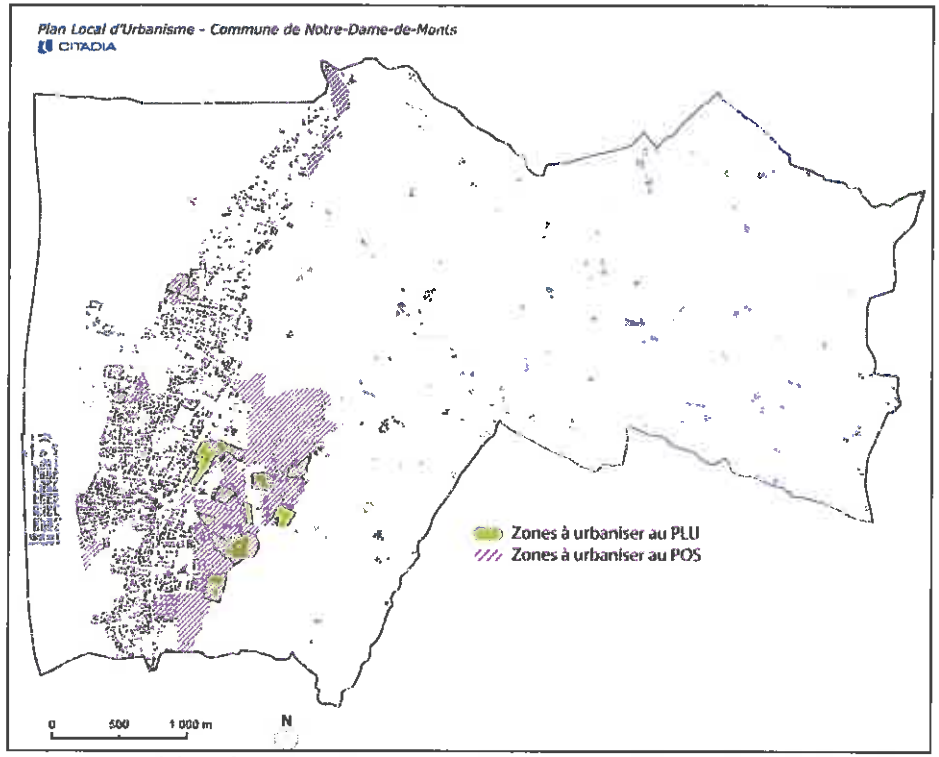
Le PLU réduit de manière importante les zones à urbaniser par rapport au POS (-81,4 hectares de zones à urbaniser).

On comptait 104,6 ha de zones AU au POS dont 67,3 ha non urbanisés lors du début de l'élaboration du PLU. Pour autant, ces plus de 67 hectares n'ont pas été intégralement reconduits en zones à urbaniser puisque le PLU identifie seulement 23,2 ha de zones AU, soit environ 44 hectares de moins que ce qui aurait pu être reconduit en tant que zone à urbaniser.

La réduction de 81,4 hectares s'explique par :

- Le fait qu'il n'y ait que **très peu de nouvelles zones à urbaniser délimitées au PLU et dont 60% délimitées sur des zones urbaines du POS** : 1,5 hectares en extension sur des espaces agricoles en continuité de la zone de la Taillée + 0,7 ha correspondant à la zone du Fief Noumois + 3,4 hectares de zones à urbaniser qui étaient des zones urbaines au POS (UC). Zoner en AU au PLU des zone U au POS permet de faciliter la réalisation de projets d'ensemble. Cela permet également de mieux matérialiser ce qui est à intégrer dans l'enveloppe urbaine et ce qui est en extension et constituera l'enveloppe urbaine de demain.

Carte de l'évolution des zones à urbaniser du POS au PLU



- L'identification de zones de **renouvellement urbain**, la comptabilisation du potentiel en **dents creuses et divisions parcellaires** permettant de proposer un projet densificateur limitant les ouvertures à l'urbanisation.
- **Le retour à la nature ou à l'agriculture de 49,2 hectares** :
  - Les deux zones au nord de la commune localisées sur le corridor écologique zonées NA au POS deviennent zones naturelles (-5,5 ha).
  - Les zones incluses dans le périmètre Natura 2000 au POS (-28,6 ha). Il convient de rappeler que la 1ère révision du POS date de février 2000 et que l'élaboration du document

d'objectif du site « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » a débuté en 2000.
    - Les zones Route de l'Enclose et Puy Moguet d'une superficie totale de 11,07 ha.
    - Une partie d'une zone 1NAL au POS (4 ha) pour matérialiser la bande naturelle à l'est de la frange urbanisée.
- Le **passage en U des zones qui ont été urbanisées entre temps** : 37,8 ha.

En outre, sur les 23,2 hectares de zones à urbaniser délimités au PLU :
- Les parties en lisière des marais et de la forêt domaniale resteront en espace libre non imperméabilisé, soit 1.5 hectares.
- 3,4 hectares sont des zones à urbaniser au PLU, mais étaient comptabilisées dans l'enveloppe urbaine au POS (anciennes zones urbaines), comme précédemment observé.

Au total, 18,3 hectares de terres agricoles et naturelles pourraient être consommés par l'habitat et les activités sur le temps du PLU, soit 1,5 ha par an dont :
- 1,2 ha par an par l'habitat (cf. partie précédente)
- 0,3 par an par les activités

Pour rappel, sur la période 2000-2010, 42 hectares ont été consommés au total par l'habitat, les activités et les équipements, soit 4,2 hectares par an, dont :
- 10,4 hectares, soit 1 par an, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- **31,6 hectares, soit 3.2 par an, de terres agricoles et naturelles (75% de la consommation totale)**

Il est à noter qu'il n'y a pas de perte de surfaces utilisées par l'agriculture avec les zones à urbaniser retenues, celles-ci n'étant pas exploitées par l'agriculture.

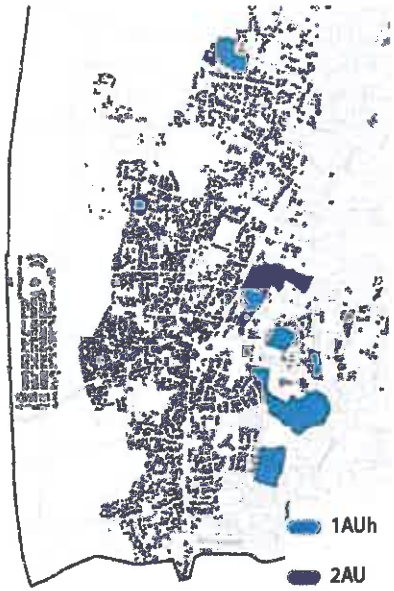
Chiffres clés :

Entre 2000 et 2010 : 4,2 hectares consommés par an toute vocation confondue

Sur le temps du PLU : 1,5 hectares consommés au maximum par an toute vocation confondue (dont 1,2 pour l'habitat)

→ 2,7 hectares d'espace agricole et naturel consommés en moins par an entre la période passée et le PLU

➲ *Zone à vocation habitat (1AUh et 2AU)*



Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, de respect des espaces naturels et agricoles et de recherche d'une proximité entre les nouveaux quartiers et les équipements communaux, le projet montois inscrit pour principe la densification du tissu urbain existant. Ainsi, une analyse de la capacité d'accueil du territoire a été estimée.

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le potentiel en dents creuses et divisions parcellaires diffuses s'élève à 130 logements (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière).

Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été réalisée sur la zone du Fief Haut, au nord de la commune, zone qui s'avère relativement stratégique en termes de potentiel constructible. Avec une densité minimale à atteindre de 15 logements à l'hectare, le potentiel minimal de logements s'élève à 57.

Au total, le comblement de dents creuses et divisions parcellaires participeraient à la réalisation de 187 logements.

En outre, deux projets de renouvellement urbain ont été identifié : un dans le centre-bourg, permettant de réaliser au minimum 43 logements et un deuxième rue des Maraichins, à proximité du Super U, permettant la réalisation de 52 logements minimum. Le potentiel en renouvellement urbain au sein du tissu urbain déjà constitué atteint donc les 95 logements, soit 17% des logements prévus durant la durée du PLU.

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses + renouvellement) atteint donc les 282 logements environ, soit plus de la moitié des logements à produire sur la durée de vie du PLU.

La définition des zones d'extension s'est faite uniquement par la suite au regard :

- Du potentiel en dents creuses/divisions parcellaires/renouvellement urbain précédemment évoqué
- De l'objectif de logements à produire par an affiché dans le PADD (45 logements par an)
- D'un objectif de densité brute de logements à l'hectare
- De la volonté de redéfinir l'enveloppe urbaine au regard des espaces naturels
- De la volonté de réduire la consommation d'espace par rapport à la période passée.

Le PLU devait ainsi envisager l'ouverture à l'urbanisation d'environ 18,5 ha pour la réalisation de 276 logements. Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 19 hectares à vocation d'habitat (1AUh et 2AU).

En raison de la présence de sites Natura 2000 et de la forêt domaniale (bande tampon à préserver inscrites dans les orientations d'aménagement), les surfaces réellement urbanisables des sites de projet sont réduites d'environ 1,5 ha par rapport aux surfaces initialement prévues, soit 17,5 ha. De plus, ces surfaces seront certainement davantage réduites en raison de la richesse des sols et de l'existence de canaux. Ainsi, pour venir compenser cette hypothétique « perte de logements », mais aussi afin de promouvoir un développement urbain maîtrisé, **des densités plus élevées ont été fixées au sein des zones de projet les plus proches du centre-ville (20 logements à l'hectare).**

Au total, les zones à urbaniser à vocation habitat représente donc 19 hectares (dont une partie non aménageable) répartis comme suit :

- 15,5 hectares de zones 1AUh, soit 81%
- 3,6 hectares de zones 2AU, soit 19%

Seule une zone a été zonée 2AU. Le reste a été zoné 1AUh pour trois raisons :

- la commune est propriétaire des terrains et peut initier à court et moyen terme des projets,
- et/ou les zones se situent au sein de l'enveloppe urbaine

- et/ou il s'agit de reliquats de zones à urbaniser reconduites du POS.

Les zones à urbaniser à vocation habitat représente 276 logements (des 558 logements comptabilisés dans l'échéancier, soit 49,5%) dont :

- 224 logements en zone 1AUh, soit plus de 40% des logements à produire au total et 81% des logements en zone à urbaniser
- 52 logements en zone 2AU, soit plus de 9% des logements à produire au total et 19% des logements en zone à urbaniser

Toutes les zones à urbaniser à vocation habitat comprennent une orientation d'aménagement et de programmation, excepté la zone de 7000m² de l'Orgatte et la zone de 7000m² du Fief Noumois.

Zone rue de la Barre-de-Monts :

D'une superficie de 5,1 hectares, cette zone se trouvait en grande partie en zone UC au POS. Il s'agissait donc de définir une zone à urbaniser pour un projet d'ensemble. La partie située entre les deux campings était zonée 1NAL au POS.

La partie sud, la plus proche du bourg, est zonée 1AUh et la partie nord, plus éloignée est zonée 2AU.

Une orientation d'aménagement prônant un gradient de densité à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville et que l'on se rapproche des milieux naturels sensibles a été réalisée.

Zone le Clos du Bourg :

D'une superficie de 1,3 hectare, cette zone se trouvait en zone 1NAc au POS. Il s'agit de reliquat non urbanisé de la zone.

Cette zone se trouve sur la même orientation d'aménagement que celle de la zone rue de la Barre-de-Monts.

Zone le Fief Noumois :

D'une superficie de 7000m², cette zone se trouvait en zone NC au POS. Il s'agit de deux parcelles longilignes dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Une maison a déjà été édifiée par ailleurs sur la parcelle la plus à l'est. Un espace suffisamment large (60m au plus étroit) constituant une ceinture naturelle à l'est de la frange urbanisée a été maintenue en zone N.

Cette zone se situe dans un contexte relativement urbain, comme en témoignent les photos ci-dessous.





Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU affiche pour ce secteur une densité brute minimale de 15 logements à l'hectare, soit un potentiel minimal de 7 logements.

Pré Guichard :

D'une superficie de 8,9 hectares, cette zone se limite aux superficies hors Natura 2000. Au POS, elle était zonée 1NAc, y compris une vaste avancée comprise dans le site Natura 2000. Cette dernière a été zonée N au PLU. En outre, sur les 8,8 hectares environ 0,8 hectares sont concernés par une bande tampon, en bordure du site Natura 2000, qui devra être maintenue en espace libre non imperméabilisé.

Orgatte :

D'une superficie de 0,7 hectares, cette zone était zonée 1NAc au POS. Il s'agit des reliquats d'une plus vaste zone à urbaniser, urbanisée entre temps. Un emplacement réservé a été délimité au sud de la zone afin de créer une liaison traversant la zone.

Bois Soret :

D'une superficie de 2,3 hectares, cette zone était zonée 1NAc au POS. Il s'agit des reliquats d'une plus vaste zone à urbaniser, urbanisée entre temps.

Côté règlement ?

Superficie de l'opération :

Les opérations d'ensemble doivent avoir à une superficie minimale de 0,5 ha pour que l'opération puisse être autorisée. Des superficies inférieures pourront être exceptionnellement admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée.

Implantation des bâtiments :

Concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, les règles de l'article 7 de la zone UC sont ici reprises, à savoir l'implantation avec un recul de 3 mètres minimum. En tout état de cause, il est ajouté par rapport au POS que ce recul pourra être différent lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, c'est ici la règle du secteur UAp qui est reprise. Pour rappel, cette règle est relativement souple et n'instaure pas de bande de constructibilité principale et secondaire.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, comme en zones urbaines, cet article n'est désormais plus réglementé par le PLU.

Emprise au sol / coefficient d'occupation du sol / hauteur :

Comme en zone urbaine, il a été considéré qu'il était souhaitable de parler en termes de volume constructible. Le coefficient d'emprise au sol de la zone UC a été repris, à savoir 40% et le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

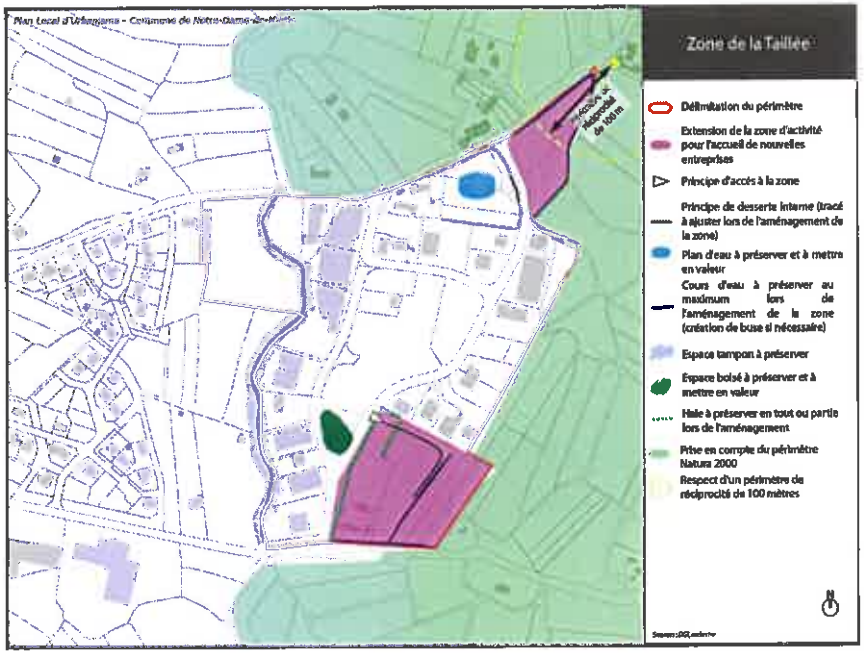
En termes de hauteur, la règle de 7 mètres de façade (soit R+1+c) de la zone UB est reprise.

➲ *Zone 1AUe (vocation activités)*

La zone 1AUe est destinée à l'implantation de constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces.

Les trois zones 1AUe, d'une superficie totale de 4,15 hectares, sont situées aux extrémités de la zone d'activités de la Taillée. Deux d'entre elles faisaient partie de la plus vaste zone 1NAe du POS. Une extension de 1,5 hectare a été délimitée au sud-est de la zone. Il s'agit de la seule extension possible de la zone d'activités qui ne soit pas en site Natura 2000.

Une orientation d'aménagement a été réalisée sur l'ensemble de la zone de la Taillée. Un périmètre de réciprocité de 100 mètres devra être respecté autour du bâtiment agricole en activité le plus proche de la zone de la Taillée, au nord-est de la zone. Ainsi, durant la durée de l'utilisation à des fins agricoles de ce bâtiment, de nouveaux bâtiments à vocation d'activités ne seront pas autorisés dans ce périmètre.



4.4.4. LES ZONES AGRICOLES

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 CU). ».

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (Article L. 123-1-5-14 CU). »

La zone A comprend les secteurs suivants :

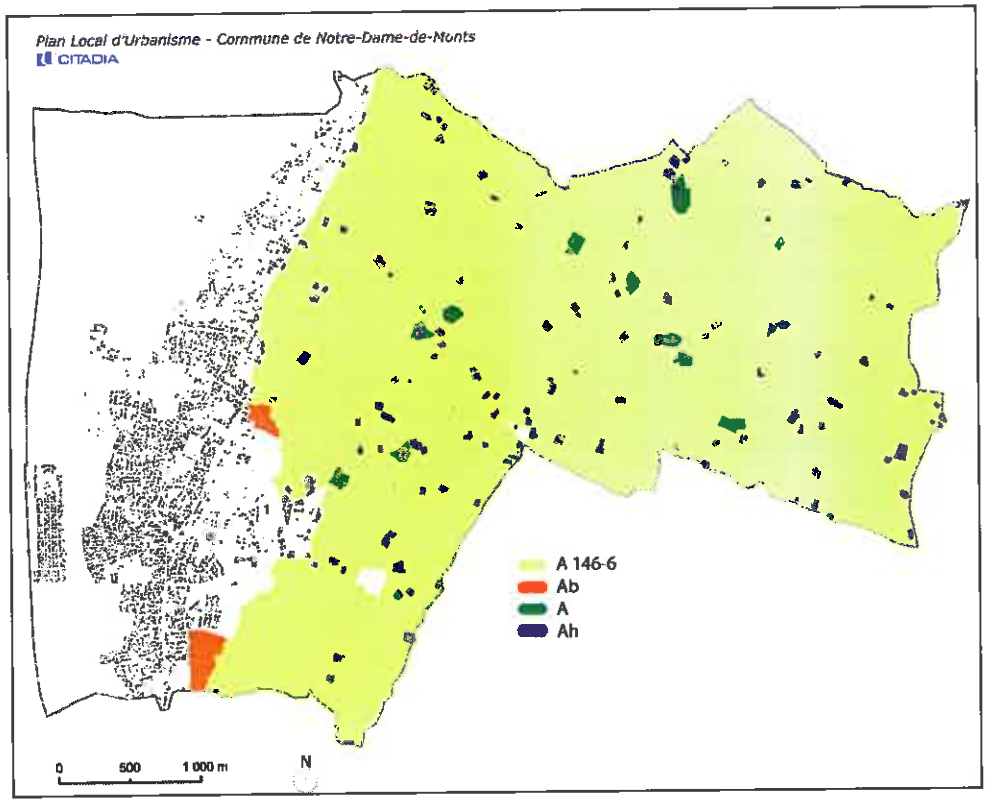
- **Secteur A 146-6** : Une grande partie de l'espace agricole de la commune, situé à l'est de la bande urbanisée, est zonée en « A 146-6 » au titre de la Loi Littoral. Cette zone correspond aux espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Au sein de cette vaste zone A 146-6, des secteurs A et Ah ont été pastillées.

- **Secteur A.** Les secteurs A correspondent aux secteurs destinés aux sièges d'exploitation de la commune et à leurs évolutions.

- **Secteur Ab.** Les secteurs Ab correspondent à des espaces agricoles de transition aux abords du bourg, sans nouvelle construction ou installation agricole possible.

- **Secteur Ah.** Les secteurs Ah correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone agricole, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti. Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Carte des zones agricoles au PLU



Évolution des superficies des zones agricoles du POS au PLU

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
NC / A	1148,55	55,6%	12,61	0,6%
A 146-6	/		1281,3	62,0%
Ab	/		11,07	0,5%
Ah	/		25,52	1,2%
Total	1148,6	55,6%	1330,5	64,4%

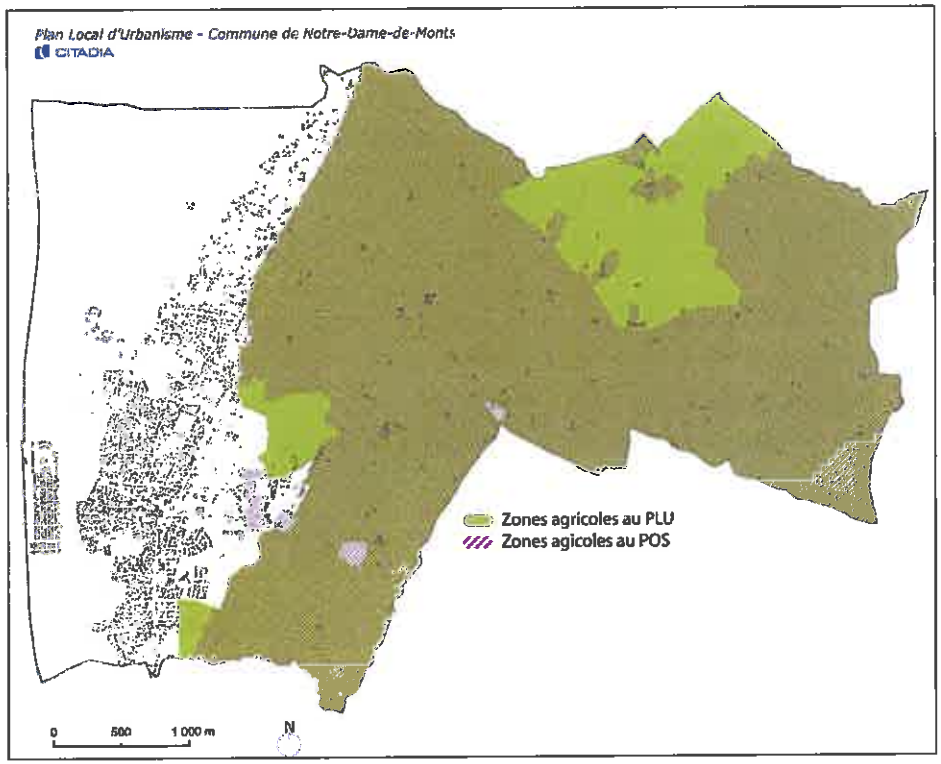
La superficie des zones agricoles augmente d'environ 182 hectares entre le POS et le PLU. Cette évolution réside notamment dans :

- Le zonage en A 146-6 de la petite zone des marais zonée ND 146-6 au POS (au nord-est de la commune).
- Le zonage en A 146-6 de la zone NA du POS comprise dans le site Natura 2000.

Au-delà de l'augmentation de la superficie de la zone agricole, cette dernière a été réorganisée. Ainsi, la quasi-totalité de la zone NC au POS, qui autorisait de nouveaux sièges d'exploitation, se voit zonée A 146-6 (espaces remarquables au titre de la loi Littoral). Au sein de ce zonage spécifique où seuls les aménagements légers sont autorisés, on trouve de nouveaux secteurs, inexistants au POS, à savoir :

- Un secteur A qui autorise les nouveaux bâtiments d'exploitation. Les agriculteurs ont été questionnés sur leurs projets afin d'ajuster au mieux les périmètres au regard de leurs besoins. Certains périmètres sont repris du POS car ils répondent aux besoins des agriculteurs. C'est notamment le cas au lieu-dit le Querruy Sellier. Bien que n'ayant pas de projet immédiat d'agrandissement de bâtiment, le GAEC en question se développe. Un salarié vient juste d'être recruté et il est probable que l'augmentation de l'activité fasse naître des besoins en bâtiments qui ne sauraient être précisément évalués aujourd'hui.

Carte de l'évolution des zones agricoles du POS au PLU



Suite à l'arrêt, un pastillage est réduit Route de la Cloison et un autre augmente quelque peu au Chemin des Betinières.

- Un secteur Ah qui régularise la situation des habitations de tiers au sein des marais.

Ainsi, les zones où l'on peut construire sont réduites par rapport au POS.

Deux zones Ab sont délimitées. Elles correspondent à des espaces agricoles de transition aux abords du bourg :

- Zone Route de l'Enclose d'une superficie de 3.2 hectares. Cette zone constitue la partie non concernée par le site Natura 2000 de la zone NA du POS.
- Zone du Puy Moguet d'une superficie de 7.84 hectares. Cette zone était définie comme zone à urbaniser dans le POS.

Côté règlement ?

Occupation et utilisations du sol :

En secteur A, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

2. les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,

3. la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par de nouvelles constructions, si liée et nécessaire à une exploitation agricole existante.

4. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, leur extension et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscine...) à condition :

   - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
   - qu'elles soient localisées en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité localisées en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire,
   - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

   L'emprise au sol des annexes, en dehors des piscines, ne devra pas représenter plus de 40m².

5. les équipements et installations d'intérêt général,

6. les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, soumis ou non à autorisation,

7. la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole.

8. Les terrains de camping soumis à déclaration, liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU

En secteur Ab, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

9. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement,

10. les équipements et installations d'intérêt général,

11. les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, soumis ou non à autorisation.

En secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

12. 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 ;

13. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

14. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

15. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
    - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

    Les aménagements mentionnés aux 12, 13 et 15 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Ah, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

16. L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.

17. L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU et dans une limite de 60m² supplémentaires.

18. Les annexes aux constructions existantes sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².

19. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination :

    - ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines,
    - respecte les distances réglementaires de réciprocité avec les bâtiments d'élevage et leurs annexes
    - et qu'il soit identifié au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme.

20. Les équipements et installations d'intérêt général

21. Les affouillements et exhaussements de sol

22. Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général.

    Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

La hauteur des constructions :

Le POS réglementait uniquement la hauteur des constructions à usage d'habitation (3mètres à l'égout). Désormais, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 m de façade et celle des bâtiments agricoles est limitée à 10 m plafond.

4.4.5. LES ZONES NATURELLES

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, 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 ». (art. R 123-8 CU).

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Secteur N** de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique remarquable et aux corridors écologiques.
- **Secteur N 146-6** 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 à la forêt domaniale.
- **Secteur NF** : secteur dans lequel s'inscrivent les constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation de la forêt domaniale par l'ONF.
- **Secteur NT** : secteur dans lequel peuvent être admis les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions existantes ayant un rapport direct avec ces activités. Les équipements de loisirs existants liés à ces activités sont également autorisés. L'aménagement de ces zones doit rester « léger » : accueil de tentes, caravanes et de résidences mobiles de loisirs. Les habitations légères de loisir sont interdites.
- **Secteur NM** : secteur du château d'eau au sein des marais autorisant les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée.
- **Secteur NL** : secteur destiné aux constructions et équipements liés à la pratique du nautisme ou des sports nautiques (voile, char à voile...).
- **Secteur ND** : secteur destiné au dépôt et au compost des déchets verts de la commune.
- **Secteur NEu** : secteur destiné aux équipements liés à la station d'épuration et dans lequel les constructions liées à cette activité sont autorisées.
- **Secteur NO** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine publique maritime,
- **Secteur NO 146-6** : secteur délimité en vue de la gestion du domaine publique 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.
- **Secteur Nh :** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone naturelle, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

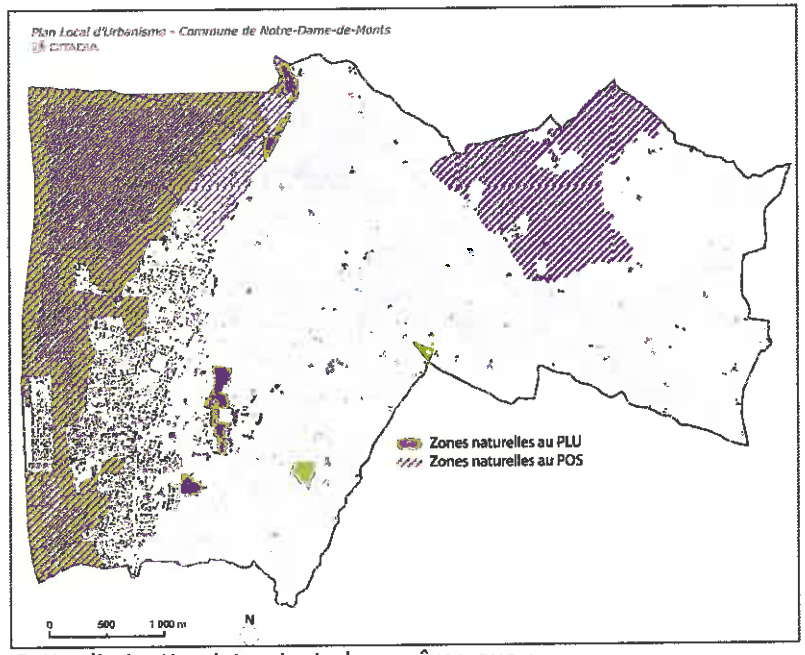
Évolution des superficies des zones naturelles du POS au PLU

	POS		PLU	
Zones	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
ND / N	11,92	0,6%	25,91	1,3%
ND L146-6 / N 146-6	504,88	24,4%	350,15	16,9%
NDf / NF	2,88	0,1%	3,07	0,1%
NDc / NT	5,94	0,3%	6,11	0,3%
NM	/		1,06	0,1%
NDn / NL	0,21	0,01%	0,21	0,01%
ND	/		2,95	0,1%
NDe / Neu	3,52	0,2%	2,86	0,1%
Nh	/		0,53	0,0%
NB	43,42	2,1%	/	
Total	572,8	27,7%	392,9	19,0%

La superficie des zones naturelles diminue (- 180 ha) en raison notamment des :

- Passage en zone agricole 146-6 d'une partie des marais zonée ND 146-6 au POS. Les marais sont zonés agricole 146-6 tandis qu'un zonage naturel 146-6 est appliqué sur la forêt domaniale.
- Passage des zones NB au POS au nord de la commune en zones urbaines au PLU (UC). Ces zones qui existaient au POS, n'existent plus au PLU.
- Diminution de la zone NEu afin de se limiter à l'emprise réelle de la station. Deux grandes parcelles boisées représentant à elles deux 0,7 hectare sont désormais zonées N 146-6. Une protection en EBC est également ajoutée sur ces parcelles.

Carte de l'évolution des zones naturelles du POS au PLU



Cette diminution intervient alors même que :

- Plusieurs zones à urbaniser sont retournées à la nature (12,3 hectares), afin de tenir compte des sites Natura 2000 (cf. partie précédente),
- Une zone naturelle a été délimitée en limite de l'agglomération pour marquer les limites de l'urbanisation,
- 3 sous-secteurs naturels ont été créés par rapport au POS (NM, ND, Nh). Pour la justification des secteurs NM et ND, voir partie précédente,
- La zone NT augmente afin de tenir compte des limites réelles du camping.
- La zone NF augmente quelque peu à la suite d'une demande d'extension du zonage de la part de l'ONF. Un zoom est réalisé page suivante.

La zone NF est agrandie de 0,19 ha du POS au PLU. Cette augmentation est justifiée par différents besoins et projets

- À court terme, il est envisagé la construction d'un atelier, en lieu et place de l'actuelle cabane de chantier, qui est le lieu d'embauche journalier de l'équipe d'ouvriers forestiers (6 personnes permanentes, et régulièrement 1 ou 2 stagiaires). Ce local de 20 m² sert actuellement de vestiaire, de réfectoire, de salle de réunion pour cette équipe... Le déclassement de la parcelle visée permettrait de pouvoir y implanter une construction mieux dimensionnée et surtout mieux adaptée aux besoins.

- Le terrain de service de la maison forestière, qui est en principe réservé à l'usage personnel de l'agent en poste (jardin, poulailler, chenil...) sert également, pour une part importante de sa superficie, de lieu de dépôt et de stockage de matériel pour les besoins du service. L'ONF maintient que pour un fonctionnement optimal, cette surface de stockage doit être maintenue.

En contrepartie, une bande de la forêt, à l'ouest de la zone NF, a été zonée N 146-6 et tramée en EBC.

Côté règlement ?

Occupation et utilisations du sol :

Dans toute la zone N sauf en sous-secteurs N 146-6, NO et NO 146-6, sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

En secteur N, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes, à conditions qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection de la zone :

3. Les chemins piétonniers et les mobiliers urbains destinés à l'accueil et à l'information du public.
4. Les constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.

En secteur N 146-6, sont admis, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, uniquement les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

5. 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 ;
6. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
7. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
8. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
   - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

En secteur NF, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

9. Les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt et les constructions ou extensions à usage d'habitation destinées aux activités mentionnées, gérées par l'ONF.

En secteur NT, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

10. Les terrains aménagés de camping-caravaning et la pratique du camping-caravaning, à l'exception du stationnement permanent

des mobil-homes et de la construction des Habitations Légères de Loisir.

11. Les travaux de réfection et de mise aux normes des équipements de loisirs et installations existants et liées à ces activités.

12. Pour être admises, les opérations devront s'intégrer dans l'organisation de l'ensemble de la zone, les charges d'équipement et de réseaux devront être supportées par l'aménageur.

13. Les équipements techniques et leurs superstructures associées.

En secteur NM, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

14. Les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée.

En secteur NL, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

15. Les constructions et les équipements liés à la pratique du nautisme ou des sports nautiques.

En secteur ND, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

16. L'activité de dépôt des déchets verts.

En secteur NEu, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

17. Les équipements et installations liés à la station d'épuration et les constructions directement liées à cette activité.

En secteur NO et NO 146-6, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

18. Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.

19. Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontable et démonté à la fin de la saison estivale.

20. L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.

21. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

En secteur Nh, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

22. L'aménagement ou la réfection des habitations existantes.

23. L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU et dans une limite de 60m² supplémentaires.

24. Les annexes des constructions existantes dans un maximum de 40m² de surface de plancher.

25. Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve que le changement de destination ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines, respecte les distances réglementaires de réciprocité avec les bâtiments d'élevage et leurs annexes et qu'il soit identifié au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme.

26. La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans, sans changement de destination, sans création de logement supplémentaire et dans le respect des surfaces existantes avant la destruction.

27. Les affouillements et exhaussements de sol.

4.4.6. LES RÈGLES DÉCOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES OUTRE LES LIMITES DES DIFFÉRENTES ZONES

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

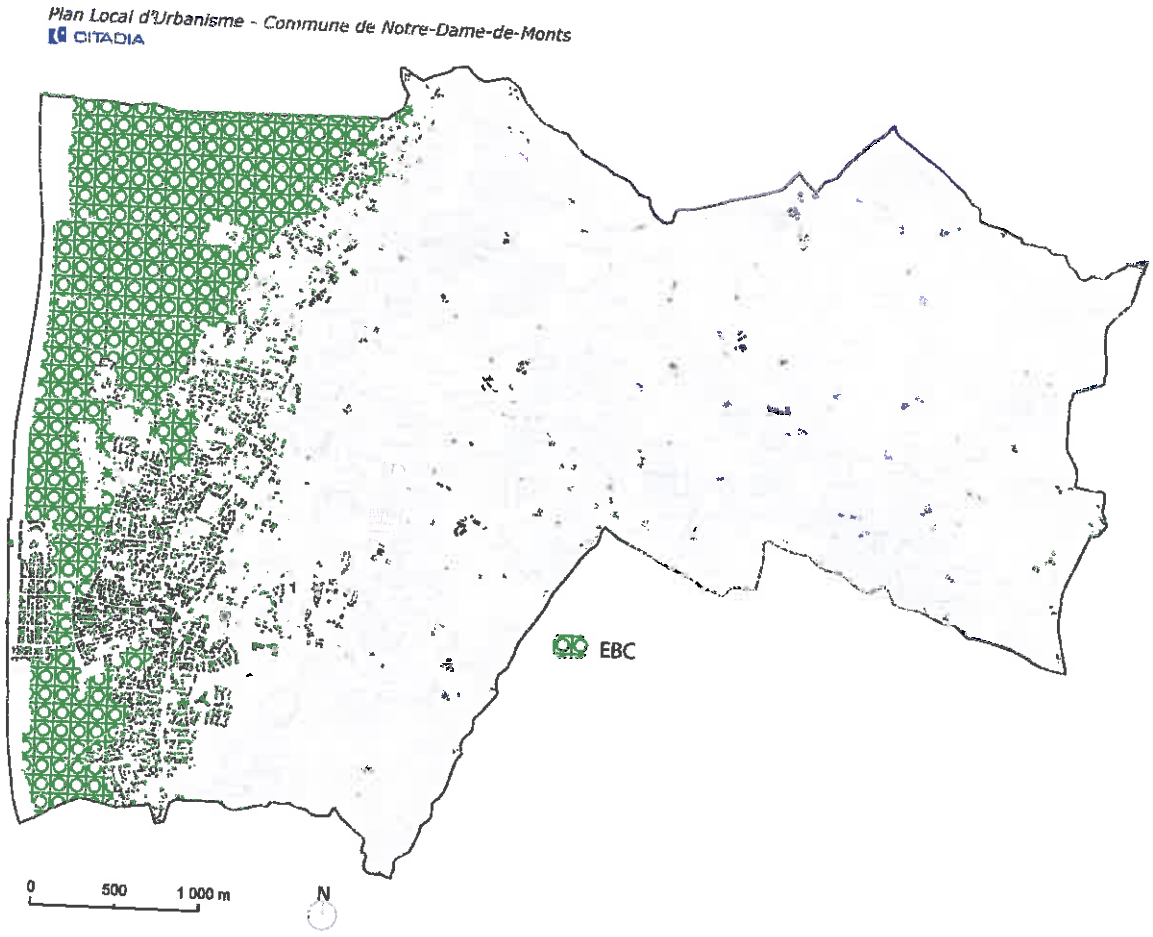
Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Le POS inscrivait 350,4 ha d'EBC, le PLU en inscrit 312,5 ha, soit environ 38 ha en moins. Cette réduction relève de la suppression de la protection EBC sur les dunes non boisées le long de la côte et de la partie étendue de la zone NF. Inversement, deux parcelles de 0,7 ha, anciennement intégrées à la zone de la station d'épuration et désormais incluses dans le zonage N 146-6 de la forêt, ont été zonées en EBC.



Les emplacements réservés

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).

Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Loisirs musée et voie d accès	5 557 m²	Commune
2	Route du Bois Bouillé de la Guillotière	95 m²	Commune
3	Chemin du Fief Haut	5 120 m²	Commune
4	Route de la Croix de la Gaillarde	350 m²	Commune
5	Voie de la route de la Parée Basse à la voie de l'Orgatte	2 537 m²	Commune
6	Route de la Parée Basse	3 339 m²	Commune
7	Voie du Bois Soret à la limite de commune avec la Barre de Monts	16 708 m²	Commune
8	Voie du Bois Soret au Fief Bas	735 m²	Commune
9	Voie du CD 38 au Bois Soret	6 250 m²	Commune
10	Voie du Frisot	338 m²	Commune
11	Chemin de la Renaudière	161 m²	Commune
12	Rue de la Braie	495 m²	Commune
13	Rue de la Braie	96 m²	Commune
14	Rue de l'Orgatte	1 501 m²	Commune
15	Rue du Bois Giraud	1 523 m²	Commune
16	Voie de Sainte Thèrese et Louis Pouvreau	406 m²	Commune
17	Rue des Vieilles Forges	132 m²	Commune
18	Rue du Nounois et de la rue des Yoles	58 m²	Commune
19	Chemin du Murier	844 m²	Commune
20	Chemin de l'Ecolière du CD 38 au chemin de Villeneuve	49 m²	Commune
21	Chemin de Villeneuve du CD 38 à la mer	177 m²	Commune
22	Chemin de la Gautière (Plinière)	614 m²	Commune
23	Liaison rue Cesbron - avenue de la Mer - larg. 8m	1 405 m²	Commune
24	Liaison à la zone de l'Orgatte	205 m²	Commune
25	Liaison Clairère - Croix Gaillarde - larg. 10m	1 488 m²	Commune

Risque de submersion marine

Une zone d'aléa fort est identifiée au plan de zonage. Dans l'attente du PPRL, dans ce secteur, toute nouvelle construction habitable aura sa cote de premier plancher située au-dessus de 4,20 mètres NGF.

↘ Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU :

Types d'éléments repérés au plan de zonage	Effets
Les bâtiments remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ne pourront être clos par des verrières.
	Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
Petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Le petit patrimoine identifié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une **déclaration préalable.**
Quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ne pourront être clos par des verrières.
	Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

	De plus, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire des parcelles identifiées.
Les secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.
Les zones humides à protéger	Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les sites contenant des vestiges archéologiques

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent en annexe du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. **Le service régional de l'archéologie doit être systématiquement saisi.**

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

Les tronçons des routes départementales

Les tronçons hors agglomération des routes départementales sont reportés de deux manières distinctes au plan de zonage :

- les tronçons hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés
- les tronçons hors agglomération dans les espaces urbanisés.

Des règles différentes s'appliquent en matière d'implantation des constructions le long de ces différents types de tronçons. Ces règles sont définies à l'article 6 des différentes zones concernées (article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et sont rappelées ci-dessous :

- Hors agglomération en dehors des espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Hors agglomération dans les espaces urbanisés : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Réseaux hydrauliques

Les réseaux hydrauliques primaires et secondaires de l'association syndicale des marais de Monts sont reportés au plan de zonage. Des règles différentes s'appliquent en matière d'implantation des constructions le long de ces réseaux. Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux réseaux primaires
- 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires

Bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que le changement de destination :

- ne génère pas de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles voisines,
- respecte les distances réglementaires de réciprocité avec les bâtiments d'élevage et leurs annexes
- et qu'il soit identifié au plan de zonage au titre de l'article R. 123-12-2 du Code de l'urbanisme.

Avant tout éventuel projet de changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage, le dépôt d'un certificat d'urbanisme est fortement recommandé.

5 bâtiments ont ainsi été identifiés.

4.4.7. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Notre-Dame-de-Monts comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces intéressés par des actions et opérations d'aménagement engagées ou à venir, de taille et de portée différentes : zones à urbaniser, zones d'aménagement projetées. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Ainsi, la plupart des zones à urbaniser (1AU et 2AU) font l'objet d'une OAP. Par ailleurs, les principaux secteurs identifiés comme mutables dans le centre-ville font également l'objet d'OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé. Il permet de fixer des échéances à l'urbanisation par zones. À ce titre, le potentiel total de logements réalisables sur la commune sur toute la durée de vie du PLU et au-delà a été approché dans le cadre des scénarios. Il tient compte non seulement de ce qui a été défini en tant que zones à urbaniser mais aussi du potentiel estimé en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

4.5. Réponses aux contraintes supra-communales

4.5.1. L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Ville de Notre-Dame-De-Monts a eu à cœur de préserver au maximum ses espaces remarquables. Ainsi, 79% du territoire communal est zoné en 146-6. Au total, la commune est zonée a près de 83% en zone agricole ou naturelle. Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels, mais aussi des espaces agricoles.

Par ailleurs, l'objectif du projet développé était de favoriser l'accueil sur le territoire d'activités diversifiées dans le respect du paysage urbain, et de consacrer la plus grande partie du territoire urbanisé à une zone de renouvellement urbain où la mixité des fonctions urbaines est favorisée. Compte tenu de sa configuration et de son organisation, la ville dispose en effet de marges de manœuvre de développement limitées. Elle a donc dû envisager un développement à très long terme. Certaines zones de projet sont à ce titre zonées 2AU et 2AU à très long terme (au-delà de la durée de vie du PLU).

La sauvegarde des milieux naturels est effectuée par un élargissement du périmètre des espaces remarquables, le développement des surfaces zonées en N et A additionnées, l'instauration de bandes tampons en lisière des espaces remarquables et la réduction des zones d'urbanisation future pouvant impacter de manière sensible les milieux naturels fragiles.

La sauvegarde du patrimoine bâti est assuré par l'identification d'éléments bâtis isolés remarquables et du quartier du front de mer.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, le maintien des commerces de proximité, que sur le plan social par l'instauration d'un objectif annuel de réalisation de logements sociaux et que sur le plan environnemental par la réduction sensible des zones d'urbanisation future, le projet de développement de la ville s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable respectant les principes de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

4.5.2. LA LOI LITTORAL 86-2 DU 3 JANVIER 1986

La capacité d'accueil (article L146-2 du Code de l'urbanisme)

Pour déterminer la capacité d'accueil, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L 146-6
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales forestières ou maritimes
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme se borne à préciser que pour déterminer la capacité d'accueil des communes littorales les documents d'urbanisme doivent rechercher un certain équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des espaces naturels » (Guide pratique d'évaluation de la capacité d'accueil – Pays de la Loire)

Sur les bases de la loi littoral, le projet de PLU a été élaboré en établissant en premier lieu les secteurs à préserver, à protéger et en intégrant les conditions de fréquentation des sites touristiques définies à l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme. Les secteurs d'extension (et de renouvellement) s'inscrivent en dehors de ces espaces. Par ailleurs, le projet de PLU a été élaboré en prenant en compte en amont le nécessaire maintien des grands équilibres du territoire entre espaces urbanisés, espaces naturels et espaces agricoles.

1. Des zones naturelles et agricoles préservées

La Ville de Notre-Dame-De-Monts a eu à cœur de préserver au maximum ses espaces naturels et agricoles. Au total, la commune est zonée a près de 83% en zone agricole ou naturelle. Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels et agricoles.

2. La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Les zones agricoles au PLU (zonage A) couvrent environ 1330 hectares, soit 64% de la superficie du territoire. Cette activité est clairement identifiée dans la partie est de la commune, sur la partie des marais.

Le PLU préserve la zone à usage agricole et garantit sa pérennité. L'activité agricole participant de l'entretien des paysages du territoire et ainsi de l'attractivité et de l'identité communale (éléments intégrés à la définition de capacité d'accueil).

3. Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La capacité d'accueil doit tenir compte des conditions de fréquentation particulières des espaces naturels, des rivages et des équipements liés.

Le tourisme est l'une des principales activités économiques du territoire communal. Cette attractivité touristique repose sur la qualité des milieux naturels du territoire. Ainsi, le projet de PLU vise à la valorisation et au maintien des espaces naturels remarquables ou « ordinaires » dans un souci de préservation de l'image du territoire.

Ces espaces sont aisément accessibles et disposent d'équipements permettant d'encadrer leur fréquentation par le public (parcs de stationnement, cheminements doux...).

4. Des équipements publics adaptés aux besoins

Eau potable

Géré par le SIAEP, pour un volume d'eau acheté d'environ 46 millions de m3, le réseau d'eau potable comptait 340 446 abonnés en 2010, soit une population estimée à 526 857 d'habitants, pour un réseau de 14 224 km de long.

Les principaux travaux envisagés dans le secteur du marais breton sont liés à un renouvellement des réseaux ou à des modifications de conduite le long des Routes Départementales.

Le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées est de 99.9 % pour la microbiologie et de 98.2 % pour les paramètres physico-chimiques.

Le résultat des analyses sur la commune de Notre Dame de Monts (prélèvement au niveau de l'office du tourisme), au 04/01/2010, conclue à une composition de l'eau suivante :

- Un pH de 8.35 (limite réglementaire entre 6,5 et 9),
- Une turbidité de 0.27,
- Une concentration en fer de 15 µg/l (limite réglementaire inférieure ou égale à 200 µg/l),
- Une conductivité de 430 µS/cm (limite réglementaire entre 200 et 1100 µS/cm).

Les seuils réglementaires sont donc respectés.

L'Indice Linéaire de Pertes (ILP) en réseau est de 1.15 m3/km/jour ce qui, en tant que réseau rural, correspond à un ILP « Bon ».

Le rendement du réseau est de 87 % et l'indice de connaissance du réseau est de 60%.

Eaux usées

Le plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif a été actualisé en parallèle à l'élaboration du PLU avec une enquête publique conjointe.

L'exploitant du réseau d'assainissement est SAUR. Le réseau de la commune de Notre Dame de Monts est de type séparatif et la station d'épuration est en service depuis juillet 1991.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la station d'épuration de la Parée Grollier à boues activées d'une capacité de 860 kg DBO5/jour. Les performances de cette station sont globalement satisfaisantes.

Le débit nominal par temps sec est de 2 400 m3/j pour une capacité constructeur d'environ 14 333 Equivalent Habitant (EH).

Le type d'épuration utilisé est un traitement de boues activées avec aération prolongée. Le milieu récepteur est une nappe d'eau saumâtre.

Réglementairement, les concentrations sur effluents sont respectées (Matières En Suspension, Demande Chimique en Oxygène, Demande Biologique en Oxygène, tous les paramètres liés à l'azote et au phosphore) et les rendements de ces paramètres sont respectés également.

Le bilan de fonctionnement sur l'année 2010 permet d'observer un pic de consommation sur la station de Notre Dame de Monts sur la période estivale et plus précisément le mois d'aout.

Les limites en termes de charge organique de la station d'épuration sont respectées tout au long de l'année, même lors du pic du mois d'aout ou cette charge organique n'atteint que 70% de la capacité maximale de la station.

Le rapport conclue que la qualité du rejet et les performances épuratoires sont bonnes pour les matières organiques et l'azote. Les normes de rejet de l'arrêté préfectoral sont respectées.

D'autre part, le traitement du phosphore est limité. La mise en œuvre d'un traitement physico-chimique pourrait être exigée à court terme compte tenu des évolutions réglementaires (zones sensibles).

Le seul incident à noter est la mise hors service du mois d'aout au mois de décembre du débitmètre de sortie. Le délai de réparation a été très long.

La siccité des boues est plus faible que prévue malgré une nouvelle filière de traitement des boues en service depuis le mois de mai 2010.

La station a produit environ 88 578 kg de matières sèches sur l'année 2010 pour une consommation d'énergie de 239 901 kWh.

La totalité des boues a été dirigée vers le site de compostage de Soultans.

Eaux pluviales

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

Le code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit que les communes zonent les secteurs où des mesures méritent d'être prises pour limiter l'écoulement des eaux pluviales et leur pollution. La commune n'a pas encore établi ce zonage.

Pour une meilleure gestion de l'eau sur la commune, quelques techniques alternatives peuvent être proposées. Celles-ci permettront une meilleure intégration paysagère, la limitation des surfaces imperméabilisées, une meilleure recharge des nappes phréatiques et la limitation des linéaires de réseaux et des volumes des ouvrages de régulation.

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

Concernant le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales rendu obligatoire par le Code des Collectivités Territoriales, la commune n'a pour l'instant pas lancé de procédure d'élaboration.

Déchets

Le syndicat mixte fermé, Trivalis, regroupe la totalité des 282 communes de Vendée. Les 24 membres du syndicat sont des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des syndicats mixtes.

Trivalis traite les déchets ménagers et assimilés produits sur le département de la Vendée (735 823 Habitants (Population DGF : Dotation Globale de Fonctionnement, 2010), 6 720 km2). Ces déchets sont collectés par les 24 collectivités adhérentes au syndicat.

De plus, le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (Pdedma) de la Vendée découpe le département en 7 zones distinctes appelées « bassin ».

En 2010, le syndicat mixte fermé Trivalis dispose de 29 équipements répartis sur la Vendée.

La collecte des déchets ménagers relève de la compétence de la Communauté de Communes Océan - Marais de Monts, qui regroupe 5 communes (La Barre de Monts, Notre-Dame-de-Monts, Saint-Jean-de-Monts, Le Perrier, Soullans). Le traitement des ordures ménagères et déchets assimilés est confié au syndicat mixte départemental Trivalis sur l'ensemble des communes de Vendée. Suite au constat de saturation imminente des centres d'enfouissement techniques des déchets ultimes, ce syndicat, créé par arrêté préfectoral le 17 juillet 1997, a engagé des études relatives à différentes modalités d'élimination des déchets produits en Vendée.

Le syndicat gère également le fonctionnement et la répartition des équipements liés aux déchets sur l'ensemble du territoire vendéen selon une division en 7 bassins. La commune de Notre-Dame-de-monts appartient au premier de ces bassins.

On enregistre une forte baisse entre 2009 et 2010, due notamment à la diminution de près de 30 tonnes sur les encombrants.

De nouvelles filières mises en place en 2009 ont permis la baisse de ces tonnages comme la collecte des D3E (Déchet d'Equipement Electrique et Electronique) et la collecte des textiles.



Source : Site officiel de Trivalis

En tant que commune touristique, le tonnage de déchets récoltés connaît de grandes fluctuations au cours de l'année. Le mois d'août est généralement un record annuel avec 355,13 tonnes (tout type de déchets confondus) en août 2010 contre 61,33 tonnes au mois de Décembre de la même année, soit un rapport de plus de 1 à 5.

Afin de poursuivre et d'encourager les efforts de tri sélectif de la commune, des actions de sensibilisation sont programmées dans les écoles. Des prospectus informatifs relatifs au tri sélectif sont distribués dans les ménages. Des ambassadeurs du tri font également des actions de sensibilisation, notamment dans les centres commerciaux.

On note entre 2006 et 2010 une importante diminution du tonnage global de déchet pour la commune. Cela s'explique par le fait que la collecte des encombrants est désormais réalisée à la demande, ce qui a permis de diminuer le tonnage de ce type de déchet (moins 30 tonnes en un an). Toutefois, il faut se méfier de cette information puisqu'il se peut que les habitants aient été déposer leurs déchets encombrants directement à la déchetterie la plus proche qui se situe à la barre de monts. Il est donc probable que cette part n'ait pas été prise en considération dans le calcul.

Selon les données de 2010 pour la commune de Notre-Dame-de-Monts, on note l'importance de la part des ordures ménagères dans la répartition globale des déchets (63%).

5. Potentiel d'hébergement touristique

L'activité touristique est très importante dans l'économie communale. En témoigne le nombre de places dans les hébergements touristiques.

Capacité d'accueil globale

La commune compte des campings, hôtels, meublés et colonies. Au total, la commune compte environ 3000 couchages dans ces 4 types d'hébergement touristique.

Concernant les campings, hôtels et meublés, il est à noter une baisse de la capacité d'accueil touristique sur la commune entre 2004 et 2009 (2529 en 2004 contre 5461 en 2009). Cette baisse est à imputer aux meublés qui ont fortement diminué sur cette même période.

Le parc de logements de la commune se composait par ailleurs de 2336 résidences secondaires, soit 72 % en 2009. Le nombre et la part de résidences secondaires a nettement diminué entre 1999 (2528, soit 76% du parc) et 2009.

Répartition des hébergements touristiques

	2004		2009	
	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Campings	16	17,39	14	21,21
Hôtels	3	3,26	3	4,55
Villages de vacances	0	0,00	0	0,00
Résidences de tourisme	0	0,00	0	0,00
Meublés	73	79,35	49	74,24

Source : Préfecture de la Vendée.

Répartition des capacités d'accueil touristiques

	2004		2009	
	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Campings	2 067	81,73	2 104	85,49
Hôtels	130	5,14	129	5,24
Villages de vacances	0	0,00	0	0,00
Résidences de tourisme	0	0,00	0	0,00
Meublés	332	13,13	228	9,26

Source : Préfecture de la Vendée.

Campings

La commune recense de nombreux campings. Cette activité touristique est génératrice de retombées économiques significatives. La commune comptait en effet 2104 places en camping en 2009 et, même si le nombre de campings a diminué entre 2004 et 2009, le nombre d'emplacements en camping a lui augmenté. Selon les données récentes de la mairie, cette capacité d'accueil serait retombée à 1977 emplacements.

Aussi, pour maintenir la capacité d'accueil, la municipalité a souhaité conforter les campings et le rôle qu'ils jouent dans l'attractivité du territoire tout en limitant leur extension et la création de nouveaux sites.

Le projet de PLU prévoit donc de zoner de manière spécifique les campings. Le PLU crée 2 zonages spécifiques détourant précisément les campings :

- UT pour les campings au sein de la zone urbaine
- NT pour le camping municipal au sein de la forêt domaniale.

Deux zones étaient dédiées au camping au POS : UL et NDc. Pour autant, dans les faits, ils étaient en présence dans les zones UL, UC, UCa, NB, NDc.

Ce double zonage au PLU permet de :

- Identifier les zones où le camping est autorisé. L'interdire dans toutes les autres zones. Le zonage se limite à l'emprise des campings existants. Sous le régime du POS, la commune s'était engagée à travers un Contrat Environnement Littoral (CEL) à refuser les extensions des campings. Ce CEL intitulé CEL n°1 implique différents partenaires, dans ce cas, la DDTM et le CAUE.
- Ne pas créer de campings sur d'autres endroits de la commune que dans les zones identifiées.
- Distinguer le camping situé en zone « fragile » du point de vue de la loi littoral et des zones de protection du patrimoine naturel, et créer un zonage de type « naturel touristique » (NT), avec des possibilités d'évolution moindres (pas d'habitations légères de loisirs autorisées en zone NT)

Durant la réflexion sur l'élaboration du PLU, deux campings prévoient soit leur suppression (Bois Soret), soit leur réduction (Davière).

Dénomination	Adresse	Type	Cat	Capacité d'accueil
CLASSE DU PATRIMOINE	Avenue Abbé Thibaud	R, L	4ème	185 (150 salle + 35 couchages)
Résidence de Loisirs du PONT D'YEU	14 C, rue du Pont d'Yeu Impasse des Rogations	RH	5ème	78 dont 22 couchages
LE VIEUX CHÂTEAU	Chemin du Mûrier	R	4ème	110
COMPAGNIE FRANÇAISE DES PÉTROLES	Rue Gilbert Cesbron	R	4ème	121
KER MORVAN	Impasse des Pins	R	4ème	35
COLONIE BLEUE	Rue de la Croix de la Gaillarde	R	4ème	70
LES COURLIS	Rue du Frisot	R	4ème	284
HOTEL DE L'OCEAN	82, avenue de la Mer	O,N	5ème	28
L'OREE DU BOIS	12, 14 rue du Frisot	O,N	5ème	64
REVIVRE	26, rue de l'écolière	RH	5ème	15

Hôtels et colonies

Le tableau page suivante renseigne sur la capacité d'accueil de ce type d'hébergement touristique à Notre-Dame en octobre 2013. Au total, la commune compte 784 couchages.

Concernant les hôtels, leur emprise au sol peut être de 100% en zone UA et UB. Les règles sont donc plus souples en zone UB pour les hôtels que pour la destination logement pour laquelle le coefficient d'emprise au sol est limité à 50%.

Résidences secondaires

Le parc de logements de la commune se composait de 2336 résidences secondaires, soit 72 % en 2009. Le nombre et la part de résidences secondaires a nettement diminué entre 1999 (2528, soit 76% du parc) et 2009.

Le projet communal vise à renforcer la part des résidences principales dans les opérations d'aménagement d'ensemble. De plus, il est attendu comme sur la période passée (1999-2009) des phénomènes de report des résidences secondaires vers le parc principal. Ainsi, la part des hébergements touristiques par rapport au parc de logements total devrait s'en trouver diminuée par rapport à ce qu'elle est aujourd'hui.

La préservation des milieux et espaces mentionnés à l'article L. 146-6

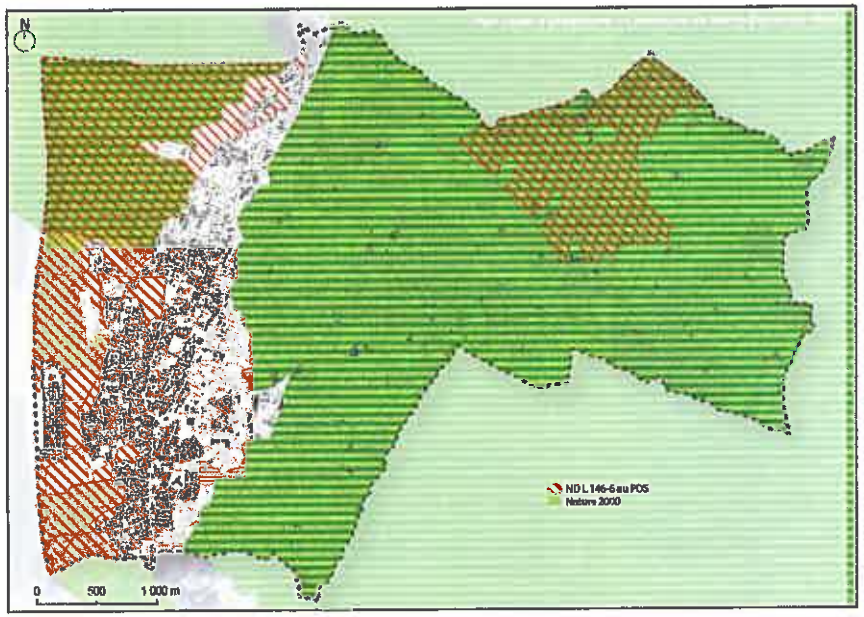
Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

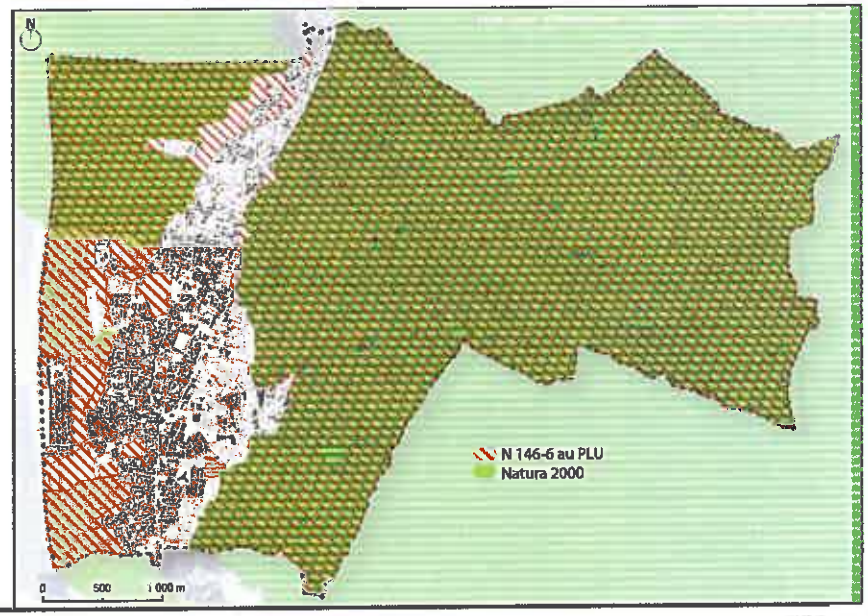
La commune a ainsi souhaité préserver l'ensemble de ses espaces remarquables : marais, dunes et leurs abords, boisements. Ces espaces sont donc protégés par le biais d'un zonage spécifiquement dédié pour la préservation des espaces remarquables au titre de la loi littoral (N 146-6 et A 146-6).

L'évolution du POS au PLU du zonage 146-6 en espace remarquable est conséquente : + 1126,6 hectares zonés 146-6. Cela représentait 24% du territoire communal au POS contre 79% au PLU.

Zones	POS		PLU	
	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
A 146-6	/		1281,30	62,0%
N 146-6	504,88	24,4%	350,15	16,9%
Total	504,9	24,4%	1631,5	79,0%

Cette évolution se joue dans les marais. En effet, une partie seulement était zonée N 146-6 au POS (voir carte 1 ci-contre), tandis que le PLU zone l'intégralité en A 146-6 (voir carte 2 ci-contre). Le zonage des marais en espaces remarquables s'appuie sur le périmètre Natura 2000 et même au-delà. En effet, au nord de la commune, le zonage 146-6 vient s'adosser à la RD 38 limitant toutes les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine à cet endroit.





Toutefois, certains secteurs au sein des marais n'ont pas été zonés 146-6. C'est le cas des :

- Secteurs d'exploitation agricole (zonés A)
- Secteurs d'habitat de tiers (zonés Ah)
- Secteur destiné au dépôt et au compost des déchets verts de la commune (zoné ND). D'une superficie de 2,95 hectares, ce secteur de dépôt existe depuis une cinquantaine d'années. La commune en est propriétaire depuis les années 1975. Il a été organisé et rendu propre dès lors. L'objectif de ce zonage est d'officialiser l'occupation et l'utilisation du sol actuelles.
- Secteur du château d'eau autorisant les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement du musée (zoné Nm). D'une superficie de 1,06 hectare, ce secteur correspond au château d'eau et à son actuel parking.

En outre, au sein de la forêt domaniale, une réduction d'espace remarquable est observée :

- À la demande de l'ONF, la zone NF correspondant au secteur dans lequel s'inscrivent les constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation de la forêt domaniale par l'ONF, a été étendue de 0,5 hectare par rapport au POS.

A l'inverse, une extension du périmètre 146-6 au sein de la forêt domaniale est observée :

- La zone de la station d'épuration (zonée Neu) a été réduite de 0,66 par rapport au POS au profit d'un zonage N 146-6. Il s'agissait de se limiter à l'occupation réelle du sol.

Zoom sur le projet de port à sec

Ce projet se justifierait au vu de :

- La situation de la navigation de plaisance à l'échelle de la Vendée : une offre de 6000 places + 500 places de passage. L'offre est insuffisante au vu de la demande (1000 places supplémentaires). A noter les créations prochaines de 970 places. Ainsi, un projet d'ampleur ne serait pas nécessaire. 50 à 80 places en port à sec suffiraient à contenter la demande et à participer au développement des ports à sec en Vendée.
- La situation de station balnéaire de la commune et parallèlement son manque d'infrastructures pour la pratique de la navigation de plaisance (pas de port, 2 cales de mise à l'eau). Il conviendrait de compléter les services existants et développer une stratégie territoriale pour un nouvel attrait touristique.
- La limitation de l'impact environnemental d'un projet de port à sec (encouragé par le Grenelle de la Mer) → économie foncière + Limitation pollution vie à bord, traitement coques, fuites hydrocarbures, contrairement à d'autres types de projet plus impactant :
  - En gagnant du terrain sur la mer → risque d'impact sur la dynamique hydrosédimentaire important
  - En offrant à la mer des espaces dans les terres → Destruction irréversible du milieu + Risque d'impact sur la dynamique hydrosédimentaire
- Le site des mûriers est celui qui entrainerait le moins d'impacts sur les milieux. Les autres sites envisagés sur la côte se localisaient en zone Natura 2000 alors que celui des Mûriers est en ZNIEFF de type II. En outre, ce site se compose déjà de deux parkings zonés ND au POS. Il s'agirait de se servir déjà des parkings existants. Le projet pourrait ainsi se composer de :
  - Parking nord, sous réserve :

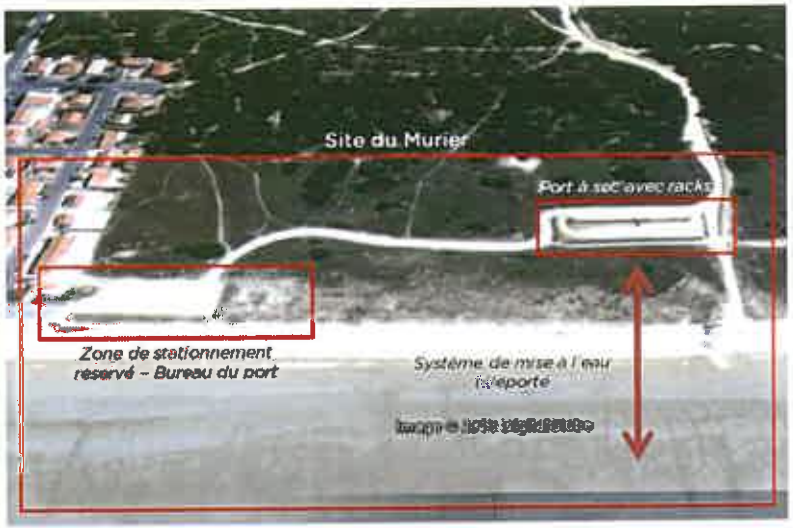
- stationnement réservé (au moins 20 véhicules – 500 m² minimum)
- Bureau du port

➲ Parking sud, sous réserve :

- Port à sec sur moins de 2500 m²
- Système de mise à l'eau
- Local technique / vestiaires / sanitaires dans le poste de secours

Toutefois, ce projet n'étant pas encore suffisamment avancé à la date d'approbation du PLU et n'ayant pas fait l'objet d'une étude d'incidence sur l'environnement, le secteur est zoné N. 146-6. Le projet ne fait pas l'objet d'une traduction réglementaire à ce jour.





Qu'il s'agisse d'un zonage A 146-6 (agricole) pour la partie des marais ou d'un zonage N 146-6 (naturel) pour la forêt domaniale, les occupations et utilisations du sol admises demeurent les mêmes.

En secteur N 146-6, sont admis, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, uniquement les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

6. 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 ;

7. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

8. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

9. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux 6, 7 et 9 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Il n'est pas prévu la réalisation de nouvelles infrastructures majeures permettant d'augmenter fortement la pression sur les espaces naturels sensibles.

Détermination d'espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation au titre de l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme

Ces travaux ont été réalisés en Vendée par les services de l'État dans le cadre de l'élaboration du Dossier Départemental d'Application de la loi Littoral. La commune de Notre-Dame-de-Monts présente un espace naturel présentant les caractéristiques de coupure d'urbanisation. Il s'agit de la forêt domaniale. Cette coupure, reprise par le SCoT, est protégée au PLU.

Les espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme

L'intégralité des boisements dunaires est à considérer comme faisant partie des parcs et ensembles boisé significatifs du territoire communal. Le PLU porte donc dans son plan de zonage une protection de ces boisements au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU zone 34 hectares d'EBC en moins qu'au POS. Cette réduction est liée à la suppression de cette protection sur les espaces dunaires côtiers non boisés.

Extension de l'urbanisation en continuité au titre de l'article L.146-4 I du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des extensions de l'urbanisation prévues au PLU se situent en continuité de l'agglomération, conformément aux dispositions de l'article L 146-4 I du Code de l'Urbanisme.

Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La RD 38 marque les limites des espaces proches du rivage (la limite figure au plan de zonage). Dans les espaces proches du rivage, à savoir à l'ouest de la RD 38, les extensions de l'urbanisation présentent un caractère limité.

- Les zones AU du Bois Sorbet et de l'Orgatte, au travers du règlement qui y est proposé dans le PLU, permettent (à court ou long terme) des opérations qui visent à densifier de manière mesurée les quartiers existants dans le respect des caractéristiques des lieux, au travers des rythmes créés par le parcellaire, les volumétries et typologies architecturales des quartiers urbains et des villages, sans rupture ou perte de l'échelle architecturale et urbaine existante. En effet, les volumétries autorisées s'inscrivent dans le respect de l'existant. Le règlement de la zone 1AU s'appuie en effet de manière forte sur celui de la zone UC voisine. En outre, une orientation d'aménagement a été réalisée pour la zone du Bois Soret, la plus conséquente en termes de superficie.
- Un projet est envisagé en lieu et place de la colonie de Riom, qui se localise au sein de la forêt domaniale. Aussi, afin d'y limiter l'extension, un sous-secteur UCa au sein duquel seuls sont autorisés « L'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants» a été délimité.

Les autres espaces situés à l'intérieur des espaces proches du rivage sont des espaces déjà urbanisés. Ces espaces sont zonés en U, confirmant le statut de ces quartiers. Ce zonage n'a pas d'impact sur l'homogénéité des espaces proches du rivage. Par ailleurs, certains de ces secteurs voient leur densification potentielle renforcée par rapport au POS (accroissement des emprises au sol,...).

Ces règles de densification du tissu urbain existant – respectant les caractéristiques des quartiers (y compris parfois à l'intérieur des espaces proches du rivage) résultent de la volonté communale de répondre aux enjeux de développement maîtrisé.

La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (L'interdiction des constructions ou installations interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage 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 quartier du front de mer, considéré comme urbanisé, ne fait donc pas l'objet de cette protection. En revanche, l'ensemble des espaces non urbanisés situés à moins de 100 mètres de la limite haute du rivage est classé en zone naturelle (N ou N 146-6) par le projet de PLU.

La bande des 100 mètres est reportée au plan de zonage.

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
- ...

Par ailleurs, le marais et ses abords sont protégés par un classement en espace remarquable (A 146-6).

La Loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. La révision du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt paysager, culturel et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté spécifiquement à certains secteurs, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

En vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, plusieurs éléments bâtis et paysagers ont été protégés.

Par ailleurs, les paysages de la commune sont caractérisés par un mélange entre espaces urbains et espaces naturels, équilibre que le zonage a tenté de préserver.

Les boisements les plus significatifs font l'objet d'une identification en Espaces Boisés Classés.

Les espaces littoraux les plus sensibles sont par ailleurs protégés au titre des espaces remarquables (L146-6).

La loi sur le bruit

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 transport terrestre ont été classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent (la classe 1 étant la plus nuisible). Aucun classement sonore particulier n'est relevé sur la commune.

4.5.4. LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tel le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou encore le Programme Local de l'Habitat (PLH). Il doit également être compatible avec les outils de planification et de gestion des ressources naturelles (SDAGE, SAGE, ...).

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres. Le plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Monts devra être compatible avec :

➘ Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée :

Document d'urbanisme à échelle intercommunale visant la mise en œuvre d'un projet de mise en cohérence de diverses politiques sectorielles (habitat, déplacements, environnement...). Le territoire du SCOT Nord-ouest Vendée comprend 28 communes, réunies dans cinq communautés de communes, et s'inscrit dans un espace disposant à la fois d'un lien fort à la mer, d'un ancrage dans un terroir rural et de fonctions urbaines. De ce triple positionnement, il tire aujourd'hui une croissance importante, tant démographique qu'économique. Le SCoT est actuellement en cours d'élaboration.



La chargée de mission du SCoT a été associée à une grande partie des réunions techniques de l'élaboration du PLU afin de s'assurer de la compatibilité des deux documents de planification.

➘ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne :

Document cadre décrivant la stratégie adoptée à l'échelle du bassin Loire Bretagne en vue de stopper la détérioration des eaux et de retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

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



Territoire concerné par le SDAGE : Bassin Loire Bretagne (Source : Comité de Bassin Loire Bretagne)

Il fixe les orientations fondamentales suivantes.

1 - Repenser les aménagements de cours d'eau

L'artificialisation des cours d'eau perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient de modifications physiques (recalibrage, création d'étangs, destruction de zones humides), de modification du régime des cours d'eau (régulation des débits, prélèvements, dérivation, écluses, ...).

4 orientations :

> Empêcher toute détérioration des milieux

> Restaurer les cours d'eau dégradés

> Favoriser la prise de conscience

> Améliorer la connaissance des phénomènes et l'effet attendu des actions engagées.

2- Réduire la pollution par les Nitrates

Les nitrates sont des éléments qui favorisent l'eutrophisation des cours d'eau et les phénomènes de marées vertes sur le littoral. Ils sont essentiellement dus à l'agriculture (fertilisation) et à l'élevage. Une réduction des ¾ des points de suivis observés est notée pour les cours d'eau en zones vulnérables. Pour les eaux souterraines, seule la moitié des points de mesure est en amélioration.

3- Réduire la pollution organique

L'eutrophisation est un déséquilibre de l'écosystème aquatique engendré par un excès d'éléments nutritifs, notamment le phosphore. Ce phénomène affecte de nombreux plans d'eau et rivière. La lutte contre l'eutrophisation passe par la réduction des nutriments mais aussi par la restauration de la dynamique des cours d'eau.

4- Maîtriser la pollution contre les pesticides

Tous les pesticides sont des molécules dangereuses, toxiques au-delà d'un certain seuil. Ils sont utilisés aussi bien pour des usages agricole que domestique, urbain ou de voirie. Il s'agit d'un enjeu environnemental et de santé publique.

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

Dans le domaine de la pollution à caractère toxique 2 types d'objectifs distincts sont définis :

> Objectifs de réduction de rejets et même suppression des rejets pour 20 substances prioritaires de la DCE.

> Normes de qualité environnementale (NQE) = seuil de concentration à ne pas dépasser dans les milieux aquatiques (41 substances concernées à échéance 2015 au titre de la DCE).

6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement

En matière de santé, l'eau joue un rôle fondamental car il existe des risques d'intoxication par ingestion (mauvaise qualité physico-chimique ou bactériologique pouvant engendrer le développement d'algues toxiques et la non consommation des coquillages. Par ailleurs, il y a des résidus de substances médicamenteuses dons les effets à long terme sur la santé publique sont encore très mal connus.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau

La gestion de la nappe s'appuie sur une sectorisation au SDAGE. Le bassin Auzance – Vertonne fait partie des bassins identifiés nécessitant une protection renforcée à l'étiage.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

Les zones humides ont considérablement régressées depuis ces 50 dernières années. Pourtant, elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux : interception des pollutions diffuses notamment en tête de bassin versant (rôle de dénitrification), régulation des débits, conservation de la biodiversité (nombre d'espèces sont inféodées pour tout ou partie de leur cycle biologique).

Les SAGE réalisent les inventaires d'ici au 31 décembre 2012. La CLE peut confier la réalisation des inventaires aux communes ou communautés de communes mais s'assure de la coordination et de la qualité des données.

Les Zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les PLU en y associant les moyens de protection adéquats.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs

Il s'agit d'espèces indicatrices de la santé des cours d'eau et de l'intégrité des bassins versants (espèces emblématiques vivant alternativement en eaux salées ou en eaux douces : saumon, anguilles).

10 – Préserver le littoral

11 - Préserver les têtes de bassin versant

12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau

Les inondations trouvent leurs origines dans différents phénomènes parmi lesquels on peut citer les ruissellements, les remontées de nappe, les submersions marines, les débordements de cours d'eau. Chaque type d'inondation présente des spécificités. Dans le bassin Loire-Bretagne, la plupart des vallées sont exposées aux inondations par débordement de cours d'eau avec des risques parfois importants pour les personnes et les biens.

La prise en compte du risque engendré par ce type d'inondation passe par une gestion globale et cohérente des bassins hydrographiques, y compris hors zone inondable, pour ne pas aggraver les écoulements.

Il faut poursuivre et amplifier les actions engagées grâce notamment aux moyens prévus par la loi du 30 juillet 2003 afin de mieux protéger les personnes et les biens situés dans la zone inondable des cours d'eau sans pour autant augmenter leur présence.

Aussi, est-il nécessaire pour ces inondations de :

- Améliorer la conscience et la culture du risque des populations exposées aux effets des inondations pour qu'elles puissent adapter leur comportement et qu'elles soient plus à même de supporter les conséquences de l'inondation, des acteurs de l'aménagement du territoire pouvant générer une aggravation des inondations.
- Arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées, dans les zones inondables.
- Améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones inondables,
- Réduire les dommages aux personnes, aux activités et aux biens.

13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Il est rappelé l'importance de la réflexion à l'échelle des bassins versants.

14 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers.

15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du marais breton et de la baie de Bourgneuf

Document de planification élaboré sur un périmètre hydrographique cohérent, il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le SAGE, approuvé le 19 juillet 2004, se mobilise autour de 5 enjeux majeurs :

1 La sécurisation et l'optimisation de l'alimentation en eau potable

- Maintenir les capacités de production au niveau des sites actuellement exploités (Gâtineaux, Gros Caillou, Machecoul, La Vérie)
- Développer des actions complémentaires de sécurisation du dispositif d'alimentation en eau potable

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

- Restaurer la qualité bactériologique des gisements naturels de coquillages
- Améliorer la qualité des eaux de baignade
- Préserver la qualité sanitaire des zones de production conchylicole
- Gérer durablement la ressource halieutique et les gisements naturels de coquillages

3 La gestion durable des eaux salées souterraines

- Poursuivre et intensifier la connaissance du fonctionnement des nappes salées
- Définir, mettre en œuvre, évaluer et adapter des plans de gestion

4 Le développement équilibré et durable des usages et des fonctions des marais

- Prendre en compte à l'échelle du bassin versant les contraintes de gestion hydraulique des marais et des inondations
- Garantir la pérennité du réseau hydraulique
- Adapter la gestion hydraulique pour répondre aux besoins des différents usages et fonctions des marais
- Améliorer la qualité des eaux des marais doux et salés
- Développer des actions spécifiques vis-à-vis de la richesse écologique, de l'usage agricole extensif du marais et du développement des activités conchylicoles, aquacoles et salicoles

5 L'organisation et le pilotage de la mise en œuvre du SAGE

- Faire vivre le SAGE
- Suivre et évaluer le SAGE
- Communiquer et sensibiliser

Le PLU répond aux doubles enjeux du SDAGE et du SAGE par :

- la promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales : favoriser l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, respect du cycle de l'eau par la mise en place de noues dans les projets d'aménagement, par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons
- la préservation des cours d'eau et zones humides inventoriés sur la commune. Le règlement précise que « Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.
- la définition d'espaces remarquables protégés visant à préserver les écosystèmes littoraux les plus remarquables.
- La prise en compte des risques littoraux (submersion marine), notamment dans le règlement et la figuration au plan de zonage des secteurs concernés, en attente du PPRL.

Servitudes d'Utilité Publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

nom d'appel	code	objet	gestionnaire
passage des piétons sur le littoral	EL9	la loi du 31 décembre 1976 institue cette servitude au 1er novembre 1978 (dispositions des articles L. 160-6 et R. 160-8 à 15 du code de l'urbanisme). Elle s'applique de plein droit sur l'ensemble du littoral. Elle grève les propriétés riveraines du domaine public maritime, y compris les domaines privés de l'État ou des collectivités, sur une bande de trois mètres. La servitude est suspendue sur les sections du littoral où le domaine public maritime est bordé par un autre domaine public et sa ligne d'assiette peut être modifiée du fait d'obstacles naturels ou juridiques. La servitude est établie, après enquête publique, par arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'État.	

		Le Porter à Connaissance de l'État ne joint aucun document cartographique de cette servitude.	
Monuments historiques	AC1	Le périmètre de protection des ouvrages d'art situés sur le canal de la Taille, et se trouvant sur la commune de la Barre de Monts, s'étend sur la commune de Notre-Dame-de-Monts est concerné sur la commune le Pont du Pommier	SDAP
Canalisations électriques	I4	Ligne électrique à 2 circuit 90 kV La Guérinière – Saint-Jean-de-Monts	RTE les coordonnées du services d'exploitation sont les suivante : Groupe d'exploitation Transport Atlantique 4 rue du Bois Fleuri BP 50423 44204 Nantes cedex 2
Protection contre les obstacles applicable autour de centres radioélectriques et sur le parcours d'un faisceau hertzien	PT2	Par décret du 17 avril 2013 publié au JO n°92 du 19 avril 2013 ont été instituées de nouvelles servitudes de protection contre les obstacles applicable autour de centres radioélectriques et sur le parcours d'un faisceau hertzien	Agence nationale des Fréquences
Réseaux de télécommunication	PT3	Le câble régional à fibres optiques référencé M109700018R relie le central téléphonique de Saint-Jean-de-Monts au central téléphonique de la Barre-de-Monts	France Télécom

La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que leur plan figurent en annexe du PLU.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Suite à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le département de la Vendée a élaboré un schéma départemental visant à aménager des aires sur les communes de plus de 5 000 habitants soumises à la réglementation.

Publié par le préfet en 2002, ce schéma a été modifié en septembre 2006.

La commune de Notre-Dame-de-Monts n'est pas concernée par la réalisation d'une aire d'accueil dans ce dispositif.

Directive Régionale d'Aménagement des Forêts Dunaires Atlantiques

Ce document, approuvé en 2012 et qui regroupe les massifs dunaires des régions Pays de Loire et Poitou Charentes, se veut à la fois un cadre utile à l'aménagement des massifs domaniaux et un outil de communication sur la politique de gestion de l'ONF. Cette directive reprend les grandes orientations stratégiques de gestion (ONF, PEFC...) afin qu'elles soient connues et partagées par tous, partenaires, usagers des forêts domaniales et personnels de l'ONF.

Les DRA précisent les principaux objectifs et critères de choix permettant de mettre en œuvre une gestion durable des forêts concernées. Ils sont préparés par l'ONF, au titre du régime forestier, en cohérence avec les orientations régionales forestières (ORF), les engagements pris par l'ONF en matière de gestion et de développement durable et les attentes de la société vis-à-vis de la forêt.

La DRA fixe ainsi que dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), les forêts domaniales doivent être placées sous servitude particulière d'espace boisé classé. Il convient d'être attentif aux périodes d'élaboration des PLU là où se situent les forêts domaniales en se rapprochant des services de l'État pour la prise en compte des mesures suivantes :

- recommander une zone de recul des constructions par rapport à la limite de la forêt pour des raisons de sécurité, à adapter aux caractéristiques du peuplement ;

- en cas de nouveau lotissement, veiller à ce que le règlement interdise l'ouverture de porte ou portillon sur la forêt ;

- vérifier que la forêt est systématiquement classée en zone N, à l'exclusion de toutes les zones n'ayant pas un usage strictement forestier (bâtiments et terrains attenants, chemins et routes forestières, aires de stationnement...) ;

- vérifier la possibilité de modifier le bâti ;

- vérifier le bien-fondé des réserves envisagées par la collectivité ;

- vérifier que les bâtiments liés à la stricte gestion forestière sont bien autorisés par le règlement

- s'il existe des opérations en cours d'acquisition ou d'échange, demander une anticipation de la situation finale dans le zonage.

Le PLU répond aux doubles enjeux de la DRA par :

- Le classement en Espace Boisé Classé et en zone naturelle de l'ensemble de la forêt domaniale,
- Un règlement adapté des zones en lisière de la forêt domaniale (marge de recul de 7 m, clôtures perméables, ...),
- Une prise en compte de la gestion du risque incendie des secteurs sensibles en lisière de la forêt (camping, ...) permettant un entretien et un débroussaillement pour limiter les risques.

5. Évaluation environnementale

1. METHODOLOGIE D'EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Analyse de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le contrat

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux). Il était essentiel de bien les identifier afin de s'assurer par la suite, que le projet n'aurait pas d'incidences négatives sur ce thème ou, le cas échéant, prévoirait des mesures pour les éviter.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du territoire.

Cette approche a été complétée d'études de terrain. Celles-ci ont permis de prendre connaissance aussi bien des secteurs de projets ou sites susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du contrat, que des éléments de patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore des composantes structurantes du paysage (entrées de territoire, points de vue, ambiances, morphologie urbaine).

L'analyse thématique de l'état initial de l'environnement a été menée en parallèle de l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU. Ces zones ont été déterminées en fonction des secteurs de projets situés dans le périmètre du PLU. Les enjeux environnementaux ont donc été croisés avec les secteurs de projet.

Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et compléments issus de l'évaluation environnementale

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU a été réalisée en plusieurs temps.

Une analyse thématique des effets notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a tout d'abord été réalisée. Pour chaque thématique environnementale, il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de proposer des mesures pour éviter ou réduire ces effets.

Ce sont ainsi les différentes pièces du PLU qui ont été analysées : les orientations du PADD, les prescriptions écrites du règlement et le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Parallèlement, une analyse spatialisée des incidences a été menée. Les sites de projet ont donc fait l'objet de cette analyse en tant que sites susceptibles d'être impactés par le document d'urbanisme. Les aménagements envisagés dans le projet ont été évalués au regard des sensibilités, contraintes et atouts des sites, dégageant, là aussi, les impacts positifs et négatifs potentiels.

Cette analyse a fait ressortir des lacunes dans la prise en compte de l'environnement dans le projet, ou un manque de visibilité des politiques déjà menées et sous-tendues par le PLU mais qui n'apparaissaient pas clairement dans le projet.

Dans la logique d'une démarche itérative, face à ces questionnements, le comité de pilotage s'est réuni pour une séance spécifique à l'évaluation environnementale. Les premiers résultats de l'évaluation environnementale ont ainsi pu être présentés et les manques questionnés. A l'issue de cette réunion, un certain nombre d'apports, qui sont autant de mesures d'évitement et de réduction, ont été intégrés directement dans le PLU :

Eléments intégrés dans le PADD :

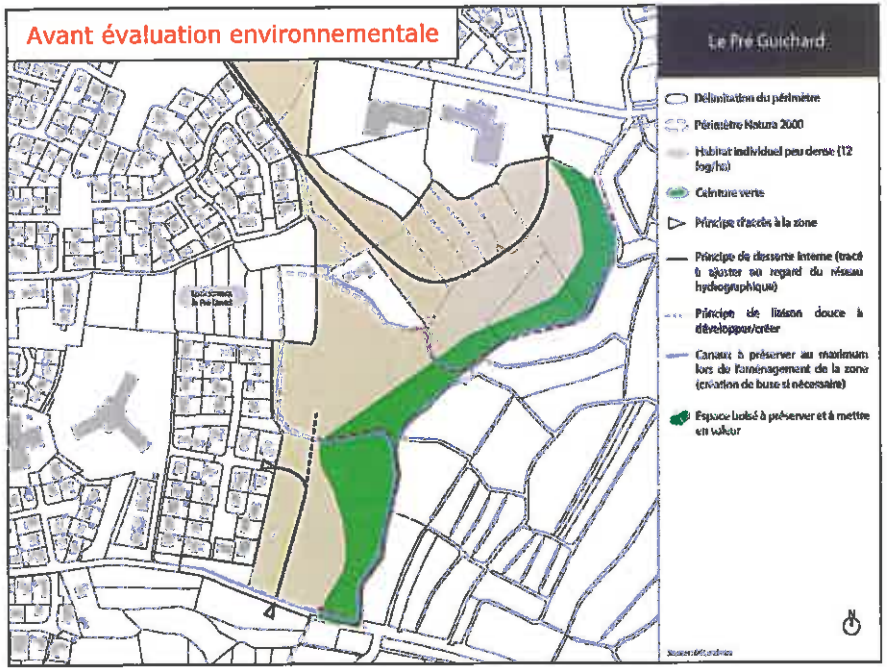
- Afficher la volonté de la commune de proposer une alternative à l'automobile : « Affirmer l'offre alternative à l'automobile en articulation avec l'urbanisation de la commune et avec les périodes d'accueil intense de population (liaisons douces, stationnement vélos, navettes de type Eole...) ».
- Afficher la volonté de préserver la ressource en eau du point de vue quantitatif également (lutte contre le gaspillage...) : « Promouvoir des projets économes en eau afin de réduire les pressions de l'urbanisation sur la ressource ».
- Afficher, dans le PADD, la volonté de la commune d'agir en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre en se positionnant sur la réduction de la demande énergétique du territoire par la réhabilitation de l'existant et par le développement des énergies renouvelables.

Eléments intégrés dans le règlement :

- Prévoir des normes de stationnement vélos pour les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaire, les secteurs d'équipements, les centres d'intérêts...
- Autoriser les dispositifs d'isolation des constructions par l'extérieur, ainsi que les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable.
- Inciter à la plantation préférentielle d'espèces locales, non invasives et peu consommatrices en eau.
- Obliger à la mise en place de clôtures ajourées en limite séparatives dans les zones situées à proximité des sites Natura 2000 et des espaces naturels dans leur ensemble.

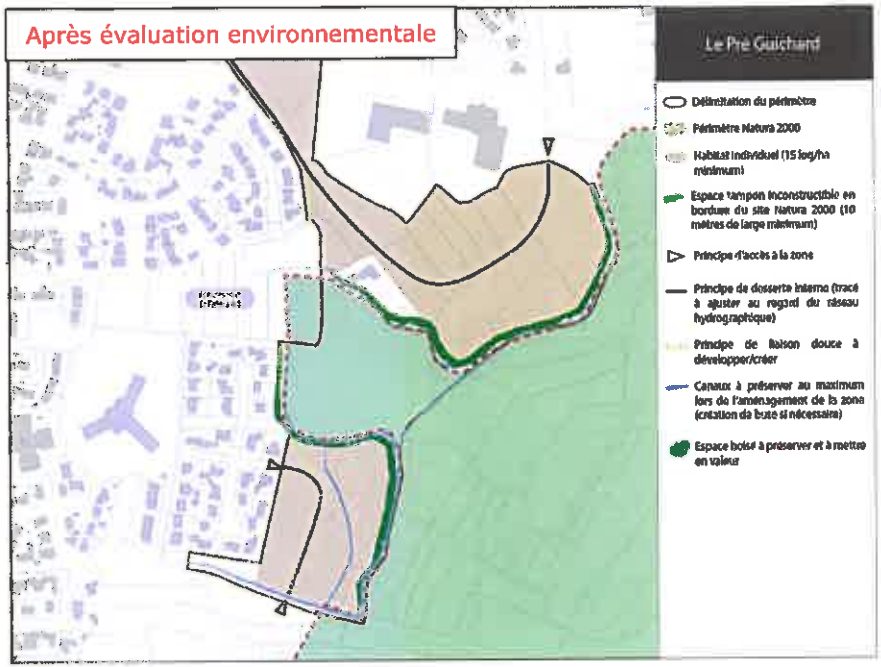
Modifications apportées au zonage :

- Classer en zone Naturelle stricte l'ensemble de la zone Natura 2000.
- Supprimer l'emplacement réservé n°2 (zone de dépôts) car les terrains appartiennent déjà à la commune, mais définir tout de même un zonage particulier pour cette zone qui soit adapté à l'activité qui y est effectué aujourd'hui, c'est-à-dire le dépôt de l'ensemble des déchets verts de la commune qui y sont ensuite compostés.



Éléments intégrés dans les prescriptions écrites des OAP :

L'orientation d'Aménagement et de Programmation du Pré Guichard



- Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques) : un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

- Respecter le cycle de l'eau :

    - Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.

    - Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons.

- Concernant les zones tampons Natura 2000 (site du Bois Soret, site de la route du Fief Haut, site du Pré Guichard), favoriser une ceinture verte inconstructible et plantée (d'au moins 10 mètres le long de la zone Natura 2000 et de 7 mètres minimum le long du chemin de randonnée en bordure de forêt), avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée.

L'intégration de ces mesures directement dans le PLU a permis de réduire considérablement les besoins de mesures compensatoires.

2. EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. Les incidences du PLU sur la santé humaine: la prise en compte des risques et nuisances

La commune de Notre-Dame-de-Monts ne dispose pas, pour le moment, d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) prévu par les articles L.562-1 et suivants du code de l'environnement.

Néanmoins, elle est concernée par les risques suivants :

- Risque d'inondation terrestre et maritime (niveau 3 : aléa sans enjeu humain)
- Risque de feu de forêt (niveau 1 : risque avec enjeu humain)
- Risque de mouvements de terrain,
- Séisme (zone de sismicité : 3).

La commune a ainsi fait l'objet de plusieurs arrêtés portant constatation d'états de catastrophe naturelle.

2.1.1. LES RISQUES NATURELS

Etat des lieux

Les risques littoraux

Submersion marine

Une submersion marine est une inondation temporaire de la zone côtière sous l'effet des conditions météorologiques (forte dépression et vent de mer) et marégraphiques sévères (fort coefficient). Elles envahissent des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Elles sont dues :

- à la rupture ou à la destruction d'un cordon dunaire à la suite d'une érosion intensive,
- à la rupture de digues ou d'ouvrages de protection ou à leur franchissement exceptionnel par des "paquets de mer".

L'atlas de l'aléa des submersions marines sur le littoral vendéen (juin 2002), réalisé par la DDE de la Vendée – service urbanisme et aménagement – constitue une base de connaissance sur ce risque, préalablement à la mise en place de PPR littoraux. Les données de cet atlas ont permis l'identification du risque inondation maritime précédemment cité, sur la commune de Notre Dame de Monts, dans le secteur urbanisée de la plage en zone d'aléa fort (voir carte page suivante). La commune précise cependant que la digue présente n'est pas un ouvrage de protection mais un aménagement accompagnant le remblai.

Le risque météorologique

Les tempêtes

On parle de tempête lorsqu'une dépression atmosphérique génère des vents de force 10 en mer (vent moyen de 89 km/h, rafales à 130 km/h). Par extension, à terre, une tempête est associée à une dépression occasionnant des rafales de vent supérieures à 100 km/h.

Le vent le plus fort se situe généralement dans la partie Sud de la dépression et lors du passage du front froid, au moment où le vent bascule brusquement sur sa droite ; dans notre région il s'agit essentiellement du passage brutal du secteur Ouest/Sud-Ouest au secteur Nord-Ouest. Dans ce front froid, les pluies sont souvent fortes, et accompagnées d'orage pouvant accentuer les rafales.

La surcote

On appelle surcote un soulèvement de la surface de la mer dû à l'effet d'une dépression météorologique, celle-ci venant élever le niveau de la mer par rapport au niveau que prévoyait le calcul de la seule marée astronomique.

Le risque est estimé en combinant la hauteur d'eau maximum et l'état de la mer. La hauteur d'eau est la somme de la marée prédite par le SHOM et de la surcote prévue. L'état de la mer est la somme de la houle et des vagues.

Le risque feu de forêts

La protection d'incendie sur la commune doit être établie conformément à la note préfectorale n°91.307 en date du 19 novembre 1991 issue des deux circulaires interministérielles du 10 décembre 1951 et du 20 février 1957.

Un arrêté préfectoral en date du 28 juin 2001 réglemente l'emploi du feu et prescrit les dispositions préventives élémentaires et constantes qui doivent être respectées en tout lieu présentant des risques particuliers de propagation du feu. Du fait de la présence de la forêt des Pays de Monts, la commune de Notre Dame de Monts est concernée par ce risque feux de forêts.

Le risque sismique

Notre-Dame-de-Monts se trouve dans une zone de sismicité dont le niveau d'aléa est modéré (zone 3), ce qui implique que des règles de construction parasismiques doivent être appliquées aux constructions neuves ainsi qu'aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

Impacts négatifs

L'ensemble de la commune étant située en zone de sismicité, il existe donc un risque dans les zones d'ouverture à l'urbanisation. Néanmoins, ce risque apparaît réduit (aléa modéré), et des règles constructives permettent de limiter ce risque.

Impacts positifs

PADD

Le projet communal intègre, dans son axe 1 intitulé « Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commun », une orientation affirmant le souhait de la collectivité de « Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles et des nuisances ».

Ainsi, il précise que la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation a été choisie dans la mesure du possible en dehors des zones de risques.

Zonage/Règlement

Le règlement de chaque zone précise à l'article 7 : « les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale » afin de limiter le risque feu de forêt à proximité des habitations.

Ceci justifie également le fait de ne pas protéger plus largement les boisements à l'entrée du camping communal pour permettre le débroussaillement du lieu recevant du public.

Les secteurs concernés par le risque de submersion marine figurent au plan de zonage.

2.1.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SITES POTENTIELLEMENT POLLUES

Etat des lieux

Le risque transport de matières dangereuses

La très faible concentration de zones industrielles sur la partie du littoral vendéen comprenant la commune de Notre-Dame-de-Monts n'entraine qu'une faible circulation de matières dangereuses sur les axes routiers (pas de ligne ferroviaire sur la commune ni de port de commerce).

Ainsi, les principaux axes routiers de transport de matières dangereuses répertoriés ne traversent pas la commune de Notre-Dame-de-Monts.

Le risque industriel

Les sites industriels classées Seveso les plus proches se situent aux Sables d'Olonne, à La Roche-Sur-Yon, à l'Hébergement et dans la commune de Machecoul.

La commune de Notre-Dame-de-Monts ne comporte qu'une ICPE (installation classée pour l'environnement) non Seveso, soumise à autorisation : il s'agit de Gastromer SA.

Les sites potentiellement pollués

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre

préventif ou curatif. Il n'existe pas de site inscrit dans la base de données BASOL à Notre-Dame-de-Monts.

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. Il existe 8 sites inscrits dans la base BASIAS dans la commune.

Impacts négatifs

L'axe 3 du PADD illustre la volonté de la commune de « conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal ». Il s'agit ici, en partie, de « conforter la zone artisanale de la Taillée ». Le projet prévoit en effet d'étendre cette zone. Cela implique que de nouvelles activités artisanales et industrielles s'implantent sur la commune, pouvant augmenter le risque technologique sur la commune (ICPE, activités polluantes...).

Impacts positifs

PADD

Le projet communal intègre, dans son axe 1 intitulé « Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commun », une orientation affirmant le souhait de la collectivité de « Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles et des nuisances ».

Ainsi, il précise que la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation a été choisie dans la mesure du possible en dehors des zones de risques.

Règlement

Le règlement des zones à vocation d'habitat (hors habitat agricole, gardiennage dans les zones d'activités économiques...) interdit les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'elles soient soumises à déclaration ou à autorisation.

Les exceptions faites afin de permettre la mixité des fonctions dans les quartiers sont néanmoins conditionnées à la *« mise en œuvre de toutes dispositions utiles pour rendre ces activités compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels »*.

L'extension des activités existantes est elle aussi permises pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Ces dispositions permettent donc de maîtriser l'exposition des habitants et de l'environnement de la commune aux différents risques technologiques.

2.1.3. LES NUISANCES SONORES

Etat des lieux

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 transport terrestre ont été classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent (la classe 1 étant la plus nuisible).

Aucun classement sonore particulier n'est relevé sur la commune.

Impacts négatifs

Le PLU prévoit une augmentation de l'attractivité de la commune se traduisant par l'accueil d'habitants et d'entreprises supplémentaires. Cela entraînera nécessairement une augmentation des flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens effectués en voiture. Cette augmentation du trafic aura pour conséquence une intensification des nuisances sonores et l'apparition potentielle de nouvelles zones bruyantes.

Impacts positifs

PADD

Le PADD affiche l'ambition de la collectivité de « conforter le centre-bourg », de favoriser le « maintien des commerces en centre-ville » ainsi que la proximité entre les quartiers et les principaux pôles d'équipement. Ces orientations visant notamment la mixité fonctionnelle et la compacité des formes urbaines, participent à la réduction des besoins des déplacements et donc à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. De ce fait, un report modal vers les modes doux peut être attendu.

Par ailleurs dans l'axe 2 du projet communal, la recherche d'une *« alternative au tout automobile »* est affirmée. Cette orientation prévoit

notamment le développement des liaisons douces et le confortement de la desserte en transport collectif de la commune.

Ainsi, l'ensemble des mesures énoncées précédemment, complémentaires entre elles, permettront de réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.

Règlement

Certaines zones traversées ou bordées par des axes structurants (RD) comme par exemple les zones UC, UT, AU etc... disposent de prescriptions écrites permettant, indirectement, de réduire les nuisances sonores potentielles sur la zone. En effet, un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est imposé aux nouvelles constructions.

Il est à noter également que le règlement interdit les bâtiments agricoles dans les zones d'habitat. Cette disposition permet d'éviter toute nuisance des activités agricoles sur les zones d'habitat et inversement. Il en est de même pour les activités commerciales ou de loisirs qui peuvent générer des nuisances pour les habitants.

OAP

Les orientations relatives aux 3 sites de la rue du Perrier prévoient de favoriser un traitement paysager (planté) aux abords de la zone, notamment en limite avec les campings dans le but de réduire les nuisances. Il en est de même pour le site du Fief Haut. Il est à noter qu'aucune plainte de voisinage n'a jusqu'à présent été constatée dans ce secteur.

2.1.4. MESURES COMPENSATOIRES

Afin de compenser les incidences négatives potentielles de la mise en œuvre du PLU au regard des risques et des nuisances, les mesures compensatoires suivantes sont définies :

- Mettre en œuvre des mesures constructives adaptées dans les zones d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, à l'appui d'une étude préalable spécifique.
- Mettre en place des mesures de prévention et de protection relatives au risque d'incendie dans les zones concernées (points d'eau, aménagement de voiries, création et entretien de zones débroussaillées...).
- Réduire le bruit lié au trafic routier à la source : revêtement de voirie spécifique, écrans végétalisés entre les voies bruyantes et les constructions...
- Orienter les projets en fonction des nuisances potentielles en prévoyant l'implantation de bâtiments moins sensibles (commerces, services, équipements) prioritairement à proximité des voies le plus bruyantes.

2.2. Les incidences du PLU sur l'eau

2.2.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Etat des lieux

Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable du MARAIS BRETON compte 16 communes dont Notre-Dame-de-Monts.

L'eau distribuée provient essentiellement du traitement d'eau de surface (89,3 %). Seul 10,7 % de l'eau distribuée a une origine souterraine.

Les principaux travaux envisagés dans le secteur du marais breton sont liés à un renouvellement des réseaux ou à des modifications de conduite le long des Routes Départementales.

Les seuils réglementaires étant respectés, la qualité de l'eau distribuée dans la commune est bonne.

L'Indice Linéaire de Pertes (ILP) en réseau est de 1.15 m^3/km/jour, ce qui, pour un réseau rural, correspond à un ILP « Bon ».

Le rendement du réseau est de 87 % et l'indice de connaissance du réseau est de 60%.

Impacts négatifs

Le projet communal prévoit une augmentation du nombre d'habitant, de touristes pendant les périodes estivales et l'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles. Cela induit une augmentation des

consommations d'eau potable entraînant une pression supplémentaire sur la ressource.

Impacts positifs

PADD

Dans son axe 1, le PADD illustre la volonté de la collectivité de préserver la ressource en eau en termes quantitatifs en luttant contre le gaspillage, notamment par la promotion de projets urbains économes en eau. Cette orientation vise à réduire les pressions sur la ressource en eau et donc de participer à la pérennisation de l'alimentation en eau potable du territoire.

Règlement

Les prescriptions écrites du règlement prévoient qu'au sein de toutes les zones où de nouvelles constructions sont autorisées, celles-ci ainsi que les installations nouvelles doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

De ce fait, le PLU assure un accès à tous à l'eau potable dans des conditions satisfaisantes.

2.2.2. L'ASSAINISSEMENT

Etat des lieux

La commune de Notre Dame de Monts a réalisé son zonage d'assainissement en parallèle de l'élaboration du PLU (enquête publique conjointe).

L'exploitant du réseau d'assainissement est la SAUR. Le réseau de la commune est de type séparatif et la station d'épuration est en service depuis juillet 1991.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la station d'épuration de la Parée Grollier à boues activées d'une capacité de 860 kg DBO5/jour. Les performances de cette station sont globalement satisfaisantes.

Le débit nominal par temps sec est de 2 400 m^3/j pour une capacité constructeur d'environ 14 333 Equivalent Habitant (EH). Le milieu récepteur est une nappe d'eau saumâtre.

Réglementairement, les concentrations sur effluents sont respectées et les rendements de ces paramètres sont respectés également.

Le bilan de fonctionnement sur l'année 2010 permet d'observer un pic de consommation sur la station de Notre Dame de Monts sur la période estivale et plus précisément le mois d'aout.

Les limites en termes de charge organique de la station d'épuration sont respectées tout au long de l'année, même lors du pic du mois d'aout ou cette charge organique n'atteint que 70% de la capacité maximale de la station.

Le rapport conclue que la qualité du rejet et les performances épuratoires sont bonnes pour les matières organiques et l'azote. Les normes de rejet de l'arrêté préfectoral sont respectées.

D'autre part, le traitement du phosphore est limité. La mise en œuvre d'un traitement physico-chimique pourrait être exigée à court terme compte tenu des évolutions réglementaires (zones sensibles).

La totalité des boues a été dirigée vers le site de compostage de Soultans.

Le réseau semble sensible aux eaux parasites.

Impacts négatifs

Le développement urbain prévu engendrera une augmentation des quantités d'eaux usées à traiter et donc des boues de station d'épuration à valoriser.

Impacts positifs

PADD

Le PADD souligne l'ambition de limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau. La performance de l'assainissement des eaux usées est garante d'un moindre impact de l'urbanisation sur la qualité de l'eau. Cette orientation souligne donc l'ambition de la commune de préserver la bonne performance des dispositifs d'assainissement pour préserver la qualité de la ressource en eau.

Règlement

Le règlement prévoit, pour l'ensemble des zones, les règles suivantes en termes d'assainissement :

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe (se reporter au zonage d'assainissement annexé au PLU).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Un raccordement ultérieur au réseau collectif doit être possible (sauf en A et N).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. »

Ces règles permettent de garantir un traitement optimal des eaux usées des nouvelles constructions, que ce soit par un dispositif collectif ou autonome.

Elles permettent de réduire autant que possible les impacts de l'assainissement sur les milieux naturels en interdisant les rejets directs.

De plus, les rejets de dispositifs d'assainissement industriels sont également règlementés afin d'assurer leur traitement avant rejet lorsque cela est nécessaire.

L'élaboration du PLU a été réalisée conjointement au zonage d'assainissement communal, permettant ainsi de prendre en compte les nouveaux besoins induits sur la commune. Les perspectives de développement et l'évolution démographique attendue ont été prises en compte dans le document.

2.2.3. LA GESTION DES EAUX DE PLUIE

Etat des lieux

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

Le code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit que les communes zonent les secteurs où des mesures méritent d'être prises pour limiter l'écoulement des eaux pluviales et leur pollution. La commune n'a pas encore établi ce zonage.

Pour une meilleure gestion de l'eau sur la commune, quelques techniques alternatives peuvent être proposées. Celles-ci permettront une meilleure intégration paysagère, la limitation des surfaces imperméabilisées, une meilleure recharge des nappes phréatiques et la limitation des linéaires de réseaux et des volumes des ouvrages de régulation.

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

Impacts négatifs

Le projet présente un certain nombre de zones ouvertes à l'urbanisation qui impliquent l'imperméabilisation supplémentaires de zones actuellement naturelles ou semi-naturelles. Associée aux objectifs de densification de l'existant, cette dynamique entraînera une augmentation du ruissellement et donc des flux que devront prendre en charge les réseaux. Le risque d'inondation associé sera donc

potentiellement accru, tout comme les impacts négatifs sur les milieux récepteurs si les mesures de traitement ne sont pas mises en œuvre.

Impacts positifs

PADD

Le PADD vise à « appuyer prioritairement le développement communal sur le potentiel de densification en zone urbaine ». Pour ce faire des objectifs de densification du tissu existant et de renouvellement urbain sont édictés permettant de limiter les nouvelles imperméabilisations et donc le ruissellement urbain et les risques d'inondation pluviale associés.

Le projet dans son 1er axe, et dans l'objectif de « garantir la qualité des eaux », affirme la volonté de « permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale : en particulier dans les secteurs de projet, récupérer les premières eaux de ruissellement provenant de la voirie ou de la parcelle et en assurer le traitement ». Cette mesure permet de prendre en charge de façon adaptée les eaux pluviales supplémentaires générées par l'augmentation de l'imperméabilisation. De plus, elle prévoit le traitement des eaux pluviales afin de protéger les milieux récepteurs.

Règlement

Les dispositions règlementaires du PLU demandent, sur l'ensemble du territoire, une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans la mesure du possible, par des dispositifs de rétention ou d'infiltration. Ces orientations sont en faveur d'une gestion alternative des eaux pluviales conformément aux orientations du SDAGE.

Dans le cas où une telle gestion est impossible, le PLU prévoit tout de même la prise en charge des eaux pluviales par un raccordement obligatoire sur le réseau d'eaux pluviales.

Par ailleurs, dans les cas où les eaux pluviales ne pourraient être infiltrées ou rejetée dans le réseau adapté, le règlement impose au constructeur de réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux vers un déversoir désigné.

Ces orientations permettent, dans toutes les situations possibles d'éviter tout rejet potentiellement pollué dans les milieux naturels, mais également tout phénomène d'inondation pluviale par manque de gestion.

Par ailleurs, le règlement du PLU participe à la maîtrise, voire la réduction, du ruissellement en limitant l'emprise au sol des constructions :

- UB : 50%,
- UC : 40%,
- UE : 60%,
- UT : 40%,
- 1AUh : 40%,
- 1AUe : 60%.

La limitation des emprises au sol permet de maîtriser l'imperméabilisation des surfaces et donc de limiter le ruissellement et ses effets négatifs.

Cette orientation est renforcée par la règle suivante s'appliquant aux zones urbaines d'habitat et aux zones 1AU : *« En cas de lotissement et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10% »*. Ces surfaces non imperméabilisées s'ajoutent donc à celles obtenues précédemment et participent elles aussi à la réduction du ruissellement.

OAP

Toutes les OAP comportent dans leurs principes paysagers et environnementaux, des orientations relatives à la gestion des eaux pluviales. Il est ainsi demandé de respecter au maximum le cycle de l'eau. Cela impliquant la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment de noues pouvant être multifonctionnelles (paysager, loisirs...). De plus, la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons est privilégiée.

Ces orientations vont donc bien dans le sens d'une meilleure gestion des eaux pluviales, conformément aux orientations du SDAGE.

2.2.4. MESURES COMPENSATOIRES

Afin de compenser les incidences négatives potentielles de la mise en œuvre du PLU au regard de la gestion de l'eau, les mesures compensatoires suivantes sont définies :

- Réaliser des aménagements extérieurs (espaces publics, etc...) économes en eau.

- Réfléchir au potentiel de récupération des eaux pluviales sur les équipements et bâtiments publics pour des usages non-nobles.

- En zone urbaine, limiter autant que possible l'imperméabilisation des surfaces et vérifier l'adéquation entre la capacité de prise en charge des réseaux et le ruissellement produit par les nouvelles surfaces imperméabilisées.

- En zone rurale, préserver autant que possible les éléments naturels participant à la gestion du ruissellement, tels que les haies par exemple.

2.3. Les incidences du PLU sur l'air et le climat

2.3.1. LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS

La pollution atmosphérique

En 2010, la qualité de l'air des Pays de la Loire s'est caractérisée par une baisse du nombre de bons indices de la qualité de l'air liée à l'ozone.

En Vendée, 2 sites permettent de contrôler la qualité de l'air :

- Site urbain à la Roche-sur-Yon,
- Site rural : la Tardière dans l'Est du département.

La qualité de l'air sur le site de la Roche-sur-Yon, en 2010, se caractérise par :

- Des niveaux de pollution en ozone et dioxyde d'azote en hausse,
- Un niveau de pollution en particules fines qui a diminué,
- Une hausse des dépassements de l'objectif de qualité pour l'ozone ;
- 80% de bons indices.

Etat des lieux

Le bourg de Notre-Dame est desservi par deux voies principales orientées Nord / Sud et Est / Ouest. La RD 38 est l'axe principal qui longe l'urbanisation linéaire orientée nord-sud le long du littoral. Cette route permet de rejoindre Saint-Jean de Monts à la Barre de Monts en passant par Notre-Dame. Le second axe est la RD 82 qui permet de rejoindre Challans par Le Perrier. La commune est ainsi globalement peu affectée par des infrastructures de déplacement de grande importance.

La commune dispose de plusieurs pistes cyclables et cheminements réservés aux piétons, notamment en forêt domaniale. Le sentier cyclable du littoral est très bien fréquenté. On y compte des pointes à 5000 vélos par jour.

La commune est desservie par trois lignes de bus départementales du réseau SOVETOURS permettant de rejoindre les Sables-d'Olonne, Fromentine, La Roche-sur-Yon, Saint-Jean-de-Monts, Le Perrier et Challans.

En 2005, Notre-Dame de Monts a mis en place un service de transport propre. Il s'agit d'une navette se déplaçant à l'énergie éolienne sur deux circuits pour la desserte des campings et du centre-bourg. Cette navette fonctionne uniquement durant la saison estivale.

L'absence d'une offre en transports en commun adaptée aux besoins des actifs cumulée à une urbanisation résidentielle le long des grands axes de circulation parfois excentrée de la centralité implique une importante dépendance à la voiture individuelle. Ainsi, ce sont plus de 3/4 des actifs de Notre-Dame qui y ont recours quotidiennement. La moitié des actifs sortant du territoire quotidiennement pour aller travailler parcourt au moins 11,7 km.

Impacts négatifs

L'augmentation de population et le développement économique prévu par le PLU impliquera une augmentation des déplacements, et notamment des déplacements quotidiens motorisés. Par conséquent, une diminution de la qualité de l'air est à prévoir, surtout aux abords des voiries les plus fréquentées. Dans le même temps, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergies fossiles (carburant) sera également induite.

Impacts positifs

PADD

Le projet affirme la volonté de densifier la zone urbaine existante et de conforter le centre-bourg. Cette orientation, par la limitation de l'extension de l'enveloppe urbaine, limite aussi l'ampleur des déplacements.

Le PADD fixe également comme objectif la recherche d'une certaine proximité entre les équipements et les quartiers d'habitats, ainsi qu'à développer le commerce dans le centre-ville. Ces orientations en faveur de la mixité fonctionnelle permettent de réduire les besoins de déplacements et par conséquent de rendre plus attractifs les modes doux.

Dans l'axe 2, la commune se positionne en faveur d'une « *alternative au tout automobile en articulation avec l'urbanisation de la commune et les périodes d'accueil intense de la population* ». Le choix du développement des liaisons douces et du confortement de la desserte en transports collectifs est clairement exprimé.

L'ensemble de ces mesures complémentaires permettra de réduire les émissions atmosphériques liées aux déplacements en voiture, et donc de limiter la dégradation de la qualité de l'air et l'augmentation des consommations énergétiques relatives aux transports.

Règlement

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 Ville de Notre-Dame-de-Monts 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.

Cette orientation est appuyée par l'autorisation dans les zones urbaines mixtes des activités et occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs. ».

Par ailleurs, le règlement traduit la volonté de la commune de développer les liaisons douces afin de réduire les émissions atmosphériques liées au trafic routier. En effet, l'article 3 demande à ce que toute voie nouvelle « *donne une place adaptée aux modes de déplacement doux* ».

De plus, l'article 12 impose la réalisation de stationnement pour les deux roues non motorisés. Cela facilitera la pratique des modes doux et les rendra plus attractifs.

En zone A 146-6, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres font partie des occupations du sol autorisées. Les aires de stationnement sont également autorisées dans un souci de maîtrise de la fréquentation automobile des espaces. Ces orientations participent donc également à l'objectif de réduction du trafic automobile de la commune.

Par ailleurs, en zone A, le règlement autorise les extensions des activités existantes et habitations existantes sous réserve de ne pas aboutir à la réalisation d'un second logement. Cela permet de lutter contre le développement des hameaux qui entraîne une augmentation des besoins de déplacement motorisés, qui peuvent s'avérer quotidiens si les occupants ne sont pas des professionnels de l'agriculture.

Enfin, en zone A, la création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles est autorisée. Cette disposition est en faveur du développement de filières courtes sur la commune dont l'objectif de rapprochement entre les producteurs et les consommateurs participe à la réduction des déplacements.

OAP

La majorité des OAP intégrées dans le PLU comporte des orientations en faveur du renforcement de l'offre de liaisons douces dans les projets. Ainsi, il est précisé que *« des cheminements doux paysagers devront être réalisés, et que leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone »*. Une attention particulière est portée à la liaison douce reliant le centre-ville au Super U qui sera maintenue et mise en valeur dans le cadre du projet des 3 sites de la rue du Perrier.

Ces orientations visent le développement de l'offre de liaisons douces et participeront donc à l'augmentation de leur attractivité pour des usages quotidiens (utilitaires) et/ou occasionnels (loisirs). L'objectif étant d'offrir une réelle offre alternative à l'automobile qui permette *in fine* de réduire les impacts du trafic sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

2.3.2. LA MAITRISE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Etat des lieux

42% des résidences principales construites avant 2006 ont réalisées avant 1974, date de la première Règlementation Thermique. Cela signifie que ces constructions sont susceptibles de présenter une isolation très faible et donc de nécessiter d'importantes consommations d'énergie. Néanmoins, il faut souligner que la majorité des constructions a été réalisée après 1974 et ont été soumises à des exigences minimum d'isolation.

De plus, la commune ne compte qu'un nombre limité d'industries, qui peuvent s'avérer comme de grands consommateurs d'énergie. Cela permet de restreindre la demande en énergie du territoire.

Concernant le potentiel d'exploitation des énergies renouvelables, la commune de Notre-Dame-de-Monts ne présente pas de zone de développement favorable au grand éolien sur la partie côtière (compte tenu des contraintes réglementaires, malgré des potentiels élevés) mais présente une zone d'implantation favorable dans la zone du marais breton.

Par ailleurs, la Vendée possédant un potentiel exceptionnel à exploiter pour la production solaire thermique et photovoltaïque, le territoire peut s'appuyer sur cette ressource pour développer le recours aux énergies renouvelables.

En revanche, le département de la Vendée est celui qui possède le plus faible gisement potentiel en ressources de l'exploitation forestière pour le bois-énergie. Il est donc clair que cette ressource ne pourra pas être le moteur de la conversion énergétique du département en général et de la commune de Notre-Dame-de-Monts en particulier.

La commune de Notre Dame de Monts est classée dans une zone déclarée comme « potentiellement peu favorable » au regard de la géothermie verticale et horizontale malgré une potentialité thermique intéressante sur la partie Est de la commune. Cela est dû principalement au fait qu'à titre de précaution, les capteurs horizontaux ne peuvent être implantés dans les terrains imperméables tels que ceux du Marais Breton et les capteurs verticaux ne sont pas non plus adaptés à la nature du sol. Il apparait donc que les installations géothermiques doivent être étudiées au cas par cas sur la commune et que la géothermie ne s'impose pas comme solution énergétique pour la commune.

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 relativement intéressant sur toute la partie marais breton. Le principal handicap est la qualité d'eau requise : pour éviter l'encrassement, l'abrasion ou la corrosion des échangeurs. Il faut éviter les eaux riches en fer, manganèse, calcaire et les eaux salées (zone de marais). Une analyse d'eau doit être réalisée.

Globalement, l'ensemble du territoire de la commune de Notre-Dame-de-Monts semble favorable à l'implantation d'une pompe à chaleur tirant l'énergie de l'air.

Impacts négatifs

Le développement urbain visé par le PLU entraînera la réalisation de nouvelles constructions, telles que des logements, dont certaines peuvent être de gros consommateurs d'énergie (équipements, nouvelles activités économiques...). De fait, le projet engendrera donc une augmentation de la demande en énergie du territoire.

Impacts positifs

PADD

Le PADD affiche des objectifs de renouvellement urbain. Cela permet d'envisager de possibles rénovations thermiques ou une amélioration des performances énergétiques du bâti existant.

En outre, des formes urbaines plus denses et plus compactes sont envisagées, et l'habitat collectif et intermédiaire est encouragé dans le bourg. Ces modes d'urbaniser sont moins consommateurs d'énergie que les formes lâches et individuelles.

Par ailleurs, le PADD exprime le souhait de la commune de s'engager dans l'éco-réhabilitation et la maîtrise de l'énergie dans l'axe 2. Au travers de son PLU, elle désire encourager les réhabilitations conformes aux principes du développement durable, notamment en termes énergétiques, et le développement des énergies renouvelables.

Il s'agit pour elle « *d'agir en faveur de la réduction des gaz à effet de serre en se positionnant sur la réduction de la demande en énergie du territoire* » et ainsi réduire les risques de précarité énergétique.

Ces orientations participeront à la limitation de l'accroissement des consommations d'énergie liées aux constructions nouvelles. Il est à noter que ces dernières seront soumises à la RT 2012 et donc présenteront d'emblée des performances énergétiques accrues.

Règlement

Le règlement exprime également la volonté de réduire les consommations d'énergie du territoire et celle de développer les énergies renouvelables.

Ainsi, les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes. Cette règle permet les interventions d'amélioration énergétique du bâti existant qui représente une part importante du potentiel d'économie d'énergie.

Par ailleurs, le règlement précise que pour l'ensemble des zones les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables n'entrent pas dans le calcul de la hauteur de la construction, dans la limite d'1m50. Cette orientation favorise donc le recours à de tels dispositifs. Dans le même esprit, ces dispositifs sont autorisés dans la règlementation de l'aspect extérieur des constructions du fait de leur participation à un urbanisme plus durable sur la commune, sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

OAP

Les principes environnementaux à respecter dans les projets urbains concernés par une OAP visent également une maîtrise des consommations d'énergie.

Ainsi, il est demandé de favoriser des conceptions bioclimatiques en recherchant un ensoleillement optimum des constructions et en prenant en compte l'orientation des vents.

2.3.3. MESURES COMPENSATOIRES

Afin de compenser les incidences négatives potentielles de la mise en œuvre du PLU au regard de la qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre du territoire, les mesures compensatoires suivantes sont définies :

- Réduire la place de la voiture dans la commune (stationnement) au niveau des points facilement accessibles en modes doux.
- Développer l'attractivité des modes doux en axant les actions sur la sécurité des aménagements, leur qualité, la mise en place d'une signalisation claire et adaptée...
- Prévoir des aménagements des espaces publics économes en énergies.

2.4. Les incidences du PLU sur le patrimoine naturel, culturel et les paysages

2.4.1. TRAME VERTE ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Etat des lieux

Le patrimoine naturel présent dans le territoire communal a fait l'objet de nombreux inventaires ; les espèces faunistiques et floristiques sont connues et localisées.

Des milieux très variés sont présents dans la commune (dune, forêt/dune boisée, marais, bocage). Ces différents milieux sont remarquables et font l'objet d'inventaires et de protections réglementaires.

Ainsi, on recense sur le territoire communal deux sites Natura 2000 :

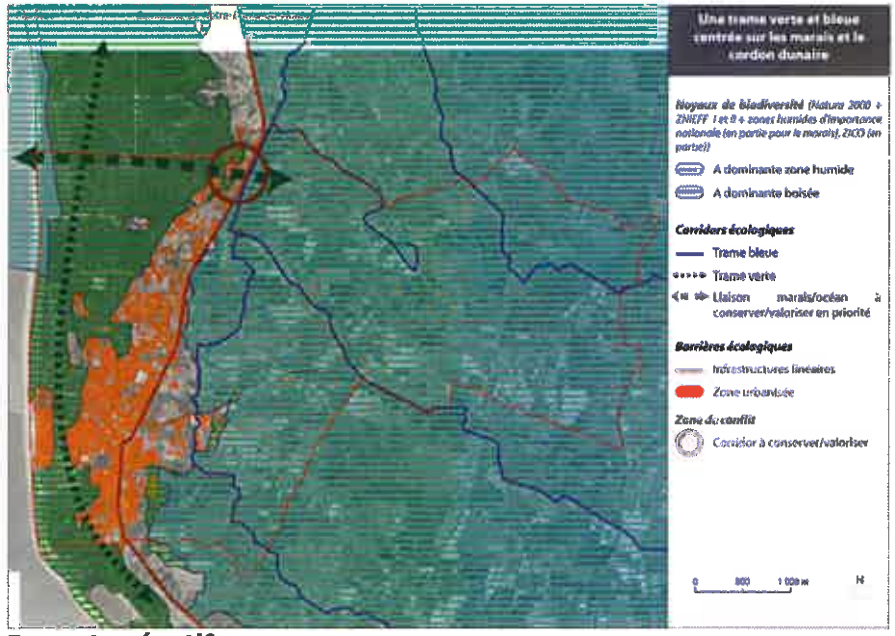
- un Site d'Importance Communautaire (SIC) FR5200653 : « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Foret de Monts »
- une Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212009 : « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Foret de Monts »

On recense également : 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et 2 de type II :

- ZNIEFF type I, N°50250001 : « Dunes et forets de la barre-de-monts-Notre-Dame-de-Monts»
- ZNIEFF type I, N°50010020 : « Prairies humides de la croix bussard et du pré sauveur »
- ZNIEFF type I, N°50010002 : « Zones d'anciennes salines de Beauvoir-Sur-Mer et la barre-de-monts »
- ZNIEFF type II, N°50250000 : « Foret de monts »
- ZNIEFF type II, N°50010000 : « Marais Breton »
- ZICO PL05 : « Baie de Bourgneuf et marais breton » :

De plus, la commune est concernée par deux Zones Humides d'Importance Nationale :

- Zone humide FR51100401 : « Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier »
- Zone humide FR51100402 : « Marais Breton »



Impacts négatifs

Il est à noter qu'une partie du développement urbain de la commune se fera sur des espaces libres végétalisés. Donc le PLU induit une certaine consommation d'espaces qui sont aujourd'hui à l'état « naturel ». De plus, le site du Pré Guichard urbanise une partie du site Natura 2000.

Par ailleurs, la création de nouvelles voiries dans les projets urbains constitue une nouvelle source de fragmentation de la trame verte et de dérangement de certaines espèces, avec le risque de voir le cortège d'espèces et le nombre des individus se réduire.

De la même manière, la potentielle augmentation des flux de déplacements, et les nuisances que cela engendre, peuvent avoir pour conséquence le dérangement de certaines espèces sensibles du territoire.

Impacts positifs

PADD

L'orientation « Préserver les espaces naturels et agricoles identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire » a pour vocation de développer une trame verte de qualité et cohérente sur le territoire.

Il s'agit notamment de préserver les milieux naturels correspondant en grande partie aux espaces faisant l'objet de protections environnementales (marais, dunes et leurs abords, boisements...), de préserver l'activité agricole présente dans les marais et qui contribue à leur entretien et leur mise en valeur, de maintenir la qualité de l'écosystème dans son ensemble par la préservation des continuités écologiques entre les milieux naturels et de conserver des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral. De plus, à l'est de la commune, une bande naturelle inconstructible permet de matérialiser les limites de l'enveloppe urbaine. Cette « ceinture verte » constitue par ailleurs une zone tampon entre la zone Natura 2000 et la partie urbanisée de la commune.

La conservation d'une trame verte communale permet de préserver le patrimoine naturel de la commune et la biodiversité dont il est le support.

Par ailleurs, l'orientation « maîtriser le développement urbain » permet de proposer un développement urbain économe. Le PADD prescrit d'appuyer prioritairement le développement communal sur le potentiel de densification en zone urbaine. Le projet montois inscrit ainsi pour principe la densification du tissu urbain existant. Au-delà de la densification du tissu urbain existant, le projet montois prend racine dans une volonté de confortement et de renforcement du centre-bourg permettant à la fois un fonctionnement clair du territoire et une moindre consommation d'espace.

Zonage et Règlement

Le zonage fait apparaître un certain nombre de zones classées en zone naturelle : zones N, N146-6, Neu, Nf, Nh, Nl, Nm, Nd ou Nt permettant, grâce à des règles d'urbanisme contraignantes, de préserver des espaces verts et/ou naturels importants pour la trame verte de Notre-Dame-de-Monts.

Les zones naturelles représentent au total environ 393 ha soit 19% du territoire communal. Il est à noter que les zones naturelles du POS s'étendaient sur 572,77 ha (soit 27,7% du territoire communal) donc une superficie totale plus importante que dans le PLU. Cette différence non négligeable vient essentiellement du fait du passage de secteurs classés en zone naturelle NDL 146-6 et ND dans le POS (au sein des marais) en zone agricole A146-6 dans le PLU. Cependant, cette zone agricole permet également de protéger les sites naturels et correspond à des « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Le cumul des zones agricoles et naturelles du PLU représentent 83,4% du territoire communal, contre 83,3% dans le POS.

Un parallèle est également à faire avec les espaces urbanisés depuis la réalisation du POS : les zones urbaines représentaient 11,6% du territoire urbanisé et représentent désormais 15,5% du territoire communal dans le PLU. La zone NB (urbanisation disséminée au sein du secteur naturel, mais incluse dans le pourcentage des zones naturelles) du POS est par exemple passée en zone urbaine (UC et UT) dans le PLU.

De plus, les espaces à urbaniser proposés par la municipalité passent de 5,1% du territoire communal dans le POS à 1,1% dans le PLU. Les sites naturels sont alors préservés par le choix prioritaire de renouvellement urbain et densification des espaces déjà urbanisés.

Le PLU identifie également certains espaces comme appartenant aux différentes catégories présentées dans le tableau ci-contre et leur applique une protection, plus ou moins forte, au travers de règles d'urbanisme qui leur sont associées.

L'ensemble de la forêt domaniale des Pays de Monts a été identifiée en tant qu'**Espace Boisé Classé (312,5 ha).**

Or, le POS comptait 350,41 ha en EBC. La diminution de la surface classée vient de la demande de la DREAL des Pays de la Loire de déclasser une partie du zonage qui correspondait aux cordons dunaires non boisés dont la qualité écologique est menacée par la colonisation des ligneux. Il s'agit donc d'un objectif en faveur de la préservation de la biodiversité associée aux cordons dunaires.

Les secteurs bordant la zone des marais (zone Natura 2000 à l'est du territoire communal), qualifiés d' « espaces tampons inconstructibles » dans les OAP, et d'une largeur de 10 mètres, sont identifiés en tant que **secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des**

motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Ces espaces feront la jonction en tant que ceinture verte naturelle pour les sites à urbaniser situés en bordure de l'espace Natura 2000. Cet espace de transition permet une limitation de l'impact de l'urbanisation à proximité du site, notamment lié au ruissellement des eaux vers le marais.

Ainsi la protection de ces espaces agit en cohérence avec la préservation des réservoirs de biodiversité que sont les zones Natura 2000. Ces outils sont complémentaires aux mesures prises dans le règlement sur les emprises au sol, les coefficients d'espaces verts, les pourcentages de pleine terre, etc. Ces mesures agissent plus dans un rôle de préservation des éléments de trame verte urbaine.

L'identification de secteurs écologiques, et la protection qui y est associée, sont des éléments nouveaux apportés par le document au regard du POS.

La protection du patrimoine « naturel » se traduit aussi par la limitation de l'emprise au sol des constructions dans l'article 9 qui permet de préserver une certaine superficie d'espaces verts sur les parcelles, règlementée elle-même dans l'article 13 intégrant des contraintes supplémentaires en matière d'espaces verts.

L'ensemble des zones urbaines prévoit par exemple que les plantations existantes soient le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

Catégories	Prescriptions
Espace Boisé Classé **L.130-1° du Code de l'Urbanisme**	Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative. Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
Les secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés. ➔ Rappelé à l'article 13 des zones concernées

L'article 13 des zones urbaines propose également que soit fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau.

Dans les zones urbaines situées en bordure de la forêt domaniale, l'article 11.4.3 précise que les clôtures en limite séparative bordant la forêt domaniale devront être perméables, c'est-à-dire permettre le

passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales du règlement) ; ce qui permet de participer à l'instauration et à la préservation de continuités écologiques urbaines.

L'ensemble des mesures précitées concourent donc au maintien d'espaces de nature en ville, à leur développement, et à la création d'un réseau organisant leur connexion les uns aux autres. Par conséquent, le document participe à la protection du patrimoine naturel de la commune, à la biodiversité dont il est le support et à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La commune a choisi de maintenir le zonage N des accès et parcs de stationnements de l'ONF. En effet, ces secteurs font l'objet d'une attention particulière et d'une gestion adaptée menée en lien avec l'ONF. La commune souhaite ainsi s'inscrire en continuité avec cette démarche de gestion forestière.

Ainsi, le secteur NF fait l'objet d'un déclassement en EBC sur une partie du boisement. Ce choix est justifié par une demande de l'ONF concernant des besoins et projets (construction d'un local plus adapté aux besoins par rapport à l'actuel (20 m²), maintien de la surface de stockage du matériel) directement liés à la gestion et l'exploitation de la forêt comme le préconise la DRA des forêts dunaires atlantiques. Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'une réduction à l'Ouest au profit d'un zonage N 146-6.

OAP

Les orientations d'aménagement du PLU de Notre-Dame-de-Monts permettent la conservation de zones naturelles identifiées comme d'intérêt fort d'un point de vue écologique et paysager (canaux, mares, haies, espaces boisés, etc.). Elles favorisent ainsi une intégration et une participation à la trame verte périurbaine.

Un espace tampon inconstructible de 10 mètres de large minimum fera la jonction en tant que ceinture verte naturelle pour les sites situés en bordure de l'espace Natura 2000, avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée.

Ces orientations vont donc dans le sens d'un PLU est plus protecteur au regard de son patrimoine naturel.

2.4.2. LA TRAME BLEUE

Etat des lieux

La trame bleue de Notre-Dame-de-Monts est principalement constituée des marais et des espaces associés au cordon dunaire.

Globalement, la commune se découpe comme suit : l'océan atlantique à l'ouest puis une bande dunaire et urbanisée sans cours d'eau en bordure côtière suivi d'une zone d'alluvions quadrillée par un réseau de petits étiers aménagés par l'homme et remaniés par l'agriculture ou l'aquaculture. Ceux-ci délimitent des parcelles cultivées en un maillage relativement serré.

Dans la zone des marais, il y a quatre étiers principaux : La Taillée au nord-ouest qui se ramifie en 3 étiers principaux et l'étier du pont Angelier qui provient du nord-est.

Le réseau d'étiers est dense et réparti de manière égale dans tout le marais.

La zone littorale comprend des estrans, vastes zones vaseuses découvertes par les marées.

Ces espaces constituent des éléments de trame bleue importants pour la commune, mais également à l'échelle supracommunale puisque ces milieux s'étendent sur les communes voisines.

De plus, la commune est concernée par deux Zones Humides d'Importance Majeure :

- Zone humide FR51100401 : « Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier »
- Zone humide FR51100402 : « Marais Breton »

Concernant les eaux souterraines, le sous-sol de la commune de Notre-Dame-de-Monts est constitué de terrains sédimentaires essentiellement carbonatés sur la partie Ouest (cas du Marais Breton).

Deux formations aquifères peuvent en l'occurrence être identifiées dans le sous-sol du Marais Breton : les calcaires gréseux du Lutétien et les sables cuisiens.

La nappe comprise dans les formations lutétiennes (calcaires et grès) revêt un intérêt tout particulier puisqu'il s'agit d'une nappe d'eau salée.

Généralement captive (ce terme signifie que la nappe est comprimée sous une formation imperméable, laquelle assure en même temps sa protection contre d'éventuelles pollutions superficielles) sous une couche d'argiles quaternaires (« le Bri ») d'épaisseur variable (jusqu'à 20 m), cette nappe se trouve principalement sous la frange littorale du Marais Breton, à une faible profondeur du sol (niveau de la nappe situé entre 1 et 3 mètres en dessous de la cote du terrain naturel). (Source : Observatoire départemental de l'eau Vendéen).

Au sujet de la qualité de l'eau potable distribuée, elle provient essentiellement du traitement d'eau de surface puisque 89,3 % de l'eau distribuée est de l'eau de surface et seul 10,7 % de l'eau distribuée a une origine souterraine. Elle est globalement de bonne qualité.

Quant aux eaux de baignade, deux plages de la commune de Notre-Dame-de-Monts ont fait l'objet de contrôles de la qualité de l'eau : la grande plage et la braie. Sur une période de plus d'un an, la qualité de l'eau est systématiquement « bonne » mis à part lors d'un prélèvement sur la plage de la braie le 23/08/2010 où la qualité de l'eau de baignade était « moyenne ».

Impacts négatifs

Certains canaux compris sur des sites amenés à être urbanisés et faisant l'objet d'une OAP ne font pas l'objet d'une préconisation pour leur maintien. Cependant, ces canaux sont d'un intérêt écologique et paysager moindre.

Plusieurs zones de projet sont inscrites en partie ou en totalité dans le périmètre de la zone humide d'importance majeure du marais breton (zone 1AUe de la Taillée, 1AUh du Pré Guichard et 2AU de la Vinette).

Impacts positifs

PADD

Une orientation du PADD traite plus particulièrement des éléments de la trame bleue : « Garantir la qualité des eaux ».

Cette orientation permet de préserver la trame bleue de l'urbanisation et de ses impacts, de permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale ainsi que de maintenir voire développer le potentiel écologique de ces entités.

Zonage et Règlement

Les secteurs de marais (sur la base de la limite Natura 2000, hors site du Pré Guichard) sont classés en zone A 146-6, c'est-à-dire « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés sont considérés comme espaces remarquables et bénéficient ainsi du zonage A146-6.

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.

L'article 4.2.3 des zones urbaines préconise que les eaux pluviales soient, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être conservées et/ou infiltrées sur la parcelle, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain 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.

L'article 6 du règlement prévoit également en dehors des espaces urbanisés un recul minimal des constructions de 15 mètres par rapport aux fossés primaires et de 5 mètres pour les fossés secondaires. Ces deux types de fossés figurent au plan de zonage.

OAP

En présence de canaux et fossés liés aux marais, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient leur préservation lors de l'aménagement de la zone lorsqu'ils sont d'intérêt fort en raison de

leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager.

De même, les mares identifiées comme d'intérêt fort en raison de la végétation alentour, de la présence avérée de biodiversité, de leur positionnement dans le réseau hydrographique et de la qualité du milieu en général et notamment de l'eau sont préservées.

Les zones humides sont quant à elles reportées au plan de zonage et protégées au titre de la Loi Paysage. Une traduction réglementaire adaptée assure leur protection.

Ainsi, la trame bleue est donc en partie préservée par le PLU qui n'aura pas d'impact direct sur les milieux aquatiques de la commune. Il convient néanmoins de rester vigilant quant à l'évolution des caractéristiques morphologiques, et notamment au traitement des canaux et fossés en eau. Au sujet des zones humides, plusieurs secteurs de projet sont inclus dans le périmètre de la zone humide d'importance majeure « Marais breton » (zones 1AUe de la Taillée et 1AUh du Pré Guichard). Ce périmètre résulte d'une prélocalisation et reste cependant à préciser.

2.4.3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

État des lieux

La commune de Notre Dame de Monts se caractérise, au même titre qu'une grande part des communes littorales vendéennes, par un patrimoine bâti riche et diversifié. Il s'agit de sites et monuments reconnus pour leur valeur historique ou culturelle ainsi que d'éléments qui structurent ou rythment l'espace, servent de repères visuels ou de points d'appels.

Deux styles architecturaux principaux se retrouvent à la traversée de la commune.

- **Les Bourrines.** Au 19ème siècle, le marais voit sa population augmenter, population constitué en majorité de familles modestes. Ces dernières construisent leur habitat à partir des matériaux trouvés sur place : terre crue pour les murs, roseaux pour les toitures. Certaines d'entre elles ont été réhabilitées, ayant en majorité une vocation résidentielle. Caractéristique du paysage des marais et témoignage d'une époque passée, il apparaît indispensable de protéger ce patrimoine.
- **Les Villas.** Le terme de villa regroupe indifféremment les demeures cossues de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle et les habitations plus modestes bâties à partir des années 30. L'origine de cette effervescence architecturale remonte à l'époque du développement des bains de mer. Cette pratique, dont l'essor apparaît au début du XXème siècle, s'est démocratisée suite au développement des moyens de transports et des congés payés. Au fil du temps, plusieurs styles architecturaux ont émergé :
  - **Au cours de la première moitié du XXème siècle, les premières villas balnéaires se développent dans la commune.** Notre Dame de Monts accueille d'abord la petite bourgeoisie régionale. De ce fait, la commune est essentiellement caractérisée par des villas de dimension modeste. Ces dernières se développent à travers différentes déclinaisons.
  - **L'entre-deux guerres** est marqué par l'âge d'or du régionalisme, essentiellement caractérisé par **le style néo-basque.**
  - Une influence de **style art déco** se développe également sur la commune au cours de cette première partie du siècle.
  - Deux tendances d'importance apparaissent **dans la seconde moitié du XXème siècle**. Une architecture privative d'abord, qui cherche à s'inscrire de façon pertinente et respectueuse dans son environnement : **le naturalisme-moderniste.**
  - Une architecture de **résidences collectives** voit le jour dans un second temps. Celle-ci, généralement **de facture moderniste,** concrétise la démocratisation des bains de mer. Cette période correspond à l'arrivée massive du tourisme sur la côte vendéenne.

Ainsi, on retrouve sur la commune un réel éclectisme dans les styles architecturaux. Ces styles se traduisent par des gabarits, des implantations, des choix de matériaux, des techniques de construction, des types d'ouvertures et d'ornementation différents. Ce patrimoine précieux, témoin des époques et symbole du développement de la côte vendéenne, participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité protéger ce patrimoine grâce à la loi paysage (article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme).

Impacts négatifs

Sans objet

Impacts positifs

Zonage et règlement

En application des articles L.123-1-5 7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, « les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser [...] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application du 7° de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».

Le PLU offre la possibilité d'identifier sur le plan de zonage les éléments bâtis que les élus souhaitent préserver. Il peut s'agir :

- d'un ensemble de constructions remarquables par leur caractère homogène dont il conviendra de préserver les hauteurs, les reculs, l'emploi de certains matériaux, les clôtures,
- de bâtiments ponctuels (maisons, équipements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mais témoignant de l'histoire de la commune : leur identification au titre de l'article L.123-1-5-7° permet à la commune d'interdire la démolition de ces éléments bâtis ou de la soumettre à certaines conditions,
- de modénatures ou autres éléments décoratifs animant une façade,
- de murs, lavoirs, etc.

La ville a donc choisi de montrer son souhait de préservation des bâtiments les plus emblématiques. 75 villas et éléments bâtis remarquables ont été repérés ainsi que 12 bourrines, soit au total 87 éléments de patrimoine bâti.

De plus, le quartier du front de mer a été identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°, il s'agit du secteur du front de mer. Les règles pour les bâtiments de ce quartier sont identiques à celles définies pour les bâtiments remarquables identifiées ponctuellement, mais la règle suivante s'ajoute : La hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire des parcelles identifiées.

Un inventaire du petit patrimoine a par ailleurs été réalisé. Ces éléments sont identifiés au plan de zonage et protégés au titre de la Loi Paysage. Une traduction réglementaire adaptée assure leur protection.

De même, cinq bâtiments agricoles ont été identifiés au titre de l'article R 123-12 2°. Il s'agit de bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette mesure agit en faveur de la préservation du patrimoine bâti rural.

Types d'éléments repérés au plan de zonage	Effets
Les bâtiments remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ne pourront être clos par des verrières.

	Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
Les quartiers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme	Les extensions, l'aménagement ou la démolition des immeubles patrimoniaux, 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, la salubrité des locaux ou la réalisation d'un projet d'intérêt général. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et que ces extensions sont réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. En outre, les balcons des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ne pourront être clos par des verrières.
	Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au plan de zonage comme devant être protégée au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
	La hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire des parcelles identifiées.

Les dispositions graphiques et écrites du règlement favorisent la protection des éléments remarquables du patrimoine bâti de Notre-Dame-de-Monts, tout en permettant les évolutions fonctionnelles liées au confort et à la sécurité des habitants, en parallèle du développement urbain de la commune.

2.4.4. MESURES COMPENSATOIRES

Afin de compenser les incidences négatives potentielles de la mise en œuvre du PLU au regard du patrimoine naturel, culturel et des paysages, les mesures compensatoires suivantes sont définies :

Patrimoine naturel :

- Lors de la création de nouvelles voiries, le tracé doit être étudié afin qu'il n'entrave pas une continuité écologique ou une zone relais nécessaire au cycle de vie et de déplacement des espèces. Le cas échéant, des solutions de franchissement peuvent être envisagées, (bioducs, passerelles...).
- Plusieurs secteurs de projet sont inclus dans le périmètre de la zone humide d'importance majeure « Marais breton ». Ce périmètre résulte d'une prélocalisation et reste cependant à préciser. Un inventaire des zones humides devra donc être réalisé afin de délimiter leur occupation du sol réelle. Celles-ci devront être préservées et ne connaître aucune dégradation.

Paysage et patrimoine bâti :

- Des études préalables à tout projet d'aménagement devront être encouragées afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur milieu (diagnostic paysager, simulations virtuelles...).
- Dans les zones à enjeux forts ou à sensibilité paysagère forte, il conviendra d'accompagner les projets d'analyses paysagères détaillées et éventuellement d'une enquête de satisfaction à la fin de l'opération.
- La requalification des entrées de ville et des silhouettes urbaines devra être accompagnée par la mise en place d'études paysagères et de simulations préalables à toute opération d'aménagement.

3. LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

Ce chapitre porte sur l'analyse des sites de projet du PLU susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Pour se faire, un état des lieux de chaque site est présenté sur l'ensemble des thématiques environnementales. Cette étude s'est également accompagnée d'une phase d'analyse de terrain afin de mettre en évidence des enjeux environnementaux ou encore la présence du réseau hydrographique et de son importance, notamment en lisière du marais.

Ces sorties ont été réalisées par un expert écologue, au printemps 2012.

Rue du Perrier - 3 sites

Objectifs et destination

Ce secteur se décompose en trois sites. Il est situé à proximité du centre-ville. Un gradient de densité (nette) à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville sera appliqué.

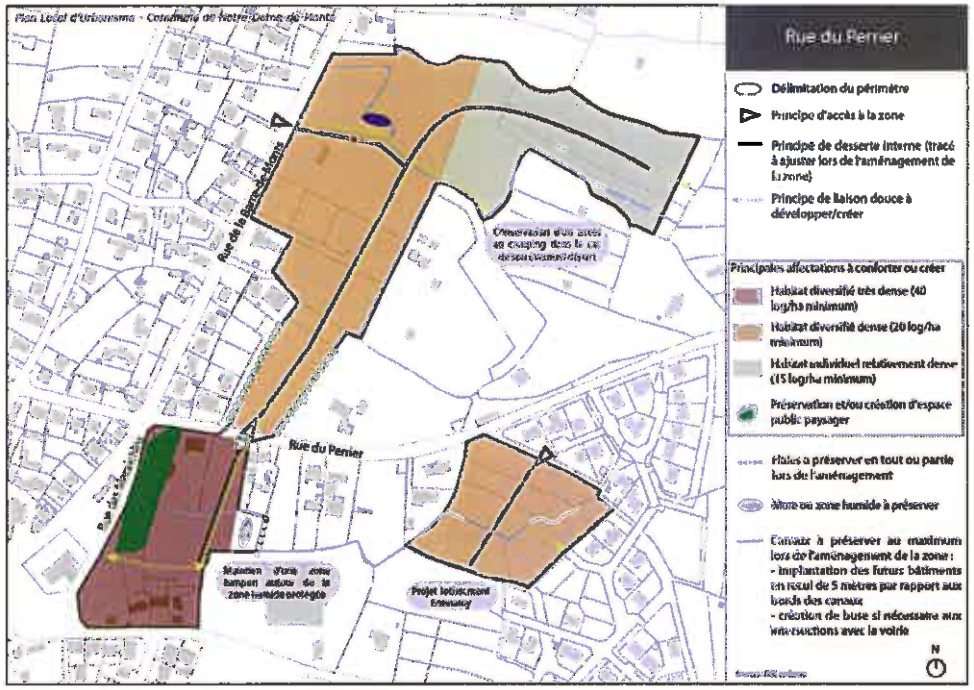
Le premier site est situé à l'angle de la rue des Maraîchins et de la rue du Perrier, à proximité du Super U. La surface totale est de 1,8 ha. Après déduction des retraits par rapport aux canaux, de l'espace public paysager à préserver et de la zone tampon autour de la zone humide à maintenir, la surface aménageable pourrait être de 1,3 ha. Il a pour vocation principale l'habitat diversifié très dense (40 log/ha minimum), soit une potentialité de 52 logements. Il est classé en zone UAp dans le PLU.

Le second site longe la rue de la Barre des Monts. D'une surface totale de 5,1 ha, il est divisé en deux zones de densité différente :

- Des densités de 20 logements à l'hectare seront appliquées pour la zone longeant la rue de la Barre-de-Monts (potentiel de 57 logements sur une surface aménageable de 3.3 ha). Elle se divise en une partie en 1AUh et une autre en 2AU au plan de zonage.
- La zone localisée entre les deux campings sera moins dense : 15 logements à l'hectare (potentiel de 21 logements environ sur une surface aménageable de 1,4 ha). Cette partie est zonée en 2AU.

Le troisième site, zone du Clos du Bourg, s'étend sur 1,3 ha au total, pour 1,1 ha potentiellement aménageable. Sa densité sera de 20 logements à l'hectare. Il est classé en zone 1AU dans le PLU.

Au total, **le potentiel sur ces trois sites est d'environ 160 logements.**



Etat des lieux du site

Occupation du sol

Le site est composé de friches, de prairies, et de zones boisées. Il y a également présence de nombreux canaux, et fossés liés au marais ainsi que quelques mares. Le site comporte des éléments bâtis : une habitation de type pavillonnaire est située dans la zone rue de la Barre de Monts. Il y a également plusieurs habitations dans le secteur de la Rue des Maraîchins.

Le site présente une altitude de 2 à 3 m selon une pente Nord/Sud.

Milieux naturels et biodiversité

Le site présente une couverture végétale importante composée d'essences champêtres ; Des prairies, de nombreux canaux et fossés liés au marais agrémentant le site. Des grenouilles vertes ont été contactées dans le secteur du Super U.

Deux mares ont été identifiées : une à proximité du camping, une à proximité du Super U en cours de dégradation.

1 zone humide inventoriée par le SAGE à proximité du Super U (consistant une zone d'accueil pour la faune piscicole)

Il y a une proximité avec les marais classés en Natura 2000 pour la zone au nord de la rue Perrier.

Paysage

Le patrimoine arboré constitue une trame végétale intéressante.

Les terrains sont perçus comme une masse végétale peu structurée, sans visibilité et manquant d'ouverture, dont on a du mal à apprécier l'envergure.

Les canaux et fossés présentent un intérêt patrimonial indéniable.

Les éléments arborés en bordure de fossé au Nord du Super U et en limite de parcelle présentent un intérêt paysager et patrimonial.

Réseaux AEP - EU – EP

Certaines des parcelles concernées sont d'ores et déjà urbanisées. Elles sont ainsi desservies par les réseaux divers de gestion de l'eau.

Cependant, la majorité des terrains sont libres de constructions. Des extensions de réseaux seront donc nécessaires préalablement à tout aménagement. Ces zones de projets sont situées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine donc les réseaux se situent à proximité immédiate de ces parcelles. Les extensions seront donc limitées.

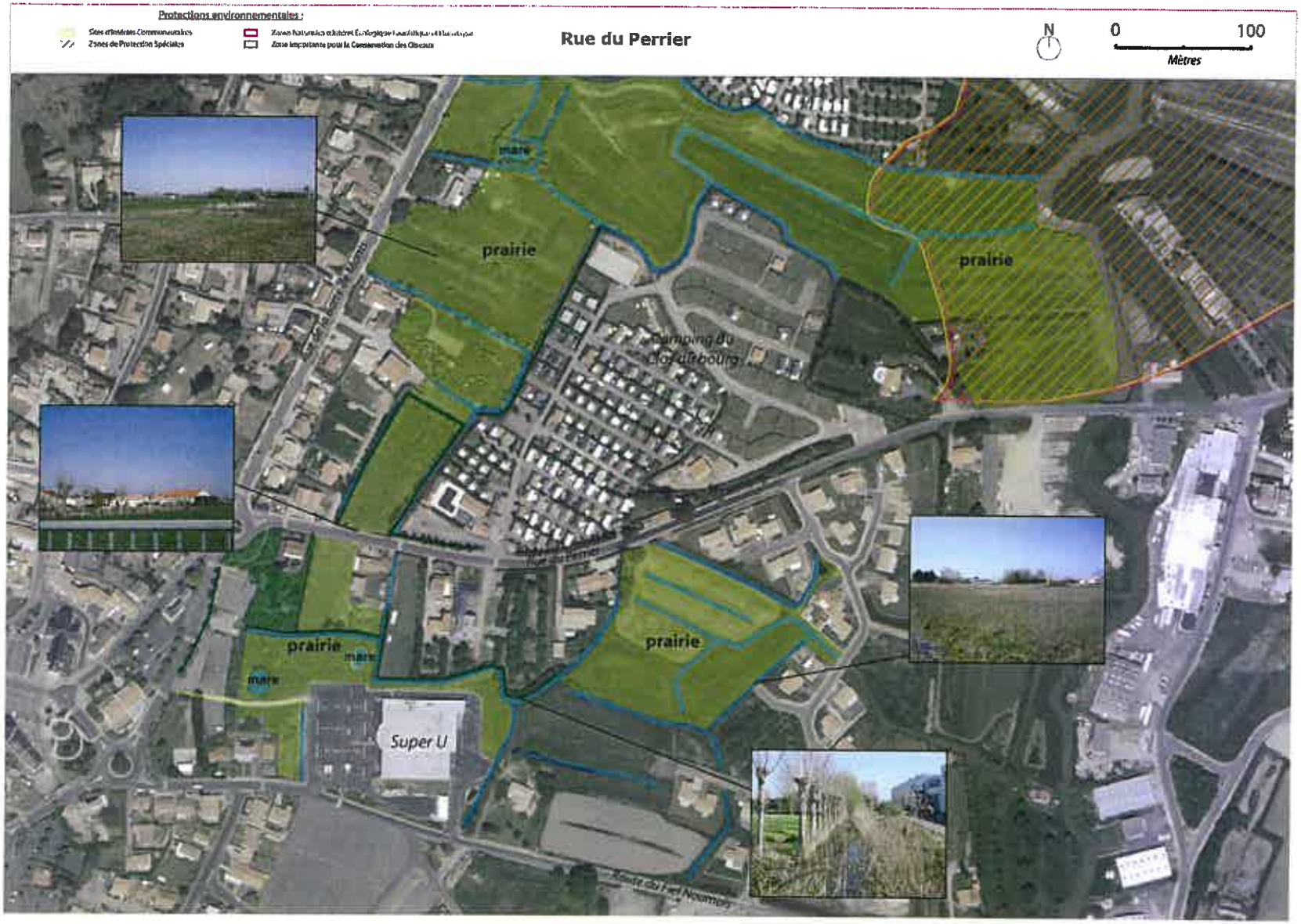
Risques et nuisances

Les sites sont concernés par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Desserte viaire et transport

Les sites sont desservis par les voies suivantes :

- Rue des Maraichins ;
- Rue du Perrier ;
- Rue de la Barre de-de-Monts ;
- Accès piéton reliant le centre-ville et le Super U.


Protections environnementales :
Sites d'Intérêts Communautaires
Zones de Protection Spéciales
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
Zone importante pour la Conservation des Oiseaux
Rue du Perrier
N
0
100
Mètres
mare
prairie
prairie
Camping du Clos d'Arbouse
prairie
mare
mare
prairie
Super U

Impacts et mesures compensatoires

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement et d'atténuation de ces incidences	Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
Impacts sur l'occupation du sol	o Un milieu en friche, qui manque d'entretien, à valoriser	o Un site à dominante naturelle dont une grande partie va être urbanisé afin de créer des logements o Des sols imperméabilisés supplémentaires	o Aménagement paysager favorable au respect du cycle de l'eau actuel, avec notamment la mise en place de noues faisant partie intégrante du plan d'aménagement. o Une densité réfléchie permettant l'équilibre entre les vides et les pleins (imperméabilisation des sols modérée	o *Secteurs du POS : Zone rue de la Barre-de-Monts : 1NAI et UC, zone de la rue des Maraichins : 1NAc, UB et Un et zone du Clos du Bourg : 1NAc* o **Secteur du PLU : Zone rue de la Barre-de-Monts : 1AUh au sud et 2AU au nord, Zone de la rue des Maraichins : Uap et zone du Clos du Bourg : 1auH** o Une place importante réservée aux espaces non imperméabilisés de type parc paysager ou aménagé, ainsi qu'aux liaisons douces perméables o **Art. UA 4.2.3 et 1AUh 4.2.2** : [*Eaux pluviales*] Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle, sinon les aménagements devront intégrer des dispositions techniques afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau o **Art. UA 9 :** Les constructions peuvent occuper la totalité du terrain. o **Art UA 13 et 1AUh 13** : Dans le cas de la réalisation d 'une opération de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts devront présenter une surface minimale de 10%. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être le plus possible plantés et les plantations existantes maintenues o **Art 1AUh 2 :** Les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha. Des superficies inférieures pourront être exceptionnellement admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée. o **Art 1AUh 9 :** L'emprise au sol est limitée à 40%

Impacts sur la faune et la flore		o Un secteur intéressant en termes de biodiversité dont la surface sera réduite o Une phase de chantier qui peut déranger certaines espèces remarquables, notamment la Grenouille verte.	o Préservation et mise en valeur du parc public paysager situé à proximité de l'office du tourisme o Conservation des platanes bordant la rue des Maraichins o Préservation des canaux et de la mare identifiés, présentant un intérêt fort pour la biodiversité et pour le fonctionnement hydraulique général. o Préservation de la zone humide par identification au plan de zonage et traduction réglementaire adaptée o Préservation des haies identifiées comme d'un intérêt fort d'un point de vue écologique sur le secteur d'aménagement	o Une partie des espèces végétales héritées sera conservée. o Une OAP qui promeut une intégration et une participation à la trame verte urbaine o Un projet qui devra proposer un traitement paysager de qualité (traitement paysager des liaisons douces notamment) et qui devra s'intégrer dans le tissu bâti environnant. o **Art. UA 13 et 1AUh 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échant remplacées par des plantations équivalentes [...]. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau. De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

Impacts sur le paysage	o Une urbanisation qui permettra de donner de la cohérence à l'espace, où les limites entre l'urbain et le naturel étaient floues o Valorisation des espaces naturels et des canaux situés sur le site		o Conservation de plantations existantes et plantation nouvelle sur le site en remplacement de celles non conservées permettant la préservation de la qualité paysagère o Une gestion des eaux pluviales naturelle favorable à la préservation et au développement de la qualité paysagère sur le site (noues...) o Préservation de la qualité paysagère liée au milieu aquatique avec la conservation des canaux et des mares	o Un projet qui devra proposer un traitement paysager de qualité (traitement paysager des liaisons douces notamment) et qui devra s'intégrer dans le tissu bâti du environnant. o Une OAP qui favorise la qualité paysagère : le parc public paysager à proximité de l'office de tourisme sera conservé et mis en valeur, les platanes bordant la rue des Maraichins seront préservés, les canaux repérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager sont à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone. o **Art. UA 7 et 1AUh 7 :** Les constructions doivent être édifiées : soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). o **Art. UAp 10.2.1 :** la hauteur de façade est limitée à 12m, soit R+3. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique o **Art 1AUh 10.2 :** La hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique. o **Art. UA 11.1 et 1AUh 11.1:** Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains qu'elle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés. o **Art. UA 13 et 1AUh 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les masses d'espaces verts (autres que les plantations d'alignement et privatives) dans le cas de groupe d'habitations de plus de 10 logements, devront présenter une surface minimale de 10%.

Impacts sur les réseaux	Des espaces publics verts ou paysagers permettant de conserver un potentiel d'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter le ruissellement.	o Une nécessaire extension des réseaux divers o Des effluents supplémentaires à prendre en charge (EP et EU) o Des consommations d'eau potable supplémentaires	o Infiltration directe privilégiée avec la généralisation des sols perméables même sur les cheminements doux	o Réaliser des projets urbains économes en eau o Etudier la capacité des réseaux à mettre en place en fonction des nouveaux besoins générés par le projet pour éviter les éventuels dysfonctionnements. o **Art. UA 4.1 et 1AUh 4.1 :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. o **Art. UA 4.2.2 :** l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite o **Art. 1AUh 4.2 :** toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public d'assainissement à un réseau d'assainissement individuel
Impacts sur la qualité de l'air	Des principes de liaisons douces à développer au sein des secteurs de projets permettant d'augmenter l'offre et l'attractivité de ces modes de déplacements et donc de préserver la qualité de l'air.	o De nouveaux flux de déplacements et de nouvelles constructions dans la zone qui entraînent de nouvelles émissions atmosphériques.	o Généralisation de liaisons douces sur le secteur favorable au développement de ce mode de transport alternatif à la voiture o Découpage parcellaire du quartier favorable à la conception bioclimatique (orientation optimale, ouverture au sud, réduction des ombres portées...) permettant de réduire les émissions GES	o Dans les secteurs d'habitat collectif et intermédiaire, prévoir des stationnements vélos. o S'assurer du respect de la RT 2012 pour les nouvelles constructions. o Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et au bioclimatisme dans les projets. o **Art. UA 12.4 et 1AUh 12.4** : pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. o **Art. UA 11.5 et 1AUh 11.5 :** Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée
Impacts relatifs aux risques et aux nuisances	Une offre de liaisons douces permettant un report modal et donc la limitation du potentiel de nuisances sonores.	o De nouvelles constructions exposées au risque de mouvement de terrain relatif au retrait-gonflement des argiles. o De nouveaux flux de déplacements qui peuvent être source de nouvelles nuisances sonores		o Informer les aménageurs et les inciter à appliquer des normes constructives adaptées au risque de mouvement de terrain o Réduire les nuisances sonores liées aux déplacements à la source : revêtements adaptés, limitation de la vitesse, écran végétal... o **Art. UA 12.4 et 1AUh 12.4 :** pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

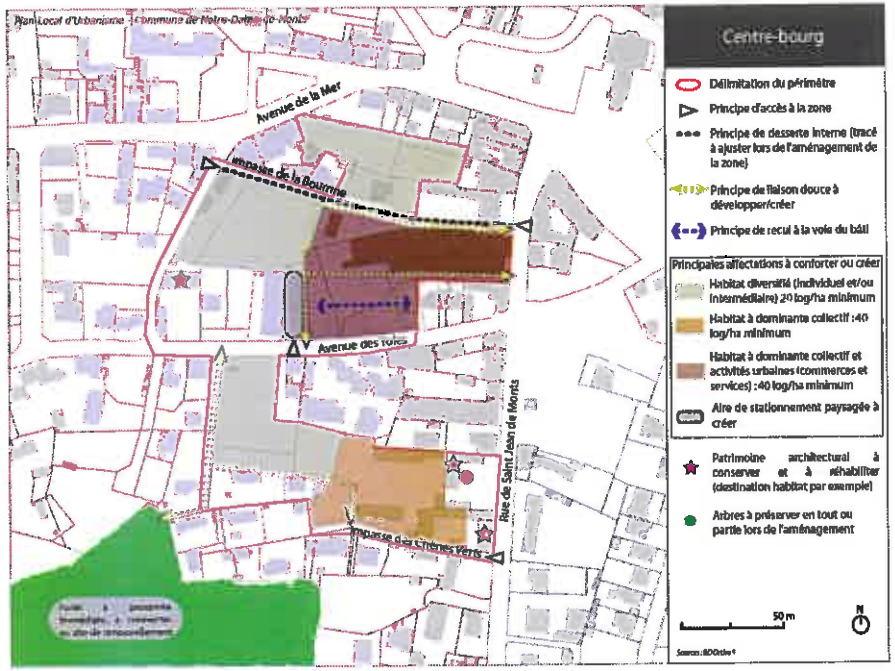
Centre-bourg

Objectifs et destination

Il s'agit de deux îlots situés en cœur de ville, à proximité du centre-ville, scindés par l'avenue des Yôles. Le site situé au nord de l'avenue des Yôles occupe une surface de 1,3 ha. Quant au site situé au sud de l'avenue des Yôles (à proximité de l'école), il s'étend sur 0,3 ha. Le zonage des deux sites dans le PLU est UAp.

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Une partie est également à dominante d'activités (services et commerces).

Les bâtiments à construire viendront à l'alignement des bâtiments existants.



Etat des lieux du site

Occupation du sol

Le site comporte plusieurs bâtiments en ruine et quelques entrepôts quelque peu délabrés.

Les densités sont globalement élevées avec toutefois de vastes parcelles non bâties laissées à l'abandon.

Les bâtiments, qui pour certains (avenue de la mer et rue Saint-Jean-de-Monts) comportent un rez-de-chaussée commercial, vont jusqu'au R+1+c. Certaines parcelles non bâties sont également présentes dans le site.

Milieux naturels et biodiversité

La végétation est présente au niveau des parcelles non bâties. Il s'agit principalement d'une trame arbustive et herbacée.

Pas de zones humides inventoriées par le SAGE.

Paysage

Trois bâtiments patrimoniaux (écoles) sont présents dans le site.

Réseaux AEP - EU – EP

Certaines des parcelles concernées sont d'ores et déjà urbanisées. Elles sont ainsi desservies par les réseaux divers de gestion de l'eau.

D'autres terrains sont libres de constructions. Des extensions de réseaux seront donc nécessaires préalablement à tout aménagement. Cependant, les réseaux se situent à proximité immédiate de ces parcelles.

Risques et nuisances

Le site n'est à priori exposé à aucun risque.

Desserte viaire et transport

Le site est desservi par les voies suivantes :

- L'avenue de la mer,
- L'avenue des Yoles,
- L'impasse de la Bourrine,
- L'impasse des Chênes Verts,
- La rue de Saint Jean de Monts.

Impacts et mesures compensatoires

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement et d'atténuation de ces incidences	Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
Impacts sur l'occupation du sol	o Un milieu en cœur de ville comprenant des bâtiments délabrés, à valoriser	o Des sols imperméabilisés supplémentaires	o Aménagement paysager favorable au respect du cycle de l'eau actuel, avec notamment la mise en place de noues faisant partie intégrante du plan d'aménagement. o Une densité réfléchie permettant l'équilibre entre les vides et les pleins (imperméabilisation des sols modérée)	o *Secteurs du POS : UA* o **Secteur du PLU : UAp** o Une place importante réservée aux liaisons douces. o **Art. UA 4.2.3:** [*Eaux pluviales*] Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle, sinon les aménagements devront intégrer des dispositions techniques afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau o **Art. UA 9 :** Les constructions peuvent occuper la totalité du terrain. o **Art UA 13:** Dans le cas de la réalisation d 'une opération de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts devront présenter une surface minimale de 10%. Les surfaces libres de toute construction devront être le plus possible plantés et les plantations existantes maintenues
Impacts sur la faune et la flore			o Préservation d'arbres existants au sud et plantation nouvelle à caractère endogène sur le site en remplacement de celles non conservées (préservation de la faune)	o Une partie des espèces végétales héritées sera conservée (arbre remarquable). o **Art. UA 13:** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échant remplacées par des plantations équivalentes [...]. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau. De plus, dans les secteurs identifiés comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

Impacts sur le paysage	o Une urbanisation qui permettra de donner de la cohérence à l'espace, où des parcelles du centre-ville sont non urbanisées		o Conservation de plantations existantes et plantation nouvelle sur le site en remplacement de celles non conservées permettant la préservation de la qualité paysagère o Une gestion des eaux pluviales naturelle favorable à la préservation et au développement de la qualité paysagère sur le site (noues...) o Préservation de la qualité paysagère urbaine avec la conservation des bâtiments présentant un intérêt architectural	Un projet qui devra proposer un traitement paysager de qualité (traitement paysager des liaisons douces notamment) et qui devra s'intégrer dans le tissu bâti environnant. o **Art. UA 7:** Les constructions doivent être édifiées : soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). o **Art. UAp 10.2.1 :** la hauteur de façade est limitée à 12m, soit R+3. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique o **Art. UA 11.1 :** Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains qu'elle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés. o **Art. UA 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les masses d'espaces verts (autres que les plantations d'alignement et privatives) dans le cas de groupe d'habitations de plus de 10 logements, devront présenter une surface minimale de 10%.

Impacts sur les réseaux			o Infiltration directe privilégiée avec la généralisation des sols perméables même sur les cheminements doux	o Réaliser des projets urbains économes en eau o Etudier la capacité des réseaux à mettre en place en fonction des nouveaux besoins générés par le projet pour éviter les éventuels dysfonctionnements. o **Art. UA 4.1 :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. o **Art. UA 4.2.2 :** l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite
Impacts sur la qualité de l'air	Des principes de liaisons douces à développer au sein des secteurs de projets permettant d'augmenter l'offre et l'attractivité de ces modes de déplacements et donc de préserver la qualité de l'air. Une certaine mixité fonctionnelle permettant de réduire les besoins de déplacements.		o Généralisation de liaisons douces sur le secteur favorable au développement de ce mode de transport alternatif à la voiture o Création d'un lien «modes doux » avec l'espace boisé situé au sud du secteur o Découpage parcellaire du quartier favorable à la conception bioclimatique (orientation optimale, ouverture au sud, réduction des ombres portées...) permettant de réduire les émissions GES	o Dans les secteurs d'habitat collectif et intermédiaire, prévoir des stationnements vélos. o S'assurer du respect de la RT 2012 pour les nouvelles constructions. o Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et au bioclimatisme dans les projets. o **Art. UA 12.4 :** pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. o **Art. UA 11.5:** Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée
Impacts relatifs aux risques et aux nuisances	Une offre de liaisons douces permettant un report modal et donc la limitation du potentiel de nuisances sonores.			o Informer les aménageurs et les inciter à appliquer des normes constructives adaptées au risque de mouvement de terrain o Réduire les nuisances sonores liées aux déplacements à la source : revêtements adaptés, limitation de la vitesse, écran végétal... o **Art. UA 12.4 :** pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Pré Guichard

Objectifs et destination

Ce secteur est situé à proximité du centre-ville, à l'Est du bourg. Il s'étend entre la route du Fief Noumois et la route des Pillenières. D'une surface d'environ 8,8 ha, il a pour vocation principale l'habitat individuel peu dense (15 log/ha). 114 logements sont potentiellement réalisables sur une surface aménageable de 7,6 ha.

Il est classé en zone 1AUh dans le PLU.

Etat des lieux du site

Occupation du sol

Le site est composé de friches, de prairies, et de zones boisées. Il y a également présence de nombreux canaux, et fossés liés au marais. Le site ne comprend pas d'éléments bâtis.

Le site présente une altitude de 0 à 1 m.

Milieux naturels et biodiversité

Des prairies, de nombreux canaux et fossés en eau liés au marais agrémentant le site. Des grenouilles vertes ont été contactées.

Un potentiel important d'accueil pour l'avifaune a été diagnostiqué : observations d'anatidés, d'échassiers.

Le site est situé à proximité de la zone Natura 2000, la partie centrale correspond à une avancée des marais classés dans le site.

Pas de zones humides inventoriées par le SAGE.

Paysage

Il s'agit d'un paysage de marais, où s'étendent des vastes prairies humides traversé par des canaux et drainés par les étiers. Ce paysage a un intérêt patrimonial indéniable.

Le patrimoine arboré constitue une trame végétale intéressante.

Réseaux AEP - EU – EP

Les parcelles concernées sont libres de constructions. Des extensions de réseaux seront donc nécessaires préalablement à tout aménagement. Cette zone est située dans le prolongement de l'enveloppe urbaine donc les réseaux se situent à proximité immédiate des terrains. Les extensions seront donc limitées.

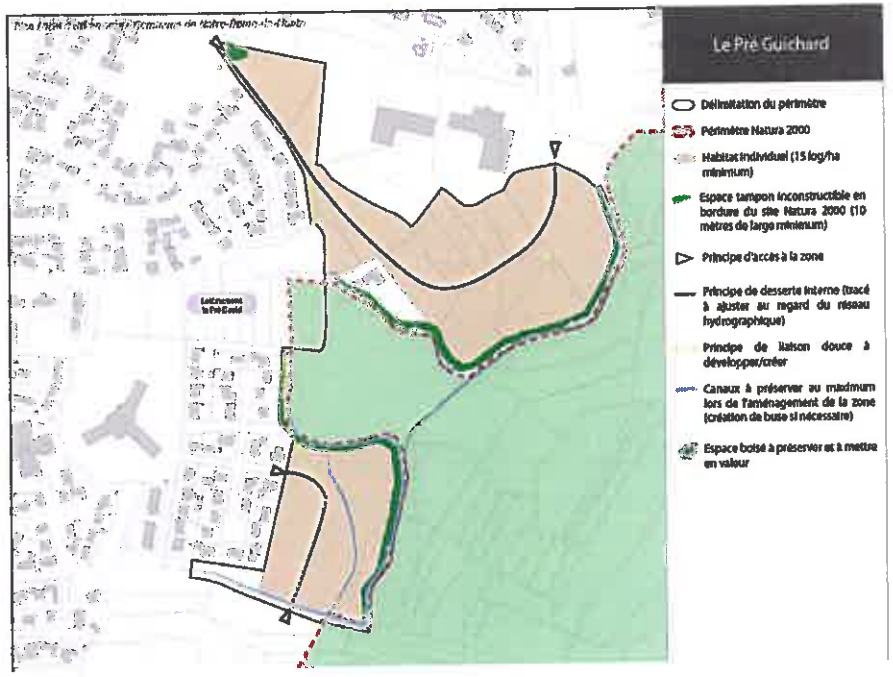
Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Desserte viaire et transport

Le site est desservi par les voies suivantes :

- Rue des Pillenières ;
- Route du Fief Noumois ;




Protections environnementales :
Sites d'Intérêt Communautaires
Zones de Protection Spéciales
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Pré Guichard
N
0
100
Mètres
Route de Roumoules
prairie
Constructions en cours
Maison de retraite
prairie

Impacts et mesures compensatoires

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement et d'atténuation de ces incidences	Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
Impacts sur l'occupation du sol		o Un site à dominante naturelle dont une grande partie va être urbanisé afin de créer des logements o Des sols imperméabilisés supplémentaires	o Aménagement paysager favorable au respect du cycle de l'eau actuel, avec notamment la mise en place de noues faisant partie intégrante du plan d'aménagement. o Une densité réfléchie permettant l'équilibre entre les vides et les pleins (imperméabilisation des sols modérée) o Préservation de l'espace naturel remarquable NATURA 2000	o *Secteurs du POS : 1NAc.* o **Secteur du PLU : 1AUh** o Une place importante réservée aux espaces non imperméabilisés : ceinture verte inconstructible le long de la zone Natura 2000 de 15 à 80m de large, ainsi qu'aux liaisons douces (cf : Orientation d'aménagement du secteur du Pré Guichard) o **Art. 1AUh 2 :** Les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha. Des superficies inférieures pourront être exceptionnellement admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée. o **Art. 1AUh 4.2.2 :** [*Eaux pluviales*] Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle, sinon les aménagements devront intégrer des dispositions techniques afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau o **Art 1AUh 9 :** L'emprise au sol est limitée à 40% o **Art 1AUh 13** : Dans le cas de la réalisation d 'une opération de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts devront présenter une surface minimale de 10%. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être le plus possible plantés et les plantations existantes maintenues

Impacts sur la faune et la flore		o Un secteur intéressant en termes de biodiversité dont la surface sera réduite o Une urbanisation d'une partie de la zone Natura 2000 o Une phase de chantier qui peut déranger certaines espèces remarquables, notamment la Grenouille verte ainsi que des oiseaux migrateurs.	o Préservation de l'espace boisés au nord o Prise en compte des continuités écologiques (corridors) existantes au-delà du site à aménager (préservation de la zone Natura 2000 située à proximité et de sa fonctionnalité) o Préservation de la zone Natura 2000 et d'une zone tampon inconstructible en bordure de 10 mètres de profondeur (avec conservation de la trame arborée existante et mise en place d'une gestion adaptée) o Plantation nouvelle à caractère endogène sur le site en remplacement de celles non conservées sur le site permettant la préservation de la faune o Préservation des canaux identifiés, présentant un intérêt fort pour la biodiversité et pour le fonctionnement hydraulique général.	o Une partie des espèces végétales héritées sera conservée. o Une OAP qui promeut une intégration et une participation à la trame verte urbaine o Proposition de compensation de l'urbanisation d'une partie de la zone Natura 2000 par un passage en zone naturelle au PLU d'une partie de la zone à urbaniser au POS o **Art. UA 13 et 1AUh 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échant remplacées par des plantations équivalentes [...]. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau. De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

Impacts sur le paysage	o Une urbanisation qui permettra d'améliorer la frange urbaine de ce secteur, où l'interpénétration entre les espaces naturel et urbain rendait la lisibilité des lieux difficile o Valorisation des espaces naturels et de certains canaux situés sur le site		o Conservation de plantations existantes et plantation nouvelle sur le site en remplacement de celles non conservées permettant la préservation de la qualité paysagère o Une gestion des eaux pluviales naturelle favorable à la préservation et au développement de la qualité paysagère sur le site (noues...) o Traitement paysager des franges permettant d'assurer la jonction avec les espaces urbanisés o Traitement paysager de la ceinture verte inconstructible avec préservation des plantations existantes permettant de renforcer la qualité paysagère du secteur	o Un projet qui devra proposer un traitement paysager de qualité (traitement paysager des liaisons douces notamment) et qui devra s'intégrer dans le tissu bâti du environnant. o Une OAP qui favorise la qualité paysagère : les canaux repérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager sont à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone. o **Art. 1AUh 7** : les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant. Les constructions doivent être édifiées : soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). o **Art 1AUh 10.2 :** La hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique. o **Art. 1AUh 11.1:** Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains qu'elle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés. o **Art 1AUh 11.4.1 :** en limite séparative de la forêt domaniale, Les clôtures devront être perméables, composées, par exemple, de haies vives, de grillages et/ou de ganivelles o **Art. 1AUh 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les masses d'espaces verts (autres que les plantations d'alignement et privatives) dans le cas de groupe d'habitations de plus de 10 logements, devront présenter une surface minimale de 10%.

Impacts sur les réseaux	Des espaces boisés préservé et une ceinture verte sur tout le secteur permettant de conserver un potentiel d'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter le ruissellement.	o Une nécessaire extension des réseaux divers o Des effluents supplémentaires à prendre en charge (EP et EU) o Des consommations d'eau potable supplémentaires	o Infiltration directe privilégiée avec la généralisation des sols perméables même sur les cheminements doux	o Réaliser des projets urbains économes en eau o Etudier la capacité des réseaux à mettre en place en b=fonction des nouveaux besoins générés par le projet pour éviter les éventuels dysfonctionnements. o **Art. 1AUh 4.1 :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable o **Art. 1AUh 4.2 :** toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public d'assainissement à un réseau d'assainissement individuel
Impacts sur la qualité de l'air	Des principes de liaisons douces à développer au sein des secteurs de projets permettant d'augmenter l'offre et l'attractivité de ces modes de déplacements et donc de préserver la qualité de l'air.	o De nouveaux flux de déplacements et de nouvelles constructions dans la zone qui entraînent de nouvelles émissions atmosphériques	o Généralisation de liaisons douces sur le secteur favorable au développement de ce mode de transport alternatif à la voiture o Découpage parcellaire du quartier favorable à la conception bioclimatique (orientation optimale, ouverture au sud, réduction des ombres portées...) permettant de réduire les émissions GES	o S'assurer du respect de la RT 2012 pour les nouvelles constructions. o Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et au bioclimatisme dans les projets. o **Art. 1AUh 12.4 :** pour toutes les constructions des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. o **Art. 1AUh 11.5 :** Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée
Impacts relatifs aux risques et aux nuisances	Une offre de liaisons douces permettant un report modal et donc la limitation du potentiel de nuisances sonores.	o De nouvelles constructions exposées au risque de mouvement de terrain relatif au retrait-gonflement des argiles. o De nouveaux flux de déplacements qui peuvent être source de nouvelles nuisances sonores		o Informer les aménageurs et les inciter à appliquer des normes constructives adaptées au risque de mouvement de terrain o Réduire les nuisances sonores liées aux déplacements à la source : revêtements adaptés, limitation de la vitesse, écran végétal... o **Art. 1AUh 12.4 :** pour toutes les constructions des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Bois Soret

Objectifs et destination

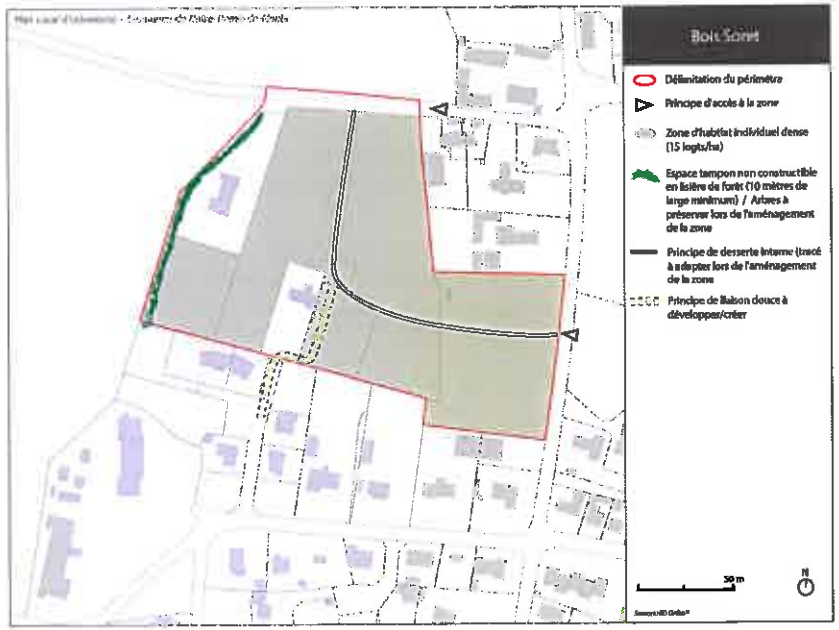
Ce secteur, d'une surface de 2,2 ha, est situé à environ 2 km du centre-ville. Il est bordé par la forêt domaniale des Pays de Monts à l'Ouest et par la route de Rive à l'Est.

Il a pour vocation principale l'habitat individuel (15 log/ha), soit une potentialité de 34 logements environ. Il est classé en zone 1AUh dans le PLU.

Etat des lieux du site

Occupation du sol

Le site est composé de jardins privés de deux habitations pavillonnaires inclues dans le site et de pelouses en cours de boisement. Le site présente une altitude allant de 4 à 6 m selon une pente orientée Nord-Est/Sud-Ouest.



Milieux naturels et biodiversité

Le site présente une couverture végétale importante, particulièrement en bordure de la forêt domaniale du Pays des Monts : boisements de conifères (pins maritimes) et feuillus (houx). Les autres espaces sont composés de pelouses rases caractéristiques des milieux arrière littoraux.

Pas de zones humides inventoriées par le SAGE.

Paysage

Certains spécimens d'arbres constituent une trame végétale intéressante.

Cependant le site apparaît globalement peu structuré et manque d'ouverture. L'impression de pénétration de la forêt dans le site est forte. Les vues vers la forêt sont fermées.

La zone boisée le long du chemin de randonnée à l'Ouest présente un intérêt paysager.

Réseaux AEP - EU – EP

Les parcelles concernées sont libres de constructions. Des extensions de réseaux seront donc nécessaires préalablement à tout aménagement. Cette zone est située dans le prolongement de l'enveloppe urbaine donc les réseaux se situent à proximité immédiate des terrains. Les extensions seront donc limitées.

Risques et nuisances

La proximité de la forêt soumet la zone au risque de feu de forêt.

Desserte viaire et transport

Le site est desservi par les voies suivantes :

- Route du Bois Soret ;
- Route de la Rive ;
- Rue de la Renaudière ;
- Cheminement doux au sein de la forêt.


Protections environnementales :
Sites d'Arrêtés Communautaires
Zones de Protection Spéciales
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Bois Soret
N
0
50
Mètres
Forêt domaniale
des Bois de Monts
conifères et
feuillus
pelouse
rase
pelouse
rase
Route de la Rive
Rue de la Renoudière

Impacts et mesures compensatoires

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement et d'atténuation de ces incidences	Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
Impacts sur l'occupation du sol	o Un milieu en cours de reboisement à valoriser	o Des sols imperméabilisés supplémentaires	o Aménagement paysager favorable au respect du cycle de l'eau actuel, avec notamment la mise en place de noues faisant partie intégrante du plan d'aménagement. o Une densité réfléchie permettant l'équilibre entre les vides et les pleins (imperméabilisation des sols modérée)	o *Secteur du POS : 1NAc* o **Secteur du PLU : 1AUh** o **Art. 1AUh 2 :** Les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha. Des superficies inférieures pourront être exceptionnellement admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée. o **Art. 1AUh 4.2.2** : [*Eaux pluviales*] Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle, sinon les aménagements devront intégrer des dispositions techniques afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau o **Art 1AUh 9 :** L'emprise au sol est limitée à 40% o **Art 1AUh 13** : Dans le cas de la réalisation d 'une opération de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts devront présenter une surface minimale de 10%. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être le plus possible plantés et les plantations existantes maintenues

Impacts sur la faune et la flore		o Une suppression d'espace vert ne présentant cependant qu'un intérêt écologique limité o L'éventualité d'abattre certains arbres pour pouvoir urbaniser	o Préservation des arbres situés en lisière de forêt et plantation nouvelle à caractère endogène sur le site en remplacement de celles non conservées (préservation de la faune) o Préservation d'une zone tampon inconstructible en lisière de forêt de 5 mètres de profondeur (avec conservation de la trame arborée existante et mise en place d'une gestion adaptée)	o Une partie des espèces végétales héritées sera conservée : au niveau de l'espace tampon d'une dizaine de mètres faisant la jonction avec la zone Natura 2000. o Une OAP qui promeut une intégration et une participation à la trame verte urbaine o Un espace tampon inconstructible de 10 mètres de large minimum fera la jonction en tant que ceinture verte naturelle avec l'espace Natura 2000 jouxtant le site à l'ouest. o **Art. 1AUh 13** : les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échant remplacées par des plantations équivalentes [...]. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau. De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

Impacts sur le paysage	o Une urbanisation qui permettra de combler cette dent creuse et qui formera une limite nette entre espaces naturels et espaces urbanisés. o Valorisation des espaces naturels compris en bordure du site		o Conservation de plantations existantes et plantation nouvelle sur le site en remplacement de celles non conservées permettant la préservation de la qualité paysagère o Une gestion des eaux pluviales naturelle favorable à la préservation et au développement de la qualité paysagère sur le site (noues...) o Traitement paysager de la lisière boisée avec conservation des arbres existants (favorable à la préservation de la qualité paysagère	o **Art. 1AUh 7 :** les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant. Les constructions doivent être édifiées : soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). o **Art 1AUh 10.2 :** La hauteur de façade est limitée à 7 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique. o **Art. 1AUh 11.1:** Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains qu'elle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés. o **Art 1AUh** 11.4.1 : en limite séparative de la forêt domaniale, Les clôtures devront être perméables, composées, par exemple, de haies vives, de grillages et/ou de ganivelles o **Art. 1AUh 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les masses d'espaces verts (autres que les plantations d'alignement et privatives) dans le cas de groupe d'habitations de plus de 10 logements, devront présenter une surface minimale de 10%.

Impacts sur les réseaux	Un espace tampon inconstructible de 10 m de large et la proximité de la forêt permettant de conserver un potentiel d'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter le ruissellement sur la zone.	o Une nécessaire extension des réseaux divers o Des effluents supplémentaires à prendre en charge (EP et EU) o Des consommations d'eau potable supplémentaires	o Infiltration directe privilégiée avec la généralisation des sols perméables même sur les cheminements doux	o Réaliser des projets urbains économes en eau o Etudier la capacité des réseaux à mettre en place en fonction des nouveaux besoins générés par le projet pour éviter les éventuels dysfonctionnements. o **Art. 1AUh 4.1 :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable o **Art. 1AUh 4.2 :** toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public d'assainissement à un réseau d'assainissement individuel
Impacts sur la qualité de l'air	Des principes de liaisons douces à développer au sein des secteurs de projets permettant d'augmenter l'offre et l'attractivité de ces modes de déplacements et donc de préserver la qualité de l'air.	o De nouveaux flux de déplacements et de nouvelles constructions dans la zone qui entraînent de nouvelles émissions atmosphériques	o Généralisation de liaisons douces sur le secteur favorable au développement de ce mode de transport alternatif à la voiture o Découpage parcellaire du quartier favorable à la conception bioclimatique (orientation optimale, ouverture au sud, réduction des ombres portées...) permettant de réduire les émissions GES	o S'assurer du respect de la RT 2012 pour les nouvelles constructions. o Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et au bioclimatisme dans les projets. o **Art. 1AUh 12.4 :** pour toutes les constructions des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. o **Art. 1AUh 11.5 :** Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée
Impacts relatifs aux risques et aux nuisances	Une offre de liaisons douces permettant un report modal et donc la limitation du potentiel de nuisances sonores.	o De nouvelles constructions exposées au risque de feu de forêt. o De nouveaux flux de déplacements qui peuvent être source de nouvelles nuisances sonores		o Informer les aménageurs et les inciter à appliquer des normes constructives adaptées au risque. o Réduire les nuisances sonores liées aux déplacements à la source : revêtements adaptés, limitation de la vitesse, écran végétal... o **Art. 1AUh 12.4 :** pour toutes les constructions des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Route du Fief Haut

Objectifs et destination

Ce secteur, d'une surface de 3.8 hectares (hors partie bâtie) a pour vocation principale l'habitat. Il est situé au nord de la ville et encadré par plusieurs campings.

La densité est fixée à 15 logements à l'hectare au sein du périmètre défini sur l'orientation d'aménagement, soit environ 57 logements sur 3,8 hectares (partie non bâtie de la zone).



Etat des lieux du site

Occupation du sol

Une grande partie du site est occupée par des pelouses. Le site comprend également des jardins privés d'habitations pavillonnaires. Des haies matérialisent certaines limites parcellaires.

Milieux naturels et biodiversité

Le site présente une couverture végétale importante, représentée par des haies et des pelouses rases.

Pas de zones humides inventoriées par le SAGE.

Paysage

Certaines lignes d'arbres (haies) constituent une trame végétale intéressante.

Réseaux AEP - EU – EP

Certaines des parcelles concernées sont d'ores et déjà urbanisées. Elles sont ainsi desservies par les réseaux divers de gestion de l'eau.

Cependant, la majorité des terrains sont libres de constructions. Des extensions de réseaux seront donc nécessaires préalablement à tout aménagement. Ces zones de projets sont situées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine donc les réseaux se situent à proximité immédiate de ces parcelles. Les extensions seront donc limitées.

Risques et nuisances

Le site n'est à priori exposé à aucun risque.

Desserte viaire et transport

Le site est desservi par les voies suivantes :

- Route du Fief Haut ;
- Route du Bois Soret ;
- Chemin de la Davière ;
- Impasse des Boissières.

Impacts et mesures compensatoires

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement et d'atténuation de ces incidences	Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
Impacts sur l'occupation du sol	o Une zone délaissée à valoriser	o Des sols imperméabilisés supplémentaires	o Aménagement paysager favorable au respect du cycle de l'eau actuel, avec notamment la mise en place de noues faisant partie intégrante du plan d'aménagement. o Une densité réfléchie permettant l'équilibre entre les vides et les pleins (imperméabilisation des sols modérée)	o *Secteur du Pos : NB* o **Secteur du PLU : UC** o Des secteurs dédiés aux liaisons douces et à la conservation de zones naturelles : traitement paysager en bordure de site avec préservation des arbres (haies) présents dans cet espace (cf : Orientation d'aménagement du secteur de la Route du Fief Haut). Cet espace permettra de limiter les nuisances liées au camping situé en limite de site. o **Art. UC 4.2.3 :** [*Eaux pluviales*] Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle, sinon les aménagements devront intégrer des dispositions techniques afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau o **Art. UC 9 :** L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain.. o **Art UC 13 :** Dans le cas de la réalisation d 'une opération de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts devront présenter une surface minimale de 10%. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être le plus possible plantés et les plantations existantes maintenues

Impacts sur la faune et la flore		o Une suppression d'espace vert ne présentant cependant qu'un intérêt écologique limité o Certains arbres seront certainement abattus en vue de l'urbanisation	o Préservation des plantations existantes (autant que possible) et plantation nouvelle à caractère endogène sur le site en remplacement de celles non conservées (préservation de la faune)	o Une partie des espèces végétales héritées sera conservée : au niveau de l'espace en bordure ouest du site. o Une OAP qui favorise une intégration et une participation à la trame verte périurbaine par l'intermédiaire d'une conservation et du renforcement de l'espace végétalisé faisant la jonction entre le site et le camping à côté. o **Art. UC 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échant remplacées par des plantations équivalentes [...]. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau.

Impacts sur le paysage	o Une urbanisation qui permettra de combler cette dent creuse afin d'apporter une cohérence à l'espace urbain o Valorisation des espaces naturels compris en bordure du site par un traitement paysager adéquat		o Conservation de plantations existantes (autant que possible) et plantation nouvelle sur le site en remplacement de celles non conservées permettant la préservation de la qualité paysagère o Une gestion des eaux pluviales naturelle favorable à la préservation et au développement de la qualité paysagère sur le site (noues...) o Traitement paysager aux abords de la zone en limite avec les campings pour réduire les nuisances et des liaisons douces	o Un projet qui devra qui devra s'intégrer dans le tissu bâti du environnant et qui proposera un traitement qualitatif de ses abords o **Art. UC 7**: les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt. En règle générale, les constructions doivent être édifiées : en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m (L = H/2 ou supérieure ou égale à 3 m). o **Art. UC 10.2.1 :** La hauteur de façade est limitée à 6 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique. o **Art. UC 11.1 :** Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains qu'elle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés. o **Art. UC 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les masses d'espaces verts (autres que les plantations d'alignement et privatives) dans le cas de groupe d'habitations de plus de 10 logements, devront présenter une surface minimale de 10%.

Impacts sur les réseaux	Des espaces non imperméabilisés faisant l'objet d'un traitement paysager et permettant de conserver un potentiel d'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter le ruissellement sur la zone.	o Une nécessaire extension des réseaux divers o Des effluents supplémentaires à prendre en charge (EP et EU) o Des consommations d'eau potable supplémentaires	o Infiltration directe privilégiée avec la généralisation des sols perméables même sur les cheminements doux	o Réaliser des projets urbains économes en eau o Etudier la capacité des réseaux à mettre en place en fonction des nouveaux besoins générés par le projet pour éviter les éventuels dysfonctionnements. o **Art. UC 4.1 :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. o **Art. UC 4.2.2 :** l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite
Impacts sur la qualité de l'air	Un principe de liaisons douces à développer au sein des secteurs de projets permettant d'augmenter l'offre et l'attractivité de ces modes de déplacements et donc de préserver la qualité de l'air.	o De nouveaux flux de déplacements et de nouvelles constructions dans la zone qui entraînent de nouvelles émissions atmosphériques	o Mise en place d'une liaison douce favorable au développement de ce mode de transport alternatif à la voiture o Découpage parcellaire du quartier favorable à la conception bioclimatique (orientation optimale, ouverture au sud, réduction des ombres portées...) permettant de réduire les émissions GES	o S'assurer du respect de la RT 2012 pour les nouvelles constructions. o Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et au bioclimatisme dans les projets. o **Art. UC 12.4 :** pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. o **Art. UA 11.5:** Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée
Impacts relatifs aux risques et aux nuisances	Une offre de liaisons douces permettant un report modal et donc la limitation du potentiel de nuisances sonores.	o De nouveaux flux de déplacements qui peuvent être source de nouvelles nuisances sonores	o Traitement paysager de la frange entre les campings et le secteur permettant de réduire le perception des nuisances	o Réduire les nuisances sonores liées aux déplacements à la source : revêtements adaptés, limitation de la vitesse, écran végétal... o **Art. UC 12.4 :** pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés

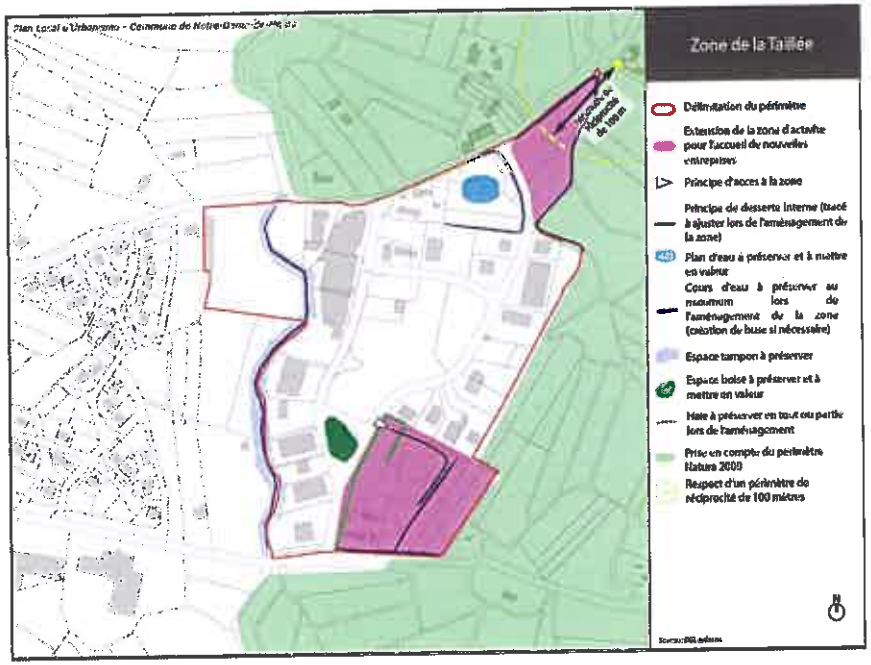
Zone de la Taillée

Objectifs et destination

D'une surface de 1.2 hectares, ce site est localisé à l'est du centre-ville. La zone d'activité de la Taillée s'étend du Nord au Sud entre la rue du Perrier et la route du Fief Noumois.

L'extension de la zone d'activités s'effectuera au sud-est. L'accès se fera depuis la rue Pâtis Chartier.

Ce site est classé en zones UE et 1AUe dans le PLU.



Etat des lieux du site

Occupation du sol

La majorité du site comprend des entreprises en activité. Des jardins familiaux et un plan d'eau sont localisés au nord. Au sud-est, le site comprend des parcelles cultivées et quelques habitations. La limite ouest du site est constituée par un canal en eau ; de nombreux canaux et fossés en eau liés au marais sont également compris à l'est du site.

Le site présente une altitude allant de 0 à 2 m selon une pente orientée Nord/Sud.

Milieux naturels et biodiversité

Le plan d'eau comprend une végétation des milieux humides intéressante (roselière). La zone Natura 2000 est située en bordure de site à l'Est.

De nombreux fossés et canaux en eau liés au marais à l'Est sont compris dans le site.

La présence de Grenouilles vertes est avérée au niveau de plusieurs zones humides dans le site qui présentent de façon générale un bon potentiel d'accueil pour les amphibiens. De plus, ces zones présentent un bon potentiel d'accueil pour la faune piscicole (observation d'alevins).

En bordure du fossé au sud du site, la zone boisée présente un intérêt en matière de biodiversité.

Un petit espace boisé est situé dans le petit îlot au sud du site.

Pas de zones humides inventoriées par le SAGE.

Paysage

La zone boisée au sud de la zone d'activité présente un intérêt paysager. Le traitement des espaces publics de la zone d'activité est peu qualitatif. Les entreprises côtoient le milieu naturel (canaux, prairies) sans qu'une véritable jonction n'ait été réalisée.

Réseaux AEP - EU – EP

Les parcelles devant faire l'objet d'une extension de la zone d'activité sont libres de constructions. Des extensions de réseaux seront donc nécessaires préalablement à tout aménagement. Ces zones jouxtent les

bâtiments d'activité existants. Les réseaux se situent donc à proximité immédiate de ces parcelles. Les extensions seront donc limitées.

Risques et nuisances

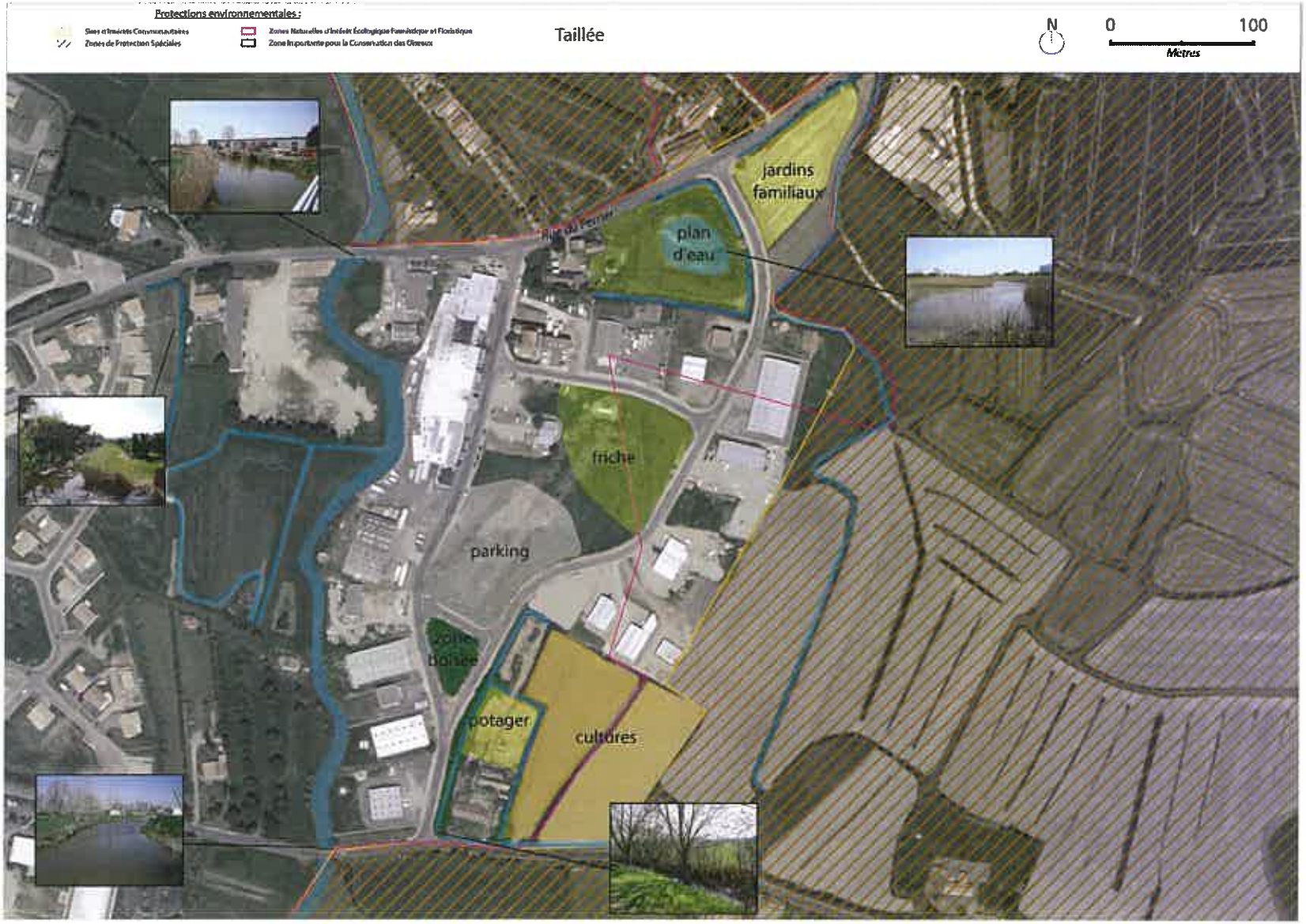
Le site est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Présence d'une ICPE soumise à autorisation au nord du site et d'un site potentiellement pollué au sud.

Desserte viaire et transport

Le site est desservi par les voies suivantes :

- Rue du Perrier ;
- Route de la Taillée ;
- Pâtis Chartier.


Protections environnementales :
Sites et Inventés Communautaires
Zones de Protection Spéciales
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Taillée
N
0
100
Mètres
jardins familiaux
plan d'eau
friche
parking
zone boisée
potager
cultures

Impacts et mesures compensatoires

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement et d'atténuation de ces incidences	Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
Impacts sur l'occupation du sol		o Des sols imperméabilisés supplémentaires o Disparition d'espaces cultivés.	o Aménagement paysager favorable au respect du cycle de l'eau actuel, avec notamment la mise en place de noues faisant partie intégrante du plan d'aménagement. o Une densité réfléchie permettant l'équilibre entre les vides et les pleins (imperméabilisation des sols modérée)	o *Secteur du POS : 1Nae* o **Secteur du PLU : UE et 1AUe** o La protection d'une zone tampon le long de l'étier en bordure ouest du site o Des secteurs dédiés à la conservation de zones naturelles : préservation de l'espace boisé situé dans l'îlot au sud du site et des canaux repérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager. De même, il est prévu la préservation de la mare identifiée comme d'intérêt fort en raison de sa végétation alentour, de la présence avérée de biodiversité, de son positionnement dans le réseau hydrographique et de la qualité du milieu en général et notamment de l'eau. Lors de l'aménagement de la zone, les haies identifiées comme d'intérêt fort d'un point de vue écologique et paysager seront conservées au maximum. (cf : Orientation d'aménagement du secteur de la Zone Taillée). o Une place importante réservée aux espaces non imperméabilisés de type parc paysager ou aménagé, ainsi qu'aux liaisons douces perméables o **Art. UE 4.2.2 et 1AUe 4.2.2 : [*Eaux pluviales*]** Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle, sinon les aménagements devront intégrer des dispositions techniques afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau o **Art UE 13 et 1AUe 13 :** Dans le cas d'une opération de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts devront présenter une surface minimale de 10%. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être le plus possible planté. De plus, dans

				les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.
Impacts sur la faune et la flore	o Une suppression d'espace cultivé n'ayant pas de grande fonction écologique	o Une suppression d'espace cultivé n'ayant pas de grande fonction écologique o Certains arbres seront certainement abattus en vue de l'urbanisation	o Préservation de l'espace boisé situé au centre de l'OAP et plantation nouvelle à caractère endogène sur le site en remplacement de celles non conservées (préservation de la faune) o Préservation des haies d'intérêt fort situées au sud du secteur o Préservation des canaux considérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille et de leur importance dans le réseau hydrographique o Préservation de la mare située au nord, présentant un intérêt écologique fort du fait de la végétation alentour et de la présence avérée de biodiversité o Préservation d'une zone tampon inconstructible le long de l'étier de 10 mètres de part et d'autre	o Une partie des espèces végétales héritées sera conservée : au niveau de l'espace en bordure ouest du site. o Une OAP qui favorise une intégration et une participation à la trame verte périurbaine par l'intermédiaire d'une conservation et du renforcement de l'espace végétalisé faisant la jonction entre le site et le camping à côté. o **Art. UE 13 et 1AUe 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échant remplacées par des plantations équivalentes [...]. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau. De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.
Impacts sur le paysage	o Une urbanisation qui permettra d'apporter de la lisibilité à l'entrée de ville par la route du Fief Noumois : distinction difficile de la limite entre espaces naturels et urbains. L'aménagement sera donc l'occasion de participer à la requalification de cette entrée de ville. o Valorisation des		o Conservation de plantations existantes et des éléments remarquables constitutifs du paysage (mares, canaux...) et plantation nouvelle sur le site en remplacement de celles non conservées permettant la préservation de la qualité paysagère o Une gestion des eaux pluviales naturelle favorable à la préservation et au développement de la qualité paysagère sur le site (noues...) o Traitement paysager à bas d'essences locales sur la frange du site, en contact avec la zone NATURA 2000	o Un projet qui devra qui devra s'intégrer dans le tissu bâti du environnant et qui proposera un traitement qualitatif de ses abords o Des secteurs à intérêt paysager sont préservés (espace boisé situé dans l'îlot au sud du site et canaux repérés notamment pour leur intérêt d'un point de vue paysager, la mare au nord du site, et certaines haies) (cf : Orientation d'aménagement du secteur de la Zone Taillée). o **Art. UE 7 et 1AUe 7 :** Les constructions doivent être édifiées soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres. Dans le cas où la limite séparative est constituée

	espaces naturels compris dans le site (mares, canaux, haies, etc.)			d'un fossé, un recul de 4 mètres des berges est imposé, soit en limite séparative, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...). o **Art. UE 11.1 et 1AUe 11.1:** Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les terrains qu'elle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés. o **Art. UE 13 et 1AUe 13 :** les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les masses d'espaces verts (autres que les plantations d'alignement et privatives) dans le cas de groupe d'habitations de plus de 10 logements, devront présenter une surface minimale de 10%.
Impacts sur les réseaux	Un espace boisé, des jardins familiaux et un espace tampon lié au cours d'eau préservés permettant de conserver un potentiel d'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter le ruissellement sur la zone.	o Une nécessaire extension des réseaux divers o Des effluents supplémentaires à prendre en charge (EP et EU) o Des consommations d'eau potable supplémentaires	o Infiltration directe des eaux pluviales privilégiée	o Réaliser des projets urbains économes en eau o Inciter à la récupération d'eau pluviale pour réutilisation pour des usages non nobles. o Etudier la capacité des réseaux à mettre en place en fonction des nouveaux besoins générés par le projet pour éviter les éventuels dysfonctionnements. o **Art. UE 4.1 et 1AUe 4.1 :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. o **Art. UE 4.2.2 :** l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite o **Art. 1AUe 4.2 :** toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public d'assainissement à un réseau d'assainissement individuel
Impacts sur la qualité de l'air		o De nouveaux flux de déplacements et de nouvelles	o Découpage parcellaire du quartier favorable à la conception bioclimatique (orientation optimale,	o S'assurer du respect de la RT 2012 pour les nouvelles constructions. o Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et

		constructions dans la zone qui entraînent de nouvelles émissions atmosphériques.	ouverture au sud, réduction des ombres portées...) permettant de réduire les émissions GES	au bioclimatisme dans les projets. o **Art. UE 12.4 et 1AUe 12.4** : pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. o **Art. UE 11.5 et 1AUe 11.5** : Les dispositifs de captation de l'énergie solaire au sol et sur les toitures sont autorisés. L'intégration dans les toitures devra être soignée
Impacts relatifs aux risques et aux nuisances		o De nouveaux flux de déplacements qui peuvent être source de nouvelles nuisances sonores. o De nouvelles entreprises accueillies qui peuvent augmenter les risques technologiques (ICPE).	o Implantation des activités aux abords de la zone réduisant les effets néfastes des activités sur le cadre de vie des futurs habitants été des riverains	o Réduire les nuisances sonores liées aux déplacements à la source : revêtements adaptés, limitation de la vitesse, écran végétal... o Prendre les mesures nécessaires pour limiter au maximum les impacts sur les personnes et l'environnement en cas d'aléa. o **Art. UE 12.4 et 1AUe 12.4** : pour toutes les constructions, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés

Cas des emplacements réservés

Cette analyse porte plus particulièrement sur les **ER n°7** : Voie du bois Soret à la limite de commune avec la Barre de Monts et **ER n°25** : Liaison Clairère - Croix Gaillarde (largeur 10 m). Déjà présents au POS, ces emplacements concernent la réalisation de pistes cyclables en bordure de boisements.

Les deux secteurs présentent déjà un aménagement pour deux roues, la commune souhaite donc renouveler le revêtement pour garantir confort et sécurité au public mais également dans le respect du site naturel (revêtement adapté).

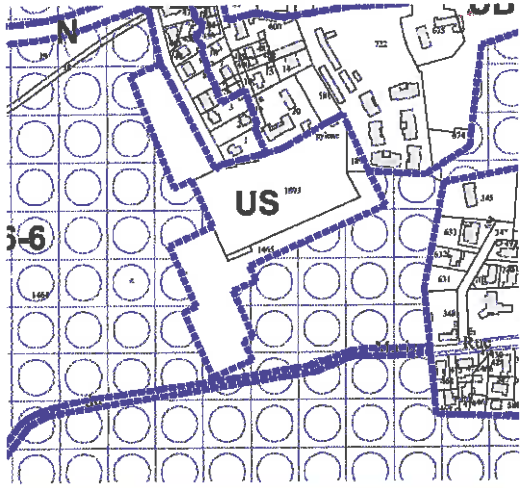
Ces aménagements ne feront pas l'objet de réduction de la forêt domaniale ni d'EBC, seule la bordure non boisée est concernée. Cependant, l'ER n°25 donnera sans doute lieu à une coupe des éléments végétaux en bordure sud de la piste cyclable. Cette dernière est constituée de végétaux ornementaux, **sans** lien direct avec les espèces présentes en forêt.



Secteur concerné par l'ER n°7 (à gauche) et l'ER n°25 (à droite)

Secteur US (terrains de sport)

Même s'il comprend une zone non aménagée, aucun projet n'est prévu sur ce secteur, qui zone au PLU la réalité des équipements existants.





4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

4.1. Description des sites Natura 2000 présents sur le territoire : SIC FR5200653 : « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Foret de Monts » et ZPS FR5212009 : « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Foret de Monts »

Le site, classé au réseau Natura 2000 en tant que Site d'Importance Communautaire et Zone de Protection Spéciale selon des contours variant légèrement, est un 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. L'ensemble du site présente un grand intérêt paysager.

Les menaces sur la conservation du site proviennent :

- 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).
- de la **forte pression touristique** sur le littoral qui induit divers aménagements (routes, campings...)
- d'une **pression urbaine** importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.
- des **aménagements** excessifs au détriment des dunes et de l'estran **que peuvent induire les enjeux de défense contre la mer**.
- De la **dégradation de zones humides** (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

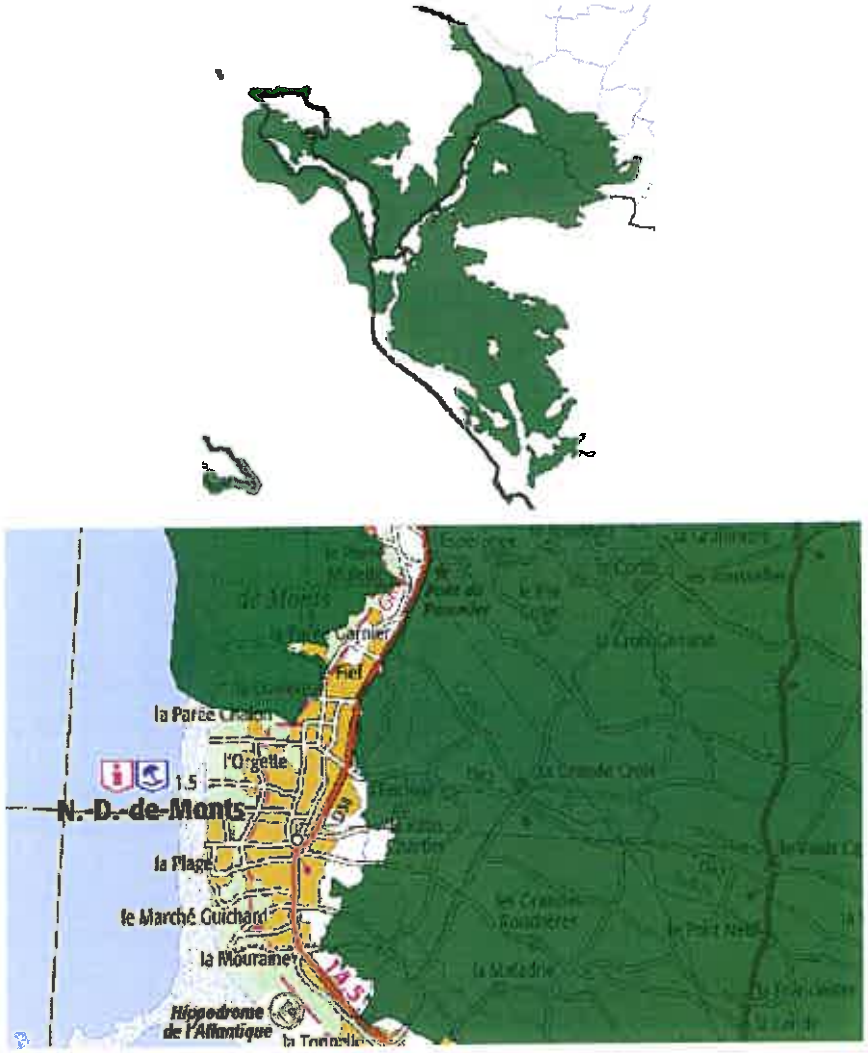
Site d'Importance Communautaire FR5200653 :

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler.

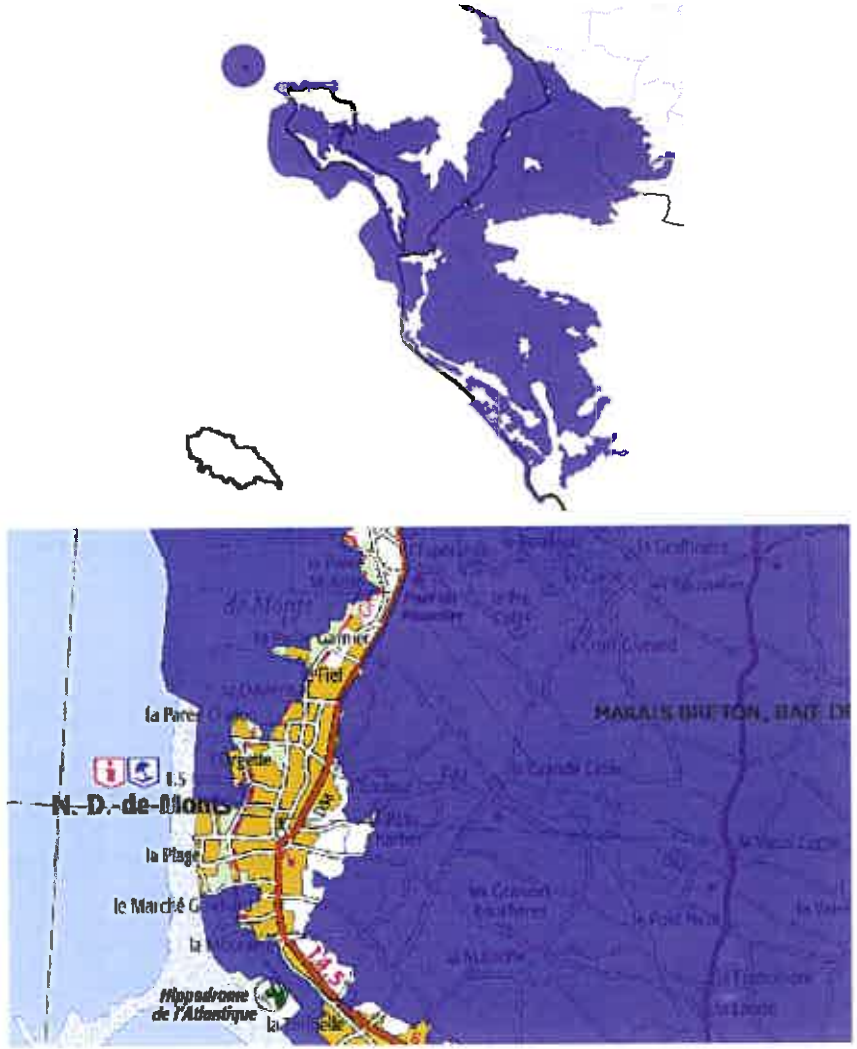
L'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' est présent ainsi que l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa' de façon ponctuelle.

Zone de Protection Spéciale FR5212009 :

Ce site naturel majeur est intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuairienne, 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.



Périmètre de la SIC Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (Source : DREAL Pays de la Loire)



Périmètre de la ZPS Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (Source : DREAL Pays de la Loire)

Les habitats qui composent le site sont les suivants (les espèces présentes sont rappelées dans le chapitre 2 « Etat initial de l'environnement ») :

Habitats naturels présents	% couverture	Sit.(1)
Prés salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	**20 %**	**C**
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	**10 %**	**C**
Lagunes côtières*	**10 %**	**C**
Prés à Spartina (Spartinion maritimae)	**10 %**	**C**
Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	**5 %**	**B**
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	**5 %**	**C**
Prés salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)	**5 %**	**B**
Végétation annuelle des laissés de mer	**2 %**	**C**
Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornetea fruticosi)	**2 %**	**C**
Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)	**2 %**	**C**
Dunes avec forêts à Pinus pinea et/ou Pinus pinaster*	**2 %**	**B**
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	**2 %**	**B**
Estuaires	**1 %**	**C**
Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)*	**1 %**	**C**
Dépressions humides intradunales	**1 %**	**C**
Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	**1 %**	**C**
Récifs	**1 %**	**C**

(1) Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%), B=site très important pour cet habitat (2 à 15%), C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%)

** Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union Européenne porte une responsabilité particulière.*

Dans le territoire de Notre-Dame-de-Monts, voici les enjeux de conservation des milieux d'accueil des espèces d'avifaune d'intérêt communautaire, selon le DOCOB de la ZPS :

- les marais doux présentent un enjeu de conservation moyen
- les roselières présentent un enjeu de conservation moyen
- les cultures présentent un enjeu de conservation fort
- les forêts présentent un enjeu de conservation fort
- les dunes et les plages présentent un enjeu de conservation moyen

4.2. Les choix de protection de la commune

La commune a choisi de classer la quasi-totalité du site en **zone N146-6** (274,02ha soit environ 17% du site N2000 compris dans la commune) et en **zone A146-6** (1275,88ha soit environ 80% du site compris dans la commune), zones Naturelle et Agricole correspondant à des espaces remarquables (« espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques »). La partie du site Natura 2000 située en mer correspond à la **zone NO 146-6**. Il s'agit d'un secteur délimité en vue de la gestion du domaine publique 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.

Une partie du site (1,06 ha soit 0,07% du site compris dans la commune) est classée en **zone Nm,** qui correspond au secteur du château d'eau (en activité et proposant des expositions) au sein des marais autorisant uniquement les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée.

Un secteur situé au sein de la zone Natura 2000 est classé en **zone ND** (2,95 ha soit 0,18% du site N2000 compris dans la commune), il s'agit d'un secteur destiné uniquement au dépôt et au compost des déchets verts de la commune. Ces dépôts d'origine naturelle n'auront donc pas d'incidences sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires.

Une petite partie du site est classée **en zone N** (8,45ha soit 0,53% du site compris dans la commune). De plus, la partie située en front de mer (cordon dunaire boisé) est classé comme Espace Boisé Classé (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). De ce fait, toute construction est interdite dans cette zone.

0,08 % du site Natura 2000 compris au sein de la commune (1,24 ha) est classé en **zone Nt**. Il s'agit du secteur dans lequel peuvent être admis les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions existantes ayant un rapport direct avec ces activités. Les équipements de loisirs existants liés à ces activités sont également autorisés. L'aménagement de ces zones doit rester « léger » : accueil de tentes, caravanes et de résidences mobiles de loisirs. Les habitations légères de loisir sont interdites.

Une infime partie du site Natura 2000 compris au sein de la commune (0,005% soit 0,08 ha) est classé en **zone Neu.** Il s'agit du secteur destiné aux équipements liés à la station d'épuration et dans lequel seules les constructions liées à cette activité sont autorisées.

Les secteurs destinés aux sièges d'exploitation de la commune et à leurs évolutions situés dans le périmètre du site Natura 2000 sont classés en **zone A** et concernent 12,92 ha (0,81% du site N2000 compris dans la commune).

Les constructions non agricoles, dispersées dans la zone Natura 2000, sont classées dans la **zone Ah** (24,41ha soit 1,52% du site N2000 compris dans la commune) qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, pour le bâti existant au sein de la zone agricole A146-6, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti. Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Dans cette zone, il s'agit principalement d'autoriser l'aménagement ou la réfection des habitations existantes, l'extension mesurée des constructions existantes (étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU et dans une limite de 60m² supplémentaires) et les annexes des constructions existantes dans un maximum de 40m² de surface de plancher.

Enfin, une partie du site Natura 2000 est classée en zone urbaine : il s'agit essentiellement du nord de la zone urbanisée située en front de mer (au nord de la rue des régales), classée en **zone UBa**. Cette zone était déjà urbanisée auparavant et ne pourra être urbanisée que très partiellement (extensions et constructions restreintes). Elle concerne 0,1% du site compris dans le territoire.

Ainsi, le site ne pourra être urbanisé que sur une partie restreinte, c'est-à-dire en zones UBa, Nm, Nt, Neu, A et Ah, représentant environ 2,6% du site Natura 2000 compris dans la commune. Ces secteurs correspondent à des sites déjà urbanisés et accueilleront uniquement des extensions ou constructions restreintes associées aux bâtiments existants.

Ainsi, les choix de zonage et le règlement des zones concernées par le site 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 Plan Local d'Urbanisme de Notre-Dame-de-Monts n'induit aucun impact direct notable possible sur les habitats naturels et sur les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

4.3. Les zones d'urbanisation, de renouvellement urbain et naturelles situées en bordure du site pouvant potentiellement l'impacter

Les zones du PLU bordant le site Natura 2000 pouvant potentiellement l'impacter sont les zones :

Zones urbanisées :

- UBa, compris entre, d'une part, le front de mer et la forêt domaniale et, d'autre part, la forêt domaniale et le centre-ville. Ce secteur se distingue du reste de la zone UB par les hauteurs plus élevées et l'emprise au sol plus importante qui y sont autorisées. La zone UB correspond à la zone d'extension immédiate de l'agglomération, zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales.
- UC, qui correspond à la zone d'habitation constituant le secteur périphérique à faible densité de construction.
- US, qui correspond à la zone urbaine accueillant les équipements collectifs de la commune (équipements socio-culturels et sportifs notamment) ainsi que les services techniques communaux ou publics.
- UE, qui correspond à la zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces
- UT, qui correspond au secteur touristique (camping).

Zones à urbaniser :

- 1AUh, correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.

- 1AUe, qui correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et est destinée à l'implantation de constructions à usage d'industrie, de services, de bureaux, d'artisanat et de commerces

- 2AU, qui correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Zones naturelles :

- NT, qui correspond au secteur de camping et de caravanage

- NEu, qui correspond au secteur destiné aux équipements liés à la station d'épuration.

- Nh, qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, pour le bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone naturelle, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.

Les zones urbaines (UBa, UC, US, UE, UT) sont déjà urbanisées donc l'évolution entraînera peu d'impacts supplémentaires sur le site.

Le règlement pour le secteur UBa contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article UB1 interdit notamment l'installation de dépôts soumis à autorisation ou à déclaration, l'ouverture de toute carrière et gravière, et la construction ou l'installation d'établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importan

- ce ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

  L'article UB1 interdit également les installations classées soumises à déclaration ou autorisation mais autorise les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, et qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux.

- L'article UB7 stipule que dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

- L'article UB9 limite l'emprise au sol à 50% du terrain sauf pour l'artisanat, les hôtels, les restaurants et les commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.

- L'article UB10.2 réglemente les hauteurs de façade pour la zone UBa et limite à 9 mètres, soit R+2. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.

- L'article UB11.1 précise que les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'article UB11.4.3 précise que les clôtures en limite séparative bordant la forêt domaniale devront être perméables, c'est-à-dire permettre le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales du règlement).

- L'article UB13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU). En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

Le règlement pour le secteur UC contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article UC1 interdit notamment l'installation de dépôts soumis à autorisation ou à déclaration, l'ouverture de toute carrière et

gravière, et la construction ou l'installation d'établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

L'article UC1 interdit également les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, et qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux.

- L'article UC7 stipule que dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.
- L'article UC9 limite l'emprise au sol à 40% du terrain sauf pour l'artisanat, les hôtels, les restaurants et les commerces en rez-de-chaussée qui pourront occuper la totalité du terrain.
- L'article UC10 limite la hauteur de façade à 6 mètres, soit R+1. Un niveau supplémentaire pourra être aménagé en comble ou en attique.
- L'article UC11.1 précise que les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'article UC11.4.3 précise que les clôtures en limite séparative bordant la forêt domaniale devront être perméables, c'est-à-dire permettre le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux.
- L'article UC13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU). En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

Le règlement pour le secteur US contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article US1 interdit notamment l'installation de dépôts soumis à autorisation ou à déclaration et l'ouverture de toute carrière et gravière.
- L'article US7 stipule que dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.
- L'article US11.1 précise que les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'article US11.4.3 précise que les clôtures en limite séparative bordant la forêt domaniale devront être perméables, c'est-à-dire permettre le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux.
- L'article US13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés.

  Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur.

  Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

  De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme **secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage,** les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

Le règlement pour le secteur UE contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article UE1 interdit notamment l'installation de dépôts et entrepôts de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments et l'ouverture de toute carrière et gravière.
- L'article UE7 stipule que les constructions doivent être édifiées :
  - Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres. Dans le cas où la limite séparative est constituée d'un fossé, un recul de 4 mètres des berges est imposé.
  - Soit en limite séparative, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).
- L'article UE9 réglemente l'emprise au sol à 60% du terrain.
- L'article UE11.4.3 précise que sur les limites séparatives, la clôture réalisée comme sur les voies et espaces publics sera en outre doublée de chaque côté par une végétation. Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé destiné à l'évacuation des eaux pluviales, la clôture devra être établie en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la rive.
- L'article UE13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU

Le règlement pour le secteur UT contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article UT1 interdit notamment l'ouverture de toute carrière et gravière, les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de vieux véhicules soumis à autorisation, les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec les dispositions définies à l'article UT 2.
- L'article UT7 indique que dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.
- L'article UT9 réglemente l'emprise au sol à 40% du terrain.
- L'article UT11.4.3 précise que les clôtures en limite séparative bordant la forêt domaniale devront être perméables, c'est-à-dire permettre le passage de la petite faune terrestre et le libre écoulement des eaux.
- L'article UT13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

Le rappel de ces articles du règlement du PLU démontre que les éventuels impacts des zones déjà urbanisées sur le site Natura 2000 ne sont que très limités. Tout d'abord, ces zones urbaines bordant le site sont déjà fortement urbanisées. La situation actuelle n'évoluera donc que très peu. Par ailleurs, les règles d'urbanisme édictées par le PLU sont relativement contraignantes et protectrices pour l'environnement (ambitions de développement durable, maintien de la trame verte existante, etc.). Le règlement n'est donc pas de nature à impacter le site Natura 2000, ses habitats et sa biodiversité, ou encore les relations écologiques fonctionnelles avec les sites voisins.

Les zones AU concernent des zones à urbaniser. La plupart des zones à urbaniser situées en périphérie du site Natura 2000 du PLU de Notre-Dame-de-Monts font l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). **Celles-ci préconisent un espace tampon inconstructible en bordure du site Natura 2000 d'au moins 5 ou 10 m selon les secteurs.** Ces espaces tampons correspondent à des ceintures vertes inconstructibles et plantées, hors jardins privés, avec

conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée. De plus, **des principes de développement durable** sont appliqués à chaque site concernant notamment l'insertion paysagère des constructions, la gestion des eaux pluviales (mise en place de noues, de sols perméables sur les cheminements piétons), la préservation des éléments naturels préexistants en tenant compte des continuités écologiques existantes au-delà du site à aménager (préservation d'arbres et d'arbustes, de canaux en eau...), etc.

Le règlement pour le secteur 1AUh contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article 1AUh1 interdit notamment les nouvelles constructions isolées quelle que soit leur nature, les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ainsi que l'ouverture de toute carrière et gravière.
- L'article 1AUh7 indique que dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale.
- L'article 1AUh9 réglemente l'emprise au sol à 40% du terrain.
- L'article 1AUh11.4.3 précise que les clôtures en limite séparative bordant la forêt domaniale devront être perméables (cf. définition des clôtures perméables à l'article 5 des dispositions générales du règlement).
- L'article 1AUh13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU). En cas de lotissements et de groupes d'habitations de plus de 10 logements, les masses d'espaces verts autres que les plantations d'alignement et privatives devront présenter une surface minimale de 10%.

  De plus, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de la loi Paysage, les terrains devront être intégralement maintenus en espace libre non imperméabilisés.

Le règlement pour le secteur 1AUe contraint l'urbanisation dans divers articles. Ainsi :

- L'article 1AUe1 interdit notamment l'ouverture de toute carrière et gravière et les dépôts et entrepôts de matériaux et matériels à l'extérieur des bâtiments.
- L'article 1AUe7 indique que les constructions doivent être édifiées :
  - Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres. Dans le cas où la limite séparative est constituée d'un fossé, un recul de 4 mètres des berges est imposé.
  - Soit en limite séparative, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).

  Les équipements d'infrastructures ou de superstructures pourront être implantés différemment suivant leur nature sous réserve de s'intégrer à l'environnement.
- L'article 1AUe9 réglemente l'emprise au sol à 60% du terrain.
- L'article 1AUe11.4.3 précise que sur les limites séparatives, la clôture réalisée comme sur les voies et espaces publics sera en outre doublée de chaque côté par une végétation. Dans le cas où la limite séparative est constituée par un fossé destiné à l'évacuation des eaux pluviales, la clôture devra être établie en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la rive.
- L'article 1AUe13 indique que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être le plus possible plantés. Les plantations existantes doivent être le plus possible maintenues ou le cas échéant

remplacées par des plantations équivalentes, en nombre et en valeur. Il sera fait le choix d'essences locales, non invasives et peu consommatrices en eau (se référer au plan vert annexé au PLU).

Le règlement pour la zone 2AU ne sont pas constructibles et ne le deviendront qu'après révision ou modification du PLU.

L'examen de ces articles du règlement du PLU démontre que les éventuels impacts des zones à urbaniser sur le site Natura 2000 ne sont que très limités. Les règles d'urbanisme édictées par le PLU sont relativement contraignantes et protectrices pour l'environnement. Des principes de perméabilité des clôtures, de maintien des plantations dans la mesure du possible (ou de remplacement des plantations existantes le cas échéant), d'obligation de recul des constructions vis-à-vis de la lisière forestière ou des berges de fossé, etc. sont exigés.

De plus, la plupart des zones à urbaniser situées en périphérie du site Natura 2000 du PLU de Notre-Dame-de-Monts font l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). **Celles-ci préconisent un espace tampon inconstructible en bordure du site Natura 2000 d'au moins 5 ou 10 m selon les secteurs.** Ces espaces tampons correspondent à des ceintures vertes inconstructibles et plantées, hors jardins privés, avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée. Le règlement n'est donc pas de nature à impacter le site Natura 2000, ses habitats et sa biodiversité, ou encore les relations écologiques fonctionnelles avec les sites voisins.

Les zones naturelles sont « des 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 » (art. R 123-8 CU).

- Au sein de la **zone NT,** peuvent être admis les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions existantes ayant un rapport direct avec ces activités. Les équipements de loisirs existants liés à ces activités sont également autorisés. L'aménagement de ces zones doit rester « léger » : accueil de tentes, caravanes et de résidences mobiles de loisirs. Les habitations légères de loisir sont interdites.
- Dans la **zone NM,** qui correspond au secteur du château d'eau au sein des marais, seuls les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée sont autorisées.
- Au sein de la **zone NEu,** qui correspond au secteur destiné aux équipements liés à la station d'épuration, seules sont autorisées les constructions liées à cette activité.
- Dans la **zone Nh,** qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone naturelle, seule une évolution limitée de ce bâti est autorisée.

Les zones naturelles considérées, situées en bordure du site Natura 2000, n'ont donc pas d'impact notable sur la zone Natura 2000. Elles autorisent des activités compatibles avec la proximité du site Natura 2000.

4.4. Conclusion

Les choix de la commune pour protéger les sites Natura 2000 compris dans le périmètre communal contraignent fortement l'urbanisation. Seules les zones Nm, Nt, Neu, A et Ah, représentant environ 2,4% du site Natura 2000 compris dans la commune, pourront accueillir des extensions ou constructions restreintes associées aux bâtiments existants. Ces secteurs correspondent à des sites déjà urbanisés, la situation actuelle n'évoluera donc que très peu. Ainsi quasiment aucun impact direct sur le site n'est à prévoir.

Plusieurs zones à vocation différente jouxtent le site.

- Les zones UBa, UC, US, UE, UT sont déjà fortement urbanisées. L'application du PLU ne pourra alors pas impliquer de nouveaux impacts négatifs. Au contraire, les ambitions de développement durable, de maintien de la trame verte existante, tendent à viser une amélioration de la situation actuelle.

- Les zones à urbaniser (1AUh, 1AUe et 2AU) situées en périphérie du site Natura 2000 sont associées à un règlement relativement contraignant et protecteur pour l'environnement. Des principes de perméabilité des clôtures, de maintien des plantations dans la mesure du possible (ou de remplacement des plantations existantes le cas échéant), d'obligation de recul des constructions vis-à-vis de la lisière forestière ou des berges de fossé, etc. sont exigés. De plus, la plupart des zones à urbaniser situées en périphérie du site Natura 2000 du PLU de Notre-Dame-de-Monts font l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Celles-ci préconisent des principes de développement durable, dont la mise en place d'un espace tampon inconstructible en bordure du site Natura 2000 d'au moins 5 ou 10 m selon les secteurs, mais également de principes concernant la gestion des eaux pluviales (mise en place de noues, de sols perméables sur les cheminements piétons), la préservation des éléments naturels préexistants en tenant compte des continuités écologiques existantes au-delà du site à aménager (préservation d'arbres et d'arbustes, de canaux en eau...), etc. Le règlement n'est donc pas de nature à impacter le site Natura 2000, ses habitats et sa biodiversité, ou encore les relations écologiques fonctionnelles avec les sites voisins.

- Au sein des zones naturelles situées en bordure de la zone Natura 2000, certaines autorisent des constructions qui restent spécifiques à une activité et qui sont associées à un règlement très contraignant (zones Nt, Nm, Neu, Nh). Le règlement des zones naturelles n'aura donc que peu d'impact sur le site Natura 2000, ses habitats et sa biodiversité, ou encore les relations écologiques fonctionnelles avec les sites voisins.

Par l'application d'un zonage naturel N146-6 ou agricole A146-6 sur la quasi-totalité des sites Natura 2000, le projet de PLU de la commune de Notre-Dame-de-Monts 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, la forêt est protégée 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 ».

5. Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

L'article L121-14 du Code de l'Urbanisme précise que : « L'autorité compétente pour approuver un des documents d'urbanisme mentionnés à l'article L. 121-10 en informe le public, l'autorité administrative de l'Etat mentionnée à l'article L. 121-12 et, le cas échéant, les autorités des autres Etats membres de la Communauté européenne consultés. Elle met à leur disposition le rapport de présentation du document qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L. 121-11 et des consultations auxquelles il a été procédé ainsi qu'aux motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées. »

Le tableau suivant indique comment il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale :

DEMANDE	RÉPONSE APPORTÉE	DOCUMENT(S) MODIFIÉ(S)
Rapport de présentation Le bilan présenté se limite à rappeler les différents types de zonages existants dans les POS, sans mener d'analyse critique du POS au regard des enjeux propres à la commune	Des compléments sont apportés au rapport de présentation	Rapport de présentation
Rapport de présentation / évaluation des incidences environnementales L'analyse présente des lacunes qui affaiblissent la justification des choix d'aménagement opérés.	Voir réponses ci-après	
Rapport de présentation Il aurait été important de cartographier l'état initial des différents secteurs concernés, de joindre et de localiser des inventaires faune-flore et des descriptifs précis des milieux et de l'occupation du sol, des données altimétriques et pédologiques permettant d'apprécier le degré de vulnérabilité des secteurs concernés au regard du risque d'inondation/submersion et leur appartenance éventuelle à la zone humide du marais breton	Des compléments ont été apportés sur l'état initial des différents secteurs concernés (cartes de l'état initial des sites avec : occupation des sols, localisation des canaux, périmètres de protections environnementales...). Concernant des inventaires faune flore plus poussés, ils seront réalisés lors de l'aménagement des sites	Rapport de présentation
Rapport de présentation / volet milieux naturels Il comporte des indications générales peu éclairantes. Le dossier omet de préciser les dates et conditions d'inventaire et d'évaluer si celles-ci ont permis une détection exhaustive des enjeux	A la partie "CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT" du rapport de présentation, des précisions ont été apportées sur la date et les conditions de réalisations des expertises de terrain. Il est désormais précisé que "l'étude environnementale des sites s'est accompagnée d'une phase d'analyse de terrain afin de mettre en évidence des enjeux environnementaux ou encore la présence du réseau hydrographique et de son importance, notamment en lisière du marais" et que "ces sorties ont été réalisées par un expert écologue, au printemps 2012".	Rapport de présentation
Rapport de présentation / champ géographique Il aurait été opportun d'étendre l'analyse à d'autres opérations susceptibles d'impacter des secteurs sensibles (...)	L'analyse est étendue à d'autres secteurs : - zone US du complexe sportif : Aucun projet n'est prévu dans cette zone, qui est en grande partie en secteur ONF, et qui zone la réalité des équipements existants (terrains de tennis et terrain de sports). Ainsi, il est	Rapport de présentation

	prévu le maintien du zonage tel que présenté à l'arrêt (un zoom a été ajouté au rapport de présentation dans la partie évaluation environnementale pour justification) - Emplacements réservés en bordure de boisements : les ER 7 et 25 (liaison en bordure de forêt) ont été justifiés dans l'évaluation environnementale. - Secteurs A des sièges des exploitations agricoles les plus importants : Concernant les pastillages A les plus importants dans les marais, une demande écrite de justification des périmètres (projet...) a été faite par écrit auprès des exploitants. Elle a conduit à l'ajustement de deux périmètres (un zoom a été ajouté au rapport de présentation dans la partie choix retenus pour établir le PADD)	
Rapport de présentation / incidences sur Natura 2000 Cette partie ne répond pas en termes de contenu aux exigences de l'article R 414-23 du code de l'environnement, dans la mesure notamment où elle indique - sans la démontrer - l'absence d'incidence notable des projets et zonages étudiés sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces qui ont justifié la désignation des sites. Des zooms cartographiques et une description des espèces et habitats naturels des différents secteurs concernés (lorsqu'il y en a) auraient mérité de figurer dans le rapport pour étayer l'argumentaire.	Un renvoi vers l'EIE concernant la liste des espèces du site Natura 2000 a été fait dans l'étude d'incidence. Cette dernière a été complétée concernant la conclusion sur l'impact du PLU et une cartographie des zones citées a été ajoutée.	Rapport de présentation
Rapport de présentation Il devrait comporter une analyse de l'offre de stationnement existante sur la commune et de son adéquation aux besoins annuels et saisonniers	Selon les données disponibles, des compléments ont été apportés dans le diagnostic du rapport de présentation (partie transports et déplacements). La commune comporte 1690 places de stationnement réparties entre 47 parkings différents. Une partie est communale (82%), le reste est détenu par l'ONF. Il n'a pas été réalisé d'étude spécifique sur le taux de remplissage et les utilisations annuelles ou saisonnières de ces parkings. La mairie ne recense pas de doléances au sujet du stationnement.	Rapport de présentation
Rapport de présentation Il devrait cartographier l'enveloppe des permis d'aménager dont bénéficient les campings existants, de façon à pouvoir visualiser si et où les zones UT et NT permettent une extension des périmètres des campings régulièrement autorisés	La commune n'a pas de document sur la délimitation des campings à l'origine, mais le zonage des zones UT se limite bien à l'emprise des campings existants. La commune s'est d'ailleurs engagée à travers un contrat littoral, impliquant différents partenaires (la commune, la DDT (ex-DDE), le CAUE), à refuser les extensions des campings. Le rapport de présentation présente des zooms avec le zonage du PLU et l'orthophotgraphie afin de justifier du zonage à l'existant.	Rapport de présentation
Rapport de présentation Il devrait renseigner sur l'existence éventuelle d'un cimetière, sa localisation et sa capacité résiduelle (pour identifier un éventuel besoin de foncier)	Un zoom est réalisé sur le cimetière dans le rapport de présentation (partie équipements et services communaux) : il y a 956 concessions (tombes), 48 cases colombariums, et la possibilité de répartir 300 urnes dans le jardin du souvenir. Il y a suffisamment de disponibilités sur la durée de vie du PLU.	Rapport de présentation
Rapport de présentation Il devrait répertorier le petit patrimoine sur la commune pour améliorer la connaissance et mettre en œuvre des mesures de protection adaptées	La commune a réalisé un inventaire du petit patrimoine (localisation cartographique + photographies). 8 éléments sont identifiés. Il s'agit principalement de calvaires, statues et ponts. Ces éléments figurent en annexe du PLU. Ils sont protégé au titre de la loi Paysage dans le PLU. Le règlement précise que ce petit patrimoine doit être protégé. Les déplacements des éléments de ces éléments sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus	Rapport de présentation

	nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une déclaration préalable. Les déplacements évoqués concernent par exemple des travaux de sécurisation de carrefours dangereux.	
Rapport de présentation Il devrait mentionner l'année de référence du fond cadastral utilisé	Le cadastre a été actualisé pour le dossier d'approbation. Il s'agit du cadastre de décembre 2013.	Ensemble des documents
Rapport de présentation /articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme Cette partie gagnerait à être complétée, par exemple, avec la directive régionale d'aménagement des forêts dunaires atlantiques approuvée début 2012	La partie « articulations des plans et programmes du chapitre 3 a été complétée.	Rapport de présentation
Rapport de présentation / dispositif de suivi des effets du PLU Prévoir un indicateur des surfaces de marais détruites, s'appuyant notamment sur les procédures au titre de la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature de la loi sur l'eau mises en œuvre sur la commune	Cet indicateur paraît difficile à suivre pour la commune et peu pertinent pour évaluer l'impact du PLU. Cependant, le complément d'inventaire des zones humides en lisière de la limite du marais en Natura 2000 montre l'absence de zones humides sur ces secteurs. Il convient plutôt de s'appuyer sur un suivi des surfaces en zones humides puisque les surfaces de marais sont par nature considérées comme humide au titre de l'arrêté de délimitation des zones humides de 2008 et également selon la méthodologie de définition du SAGE. Cet indicateur est ajouté.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / Perspective de développement - gestion économe de l'espace Le maintien en 2AU des zones du Puy Moguet et de la route de l'Enclose (11,6 hectares), en vue d'un aménagement au-delà de 10 ans, pose néanmoins un problème de cohérence avec l'analyse du besoin, réalisée sur un pas de temps plus limité	Ces deux zones d'une surface globale de 11,4 ha sont désormais zonées agricole au regard notamment de : - la nécessaire réduction de la consommation d'espace - la meilleure adéquation entre objectifs de logements à produire et surfaces nécessaires pour la réalisation de ces logements En outre, la demande de zonage en agricole (ou naturel) a été expressément faite par le préfet de Vendée dans sa lettre du 30 juillet 2013 et par le commissaire enquêteur qui les définit comme non essentielles au projet de développement prévu par le PLU. Juridiquement l'article L.123-10 permet cette modification de classement. La transformation ultérieure d'une zone N ou A) en zone à urbaniser relèvera d'une procédure de révision du PLU. L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement a introduit un article L.300-6-1 dans le code de l'urbanisme qui institue une nouvelle procédure d'adaptation des documents d'urbanisme, dont le PLU, afin de favoriser la production rapide de logements. Il s'agit de la révision allégée. Ces deux zones sont donc zonées Ab. Il s'agit d'espace agricole de transition aux abords du bourg, sans nouvelle construction ou installation agricole. N'y seront admises que les occupations et utilisations du sol suivantes : - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.	

	Ce changement de zonage a pour effet de modifier les cartes du PADD.	
Prise en compte de l'environnement / Perspective de développement - gestion économe de l'espace Les densités projetées, allant de 15 à 40 logements/ha, apparaissent adaptées (avec toutefois une erreur de calcul du potentiel des zones de la rue des Maraichins et de l'Orgatte)	Le site Rue des Maraichins offre un potentiel minimal de 60 logements (contre 54 annoncé) avec une densité de 40 logements hectare. Par ailleurs, la surface est ajustée pour tenir compte de "la préservation et/ou création d'espace public paysager". En revanche, pas d'erreur sur le site de l'Orgatte où l'on est bien à un potentiel minimal de 11 logements (surface de 0,7 et densité de 15 logements à l'hectare).	OAP + rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / Perspective de développement - gestion économe de l'espace Ajuster le règlement du vaste secteur UC, qui reste un secteur à faible densité de construction, de manière à favoriser des formes urbaines plus compactes (mitoyenneté, suppression du coefficient d'occupation du sol, règles de retrait..) permettant d'atteindre l'objectif de 20 logements/ha et de dissuader la rétention foncière en stimulant le marché au sein de l'enveloppe urbaine	Le projet de PLU arrêté allait déjà dans le sens d'une densification pour la zone UC. En effet, le règlement du PLU arrêté prévoyait déjà les différences suivantes par rapport au règlement du POS : - suppression du COS, - suppression du minimum parcellaire, - recul de 3 m en agglomération au lieu de 5 m par rapport à la voie Afin de tenir compte des différents avis PPA et du rapport du commissaire enquêteur, de nouvelles règles favorisant la densités sont introduites. Cela se traduit par la simplification et la réécriture des articles 6 et 7 concernant les reculs aux voies et aux limites séparatives. Concernant l'article 6 : - le long des départementales, les parties non urbanisées et urbanisées hors agglomération sont matérialisées au plan de zonage. Des règles différentes s'appliquent : dans les parties non urbanisées (15 mètres par rapport à l'alignement) et dans les parties urbanisées (5 mètres par rapport à l'alignement). Pour le reste de la zone UC, le long de toutes les autres voies, le recul est fixé à 3 mètres minimum ce qui n'était pas le cas dans la version arrêtée du PLU où l'on continuait de distinguer dans le reste de la zone UC, les parties non urbanisées des parties urbanisées. L'objectif est ici de permettre des projets d'ensemble denses sur les vastes espaces qui demeurent non urbanisés. Concernant l'article 7 : - la hauteur maximale autorisée en limite séparative était trop peu importante (2,5 m au droit de la limite et 3,2 m en pignon). Cette hauteur passe désormais à 3,5 m au droit de la limite et 5 m s'il s'agit d'un pignon.	Règlement
Prise en compte de l'environnement / Perspective de développement - gestion économe de l'espace Le fait de ne pas prévoir d'orientation d'aménagement sur l'extrémité sud de la zone UC (englobant les parcelles 143, 146 et 151), non construite d'après le cadastre, mériterait également d'être revu ou expliqué (occupation du sol actuelle?)	Le lotissement du Puy Moguet est actuellement en cours d'aménagement (plusieurs maisons construites).	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / Perspective de développement -	Les terrains visés par cette observation sont destinés à être utilisés pour la	Rapport de présentation

gestion économe de l'espace S'agissant des activités, il y aurait lieu d'examiner la possibilité de limiter la zone Ue (équipements collectifs et services techniques communaux ou publics) à l'emprise des installations existantes, pour ne pas les étendre sur une zone de marais	création d'une voie (l'emprise serait réduite au strict nécessaire et en bordure des aménagements des équipements publics existants) desservant les terrains 1AUh concomitants. Des compléments seront apportés au rapport de présentation	
Prise en compte de l'environnement / Perspective de développement - gestion économe de l'espace Les extensions de la zone d'activités de la Taillée (Ui) sur trois secteurs 1AUi concernent une zone déjà occupée par une entreprise de maçonnerie (le zonage 1AUi serait donc à justifier) et deux secteurs de marais	Le site en 1AUi est conservé. Il est zoné de la sorte pour encadrer l'aménagement de la parcelle (obligation de fournir un plan d'aménagement d'ensemble)	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers – Boisements Le secteur NF, dans lequel s'inscrivent les constructions et bâtiments nécessaires à l'exploitation de la forêt domaniale par l'office national des forêts, paraît néanmoins très largement dimensionné au regard des installations existantes. Le déclassement supplémentaire envisagé ne devrait être étudié que sous réserve d'une justification précise du besoin et d'un reclassement partiel de ce secteur	Des compléments ont été apportés dans la partie traitant des espaces naturels dans l'évaluation environnementale, sur la base du courrier de l'ONF.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers – Boisements Le choix de ne pas protéger davantage de boisement de part et d'autre de l'entrée du camping communal serait également à revoir ou à expliquer	Ce choix a été fait afin de permettre l'entretien et le débroussaillement pour limiter le risque feu de forêt à proximité de structures recevant du public.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Zones humides Les indications à apporter dans le dossier de PLU sur la méthode employée pour délimiter et caractériser les zones humides doivent être suffisamment précises pour permettre aux personnes publiques associées, à l'autorité environnementale, au public et au commissaire-enquêteur de mesurer le degré de fiabilité de l'inventaire réalisé (à la fois sur les zones qualifiées d'humides et sur celles qui ont été écartées au terme de la campagne de sondages), ce qui n'est pas le cas dans le projet de PLU	La méthodologie de l'inventaire a été validé par la CLE en décembre 2013 pour les communes du NOV (voir SMGEMB) et est donc compatible avec le document supérieur qu'est le SAGE.Un rappel de la méthodologie et des résultats a été ajouté dans le rapport de présentation (EIE) sur la base du rapport d'inventaire.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Zones humides Le guide méthodologique des inventaires communaux des zones humides prévoit que, pour chaque commune, l'inventaire mené donne lieu à un rapport d'étude présentant la méthodologie employée et incluant des cartes (délimitation, pré-localisation et identification), des fiches descriptives et une caractérisation des zones humides inventoriées. Ce document fait défaut dans le dossier de PLU de Notre-Dame-de-Monts		Rapport de présentation

Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Zones humides Outre le fait que le périmètre du marais diffère au fil des cartes figurant dans le rapport, on relève que la carte d'inventaire ne renseigne pas sur les secteurs relictuels de marais susceptibles d'être aménagés dans le cadre du PLU et ne justifie pas non plus de l'antériorité d'autorisations d'urbanisme et au titre de la loi sur l'eau, qui pourraient expliquer que ces secteurs ne soient plus constitutifs de zones humides ou de marais. Il aurait donc été indispensable d'évaluer dans quelle mesure la méthodologie d'inventaire a pu conduire ou non à omettre certaines zones humides au sens de l'arrêté modifié de 2008, afin de compléter si besoin les prospections dans le cadre de l'élaboration du PLU sur les secteurs aménageables	Parmi les nombreux sondages réalisés (points apparaissant sur la carte jointe "Complément de l'inventaire de zones humides - Notre Dame de Monts"), seuls trois ont mis en évidence un sol caractéristique d'une zone humide : les points jaunes et verts. Les deux points verts sont clairement humides. Tous les autres points sur la carte sont soient rouges (donc sols clairement non caractéristiques de zones humides), soit orange (sol pour lequel la situation est moins tranchée, mais au milieu de points rouges, donc considéré comme non humide). Le SAGE a réalisé, avant l'arrêt du PLU, des sondages pédologiques sur les secteurs de projet en lisière du marais. Au final sur les compléments d'inventaire réalisés sur ces sites, seule une parcelle a présenté un profil très proche d'un sol hydromorphe et a été classée sur les conseils du SAGE en tant que zone humide.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Zones humides Il n'est pas satisfaisant de renvoyer (page 266 du rapport) vers un inventaire ultérieur des zones humides en vue de les protéger et de mentionner à plusieurs reprises dans l'analyse des zones AU la présence de réseaux de canaux, prairies...sans indiquer explicitement si l'on est en présence de zones humides, s'agissant de données qui devraient peser sur les choix de localisation des zones urbanisables dans le PLU		Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Zones humides S'agissant ensuite de la traduction des zones humides inventoriées dans le projet de PLU, il omet de reporter sur les plans de zonage les zones humides qui ont été inventoriées et de se référer à l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ce qui serait indispensable pour rendre effectives les mesures de protection prévues à l'article 4 des dispositions générales du règlement du PLU	Identification des zones humides au plan de zonage au titre de la Loi Paysage (L. 123-1-5-7 du CU)	plan de zonage + règlement
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Zones humides La disposition 8A-1 du SDAGE implique de protéger les zones humides et non de renvoyer vers une éventuelle procédure au titre de la loi sur l'eau - les termes « sauf mesures compensatoires » devraient donc être retirés - et que le contenu du rapport devra (page 242) être mis en conformité avec le règlement, dont il diffère	Réécriture de la traduction règlementaire : "Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au plan de zonage sauf dans le cas où la mise en œuvre du projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues."	Règlement
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables L'opportunité de réduire d'environ 3 hectares la zone N 146-6 pour inclure une zone Np destinée à l'accueil d'un projet de port à sec aurait nécessité que l'état d'avancement des études permette d'ores et déjà d'apprécier les caractéristiques et l'emprise nécessaire du projet, ainsi que les principaux types d'impacts et les mesures envisageables, en mer et à terre, sur le site même du projet et sur les secteurs qui lui seraient fonctionnellement liés (activités	Suppression du zonage NP	Rapport de présentation

connexes), en prenant en compte l'offre existante et les projets envisagés à l'échelle du bassin de navigation et du SCoT nord-ouest Vendée. Le recours éventuel à une procédure ultérieure de mise en compatibilité du PLU serait donc plus adapté que l'instauration immédiate d'une zone Np.		
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables De même, l'exclusion systématique de la zone N 146-6 des parkings, chemins forestiers et aires de stockage de l'ONF (secteur NF) n'apparaît pas justifiée, étant donné que les aires de stationnement naturelles et les aménagements nécessaires à l'exercice des activités forestières sont autorisés sous conditions en espace remarquable et que les sentiers dunaires ne s'apparentent pas à des voies de circulation goudronnées	Maintien en zone N (comme au POS) Justification apportée au sein de l'évaluation environnementale concernant la gestion de ces espaces en lien avec l'ONF.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables L'indication au dossier selon laquelle « l'ensemble des secteurs de marais est classé en A 146-6 », contradictoire avec plusieurs zones de projet sont inscrites en partie ou en totalité dans le périmètre de la zone humide d'importance nationale du marais breton (zones AU de la Taillée, du Pré Guichard, du Puy Moguet et de la Vinette) » et avec le choix ponctuel d'un zonage de marais en N, appellerait des précisions	Cette indication a été reformulée car elle se basait sur la limite du marais liée à Natura 2000. Or, certains secteurs identifiés au titre ONZH ne sont pas inclus en A 146-6.	Rapport de présentation Plan de zonage
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables Dans les espaces remarquables zones en A 146-6 ou N 146-6, la liste des aménagements légers autorisés devrait être affinée afin de ne permettre que ceux qui sont cohérents avec des usages et besoins identifiés dans le diagnostic et compatibles avec les milieux et paysages propres à la commune. Par exemple : le règlement n'a pas à autoriser la création de nouvelles aires de stationnement en espaces remarquables s'il n'y a pas de besoin avéré (cf. indication en ce sens en bas de page 227) et si des lieux d'implantation alternatifs sont envisageables. Au cas présent, cette faculté n'est pas justifiée au dossier et ne fait l'objet d'aucune évaluation environnementale des secteurs concernés, il en va de même pour les aménagements nécessaires aux activités primaires énumérées dans l'article R 146-2 du code de l'urbanisme : seuls ceux qui concernent la commune et ne peuvent techniquement être localisés ailleurs qu'en espace remarquable peuvent être autorisés	Maintien des éléments autorisés par le code de l'urbanisme à l'article L. 146-6 au titre de la Loi Littoral. De plus, 40 ha ont été pris en compte dans l'appel à projet régional de biodiversité pour Biotopia. Volonté de ne pas bloquer ce projet en devenir.	Rapport de présentation Règlement
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables La partie 4.4 du rapport de présentation devant « exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement », tout comme les indications de la page 236, se limitent à rappeler la teneur du règlement de ces secteurs au lieu de la justifier		Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et	Effectivement, un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur	Règlement

paysagers - Espaces remarquables A noter sur la forme qu'en l'état du droit, la nécessité d'une enquête publique pour les aménagements légers listés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme n'est pas automatique ; la rédaction du règlement serait à revoir sur ce point	l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation. Le règlement des zones A.146-6 et N.146-6 est modifié pour tenir compte de cette remarque. L'article 2 de ces zones précisera notamment que les aménagements légers listés sous autorisés après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement.	
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables Les aménagements prévus au b et au d de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme doivent désormais être soumis préalablement à l'autorité environnementale qui apprécie au cas par cas la nécessité d'une étude d'impact (cf. décrets n° 2011-2018 et 2019 du 29 decembre 2011)	Il est pris bonne note de cette observation qui est par ailleurs reportée dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Espaces remarquables Une coquille serait enfin à rectifier page 122 du règlement : ce sont les aménagements mentionnés aux points 11, 12 et 14 - et non 8, 9 et 11 - qui doivent être conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel	Modification du règlement	Règlement
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Bande des 100 m Afin d'être identifiable et de bénéficier de mesures de protection adéquates, cette bande devrait être matérialisée à titre indicatif en tenant compte de la limite réelle des plus hautes eaux (trait de côte dunaire potentiellement évolutif) et faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques	Le code de l'urbanisme n'impose pas la délimitation de la bande de cent mètres. Un plan de l'application de la Loi Littoral est ajouté au rapport de présentation dans la partie diagnostic.	Annexes
Prise en compte de l'environnement / espaces d'intérêt biologiques et paysagers - Eaux pluviales et usées Le rapport fait quant à lui état d'une absence de schéma directeur des eaux pluviales et de plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées sur la commune. Il gagnerait à expliquer pour quelles raisons ces documents n'ont pas été élaborés à ce jour et comment ils s'articuleront avec le futur PLU, ainsi qu'à expliquer comment les zones U/AU non prévues en assainissement collectif au zonage de 2005 (s'il est toujours en vigueur ?) sont/seront assainies	Le plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif a été actualisé en parallèle à l'élaboration du PLU avec une enquête publique conjointe. Ces renseignements seront ajoutés au rapport de présentation et aux annexes. Concernant le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales rendu obligatoire par le Code des Collectivités Territoriales, la commune n'a pour l'instant pas lancé de procédure d'élaboration.	Rapport de présentation Annexes
Risques naturels Le PLU se réfère aux périmètres d'aléas identifiés dans l'atlas de l'aléa submersion maritime sur le littoral vendéen de 2002. Il devra les figurer sur les plans de zonage (zone urbanisée en front de mer exposée au franchissement localisé de vagues) et préciser dans le règlement que toute nouvelle construction habitable exposée à cet aléa devra avoir une cote de premier plancher située au-dessus de 4,20 mètres NGF (susceptible d'être réévaluée sur la base des études d'aléas réalisées dans le cadre du PPRL)	L'atlas de submersion marine avait été annexé au PLU arrêté. Des compléments seront apportés à la fois au plan de zonage (identification du secteur) et dans les dispositions générales du règlement précisant que "dans l'attente du PPRL, toute nouvelle construction habitable exposée à cet aléa aura sa cote de premier plancher situé au-dessus de 4,20 mètres NGF".	Rapport de présentation

Risques naturels Le rapport devra également faire référence à la version réactualisée du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) datée de septembre 2012 et aux différents risques recensés dans ce document	Des compléments ont été apportés dans l'EIE.	Rapport de présentation
Nuisances Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des zones susceptibles d'être concernées par des nuisances (zones 1AUh et une zone Uap pour de l'habitat prévues à proximité d'un camping, de la salle des fêtes et de groupes frigorifiques), étant rappelé que le traitement végétal prévu à proximité du camping ne permettra pas à lui seul d'atténuer les bruits	Des précisions sur la prise en compte des nuisances ont été apportées dans la partie évaluation environnementale. De plus, il est précisé qu'aucune plainte de voisinage n'est connue dans ce secteur.	Rapport de présentation

6. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Conformément à l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et compte tenu du fait que ce PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace ».

Le suivi de la mise en œuvre du PLU doit intervenir dans un délai de 6 ans maximum.

Thème	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Évaluation des besoins en logements	Rythme global de production de logements annuelle	PC et base Sit@del2	1 an	53 logements construits chaque année en moyenne entre 2000 et 2009 Objectif sur le PLU : 45 logements par an en moyenne
	Nombre de logements réalisés dans les zones à urbaniser (AU)	Commune	1 an	
	Superficie en hectare des zones AU urbanisées à vocation habitat (incluant les espaces communs)	Commune	1 an	15,47 ha de zones 1AUh 3,56 ha de zones 2AU
	m² consommés par nouveau logement construit	PC et base Sit@del2	1 an	Période 2004-2008 : 753 m² consommés en moyenne par logement individuel 449 m² en moyenne par logement groupé 138 m² par logement collectif
	Nombre de logements sociaux (locatifs et accession) produits	Commune	1 an	21 logements sociaux recensés par la mairie au 16 septembre 2011 Objectif sur le PLU : 5 logements par an en moyenne, soit environ 11% des logements construits. Dans le cas où ce chiffre ne serait pas atteint, la commune

				pourrait s'engager à instaurer des outils pour imposer la réalisation de logements sociaux dans les opérations (secteurs de mixité sociale ou OAP par exemple).
Espaces naturels (TVB)	% du territoire communal en zone N	Données communales (PLU)	6 ans	19% du territoire en zone N (392,84 ha)
	Surface en ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)	Données communales (PLU)	6 ans	312,37 ha
	Surface d'espaces verts protégés en ha au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	Données communales (PLU)	6 ans	1,68 ha
	Surface totale de zones humides	SAGE des Eaux du marais breton et de la baie de Bourgneuf - Commune	6 ans	0,97 ha (hors marais) et 1351 ha de marais
	Nombre d'espèces menacées	INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel)	1 an	1 en danger critique d'extinction, 1 en danger et 1 vulnérable (2012)
	Etat global de la qualité de l'eau potable distribuée	SAGE des Eaux du marais breton et de la baie de Bourgneuf - Agence de l'Eau Loire-Bretagne	1 an	2010 : globalement bonne pour la grande plage et la Braie
	Etat global de la qualité de l'eau potable distribuée	SAGE des Eaux du marais breton et de la baie de Bourgneuf - Agence de l'Eau Loire-Bretagne	1 an	2010 : le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées : 99.9 % pour la microbiologie et 98.2 % pour les paramètres physico-chimiques.
	Surface et % de la ville en espace vert urbain, dont : % et surface en gestion différenciée	Données communales	1 an	22 ha en espaces verts urbains et la totalité (22ha en gestion

				différenciée)
Paysage / Patrimoine bâti	Nombre d'élément bâti protégé dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	Données communales (PLU)	6 ans	75 villas et 12 bourrines + quartier du front de mer
	Panoramas sur l'espace littoral	Observations de terrain - Observatoire photographique	1 an	Peu valorisés
	Patrimoine classé, inscrit, AVAP, secteur sauvegardé		6 ans	0 MH classé - 1 MH inscrit - 0 AVAP - 1 quartier sauvegardé au titre de L123-1-5 7°
	Qualité des entrées de villes et franges urbaines	Observations de terrain - Observatoire photographique	6 ans	Peu valorisées
Les risques et nuisances	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Préfecture - prim.net	6 ans	5
	Nombre d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement	Préfecture	6 ans	1
	Nombre de site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics	BASOL	6 ans	0
	Nombre de site industriel ou de service susceptible d'entraîner une pollution des sols	BASIAS	6 ans	8
	Nombre de voies classées par arrêté préfectoral comme voies bruyantes	Préfecture	6 ans	0
Alimentation en eau potable	Eau issue de ressources superficielles Eau issue de ressources souterraines	SIAEP du Marais Breton	1 an	89,3% 10,7%
	Volume d'eau potable acheté	SIAEP du Marais Breton	1 an	46 000 000 m^3
	Taux de conformité des prélèvements pour la microbiologie Taux de conformité des prélèvements pour les paramètres physico-chimique	SIAEP du Marais Breton	1 an	99,9% 98,2%
	Indice Linéaire de Pertes (ILP) en réseau	SIAEP du Marais Breton	1 an	Bon

	Rendement de réseau	SIAEP du Marais Breton	1 an	87%
Assainissement	Charge organique atteinte par rapport à la capacité maximale	SAUR	1 an	70%
	Quantité de matières sèches produites	SAUR	1 an	88 578 kg
Gestion des déchets	Tonnages de déchets collectés	Commune	1 an	1 838 tonnes
	Part des ordures ménagères dans le total des déchets collectés	Commune	1 an	63%

7. RESUME NON TECHNIQUE

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires
Patrimoine naturel, culturel et les paysages	• Un territoire fortement couvert par des inventaires : un patrimoine naturel connu • Des milieux naturels remarquables : un territoire fortement couvert par Natura 2000 • Une forte présence de l'eau : des milieux humides reconnus • Pas d'Espace Naturel Sensible mais une zone de préemption • Un Plan d'Occupation des Sols qui protège les espaces remarquables • Une trame verte et bleue centrée sur les marais et le cordon dunaire • Un paysage fortement marqué par l'eau : dune et marais • Un paysage organisé en bandes successives parallèles à la côte : dune non boisée, dune boisée / forêt domaniale des Pays	• Préserver des espaces naturels et agricoles identitaires, garants de la qualité de l'image du territoire • Préserver les éléments de la trame verte et bleue du territoire et valoriser la liaisons entre le marais et le cordon dunaire • Maîtriser les flux touristiques sur les espaces sensibles notamment pour la préservation du cordon dunaire et du marais • Conforter et valoriser les éléments de patrimoine paysager comme fondements du cadre de vie et de l'attractivité de Notre-Dame-de-Monts	↗ Consommation d'espaces libres végétalisés ↗ Dérangement de certaines espèces sensibles	↗ La conservation d'une trame verte communale ↗ préserver l'activité agricole présente dans les marais ↗ préservation des continuités écologiques entre les milieux naturels et de conserver des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral. ↗ proposer un développement urbain économe ↗ préserver la trame bleue de l'urbanisation et de ses impacts, de permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale ↗ Des zones classées en zone naturelle avec des règles d'urbanisme contraignantes, ou encore des Espace Boisé Classé et des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de	**Règlement** • Inciter à la plantation préférentielle d'espèces locales, non invasives et peu consommatrices en eau. • Obliger à la mise en place de clôtures ajourées en limite séparatives dans les zones situées à proximité des espaces naturels, ainsi que dans les zones AU. • Demander à ce que les limites séparatives soient matérialisées par des haies végétalisées dans les zones AU. **Zonage** • Classer en zone N ou A l'ensemble de la zone Natura 2000. **OAP** • La totalité de la zone Natura 2000 a été classée en zone N au niveau du Pré Guichard. • Préserver autant que possible les éléments naturels pré-existants • Favoriser une ceinture verte inconstructible et plantée (d'au moins 10 mètres le long de la zone Natura 2000 et de 5 mètres minimum le long du chemin de randonnée en bordure de forêt), hors	**Patrimoine naturel :** • Lors de la création de nouvelles voiries, le tracé doit être étudié afin qu'il n'entrave pas une continuité écologique ou une zone relais nécessaire au cycle de vie et de déplacement des espèces. Le cas échéant, des solutions de franchissement doivent être envisagées, (bioducs, passerelles...). • Vérifier l'existence de zone humide sur chaque zone de projet. En cas de présence soupçonnée de zone humide, il s'agira de préciser l'occupation du sol réelle dans l'objectif de préservation de la zone humide. **Paysage et patrimoine bâti :** • Des études préalables à tout projet d'aménagement devront être encouragées afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur milieu (diagnostic paysager, simulations virtuelles...). • Dans les zones à enjeux forts ou à sensibilité paysagère forte, il conviendra d'accompagner

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires
Patrimoine naturel, culturel et les paysages	de Monts, bande urbanisée et marais • Un monument historique inscrit : pont du Pommier			l'urbanisme. ↗ Une limitation de l'emprise au sol qui réduit l'artificialisation des terres. ↗ La préservation des bâtiments les plus emblématiques, d'un quartier, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7. ↗ 5 bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R 123-12 2 : des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour leur valorisation.	jardins privés, avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée pour jouer le rôle de zone tampon entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.	les projets d'analyses paysagères détaillées et éventuellement d'une enquête de satisfaction à la fin de l'opération. • La requalification des entrées de ville et des silhouettes urbaines devra être accompagnée par la mise en place d'études paysagères et de simulations préalables à toute opération d'aménagement.
Les risques et les nuisances	• Des risques naturels : inondation terrestre et maritime (niveau 3 : aléa sans enjeu humain), mouvement de terrain, feu de forêt (niveau 1 : avec enjeu humain), séisme (niveau 3) • 1 ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement) non	• Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution • Adapter le projet	↗ « conforter la zone artisanale de la Taillée » : de nouvelles activités artisanales et industrielles vont s'implanter sur la commune, pouvant augmenter le risque technologique (ICPE, activités polluantes...).	↗ Une prise en compte des zones de risques : La localisation des zones ouvertes à l'urbanisation a été choisie dans la mesure du possible en dehors des zones de risques ↗ Une ambition de « conforter le centre-bourg », de favoriser le « maintien des commerces en centre-ville » ainsi que la proximité entre les	**OAP** • Favoriser un traitement paysager (plantations) aux abords de la zone notamment en limite avec les campings pour réduire les nuisances ou pour effectuer la jonction avec les espaces urbanisés, en fonction des sites de projet. • Favoriser une ceinture verte inconstructible et plantée (d'au moins 10 mètres le long de la zone Natura 2000 et de 5 mètres minimum le long du	• Mettre en œuvre des mesures constructives adaptées dans les zones d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, à l'appui d'une étude préalable spécifique. • Mettre en place des mesures de prévention et de protection relatives au risque d'incendie dans les zones concernées (points d'eau, aménagement de voiries, création et entretien de zones débroussaillées...).

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires
Les risques et les nuisances	Seveso : Gastromer SA • 8 sites potentiellement pollués (base de données BASIAS) • Une qualité de l'air satisfaisante • Pas de voie de circulation classée pour les nuisances sonores	de développement de la commune aux risques et nuisances du territoire (choix de localisation des futures zones à urbaniser, ...)		quartiers et les principaux pôles d'équipement. ↗ Un report modal vers les modes doux peut être attendu permettant de limiter l'augmentation des nuisances sonores dues aux déplacements individuels motorisés ↗ Interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement, et des bâtiments agricoles, dans les zones d'habitat, pour éviter tout risque ou nuisances de ces activités sur les habitants. ↗ Un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques imposé aux nouvelles constructions, plus important pour les axes majeurs potentiellement bruyants (35 m pour la RD38).	chemin de randonnée en bordure de forêt), hors jardins privés, avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée pour jouer le rôle de zone tampon entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et réduire les nuisances de l'un sur l'autre.	• Réduire le bruit lié au trafic routier à la source : revêtement de voirie spécifique, écrans végétalisés entre les voies bruyantes et les constructions... • Orienter les projets en fonction des nuisances potentielles en prévoyant l'implantation de bâtiments moins sensibles (commerces, services, équipements) prioritairement à proximité des voies le plus bruyantes.
La ressource en eau	• SDAGE Loire-Bretagne et SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf • Un réseau	• Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau	↗ Augmentation de la population communale : accroissement de la demande en eau et des rejets à traiter	↗ Un raccordement obligatoire à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour garantir un	**PADD** • Afficher la volonté de préserver la ressource en eau du point de vue quantitatif également (lutte contre le gaspillage...): « Promouvoir	• Réaliser des aménagements extérieurs (espaces publics, etc...) économes en eau. • Réfléchir au potentiel de récupération des eaux pluviales sur les

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires

La ressource en eau	d'acheminement des eaux usées de type séparatif
	• Une station d'épuration sur la commune : la Parée Grollier, à boues activées, qui fonctionne à 70% de sa capacité maximale (marge de développement)
	• Un réseau d'acheminement des eaux pluviales sensible aux eaux parasites
	• Une eau de mer et une eau potable de qualité tout au long de l'année
		• Préserver les milieux sensibles (ex : marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important
		• Permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale
			↗ Des zones ouvertes à l'urbanisation qui impliquent l'imperméabilisation supplémentaires de zones actuellement naturelles ou semi-naturelles et donc une augmentation du ruissellement et des flux que devront prendre en charge les réseaux	approvisionnement satisfaisant.
				↗ Une ambition de limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau.
				↗ Réduire autant que possible les impacts de l'assainissement sur les milieux naturels en interdisant les rejets directs.
				↗ Garantir un traitement optimal des eaux usées des nouvelles constructions par un raccordement obligatoire à un dispositif collectif ou autonome d'assainissement.
				↗ Les rejets de dispositifs d'assainissement industriels sont traités avant rejet lorsque cela est nécessaire.
				↗ Des objectifs de densification du tissu existant, de renouvellement urbain et de limitation des emprises au sol permettant de limiter les nouvelles imperméabilisations et donc le ruissellement.
					des projets économes en eau afin de réduire les pressions de l'urbanisation sur la ressource ».
					Règlement
					• Inciter à la plantation préférentielle d'espèces locales, non invasives et peu consommatrices en eau.
					OAP
					• Respecter le cycle de l'eau :
					  • Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
					  • Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons.
						équipements et bâtiments publics pour des usages non-nobles.
						• En zone urbaine, limiter autant que possible l'imperméabilisation des surfaces et vérifier l'adéquation entre la capacité de prise en charge des réseaux et le ruissellement produit par les nouvelles surfaces imperméabilisées.
						• En zone rurale, préserver autant que possible les éléments naturels participant à la gestion du ruissellement, tels que les haies par exemple.

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires
La ressource en eau				↗ Une volonté de « permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale : en particulier dans les secteurs de projet, récupérer les premières eaux de ruissellement provenant de la voirie ou de la parcelle et en assurer le traitement ». ↗ Une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans la mesure du possible, par des dispositifs de rétention ou d'infiltration, donc par une gestion alternative des eaux pluviales. ↗ Dans le cas où une telle gestion est impossible, le raccordement est obligatoire sur le réseau d'eaux pluviales. ↗ Dans les autres cas, le constructeur doit réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe des eaux vers un déversoir désigné.		

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires
L'air et le climat	• Une compétence de gestion des énergies renouvelables et de distribution de l'électricité confiées au Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée (SyDEV) • Une prépondérance de logements individuels (88.8%, INSEE 2008) qui entraine une véritable réflexion sur les formes urbaines futures et notamment la densité du bâti, directement liée à la consommation d'énergie. • Une situation maritime qui impose une forte prise en compte des composantes du vent, de l'ensoleillement et de la pluviométrie dans les typologies des constructions.	• Organiser l'urbanisation des zones à urbaniser de sorte à favoriser le bioclimatisme (découpage parcellaire, orientation du bâti, ...) • Favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes • Engager les habitants dans une démarche d'utilisation des alternatives énergétiques • Etudier la compatibilité du PLU avec les documents cadres aux échelles supérieures et profiter des lois grenelle pour mener une politique d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et de	↗ Une augmentation des déplacements et donc des émissions atmosphériques est à prévoir, soit une diminution de la qualité de l'air. ↗ Augmentation des besoins énergétiques par l'augmentation du nombre de constructions.	↗ Des formes urbaines économes en énergies. ↗ Une proximité entre équipements et habitats : réduire les émissions atmosphériques liées aux déplacements en voiture, et donc la dégradation de la qualité de l'air et l'augmentation des consommations énergétiques relatives aux transports. ↗ Préservation des services (commerces...) du centre-ville, garants de la mixité fonctionnelle permettant de réduire les besoins de déplacements. ↗ « des cheminements doux paysagers devront être réalisés, et que leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement des zones de projet».	**PADD** • « Affirmer l'offre alternative à l'automobile en articulation avec l'urbanisation de la commune et avec les périodes d'accueil intense de population (liaisons douces, stationnement vélos, navettes de type Eole...) ». • Agir en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre en se positionnant sur la réduction de la demande énergétique du territoire par la réhabilitation de l'existant et par le développement des énergies renouvelables. **Règlement** • Prévoir des normes de stationnement vélos pour les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaire, les secteurs d'équipements, les centres d'intérêts... • Autoriser les dispositifs d'isolation des constructions par l'extérieur, ainsi que les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable. **OAP** • Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): favoriser un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud	• Réduire la place de la voiture dans la commune (stationnement) au niveau des points facilement accessibles en modes doux. • Développer l'attractivité des modes doux en axant les actions sur la sécurité des aménagements, leur qualité, la mise en place d'une signalisation claire et adaptée... • Prévoir des aménagements des espaces publics économes en énergies.

	Constats	Enjeux	Incidences négatives du PLU	Incidences positives du PLU	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives	Mesures compensatoires
L'air et le climat	• Des énergies renouvelables à développer sur le territoire : • Un potentiel éolien certain mais soumis à de trop grandes contraintes • Un potentiel de production thermique important à exploiter	développement des énergies renouvelables			et en évitant les effets de masque ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.	

	Constats	Enjeux	Choix de protection de la commune	Zones jouxtant le site	Mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives
Incidences sur le site Natura 2000	• Site d'Importance Communautaire FR5200653. • Zone de Protection Spéciale FR5212009. • Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale. • Baie marine renfermant des vasières à forte productivité. • Ile et cordons dunaires. • Gand intérêt paysager.	<u>Enjeux de conservation des milieux selon le DOCOB de la ZPS :</u> • les marais doux présentent un enjeu de conservation moyen. • les roselières présentent un enjeu de conservation moyen. • les cultures présentent un enjeu de conservation fort. • les forêts présentent un enjeu de conservation fort. • les dunes et les plages présentent un enjeu de conservation moyen.	• La commune a choisi de classer la quasi-totalité du site en zone N146-6 et en zone A146-6, zones Naturelle et Agricole correspondant à des espaces remarquables. • La partie du site Natura 2000 située en mer correspond à la zone NO 146-6. Il s'agit d'un secteur délimité en vue de la gestion du domaine publique maritime. • Une partie du site est classée en zone Nm, qui correspond au secteur du château d'eau (en activité et proposant des expositions) au sein des marais autorisant uniquement les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement du musée. • Un secteur est classé en zone ND : il s'agit d'un secteur destiné uniquement au dépôt et au compost des déchets verts de la commune. Ces dépôts d'origine naturelle	• Les zones UBa, UC, UD, UE, UI, UT sont déjà fortement urbanisées. L'application du PLU ne pourra alors pas impliquer de nouveaux impacts négatifs. Au contraire, les ambitions de développement durable, de maintien de la trame verte existante, tendent à viser une amélioration de la situation actuelle. • Les zones à urbaniser (1AUh, 1AUi et 2AU) situées en périphérie du site Natura 2000 sont associées à un règlement relativement contraignant et protecteur pour l'environnement. De plus, la plupart des zones à urbaniser situées en périphérie du site Natura 2000 font l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Celles-ci préconisent des principes de développement durable,	• Classer en zone Naturelle ou Agricole l'ensemble de la zone Natura 2000.

			n'auront donc pas d'incidences sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires. • Une petite partie du site est classée en zone N. La partie située en front de mer (cordon dunaire boisé) est classé comme Espace Boisé Classé (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). De ce fait, toute construction est interdite dans cette zone. • En zone Nt, il s'agit du secteur dans lequel peuvent être admis les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les constructions existantes ayant un rapport direct avec ces activités. L'aménagement de ces zones doit rester « léger ». • Une infime partie du site Natura 2000 est classé en zone Neu. Il s'agit du secteur destiné aux équipements liés à la station d'épuration et dans lequel seules les constructions liées à cette activité sont autorisées. • Les secteurs destinés aux	dont la mise en place d'un espace tampon inconstructible en bordure du site Natura 2000 d'au moins 5 ou 10 m selon les secteurs. Le règlement n'est donc pas de nature à impacter le site Natura 2000, ses habitats et sa biodiversité, ou encore les relations écologiques fonctionnelles avec les sites voisins. • Au sein des zones naturelles situées en bordure de la zone Natura 2000, certaines autorisent des constructions qui restent spécifiques à une activité et qui sont associées à un règlement très contraignant	

SOUS-PREFECTURE DES SABLES D'OLONNE
15 JUIL. 2014
COURRIER ARRIVEE

			sièges d'exploitation de la commune et à leurs évolutions situés dans le périmètre du site Natura 2000 sont classés en zone A. • Les constructions non agricoles, dispersées dans la zone Natura 2000, sont classées dans la zone Ah permettant seulement une évolution limitée de ce bâti. Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. • Ainsi, le site ne pourra être urbanisé que sur une partie restreinte, dans des secteurs déjà urbanisés, et accueilleront uniquement des extensions ou constructions restreintes associées aux bâtiments existants.		