



Département de VENDEE (85)

## Commune de Notre-Dame-de-Monts

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

|              | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|--------------|--------------|------------|-------------|
| Révision n°2 | 12.06.2008   | 23.04.2013 | 04.03.2014  |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal réunie en séance le 04/03/2014

M. Le Maire  
Raoul GRONDIN

# Introduction

## UNE DÉMARCHE DE PROJET PRÉCÉDANT L'APPROCHE RÈGLEMENTAIRE

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

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

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

## UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE »

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

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

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

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications

numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

## DES ENJEUX FORTS POUR L'ÉLABORATION DU PLU DE NOTRE-DAME-DE-MONTS

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 paysages exceptionnels. 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.

Ces atouts multiples contribuent à faire de Notre-Dame-de-Monts un territoire attractif et touristique, mais où l'augmentation des prix du foncier ne permet plus aux jeunes ménages de rester ou de venir s'installer, en résulte un vieillissement important de la population ces dernières années.

Le projet pour la ville de Notre-Dame est donc de promouvoir un développement permettant l'accueil de tous et confortant les activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui sont les fondements de son attractivité.

## TROIS AXES POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

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

- **Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune**
- **Promouvoir un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil d'une population diversifiée**
- **Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal**

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

# Axe1. Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune

## PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES IDENTITAIRES, GARANTS DE LA QUALITÉ DE L'IMAGE DU TERRITOIRE

### Préserver la qualité de l'écosystème et renforcer les continuités écologiques

La commune de Notre-Dame, à l'interface entre marais, forêt et océan, 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.

Afin de préserver cet « écosystème », le PADD affiche pour objectifs :

- la préservation des milieux naturels, noyaux de biodiversité, correspondant en grande partie aux espaces faisant l'objet de protections environnementales (marais, dunes et leurs abords, boisements...). Il s'agit également de préserver l'activité agricole présente dans les marais et qui contribue à leur entretien et leur mise en valeur ;
- le maintien de la qualité de l'écosystème dans son ensemble par la préservation des continuités écologiques entre les milieux naturels évoqués ci-dessus. Il s'agit notamment de renforcer et de valoriser la liaison entre le marais et le cordon dunaire au nord de la commune et de ne pas y autoriser de zones de projet ;
- le maintien des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral, en prenant en compte les situations existantes.

### 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 concourt à créer et/ou protéger (marais, prairies et cultures), il convient 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.

En outre, des zones sont identifiées comme devant garantir une transition entre les espaces du marais et l'enveloppe urbaine. Les nouveaux sièges d'exploitation n'y seront pas autorisés.

Enfin, le PADD inscrit pour principe de favoriser, le cas échéant, l'intégration du bâti en lisière des espaces naturels et agricoles.

### GARANTIR LA QUALITÉ 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.
- Préserver les milieux sensibles (notamment le 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 : 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.

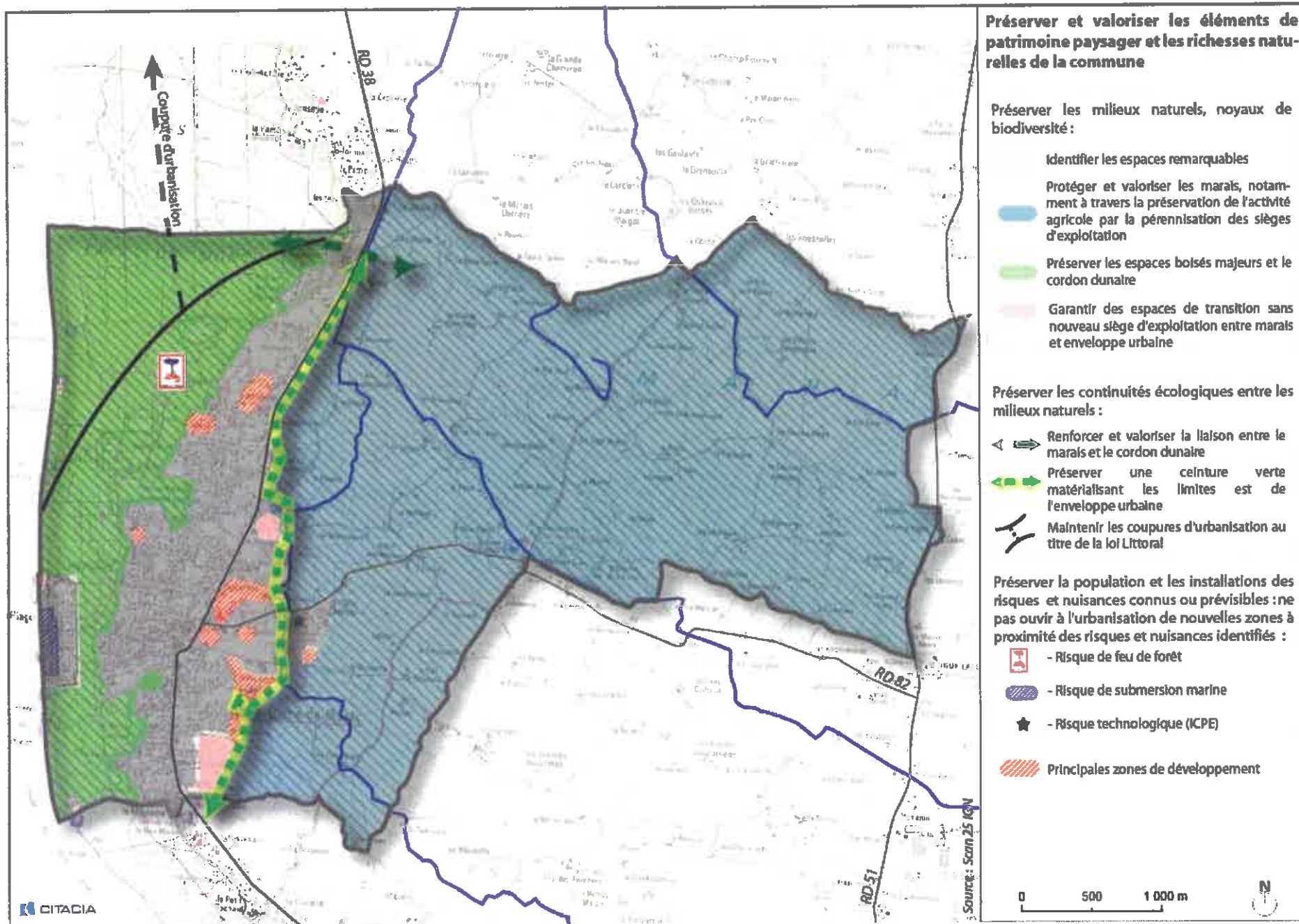
Le PADD affiche également la volonté de préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif. Il convient de lutter contre le gaspillage notamment par la promotion de projets économes en eau afin de réduire les pressions de l'urbanisation sur la ressource.

## PRÉSERVER L'ENSEMBLE DE LA POPULATION ET LES INSTALLATIONS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES CONNUS OU PRÉVISIBLES 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.

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.



### 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. Cette densification du centre se traduit par des règles de construction autorisant davantage de densité et par la construction de nouveaux immeubles de logements dans les dents creuses. Il convient néanmoins de protéger le tissu urbain traditionnel, en édictant des règles protégeant les fonds de parcelles, limitant la hauteur des constructions,...

Le confortement du centre-bourg passe par ailleurs par une anticipation et un renforcement éventuel des besoins en équipements sur la commune. En tout état de cause, les réserves foncières inscrites dans le projet apparaissent suffisantes au regard des projets envisagés. Il conviendra, par ailleurs, de favoriser les liaisons entre les principaux pôles d'équipements (espace René Bonnamy, Mairie, Ecole...).

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

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

Il s'agit là d'un objectif relevant à la fois de l'environnement (réduction de la consommation d'énergie, meilleure gestion de l'eau ...) et du



social. En effet, avec l'augmentation des coûts de l'énergie pressentis sur les prochaines décennies, la production d'un parc de logements économe en énergie devient indispensable pour proposer des logements abordables.

### TROUVER DES ALTERNATIVES AU TOUT AUTOMOBILE

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

- **prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein de l'existant mais aussi des opérations nouvelles.** Par ailleurs, de manière générale, une attention sera portée au fait que des **stationnements destinés aux deux-roues non motorisés** soient prévus en nombre suffisant dans les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaires, les secteurs d'équipements...
- **Conforter la desserte en transports en commun** : navettes de type Eole...

## Axe3. Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal

### SOUTENIR LA CRÉATION 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.

#### CONFORTER LES ACTIVITÉS DE SERVICES

Le tissu économique montois est, en raison du positionnement touristique de la commune (situation littorale, cadre de vie...), fortement tertiarié. 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.

#### PRÉSERVER LA CAPACITÉ 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.

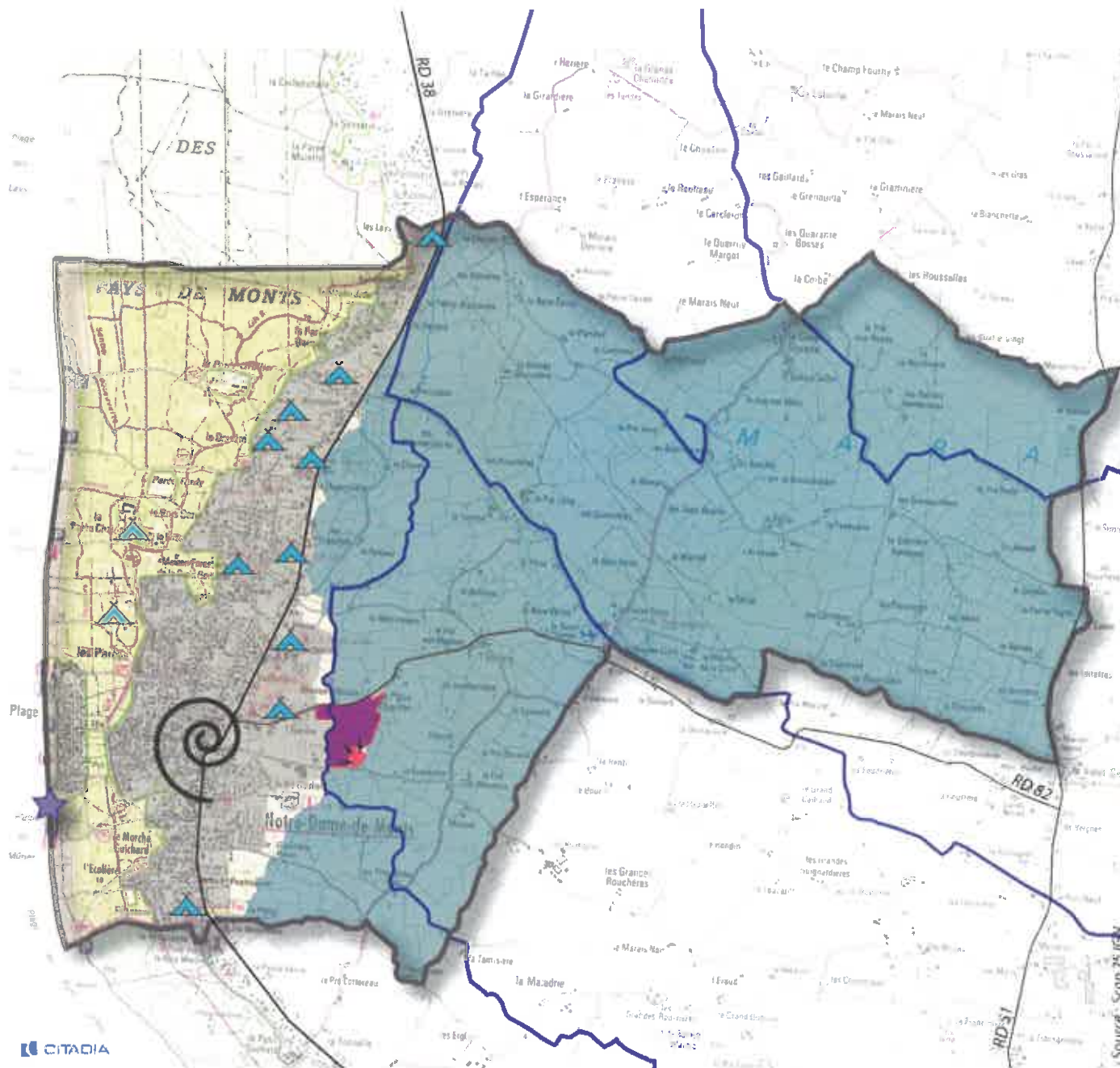
#### PERMETTRE LE PROJET DE PORT À SEC

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 devra s'effectuer par des moyens écologiques.

Un site à proximité de la côte devra rendre possible l'accueil de ce projet.

#### PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

L'activité agricole sur la commune est dynamique, entretient les paysages de marais et contribue à la



## Conforter l'attractivité et le dynamisme communal :

Soutenir la création d'emplois permettant le maintien et l'accueil des jeunes actifs et l'animation locale

 Conforter la zone artisanale de la Taillée

 Etendre la zone d'activités de la Taillée

Conforter les activités de services, liées, en partie, au secteur touristique

 Favoriser les projets de redynamisation du centre-bourg et le maintien des commerces en centre-bourg

Pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal

 Préserver l'activité agricole en pérennisant les sièges d'exploitation

Rendre possible un projet de parking à bateau

 Site de localisation potentiel

Préserver la capacité d'accueil touristique

 Conforter les campings tout en limitant leur extension