

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Barbâtre

NOTE DE SYNTHÈSE
Version Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni
en séance le 04/07/2017

Sommaire

Contexte et objectifs de la démarche PLU 3

1 Qu'est-ce qu'un PLU ? 4

2 Pourquoi l'élaboration d'un PLU ? 4

2.1 Un document de planification qui s'inscrit en cohérence avec d'autres documents intercommunaux..... 4

2.2 Un document de planification répondant à un nouveau cadre législatif 5

2.3 Les étapes d'élaboration du PLU 5

Diagnostic et état initial de l'environnement 6

1 Les résultats du diagnostic..... 7

2 Les conclusions de l'état initial de l'environnement 9

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et sa traduction réglementaire 11

1 Les objectifs du PADD 12

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET MAITRISE 12

AXE 2 : FAVORISER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 12

AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES 12

AXE 4 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE 12

2.1 Les zones urbaines 13

2.2 Les zones à urbaniser 14

2.3 Les zones agricoles 15

2.4 Les zones naturelles 15

3 Les évolutions du zonage18

3.1 Les évolutions de dénominations et de zonage 18

3.2 Les zones créées..... 19

3.3 Les zones supprimées 20

3.4 Les surfaces occupées par le nouveau zonage 20

4 Le règlement22

5 Les orientations d'aménagement et de programmation 23

6 Les inscriptions réglementaires graphiques du PLU24

7 L'esprit du PLU26

7.1 Démarche d'élaboration 26

7.2 Volonté de la démarche PLU 26

Contexte et objectifs de la démarche PLU

1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

Le PLU constitue un réel outil de gestion du territoire, il spatialise précisément les choix retenus en matière de développement :

- ↳ les principes de développement et d'aménagement durable dans le PADD,
- ↳ les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- ↳ certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les espaces verts à protéger, etc.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- ↳ Le rapport de présentation, qui contient le diagnostic territorial, l'État Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet ;
- ↳ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ↳ Le règlement et les pièces graphiques ;
- ↳ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ↳ Les Annexes.

2 Pourquoi l'élaboration d'un PLU ?

2.1 Un document de planification qui s'inscrit en cohérence avec d'autres documents intercommunaux

L'élaboration du PLU est motivée par :

➤ L'adaptation du PLU au nouveau contexte législatif et réglementaire :

- ↳ La loi portant engagement national pour l'environnement adoptée le 12 juillet 2010, réforme le cadre juridique du PLU et impose d'intégrer ses dispositions avant le 1^{er} janvier 2016. Cette loi renforce la dimension environnementale du PLU et lui assigne de nouveaux objectifs, notamment la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la modération de la consommation de l'espace.

Selon le **code de l'urbanisme**, le **PLU de Barbâtre doit être compatible** avec :

- ↳ Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Île de Noirmoutier (SCoT) ;
- ↳ Le Schéma de Cohérence Territorial Nord-Ouest Vendée (SCoT) (*en cours d'élaboration*) ;
- ↳ PLH à l'échelle de l'Île de Noirmoutier ;
- ↳ Le Plan de Prévention du Risque Littoral (PPRL) ;
- ↳ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- ↳ Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (sage).

Selon le **code de l'urbanisme**, le **PLU de Barbâtre** doit prendre en compte :

- ↳ Le Plan Climat Energie Territorial ;
- ↳ Le SRCE ;
- ↳ Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- ↳ La charte agricole ;
- ↳ Le Schéma Régional Climat Air Energie.

2.2 Un document de planification répondant à un nouveau cadre législatif

La formalisation du PLU de Barbâtre permet d'élaborer un document conforme aux **principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010, d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015.**

2.3 Les étapes d'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 5 novembre 2015.

- ↳ L'étape diagnostic (2016) a permis un état des lieux de la commune, de faire le bilan de ses contraintes et de ses atouts.

- ↳ Le Projet d'aménagement et de développement durable, construit en fonction des enjeux déterminés, a été débattu en conseil municipal en novembre 2016.
- ↳ Le zonage et le règlement sont élaborés avec la commune.
- ↳ Le conseil municipal se réunira en après la procédure de concertation pour en tirer le bilan et arrêter un projet de PLU.
- ↳ Après enquête publique (fin 2017 - début 2018), le PLU sera approuvé par le Conseil Municipal en juillet 2017.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale (dont analyse des incidences Natura 2000) et d'une concertation préalable tout au long de la démarche d'élaboration, permettant de compléter ou d'ajuster le PLU à chaque étape.

LE PLU EST UN DOCUMENT PORTEUR DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL. PAR L'ELABORATION D'UN PROJET DE TERRITOIRE, IL PERMET D'ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE. LA COMMUNE DE LA GUERINIÈRE A SOUHAITE S'ENGAGER DANS CETTE DEMARCHE VERS UN TERRITOIRE ATTRACTIF, DYNAMIQUE, RAISONNE ET DURABLE.

Diagnostic et état initial de l'environnement

1 Les résultats du diagnostic

La majorité des données affichées ci-dessus sont issues des analyses Insee.
Les dernières données disponibles datent de 2013.

Evolution démographique
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">+0.3% de croissance annuelle entre 2008 et 2013+0.5% d'évolution annuelle pour le solde migratoire41% de la population à plus de 60 ans25% de la population à moins de 30 ans2.1 personnes par ménages en moyenne <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">Adapter l'offre de logements et équipements aux évolutions de la structure de populationPermettre l'accueil de populations résidentes à l'annéeInciter la venue de jeunes ménages
Le parc de logement
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">70% de résidences secondaires3% de logements vacants0.8% de logements sociaux60% de logements de plus de 4 pièces

<ul style="list-style-type: none">15.8 hectares consommés à vocation habitat <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> limiter la consommation de terres naturelles et agricoles Développer une offre de logements variée pour accompagner le parcours résidentiel Renforcer l'offre locative
La structure du territoire
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">Un centre bourg de qualitéDes quartiers d'habitation dominés par l'habitat individuelDes surfaces importantes en gisements fonciers <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">Affiler l'identité communalePermettre une densification du tissu urbain
La population active
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">12% de taux de chômage en 201266.8% d'actifs en 2012296 emplois pour 933 actifs résidents en 2012 <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">Proposer une offre d'emploi aux actifs résidentsPermettre le développement d'activités présentielle

L'activité économique

Chiffres clefs :

- 150 hectares de terres agricoles
- Une offre touristique variée
- 23 commerces en centre bourg
- 1 zones d'activité en cours de construction

Enjeux :

- Pérenniser les activités agricoles
- Diversifier les pratiques touristiques
- Consolider l'offre commerciale dans le centre bourg et notamment durant les mois d'hiver
- Permettre le développement de la zone de la Gaudinière

Les déplacements

Chiffres clefs :

- 80kms de pistes cyclables sur l'île
- un circuit de transports scolaires sur la commune
- un service de transport à la demande
- la ligne autocar régionale 13 dessert l'île de Noirmoutier depuis la gare SNCF de Nantes

Enjeux :

- Permettre le développement de l'offre en transports en commun
- Développer les pistes cyclables
- Aménagement de manière qualitative la voirie

Bilan de la consommation d'espaces

	Habitat		Zones d'activités		Équipements		Exploitation agricole		
	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	
Tâche urbaine 2001	Intérieur	9,62	0,77%	0,14	0,01%	0,03	0,00%	-	-
	Extérieur	6,21	0,50%	2,19	0,18%	0,47	0,04%	0,05	0,004%
Total (Surface commune 783,2 hectares)	15,83	0,60%	2,33	0,19%	0,5	0,04%	0,05	0,004%	
			18,71				1,50%		

2 Les conclusions de l'état initial de l'environnement

Les milieux physiques et naturels
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">• 6 znieff• 3 Zones Natura 2000• 1 espace naturel sensible• Des milieux écologiques de qualité <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver les espaces naturels et limiter les impacts négatifs de l'artificialisation des sols• Préserver les éléments de nature ordinaires• Donner les moyens de protection du socle naturel
Le patrimoine bâti et le paysage
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">• 5 unités paysagères• 3 sites classés monuments historiques• Des éléments de petit patrimoine de qualité <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver les vues et paysages d'intérêts• Préserver les haies et boisements• Valoriser et préserver les zones humides

<ul style="list-style-type: none">• Maintenir les activités agricoles
La ressource en eaux
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une station d'épuration sur la commune• Des eaux de bonne qualité• Des initiatives en faveur de la mise aux normes du réseau d'assainissement• 65% du territoire concerné par le plan de prévention des risques littoraux <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">• Gérer la ressource en tenant compte de son caractère limité• Préserver la qualité de la ressource en eau• Penser le développement de la station d'épuration• Intégrer le plan de prévention des risques littoraux dans le PLU
Les choix énergétiques
<p>Chiffres clefs :</p> <ul style="list-style-type: none">• un ensoleillement annuel compris entre 1290 et 1310 kWh/m²• 97% de maisons individuelles <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none">• Réduire la consommation d'énergies fossiles du territoire• Limiter les émissions de gaz à effet de serre• Adopter un urbanisme permettant la création d'habitat

économique en énergie

- Permettre le développement des énergies renouvelables

La gestion des déchets

Chiffres clefs :

- Collecte des emballages et journaux 1 fois tous les 15j et 1 fois par semaine en aout
- Collecte des déchets gérée en régie à l'échelle de l'île

Enjeux :

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

Les risques et nuisances

Chiffres clefs :

- 1 PPRL

- 12 sites susceptibles d'être pollués
- 2 voies majeures

Enjeux :

- Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances du territoire
- Continuer les actions de prévention des risques littoraux
- Eviter les nuisances et pollutions pouvant porter atteinte aux marais, à leur bon état écologique et aux activités qui en dépendent

LE DIAGNOSTIC DU PLU PERMET DE COMPRENDRE QUELS SONT LES **POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DU TERRITOIRE**. LA COMMUNE DE BARBATRE JOUIT **D'UN CADRE NATUREL PRIVILEGIE QUI EXPLIQUE EN PARTIE SON ATTRACTIVITE ET SA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**. L'ENJEU EST DE MAINTENIR ET D'ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS A L'ANNEE, EN CONFORTANT NOTAMMENT L'OFFRE D'EMPLOIS, DE COMMERCE, DE SERVICES ET EN VALORISANT LE CADRE DE VIE ET L'IDENTITE BARBATRINE. LES ENJEUX EXPRIMES CI-CONTRE SONT DEGAGES A PARTIR DES REALITES DU TERRITOIRE, ILS AMENENT PAR LA SUITE A L'EMERGENCE **D'UN PROJET DE TERRITOIRE**.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et sa traduction réglementaire

1 Les objectifs du PADD

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Afin d'atteindre ces objectifs, le PADD s'articule autour de 4 axes principaux :

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET MAITRISE

- 1- **Equilibrer le développement de l'offre de logement dans le temps et l'espace, en priorisant la construction en renouvellement urbain**
- 2- **Adapter l'offre de logement pour permettre à chacun de s'y loger et d'y rester**
- 3- **Garantir un fonctionnement urbain équilibré et durable, respectueux de l'identité Barbatrine**

AXE 2 : FAVORISER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 1- **Développer le centre-bourg comme pôle de proximité commerciale, en s'appuyant sur la dynamique démographique pour développer l'économie résidentielle**
- 2- **Accompagner un développement économique ouvert et de « seconde génération »**
- 3- **Valoriser et maintenir les activités agricoles**
- 4- **Valoriser et développer en accord avec le cadre des pôles touristiques**

AXE 3 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES RESSOURCES

- 1- **Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement**
- 2- **Disposer d'un parc de logements performant énergétiquement**
- 3- **Se donner les moyens d'économiser la ressource en eau et les matériaux**

AXE 4 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- 1- **Assurer une qualité de vie optimale pour les habitants**
- 2- **Garantir un territoire accueillant**
- 3- **Préserver les espaces naturels et paysagers**

LE PADD DE BARBATRE S'ARTICULE AUTOUR DE 4 AXES :
LE PREMIER D'ENTRE EUX VISE A **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE TOUT EN PRESERVANT SON IDENTITE.**
LE SECOND CONCERNE LA **VOLONTE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE MAINTIEN DES ACTIVITES DE LA COMMUNE.**
LE TROISIEME AXE EST TRANSVERSAL, IL TEND A **ACCOMPAGNER LE TERRITOIRE DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE TERRITORIALE.**
LE DERNIER AXE EST UN **OBJECTIF CLEF DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DU POTENTIEL ATTRACTIF DE LA COMMUNE : LE MAINTIEN DE SON CADRE DE VIE QUALITATIF.**
LES OBJECTIFS DU PADD SONT RESTRANCRITS DE FAÇON REGLEMENTAIRE DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.

2 L'armature du zonage

Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD se déclinent au travers de plusieurs documents : des documents graphiques (dont le zonage assorti de dispositions graphiques), les orientations d'aménagement et de programmation) et le règlement écrit qui comprend plusieurs types de zones réglementées par 9 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain.

2.1 Les zones urbaines

Conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs au sein desquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

La zone urbaine se divise au PLU en deux types de zones :

Les zones urbaines mixtes :

PLU	Caractéristiques
UA	<p>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.</p> <p>Elle comprend :</p> <p>↳ Un secteur UAa qui concerne le secteur dédié à l'implantation d'équipements en centre bourg.</p>

UC	<p>Il s'agit d'une zone à faible densité constituant les secteurs périphériques du bourg et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Elle comprend :</p> <p>↳ Un secteur UCa qui concerne les entités bâties complexes de la pointe de la Fosse et de la rue de l'Estacade.</p>
----	---

Les zones urbaines à vocation spécifique :

PLU	Caractéristiques
UT	Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités touristiques. Cette zone concerne les campings localisés sur la commune de Barbâtre ainsi que le centre de vacances
UI	Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales-commerciales et industrielles, tertiaire ou de service ou nécessaire aux services publics. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone correspond à la zone d'activité de la Gaudinière.
UL	La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisir, destinée à l'implantation d'équipements sportifs. Elle est localisée à l'Est du bourg.

2.2 Les zones à urbaniser

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AUh (à vocation habitat) et 1AUi (à vocation économique).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. **Le PLU de Barbâtre ne comprend pas de zones en 2AU.**

Les zones à urbaniser se divisent au PLU en deux types de zones à urbaniser.

Les zones à l'urbanisation prévue dans le temps du PLU à vocation habitat :

PLU	Caractéristiques
-----	------------------

1AUh	<p>Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU</p> <p>Les zones 1AUh correspondent aux secteurs du Niaisoi.</p>
------	---

Les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le temps du PLU à vocation économique :

PLU	Caractéristiques
1AUi	<p>Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés destinés à l'accueil d'activités économiques et correspondant à la zone de la Gaudinière. 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.</p>

2.3 Les zones agricoles

Conformément à l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Par ailleurs, les extensions des habitations existantes sont autorisées, dans des conditions limitées, au sein de la zone agricole.

PLU	Caractéristiques
A	<p>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.</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Aa : secteur de la plaine agricole ↳ Ao : secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles ↳ Ab : secteur où le bâti existant pourra évoluer, destiné à l'implantation de bâtiments agricoles.

2.4 Les zones naturelles

Conformément à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, ont été classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

PLU	Caractéristiques
N	<p>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.</p> <p>La zone N comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Nr : 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. ↳ -Nm : en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ↳ Np : correspond à la pointe de la Fosse et à la vocation portuaire du site. ↳ Nt : 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.

- ↳ - Un secteur NI qui concerne les équipements sportifs localisés en dehors de l'enveloppe urbaine.
- ↳ Ne : dédié à l'installation d'équipements, ce zonage concerne la future extension de la station d'épuration et l'aménagement du futur cimetière.

LE ZONAGE COMPREND 4 GRANDS TYPES DE ZONES QUI FONT REFERENCE AU TYPE D'OCCUPATION DU SOL. ON DISTINGUE :

- **LES ZONES URBANISEES,**
- **LES ZONES A URBANISER,**
- **LES ZONES AGRICOLES,**
- **LES ZONES NATURELLES.**

CES ZONES PERMETTENT UN **DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN FONCTION DE SA VOCATION**. ELLES SONT DECOUPEES EN **SOUS-SECTEUR POUR SPECIFIER LES USAGES ET DESTINATIONS**.

Cartes du zonage du PLU

Planche Sud



Planche Nord



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Biens à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme Espace bâti classé à conserver ou à céder au titre de l'article L151-19 Zone non edificable Emplacement réservé Orientations d'aménagement et de programmation Orientations d'aménagement et de programmation (Zonage) Bande des 100 mètres Hors-Alignement: d'aires à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme Niveau d'eau usée Éléments de patrimoines protégés au titre de l'article L151-19 Patrimoine bâti Patrimoine Patrimoine ponctuel Patrimoine linéaire Marge de recul (25 m) Classement des zones humides 2 3 4 | <p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> UCa UC UT UUh Aa Ab N Nc Ne Nl Nr Nt Np Nm |
|--|--|

3 Les évolutions du zonage

Entre le PLU et le POS le zonage de la commune de Barbâtre a connu de nombreuses évolutions.

3.1 Les évolutions de dénominations et de zonage

- ↳ **La zone UA** (anciennement 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. Elle est le lieu privilégié d'implantation de cellules commerciales de proximité. Le périmètre de la zone UA a sensiblement évolué entre le POS et le PLU pour permettre l'intégration de plusieurs centralités jusque-là exclues de la zone : le super U, le site des Oyats faisant l'objet d'une volonté de requalification. De plus, le PLU propose une re-concentration de la centralité de la commune en supprimant le secteur Sud de la zone UB présente au POS. Cette évolution va dans le sens d'une affirmation et d'une plus grande cohérence de la centralité Barbâtrine.
- ↳ **La zone UC** (anciennement UC et UCa) : Il s'agit d'une zone à densité relative constituant les secteurs périphériques des bourgs et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Le périmètre de la zone UC a relativement peu évolué entre le POS et le PLU. Le secteur de l'ancienne ZAC de la commune (au Nord-est du bourg) a été reclassé en UC puisque l'opération de ZAC est aujourd'hui terminée. Les zonages UC et UCa du POS ont été fusionnés sur le bourg tout en longueur de la commune puisqu'aucune réelle différence urbanistique ne justifiait cette différence de traitement
- ↳ **La zone 1AUh** (anciennement INA et IINA) : Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. L'emprise de ces secteurs ayant vocation à être urbanisés a considérablement diminué. Le site du Niaisoi 1 zoné en INA occupait 3.8 hectares et le site du Niaisoi 2 zoné en IINA avait une superficie de 4.9 hectare. Au PLU la superficie du site 1 est de 0.8 hectare et celle du site 2 de 1 hectare.
- ↳ **La zone 1AUi** (anciennement INAE) : Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales-commerciales et industrielles, tertiaire ou de service ou nécessaire aux services publics. Il s'agit d'une réactualisation du zonage en fonction de l'avancement de la réalisation de la zone économique de la Gaudinière. La partie de cette zone déjà urbanisée (tranches 1 et 2) est zonée en urbanisée (UI) et la partie restant à urbaniser maintient son zonage à urbaniser (1AUi).
- ↳ **La zone UT** (anciennement UT) : Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités touristiques. Cette zone concerne les campings localisés sur la commune de Barbâtre ainsi que le centre de vacances. En plus des deux campings déjà identifiés au zonage UT, le PLU a intégré le secteur du village vacances, auparavant zoné en UCa et inclus dans une zone à vocation habitat. Cette intégration répond à une volonté de coller au plus près à la vocation de la zone.
- ↳ **La zone UL** (anciennement NDs) : La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisir. Elle correspond aux terrains de sport localisés au Sud du bourg. Le passage en U de cette zone correspond de manière plus appropriée au type d'utilisation du sol faite de cet espace. En outre, elle permet de garantir des possibilités d'évolution et donc de pérenniser cet équipement communal qui participe au dynamisme de la vie locale. Le périmètre de cette zone n'a pas évolué sur le secteur du complexe sportif. En revanche le secteur NDs incluait également la concession de plage située sur la côte Ouest. Cette dernière ne fait pas l'objet d'un zonage UL mais bien d'un zonage NL au PLU.

- ↳ **Le secteur Aa** (anciennement NC) : secteur de la plaine agricole de Barbâtre. Le secteur Aa a connu deux évolution de zonage majeure, un prolongement au Nord sur un secteur anciennement zoné en ND mais qui dans les fait, est une continuité de la plaine agricole. Ainsi qu'un détournement de certaines parcelles situées en zone NC le long de la route du Gois en face du polder de Sébastopol. Ce détournement a été mis en place dans le but de la création d'une zone NT à vocation agro-touristique.
- ↳ **Le secteur Ab** (anciennement NC1) : secteur dans lequel les nouvelles constructions à vocation agricoles sont autorisées. Ce secteur n'a pas fait l'objet d'une évolution de périmètre, cette bande d'implantation des bâtiments agricoles sur l'île remplit sa vocation. Le changement d'appellation de cette zone permet de répondre à un souci d'uniformisation notamment avec le PLU de la commune de la Guérinière.
- ↳ **Le secteur Ao** (anciennement NCm1) : secteur destiné aux activités conchylicole et aquacoles. Le secteur Ao préserve le même périmètre qu'au POS. Le périmètre ainsi défini est celui dans lequel sont exercées les activités aquacoles et conchylicoles de manière effective.
- ↳ **Le secteur Nr** (anciennement ND 146-6) : délimite 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. L'ensemble de la côte Ouest a été maintenue en supprimant les bandes Nd qui fractionnant l'unité de la zone. La dune de la Tresson a également été incluse pour favoriser une continuité de zonage entre la Guérinière et Barbâtre et reconnaître les qualités paysagères et environnementales du site. Le secteur du polder de Sébastopol ayant fait l'objet d'une annulation partielle au POS est inclus en secteur Nr, ce site emblématique de l'île classé en Natura 2000 a vocation à être préservé et valorisé. L'élargissement du secteur Nr permet une protection plus stricte des espaces remarquables de la commune.

- ↳ **Le secteur N** (anciennement NDs) : concerne la concession à vocation loisirs située sur la côte Ouest. Le moulin de la Frandière a également été inclus dans ce secteur en vue de sa valorisation.
- ↳ **Le secteur Ne** correspond aux sites nécessaires à l'implantation d'équipements. Il concerne le site de la station d'épuration (anciennement NDse) et le site de création du cimetière paysager (anciennement INAc).

3.2 Les zones créées

De nombreux secteurs ont évolué dans le passage du POS au PLU. Ces évolutions ont comme objectif une meilleure prise en compte des spécificités territoriales.

- ↳ Le secteur **UAa**, lieu d'implantation privilégié des équipements zoné en UAa. Localisé à proximité immédiate du centre bourg sur le site de la Mairie.
- ↳ Le secteur **UCa**, correspond aux entités bâties complexes que sont le village de la pointe de la Fosse et celui de la rue de l'Estacade.
- ↳ La zone **UI**, propose une réactualisation du zonage en fonction de l'avancement de la zone économique de la Gaudinière. La partie de cette zone déjà urbanisée (tranche 1 et 2) fait l'objet d'un zonage Ui.
- ↳ Le secteur **Nm**, 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.
- ↳ Le secteur **Np** : correspond à la pointe de la Fosse et à la vocation portuaire du site. La mise en place de ce secteur a vocation à affirmer la vocation portuaire du site et à permettre sa valorisation.
- ↳ Le secteur **Nt** : Cet espace est à vocation agro-touristique. Son détournement a été mis en place dans le but de la création d'une zone NT à vocation agro-touristique. Le découpage de cette zone secteur correspond à un secteur agro-touristique qui s'étend de l'office du tourisme au golf du Gois. Sa localisation est due à la présence

d'activités d'agrotourisme dans le secteur : cueillette, moulin, labyrinthe de maïs...

3.3 Les zones supprimées

Certains secteurs ont été supprimés du passage au POS au PLU. Cette manœuvre a pour vocation de simplifier la lecture du document.

- ↳ **Les secteur UCb du POS** correspondant à une bande localisée au Nord de la commune a été supprimée.
- ↳ **Le secteur UCc du POS** autour du moulin de la Frandière. De nouvelles dispositions réglementaires sont mises en place sur ce site.
- ↳ **Le secteur IINA** : correspondant aux zones à urbaniser dans le temps long. Il n'y a plus de zones 2 AU au PLU.

3.4 Les surfaces occupées par le nouveau zonage

1AUh	1,87
1AUi	1,82
Aa	503,02
Ab	21,79
Ao	27,49
N	16,90
Ne	29,27
Np	1,80
NI	2,08
Nm	1662,70
Nr	338,26
Nt	34,15
UA	17,54
UAa	2,89
UC	209,78
UCa	5,28
UI	5,32
UL	3,51
UT	28,72
Total	2914,19

Superficies indiquées en hectares

Tableau de comparaison des surfaces entre le POS et le PLU

ZONAGE PLU				ZONAGE POS		
Zonage	Superficie en ha	Part du territoire		Zonage	Superficie en ha	Part du territoire
Zones U	273,04	9,37	 	Zones U	271,07	9,30
Zones AU	3,69	0,13		Zones AU	42,51	1,46
Zones A	552,30	18,95		Zones A	588,95	20,21
Zones N	2085,16	71,55		Zones N	2011,24	69,02

La part du territoire zonée en U est équivalente à celle du POS soit environ 9.3% du territoire. Toutefois, les zones concernées ont légèrement évoluées. Les zones à urbaniser sont bien moindres qu'au POS, le document prévoyait 42.5 hectares à vocation habitat et économie quand le PLU n'en projette plus que 3.69. Les surfaces zonées en A ont également été réduites. Ceci est dû à la création d'un secteur Nt dédiée aux activités agro-touristique et qui préserve donc en partie la vocation agricole de la zone. La zone N s'est étendue, elle fait 74 hectares de plus que lors du zonage du POS. La zone naturelle est la seule à avoir augmentée en surface, preuve de la volonté de la commune d'aller dans le sens de la préservation et de la valorisation de son territoire.

4 Le règlement

L'élaboration du PLU a été l'occasion de préciser la rédaction de règles, dont l'interprétation était possible ou encore dont l'application s'avérait complexe. De manière générale, les règles proposées ont fait l'objet d'une **simplification** de façon à les rendre **plus explicites**.

Le territoire de Barbâtre, couvert par le Plan Local d'Urbanisme, fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Chaque **zone** est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des **secteurs** qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Sur chacune des zones du plan de zonage, un règlement spécifique s'applique définissant les règles spécifiques à chacun des secteurs. Ces dispositions se déclinent au niveau de **9 articles**.

En outre, lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

- ↳ Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- ↳ Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ↳ Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ↳ Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ↳ Article 5 : Emprise au sol
- ↳ Article 6 : Hauteur maximale des constructions
- ↳ Article 7 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures
- ↳ Article 8 : Espaces libres et plantations
- ↳ Article 9 : Stationnement

LE CONTENU DES ARTICLES EVOLUE EN FONCTION DE LA ZONE. IL PERMET D'ETABLIR PRECISEMENT SI UNE CONSTRUCTIONS PEUT S'IMPLANTER SUR UN TERRAIN, POUR QUEL USAGE ET SOUS QUELLES CONDITIONS. LE REGLEMENT ET LE ZONAGE QUI LUI SONT ASSOCIES, SONT LES DEUX ELEMENTS DU PLU QUI ONT UNE PORTEE JURIDIQUE.

5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des OAP sont définies, **tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP.**

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant **sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et l'équipement commercial.**

Les OAP identifient et appliquent des principes d'aménagement sur les zones de projet à court et moyen terme à vocation d'habitat ou mixte qui sont situées en extension ou en renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés. Elles définissent différents principes portant notamment sur l'organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et la préservation de l'environnement (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie trois types d'OAP :

- ↳ Les OAP en renouvellement urbain
- ↳ Les OAP en extension urbaine
- ↳ Les OAP à vocation économique

L'ensemble de ces OAP doit respecter des principes d'aménagement commun.

Exemple de trame graphique des principes des OAP



LES OAP SONT AU NOMBRE DE 12 SUR LA COMMUNE DE BARBATRE. 10 OAP SONT LOCALISEES EN RENOUVELLEMENT URBAIN, 2 EN EXTENSION URBAINE. 5 OAP FONT L'OBJET D'UNE PROGRAMMATION DE DENSITE MINIMALE DANS LE BUT DE FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LA COMMUNE. 11 DE CES OAP SON A VOCATION HABITAT, LA 12^{ème} OAP EST A VOCATION ECONOMIQUE ET CONCERNE LA REALISATION DE LA ZONE DE LA GAUDINIERE. CES OAP DOIVENT PERMETTRE DE CONSTRUIRE ENVIRION 170 LOGEMENTS SUR 10 ANS.

6 Les inscriptions réglementaires graphiques du PLU

En plus des différentes zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, le plan de zonage fait apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- ↳ Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : jardins protégés, haies, les éléments de patrimoine à protéger et le petit patrimoine.
- ↳ Les zones humides (trame spécifique).
- ↳ Les Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5-V° du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les secteurs affectés par le bruit.
- ↳ Les bâtiments agricoles, situés en zone agricole et naturelle, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (transformation en habitation) au titre de l'article L. 123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Secteurs de mixité sociale au titre de l'article I 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.
- ↳ Les zones de sensibilité archéologique.

↳ Les secteurs situés au sein des marges de recul le long des routes classées à grande circulation.

↳ ...

Le règlement précise les règles à respecter en cas de construction au sein de l'un de ces secteurs.

LES INSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SONT ISSUES DES REGLES LEGISLATIVES DE RANG SUPERIEUR AU PLU. ELLES PERMETTENT DE PROTEGER DES ENSEMBLES SENSIBLES ET D'Y ETABLIR DES CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA PRESERVATION, LA GESTION OU LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS.

L'esprit du PLU

7 L'esprit du PLU

7.1 Démarche d'élaboration

L'élaboration du PLU a été inscrite dans une large concertation à la fois avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, PNR, etc.), les partenaires et les acteurs locaux (acteurs économiques, agriculteurs...) et avec les citoyens, en particulier au travers des réunions publiques, de l'information de l'évolution de la démarche sur les panneaux de concertation, sur les plaquettes d'informations dans le journal municipal, dans la presse locale et sur le site Internet de la commune.

La concertation mise en place tout au long de l'élaboration du PLU correspond aux modalités approuvées par délibération en conseil municipal (cf. bilan de la concertation).

Les divers moyens de concertation et d'information déclinés tout au long de la démarche ont permis d'enrichir la réflexion globale, de faire remonter les préoccupations des habitant(es), de rechercher ensemble des solutions et de permettre aux élus de faire les choix les plus pertinents pour le territoire communal.

7.2 Volonté de la démarche PLU

Le PLU proposé part des constats et enjeux marquants sur le territoire de Barbâtre. La démarche mise en place a comme **fondement les réalités du territoire et s'appuie sur son contexte territorial insulaire spécifique.**

Les objectifs poursuivis s'inscrivent dans **ceux du Grenelle de l'Environnement et des Lois ALUR et d'avenir pour l'Agriculture**. Les choix opérés introduisent notamment des dispositions au **profit d'une densification et d'une optimisation des espaces bâtis, d'une maîtrise des extensions et d'une préservation accrue des espaces naturels et agricoles.**

Ce projet de PLU vise ainsi à relever les grands défis d'aujourd'hui qui sont à **la fois économiques, démographiques, environnementaux et à apporter des réponses adaptées aux particularités du contexte local.**