



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

La Guérinière

NOTE EXPLICATIVE DU PLU

Sommaire

Contexte et objectifs de la démarche PLU 3

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

2 Pourquoi l'élaboration d'un PLU ? 4

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

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

2.3 Les étapes d'élaboration du PLU 5

Diagnostic et état initial de l'environnement 6

1 Les résultats du diagnostic..... 7

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

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

1 Les objectifs du PADD 12

1.1 Axe 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères 12

1.2 Axe 2 : Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire
12

1.3 Axe 3 : Conforter les atouts économiques 12

1.4 Axe 4 : Gérer durablement le territoire 12

2 L'armature du zonage.....13

2.1 Les zones urbaines 13

2.2 Les zones à urbaniser 14

2.3 Les zones agricoles..... 15

2.4 Les zones naturelles 16

3 Les évolutions du zonage18

3.1 Les zones maintenues à l'identique..... 18

3.2 Les zones modifiées..... 18

3.3 Les zones supprimées 19

3.4 Les zones ajoutées 19

4 Le règlement22

5 Les orientations d'aménagement et de programmation 23

6 Les inscriptions réglementaires graphiques du PLU24

L'esprit du PLU25

Démarche d'élaboration 26

Volonté de la démarche PLU 26

Contexte et objectifs de la démarche PLU

1 Qu'est-ce qu'un PLU ?

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

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

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

Le PLU se compose des pièces suivantes :

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

2 Pourquoi l'élaboration d'un PLU ?

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

L'élaboration du PLU est motivée par :

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

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

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

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

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

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

2.2 Un document de planification répondant à un nouveau cadre législatif

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

2.3 Les étapes d'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 6 novembre 2015.

- ↳ L'étape diagnostic (2015) a permis un état des lieux de la commune, de faire le bilan de ses contraintes et de ses atouts.

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

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

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

Diagnostic et état initial de l'environnement

1 Les résultats du diagnostic

Evolution démographique

- ↳ Favoriser l'**accueil de jeunes ménages** afin de permettre le renouvellement de population
- ↳ L'augmentation du nombre de personnes âgées implique de réfléchir au **développement des équipements** en place : maison de retraite, foyer logement...

⇒ **Chiffres clefs :**

1460 habitants en 2011

un taux de croissance annuel moyenne de -1,1%

un solde naturel de -0,1%

un solde migratoire de -1%

23,9% de la population totale a entre 60 – 74 ans

58,2% de plus de 45 ans dont 38% de plus de 60 ans

un indice de jeunesse de 0,48 en 2011

une taille des ménages qui diminue : 2 personnes par ménages en 2011

52% des ménages sont des couples sans enfants*

**données sur la période 2006-2011*

Le parc de logement

- ↳ Permettre l'accueil d'une **population diversifiée** et notamment de jeunes ménages avec enfants : développement des logements locatifs sociaux et conventionnés, proposer une offre de terrains à construire mixte
- ↳ Préserver et renforcer la mixité sociale et générationnelle par la poursuite d'une offre diversifiée et adaptée de logements

⇒ **Chiffres clefs :**

73,6% de résidences secondaires

26,1% de résidences principales

0,3% de logements vacants

79,1% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires

18 logements ont été construits entre 2003 et 2012

36,5% de 5 pièces ou plus,

+ de 150€ le m² sur l'île de Noirmoutier *

**données sur la période 2006-2011*

La structure du territoire

- ↳ Préserver les **formes urbaines existantes**
- ↳ Limiter l'étalement urbain

⇒ **Chiffres clefs :** Voir tableau ci-dessous

**données sur la période 2001-2013*

La population active

- ↳ Répondre aux besoins de **développement de l'activité économique locale**, tout en respectant les contraintes environnementales
- ↳ Une **Zone d'Activités totalement commercialisée** : les évolutions et les projets d'extensions de la zone d'activités doivent être clairement identifiés dans le projet du PLU

⇒ **Chiffres clefs :** Un taux de chômage de 10,1% en 2011

58 demandeurs d'emplois en 2011

68,3% d'actifs en 2011

15,5% de retraités en 2011 sur la commune

655 emplois en 2011

517 habitants actifs sur la commune en 2011

188 personnes habitent et travaillent dans la commune

le parc d'activités économiques des Mandeliers d'une surface de 20 hectares qui compte 70 entreprises *

**données sur la période 2006-2011*

L'activité économique

- ↳ Conforter l'équilibre de **l'offre commerciale de proximité existante** (zone commerciale des Mandeliers et le centre-bourg) et permettre son **évolution**
 - ↳ Conforter **l'offre touristique** et maintenir une capacité d'accueil en hébergement de plein-air marchand
 - ↳ Assurer la pérennité **des sièges d'exploitation**
 - ↳ Préserver les **activités ostréicoles et mytilicoles** en tant qu'activités économiques et pour l'entretien du marais
- ⇒ **Chiffres clefs :**
- 2 campings soit 607 emplacements au total
 - 2 hôtels soit 97 chambres
 - 5 gîtes et chambres d'hôtes

Les déplacements

- ↳ **Conforter l'offre de transports** sur la commune
 - ↳ Préserver les **sentiers pédestres** et leur interconnexion
 - ↳ Faciliter les **liaisons entre le bourg et les extensions urbaines** : mise en place de circulations douces
 - ↳ Intégrer des **cheminements piétons, cyclables** au sein de la zone urbaine et dans les zones d'urbanisation futures
- Chiffres clefs :**
- 80kms de pistes cyclables sur l'île
 - un circuit de transports scolaires sur la commune
 - un service de transport à la demande
 - la ligne autocar régionale 13 dessert l'île de Noirmoutier depuis la gare SNCF de Nantes

Consommation d'espace sur la Guérinière entre 2001 et 2013

		Habitat		Zones d'activités		Équipements		Exploitation agricole	
		Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire
Tâche urbaine 2001	<i>Intérieur</i>	5,53	0,71%	0,06	0,01%	0,26	0,03%	-	-
	<i>Extérieur</i>	1,95	0,25%	5,18	0,66%	1,09	0,14%	0,43	0,05%
Total		7,48	0,96%	5,24	0,67%	1,35	0,17%	0,43	0,05%
				14,50		1,85%			

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

Les milieux physiques et naturels

- ↳ Prendre en compte la **topographie** dans l'aménagement des espaces urbains
- ↳ Eviter ou limiter au maximum les impacts négatifs sur les **espaces naturels** (urbanisation, tourisme...)
- ↳ Préserver et **mettre en valeur le patrimoine d'intérêt européen et local**
- ↳ Favoriser et développer les **continuités écologiques** sur l'ensemble du territoire

⇒ **Chiffres clefs :**

4 ZNIEFF de type I

1 ZNIEFF de type II

Natura 2000 : 2 ZPS, 1, ZSC, 1 site d'importance communautaire

Le patrimoine bâti et le paysage

- ↳ Préserver et valoriser les **paysages et le patrimoine d'intérêt**
- ↳ Assurer **un développement ou un renouvellement urbain cohérent et respectueux du paysage et du patrimoine traditionnel**

⇒ **Chiffres clefs :**

entités paysagères

moulins en pierre datant du XIXème siècle

La ressource en eaux

- ↳ **Limiter au maximum les incidences négatives de l'urbanisation** sur la qualité de l'eau
- ↳ Limiter les **consommations pour une gestion quantitative** de la ressource
- ↳ **Préserver les milieux sensibles** (zones humides et marais notamment) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et permettant leur dépollution

⇒ **Chiffres clefs :**

79,6 m³ d'eau consommés pour l'année 2013

le coût de l'eau est de 1.08 euros par m³ d'eau

11 systèmes d'assainissement collectifs non conformes

Les choix énergétiques

- ↳ Réduire la **consommation d'énergies fossiles** du territoire
- ↳ Limiter les émissions de **gaz à effet de serre**
- ↳ Adopter un urbanisme permettant la création **d'habitat économe en énergie**
- ↳ Permettre le **développement des énergies renouvelables**

⇒ **Chiffres clefs :**

12 installations solaires pour 0,04 MW de capacité de production

un ensoleillement annuel compris entre 1290 et 1310 kWh/m²

59% des logements chauffés à l'électricité

La gestion des déchets

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

⇒ **Chiffres clefs :**

469 tonnes de déchets collectés sur la commune en 2013

Les risques et nuisances

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

⇒ **Chiffres clefs :**

1 PPRL

11 sites BASIAS

2 ICPE

LE DIAGNOSTIC DU PLU PERMET DE COMPRENDRE QUELS SONT LES **POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DU TERRITOIRE**. LA COMMUNE DE LA GUERINIERE JOUIT **D'UN CADRE NATUREL PRIVILEGIE QUI EXPLIQUE EN PARTIE SON ATTRACTIVITE**. TOUTEFOIS, ON REMARQUE UN **DECLIN DU DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE**. **L'ENJEU EST DE MAINTENIR ET D'ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS A L'ANNEE**, EN CONFORTANT NOTAMMENT **L'OFFRE ECONOMIQUE ET EN VALORISANT LE CADRE DE VIE**. A PARTIR **DES REALITES DU TERRITOIRE, DES ENJEUX SONT DEGAGES**. ILS AMENENT PAR LA SUITE A L'EMERGENCE **D'UN PROJET DE TERRITOIRE**.

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

1 Les objectifs du PADD

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PADD s'articule autour de 4 axes principaux :

1.1 Axe 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

1. Des espaces naturels d'intérêt européen à préserver
2. Préserver le petit patrimoine bâti de la commune

1.2 Axe 2 : Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

1. Favoriser la densification au sein du tissu urbain existant tout en respectant la morphologie urbaine du territoire
2. Assurer un rythme régulier de production de logements
3. Assurer une offre diversifiée en type de logements
4. Pérenniser l'offre en équipements
5. Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre vers un réseau très haut débit

1.3 Axe 3 : Conforter les atouts économiques

1. Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales
2. Organiser la complémentarité entre l'offre commerciale du centre-bourg et l'offre commerciale du parc d'activités de la zone des Mandeliers
3. Poursuivre l'affirmation de la vocation touristique du territoire
4. Conforter l'activité agricole et valoriser un espace agricole pérenne

1.4 Axe 4 : Gérer durablement le territoire

1. Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques
2. Préserver et valoriser la ressource en eau
3. Offrir des solutions alternatives au « tout voiture »

LE PADD DE LA GUERINIERE S'ARTICULE AUTOUR DE 4 AXES :
LE PREMIER D'ENTRE EUX VISE A **CONFORTER LE CADRE NATUREL PRIVILEGIE DE LA COMMUNE.**
LE SECOND CONCERNE LA **VOLONTE D'UN RENOUVELLEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE.**
LE TROISIEME AXE SOUS-TEND LE DEUXIEME AXE AVEC **DES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE.**
LE DERNIER AXE EST TRANSVERSAL ET DECLINE **DES PRINCIPES DE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE. LES OBJECTIFS DU PADD SONT RESTRANCRITS DE FAÇON REGLEMENTAIRE DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.**

2 L'armature du zonage

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

2.1 Les zones urbaines

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

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

Les zones urbaines mixtes :

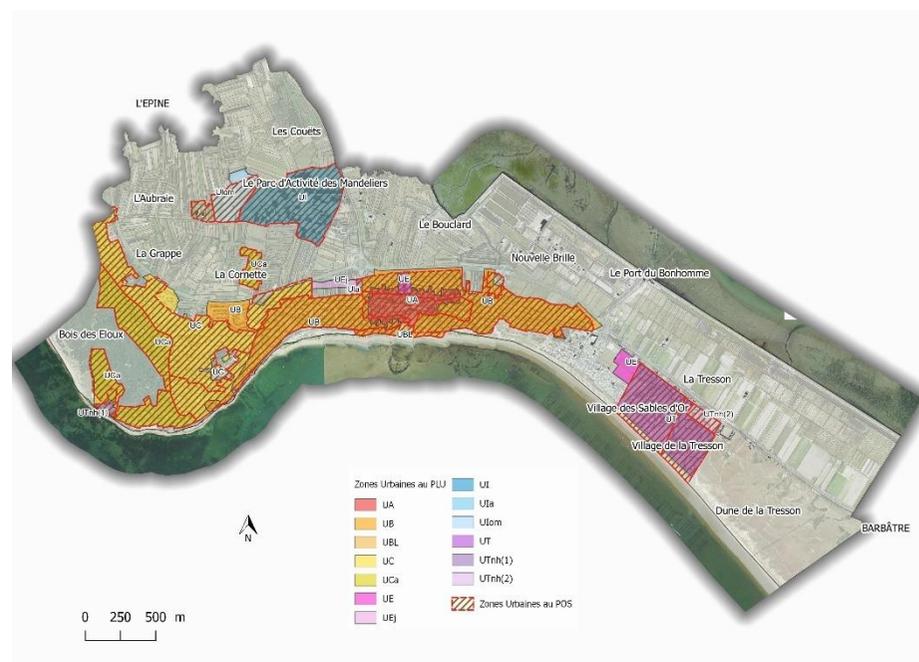
PLU	Caractéristiques
UA	Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. ⇒ Cœur du bourg de la Guérinière
UB	Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et les activités commerciales. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des

	<p>constructions. Les bâtiments y sont édifiés en majorité en ordre continu.</p> <p>⇒ Zone à vocation principale d'habitat, du centre-bourg et ses extensions</p> <p>Elle comprend :</p> <p>↳ Un secteur UBI destiné à des équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels.</p>
UC	<p>Il s'agit d'une zone à faible densité 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.</p> <p>⇒ Zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction</p> <p>Elle comprend :</p> <p>↳ Un secteur UCa destiné au secteur d'habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux » et la forme urbaine complexe de « la Cornette ».</p>

Les zones urbaines à vocation spécifique :

PLU	Caractéristiques
UT	<p>Il s'agit d'une zone réservée à l'hébergement touristique. La zone UT proprement dite correspondant aux quartiers des « Sables d'Or » et des « Villages des Tresson ». Elle est destinée à la résidence de tourisme. Dans cette zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des constructions, des clôtures qui les bordent et de ses espaces végétaux.</p> <p>Elle comprend :</p>

	<p>↳ 2 Sous-secteurs : UTnh (1) et (2) : hôtel, restaurant (différence de retrait)</p>
UI	<p>Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques : artisanales commerciales et industrielles, tertiaires ou de services, ou nécessaires aux services publics. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Un secteur UIa à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation. ↳ Un secteur UIom destiné à l'accueil d'équipements publics et notamment du site de l'usine de traitement des ordures ménagères
UE	<p>Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements sportifs et/ou de loisirs, intégrant également les jardins partagés. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Elle comprend un secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ UEj : secteur destiné aux zones de loisirs liés aux espaces verts et aux jardins collectifs (jardins familiaux, jardins d'insertion, jardins partagés)



Carte des zones urbanisées « U » du PLU

2.2 Les zones à urbaniser

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 1AUE (à court ou moyen terme) et 2AU et 2AUE (à long terme).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont

autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

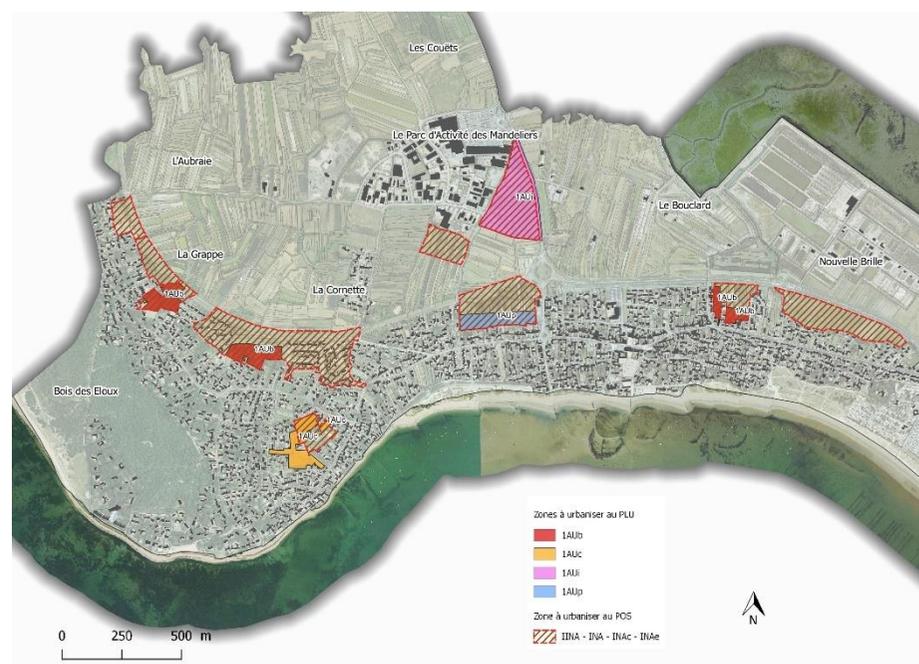
Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision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

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

- **Les zones à l'urbanisation prévue dans le temps du PLU :**

PLU	Caractéristiques
1 AU	<p>Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Un secteur 1AUb destiné au secteur d'habitations à caractère paysager dense ↳ Un secteur 1AUp destiné à la réalisation du secteur Trente-

	<p>Un comme projet paysager à haute qualité</p> <p>↳ Un secteur 1AUc destiné au secteur d'habitations dense dans le secteur urbain</p>
1 AUi	<p>Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés, destinés à l'accueil d'activités économiques et correspondant à l'extension des Mandeliers.</p>



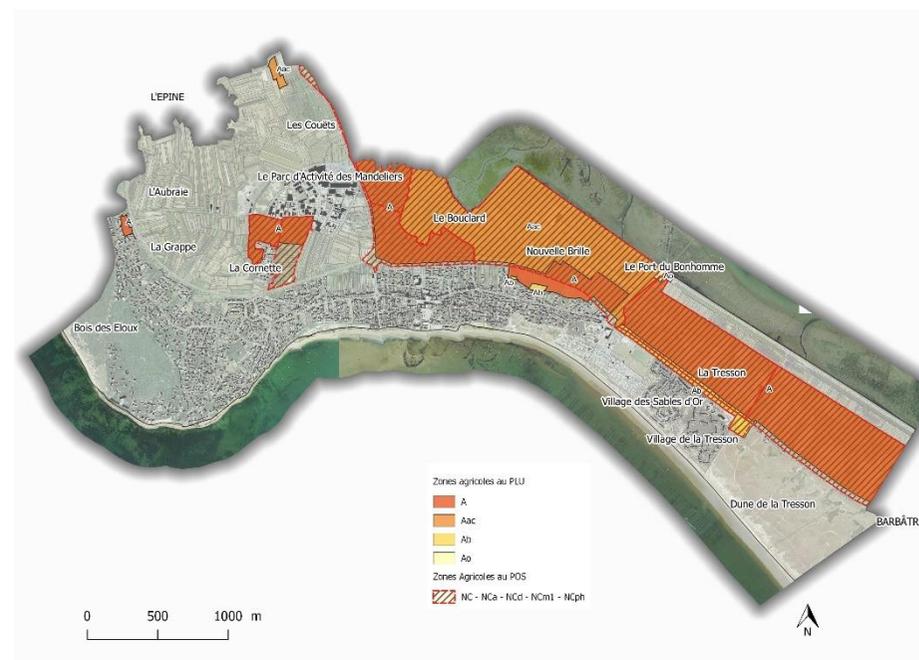
Carte des zones à urbaniser « AU » du PLU

2.3 Les zones agricoles

Conformément à l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Par ailleurs, les extensions des habitations existantes sont autorisées, dans des conditions limitées, au sein de la zone agricole.

PLU	Caractéristiques
A	<p>La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des secteurs aquacoles et conchylicoles.</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Aac : secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles, correspondant à la zone de « Nouvelle Brille » ↳ Ao : secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles ↳ Ab : secteur destiné aux terrains situés entre la RD. 38 et le Chemin de La Tresson et le secteur de la Grande Rivière, où le bâti existant pourra évoluer. Ce secteur est destiné à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole



Carte des zones agricoles « A » du PLU

2.4 Les zones naturelles

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

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

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 Nc qui correspond au secteur d'habitation de « La Cornette »
- ↳ Un secteur Nr, qui délimite, au titre de l'article L121-23 du code l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques
- ↳ Un secteur Nrm 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 destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager
- ↳ Un secteur NL réservé au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Et un sous-secteur NLp réservé aux aires de camping-cars et caravaning
- ↳ Un secteur Nco qui délimite un site de loisirs utilisé durant la période estivale pour accueillir des structures légères
- ↳ Un secteur Nca destiné aux travaux d'aménagement des cales de mises à l'eau existantes sur la commune.



Carte des zones naturelles « N » du PLU

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

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

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

3 Les évolutions du zonage

3.1 Les zones maintenues à l'identique

L'unique zone n'ayant pas évoluée est :

- ↳ **La zone UC** : Zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction.

A noter toutefois qu'un **sous-secteur UCa** a été mis en place pour le site du **Bois des Eloux**.

3.2 Les zones modifiées

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

- ↳ Le secteur **UE est devenu le secteur Ui** : Zone destinée à recevoir des **constructions ou installations à usage d'activités économiques** (artisanales, industrielles et tertiaires). Cet espace correspond à la zone des **Mandeliers**. Compte tenu d'un redécoupage au plus près de l'existant de ce zonage. Sa surface est passée de **33.48 ha à 32.66 ha**.
- ↳ Le secteur **INA devenu au PLU zone 1 AU** : Zone à **vocation mixte** : destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. La surface initialement prévue au POS était de **25.61 ha**. Une partie de cet espace a été classée en U. Le reste a été réévalué au regard des besoins pour le développement de la commune. **La zone 1AU couvre aujourd'hui 13.5 ha**.

- ↳ Le secteur **NDL 146-6 est devenu le secteur Nr** : Espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce secteur correspond aux espaces de nature remarquable. 259.86 ha étaient classés en NDL 146-6 au POS, 280 ha sont classés en Nr au PLU. Cette augmentation traduit directement les objectifs affichés par l'axe 1 du PADD

- ↳ Le secteur **NDt est devenu le secteur NL** : Zone naturelle réservée au **camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement**. Un **sous-secteur NLp** a été ajouté à cette zone, il correspond aux aires de camping-cars. La surface de ce secteur a été **réévaluée compte tenu de l'existant, de 20.72 ha, il est passé à 16.78 ha**.

- ↳ Le secteur **NC est devenu le secteur A : Zones agricoles** au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint. Cette modification est entraînée par une augmentation de la surface concernée par le secteur. **Au regard de l'existant, la surface concernée est passée de 122.77 ha au POS à 1410.80 ha au PLU**.

- ↳ Le secteur **NCm est devenu le secteur Ao** : Secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles correspondant au Port du Bonhomme. **8.19 ha étaient classés en NCm au POS, 0.7 ha sont classés en Ao au PLU** (le reste de la zone NCm étant classé en Aac). Cette réévaluation de la surface a pour vocation de répondre au mieux **aux besoins de ces activités spécifiques qui participent à l'identité du territoire**.

- ↳ Le secteur **NcA** est devenu le secteur **Ab** : **Zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants**. Il s'agit de deux secteurs en limite de zone urbaine dans lesquels **des évolutions des constructions existantes ainsi que de nouvelles constructions destinées uniquement à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées** (chemin de la Tresson, à proximité de la rue du Mathois). La mise en place de ce secteur spécifique qui occupe **7.18 ha** est directement reliée **aux objectifs de l'axe 3 du PADD**.

3.3 Les zones supprimées

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

- ↳ **Les secteurs UC*1 et UC*2 du POS devenus secteur UT au PLU** : Zone destinée à **l'hébergement touristique et de loisirs**. Elle correspond aux quartiers des « **Sables d'Or** » et des « **Villages des Tresson** »,
- ↳ **Le secteur NDs du POS** : secteur destiné à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs, **a été supprimé au PLU**. La définition de ce secteur a été revue pour permettre un champ d'action plus étendu (**secteur UE au PLU**).
- ↳ **Le secteur NCph** : zone destinée à l'accueil d'activités de pêche et hippiques. A également été **supprimé**, des zonages plus spécifiques ont été mis en place pour le remplacer.
- ↳ La **zone IINA**: Zone à vocation mixte destinée à recevoir à moyen ou long terme des habitations collectives ou individuelles, mais aussi des services, activités commerciales a également été supprimée. Le projet de la commune se limite aux dix prochaines années.

3.4 Les zones ajoutées

De nouveaux zonages doivent permettre au PLU de répondre aux mieux aux objectifs fixés dans le PADD.

Les zones U :

- ↳ **Le zonage UB du POS devenu zonages UA et UB au PLU** : zones **urbanisées localisées à proximité du centre bourg**. Le secteur **UA** correspond au **cœur du bourg de la Guérinière au niveau duquel une densification importante** peut être admise (implantation en limite séparative, hauteur, CES..). Le secteur **UB est à vocation principale d'habitat, du centre-bourg et ses extensions**. La densification y est possible, voire encouragée mais les hauteurs sont limitées dans l'objectif de préservation de la vie et de l'intimité des quartiers. Ce secteur comprend un sous-secteur **UB/ pour les équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels**.
- ↳ Un zonage **U** spécialisé a été créé, il s'agit de la zone **UE** : destiné à recevoir **des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt général**. Ces équipements peuvent être de nature culturelle, scolaire, de loisirs, sportive... Le **zonage UE s'apparente au zonage NDs du POS**.

Les zones A :

- ↳ **Un zonage Aac** a été créé pour les **activités conchylicoles et salicoles** correspondant à la zone de « **Nouvelle Brille** ». Cet espace s'étend sur **78.9 ha**.

Les zones N :

- ↳ **Un zonage N a été mis en place il correspond aux** Zones de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique d'intérêt et s'étend sur 19.11 ha.
- ↳ **Un zonage Nm a été mis en place il correspond au secteur délimité 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 zonage Np a été créé pour les aires de stationnement paysager.** Secteurs où le stationnement est autorisé **sous conditions**. Il doit faire notamment l'objet d'un aménagement paysager (rue de l'Atlantique). Ce dernier répond notamment aux enjeux de stationnement saisonnier (**axe 4, objectif 3 du PADD**). Ce zonage concerne **0.27 ha**.
- ↳ **Un zonage NCo a été mis en place pour les parties de plages qui font l'objet d'une concession et au sein desquelles des équipements et installations démontables et démontés à la fin de la saison estivale et en rapport direct avec la plage sont autorisés dans certaines limites.** Cet espace correspond à l'implantation du club mickey.
- ↳ **Un zonage Nca a été créé au regard de la jurisprudence, ce zonage à vocation à permettre les aménagements et travaux de rénovation inhérents à l'utilisation des cales de mise à l'eau existantes sur la commune.** Ces dernières ne pouvant être considérées comme des aménagements légers.

Types de zones	POS		PLU		EVOLUTION
	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	
Urbaines	218,9	27,9%	226.1	29.5%	1,6%
A urbaniser	37,6	4,8%	13.5	1,6%	-3.2%
Naturelles	294,6	37,6%	318.5	40%	2,4%
Agricoles	233,5	29,8%	217.1	28.9%	-0,9%

Tableau de comparaison des surfaces entre le POS et le PLU

4 Le règlement

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

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

Les dispositions générales du règlement s'imposent à l'ensemble des zones du PLU. Atour de 11 articles, elles définissent les mesures de protection et mise en valeur du littoral, le champ d'application du PLU, La portée respective du règlement du PLU et des autres dispositions législatives relatives à l'occupation des sols, règles spécifiques aux activités agricoles et aux habitations des tiers, les adaptations mineures et équipements techniques, les caractéristiques des terrains constructibles, lers modalités de reconstruction, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions de desserte des terrains par les réseaux et d'accès aux voies ouvertes au public. Elles précisent également la division du territoire en zones et les informations figurant aux documents graphiques du PLU.

Chaque **zone** est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des **secteurs** qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBz). Sur chacune des zones du plan de zonage, un règlement spécifique s'applique définissant les règles spécifiques à chacun des secteurs. Ces dispositions se déclinent en **9 articles, définis par 3 sections**.

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

Section n° 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

- ↳ Article 1 / ACTIVITES ET AUTRES USAGES DES SOLS INTERDITS
- ↳ Article 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
- ↳ Article 3 / MIXITE FONCTIONELLE ET URBAINE

Section n° 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- ↳ Article 4/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ↳ Article 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
- ↳ Article 6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
- ↳ Article 7 / STATIONNEMENT

Section n° 3 : Equipements et réseaux

- ↳ Article 8 / DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES
- ↳ Article 9 / DESSERTE LES RESEAUX

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

5 Les orientations d'aménagement et de programmation

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

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

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

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

↳ **Les OAP en renouvellement urbain**

↳ **Les OAP en extension urbaine**

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



Exemple de trame graphique des principes des OAP

LES OAP SONT AU NOMBRE DE 7 SUR LA COMMUNES DE LA GUERINIÈRE. 2 OAP SONT LOCALISÉES EN RENOUVELLEMENT URBAIN, 5 EN EXTENSION URBAIN. 6 DE CES OAP SON A VOCATION HABITAT, LA 7^{ème} OAP EST A VOCATION ECONOMIQUE ET CONCERNE L'EXTENSION DE LA ZONE DES MADELIERS.

6 Les inscriptions réglementaires graphiques du PLU

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

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

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

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

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

L'esprit du PLU

Démarche d'élaboration

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

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

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

Volonté de la démarche PLU

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

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

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