

Département de la Vendée (85)

Commune de Barbâtre

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique

05 Mai 2017



Qu'est ce que le PLU ?

- Un document de planification qui définit un projet de territoire...
 - ... Qui dessine les grandes orientations pour demain : urbanisation future, nouveaux équipements publics, infrastructures de transports à venir, secteurs naturels à préserver...
 - ... Qui traduit les choix politiques des élus en matière d'habitat, d'environnement, de développement économique ou encore de déplacements pour les 10 années à venir

Qu'est ce que le PLU ?



Le document de planification engage le devenir de la commune pour les **10** années à venir

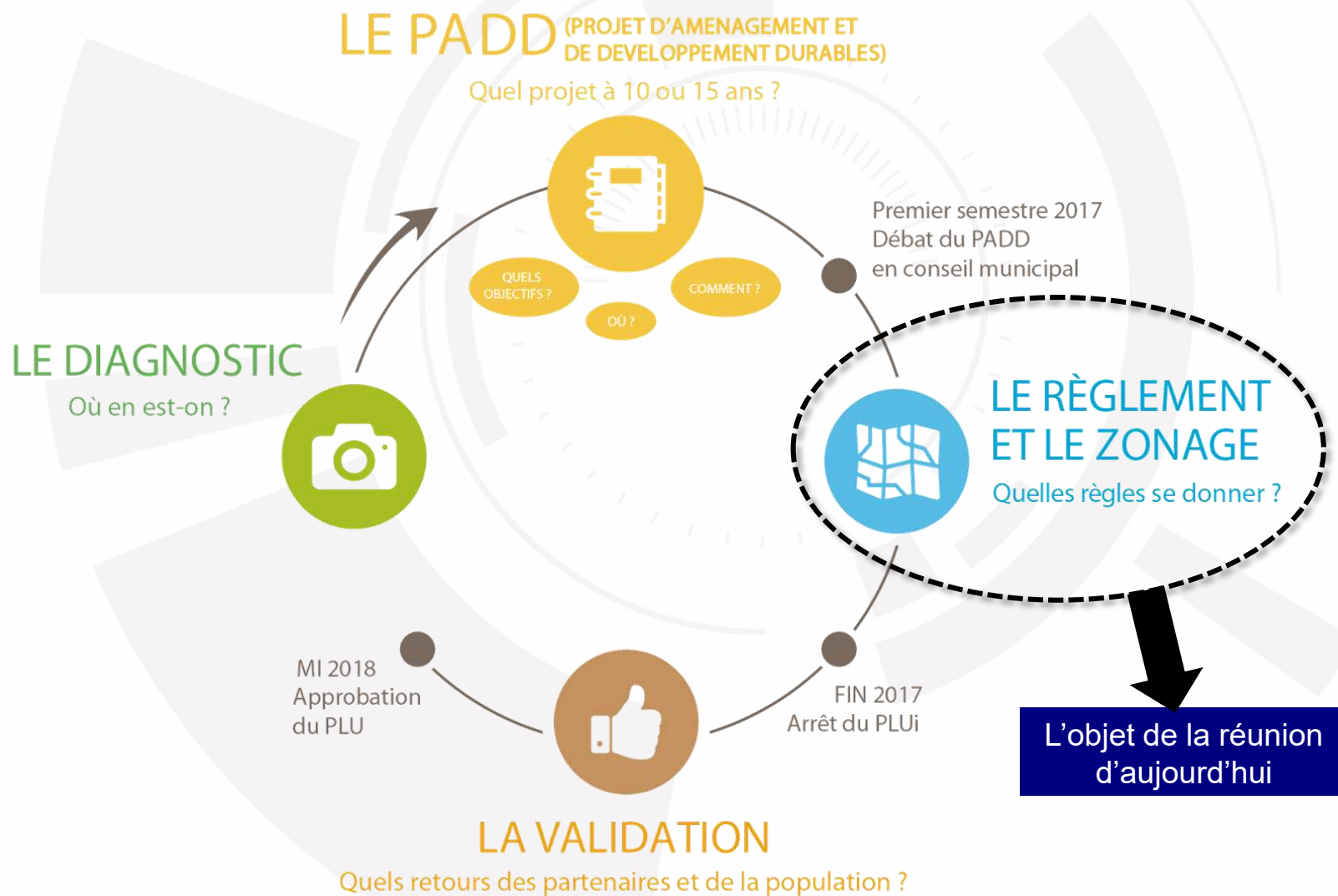
Qu'est ce que le PLU ?

Un outil réglementaire qui définit :

- Les espaces urbains, agricoles, naturels
- Les règles d'utilisation du sol
 - Où construire ?
 - Quoi construire ?
 - Quelles sont les conditions de construction ?
 - Quels types d'équipements seront réalisés ?
 - Quels sont les sites protégés ?



Qu'est ce que le PLU ?



► Les étapes de l'élaboration du PLU

- Phase 1 : Diagnostic (3 mois)

• Mars à juin 2016

- Phase 2 : PADD (2 mois)

• Juin à août 2016

- Phase 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (2 mois)

• Aout à janvier 2016

- Phase 4 : Règlement (6 mois)

• Janvier 2016 à Mai 2017

- **Phase 5 : Arrêt du PLU et consultation des PPA (4 mois)**

• Mai à Juin 2017

- Phase 6 : Enquête publique et approbation (3 mois)

• Juin à octobre 2017



➤ Sommaire

1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET MAITRISE
2. FAVORISER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
3. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES
4. MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

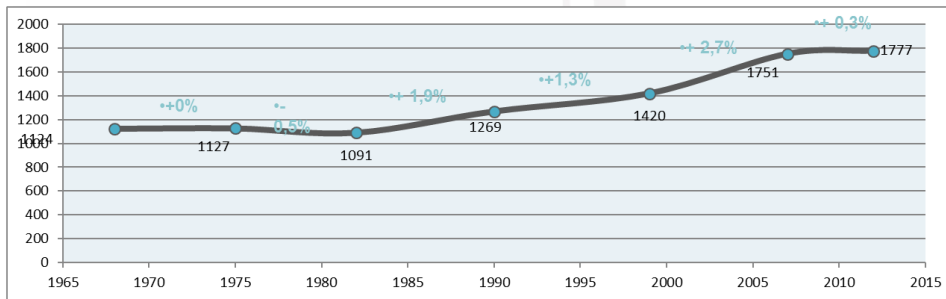




➤ 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET MAITRISE

Rappel du Diagnostic/PADD

- ❑ Evolution démographique positive depuis 1980 mais ralentissement depuis 2007.
- ❑ Seule commune de l'île à conserver cette dynamique
- ❑ 26 nouveaux habitants entre 2010 et 2015.



Objectif du PLH

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

Objectif du SCoT

Production annuelle moyenne de 15 à 20 logements

Hypothèses

→ Taux de renouvellement nul (disparition de logements compensée par la création de logements nouveaux par phénomènes de divisions)

→ Taille des ménages en 2028 = 1,9 personnes par ménage (2011 = 2,1 personnes / ménage)

→ Taux de vacance maintenu à 3% (3% entre 2007 et 2012)

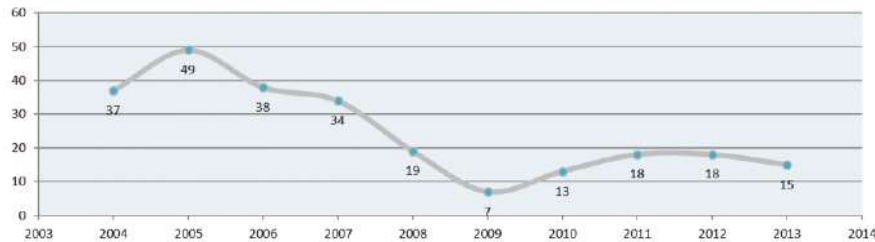
→ Part de résidences secondaires maintenu à 70%

→ Maintien des objectifs du PLH en matière de dynamique démographique

→ **15-20 logements à produire par an**

Rappel du Diagnostic/PADD

- ❑ 25 nouvelles constructions par an en moyenne entre 2004 et 2013 à Barbâtre
- ❑ Une baisse des permis de construire accordés (30 en 2011, 8 en 2014)



PADD :

Maitriser le rythme de développement de la commune (20 logt/an).

Poursuivre les actions engagées en matière de diversification du parc de logements pour permettre l'accueil de tous les profils de ménages.

Fixer au minimum 5% de production de logements locatifs sociaux ou en accession aidée dans les opérations de construction neuve.

Encourager les résidences principales.

Encourager le développement du parc locatif privé (sensibilisation des propriétaires aux conventionnements ANAH,...).

Favoriser la construction de logements de petite taille à proximité des équipements et commerces.

Rappel du Diagnostic/PADD

Consommation d'espace sur Barbâtre entre 2001 et 2013		
	Surface (en ha)	Part du territoire
Habitat	15,83	1,27%
Zones d'activités	2,33	0,19%
Équipements	0,50	0,04%
Exploitation agricole	0,05	0,00%
Total	18,71	1,50%

	Habitat	Zones d'activités	Équipements	Exploitation agricole
Intérieur tâche urbaine 2001	9,62	0,14	0,03	-
Extérieur tâche urbaine 2001	6,21	2,19	0,47	0,05
Total	15,83	2,33	0,5	0,05
	18,71			



62% DE L'ESPACE CONOSMME ENTRE 2001 ET 2013 LOCALISE EN RENOUVELLEMENT URBAIN;

PADD :

Elaborer les orientations d'aménagement et de programmation en renouvellement urbain sur des sites stratégiques (Oyats, la Gaudinière...)

Identifier les potentiels de mutation et accompagner leur évolution selon deux principes :

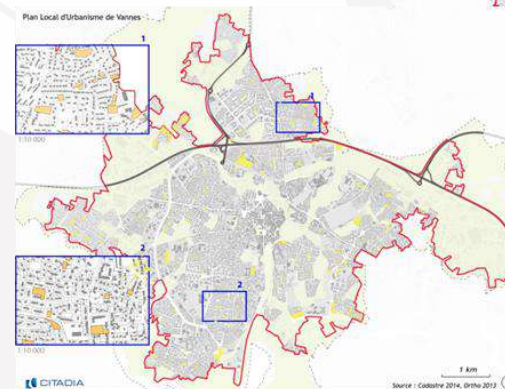
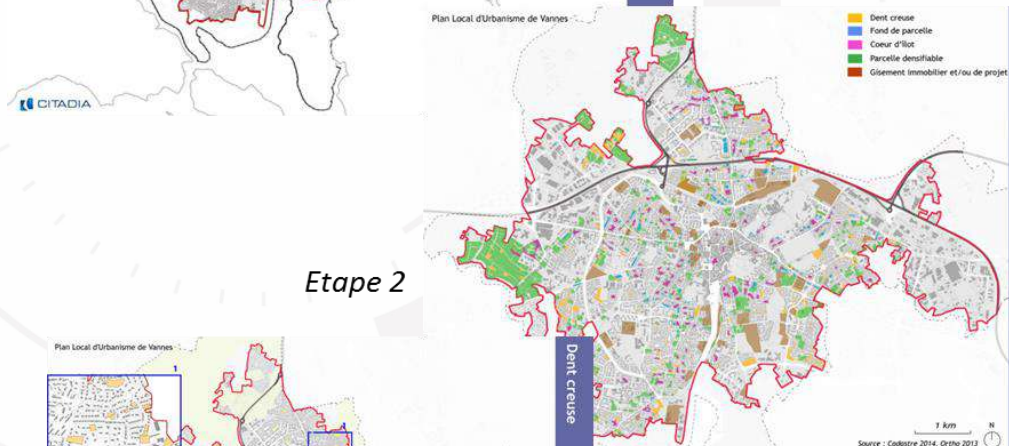
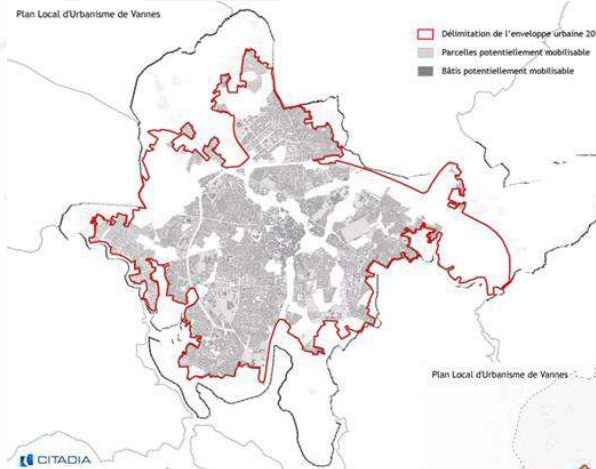
- un principe de cohérence avec le bâti existant (exemple : favoriser la hauteur au sein des OAP et dans le centre-bourg)
- un principe de gradient de densité : concentration des densités de construction. 25-30 logements/ha dans le centre bourg / 18-22 logements/ha dans le tissu pavillonnaire urbain / 15 logements/ha sur les autres espaces).

Traduction dans les OAP

Estimation de la capacité de construction au sein de l'enveloppe urbaine

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

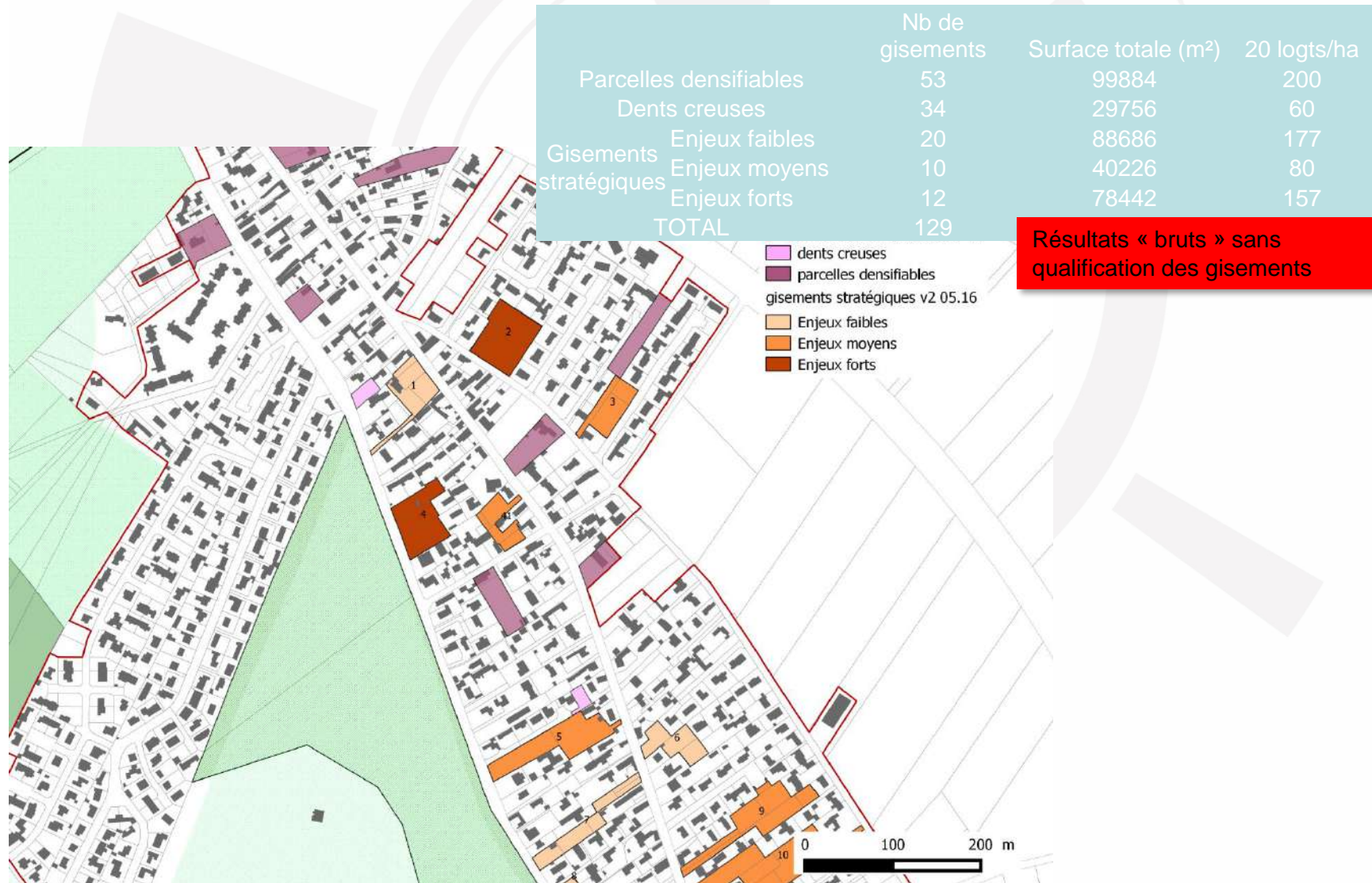
1. La sélection des **zones inéligibles** (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides...)
2. Le découpage de **l'enveloppe urbaine**
3. Le repérage **des gisements fonciers** via le lancement d'une requête
4. La **qualification des gisements fonciers** (dents creuses, gisements fonciers, parcelles densifiables, cœurs d'îlots)
5. **L'amendement de l'étude** par les élus (aller-retours entre BE et commune)



Exemple de référentiel foncier : Vannes (2016)

Traduction dans les OAP

Estimation de la capacité de construction au sein de l'enveloppe urbaine



Traduction dans les OAP

Estimation de la capacité de construction au sein de l'enveloppe urbaine

		Nb de gisements	Surface totale (m ²)	
Parcelles densifiables		53	99884	→ Pondération du résultat au regard des réalités territoriales : <ul style="list-style-type: none">• aucune maîtrise foncière• réticence des habitants à voir se bâtir leur fond de jardin
Dents creuses		34	29756	→ Pondération du résultat au regard des réalités territoriales : <ul style="list-style-type: none">• Taille des parcelles• Difficultés d'aménagement• Maîtrise foncière privée
Gisements stratégiques	Enjeux faibles	20	88686	→ Intégration partielle de ces surfaces en OAP
	Enjeux moyens	10	40226	
	Enjeux forts	12	78442	
TOTAL		129	336994	

Traduction dans les OAP

Estimation de la capacité de construction au sein de l'enveloppe urbaine

		Nb de gisements	Surface totale (m²)	
Parcelles densifiables		53	99884	Pondération du résultat au regard des réalités territoriales : • aucune maîtrise foncière • réticence des habitants à voir se bâtir leur fond de jardin
Dents creuses		34	29756	
Gisements stratégiques	Enjeux faibles	20	88686	Pondération du résultat au regard des réalités territoriales : • Taille des parcelles • Difficultés d'aménagement • Maîtrise foncière privée
	Enjeux moyens	10	40226	
	Enjeux forts	12	78442	
TOTAL		129	336994	Intégration partielle de ces surfaces en OAP

		Nb de gisements	Surface totale (m²)	Surface ha	Logements (20lgt/ha)
Parcelles densifiables		16	29000	2,9	58
Dents creuses		10	8900	0,9	18
Gisements stratégiques Hors OAP	Enjeux faibles	20	26600	2,6	52
	Enjeux moyens	10	40226	2,5	50
	Enjeux forts	12	78442	0	/
TOTAL		129	336994	8,9	178

Rappel : entre **2001 et 2013 15,83 ha** ont été consommés à vocation habitat dont **9,61** en renouvellement et **6,32** en extension

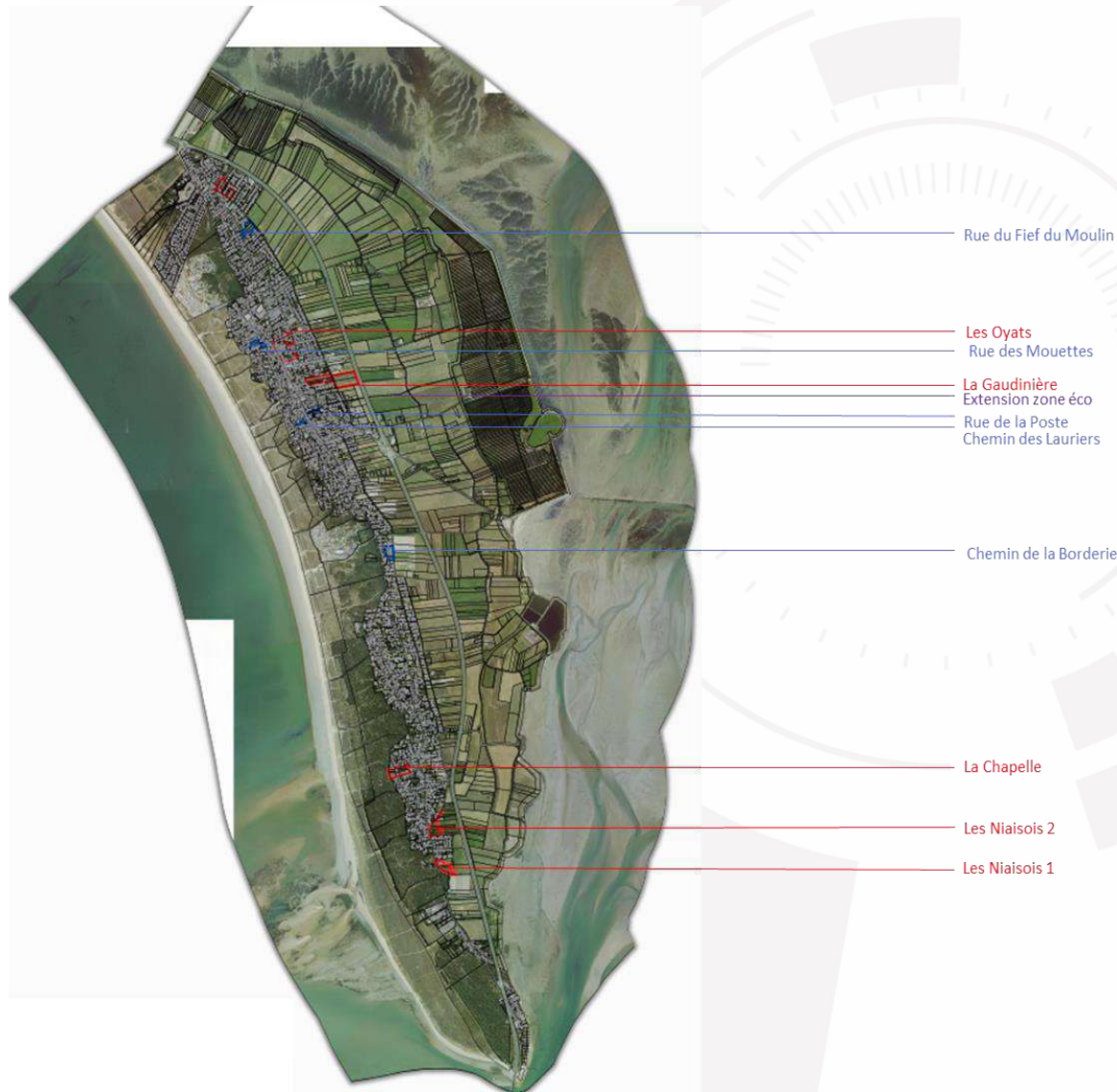
Traduction dans les OAP

Secteurs	Surface totale en ha	Surface constructible en ha	Densité à atteindre (logements/ha)	Nombre de logements total	Logements sociaux et ou accessibles*	Logements groupés
Potential en renouvellement hors OAP	8,9	8,9	20	178	/	/
Sites d'OAP en renouvellement urbain						
Les Oyats	2	1	30	30	10	20
La Gaudinière	1	1	25	25	7	12
La Chapelle	1	1	22	22	5	0
La Maison rouge	1	0,8	19	17	3	0
Rue du Fief du Moulin	0,7	0,7	25	18	4	/
Rue des Mouettes	0,5	0,5	25	13	3	/
Rue de la Poste	0,4	0,4	30	12	3	/
Chemin de la Boderie	0,65	0,65	25	16	4	/
Chemin de Lauriers	0,2	0,2	20	4	0	/
Sites d'OAP en extension						
Niaisois site 1	0,8	0,4	12	5	3	0
Niaisois site 2	0,9	0,8	20	9	2	0
TOTAL OAP	9,25	7,45	23	170	44	32
Site d'OAP à vocation économique						
Tranche 3 de la Gaudinière	1.8 ha	1.8 ha				

*Application d'un pourcentage de 20% de logements sociaux ou accessibles sur les opérations de plus de 10 logements conformément au règlement du PLU. Production de logements sociaux ou accessibles supérieur à 20% sur le secteur des Oyats et de la Gaudinière

Objectif de 200 logements à produire pour 10 ans

Traduction dans les OAP



Le PLU totalise **12 OAP** dont 11 OAP à vocation habitat et 1 OAP à vocation économique.

Sur ces 11 OAP à vocation habitat, 6 font l'objet d'un schéma détaillé : La maison rouge, les Oyats, La Gaudinière, La Chapelle et les Niaisos site 1 et 2.

4 autres secteurs d'OAP à destination habitat font uniquement l'objet d'une densité imposée.

___ OAP avec programmation détaillée

___ OAP avec programmation de densité

___ OAP de programmation économique

Traduction dans les OAP

Exemple du site de la Chapelle

Localisation	Au sud de la commune à proximité de la dune
Objectif	Bâtir une dent creuse avec un cadre environnemental privilégié
Zonage au POS	UC
Zonage au PLU	UC
Zonage PPRL	/
Surface	1 ha
Surface constructible	1 ha
Nombre de logement potentiel	22
Environnement	Surface non bâtie avec activité de camping en période estivale
Desserte des réseaux	Assainissement collectif
Desserte routière	L'îlot est desservi par une voie principale et une voirie secondaire à renforcer
Paysage et patrimoine	Présence d'une chapelle à l'est du site, présence d'arbres fruitiers et de muret en pierre

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. **Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace.**

Une attention sera portée sur la **gestion des limites avec le bâti existant.**

Concernant la desserte, un accès sera à créer Rue de la chapelle. Un autre est prévu sur le chemin à l'Est du bourg Il est prévu la mise en place **d'une voie partagée à l'intérieur de la surface bâtie.** Une liaison douce permettra de connecter la nouvelle entité bâtie au quartier.

La mutualisation des stationnements sera privilégiée. Elle se fera à l'entrée sud du secteur de l'OAP et en fonction des possibilités techniques.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

La **gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères,** sauf contraintes techniques. Compte tenu des caractéristiques du site, la **gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.** Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

Traduction dans les OAP

Exemple du site de la Chapelle



Principes urbains

- Projets de construction
- Projet d'habitat
- Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation ou de déconstruction

Principes de desserte

- Cheminements piétons à créer
- Liaison à créer
- Liaison existante à conforter
- Accès principaux

Principes paysagers

- Végétation à conserver ou à planter
- Orientation de la pente à prendre en compte dans la gestion des eaux, des principes paysagers et de l'implantation du bâti

- Périmètre
- 100 mètres
- N

DUNE ET PLAGE

Profiter d'une localisation stratégique à proximité de la plage et de la dune



Redonner une fonction à cet espace



Prendre en compte l'environnement du site



S'appuyer sur les réseaux existants



Evolution Réglementaire du POS au PLU

Zones U (urbaines)

- UAa
- UA
- UC
- UL
- UT
- UI

Zones AU (à urbaniser)

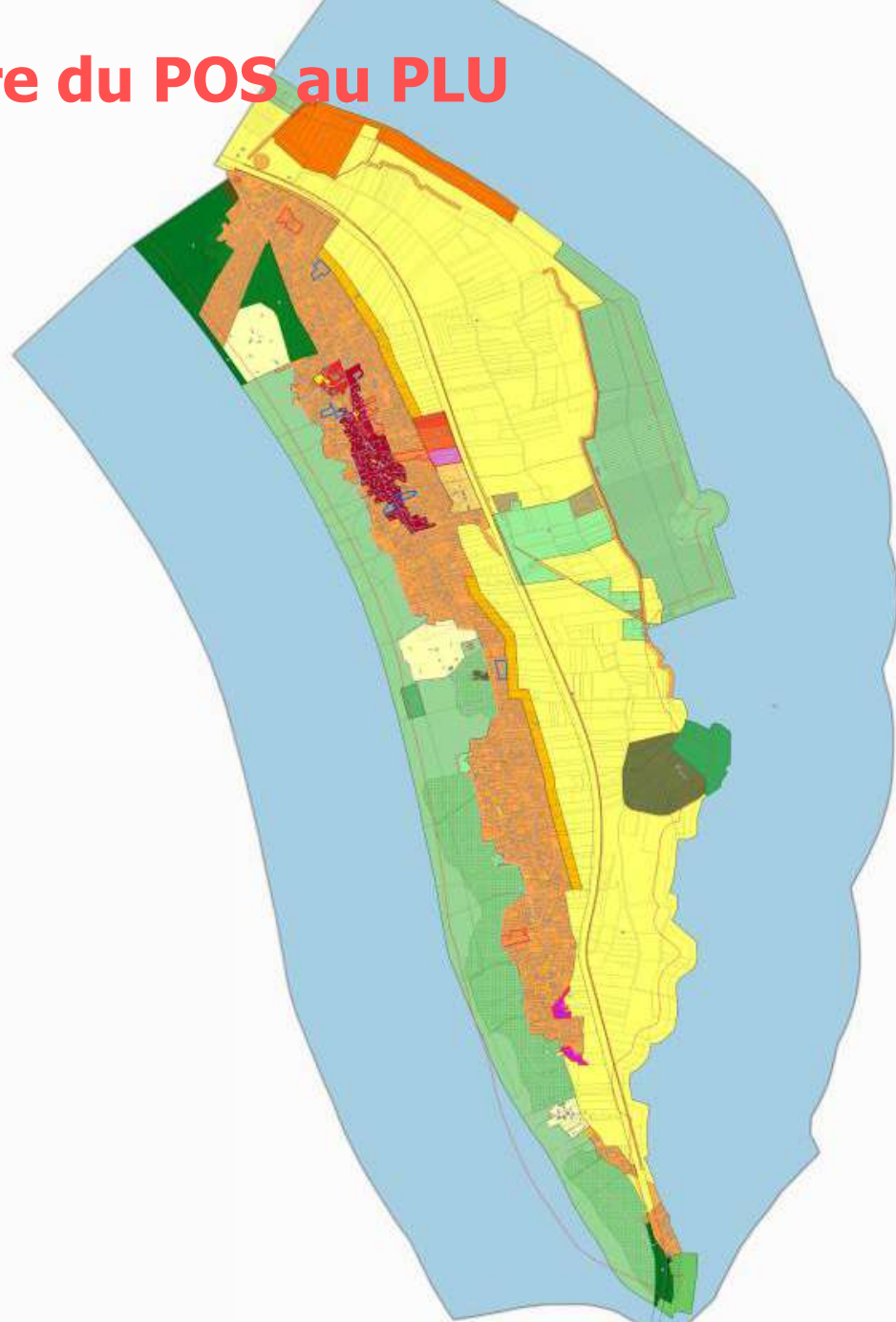
- 1AUh
- 1AUi

Zones A (agricoles)

- Aa
- Ab
- Ao

Zones N (naturelles)

- N
- Nr
- Nrm
- Nm
- Nl
- Ne
- Nt
- Nc



Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être 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. (Article R151-18)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
UB	Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.	UA
/	cette zone délimite un périmètre de centralité destiné à l'implantation d'équipements structurants. Au sein de ce secteur, la hauteur maximale des constructions sera plus élevée .	UAa
UC	Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales . Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.	UC
UCa		
UCb	Une bande au Nord de la commune	suppression
UCc	Périmètre autour du moulin de la Frandière	Plus de zonage mais autre protection
UCd	Cette zone concerne le secteur de l'office de tourisme, du parc de loisir du Gois , elle permet les aménagements liés aux équipements existants et compatibles avec la vocation de la zone .	NT
UT	Concerne les campings et le secteur du village vacance situé au Sud de la commune. Les constructions en rapport avec la vocation de la zone et dans les limites définies au règlement sont autorisées.	UT
/	Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales commerciales et industrielles, tertiaires ou de services, ou nécessaires aux services publics .	UI
/	Zone urbaine à vocation de loisir . Elle correspond aux terrains de sport localisés au Sud du bourg.	UL

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être 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. (Article R151-18)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
UB	<p><i>Les principales évolutions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Maintien d'un zonage issu du POS mais évolution de son périmètre = UT Création de 3 zonages pour répondre au mieux à la réalité territoriale et à ces besoins de développement = UAa UI et UL Evolution de dénomination et rajustement des tracés pour 1 zonage = UA Fusion entre deux zonage UC et Uca = UC Passage d'un zonage U à un zonage N = NT Simplification du zonage par la suppression de deux zones = UCb et UCc 	UA
/		UAa
UC		UC
UCa		suppression
UCb		Plus de zonage-mais autre-protection
UCc		NT
UCd		UT
UT		UI
/		UL
/		

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Zonage U au POS

Zonage U au PLU



Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. (Article R151-20)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
INA	Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés. ➤ Sites de Niaisois	1AUc
INAc	Destiné à l'aménagement du futur cimetière et aux constructions liées à son fonctionnement	Nc
HNA	Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation dans le temps long et dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Zone dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'à par la réalisation d'une ZAC, la révision ou la modification du POS ⇒ Pas de zones concernées au PLU	2-AU

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

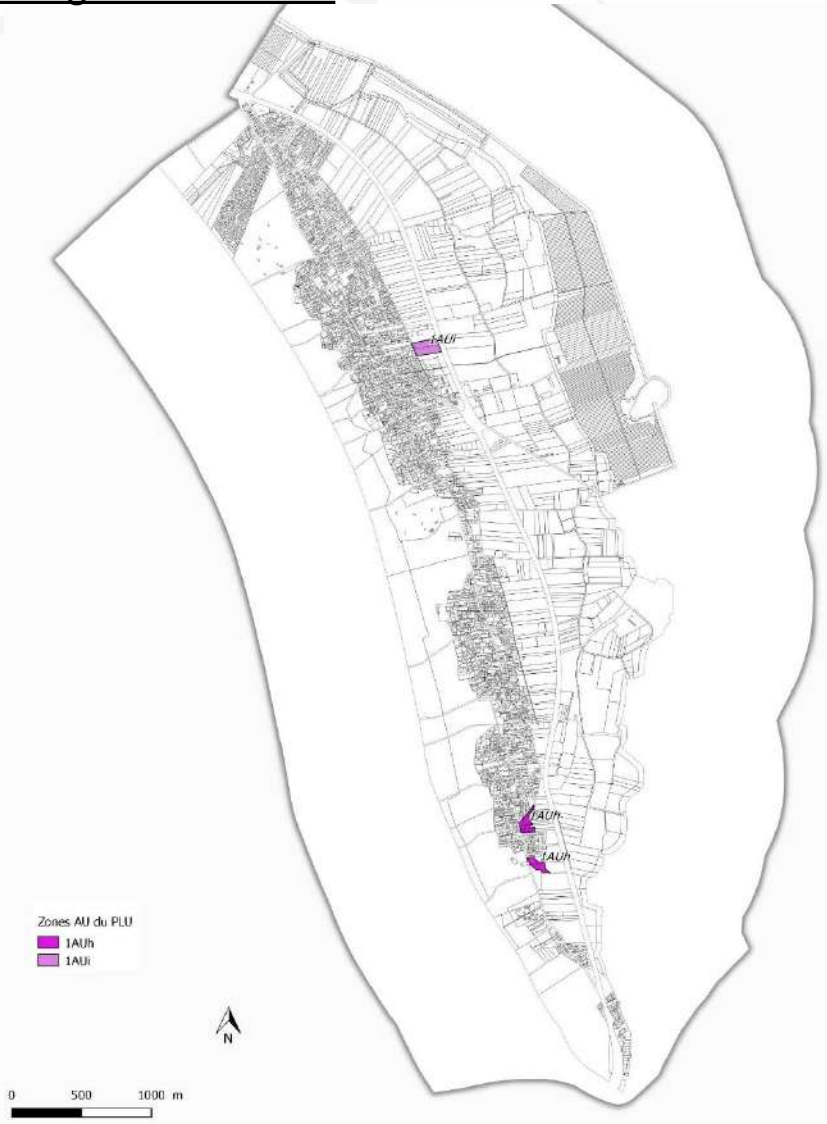
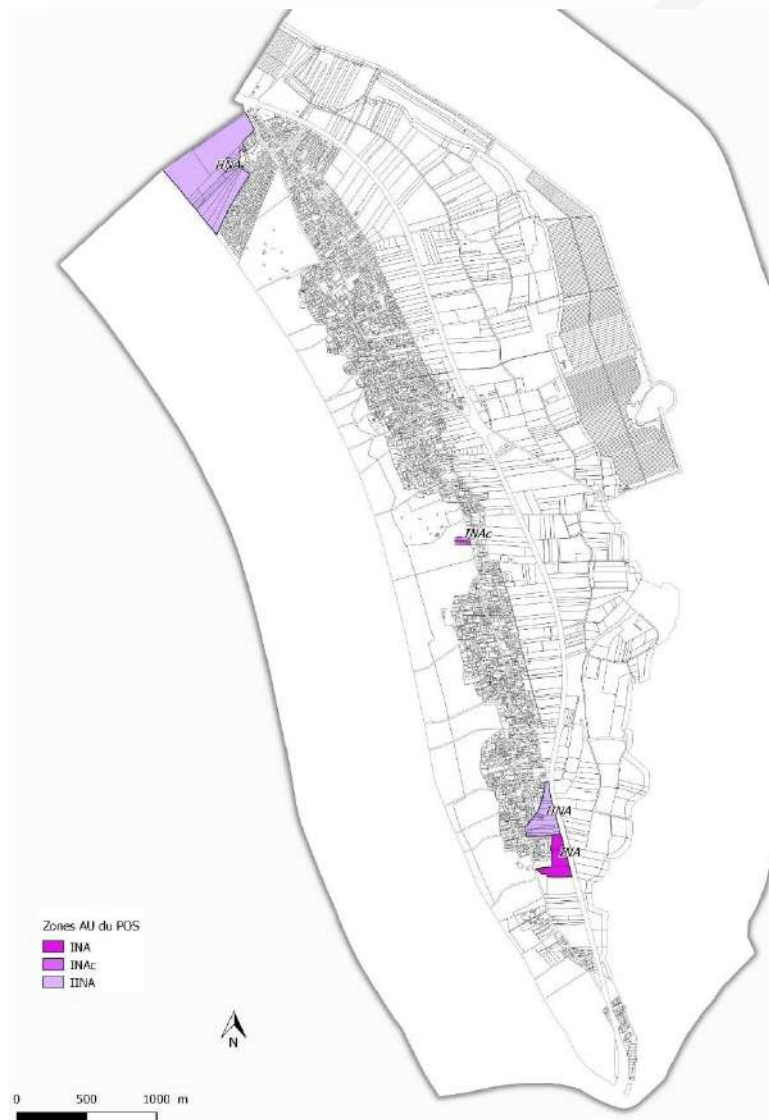
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. (Article R151-20)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
INA	<i>Les principales évolutions :</i> <ul style="list-style-type: none">• Evolution de la dénomination et rajustement du périmètre pour 1 zonage = 1AUh• Passage d'un zonage AU à un zonage N = Nc• Simplification du zonage par la suppression d'une zone = IINA, pas de surfaces en extension à long terme au PLU	1AUh
INAc		Nc
IINA		2-AU

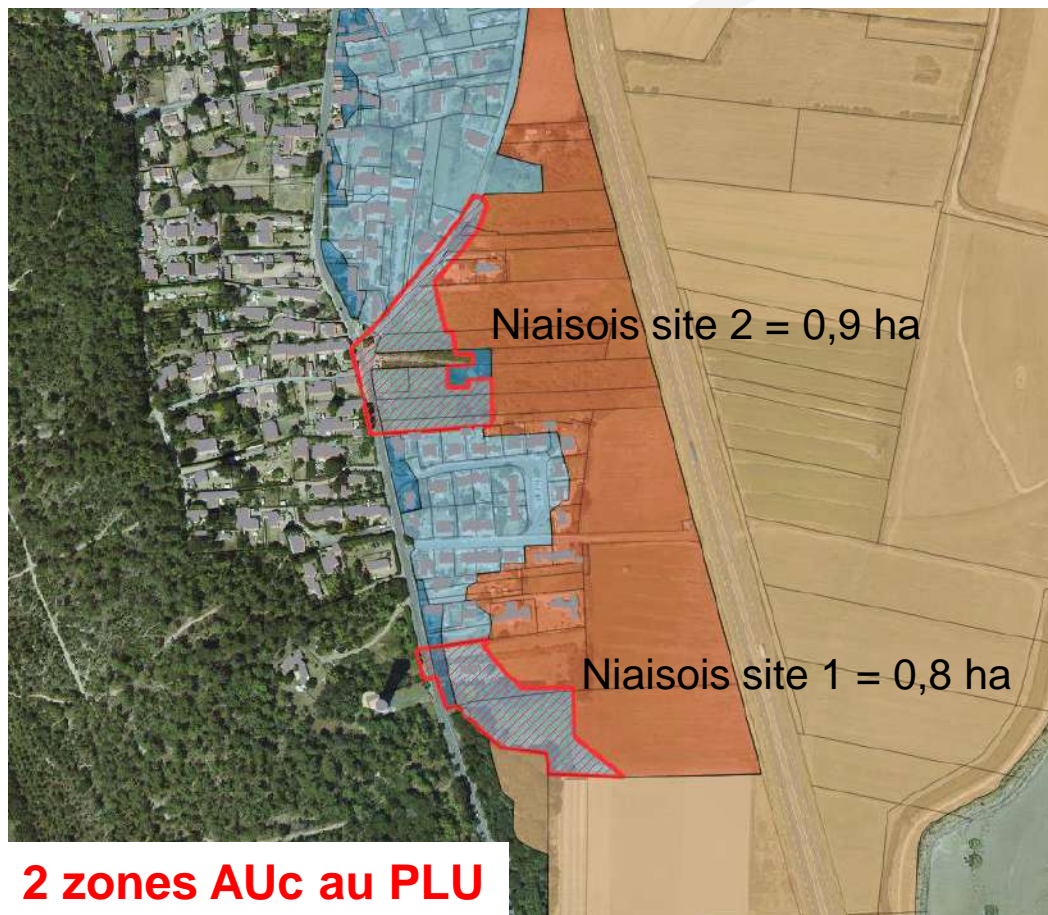
Evolution Réglementaire du POS au PLU

Zonage AU au POS

Zonage AU au PLU



Traduction dans les OAP



2 zones AUc au PLU

Zonage PPRL

- Bleu B1
- Bleu B0
- Rouge RN
- Rouge RU
- Rouge RUz

Surfaces zonées en IINA au POS

Les secteurs du Niaisois s'inscrivent dans une perspective de **projet d'habitat pilote en matière d'adaptation aux contraintes du PPRL**. Le but est de proposer des logements résilients qui s'adaptent **aux contraintes spécifiques du risque inondation**. L'aménagement de ces parcelles devra être conditionné à une étude **hydro-morphologique précise**.

➡ Une réflexion spécifique est envisagée sur ces secteurs en lien avec les services de la DDT. Elle doit aboutir à une série de prescriptions permettant de mieux construire avec le risque. Ces prescriptions seront intégrées aux OAP.

Ces logements ont vocation à être de **taille modérée et à accueillir de jeunes ménages**.

Traduction dans les OAP



Principes urbains

- Projets de construction
- H Projet d'habitat
- Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation ou de déconstruction
- Limite du PPRL

Principes de desserte

- ↔ Cheminements piétons à créer
- ↔ Liaison à créer
- ▷ Accès principaux

Principes paysagers

- Végétation à conserver ou à planter
- Espace boisé à préserver
- Espace agricole à préserver
- ▷ Principe de co-visibilité à prendre en compte
- Périmètre

125 mètres ↑ N

Secteurs	Surface totale en ha	Surface constructible en ha	Densité à atteindre (logements/ha)	Nombre de logements total	Logements sociaux et ou accessibles*	Logements groupés
Niaisois site 1	0,8	0,4	12	5	3	0






Traduction dans les OAP






Principes urbains

-  Projets de construction
-  Projet d'habitat
-  Limite du PPRL

Principes de desserte

-  Cheminement piétons à créer
-  Liaison à créer
-  Accès principaux

Principes paysagers

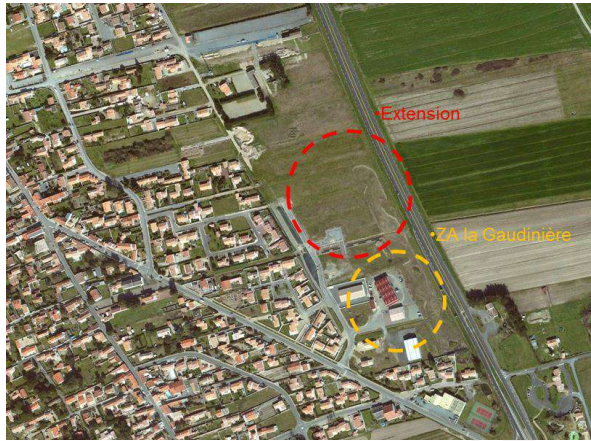
-  Végétation à conserver ou à planter
-  Principe de co-visibilité
-  Périmètre



Secteurs	Surface totale en ha	Surface constructible en ha	Densité à atteindre (logements/ha)	Nombre de logements total	Logements sociaux et ou accessibles*	Logements groupés
Niaisois site 1	0,8	0,4	12	5	3	0
Niaisois site 2	0,9	0,8	20	9	2	0

➔ 2. FAVORISER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Rappel du Diagnostic/PADD



- 11 lots restants à commercialiser
- 3 lots en zone en extension non définis
- Une zone d'activité qui reste contrainte par le PPRL



PADD :

Conforter l'attractivité de la zone par la garantie d'un niveau de services satisfaisant pour les entreprises :

- Projeter l'installation d'une desserte numérique très haut-débit, niveau de stationnement suffisant,**
- Elaborer des solutions techniques adaptées au PPRL.**

Assurer un traitement durable qualitatif de la zone.

Evolution Réglementaire du POS au PLU

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
/	Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales commerciales et industrielles, tertiaires ou de services, ou nécessaires aux services publics.	UI
IN Ae	Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés destinés à l'accueil d'activités économiques. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.	1 AUi

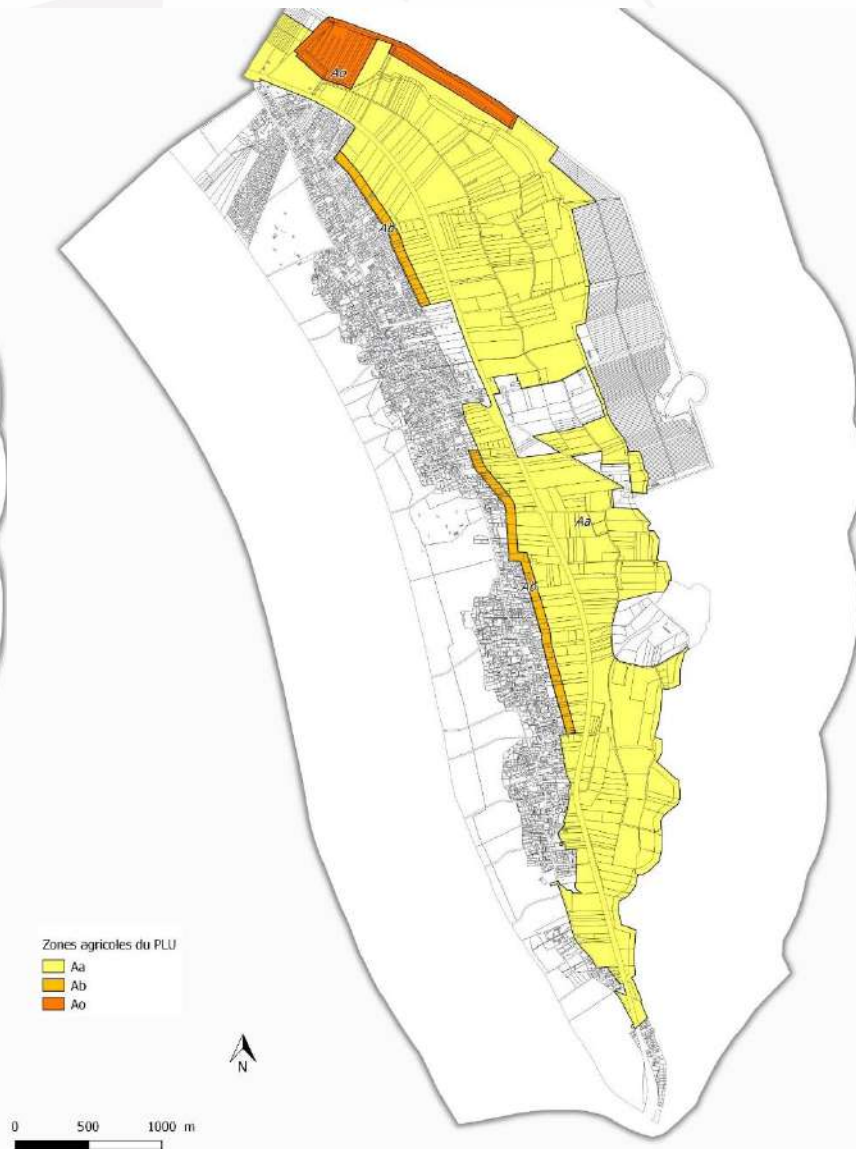
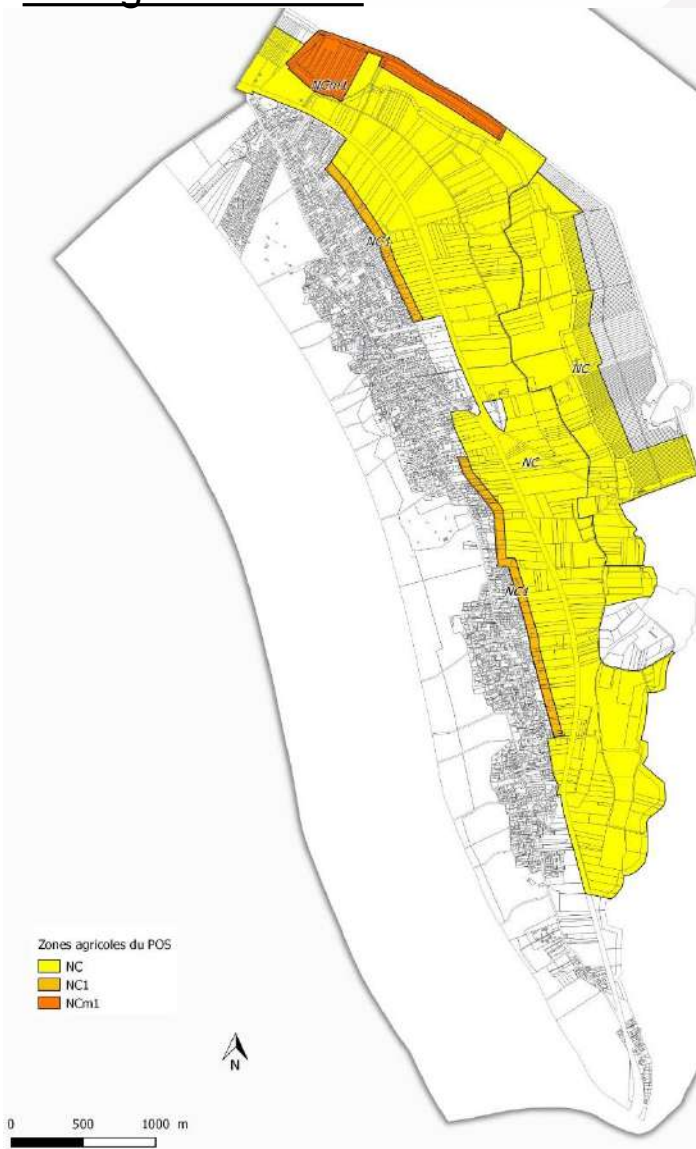
Evolution Réglementaire du POS au PLU

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
/	<p><i>Les principales évolutions :</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Création d'une zone UI qui correspond à la surface bâtie de l'ancienne zone INAe• Evolution de la dénomination de la zone INAe et de son zonage	UI
INAe		1 AUi

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Zonage A au POS

Zonage A au PLU



Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Article R151-22)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
NC	La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des secteurs aquacoles et conchylicoles.	Aa
NC1	secteur où le bâti existant pourra évoluer , destiné à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.	Ab
NCm1	secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles	Ao

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Article R151-22)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
NC	<i>Les principales évolutions :</i> <ul style="list-style-type: none">Evolution des dénominations des zones et évolution à la marge des périmètres du zonage	Aa
NC1		Ab
NCm1		Ao



Projet de la commune d'une éventuelle implantation de panneaux photovoltaïques en retrait des sites du Niaisois, ce qui supposerait la création d'un nouveau zonage A spécifique.

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Carto évolution zonage
+
Surfaces



➡ 3. S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES

Rappel du Diagnostic/PADD

• Carte de synthèse des risques et nuisances



PPRL - Zonage réglementaire

- Zone Bleue (B0 et B1)
- Zone Rouge (RN, RU et RUz)

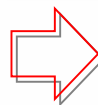
Aléa retrait/gonflement des argiles

- Moyen
- Risque de feu de forêt moyen

Sites susceptibles d'être pollués (base de données BASTIAS)

- Activité terminée
- En activité
- Axe routier source de nuisances sonores, risque TMD
- Périmètre concerné par les mesures d'isolation (100m)

- ❑ Le risque d'inondation couvrant une grande partie du territoire
- ❑ Nécessité de conformité par rapport au PPRL (Zonage + règlement)



LES RISQUES ET LES EVOLUTIONS DES BESOINS EN RESSOURCES DOIVENT ETRE PRIS EN COMPTE ET ANTICIPES

LE PADD RAPPEL LA NECESSITE D'INTEGRER LE PPRL A TOUTES LES OPERATIONS, QUELQUE SOIT LA VOCATION

Côte de référence et côte naturelle

Ecart entre la côte de référence et la côte naturelle	Nombre de parcelles	Superficie
Inférieur à 0	6	0,54 hectare



Différence entre la côte PPRI et la côte de référence du terrain naturel (en mètres) :

 Inférieur à 0

500 0 500 1000 m

Côte de référence et côte naturelle

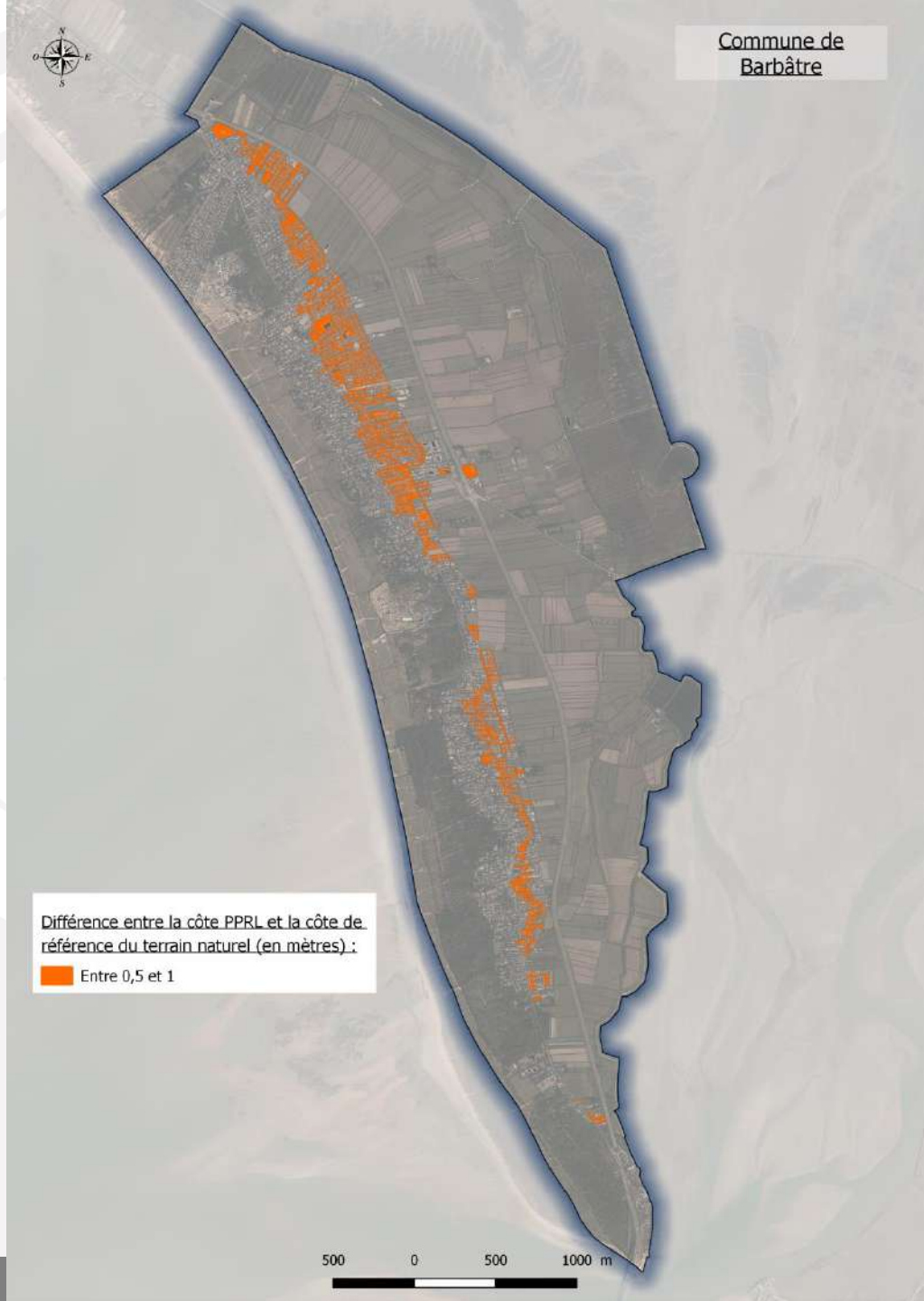
Ecart entre la côte de référence et la côte naturelle	Nombre de parcelles	Superficie
Inférieur à 0	6	0,54 hectare
Entre 0 et 0,5 mètre	293	146,18 hectares

Différence entre la côte PPRL et la côte de référence du terrain naturel (en mètres) :

Entre 0 et 0,5

Côte de référence et côte naturelle

Ecart entre la côte de référence et la côte naturelle	Nombre de parcelles	Superficie
Inférieur à 0	6	0,54 hectare
Entre 0 et 0,5 mètre	293	146,18 hectares
Entre 0,5 et 1 mètre	977	543,62 hectares

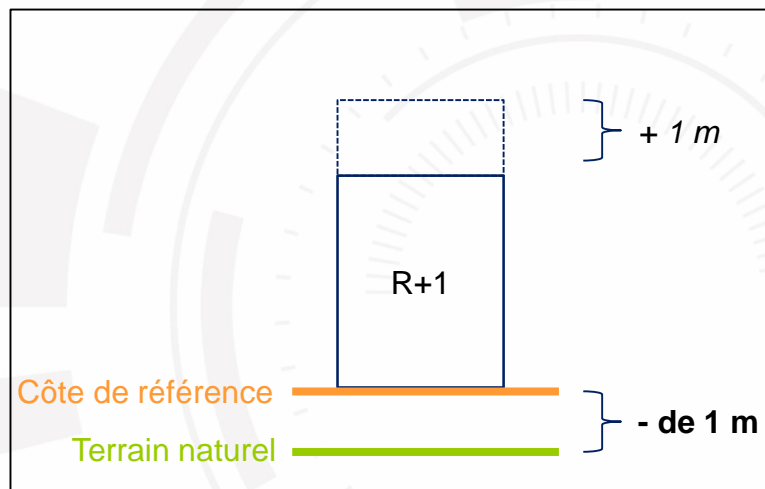


Côte de référence et côte naturelle

Ecart entre la côte de référence et la côte naturelle	Nombre de parcelles	Superficie
Inférieur à 0	6	0,54 hectare
Entre 0 et 0,5 mètre	293	146,18 hectares
Entre 0,5 et 1 mètre	977	543,62 hectares
Supérieur à 1 mètre	469	337,18 hectares



Adapter le règlement des hauteurs suivant le PPRL



Exemple de rédaction :

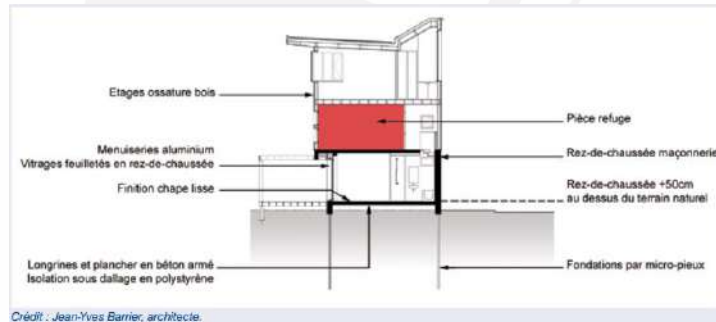
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, si la différence entre la côte de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la côte de référence. Si la différence entre la côte de référence et le terrain naturel est supérieure à 1 mètre, la hauteur de la construction est mesurée à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Ainsi, le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur maximum de 1 m.

Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction (article UA7).

Quels types d'habitat pour le PLU de demain?

3 types envisageables :

Maisons flottantes / Maisons amphibies / Maisons résilientes



La maison amphibie



Crédit illustration : Arnaud Reaux/CAUE85

Maison adaptée au risque de submersion

La maison amarrée



Crédit illustration : Samir Ellouzi et François Desbois/CAUE 85

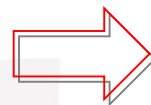




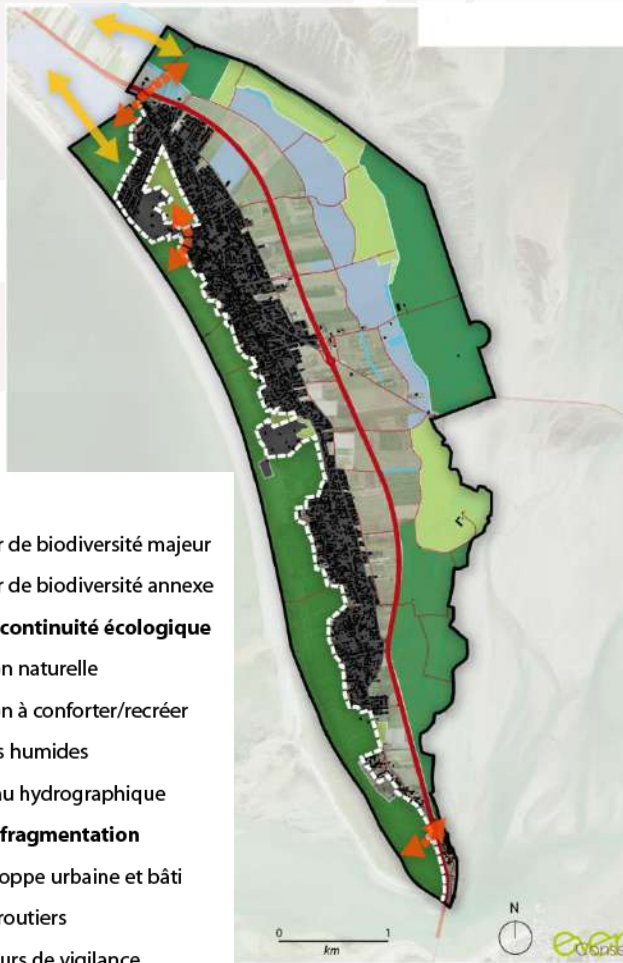
➤ 4. MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Rappel du Diagnostic/PADD

- ❑ Des espaces naturels remarquables et reconnus
- ❑ Des éléments de nature ordinaires, socles de fonctionnalités écologiques : boisements non protégés, haies bocagères, zones humides



LA TRAME VERTE ET BLEUE DOIT FAIRE PARTIE INTÉGRANTE DES PROJETS TERRITORIAUX.



PADD :

Préserver les espaces naturels et habitats écologiques remarquables.

Préserver le polder et les marais, notamment par la pérennité des activités humaines « gestionnaires » de ces espaces.

Préserver les franges littorales, dunes et plages,

Préserver le cordon boisé et boisements isolés dans l'espace urbain comme habitats écologiques.

Protéger voire restaurer les corridors écologique.

Prise en compte des coupures d'urbanisation observées sur la commune.

Protéger le réseau hydrographique, leurs abords et les zones humides.

Evolution Réglementaire du POS au PLU

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.(Article R151-24)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
ND	Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.	N
NDs	Concerne les secteurs et infrastructures de loisirs localisés en dehors de l'enveloppe urbaine	NI
NDse	Destiné à l'accueil des installations et équipements liés au fonctionnement de la station d'épuration	Ne
ND 146-6	au titre de l'article L121-23 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	Nr Nrm <i>(pour le domaine maritime)</i>
/	Concerne le secteur de la pointe de la Fosse et est destiné aux activités liées à la mer, dans cet espace les évolution du bâti seront conditionnées par un périmètre d'implantation spécifique.	Nm
UT	Concerne le secteur de l' office de tourisme, du parc de loisir du Gois, les abords du moulin de la Frandière . Ce secteur est à vocation touristique et agro-touristique .	Nt
INAc	Spécifique à la zone d'aménagement du futur cimetière	Nc

Evolution Réglementaire du POS au PLU

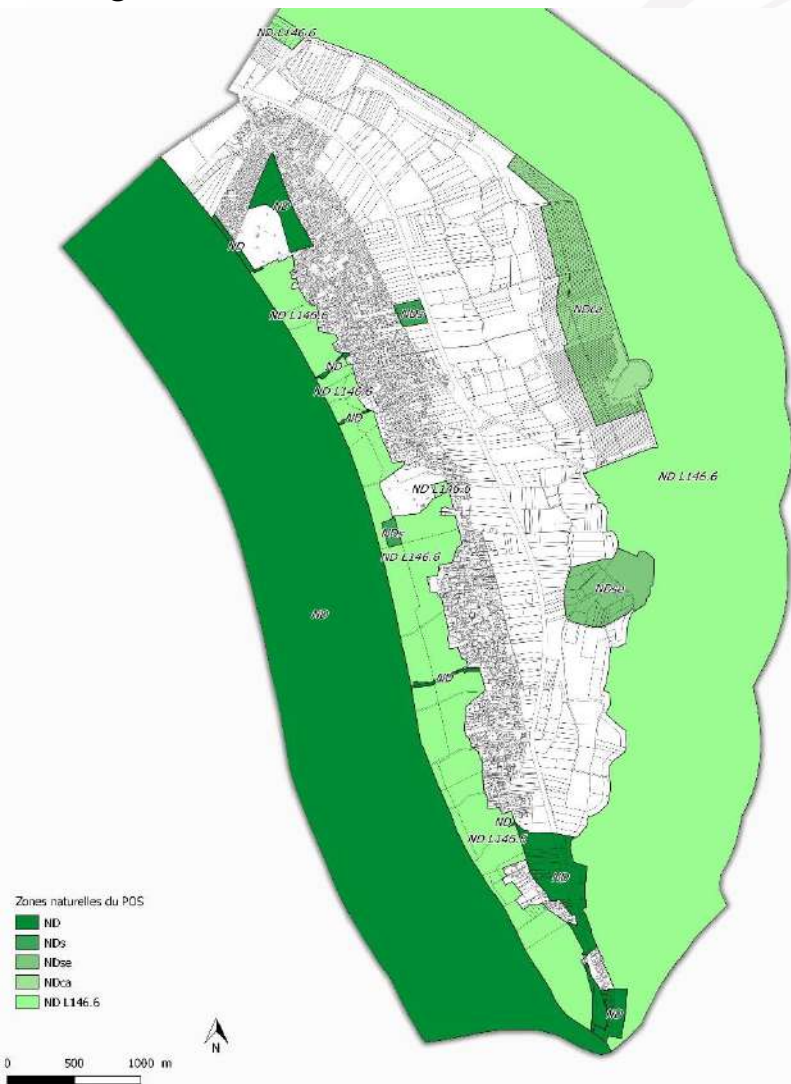
Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.(Article R151-24)

ZONAGE POS	DEFINITION DE LA ZONE	ZONAGE PLU
ND	<p><i>Les principales évolutions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution de dénominations pour plusieurs zones : N, NI, Ne avec mise à jour des périmètres • Distinction entre les espaces remarquables terrestres et maritimes ainsi que redécoupage pour le polder Sébastopol • Création d'un secteur lié à des activités spécifiques : Nm • Passage d'un zonage U à un zonage N et de IINA à N pour les espaces non aménagés à accueillir de nouvelles constructions (autre que de petits aménagements compatibles avec la vocation de la zone). 	N
NDs		NI
NDse		Ne
ND 146-6		Nr Nrm <i>(pour le domaine maritime)</i>
/		Nm
UT		Nt
INAc		Nc

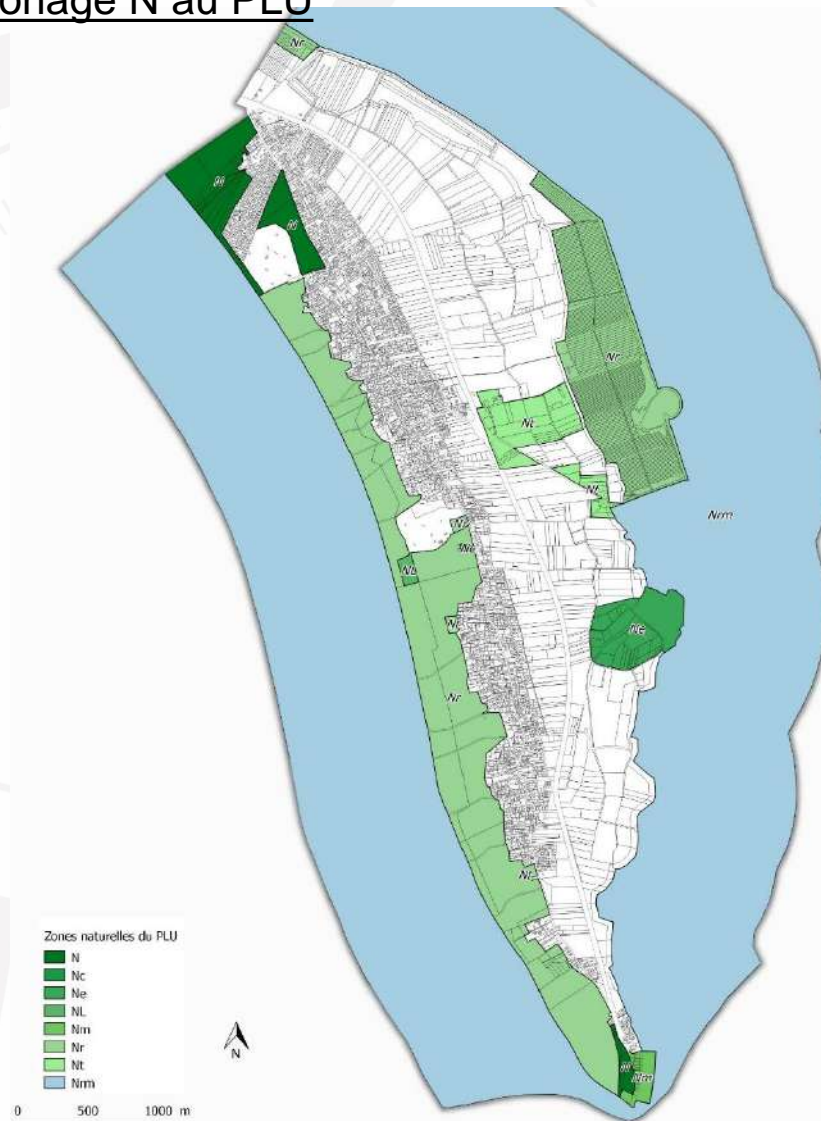
Evolution Réglementaire du POS au PLU

Zonage N au POS



Zonage NDca ayant fait l'objet d'une annulation partielle

Zonage N au PLU



Evolution Réglementaire du POS au PLU

Extrait du plan de zonage



Périmètre d'implantation du bâti

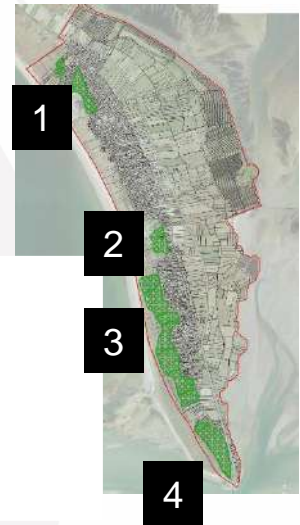
L'implantation d'un nouveau bâtiment faisant office de billetterie est subordonné à la démolition du bâtiment existant. L'objectif est de permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment qualitatif pour permettre la valorisation du site.



Traduction via les prescriptions réglementaires

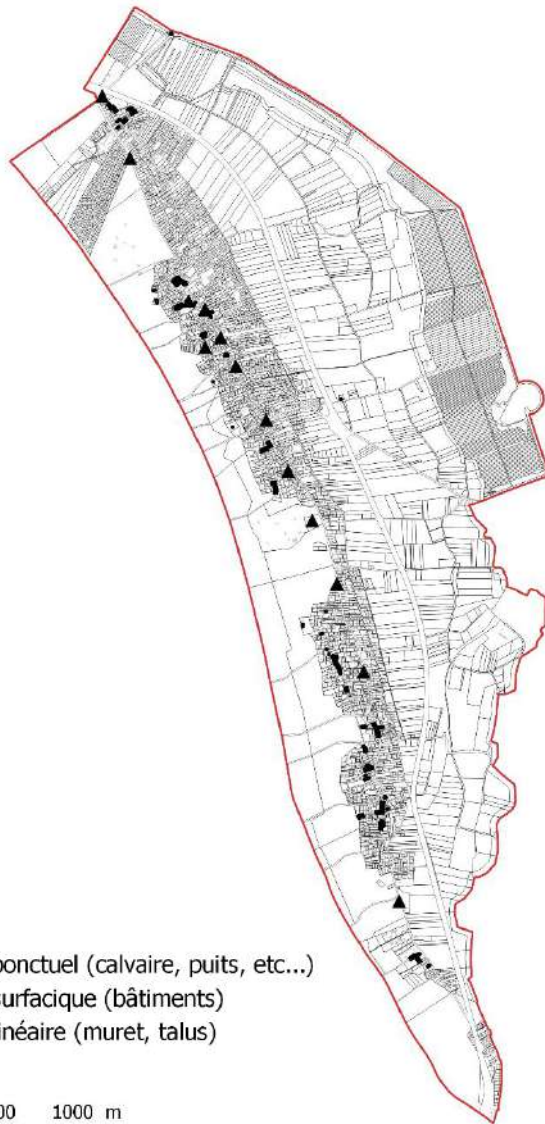
Espaces Boisés Classés

- Entre le POS et le PLU : EBC existants conservés comme tels
- 1 secteur d'EBC supplémentaire : 2,6 ha



Traduction via les prescriptions réglementaires

Protection des éléments paysagers au titre de la Loi Paysage identifiés au plan de zonage



Légende

- ▲ Patrimoine ponctuel (calvaire, puits, etc...)
- Patrimoine surfacique (bâtiments)
- Patrimoine linéaire (muret, talus)

79 éléments identifiés : anciennes bâtisses, muret, calvaire, puits, moulins, etc...

Dans le règlement :

Travaux d'extension, d'aménagement, démolition :

- Soumis à déclaration préalable
- Ne doivent pas porter atteinte à la valeur de l'élément patrimonial
- Travaux autorisés : sécurité, salubrité, motifs d'intérêt public



Moulin de la Croix Rouge



Puits (Impasse du Vieux Puits)



Muret (rue de l'Estacade)

Traduction via les prescriptions réglementaires

Protection des éléments paysagers au titre de la Loi Paysage identifiés au plan de zonage

Dans le règlement :

- **Haies et alignements d'arbres : 9100 mètres linéaires**

- Éléments à préserver voire renforcer
- Tout projet de suppression devra faire l'objet d'une autorisation par la commune
- Suppression autorisée dans le cas de création d'accès ou passage de voies nouvelles, réseaux ou justification sanitaire
- Défrichements ponctuels autorisés dans le cas de regroupements de parcelles → sous réserve de replantation d'un linéaire de même longueur avec essences locales

- **Ensembles boisés d'intérêt (hors EBC) : 1,86 ha**

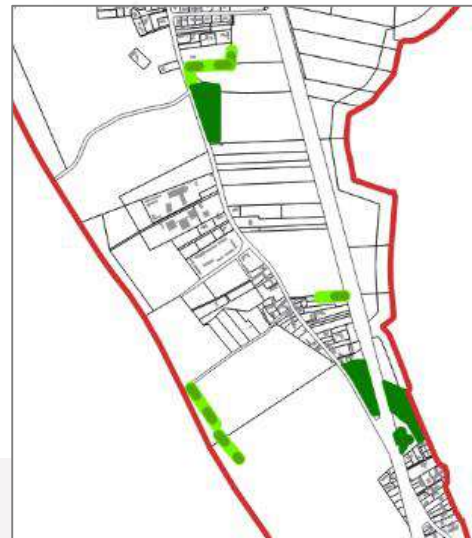
- Éléments à préserver
- Tout projet de travaux de destruction ou portant atteinte au boisement devra faire l'objet d'une autorisation par la commune
- Défrichements partiels autorisés dès lors que l'unité de l'espace boisé n'est pas compromise



Légende

■ Boisement à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

--- Haies/Alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Traduction via les prescriptions réglementaires

Permettre une gestion efficace de la ressource en eau et protéger les zones humides



Légende

 Zones humides

0 500 1000 m

Préservation des zones humides

Interdiction de toute occupation/utilisation du sol/aménagement compromettant la qualité des zones humides, sauf mesures compensatoires selon les dispositions du SAGE

Gestion de la ressource en eau

- Pour toute construction nouvelle :
 - Raccordement au réseau public d'eau potable
 - Raccordement au réseau collectif d'assainissement
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Autorisation ou imposition de la réalisation de bassin de rétention (selon la zone, l'importance de l'opération, etc...)
- Espaces libres de construction permettant l'infiltration des eaux pluviales