

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Barbâtre

***1. RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 3 : Justification des choix
Version Arrêt***

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

Sommaire

DIAGNOSTIC URBAIN

1	Préambule	5
2	INTRODUCTION GENERALE	5
2.1	Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	5
2.2	Les enjeux des principales « lois-cadre » pour le PLU.....	6
2.3	Articulation du PLU avec le SCoT.....	7
3	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	10
3.1	Explication du scénario prospectif.....	10
3.2	Choix stratégiques dans l'élaboration du PADD	11
Axe 1 : Assurer un développement qualitatif et maîtriser.....		12
1-	Equilibrer le développement de l'offre de logement dans le temps et l'espace, en priorisant la construction en renouvellement urbain.....	12
2-	Adapter l'offre de logement pour permettre à chacun de s'y loger et d'y rester.....	13
3-	Garantir un fonctionnement urbain équilibré et durable, respectueux de l'identité Barbâtrine	15
Axe 2 : Favoriser l'attractivité et le développement économique.....		16
1-	Développer le centre-bourg comme pôle de proximité commerciale, en s'appuyant sur la dynamique démographique pour développer l'économie résidentielle	16
2-	Accompagner un développement économique ouvert et de « seconde génération ».....	17
3-	Valoriser et maintenir les activités agricoles.....	18

4-	Valoriser et développer en accord avec le cadre des pôles touristiques ...	19
Axe 3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources.....		21
1-	Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement	21
2-	Disposer d'un parc de logements performant énergétiquement	22
3-	Se donner les moyens d'économiser la ressource en eau et les matériaux	23
Axe 4 : Maintenir un cadre de vie de qualité		25
1-	Assurer une qualité de vie optimale pour les habitants	25
2-	Garantir un territoire accueillant.....	27
3-	Préserver les espaces naturels et paysagers.....	28
4	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE CONSTRUCTION EN RENOUVELLEMENT URBAIN	31
4.1	Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces	31
4.2	Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques.....	33
5	JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL	35
5.1	Les règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation	35
5.2	Les règles de protection spécifiques.....	39
6	EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP	41
6.1	Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation...	41
6.2	Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	41
6.3	Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation	43

7 EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 48

- 7.1 Justification des principales évolutions réglementaires 48
- 7.2 Justification des règles générales applicables aux zones 49
- 7.3 Les zones urbaines et à urbaniser 52
- 7.4 Les zones agricoles et naturelles 63
- 7.5 Evolution des surfaces 69

8 Les outils particuliers figurant sur le plan de zonage ... 71

- 8.1 Les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) et les espaces boisés classés (EBC) 71
- 8.2 Les éléments de patrimoine bâti..... 74
- 8.3 Les zones humides 74
- 8.4 Les changements des destinations 76
- 8.5 Les emplacements réservés..... 77
- 8.6 Les zones non aedificandi..... 77
- 8.7 Les marges de recul 78
- 8.8 Les linéaires commerciaux..... 78

Introduction générale

PREAMBULE

La commune de Barbâtre est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18.12.2000. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions et n'est plus adapté au développement communal :

- D'une modification n°1 approuvée le 07.07.2010,
- D'une modification n°2 approuvée le 15.02.2011,
- D'une modification n°3 approuvée le 15.01.2012,
- D'une modification n°4 approuvée le 03.02.2016.

L'étude s'inscrit dans le respect des principes de développement durable définis par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

1 INTRODUCTION GENERALE

Ce rapport expose les justifications :

- du respect des lois encadrant le contenu du PLU, ainsi que du principal document cadre : le SCoT ;
- des choix retenus pour établir le PADD (ce chapitre illustre également ce en quoi les OAP sont en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD) ;
- du respect de la loi littoral par les dispositions prévues dans le PLU ;
- des choix retenus pour établir les OAP (ce chapitre comprend une description de la complémentarité des dispositions des OAP et de celles du règlement) ;
- des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

Ces justifications sont regroupées dans le présent rapport.

1.1 Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

Diversité

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

Préservation

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

L'élaboration du projet de PLU de Barbâtre a été guidée à la fois par :

- **les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;**
- **mais également par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.**

1.2 Les enjeux des principales « lois-cadre » pour le PLU

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles

1.3 Articulation du PLU avec le SCoT

Le PLU de Barbâtre a été élaboré en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'île de Noirmoutier approuvé le 4 mars 2008. Les objectifs du SCoT de l'île de Noirmoutier définissent des objectifs à horizon 2015 pour le territoire de l'île. Les dispositions de son PADD vont dans le sens du projet de territoire élaboré par la commune. Le SCoT du Nord-Ouest Vendée est en cours de réalisation. Toutefois il s'inscrit dans esprit commun à celui du SCoT de l'île de Noirmoutier, toujours en vigueur en attente de l'approbation du document en élaboration. Le PLU de la commune de Barbâtre a été élaboré en tenant compte des objectifs et orientations définies par le futur SCoT Nord-Ouest vendéen.

Projet d'Aménagement et de développement durables (SCoT de l'île de Noirmoutier)	
Maintenir une population active permanente	Le rapport de présentation justifie de la capacité d'accueil de la commune. De plus, la commune de Barbâtre entend maîtriser son développement résidentiel en proposant une offre de logements tournée vers l'accueil de jeunes ménages. Cet accueil devra s'accompagner de la création d'emplois rendue possible, notamment, par l'ouverture de la tranche 3 de la Gaudinière.
Concevoir un développement qui préserve et qui renforce l'identité de l'île	Un volet entier du PADD est consacré à la valorisation de l'identité insulaire de la commune. Ainsi, les éléments architecturaux et paysagers qui fondent l'identité communale seront préservés par des dispositions réglementaires spécifiques (zonage Nr, inventaire du patrimoine...) <ul style="list-style-type: none"> - « Garantir un fonctionnement urbain équilibré et durable, respectueux de l'identité Barbâtrine - Améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère de la commune - Favoriser un fonctionnement urbain équilibré »
La préservation des ensembles naturels emblématiques de l'île pose les conditions du développement durable du territoire	Le PADD du PLU affiche comme objectif de : « Préserver les espaces naturels et habitats écologiques remarquables » un zonage spécifique Nr est mis en place à cet effet. Le PLU de Barbâtre prévoit des orientations pour la conservation de l'ensemble des milieux naturels présents sur le site, ainsi l'axe 4 du PADD prévoit de : <ul style="list-style-type: none"> - « 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 (camping Domaine Le Midi) comme habitats écologiques. »
Mettre en œuvre une politique forte pour le logement permanent	La commune se saisit de cette enjeu en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins primaires du parc résidentiel. Le PADD vise à : <ul style="list-style-type: none"> - Permettre à chacun d'effectuer un parcours résidentiel complet sur le territoire - 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,...).

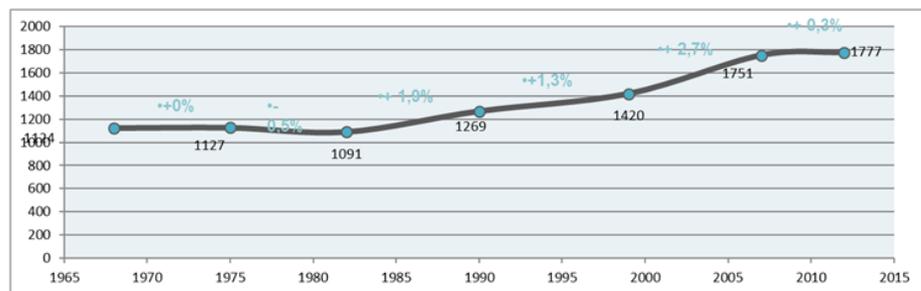
	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la construction de logements de petite taille à proximité des équipements et commerces. - Imposer une taille de logements pour favoriser les petits logements dans certains secteurs stratégiques du centre-bourg (OAP).
Maintenir la complémentarité et la diversité du tissu économique en saison et à l'année	<p>Le PADD se saisit de la question de la complémentarité des activités en adoptant une posture transversale. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables du territoire propose plusieurs axes clefs stratégiques traitant du maintien et de la valorisation des pratiques agricoles, du développement des activités touristiques, de l'implantation d'activités artisanales et du dynamisme commerciale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Développer le centre-bourg comme pôle de proximité commerciale, en s'appuyant sur la dynamique démographique pour développer l'économie résidentielle - Accompagner un développement économique ouvert et de « seconde génération » - Valoriser et maintenir les activités agricoles - Valoriser et développer en accord avec le cadre des pôles touristiques »
Protéger les sites caractéristiques de l'île de la sur-fréquentation estivale et des effets de l'urbanisation	<p>Le PADD du PLU affiche comme objectif de : « Préserver les espaces naturels et habitats écologiques remarquables » un zonage spécifique Nr est mis en place à cet effet. Au-delà de cette orientation, les dispositions du projet d'aménagement et de développement durables vont dans le sens d'une résilience des équipements programmés. Le but de la commune est bien de maîtriser le flux touristique et ces conséquences. En outre, la faible surface localisée en extension de l'enveloppe urbaine n'engendre pas d'incidences de l'urbanisation sur les sites caractéristiques de l'île.</p>
Etre exhaustif dans les problématiques de développement durable pour l'île	<p>Les axes 3 et 4 du PADD visent à répondre à cette orientation en proposant de s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources et de maintenir un cadre de vie de qualité. La problématique du développement durable fait partie intégrante du projet de territoire, elle est traitée de manière transversale. Le PLU entend : « Garantir un fonctionnement urbain équilibré et durable, respectueux de l'identité Barbâtrine »</p>

Justification des choix retenus pour élaborer le PADD

2 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

2.1 Explication du scénario démographique

La commune de Barbâtre connaît depuis les années 1980 une croissance démographique. Cette croissance relativement importante lors des années 1999-2008 (+2.7% de taux de croissance annuel moyen) semble s'infléchir depuis. Entre 2008 et 2013, le taux de croissance moyen annuel s'élevait donc à +0.3% par an. Cette croissance est due à un solde migratoire positif (+0.5%) contrebalancé par un solde naturel négatif (-0.2%).



Le PLH de l'île de Noirmoutier projette un taux de croissance annuel moyen de +0.5% pour la commune de Barbâtre. La commune de Barbâtre est la seule commune de l'île à conserver une dynamique positive. Ainsi, la municipalité entend se donner les moyens de répondre aux objectifs affichés conservant cet objectif démographique de +0.5% de croissance moyenne annuelle et en y adaptant sa production de logements. Entre 2009 et 2013 la commune a accueillis en moyenne 26 nouveaux habitants par an. Le scénario démographique prévoit une augmentation de la population accueillie

annuellement. Avec une taille moyenne des ménages autour de 2 personnes par ménages, la commune devra produire annuellement environ 15 logements pour répondre à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire Barbâtrien.

Le point mort permet de calculer le nombre de logements à produire pour maintenir la population résidente. Il prend en compte différents éléments prospectifs, l'évolution de la taille des ménages, l'évolution de la vacance des logements, l'évolution du nombre de résidences secondaires et le renouvellement urbain. Les hypothèses formulées dans le cadre de la projection du point mort s'appuient sur le diagnostic du territoire (Tome 1 du rapport de présentation). Les hypothèses du calcul du point mort sont les suivantes :

Un phénomène relatif de desserrement des ménages qui projette un nombre moyen de personnes par ménage en 2030 de 1.9 (contre 2.06 en 2013) ;

- Un taux de résidences secondaires maintenu à 70% ;
- Un taux de logements vacants maintenu à 3% ;
- Un taux de renouvellement urbain nul ;
- L'ensemble de ces éléments nous permettent de projeter un point mort moyen annuel de 5 logements.

L'addition du nombre de logements à produire pour accueillir de nouvelles populations (15) et du nombre de logements nécessaires au maintien des populations résidentes (5) nous permet de projeter un objectif de construction de l'ordre de 20 logements annuel soit 200 logements sur les 10 années du PLU.

Cet objectif correspond à celui énoncé dans le PLH de l'île de Noirmoutier qui est de l'ordre de 22 logements par an en moyenne. Compte tenu de la conjoncture démographique de Barbâtre, cet objectif semble cohérent avec le SCoT Nord-Ouest Vendée en élaboration (80 logements/an à l'échelle de

l'île). En revanche il est supérieur à celui du SCoT de l'île de Noirmoutier qui prévoyait la construction de 8 logements/an. Pour rappel, le SCoT de l'île de Noirmoutier avait vocation à s'appliquer jusqu'en 2015.

2.2 Choix stratégiques dans l'élaboration du PADD

Le présent chapitre est structuré autour d'un rappel des dispositions et justifications des choix opérés pour établir le PADD. On y trouve également des encadrés qui illustrent comment les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec les orientations et objectifs du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales stratégiques et les choix faits par la commune de Barbâtre en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.

Il est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire issus du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents d'urbanisme locaux et supra-communaux (SCoT de Nord-Ouest Vendée, PLH de l'île de Noirmoutier, SAGE, SDAGE ...), et de la concertation menée avec les habitants.

Il constitue une présentation synthétique de la vision du territoire communal à horizon 2030 et le cadre de référence de son développement dans le respect des principes essentiels qui régissent les documents d'urbanisme.

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme, ce PADD traduit une ambition politique de développement au travers d'actions concrètes en matière : de mixité et d'équilibre social de l'habitat, de développement économique, de préservation de l'environnement, d'organisation des transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipements commerciaux, de services, de loisirs...

Il définit et intègre également la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La collectivité souhaite un projet de territoire fédérateur, porteur de développement durable. Les orientations se déclinent suivant plusieurs volets et échelles. Cela se traduit par un projet de développement qui s'articule suivant 4 axes majeurs :

- **Axe 1 : Assurer un développement qualitatif et maîtrisé**
- **Axe 2 : Favoriser l'attractivité et le développement économique**
- **Axe 3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources**
- **Axe 4 : Maintenir un cadre de vie de qualité**

Axe 1 : Assurer un développement qualitatif et maîtrisé

Barbâtre est une commune littorale attractive, riche d'un patrimoine architectural remarquable, au cœur de l'île de Noirmoutier. Son caractère insulaire porteur d'un environnement exceptionnel et d'une attractivité touristique a généré une croissance démographique sur les dernières années. La commune de Barbâtre consciente du caractère limité de son extension a concentré son développement en renouvellement urbain. Entre 2001 et 2013, 62% de l'espace consommé était localisé en renouvellement urbain. **Le PLU a l'ambition d'accroître la production en renouvellement urbain puisque plus de 90% des logements programmés sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine.** La densification des espaces bâtis est nécessaire avec

des formes d'habitat individuel et collectif adaptées et abordables, dans le respect du cadre de vie. Face à une volonté communale d'attirer des populations résidentes, la valorisation du patrimoine et des espaces publics, comme autant de lieux d'agrément, devient une clef déterminante de la stratégie communale et de la qualité de vie.

Pour accueillir la population dans de bonnes conditions, la collectivité doit répondre à la diversité des besoins et favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il est important de produire des typologies de logements adaptées à la demande et de promouvoir l'accession au logement pour tous. Cela passe par des objectifs de densité plus importants en cœur de ville et dans les secteurs bien desservis au travers d'opérations qualitatives, bien intégrées à leur environnement et au fonctionnement urbain. Les orientations de l'axe 1 du PADD vont dans ce sens.

1- Equilibrer le développement de l'offre de logement dans le temps et l'espace, en priorisant la construction en renouvellement urbain

Le diagnostic a permis de faire ressortir le fait qu'entre 2001 et 2013, 62% de la production de logement a été réalisée dans l'enveloppe urbaine. La dynamique de renouvellement urbain est nécessaire au regard du caractère insulaire de la commune et dans une optique de préservation des milieux naturels emblématiques de l'île.

- Le projet entend conforter cette dynamique en augmentant la part des logements produits dans le tissu urbain existant. Il s'agit de permettre la densification des constructions tout en garantissant leur intégration paysagère et urbaine ainsi que leur qualité architecturale. Ainsi, près de 90% des logements programmés dans les OAP du PLU

sont localisés en renouvellement urbain. Cette localisation privilégiée en renouvellement urbain permettra de fait de réduire la consommation de terres naturelles et agricoles.

- Des OAP sont définies sur des sites stratégiques localisés en centre bourg pour favoriser la reconstruction de la ville sur la ville. C'est par exemple le cas de l'OAP des Oyats. D'autres OAP répondent à une logique d'insertion de bâti au sein de l'environnement préexistant. Ces OAP, plus simplifiées, visent à imposer une densité sur le secteur afin de répondre aux principes de densification (exemple de la rue des Mouettes). Le PLU identifie ainsi les potentiels de mutation stratégiques à l'échelle de la commune.

Exemples de schémas d'OAP intégrés au PLU de Barbâtre (Oyats à gauche, rue de la Borderie à droite)



- En dehors des secteurs d'OAP identifiés, la commune souhaite mettre en place des objectifs de densité ambitieux. Ainsi, un gradient de densité est inscrit au PADD : 25-30 logements/ha dans le centre

bourg / 18-22 logements/ha dans le tissu pavillonnaire urbain / 15 logements/ha sur les autres espaces. Ce gradient de densité correspond aux objectifs affichés dans le SCoT Nord-Ouest Vendée.

- Dans un souci de maîtrise de son développement, la commune de Barbâtre projette une moyenne de construction annuelle de l'ordre de 20 constructions. Cet objectif devra permettre le développement de la commune sans compromettre la qualité de vie. La quasi-totalité de ces logements à bâtir sont localisés en secteurs d'OAP et en renouvellement urbain. Ce travail en amont a permis de flécher les sites stratégiques en matière de densification du tissu bâti existant.

2- Adapter l'offre de logement pour permettre à chacun de s'y loger et d'y rester

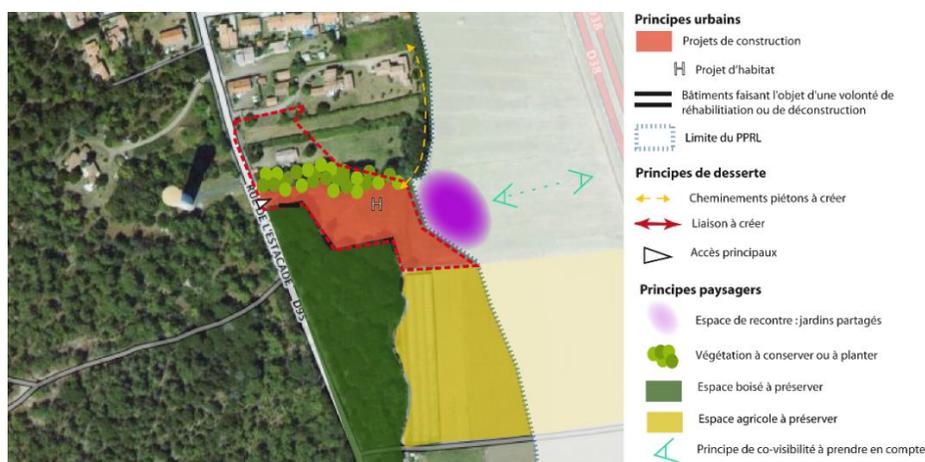
La diminution de la taille des ménages, l'évolution des modes de vie, le vieillissement de la population et la hausse du coût du foncier ont induit d'importantes mutations dans la demande de logements. Barbâtre, pour conforter son attractivité résidentielle et asseoir son positionnement doit créer les conditions permettant la production d'un nombre suffisant de logements pour maintenir la population, mais également favoriser la création d'une offre diversifiée en termes de typologie (maisons, appartements, logements intermédiaires), de mode d'occupation (propriétaires, locataires), de taille ou encore de prix pour favoriser les parcours résidentiels et héberger une population équilibrée. L'enjeu pour la commune est également d'attirer des populations résidentes à l'année dans un contexte où 70% de son parc de logements est constitué de résidences secondaires.

- L'accueil de jeunes ménages est un des éléments clefs de la stratégie communale. Il devra permettre non seulement d'atteindre les

objectifs démographiques fixés mais également de maximiser les conditions d'accueil de populations résidentes à l'année. Ainsi, la commune de Barbâtre souhaite favoriser l'accueil de ces populations via une offre de logements innovante et adaptée à leur demande. En ce sens, les OAP du Niaisois, des Oyats et de la Gaudinière (entre autres) devront permettre l'émergence de projet innovants destinés à l'installations de jeunes ménages. Ces projets proposeront une offre accrue en logements aidés, des logements locatifs, ainsi que des logements de plus petite taille pour répondre aux besoins primaires du parcours résidentiel.

- Une partie des OAP sont localisées sur des terrains communaux. Cette maîtrise foncière facilite la gestion et la mise en œuvre des projets de développement. La commune entend ainsi conditionner l'aménagement de ces sites à des critères spécifiques en termes de traitement de l'espace public, gestion de l'eau, typologie d'habitat, accession sociale... Ces critères sont définis au sein du document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Exemple d'OAP étant programmée sur un terrain communal



- Le projet de territoire vise à favoriser la construction de résidences principales. Le PLH de l'île de Noirmoutier recommande la construction de 10 résidences principales pour 12 résidences secondaires. Le PLU n'ayant pas la capacité de définir le statut de l'occupant d'un logement vise à programmer une offre de logement au plus juste des besoins et aspirations pour répondre au mieux au parcours résidentiel et favoriser la construction de résidences principales (développement du locatif, réduction de la taille des logements...)
- Le PADD du PLU fixe un minimum de 5% de logements aidés dans la production de logements neufs. Pour aller plus loin dans cet engagement en faveur d'une amélioration de l'accessibilité des logements, le règlement spécifie l'obligation de production de 20% de logements aidés dans toute nouvelle opération programmant plus de 10 logements. L'ensemble de ces objectifs réglementaires permet de soutenir l'engagement de la commune en faveur de la mixité sociale.
- Le PLU de la commune a vocation à favoriser une offre variée de logements susceptible d'évoluer pour s'adapter aux besoins, en matière de logements collectifs, individuels, de logements locatifs sociaux ou d'accession abordable. Ainsi, la diversification du parc de logement passera également par la production de logements groupés et/ou collectifs. Les OAP prévoient la construction d'au minimum 32 logements groupés et/ou collectifs.
- Cette volonté de diversification du parc de logement d'accueil de nouvelles populations doit s'accompagner d'une programmation d'équipements d'envergure et de qualité. Un secteur UAa à vocation équipement a spécifiquement été mis en place. Ce secteur devra permettre la réalisation d'un projet de maison de santé implanté en plein cœur de bourg. La réalisation de cet équipement complète le

pôle d'équipement déjà implanté en cœur de bourg et participe à l'attractivité de la commune.

Extrait du PLH de l'île de Noirmoutier

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

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

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

L'ensemble des orientations définies dans le PADD abondent dans le sens des orientations du PLH. Ainsi, le PLU de Barbâtre entend se saisir des enjeux inhérents à l'adaptation du parc de logements à des publics spécifiques, le maintien de la croissance démographique, la réduction de la consommation foncière, la volonté d'augmenter le nombre de résidences principales, le développement d'un parc de logements public, la densification du tissu bâti et l'intégration des contraintes dans les sites d'urbanisation future.

3- Garantir un fonctionnement urbain équilibre et durable, respectueux de l'identité Barbâtrine

Barbâtre possède un riche patrimoine sur l'ensemble de son territoire. Ce patrimoine est un élément constitutif essentiel de la qualité de vie et de l'attractivité de la commune. La structure urbaine de la ville, toute en longueur nécessite une attention accrue à la cohérence du traitement des espaces publics et privés. L'embellissement de la ville passe par la mise en valeur des espaces publics, de leurs interconnexions et par des aménagements adaptés à leurs fonctions et leurs formes. L'enjeu principal de ce volet du projet est de donner du plaisir à habiter Barbâtre et à affirmer son identité spécifique. L'évolution du cadre urbain doit tenir compte des spécificités Barbâtrines et la poursuite des aménagements d'espaces publics doit intégrer les nouveaux usages, notamment au cœur de ville. Le renforcement de la perméabilité entre les quartiers doit également être assuré pour rendre la ville plus agréable et accessible.

- Ainsi le PADD prévoit de qualifier les espaces publics et les espaces de respiration urbains. La commune s'est d'ores et déjà engagée dans un programme de requalification de sa trame d'espaces publics en centre bourg. Le réaménagement devra se poursuivre durant les 10 ans d'application du PLU. Ainsi, les sites d'OAP stratégiques localisées à proximité du centre bourg : Les Oyats, la Gaudinière devront faire l'objet du même traitement que les espaces publics du centre bourg pour permettre un sentiment de continuité. L'idée est de proposer un aménagement cohérent à l'échelle du centre bourg.
- La construction d'équipements structurants et la préservation du parc de la mairie doivent également concourir à révéler l'urbanité du centre de la commune. Un réaménagement de cet espace autour des équipements communaux structurants devra permettre d'affirmer la centralité Barbâtrine.
- Le projet du territoire vise à permettre une meilleure connexion entre les quartiers. Ainsi, des cheminements doux sont prévus sur l'ensemble des sites d'OAP détaillés. Ces cheminements favoriseront

les connexions inter-quartier et participeront à la cohérence territoriale.

- Les entrées de villes devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. L'aménagement des sites du Niaisois est une occasion de se saisir de cet enjeu en aménageant de manière qualitative et intégrée l'entrée Sud de la commune. En outre le PADD affiche comme objectif la valorisation des entrées de villes et des entrées de territoires (pont et Gois).
- Le PLU entend conforter l'identité architecturale de l'île. En ce sens, les règles de hauteur, d'implantation du bâti et d'aspect sont en adéquation avec les typicités de l'architecture Barbâtrine (maisons basses, blanches ; rectangles...). Toutefois les règles de hauteur ont fait l'objet d'une légère évolution pour permettre l'intégration du PPRL (voir justification des choix de l'axe 4 du PADD) et la possibilité de construction d'étages pleins.
- La mise en place de zonages spécifiques à destination des équipements (UAa, Ne, NI, UI...) permettra le développement et l'adaptation de ces derniers aux évolutions de la structure de la population. Le PLU intègre le projet de création d'un nouveau cimetière, l'agrandissement de la station d'épuration mais également la création d'un établissement de santé... Les zonages UI et NI devront permettre les évolutions des équipements à usages de loisirs.
- Enfin, le PADD est l'occasion pour la commune de rappeler sa volonté et son engagement en faveur de la desserte numérique du territoire.

Les dispositions énoncées ci-dessus trouvent une traduction spécifique dans les OAP. Les dispositions générales du document traitent de principes de desserte (aménagement de la voirie, desserte routière, voies douces...), de principes paysagers (intégration des bâtiments, végétalisation...) et de principes urbains (diversification des formes, matériaux écologiques...) allant dans le sens du PADD : assurer un développement qualitatif et maîtrisé.

Axe 2 : Favoriser l'attractivité et le développement économique

La commune de Barbâtre souhaite développer son attractivité économique en favorisant les ressources locales. L'agriculture et le tourisme sont au cœur de cette stratégie de développement. L'attractivité de Barbâtre devra permettre de conforter les commerces du centre bourg et la zone d'activité de la Gaudinière. La commune s'engage dans une démarche économique vertueuse ; respectueuse du cadre de vie et porteuse d'une réelle valeur ajoutée pour le territoire. La commune de Barbâtre est dépendante au niveau de l'emploi, notamment de la commune de la Guérinière et du continent. Toutefois le nombre d'emplois dans la commune sur les dernières années est en légère augmentation. L'enjeu est de pérenniser cette dynamique. L'emploi est dominé par le secteur des services et commerces qui représentent 64% de l'emploi total. La commune doit se donner les moyens de préserver les activités primaires et productives, se doter de capacités d'accueil suffisantes et adaptées aux besoins des entreprises existantes et nouvelles. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la Gaudinière est nécessaires pour soutenir l'attractivité communale.

1- Développer le centre-bourg comme pôle de proximité commerciale, en s'appuyant sur la dynamique démographique pour développer l'économie résidentielle

La commune de Barbâtre affiche comme ambition de conforter le rôle clef de son centre bourg en développant le commerce et l'économie résidentielle. En effet, ce territoire insulaire est soumis à une forte logique de saisonnalité. L'enjeu est alors de proposer un centre-ville vivant et attractif sur l'ensemble de l'année.

- Le centre bourg de la commune sera le lieu privilégié de l'implantation commerciale. Ainsi, l'article 2 du règlement du secteur UA est le seul à permettre l'implantation de commerces (hors showroom artisanaux et zone Ui).
- Afin de faciliter l'implantation de nouvelles cellules commerciales en centre bourg, le règlement permet une adaptation du nombre de places de stationnement à proposer. En effet, le caractère contraint de ce territoire insulaire et les logiques de saisonnalité doivent être considérées dans la logique d'aménagement du territoire.

Extrait de l'article 2 du règlement du secteur UA

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA sont autorisé(e)s :

- Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « concernés par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières qui figurent en annexe au PLU.
- Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, hébergements hôteliers, etc.) sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- Les installations et constructions liées au commerce de détail.

Extrait de l'article 9 du règlement du secteur UA

Commerces, artisanat et bureaux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.
---------------------------------	---

- La réalisation de programmes d'habitat à proximité immédiate du centre bourg (30 logements pour les Oyats et 25 logements pour la Gaudinière) devra permettre l'arrivée d'une centaine de personnes et ainsi, favoriser la vie des commerces de centre bourg à l'année. Le réaménagement du centre bourg énoncé ci-dessus (Axe 1 point 3) concourt également à la valorisation et à la pérennisation du centre bourg de Barbâtre.
- Le maintien des commerces de centre bourg fait également l'objet d'une orientation spécifique dans les OAP. La mise en place de linéaires commerciaux permet d'assurer le maintien de ces entités commerciales en interdisant tout changement de destination. Cela permet à la fois de favoriser le maintien d'une continuité commerciale et de ne pas subir la forte pression foncière présente sur la commune, qui pousse notamment à la conversion de ces locaux en habitations.

2- Accompagner un développement économique ouvert et de « seconde génération »

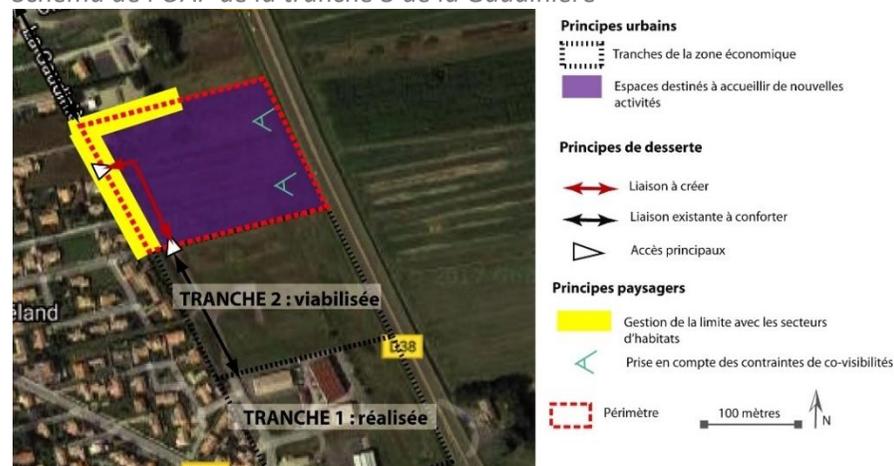
Le projet vise à pérenniser les activités des sphères productives et présentes, créer une offre foncière pour permettre l'accueil de nouvelles activités ne pouvant s'intégrer dans le tissu urbain, favoriser la création d'offres immobilières attractives, centrales et desservies par des voies existantes. Compte tenu de ses caractéristiques environnementales, la commune de Barbâtre a souhaité que son développement se fasse de manière responsable et novatrice. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la Gaudinière permettra de répondre à l'installation de nouvelles entreprises et activités artisanales.

- Le PLU devra permettre le classement de la tranche 3 de la zone de la Gaudinière en 1AUI. La tranche 1 étant réalisée et la tranche 2 étant viabilisée, ces deux tranches feront l'objet d'une réactualisation de zonage pour permettre un classement en 1AUI. Le développement

économique de la commune se fera uniquement dans cette zone. De plus la zone de la Gaudinière est la seule zone artisanale de l'île ayant des surfaces disponibles de manière immédiate.

- La localisation de la zone, à proximité du centre bourg et dans une zone soumise aux risques littoraux en fait le laboratoire idéal pour l'implantation d'activités innovantes. Le positionnement de Barbâtre, à l'entrée de l'île de Noirmoutier en fait le lieu d'implantation privilégié de tels activités.
- Le règlement de la zone ainsi que le PADD insistent sur le fait que cette zone reste soumise à la contrainte du PPRL, ainsi les activités voulant s'implanter sur le site devront intégrer les conditions particulières du règlement du PPRL.
- L'aménagement de la zone d'activité devra s'inscrire en compatibilité avec les dispositions générales des OAP. Ainsi, une attention devra être portée à l'insertion paysagère du site. Les bâtiments devront respecter les principes énoncés en matière de bio-climatisme, de gestion des eaux pluviales et de prise en compte du PPRL.
- Compte tenu de la proximité de la route D38 et de la proximité d'habitations, l'aménagement de la zone devra respecter les préconisations paysagères de l'OAP.

Schéma de l'OAP de la tranche 3 de la Gaudinière



3- Valoriser et maintenir les activités agricoles

Le projet a pour enjeu le maintien de l'activité et du paysage agricole associé en limitant l'étalement urbain, principal responsable de la diminution de la surface agricole utile. La commune souhaite également préserver la diversité des pratiques agricoles présentes sur la commune (aquaculture, saliculture, conchyliculture, culture de pomme de terre...). Le maintien de l'agriculture est un enjeu fort à l'échelle du territoire Barbâtrien, au-delà du socle économique qu'elle constitue, l'agriculture est également gestionnaire des paysages identitaires de l'île.

- Le projet de territoire entend pérenniser les sièges agricoles et permettre l'évolution des bâtiments d'exploitations. Ainsi, un zonage spécifique Ab (préexistant au POS sous le nom de NC1) est matérialisé sur le plan de zonage, ce secteur correspond au lieu d'implantation des bâtiments liés et nécessaires à l'agriculture. Ce fléchage de l'installation des bâtiments agricoles s'inscrit dans une logique de réduction du phénomène de mitage. La construction de logements n'est pas permise dans ce secteur qui figure en zone rouge au plan du PPRL.
- L'article 2 du règlement de la zone Aa va également dans le sens du maintien de l'activité agricole en permettant l'extension des bâtiments déjà implantés sur le secteur. En outre, le PLU permet l'installation de serres nécessaires, notamment, à la culture des pommes de terre, selon les modalités définies dans le règlement.
- Le PLU vise à protéger et à maintenir l'ensemble des productions et pratiques agricoles sur la commune, ainsi, un zonage Ao permettra de proposer des dispositions réglementaires spécifiques aux activités aquacoles et conchylicoles.
- Dans un souci de mise en valeur et de diversification des activités agricoles, la commune de Barbâtre a souhaité proposer la création d'un nouveau zonage NT. Ce zonage est à vocation agrotouristique, il vise à permettre l'implantation d'activités agrotouristiques mettant

en avant les produits et le savoir-faire du territoire. Ce secteur 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... Les aménagements relatifs à la valorisation du Gois pourront également s'inscrire dans le contexte de cette zone.

Les orientations du PADD ainsi que le volet agriculture du diagnostic s'appuient sur le rapport de la Chambre d'agriculture : « Accompagnement pour le maintien et le développement de l'agriculture sur l'île de Noirmoutier » datant de 2014.

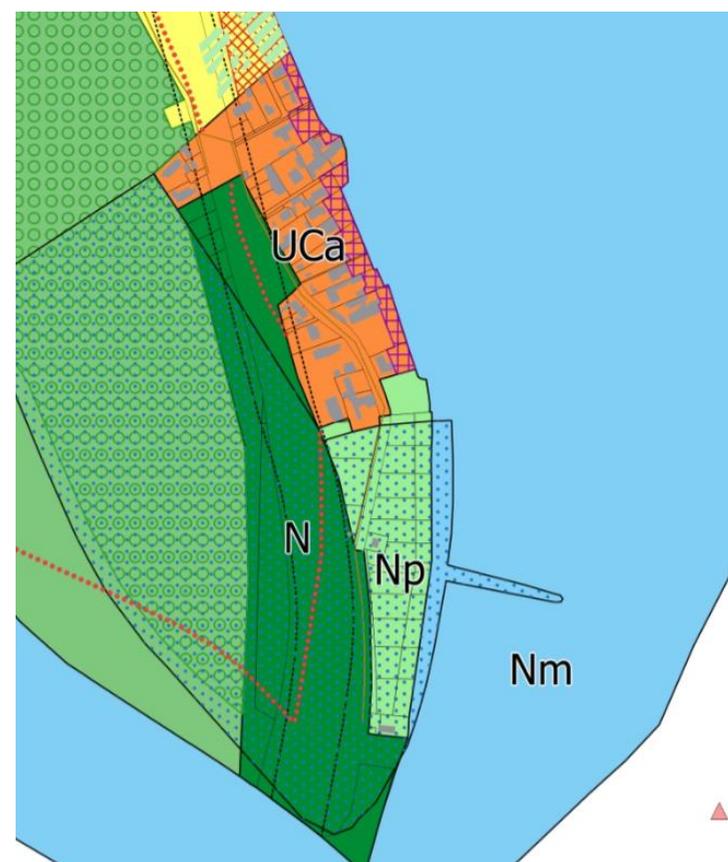
4- Valoriser et développer en accord avec le cadre des pôles touristiques

Forte de son potentiel touristique, la commune de Barbâtre souhaite capitaliser et valoriser cet atout. Le cadre naturel de la commune lui confère une attractivité indéniable. Les aménagements prévus s'inscriront tous dans une logique de valorisation de ce cadre de vie et d'affirmation de l'identité territoriale.

- La commune souhaite à travers son PLU, affirmer la vocation maritime de la pointe de la Fosse. Le zonage Np de cet espace s'inscrit dans une volonté de préservation et de mise en valeur du site. Un détournement au plus près du bâti a été réalisé sur l'entité bâtie complexe de la pointe de la Fosse (zoné en UCa) afin de contraindre tout développement de l'entité bâtie. La mise en place d'une zone non aedificandi permet de renforcer cette mesure en ne permettant pas l'extension des bâtiments existants vers la façade littorale.
- Dans le cadre de la loi littoral tout aménagement de cet espace devra être justifié et reconnu comme nécessaire à des services publics ou à

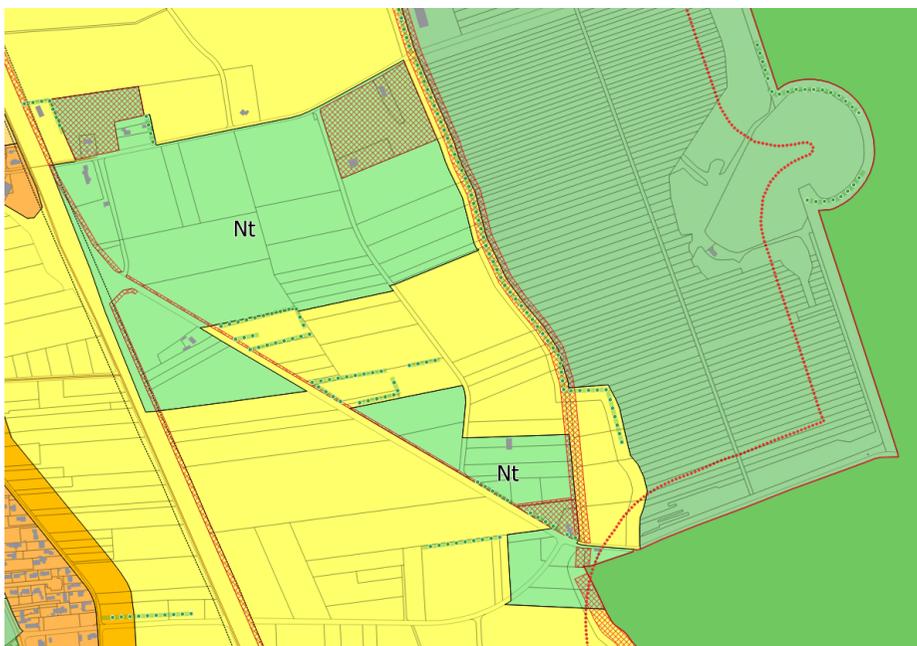
des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ces activités sont définies à l'article L 321-1 du code de l'environnement. Ainsi, la réhabilitation de l'office de billetterie pourra être permise dans la mesure où elle se justifie. L'aménagement de ce secteur et notamment l'organisation de la desserte reste possible conformément à l'article L 121-6 du code de l'urbanisme.

Extrait du plan de zonage sur le secteur de la Pointe de la Fosse



- Le secteur du Gois constitue une voie d'accès historique et emblématique de la commune de Barbâtre. Le PLU vise à permettre la valorisation de cet élément patrimonial. Ainsi, la mise en place d'un zonage Nt a permis d'identifier les potentiels lieux d'implantation des équipements nécessaires à la réalisation du projet de valorisation du Gois. Le projet prévoit notamment la création d'espaces de stationnement dont la localisation et le dimensionnement seront à préciser. Ces stationnements ne devront être ni stabilisés ni bitumés comme précisé au règlement.

Extrait du plan de zonage sur le secteur du Gois



- La stratégie de valorisation touristique de l'île passe également par la promotion de son offre en hébergement. La mise en place d'un zonage UT spécifique qui concerne les campings et le secteur du village vacance vise à permettre l'évolution de ces activités dans la mesure où elles n'impactent pas le fonctionnement naturel ou

environnemental du lieu. L'article 2 du règlement de la zone UT encadre les possibilités d'utilisations et d'occupation du sol.

Axe 3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources

Le territoire importe quotidiennement des ressources : l'énergie pour assurer les déplacements et le bien être des usagers, les matériaux pour les constructions et aménagements, l'eau et la nourriture pour ses habitants, etc. Autant de sources de nuisances et de pollutions pour les populations et les milieux naturels. Au-delà d'être économe dans la consommation des espaces naturels et agricoles, le projet vise à inscrire le territoire dans un cercle vertueux d'économie des ressources. Ainsi, le projet tend à poursuivre les efforts engagés pour limiter la consommation d'énergie et d'eau potable ainsi que la production de déchets, et favoriser l'utilisation de ressources valorisables et durables. La commune désire s'inscrire dans une démarche durable en termes de performance énergétique et de sobriété dans l'utilisation de ses ressources. Barbâtre porte son projet vers une gestion économe des ressources en eau et en matériaux, mais également en agissant en faveur d'une performance énergétique sur son parc bâti et sur la mobilité en favorisant la multimodalité des déplacements.

1- Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement

Dans cette dynamique visant à améliorer la qualité de vie en ville, Barbâtre souhaite anticiper en matière d'accessibilité routière, adapter la place de la voiture, renforcer les continuités douces sécurisées et poursuivre le plan de modération des vitesses. La commune souhaite également favoriser la réduction des besoins en déplacement en mettant en cohérence la politique de déplacement avec les opérations d'urbanisme, tant pour l'habitat que pour les activités économiques et de services.

- Le projet communal vise à renforcer les mobilités douces en développant notamment un maillage de voies cyclables sur les axes structurants. Cela devrait permettre de disposer d'un maillage urbain piétonnier et cyclable continu et structuré permettant une connexion depuis les lieux d'habitations vers les lieux de vie.
- En outre, la commune entend développer son maillage territorial au-delà des limites urbaines afin d'apaiser les circulations notamment en saison touristique. Ainsi, un emplacement réservé sera mis en place le long de la D948 afin de connecter via une piste cyclable le centre bourg au Gois. Le long de la côte littorale Ouest une piste cyclable permet d'appuyer le réseau de voies douces.
- L'aménagement des voies devra se faire dans une logique d'apaisement et de sécurisation. Ainsi, la mise en place d'emplacements réservés permettra l'élargissement de voirie et la sécurisation de carrefour. L'esprit des aménagements mené dans le centre bourg pourra être étendu sur la commune.
- La commune réaffirme à travers son PADD sa volonté de voir se développer son réseau de transports en commun. Elle souhaite accompagner les gestionnaires des réseaux de lignes de transports en commun dans la localisation des arrêts du bus dans la ville en cohérence avec les évolutions démographiques et urbaines.
- Afin de renforcer la multimodalité, la commune de Barbâtre souhaite renforcer l'aire de co-voiturage de la pointe de la Fosse en permettant une meilleure accessibilité du site.
- La diversification des modes de transport utilisés passe également par la proposition d'une offre de stationnements adaptée. Les modalités réglementaires de l'article 9 de la zone UA énoncées ci-dessus (Axe 2 point 1) visent à répondre aux problématiques de stationnement en milieu urbain dense en réduisant la place de la voiture.

2- Disposer d'un parc de logements performant énergétiquement

Dans un contexte de raréfaction des ressources et de réchauffement climatique, la commune de Barbâtre entend se saisir de l'enjeu de la performance énergétique. Le but de la commune est de limiter les consommations énergétiques et favoriser les énergies renouvelables à l'échelle communale.

- La PLU vise à faciliter la rénovation thermique des logements existants et assurer une bonne intégration paysagère et urbaine des dispositifs liés à l'isolation extérieure. Les dispositions réglementaires précisent que l'isolation par l'extérieur en saillie sera autorisée. De plus, le règlement ne comptabilise pas les dispositifs nécessaires à la rénovation thermique dans le calcul des marges de recul ou de retrait.
- Le PADD prévoit d'accompagner les entreprises actuelles et futures éventuelles de la zone d'activité de la Gaudinière à renforcer la production d'énergies, au-travers des dispositions réglementaires générales autorisant et favorisant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- Les équipements publics et notamment le projet de création d'un EHPA devront s'inscrire dans cette même logique de réduction de la consommation énergétique.
- La construction de logements performants énergétiquement, reposant sur les principes bioclimatiques. La prise en compte des enjeux énergétiques est ainsi intégrée à l'ensemble des zones du PLU. Les dispositions réglementaires prévoient la conception de projet reposant sur les principes bioclimatiques et sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
 - Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
 - Recours à des énergies renouvelables locales.
- De plus, dans les secteurs d'OAP, le règlement prévoit la mise en place d'un bonus de constructibilité permettant de déroger aux règles de gabarit imposées par le règlement de la zone dans la mesure où le projet atteste d'une exemplarité en termes de performance énergétique ou environnementale. Cette disposition favoriserait ainsi les projets performants d'un point de vue énergétique.
 - Le PLU entend promouvoir les formes urbaines faiblement consommatrices d'énergies (logements mitoyens, appartements, ...). Cette volonté de réduction de la consommation énergétique est indiquée dans les dispositions générales des OAP. La programmation de logements groupés et/ou collectifs figurant dans le document des OAP concoure également à la réalisation de cet objectif.
 - Le PLU communal vise à favoriser l'aménagement de quartiers à haute valeur énergétique. Ainsi les OAP des sites du Niaisais s'inscrivent dans une logique de hameaux écologiques, valorisant les qualités naturelles du site, proposant une offre de logement efficace du point de vue énergétique et répondant à une logique de résilience face aux risques. Les dispositions de la loi de transition énergétique pour la croissance verte sont également intégrées aux dispositions générales des OAP, elles vont dans le sens d'un recours aux dispositifs d'énergies renouvelables pour les particuliers.
 - L'insertion de dispositifs énergétiques sera favorisée en zone urbaine (EVEN COMPLETER) comme en zone agricole. Le règlement de la zone A permet aux exploitations agricoles une diversification de leur

activité vers l'installation d'énergies renouvelables à proximité de leurs sites d'exploitations. Les dispositions générales portant sur la favorisation des énergies renouvelables, le règlement précise que la conception des projets de construction doit reposer sur le recours à ce type d'énergie. Plus particulièrement, le règlement prévoit que les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Toute construction nouvelle doit mettre en place des solutions énergétiques réversibles basées sur les énergies renouvelables.

3- Se donner les moyens d'économiser la ressource en eau et les matériaux

Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau et possible compétition entre usages de l'eau, le territoire s'inscrit dans une démarche de gestion raisonnée et durable de la ressource. De plus, la commune entend s'engager dans une gestion efficace des déchets.

Ainsi, le projet prévoit de :

- Limiter la consommation d'eau potable ;
- Pérenniser la ressource ;
- Anticiper les variations saisonnières et garantir la qualité de la ressource.

Pour cela, les dispositions générales portant sur l'eau potable énoncent que toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement

raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Les dispositions générales du règlement portant sur la gestion des eaux pluviales et les OAP prévoient le stockage des eaux pluviales en vue de réduire la prise en charge des réseaux d'assainissement. A ce titre, l'eau stockée peut être utilisée pour un usage domestique, professionnel et industriel dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, l'usage de l'eau de pluie pour des pratiques courantes permettra de réduire d'autant la quantité d'eau potable utilisée.

- Les risques d'inondations présents sur la commune de Barbâtre rendent la gestion des eaux pluviales et des ruissellements essentielle à l'échelle communale. L'article 8 du règlement vise à réduire autant que possible l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux.

Extrait de l'article 8 de l'ensemble des zones du règlement

Autant que possible, les espaces non bâtis autour des constructions d'habitation devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

- Les dispositions réglementaires et le zonage participent à plusieurs titres à la perméabilisation des sols malgré la densification du tissu urbain :
 - Le PLU définit un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositions réglementaires visent à renforcer la gestion des eaux pluviales, techniques favorisant la nature en ville et les espaces paysagers ;
 - Le maintien du cadre paysager dans le tissu urbain encourage le maintien des ensembles de nature en ville, notamment au-travers des règles applicables aux espaces

libres de construction. Est également encouragée au travers de certaines dispositions réglementaires et des OAP, la végétalisation des opérations d'aménagement ;

- Dans les espaces naturels et agricoles, le maintien des paysages participe à la réduction de l'érosion des sols. La préservation des boisements et haies au titre des articles L151-19 et en EBC y contribuent, etc...
- De plus, les OAP s'inscrivent dans un objectif de limitation de la proportion des surfaces minérales : emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires. Les OAP prévoient une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site de projet par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle. Les secteurs d'OAP comprendront également des aménagements d'espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.
- Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales à la parcelle ne doit pas avoir de conséquences sur l'estran.
- En termes de gestion des déchets, les dispositions générales du règlement portant sur les déchets précisent l'obligation de prévoir l'accès des véhicules dans les projets urbains afin de faciliter la gestion des déchets en porte à porte. Les opérations d'aménagement d'ensemble à partir de 3 logements devront aménager un local paysager destiné au stockage des déchets, suffisamment dimensionné. Le règlement incite d'autre part dans les dispositions générales à l'utilisation de matériaux biosourcés. Cette disposition réglementaire participe à la réduction des matériaux inertes à moyen et long terme.

Axe 4 : Maintenir un cadre de vie de qualité

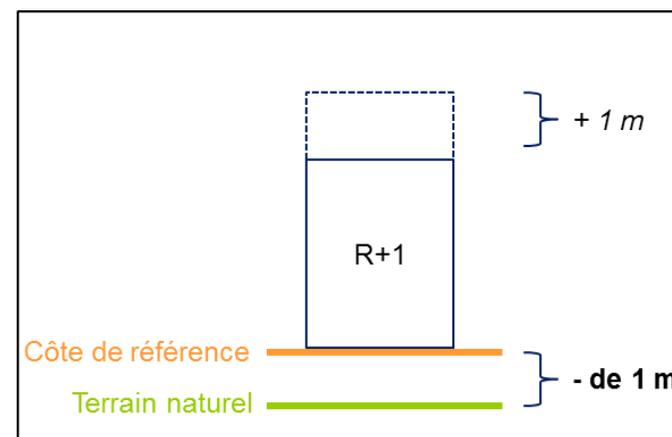
Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune de Barbâtre souhaite garantir aux habitants une qualité de vie optimale en prenant en compte l'ensemble des caractéristiques environnementales et la gestion des risques. Disposant d'espaces naturels et patrimoniaux remarquables, la commune entend préserver mais également développer les potentialités du territoire, concentrant notamment ses actions sur les secteurs touristiques du Gois, du Polder de Sébastopol et de la Pointe de La Fosse. La présence de nombreux de parcs, de jardins et d'alignements d'arbres dans le tissu urbain sont autant d'éléments de nature en ville qui contribuent à la qualité du territoire et au bien-être de ses habitants. Ainsi, l'accès aux espaces naturels et leur valorisation, la création d'espaces naturels d'agrément en ville et le maintien d'une agriculture respectueuse de l'environnement sont recherchés au sein de la « trame verte et bleue ». Par ailleurs, la préservation de la qualité de vie est permise par l'assurance de ne pas être soumis aux risques et aux nuisances et de bénéficier des ressources nécessaires à son quotidien.

1- Assurer une qualité de vie optimale pour les habitants

Le projet entend garantir la sécurité des biens et des personnes ainsi que la protection des milieux naturels. Il s'agit d'une part de limiter les risques lors des nouveaux projets d'aménagement et d'autre part de diminuer la vulnérabilité des biens existants. Pour cela, les risques naturels et technologiques sont identifiés et pris en compte dans les projets d'aménagement et de construction. Par ailleurs, le projet vise à limiter le nombre de personnes nouvelles exposées aux nuisances sonores et aux pollutions par la mise en œuvre d'aménagements adaptés.

- Le projet intègre l'ensemble des dispositions réglementaires comprises dans le PPRL. Le PLU propose une rédaction de l'article 6 portant sur les hauteurs qui permet d'intégrer la différence entre la cote de référence et le terrain naturel. Ainsi, les constructions pourront être surélevées d'au maximum 1 mètre. Une attention particulière sera portée au traitement de la partie surélevée.

Schéma explicatif



Exemple de rédaction, article UA6 du règlement

Une distinction entre la zone UA et le sous-secteur UAa s'applique dans l'article UA du règlement.

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).

- Le tome 1 du rapport de présentation détaille les évolutions potentielles liées au réchauffement climatique. En contenant l'urbanisation majoritairement dans les limites de l'enveloppe bâtie existante, le PLU de Barbâtre limite l'exposition aux risques.
- Concernant les risques d'inondations spécifiquement, l'article 8 du règlement vise à réduire autant que possible l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux.
- De plus, le PLU protège certaines haies bocagères incluses dans les secteurs soumis au risque d'inondation, permettant ainsi de maintenir ces éléments végétaux aux capacités drainantes et participant à la gestion des inondations.
- D'autre part, les OAP s'inscrivent dans une prise en compte du risque et du PPRL : promotion d'habitat adaptés tels que les maisons amphibies et résilientes, limitation des surfaces imperméables, espaces de stockage des eaux pluviales, gestion des eaux pluviales çà l'échelle du site...
- Les dispositions réglementaires et le zonage participent à plusieurs titres à la perméabilisation des sols malgré la densification du tissu urbain :
 - Des dispositions réglementaires visent à renforcer la gestion des eaux pluviales, techniques favorisant la nature en ville et les espaces paysagers ;
 - Le maintien du cadre paysager dans le tissu urbain encourage le maintien des ensembles de nature en ville, notamment au-travers des règles applicables aux espaces libres de construction. Est également encouragée au travers de certaines dispositions réglementaires et des OAP, la végétalisation des opérations d'aménagement ;
 - La protection de certaines haies bocagères incluses dans les secteurs soumis au risque d'inondation, permettant ainsi de maintenir ces éléments végétaux aux capacités drainantes et participant à la gestion des inondations.
 - Etc...
- De plus, les OAP s'inscrivent dans un objectif de limitation de la proportion des surfaces minérales : emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires, participant de fait à la limitation du risque.
- En outre, les dispositions réglementaires visent à maintenir une zone libre de construction aux abords des cours d'eau en spécifiant l'inconstructibilité d'une bande de 15m de part et d'autre des cours d'eau, largeur de la bande ramenée à 5 m en zone U et AU, dans un souci d'adaptation au contexte urbain. Cette disposition s'étend aux fossés, mares et bassins de rétention pour une bande d'inconstructibilité de 3m à partir de la limite des berges. Ces règles permettent de préserver l'imperméabilisation des abords des ensembles aquatiques qui pourront absorber les phénomènes d'inondations.
- Le PLU entend accompagner les résidents soumis aux nuisances sonores générées par la RD38. La mise en place d'un emplacement réservé à vocation de création d'un merlon ainsi que la préservation des haies de la D38 œuvrent dans le sens d'une réduction des nuisances engendrées par la voie. De plus, l'ensemble des sites d'OAP soumis à des problématiques de Co-visibilité sont identifiés dans les schémas d'aménagement.

2- Garantir un territoire accueillant

La commune de Barbâtre souhaite encourager les initiatives de valorisation du territoire communal. L'enjeu pour la commune est de préserver son identité et de proposer un cadre de vie qualitatif. Ainsi, la commune encourage l'émergence de nouveaux modes de constructions, de végétalisation de l'espace public ...

- La commune de Barbâtre entend, via la mise en place d'OAP spécifiques sur les sites du Niaisois, s'inscrire dans une logique de résilience et proposer une forme nouvelle d'habitat : les hameaux écologiques. Les OAP relatives à ces deux sites de projet recapitulent les orientations à suivre. Ces projets devront être conçus comme des « laboratoires ». Le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation sur ces secteurs projettent notamment la mise en place de jardins partagés.
- La commune souhaite permettre une valorisation et un développement de l'écran paysager en milieu bâti. Ainsi, les dispositions réglementaires des articles 8 de l'ensemble des zones, insistent sur la nécessité de végétaliser autant que possible l'ensemble des espaces non bâtis. En outre le règlement vise à imposer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers en zones urbaines.
- L'aménagement du centre-ville et des espaces publics devra se faire dans le respect du projet de requalification amorcé par la commune. La commune affirme à travers son PADD la volonté de préserver un mail urbain végétalisé. Les projets urbains en cœur de ville devront concourir à la mise en valeur du parc de la mairie en le connectant via un réseau de verdure et d'espaces publics de qualité.

Exemple de l'OAP du site n°1 des Niaisois

Site du Niaisois 1 - Extension

Localisation	A l'extrémité sud de la commune en continuité avec l'urbanisation existante
Objectif	Conforter l'entrée de ville en permettant l'aménagement de terrains municipaux
Zonage au POS	INA
Zonage au PLU	AAUh
Zonage PPRL	B1 et B0
Surface	0.9 ha
Surface constructible	0.4 ha
Nombre de logement potentiel	5
Environnement	Surface non bâtie proximité de serre agricole
Desserte des réseaux	Assainissement collectif
Desserte routière	Desserte par la RD 95
Paysage et patrimoine	Mur en pierre et haie qualitative, situé dans le périmètre d'un monument historique

Principes d'aménagement



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 un hameau écologique composé de 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. Ces logements ont vocation à être de taille modérée et à accueillir de jeunes ménages. Un espace de partage sera proposé à l'est du site. Cet espace localisé en zone rouge pourra accueillir des jardins partagés.

Ce site à vocation habitat se situe à l'extrémité Sud du bourg. L'aménagement du secteur est conditionné par la création d'une voirie à l'intérieur du site.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant. Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme et la haie présente sur le site sera à conserver.

La proximité de la D38 sera à prendre en compte. Le volet paysager de l'opération devra veiller aux problématiques de co-visibilités.



La programmation d'habitat devra répondre au mieux aux contraintes du site : la proximité d'un boisement conséquent, la proximité de terres agricoles exploitées et la lisière avec la zone rouge du PPRL. La forme des logements et leur orientation devra prendre en compte ces différentes composantes du site.

Photographie du parc de la mairie



- Le PLU a comme objectif de renforcer la qualité paysagère et architecturale de la zone d'activités actuelle et future(s) éventuelle(s). Ainsi, le règlement des zones UI et 1AUI sont rédigés en ce sens. Le schéma de l'OAP vise également à garantir la bonne insertion des nouvelles constructions comme énoncé ci-dessus (Axe 2 Point 2).
- La stratégie de valorisation territoriale de la commune passe par une préservation des espaces d'interfaces entre le littoral et le milieu urbain. Le caractère naturel de la zone sera préservé, notamment par la mise en place d'un zonage Nr limitant les possibilités d'artificialisation du sol aux éléments cités aux articles L 121-23 à L 121-30 et R 121-5 du code de l'urbanisme. Le maintien des EBC déjà présents au POS permettra la préservation des massifs boisés. Le détournement de ces EBC est justifié dans la dernière partie de ce document ;
- Le patrimoine paysager et urbain est protégé à travers des inscriptions graphiques. Celles-ci identifient au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme des alignements d'arbres, des haies, des boisements. Le règlement, associé aux prescriptions graphiques, prévoit plusieurs mesures pour assurer la préservation de leur valeur paysagère et des mesures de compensation telles que la replantation de haies.
- En matière de protection des ensembles patrimoniaux, La commune de Barbâtre entend engager son territoire dans une dynamique de valorisation du patrimoine. Ainsi, un inventaire du petit patrimoine a permis de mettre en place des protections spécifiques. Le PLU identifie de nombreux édifices bâtis et de petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions visent à assurer la pérennité des principales caractéristiques d'origine du bâti, sans compromettre leurs évolutions.

- Le PLU intègre également les périmètres modifiés des abords des monuments historiques. Ces périmètres, ainsi que le dossier de l'ABF justifiant des choix de découpage sont annexés au PLU.

3- Préserver les espaces naturels et paysagers

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont marquants à Barbâtre du fait de la situation insulaire de l'île. Le territoire est marqué par un réseau hydrographique et un maillage de zones humides denses qui participent à l'identité paysagère et contribuent à la richesse faunistique et floristique. Les principales voies de communication et les zones urbaines imperméables constituent un élément fragmentant des corridors écologiques. A l'inverse, les espaces de nature en ville et certaines zones humides participent à l'établissement de continuités entre les réservoirs de biodiversité.

- Le projet entend souligner la richesse écologique du territoire tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du tissu urbain. Pour cela, le maintien de la qualité des réservoirs de biodiversité sera assuré. De même, des mesures de lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue seront recherchées notamment par la création de connexions entre les réservoirs de biodiversité identifiés et les espaces de nature en ville.
- Les espaces de polder et de marais seront préservés. Cette préservation est notamment permise par les pratiques anthropiques qui gèrent ces espaces. Le zonage Ao, destiné aux activités aquacoles et conchylicoles à vocation à maintenir les fonctions et activités de ces espaces. Le polder de Sébastopol est protégé de manière plus spécifique en Nr. Sa délimitation graphique a évolué depuis le POS afin d'intégrer la totalité des marais (justification à retrouver plus en détail dans la justification des choix réglementaires).

- Les zones humides sont concernées par une inscription graphique dans le zonage. Les prescriptions réglementaires indiquent que toute zone humide repérée doit être préservée. Par ailleurs, les constructions, installations et aménagement ne doivent ni constituer un préjudice ni porter atteinte aux zones humides. Des travaux sont possibles dans un objectif de conservation, de restauration, de mise en valeur et d'entretien. En particulier, les zones humides de classe 4 identifiées comme à fort intérêt par le SAGE Baie de Bourgneuf font l'objet d'une protection accrue dans le règlement. Ainsi, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique sont interdits.

CONCLUSION

Ainsi, comme cela vient d'être précisé, pour chacun de ces 4 axes, le PADD décline les orientations précises, et est organisé, pour chaque orientation, avec un paragraphe introductif qui justifie du choix de ces orientations. Il est à souligner le fait que le scénario démographique retenu, compatible avec celui du SCoT et du PLH, est un scénario démographique qui implique une volonté de diversification de l'offre. Les politiques sectorielles qui sont déclinées dans le PADD s'inscrivent toutes dans ces perspectives d'un développement durable de la commune de Barbâtre.

D'une façon générale, il ressort une volonté forte d'articuler environnement, déplacement, habitat, économie et urbanisme.

Justification des
objectifs de
modération de la
consommation
d'espaces et de
constructions en
renouvellement
urbain

3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE CONSTRUCTION EN RENOUVELLEMENT URBAIN

3.1 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le projet de PLU doit répondre aux enjeux de développement du territoire : en particulier favoriser l'accueil et le maintien des populations résidentes, de conforter activités économiques et d'assurer leur complémentarité afin de développer l'offre d'emplois, de permettre aux populations (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc.) de se loger en limitant les déplacements quotidiens (coûts, pollutions, etc.).

La modération de la consommation foncière est une exigence de premier ordre. Pour atteindre cet objectif, le projet met la priorité sur le renouvellement urbain, il privilégie l'intensification des espaces déjà urbanisés, et favorise des densités renforcées. Ce renouvellement de la ville sur elle-même, évolution progressive de la ville et des quartiers, est constitutif de son dynamisme et de son attractivité.

Dans un premier temps, une analyse des capacités de renouvellement urbain a été réalisée. Cette analyse figure dans le tome 1 du rapport de présentation.

Le projet vise également à permettre des densités urbaines adaptées aux territoires et à reconsidérer le choix des formes urbaines. Durant plusieurs

décennies, en lien avec le développement de l'usage de la voiture individuelle et de la croissance exponentielle des déplacements, le développement urbain s'est fait généralement sous forme de quartiers peu denses, que ce soit pour l'habitat (tissus pavillonnaires) ou pour l'activité économique (extension de l'emprise des zones d'activités, en particulier le long des axes routiers et des échangeurs). La commune de Barbâtre, de par son caractère insulaire spécifique a su maîtriser ce phénomène. Les formes urbaines présentes sur la commune sont des formes urbaines historiques et identitaires. Le projet favorise des formes urbaines moins consommatrices d'espace, tout en préservant les caractéristiques architecturales qui font l'identité de l'île (toit à 2 pentes, ardoises, crépis blancs, volet de couleur bleue, maisons basses...) et en assurant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager préexistant. Ainsi, les nouvelles opérations, tant en renouvellement qu'en extension, sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui traduisent les orientations du projet et les formes urbaines à privilégier.

Pour l'habitat par exemple, la mise en place d'un gradient de densités a permis d'adapter les densités au tissu bâti, selon les types de quartiers, en déclinaison des prescriptions du SCoT, du PLH et des orientations du PADD. Parce que l'extension de la commune de Barbâtre compte tenu du caractère insulaire de l'île revêt un caractère limité, les secteurs potentiels de renouvellement font l'objet de densités élevées (ou renforcées). Les objectifs de densité sont variés selon les secteurs faisant l'objet d'OAP, et adaptés au contexte géographique, social et économique ainsi qu'au découpage et conditions d'accès des dites concernés.

En s'installant sur des secteurs tels que la Chapelle, les habitants recherchent un mode de vie principalement basé sur un logement en maison individuelle. Le projet pourra ainsi permettre de répondre à cette demande tout en ayant

conscience des efforts à réaliser en matière de consommation foncière (ilot situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine).

Dans le POS ce sont plus de 34 hectares qui étaient zonés en zones à urbaniser à vocation habitat (IINA, INA) contre moins de 2 hectares au PLU. Ces surfaces en extension à vocation habitat correspondent à des projets spécifiques, des sites laboratoires visant à expérimenter la construction avec le risque (secteurs situés en limite de PPRL). Les aménagements de ces sites s'inscriront dans une optique de résilience et s'adresseront prioritairement aux jeunes ménages.

Par ailleurs, en matière d'économie, l'optimisation des zones d'activités sera recherchée, notamment à travers la rédaction de nouvelles règles permettant l'optimisation des parcelles. Le PLU et notamment le PADD spécifient également la nécessité de porter une attention accrue à l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.

Au POS 7 hectares étaient zonés à vocation économique. La réalisation de la tranche 2 a engendré un déclassement d'une partie de ces espaces. La tranche 3 de la Gaudinière est la seule partie du territoire à faire l'objet d'un zonage AU à vocation économique. Elle occupe une superficie de 1.8 hectare.

Le PLU permet de diviser par 2 le nombre de surfaces en extension projetée par rapport aux surfaces consommées lors des 10 dernières années. En outre, le PLU réduit considérablement les surfaces à urbaniser allouées au POS.

**Résultat de la consommation d'espace à retrouver de manière plus détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation. Les données 2001-2013 correspondent aux dernières données disponibles pour la mise en place d'une analyse par photo-interprétation. La méthodologie est également détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation en page 18.*

Barbâtre	Consommation totale en extension entre 2001 et 2013*	Consommation totale en extension programmée
Dominante résidentielle	6,1 ha	1,9 ha
Dominante économique	2.2 ha	1.8 ha
TOTAL	8.3 ha	3.7 ha

3.2 Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques

3.2.1 Estimation des besoins en logements

A l'horizon 2029, l'objectif total de production de logements est fixé à 200 logements soit 20 logements par an, afin de répondre à l'enjeu du maintien démographique de Barbâtre. Cet objectif de production de logement est détaillé en amont dans le même document (2.1 explication du scénario prospectif).

Promouvoir le renouvellement urbain est un choix affirmé pour le développement du territoire au regard du PADD et de la programmation des OAP. Les OAP programment la construction de près de 164 logements dont, 150 localisés en renouvellement urbain. La commune de Barbâtre souhaitait afficher une programmation de logements importante en secteur d'OAP afin de s'assurer la maîtrise de son développement urbain. La commune de Barbâtre a souhaité définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les dents creuses stratégiques repérées dans le tissu urbain pour s'assurer de la densité de ces secteurs. Compte tenu du caractère contraint de l'île, la municipalité souhaite définir les conditions propices aux dynamiques de renouvellement urbain et de densification.

Cette programmation va au-delà des objectifs du SCoT. L'estimation des potentiels de logements en renouvellement urbain retenus pour le PLU s'appuie sur l'analyse présentée au diagnostic du PLU. Elle a permis d'envisager :

- Sur la base de l'analyse du foncier total (sans prise en compte de la dureté foncière) théoriquement mobilisable, les disponibilités sont estimées entre 400 et 450 logements constructibles. Au regard de la difficulté de desserte de certaines parcelles, des localisations peu stratégiques, des contraintes spatiales et du caractère privé de la

propriété foncière de ces surfaces, les premiers résultats du référentiel foncier ont été corrigés. Cette réévaluation a permis d'intégrer le caractère hypothétique de la mobilisation de ces gisements (réticences des habitants à voir bâtir leurs fonds de jardins, problème de maîtrise foncière, contraintes d'aménagement...). La version actualisée du référentiel foncier permet d'estimer la construction potentielle de 170 logements dans le temps du PLU. Toutefois, les gisements identifiés sont éclatés et composés essentiellement de petites surfaces ne permettant pas la programmation d'habitation d'ensemble exprimée par la volonté de diversification du parc de logement du PLU (l'ensemble de ces données est présenté de manière plus spécifique dans le tome 1 du rapport de présentation).

- Par ailleurs, l'ensemble des gisements fonciers stratégiques repérés comme pouvant faire l'objet d'une programmation de logements ont été intégrés aux OAP. Ainsi, ce sont 150 logements qu'il serait possible de construire dans les secteurs d'OAP en renouvellement urbain.
- La capacité théorique de construction de la commune se situe autour de 300 logements. Les incertitudes importantes existantes sur la mobilisation du foncier privé dispersé font que ce chiffre n'apparaît pas incompatible avec l'objectif communal de production de 20 logements par an.

Les besoins en matière de surfaces à vocation d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques. Ils correspondent à la tranche 3 de la Gaudinière qui occupe une surface de 1.8 hectare. Cette zone sera le lieu privilégié de l'implantation d'artisanat, de petites industries et d'activités tertiaires sur la commune.

De la même manière que pour le développement de l'habitat, promouvoir l'optimisation des zones d'activités et leur amélioration qualitative est un choix affirmé pour le développement du territoire.

Justification de la prise en compte de la loi littoral

4 JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

4.1 Les règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation

4.1.1 Détermination de la capacité d'accueil (L121-21 du Code de l'Urbanisme)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 (sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral) : le PLU reprend les principes de protection de ces espaces par rapport au précédent et vient les renforcer. Le projet conserve l'ensemble des EBC identifiés au document d'urbanisme précédent, en ajoutant un secteur en EBC supplémentaire au Nord du territoire. Ainsi, la commune dispose de 2,6 ha d'Espaces Boisés Classés supplémentaires, soit 92,6 ha au total de boisements concernés par une protection forte, permettant d'assurer la pérennité des fonctionnalités écologiques de ces boisements. De plus, le PLU protège 1,86 ha de boisements d'intérêt via l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des haies et alignements d'arbres dans les secteurs littoraux de la commune.

- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes : les modalités de développement urbain envisagées, notamment celles des secteurs 1AUh ne sont pas de nature à s'opposer au maintien des activités maritimes ou agricoles.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés : le but de la commune est bien d'assurer leur pérennité et leur préservation : parkings périphériques et paysagers ou aménagements privilégiant les modes de déplacements doux (vélos, piétons), entretien et mise en valeur des espaces naturels. Les modalités réglementaires stipulent de la gestion de la fréquentation des espaces touristiques ;
- des ressources : l'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires en eau potable. Ce besoin sera couvert par le système de production existant dans un premier temps. Il est à noter que la commune, pendant la période estivale, fait déjà face à une augmentation significative de la population et est confrontée à des besoins supplémentaires en termes d'adduction d'eau potable et de traitement des effluents ;
- des capacités de traitement des effluents supplémentaires : le réseau d'assainissement s'appuie sur 1 station d'épuration. L'intercommunalité est en gestion de cet équipement. L'apport supplémentaire de population engendrera des besoins supplémentaires. Ainsi, un emplacement réservé vise à répondre à l'enjeu de l'adaptation de la capacité de la station d'épuration.
- de l'incidence des risques naturels et technologiques : les nouveaux secteurs à urbaniser se situent en dehors des secteurs à risques, parfois en limite de la zone rouge du PPRL (sites du Niaisois) mais ne sont pas soumis aux risques;

- de la prise en compte des déplacements : les réseaux de transports en commun et les infrastructures routières sont en capacité de faire face à un développement des nouveaux secteurs à urbaniser. C'est le cas sur la commune de Barbâtre avec la réserve du caractère saisonnier de la surcharge de certaines voies.

La commune, à travers le diagnostic territorial exposé ci-avant, a pu analyser les pressions humaines qui s'exercent sur son territoire, tant par les habitants, la fréquentation touristique et les activités économiques, et répertorier ses besoins.

Ainsi, en identifiant les ressources environnementales, sociales et économiques, mais aussi en prenant en compte l'image de marque du territoire communal, la collectivité a pu considérer qu'elle disposait d'une capacité d'accueil suffisante pour permettre la production d'environ 200 logements supplémentaires dans les 10 ans.

Cette capacité de développement, compte tenu du potentiel de ressources du territoire et de ses réseaux se fera en renforçant la protection des espaces naturels, en confortant l'activité agricole, en maîtrisant son urbanisation et en évaluant les impacts de son projet sur son territoire en appréhendant les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements.

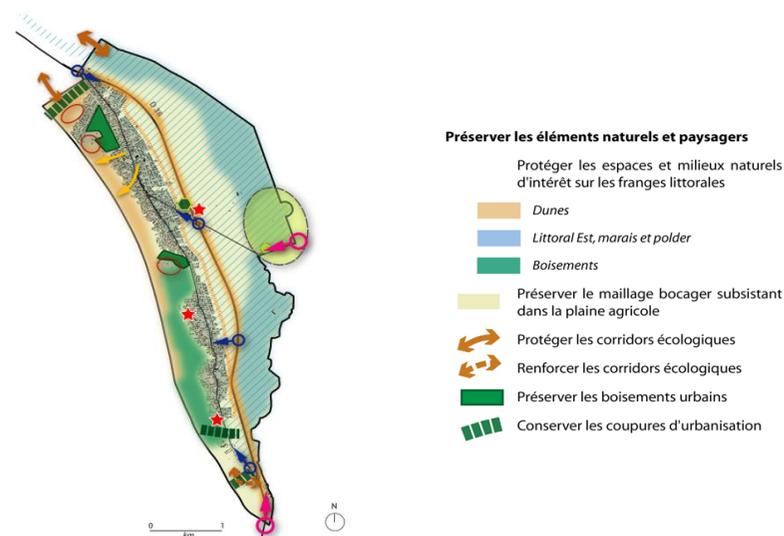
4.1.2 Préservation des coupures d'urbanisation (L121-22 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Ces coupures séparent, selon leur échelle, des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité. Pour autant, les coupures d'urbanisation ne sont pas établies en référence à une occupation du sol particulière mais par rapport à l'ensemble du document concerné. De cette manière, est considéré comme une coupure d'urbanisation un espace n'ayant jamais comporté ni construction, ni équipement de desserte ou des espaces naturels offrant le caractère d'une coupure verte.

Ainsi, des espaces naturels (N), remarquables ou simplement réservés à l'agriculture (A), présentant un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent, forment les coupures d'urbanisation. Le zonage appliqué assure donc la protection de la coupure d'urbanisation ainsi constituée. La commune les a établies en s'appuyant sur les recommandations du SCoT.

Carte de l'axe 4 du PADD où figure les coupures d'urbanisations



La commune compte trois coupures d'urbanisation :

- une au Sud entre la pointe de la Fosse et la Rue de l'Estacade ;
- une seconde dans le secteur du Niaisois ;
- une troisième au Nord sur la dune de la Tresson entre Barbâtre et la Guérinière

La mise en place de zonages Nr et Aa sur le secteur entre la pointe de la Fosse et la rue de l'Estacade a vocation à maintenir la coupure d'urbanisation existante. Il en est de même pour la coupure d'urbanisation localisée au sud des Niaisois. Concernant la dune de la Tresson, un zonage Nr permet de préserver la coupure d'urbanisation repérée sur le site.

4.1.3 L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (L121-8 du code de l'urbanisme)

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en renouvellement dans les hameaux ou formes bâties complexes. Ce principe est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Le travail de délimitation de l'enveloppe urbaine et de ses franges, des hameaux et villages a été réalisé à partir de la jurisprudence explicitant ces notions.

Aucun village ni hameau n'a été identifié.

En revanche le diagnostic a permis de souligner la présence de deux entités bâties complexes que sont la pointe de la Fosse et les habitations le long de la rue de l'estacade. L'analyse de ces formes urbaines figure dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU. Ces formes urbaines ne pourront en

aucun cas faire l'objet d'une extension en dehors de leur enveloppe bâtie préexistante. En revanche, des initiatives de densification y restent permises.

Les zones d'extension urbaines ont été établies dans la continuité de l'agglomération. Les zones de bâti existant ne correspondant ni à la définition d'un village, ni à la définition d'une agglomération ont été délimitées de façon à ce qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles possibles.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent donc tous en continuité de zones urbanisées présentant un caractère d'agglomération :

- Les secteurs du Niaisois sont localisés en continuité du bourg de Barbâtre, sur l'axe central de la commune la D948.
- La réalisation de la tranche 3 de la zone d'activité de la Gaudinière.

4.1.4 L'extension de l'urbanisation en espace proche du rivage (L121-13 du Code de l'Urbanisme)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les espaces proches du rivage (forêt domaniale et marais en eau), les extensions de l'urbanisation présentent un caractère limité. La totalité de la commune de Barbâtre est considérée comme un espace proche du rivage.

L'ensemble de la côte Ouest de la commune est zonée en Nr pour permettre la protection de la dune et de la pinède. Les campings au sein de la forêt sont zonés en NT, limitant fortement les possibilités d'extension.

La côte Est est zonée en Nr sur le secteur du polder de Sébastopol, en Ao sur les secteurs concernés par les activités conchylicoles et aquacoles, en Aa sur

la plaine agricole et en Np sur le secteur de la Fosse. L'ensemble de ces zonages entrent dans un objectif de valorisation de la côte littorale et de contrôle de l'extension urbaine.

Les autres espaces situés à l'intérieur des espaces proches du rivage sont des espaces déjà urbanisés. Ces espaces sont zonés en U, confirmant le statut de ces quartiers. Ce zonage n'a pas d'impact sur l'homogénéité des espaces proches du rivage. Par ailleurs, certains de ces secteurs voient leur densification potentielle renforcée par rapport au POS (accroissement des emprises au sol,...).

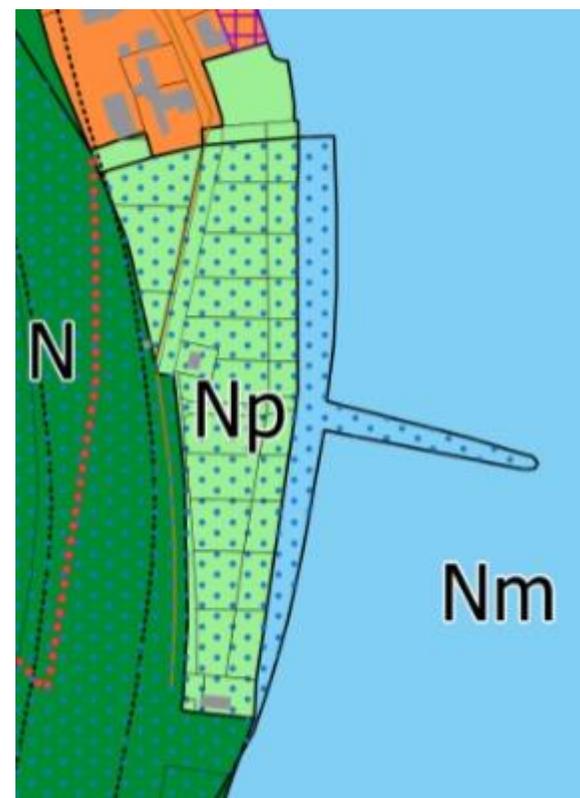
Ces règles de densification du tissu urbain existant, respectant les caractéristiques des quartiers (y compris parfois à l'intérieur des espaces proches du rivage) résultent de la volonté communale de répondre aux enjeux de développement maîtrisé. Le PLU de la commune de Barbâtre ne permet pas de densification excessive allant dans le sens du non-respect de l'article L121-13 du code de l'urbanisme.

4.1.5 L'extension dans la bande des 100 mètres (L121-16 du code de l'urbanisme)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces proches du rivage identifiés répondent aux critères fixés par la jurisprudence (visibilité avec la mer, distance du rivage de la mer, configuration des lieux). Suite à une analyse un espace se dégage sur la commune de Barbâtre, il s'agit de la pointe de la Fosse. Ce secteur fait l'objet dans le présent PLU d'un zonage Np, naturel à vocation portuaire.

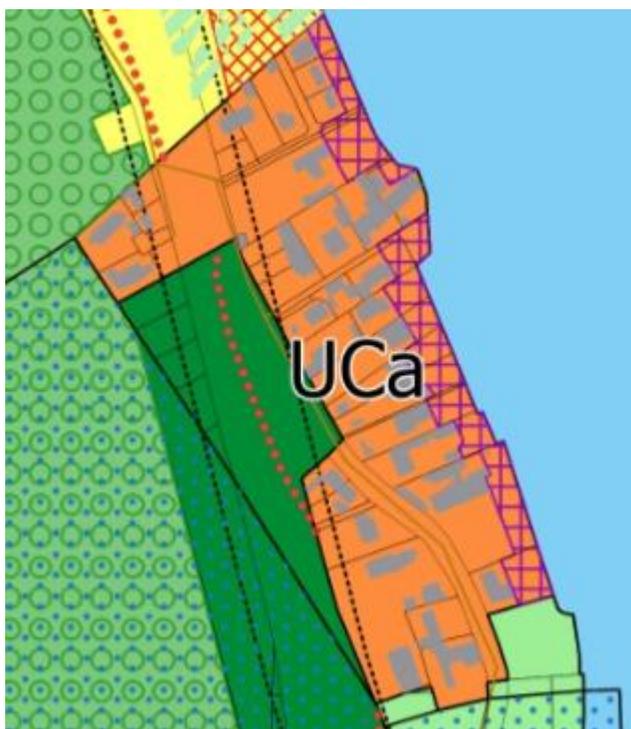
Extrait du plan de zonage de la zone Np



En application de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La bande des 100 mètres est reportée aux documents graphiques du PLU.

Pour la mise en application des dispositions de l'article L.121-16, le quartier de la pointe de la Fosse est considéré comme étant un espace urbanisé, même si ce dernier présente les caractéristique d'un espace proche du rivage. Un zonage spécifique UCa est attribué à cette entité bâtie complexe avec un coefficient d'emprise au sol moindre (40%). En outre, afin d'adapter aux mieux les dispositions réglementaires aux caractéristiques du site, une zone non aedificandi est proposée le long de la côte Est. Cette zone est découpée au plus près du bâti afin de limité les extensions et nouvelles constructions vers le littoral.

Extrait du plan de zonage sur le quartier de la pointe de la Fosse



4.2 Les règles de protection spécifiques

4.2.1 Les espaces remarquables et caractéristiques

Conformément à l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel, culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le plan Local d'Urbanisme respecte ces articles puisque tous les espaces naturels remarquables sont protégés :

- Le récif des Hermelles
- La dune et le bois de la côte ouest, dune de la Tresson,
- Le polder de Sébastopol,
- Le marais de la nouvelle Brille, du Bonhomme et de la Berche,
- Le marais Breton et baie de Bourgneuf.

Les espaces remarquables terrestres sont zonés en Nr, les espaces remarquables maritimes font, eux, l'objet d'un zonage Nm.

4.2.2 Le classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs (L121-27 du code de l'urbanisme)

Le PLU respecte les dispositions de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme puisqu'il classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. Des reclassements d'espaces boisés ont été opérés durant cette révision du PLU. La justification de ces choix figure au présent rapport de présentation. Ainsi, l'ensemble des espaces boisés classés sur le règlement graphique fera l'objet d'une consultation de la « commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites » suite à l'arrêt.

Exposé des motifs retenus pour élaborer les OAP

5 EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP

5.1 Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

5.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du SCoT et du PADD du PLU, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

On distingue quatre typologies de secteurs d'OAP sur la commune :

- Les principaux sites de renouvellement urbain à proximité immédiate du centre bourg dont l'aménagement répond à une réflexion d'ensemble : Les Oyats et la Gaudinière.
- Les secteurs de dents creuses qui permettent de proposer des solutions face aux problématiques de densification du tissu bâti existant : La Chapelle, Maison rouge, Rue du Fief du Moulin, Rue des Mouettes, Rue de la Poste, Chemin de la Borderie, Chemin des Lauriers.

- Les secteurs en extensions de l’enveloppe urbaine permettant d’accueillir des programmes d’habitat innovants et des initiatives de diversification du parc existant : Les Niaisois site 1 et 2.
- La réalisation de la tranche 3 de la zone d’activité de la Gaudinière.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Des dispositions générales qui s’imposent à l’aménagement de l’ensemble des sites. Ces dispositions générales traitent des problématiques de desserte, d’aspect paysager, de principes urbains et d’intégration du PPRL ;
- Un contexte écrit qui décrit brièvement l’environnement dans lequel s’insère le site et présente les enjeux d’aménagement ;
- Une demie-page qui présente les principes d’aménagement écrits spécifiques à chaque site (principe d’occupation de l’espace, principes d’accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- Une page qui comporte un schéma qui représente graphiquement les principes d’aménagement à respecter, ainsi qu’un volet programmation

L’appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c’est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l’encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d’une légende commune à toutes les OAP.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l’évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. La commune de Barbâtre a souhaité définir des Orientations d’Aménagement et de Programmation sur les dents creuses de taille importante repérées dans le tissu urbain pour s’assurer de la densité de ces secteurs. Compte tenu du caractère contraint de l’île, la municipalité souhaite définir les conditions propices aux dynamiques de renouvellement urbain et de densification. En revanche, les sites les plus stratégiques en matière de développement urbain font l’objet de programmation détaillant les enjeux d’insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d’accessibilité et de destinations principales.

Il s’agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par la commune pour un développement urbain réfléchi qui s’intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ils définissent des orientations en matière :

- d’affectation et de vocation principales : les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, etc.), les centralités et pôles à conforter ou à développer dans leur périmètre ;
- elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcée est souhaité. Il s’agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d’affectation

dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire ;

- de qualité urbaine et environnementale : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie ;
- d'accessibilité et de desserte : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants et des connections entre les voies à créer ;
- de programmation : les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur. Cette programmation locale participe à l'atteinte des objectifs

communautaires définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites :

- au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.
- dans le Programme Local de l'Habitat et dans le SCoT, en précisant et territorialisant les orientations à respecter.

Les OAP viennent également compléter les dispositions du règlement du PLU en fixant pour chacun des sites les principes d'aménagement majeurs à respecter.

5.3 Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

Les Oyats

Le secteur des Oyats est situé au centre de la commune en zone UA. Le but de cette OAP est de venir affirmer la centralité de la commune, sa localisation en secteur UA permet d'envisager l'éventuelle implantation de commerces. Ici, la municipalité de Barbâtre projette une programmation mixte habitat, équipement et commerce. La programmation en équipement sera à définir dans l'analyse pré-opérationnelle du site. Compte tenu de la localisation en centre bourg du site, les stationnements devront répondre à une logique de mutualisation. L'OAP s'inscrit dans un principe de densification du noyau urbain constitué. Les règles de hauteurs (7 mètres maximum) et d'implantation (à l'alignement) ainsi que la densité définie dans l'OAP (30 logements par hectares) vont dans ce sens. Ce secteur fait l'objet d'une volonté de diversification de la typologie de logement, ainsi, l'OAP affiche un objectif de production de 10 logements sociaux et/ou accessibles. Sur ce secteur l'objectif de logements sociaux et/ou aidés est supérieur au 20% imposés dans le règlement dès la construction de plus de 10 logements. La totalité des logements produits seront des logements groupés et/ou collectifs.

La Gaudinière

Cette OAP située en zone UC est à vocation habitat. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace. Ce site situé à proximité du bourg pourra accueillir une densité plus importante et privilégié une diversification des formes urbaines. Ainsi une densité minimale de 25 logements par hectare est demandée. La programmation devra comprendre un minimum de 12 logements groupés sans excéder une hauteur maximale de 5.80 mètres pour les constructions en retrait des limites séparatives. Sur ce secteur l'objectif de logements sociaux et/ou aidés est supérieur au 20% imposés dans le règlement dès la construction de plus de 10 logements, 7 logements sociaux et/ou aidés sont programmés. Le positionnement du site et sa structure interne permet

d'imaginer aisément un aménagement respectant les dispositions des OAP mais également les conditions d'implantation par rapport à la voie (recul de 5 mètres à l'angle de 2 voies par exemple).

La Chapelle

Le site de la Chapelle est zoné en secteur UC, les règles d'implantation définie sur cette zone sont adaptées au projet dans la mesure où elles permettent la production d'un nouvel îlot résidentiel constitué d'habitations individuelles relativement dense. Sur ce secteur, l'objectif de logements sociaux et/ou aidés est relatif au 20% imposés dans le règlement dès la construction de plus de 10 logements. L'ensemble des dispositions réglementaires et notamment l'article UC7 permettent de garantir la bonne intégration du projet dans le tissu urbain préexistant.

La Maison rouge

Compte tenu du contexte bâti et de l'insertion de ce site dans un environnement pavillonnaire en entrée de ville Nord de Barbâtre, la densité recherchée du programme d'habitat est légèrement moindre. Elle respecte toutefois le gradient de densité défini au PADD. Anciennement zoné en Uca au POS, le PLU propose un zonage UC compatible avec la vocation de la zone et ses logiques d'implantation qui propose un coefficient d'emprise au sol légèrement supérieur (50% contre 40% anciennement) afin de répondre aux enjeux de densification.

Niaisois site 1 et 2

Les sites du Niaisois constituent les deux sites en extension à vocation habitat, ils sont zonés au PLU en 1AUh. 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 un hameau écologique composé de logements résilients qui s'adaptent aux contraintes spécifiques du risque inondation. Ainsi, l'article 1AUh2 du règlement précise pour ces secteurs que : « *Au sein des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentées sur ces sites.* » Le règlement de la zone 1AUh et notamment la règle de calcul des hauteurs permet de répondre aux ambitions du projet tout en garantissant la bonne insertion de ce dernier dans son environnement.

Concernant les sites du Niaisois, la densité affichée, le nombre de logements à construire et le nombre de logements sociaux sont des objectifs minimaux. L'idée est bien de proposer une densité plus importante à terme avec des formes urbaines innovantes. La définition exacte du niveau de densité sera à déterminer précisément lors des études préopérationnelles. Les schémas d'OAP n'affichent pas d'objectifs plus volontaristes dans la mesure où des études plus approfondies devront permettre d'appréhender les modalités de construction à mettre en place, notamment en matière de contraintes liées aux risques (différence entre le terrain naturelle et la côte de référence, ...).

Rue Fief du Moulin

L'OAP de la rue du fief du Moulin vise à définir les conditions propices aux dynamiques de renouvellement urbain et de densification. Ainsi, cette dent creuse fait l'objet d'une programmation de densité et de voies de desserte compatible avec le règlement de la zone UC.

Rue des Mouettes

Localisé en cœur de ville, ce secteur zoné en UC fait l'objet d'une OAP simplifiée proposant un principe de desserte et de densité (20 logements par hectare). Le règlement de la zone UC relativement souple en terme de hauteur (5.80 mètres en retrait des limites séparatives et 3.10 mètres en limite séparatives si il s'agit d'un mur pignon droit) permet la réalisation de cet objectif tout en veillant à l'insertion du projet dans son environnement.

Rue de la Poste

Localisé en cœur de ville, ce secteur zoné en UC fait l'objet d'une OAP simplifiée proposant un principe de desserte et de densité. La configuration du site, sa facilité de desserte et son positionnement stratégique induisent la projection d'une densité importante de l'ordre de 30 logements par hectare. Le règlement de la zone UC relativement souple en terme de hauteur (5.80 mètres en retrait des limites séparatives et 3.10 mètres en limite séparatives si il s'agit d'un mur pignon droit) mais également en termes d'implantation du bâti (ordre continu ou discontinu avec un retrait minimal de 3 mètres en limites séparatives) permet la réalisation de cet objectif tout en veillant à l'insertion du projet dans son environnement.

Chemin de la Borderie

L'OAP de la rue du fief du Moulin vise à définir les conditions propices aux dynamiques de renouvellement urbain et de densification. Ainsi, cette dent creuse fait l'objet d'une programmation de densité et de voies de desserte compatible avec le règlement de la zone UC.

Chemin de Lauriers

Localisé en cœur de ville, ce secteur zoné en UC fait l'objet d'une OAP simplifiée proposant un principe de desserte et de densité (20 logements par hectare). Le règlement de la zone UC relativement souple en terme de

hauteur (5.80 mètres en retrait des limites séparatives et 3.10 mètres en limite séparatives si il s'agit d'un mur pignon droit) permet la réalisation de cet objectif tout en veillant à l'insertion du projet dans son environnement.

Tranche 3 de la Gaudinière

L'OAP de la tranche 3 de la zone de la Gaudinière correspond au secteur 1AUI. Cette OAP est à destination économique, le règlement de ce secteur permet de spécifier les destinations et sous-destinations autorisées sur le site. Les règles d'implantation des bâtiments sont adaptées à la vocation de la zone, ainsi, une distance minimale de 5 mètres est définie dans le cas de l'implantation d'un bâtiment en limites séparatives, la règle de hauteur permet de proposer des bâtiments s'élevant jusqu'à 9 mètres au faîtage. Les dispositions de l'article 1AUI 7 sont également garante de la bonne insertion de la zone.

Exposé des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement

6 EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le règlement, tel que défini à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- Le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire (il est accompagné de documents annexes exprimant des règles particulières) ;
- Le document écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

6.1 Justification des principales évolutions réglementaires

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport au Plan d'occupation des Sols de 2000.

Ces dispositions nouvelles concernent des évolutions de zonage et de règlement, ainsi que la mise en place de nouveaux outils.

Il s'agit principalement de :

- La réécriture des zonages (U=U, INA=1AU, NC=A, ND=N) conformément aux nouvelles appellations ;

- La réduction de certaines zones à urbaniser inscrites précédemment au POS et notamment la suppression des zones 2 AU, dans un objectif de modération de la consommation foncière ;
- La suppression de certains zonage dans une logique de simplification (fusion zonage UC et UCa, fusion du zonage INAc et NDse en Ne, et suppression du zonage UCc) ;
- La création de zones UI, UL et Np afin de proposer un règlement adapté au mieux à la vocation des espaces, la création d'une zone UAa correspondant au lieu d'implantation privilégié des équipements ;
- La précision de l'analyse des entités bâties de la commune ayant abouti à la mise en évidence d'entités bâties complexes ;
- La meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment la protection des haies, des arbres remarquables et des zones humides ;
- L'adaptation de certaines règles d'implantation des constructions pour favoriser une meilleure densification des tissus urbains ;
- La mise en place d'outils permettant une préservation et une valorisation des éléments patrimoniaux bâtis ;
- L'inscription de secteurs privilégiés d'implantation commerciale sur le plan de zonage ;
- La refonte des règles de stationnement pour mieux correspondre aux besoins identifiés et permettre les mutualisations, notamment en centre-bourg ;

La commune de Barbâtre a souhaité adopter la nouvelle « mouture » du règlement, telle que codifiée au code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le règlement écrit est structuré en trois titres :

- Titre 1 : les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU, où sont rappelés le champ d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie

graphique et écrite) et les dispositions communes à toutes les zones. Ce titre 1 a été étoffé, et comprend désormais l'ensemble des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage, mais aussi des dispositions réglementaires liées aux accès et à la voirie qui figuraient auparavant aux articles 3 et 4 des différentes zones, ainsi que les dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos qui figuraient auparavant aux articles 12 des différentes zones.

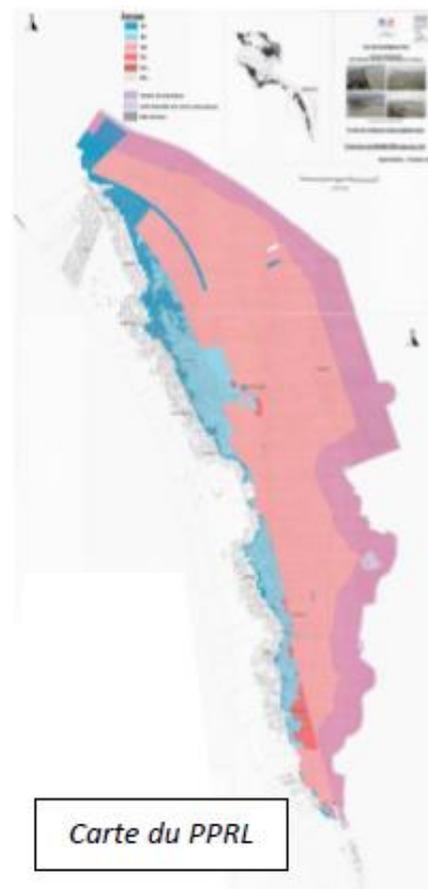
- Titre 2 : Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines,
- Titre 3 : Dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser,
- Titre 4 : Dispositions spécifiques applicables aux zones naturelles,
- Titre 5 : Dispositions spécifiques applicables aux zones agricoles,
- Des annexes : secteurs de submersion marine, liste des emplacements réservés

Le règlement graphique comprend différentes planches du plan de zonage sur lesquelles sont délimités différentes zones et outils.

L'ensemble des règles édictées dans le PLU et précisées dans le présent chapitre sont considérées comme nécessaires afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables.

6.2 Justification des règles générales applicables aux zones

6.2.1 Evolutions relatives aux risques



Les zones soumises à un risque connu, c'est-à-dire les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sont identifiées au PLU avec une trame graphique spécifique. Les périmètres indiqués au Porter à Connaissance comme étant des zones soumises aux risques littoraux devront se voir appliqué la réglementation du PPRL en vigueur. Le PPRL s'impose au PLU, ainsi ses règles sont de rang supérieur à celles édictées par le document d'urbanisme. Ce dernier est toutefois compatible avec le PPRL puisqu'il intègre ces dispositions en matière de gestion et de principes de précaution face aux risques.

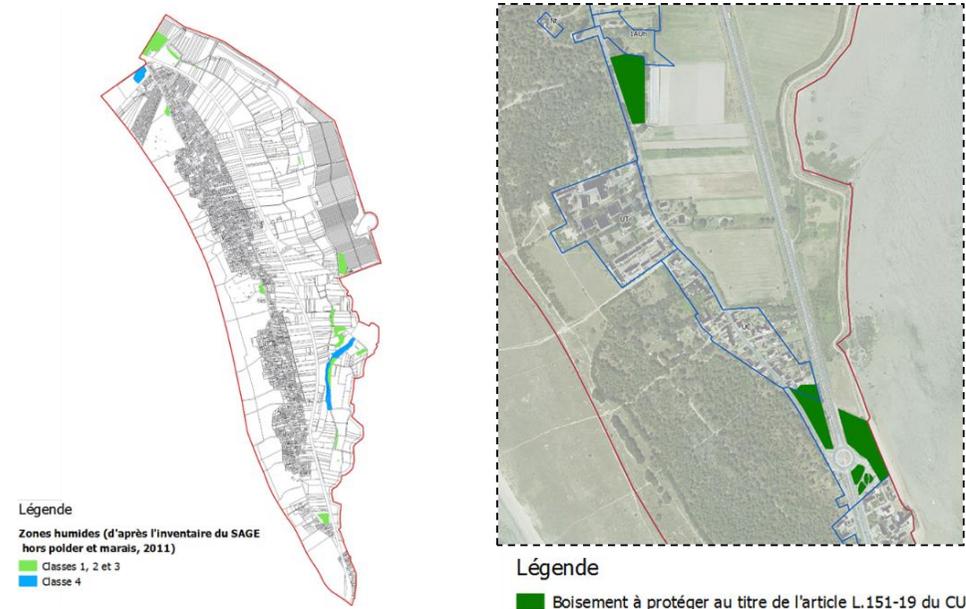
Les règlements des zones bleues, blanches et rouges sont intégrés de manière transversale dans le règlement du PLU de la commune de Barbâtre (notamment sur le volet concernant la hauteur des constructions).

Le PPRL se veut compatible avec le PGRI Loire Bretagne puisqu'élaboré conjointement et approuvé à la même période. En étant compatible avec le PPRL, le PLU est de fait compatible avec les orientations du PGRI Loire Bretagne 2016-2021.

6.2.2 Evolutions relatives à la protection des éléments paysagers et bâtis patrimoniaux

Les dispositions liées aux éléments paysagers protégés sont désormais inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLU, auxquelles les règlements des différentes zones font référence. Elles s'appliqueront ainsi de la même manière sur l'ensemble du territoire communal. Par ailleurs, la protection de nouveaux éléments fait son apparition : bâtiments d'intérêt patrimonial ; zones humides à protéger ; arbres remarquables ; haies et alignements d'arbres et des espaces boisés d'intérêt.

Carte de l'inventaire des zones humides Carte des espaces boisés d'intérêt



6.2.3 Evolutions relatives aux eaux pluviales

De nouvelles dispositions, visant à encourager la limitation des débits d'eau pluviale évacués par les terrains, ont été introduites. Ainsi, le règlement dispose que «*Autant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.*». En outre les dispositions générales des OAP encourage une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les dispositions générales du règlement du PLU viennent vivement étayer ce point.

6.2.4 Evolutions relatives aux règles de stationnement

Les évolutions apportées aux règles de stationnement visent à rechercher un équilibre, considérant que : des demandes en nombre de places trop faibles peut générer des tensions sur l'espace public ; à l'inverse, des demandes trop fortes posent également des problèmes (répercussions sur le coût des logements, et incitation à l'usage de l'automobile, y compris pour des trajets de courte distance). Ainsi, les règles proposées diffèrent en fonction de l'identité urbaine des lieux mais également de la vocation des bâtiments. Le secteur centre (UA et UAa) fait l'objet de règles de stationnement adaptées ainsi le nombre de place de stationnement est réduit pour encourager à la mutualisation des places et favoriser l'implantation de commerces. L'objectif consiste à limiter le recours à l'automobile dans les secteurs les mieux desservis.

Modalités de stationnement en secteur UA

Destination projetée	Nombre de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	1 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

Modalités de stationnement en secteur UC

Destination projetée	Nombre de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement	2 places de stationnement par logement
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 1 chambre ou par unité d'hébergement pour les résidences hôtelières
Commerce, artisanat et bureaux	3 places de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher et par tranche de 25 m ² supplémentaire
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

6.2.5 Evolutions relatives au stationnement des deux roues

Afin de trouver une réponse adaptée à l'orientation du PADD qui consiste à favoriser l'utilisation du vélo, des places dédiées aux vélos sont exigées dans certains programmes. Le PLU comporte des prescriptions quantitatives et qualitatives, sur la manière d'aménager ces places, de façon à s'assurer qu'elles soient facilement accessibles, et donc fonctionnelles.

Extrait du règlement

> 9.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,5 m² par emplacement
- pour les constructions neuves autres qu'à usage d'habitation, il est exigé un espace de stationnement d'accès facile ;
- pour les nouvelles opérations de logements collectifs de plus de 4 logements, il est exigé un local couvert d'une superficie minimale supérieure à 1.5% de la surface de plancher globale de la construction.

6.2.6 Evolutions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement, dans ses dispositions générales, rappelle que « Au sein des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les

équipements nécessaires à la desserte de l'opération, et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ces sites. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement »

6.2.7 Evolutions relatives à la collecte des déchets urbains

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser est complété sur ce point, en précisant dans les dispositions générales les conditions de stockage pour les nouvelles opérations de logements ainsi que les dispositions relatives au tri.

Extrait des dispositions générales du règlement

> Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, à partir de 3 logements, un espace destiné au stockage des déchets, en attente de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

6.3 Les zones urbaines et à urbaniser

Conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme sont classées 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.

Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UAa, UC) et les zones urbaines spécialisées (UT, UI et UL).

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones sont définies dans l'article R 151-20 du code de l'urbanisme. Une distinction est à effectuer entre les zones AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Le règlement ainsi que, pour certaines de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.

Il existe deux types de zones 1AU sur la commune de Barbâtre, la zone 1AUh à vocation habitat et la zone 1AUI à vocation économique

- Les zones 2AU sont des secteurs insuffisamment équipés destinés à une urbanisation à long terme, dont les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnées par une modification du PLU. **Le PLU de Barbâtre ne comprend pas de zone 2AU.**

Certaines évolutions réglementaires ne concernent que les zones urbaines ou à urbaniser. C'est le cas notamment des règles suivantes.

6.3.1 Evolutions relatives à la mixité sociale

Le règlement impose en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme la réalisation d'un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux lors de la réalisation de programmes de logements. Ce pourcentage est défini à 20% de logements sociaux ou accessibles sur les opérations de plus de 10 logements conformément au règlement du PLU. A noter que la production de logements sociaux ou accessibles est supérieure à 20% sur le secteur des Oyats et de la Gaudinière faisant l'objet d'OAP.

6.3.2 Evolutions relatives aux hauteurs de plan vertical et de gabarit

La manière de réglementer le gabarit a évolué, de façon à favoriser une diversification des formes urbaines produites en secteur UAa. Ce secteur central, lieu privilégié de l'implantation d'équipement permet la construction d'étage en attique.

Les règles de hauteur ont également évolué pour permettre l'intégration des dispositions du PPRL. Ainsi, le règlement précise dans quelle mesure sera traitée la différence entre le terrain naturel et la cote de référence.

Extrait du règlement

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 cote de référence et le terrain naturel est inférieure à 1 mètre, la hauteur de construction est mesurée à partir de la cote de référence. Si la différence entre la cote 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).

6.3.3 L'identification des secteurs d'implantation privilégiée du commerce de détail

La zone UA est le secteur privilégié d'implantation du commerce de détail. Cette zone est la seule du PLU qui a vocation à accueillir des activités de commerces de détails.

La mise en place de linéaires commerciaux vise à renforcer ces modalités en faveur du dynamisme commercial de la commune. Ainsi, les commerces existants repérés au plan de zonage ne pourront pas faire l'objet d'une autre destination que de l'habitat.

6.3.4 Les bonifications pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive visées au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme

Le PLU comporte des règles visant à inciter les opérateurs en aménagement à développer des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive visées au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Sont uniquement concernés les secteurs d'OAP, pour lesquels le règlement prévoit la mise en place d'un bonus de constructibilité permettant de déroger aux règles de gabarit imposées par le règlement de la zone dans la mesure où le projet atteste d'une exemplarité en termes de performance énergétique ou environnementale. Cette disposition favoriserait ainsi les projets performants d'un point de vue énergétique.

6.3.5 Evolution des règles relatives au espaces libres et plantations

Le PLU définit un pourcentage minimal de 10% d'espaces libres paysagers. En outre il précise les conditions de paysagement de l'espace privé ainsi que les espèces à éviter.

Extrait du règlement

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de réduire les pics thermiques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants et seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et une pluri-spécificité sera recherchée dans les ensembles plantés (ex : haies...). Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "Agissons sur notre paysage".

En raison de leur caractère invasif pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes environnants, la plantation des essences suivantes est interdite :

- Gynérium argenteum
- Cortaderia agentea appelé communément herbe de la pampa
- Baccharis halimifolia
- Ailanthus altissima appelé communément Ailante ou faux vernis du japon

Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aires de stationnement ou d'aire de stockage doivent être aménagés en espaces paysagers.

Il faut consacrer un minimum de 10% d'espaces libres paysagers. Les surfaces des toitures végétalisées peuvent entrer dans le calcul des espaces libres paysagers, à condition que leur épaisseur soit suffisante pour favoriser la retenue des eaux pluviales.

6.3.6 La zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone UA comprend un **sous-secteur UAa** qui 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.

La zone UA correspond à l'ancienne zone UB du POS.

Evolution de la délimitation :

Le périmètre de la zone UA a sensiblement évolué entre le POS et le PLU pour permettre l'intégration de plusieurs de centralités jusque-là exclus de la zone : le super U, le site des Oyats faisant l'objet d'une volonté de requalification et le site de la Mairie, lieu d'implantation privilégié des équipements zoné en UAa.

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.

Evolution de la réglementation :

Art.4 La règle relative à la bande de profondeur de 15 mètres a été supprimée dans une optique de densification de la zone. Le retrait minimum imposé de 3 mètres au POS est passé à 1.90 mètres toujours en réponse à ce même objectif.

Art.5 L'emprise au sol, anciennement fixée à 50% n'est pas réglementée au PLU afin de favoriser la densification du tissu.

Concernant la hauteur, les règles du zonage UB restent inchangées en zone UA excepté pour le secteur UAa soumis à une règle de hauteur spécifique.

Les règles d'aspects extérieurs restent inchangées.

Les règles de stationnement ont évolué dans la proportion énoncée ci-dessus. La définition de règles de création de place de stationnement par surface de plancher (60m² par place à vocation habitat, 100m² par place pour les autres constructions) a été supprimée.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS (en hectare)	Zonage PLU	Superficie PLU (en hectare)
UB	17.4	UA	17.54
		UAa	2.89

6.3.7 La zone UC

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 sous-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. Il diffère du secteur UC par l'emprise au sol maximale fixée.

Evolution de la délimitation :

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. En revanche, l'étude des formes urbaines a permis de révéler deux formes spécifiques sur la commune de Barbâtre : le village de la Pointe de la Fosse et celui le long de la rue de l'estacade. Compte tenu des caractéristiques urbaines de ces espaces (développée dans le tome 1 du rapport de présentation), il apparaissait judicieux de faire apparaître un sous-secteur traduisant de leurs spécificités. Ainsi, c'est deux entités bâties sont zonées au PLU en UCa.

Le périmètre des entités bâties de la pointe de la Fosse et de la rue de l'Estacade a été travaillé pour permettre de proposer un découpage au plus près de l'existant et éviter ainsi, l'extension des enveloppes bâties de ces entités.

Concernant la pointe de la Fosse compte tenu de la proximité de la côte littorale une zone non aedificandi permettra à l'objectif de préservation de la côte. Le découpage de l'entité partie a permis d'exclure des parcelles non bâties pour leur attribuer un zonage agricole (parcelles à l'Est) ou naturel (parcelle à l'Ouest).

Zoom sur la pointe de la Fosse



Zoom sur la rue de l'Estacade



Le secteur à vocation habitat a été séparé du secteur à vocation touristique afin de faire correspondre au mieux le zonage et la vocation de chaque zone. Le détournement de l'entité bâtie de la rue de l'Estacade ne passe pas au plus près des maisons sur la partie Ouest du site car le boisement présent sur le site remplit parfaitement son rôle d'espace tampon.

Evolution de la réglementation :

Les dispositions réglementaires de la zone UC ont très peu évoluées. En revanche, le règlement a été réécrit pour correspondre à la nouvelle mouture (suppression par exemple de l'article 14 du POS traitant du COS et de l'article 5 spécifiant la taille des parcelles).

La zone UCa diffère de la zone UC sur un point unique, l'emprise au sol maximale (article 5) y est fixée à 40% au lieu de 50% en UC.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS (en hectare)	Zonage PLU	Superficie PLU (en hectare)
UC	168.9	UC	209.78
UCa	45.3	UCa	5.28

6.3.8 La zone 1AUh

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

Les zones 1AUh correspondent au secteur du Niaisoi, anciennement zonés en INA et IINA.

Evolution de la délimitation :

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.

Cette évolution de zonage est due à l'intégration du PPRL. En effet, les secteurs de Niaisoi se situent en limite de la zone rouge du PPRL. Cela constitue à la fois une contrainte, induisant une réduction de la surface à bâtir mais également une opportunité de proposer un projet durable et innovant impliqué dans une logique de résilience face aux risques.

Au nord de la commune, la dune de la Tresson faisait également l'objet d'un zonage en IINA au POS. Ce secteur n'a pas vocation à être urbanisé, ainsi le PLU propose son zonage en Nr (ce qui permettra d'assurer une continuité avec le zonage étiqueté sur la commune de la Guérinière.)

Evolution de la réglementation :

Les dispositions réglementaires de la zone 1AUh sont semblables à celles de la zone UC .

Les hauteurs de constructions et règles d'implantations sont inchangées pour permettre une continuité urbaine à l'échelle de la commune. De plus, les secteurs zonés en 1AUh sont localisés en entrée de ville, la mise en place d'une hauteur supérieure induirait une coupure avec l'architecture locale et risquerait de créer une facture paysagère, perceptible notamment, depuis la D38.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS (en hectare)	Zonage PLU	Superficie PLU (en hectare)
INA	3.7	1AUh	1.87
IINA	31.1		

6.3.9 Les zones UI et 1AUI

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.

La zone UI correspond en partie à la zone INAe du POS.

Evolution de la délimitation :

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). Le règlement des zones UI et 1AUI est similaire. Seul le statut de la zone varie.

Evolution de la réglementation :

Art 1 et 2. Le PLU est venu préciser le POS. Au POS la zone IINaE pouvait accueillir des activités artisanales, industrielles, de services et commerciales à conditions qu'elles soient liées directement à l'activité artisanale ou industrielle. Le PLU spécifie donc cette vocation en s'appuyant sur la refonte du code de l'urbanisme et en rappelant que les activités liées à la sous destination commerces de détails sont interdites. Toutefois, le commerce de détail est autorisé dans la mesure où la surface dédiée soit accolée à une activité industrielle ou artisanales de secteur de la construction ou de l'industrie et que le local alloué à la surface commerciale ne dépasse pas plus de 10% de la surface totale des bâtiments affectés à l'activité.

Art 4. La réglementation d'implantation par rapport aux limites séparatives a évolué. Le POS disposait simplement que : « *Des constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).* Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature. » Le PLU y ajoute une règle générale qui stipule que la construction doit être édifiée avec un retrait vis-à-vis des limites au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5,00 m: $L > H/2$ et $L > 5,00$ m. Cette règle générale est accompagnée de dispositions particulières œuvrant dans le sens d'une insertion qualitative des constructions dans le tissu bâti existant.

Art 5. L'emprise au sol reste inchangée (60%).

Art 6. La hauteur maximale de la construction est modifiée pour atteindre 9m au faîtage. Cette évolution intervient dans le cadre de l'analyse paysagère du site.

Art 7. Les règles d'aspects extérieurs ont très peu évoluées.

Pour rappel, la zone de la Gaudinière se situe en zone rouge du PPRL. L'ensemble du site est donc soumis à la réglementation du PPRL, intégré dans le PLU (pas de possibilité de constructions à usage habitation).

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS (en hectare)	Zonage PLU	Superficie PLU (en hectare)
INAe	7.1	UI	5.32
		1AUI	1.82

6.3.10 La zone 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.

Cette zone UT figurait déjà au POS de Barbâtre datant de 2000. Ainsi, le PLU a fait le choix de les maintenir.

Evolution de la délimitation :

En plus des deux campings déjà identifiés au zonage UT, le PLU a intégré le secteur du village vacance, 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. Un redécoupage de la zone UT du village vacance a également été effectué pour correspondre aux mieux aux surfaces actuellement bâties et éviter toute extension de ce site sensible.

Les nouvelles délimitations du site intègrent l'espace de stationnement situé au Nord de la zone. L'ensemble des parcelles non bâties ont été retirées de la zone UT et seront zonées en Nr.

Zoom sur le secteur du village vacance



Evolution de la réglementation :

Les modalités réglementaires de la zone sont sensiblement les mêmes que celle du POS.

Art 3. Le PLU précise les modalités d'implantations par rapport à la voirie en spécifiant marges de recul à appliquer.

Art 4. L'article concernant l'implantation du bâti en limite séparatives a été réécrit pour permettre l'intégration des problématiques liées au village vacances.

Art 6. La hauteur maximale de 3.5 mètres à l'égout du POS a été remplacée par une hauteur de 5.5 mètres au faîtage pour répondre un souci d'uniformisation de l'écriture réglementaire.

Art 7. Le volet aspect extérieur a été enrichi avec la possibilité d'aménagement de toitures terrasses dans les conditions définies au règlement.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS <i>(en hectare)</i>	Zonage PLU	Superficie PLU <i>(en hectare)</i>
UT	25.3	UT	28.72

6.3.11 La zone UL

La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisir. Elle correspond aux terrains de sport localisés au Sud du bourg.

Cette zone correspond à l'ancien secteur NDs du POS destiné à l'implantation d'équipement sportif. Le passage en U de cette zone correspond de manière plus approprié 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.

Evolution de la délimitation :

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.

Evolution de la réglementation :

Le passage de cet espace d'un zonage ND à un zonage U induit une évolution sensible de ces dispositions réglementaires. Toutefois, la constructibilité de cet espace reste limitée et maîtrisée car l'article 2 du règlement de la zone UL stipule que « Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la vocation de la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Art 4. L'article concernant l'implantation du bâti en limite séparatives a été réécrit pour permettre l'intégration des problématiques liées à la proximité d'habitations.

L'aspect extérieur des constructions devra s'inscrire en harmonie avec son contexte bâti et son environnement immédiat.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS (en hectare)	Zonage PLU	Superficie PLU (en hectare)
NDs	5.6	UL	3.51

6.4 Les zones agricoles et naturelles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules peuvent être admises dans certains secteurs de ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces zones sont définies dans l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

La commune de Barbâtre compte 3 zones A. La zone Aa, la zone Ab ou les constructions sont rendus possibles sous conditions et la zone Ao destinées aux activités aquacoles et conchylicoles.

Les zones N répondent à l'article R 151-24 du code de l'urbanisme. 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.

Compte tenu des ressources naturelles et paysagères de la commune et de la présence du risque d'inondation, la commune de Barbâtre compte 7 zones N. Une zone **Nl** à vocation loisir, une zone **Ne** destinée aux équipements relatifs à la station d'épuration au projet de création de cimetière, un zonage **Nt** à

vocation agro-touristique, un zonage **Np** pour le site de la pointe de la Fosse, un zonage **Nr** pour les espaces terrestres remarquables et un zonage **Nm** pour les espaces maritimes.

6.4.1 La zone A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des secteurs aquacoles et conchylicoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : secteur agricole

- **Ao** : secteur destiné aux activités conchylicole et aquacoles.

- **Ab** : secteur où le bâti existant pourra évoluer, destiné à l'implantation de bâtiments agricoles.

La zone Aa correspond à la zone NC du Pos. La zone Ab correspond à la zone NC1 du POS et la zone Ao à la zone NCm1.

Dans une logique d'uniformisation, l'intitulé des zonages est cohérent avec celui de la Guérinière.

Evolution de la délimitation :

Le secteur Ab (anciennement NC1) 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) 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 Aa (anciennement NC) a connu deux évolutions de zonage majeure, un prolongement au Nord sur un secteur anciennement zoné en ND mais qui dans les faits, 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 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...

Evolution de la réglementation :

Le règlement de la zone A a été réadapté face à la nécessité d'intégration du PPRL.

Art 2. Le règlement de la zone Aa a été réécrit de manière à intégrer les dispositions du PPRL, les modalités d'extensions des bâtiments existants ont notamment été précisées. Les règlements des zones A et N ne permettent pas la construction d'annexes, considérées au titre de la loi littorale comme de nouvelles constructions.

En zone Ab, la construction de logements de fonctions liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est plus permise. En effet, le règlement du PPRL interdit toute construction à vocation habitat en zone rouge. Les modalités d'extension des logements existants sur le site ont également été réécrites en fonction des prescriptions du PPRL.

Les modalités de reconstructions après sinistres ont été précisées en incluant la mention « hors inondation » conformément au règlement du PPRL.

Art 4. Les règles d'implantation en limites séparatives viennent reprendre celle définie au règlement du POS à travers la disposition générale. Elles sont précisées avec la mise en place de dispositions particulières.

Art 6. Les règles de hauteurs sont préciser par rapport au POS, notamment pour les bâtiments d'exploitation (7m au faîtage au POS contre 8 au PLU). Cette évolution réglementaire permet une meilleure adaptation aux contraintes du site mais également aux pratiques agricoles.

Art 7. L'article 7 vient préciser que les clôtures en zone Ao devront être transparentes afin de préserver l'identité paysagère du site.

Art 8. Les modalités concernant les espaces libres et plantations ont été précisées.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS <i>(en hectare)</i>	Zonage PLU	Superficie PLU <i>(en hectare)</i>
NC	539.7	Aa	503.02
NC1	21.7	Ab	21.79
NCm1	27.5	Ao	27.49

6.4.2 La zone N

Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone **N** comprend :

- Un secteur **Nr**, qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Un secteur **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
- Un secteur **Np** qui correspond à la pointe de la Fosse et à la vocation portuaire du site.
- Un secteur **Nt** qui 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 **Nl** qui concerne les équipements sportifs localisés en dehors de l'enveloppe urbaine.
- Un secteur **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 N correspond au zonage ND du POS. Ces contours ont été redéfinis en basculant une partie de ces espaces en Nr (dune de la Tresson), une en Np (Pointe de la Fosse) et une en Aa (plaine agricole au nord de la commune). Ces évolutions de zonages vont dans le sens d'une meilleure adéquation entre le zonage appliqué et la vocation réelle des sites.

La zone Nr correspond à la zone ND146-6 du POS. Cette zone a été retravaillée au PLU. 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 zonage Nm, anciennement ND 146-6 et ND a fait l'objet d'une procédure d'harmonisation, ainsi il concerne l'ensemble du domaine maritime de la commune.

Le PLU propose la création d'un secteur Np à la pointe de la Fosse, la mise en place de ce secteur à vocation à affirmer la vocation portuaire du site et à permettre sa valorisation.

Le secteur Nt correspond en partie au secteur UCd du POS. 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... Cet espace est amené à accueillir des activités agro-touristiques, il pourra

également être mobilisé dans le cadre de la réalisation du projet de valorisation du Gois.

Le secteur NI, anciennement NDs au POS 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 s'équipements. Il concerne le site de la station d'épuration (anciennement NDse) et le site de création du cimetière paysager (anciennement INAc). Les périmètres de ces deux entités ont été réquisitionnés. Le périmètre Ne sur le secteur de la station d'épuration, conformément aux souhaits de la communauté de communes n'a pas évolué. Il en est de même sur le futur site du cimetière.

Evolution de la réglementation :

Art 1 et 2. L'évolution de la réglementation des secteurs Nr et Nm anciennement ND 146-6 a engendrée une réécriture des dispositions de ces zones conformément à la réglementation en vigueur. Les règlements des zones A et N ne permettent pas la construction d'annexes, considérées au titre de la loi littorale comme de nouvelles constructions.

Les modalités de reconstructions après sinistres ont été précisées en incluant la mention « hors inondation » conformément au règlement du PPRL.

Les secteurs Ne et Np pourront permettre l'évolution des bâtis existant dans la mesure où ces évolutions sont liés à la vocation de la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

(concernant la zone Np se référer à justification des choix relative à la conformité avec la loi littorale).

En secteur Nt et NI, le changement de destinations sont permis dans la mesure où ils sont cohérents avec la vocation des zones. Les extensions limitées sont également autorisées dans les limites définies par l'article N2. Ces possibilités d'extension font référence à la loi n°2014-366. Etant donné le nombre limité de constructions présentes dans ces secteurs, aucun pastillage spécifique n'est proposé. L'ensemble des bâtiments situés en Nt et NI pourront potentiellement faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où la destination est cohérente avec la vocation de la zone (voir justification sur les changements de destinations 8.4 du tome 2 du rapport de présentation).

Art 3. Le règlement de la zone N vient spécifier des modalités d'implantation par rapport aux voies. Ce volet spécifie les règles du POS .

Art 4. Les éventuelles constructions visées à l'article N2 devront être implantées soit en limites séparatives soit édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres .

Art 8. Les modalités concernant les espaces libres et plantations ont été précisées.

Art 9. Les modalités concernant le stationnement ont été précisées.

Evolution des surfaces :

Zonage POS	Superficie POS <i>(en hectare)</i>	Zonage PLU	Superficie PLU <i>(en hectare)</i>
ND	750.5	N	16.90
ND 146-6	1157.3	Nr	338.26
		Nm	1662.70
INAc	0.5	Ne	29.27
NDse	28.8		
/		Np	1.8
NDs	5.6	NI	2.08
UCd	2.16	Nt	34.15

6.5 Evolution des surfaces

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 ayant connu la plus grande diminution sont celles à vocation habitat, le POS prévoyait 34.8 hectares à urbaniser à vocation habitat contre 1.87 pour le PLU.

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.

Les outils particuliers figurant sur le plan de zonage

7 Les outils particuliers figurant sur le plan de zonage

7.1 Les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) et les espaces boisés classés (EBC)

Un diagnostic général à l'échelle de la ville a permis d'identifier les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP). Ces éléments sont de deux natures :

- > linéaires : haies et alignements d'arbres
- > surfaciques : espaces boisés.

Ces éléments sont présents au sein de l'espace agricole et naturel mais également dans le tissu urbain. Par leur implantation, leur qualité, leur impact visuel sur le paysage, ils contribuent à la forte identité paysagère du territoire.

Les éléments végétaux de paysage à préserver sont traduits réglementairement par un classement dans les différentes zones du PLU selon des dispositions particulières. Ils sont ainsi identifiés au plan de zonage en déclinaison d'un des articles du Code de l'Urbanisme suivant :

- > L113-1 du Code de l'Urbanisme : les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations (Espace Boisé Classé).
- > L151-23° et L151-19° du Code de l'Urbanisme : le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les

quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Un travail d'actualisation des EBC a ainsi été mené sur la base d'analyses de la photo-aérienne et d'un travail de terrain sur l'ensemble de la commune, en lien avec les élus. En complément, un travail d'identification des espaces de nature en ville portant sur les alignements d'arbres et les haies a été effectué, ce repérage a également été mené sur les espaces de plaine agricole.

7.1.1 Les espaces boisés classés (EBC)

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Aucune construction nouvelle sauf mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éléments décoratifs, etc.) n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en état naturel à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être stabilisées, permettant l'absorption des eaux pluviales.

Les arbres ne pourront être abattus, sauf pour un renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

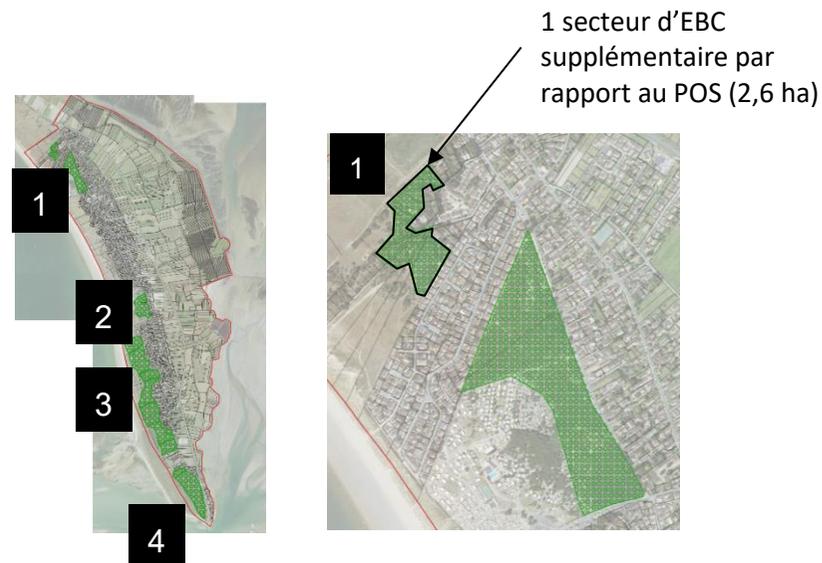
Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage).

89,99 hectares était classés en EBC au POS, le PLU à réactualisé cette surface en classant en EBC ajoutant un secteur en EBC supplémentaire au Nord du territoire. Ainsi, la commune dispose de 2,6 ha d'Espaces Boisés Classés supplémentaires par rapport au document d'urbanisme précédent, soit 92,6 ha au total de boisements concernés par une protection forte.

Les principaux bois du territoire sont inscrits en zone Naturelle ou Agricole. Des espaces boisés sont identifiés au plan de zonage en tant qu'«espaces boisés pérennes» et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Espaces Boisés Classés. Les EBC répondent aux critères suivants :

- des enjeux paysagers : limite paysagère, écran visuel voire espace tampon entre des espaces à vocations différentes (infrastructures/zones d'activités/habitat, etc.) ;
- des enjeux sociaux : espace de loisirs, détente, promenade, etc. ;
- des enjeux liés à la préservation de la biodiversité : élément de la sous-trame boisée d'un réservoir ou d'un corridor écologique ;
- des enjeux patrimoniaux : espace contribuant à l'écrin d'une propriété patrimoniale identifiée (ensembles remarquables).

Cet outil permet ainsi d'assurer la protection des espaces boisés existants pour un motif d'intérêts écologiques et paysagers, tout en autorisant des aménagements dès lors qu'ils n'impactent pas totalement la perception boisée.



Ancien POS	Nouveau PLU	boisements supplémentaires qui bénéficient d'une protection par rapport au POS. Les boisements concernés se trouvent sur la partie Sud du territoire communal.
89,99 ha d'EBC	92,59 ha soit 2,6 ha d'EBC supplémentaires	

Qualitativement, les espaces boisés sont identifiés de façon plus précise que précédemment et leur intérêt paysager a très largement été pris en compte au regard de l'unité paysagère (motif paysager) mais aussi au regard du paysage local (rôle d'écran, etc.).

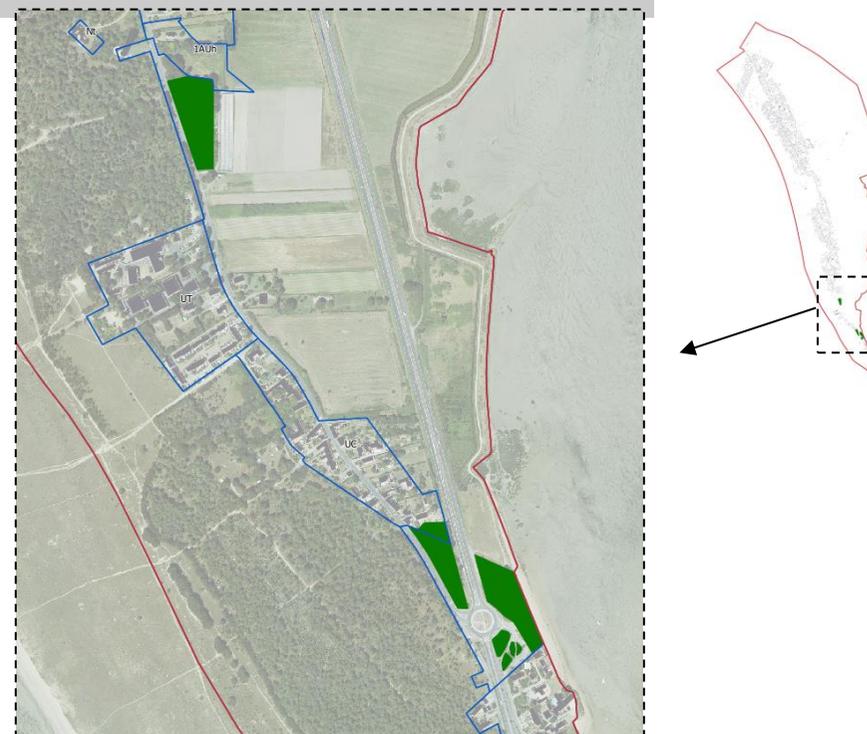
Quantitativement, la commune protège 2,6 ha de boisements en EBC supplémentaire par rapport au document d'urbanisme précédent.

7.1.2 Les espaces boisés d'intérêt protégés au titre de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique, doivent être préservés. Tout projet de travaux de destruction ou portant atteinte au boisement devra faire l'objet d'une autorisation par la commune. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une autorisation.

Les défrichements partiels pourront être autorisés dès lors que l'unité de l'espace boisé n'est pas compromise.

Le document d'urbanisme précédant ne protégeant pas de boisement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, ce sont 1,86 ha de



Légende

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

7.1.3 Les haies et alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés. Tout projet de suppression de haies et alignements d'arbres en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.



Légende

— Haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

7.2 Les éléments de patrimoine bâti

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont soumis à déclaration préalable. Ils ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.

7.3 Les zones humides

La démarche de prise en compte des zones humides dans le PLU s'appuie sur un inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton en 2011 et s'articule autour de la séquence « éviter, réduire, compenser ». L'état initial de l'environnement précise le détail du contenu de cette démarche d'inventaire actualisé.

Eviter : Le PLU s'attache d'abord à éviter tout impact sur les zones humides. Les informations recueillies ont permis à la collectivité de définir une stratégie d'évitement :

- > La majeure partie des zones humides du territoire est classée en zones naturelles (N) ou agricoles (A). Les principaux secteurs concernés par la présence de zones humides sont inscrits en zone

naturelle (N). Les règles d'urbanisme sur ces secteurs sont protectrices.

- > Elles ne permettent que très peu de projets de construction et d'aménagement. Les dispositions générales précisent qu'afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.
- > Zones humides à fort intérêt (identifiées en classe 4 d'après le SAGE Baie de Bourgneuf) : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique sont interdits.
- > Aucun secteur d'OAP ne concerne de zone humide identifiée.

Cette approche permet ainsi d'éviter l'impact du projet sur les zones humides du territoire.

La poursuite de la démarche de connaissance du territoire, par le biais d'études spécifiques portant sur la délimitation précise des zones humides, permettra à la collectivité de renforcer sa politique d'évitement et pourra être reportée au PLU ultérieurement.

Réduire : Lorsque l'évitement n'est pas possible, le PLU s'attache à réduire l'impact du plan sur les zones humides. Le règlement précise pour les zones humides de classes 1, 2 ou 3 que « les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leurs atteintes. »

Compenser :

Lorsque les mesures d'évitement et de réduction ne permettent pas d'éviter la destruction de zone humide, le règlement prévoit que « la mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SAGE Baie de Bourgneuf applicable et des dispositions du Code de l'Environnement ». Le SAGE prévoit ainsi pour les mesures de compensation le respect de la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne. Le SAGE prévoit également qu'en « complément de la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne, les mesures compensatoires doivent respecter les conditions suivantes :

- la mesure compensatoire s'applique de préférence sur l'emprise même du projet. Si cela n'est pas possible, elle s'applique de préférence sur une zone humide ou un secteur de marais situé sur la même commune ou sur une commune limitrophe ;
- la mesure compensatoire est prioritairement orientée vers la restauration de zones humides existantes ou de secteurs de marais, en vue de retrouver une fonctionnalité au moins équivalente à celle de la zone détruite ou dégradée ;
- l'échéance de la mise en œuvre des mesures compensatoires est précisée (délai maximum de 3 ans).

Ces mesures compensatoires peuvent s'envisager par exemple par une convention avec un agriculteur volontaire ou une structure opérationnelle compétente pour la restauration puis la gestion de la zone humide compensée sur le long terme.

7.4 Les changements des destinations

Le PLU intègre la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

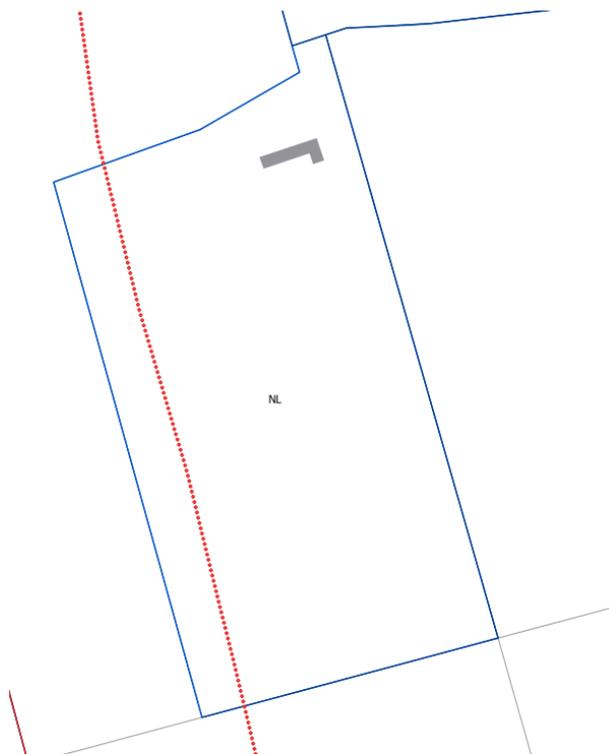
L'article 2 du règlement de la zone Nt et de la zone Ni autorise : « *La réfection des bâtiments existants, et leur changement de destination sous réserve que ce dernier soit cohérent avec la vocation agricole ou naturelle de la zone.* »

Le PLU ne présente pas de pastillage spécifique sur ces éléments puisque le nombre de bâtiments sur ces secteurs est très limité que les dispositions réglementaires encadrent la vocation du site.

Zooms sur les secteurs Nt



Zoom sur le secteur NI



7.5 Les emplacements réservés

Ils figurent au plan de zonage. Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

À l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés créés pour les infrastructures de voirie et les autres équipements prévus permettent de répondre aux orientations du PADD et des OAP à ces sujets.

En outre, le PLU a été l'occasion d'actualiser le tracé des cheminements doux à créer ou à conserver, qui figurent aux documents graphiques du PLU.

7.6 Les zones non aedificandi

Une zone non aedificandi, interdit les nouvelles constructions (y compris les annexes). Elle est reportée au plan de zonage. Cette zone non aedificandi est

localisé sur le site du village de la pointe de la Fosse. Elle permet la préservation de la côte en interdisant toute construction sur la bande littorale.

7.7 Les marges de recul

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit reportés au plan de zonage, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Il a été défini l'application :

En agglomération :

- Un recul de 20,00 m s'applique le long de la RD 948 et de la RD 38

Hors agglomération :

- Un recul de 25,00 m s'applique le long de la RD 948 et de la RD 38

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

A l'intérieur de ces marges de recul, seuls peuvent être édifiés à condition de bonne intégration paysagère quelques constructions listées au règlement.

7.8 Les linéaires commerciaux

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » (en trait bleu plein sur la carte ci-contre), le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.