



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

La Guérinière

1. RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 2 – Justification des choix retenus
et Evaluation Environnementale

*Document approuvé par le Conseil Municipal, réuni en
séance le 14 novembre 2017*

La Maire de La Guérinière

LECOFF Marie-France

Sommaire

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1 Démarche d'élaboration	5
1.1 Démarche d'élaboration du PADD	5
2 Rappel des enjeux	6
2.1 Rappel des éléments de diagnostic et d'évaluation environnementale	6
3 Choix retenus pour l'élaboration du PADD	10
3.1 Les scénarios de développement	10
3.2 Les orientations du PADD	14
4 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de construction en renouvellement urbain	45
4.1 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces	45
4.2 Analyse des potentiels de renouvellement au regard des besoins résidentiels et économiques.....	46
5 Exposé des motifs retenus pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	49
5.1 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le PADD	49
1 Justifications des délimitations de zones	58
1.1 Les évolutions du POS au PLU	58
1.2 Les différents types de zones.....	62
2 Explications des dispositions réglementaires	71

2.1 Les dispositions réglementaires.....	71
2.2 Les dispositions par zonage	73
2.3 Les dispositions complémentaires.....	89
2.4 Cohérence avec les documents supra-communaux	92

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 Résumé non technique	97
1.1 Etat Initial de l'Environnement	97
1.2 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	99
1.3 Evaluation environnementale et indicateurs de suivi	99
2 Contexte réglementaire	101
2.1 L'évaluation environnementale, un dispositif récent	101
2.2 La méthode d'évaluation environnementale	102
3 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	103
3.1 Orientations des documents cadres avec lesquels le PLU doit être compatible.....	103
3.2 Orientations des documents cadres que le PLU doit prendre en compte	105
3.3 Orientations des documents cadres que le PLU doit considérer	105
4 Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables	108
4.1 Introduction	108
4.2 Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces	109
4.3 Protection du paysage et du patrimoine	112

4.4	Qualité de l'air, consommation d'énergie et émissions de GES	.113
4.5	Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances	.....115
4.6	Gestion de l'eau et des déchets	.....117
5	Evaluation environnementale des sites de projet	..... 120
5.1	Les zones de développement urbain	.....121
5.2	La protection des espaces boisés	.....131
5.3	Les emplacements réservés	.....132
6	Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000	..... 134
6.1	Description des sites Natura 2000 du territoire	.....134
6.2	Analyse des incidences du projet de PLU sur ces sites	.....137
6.3	Conclusion	.....140
7	Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU	..... 141

Rappel des enjeux et choix retenus

1 Démarche d'élaboration

1.1 Démarche d'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est la pièce n°2 du PLU présente le projet de la Commune pour les années à venir. Il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par et pour la Commune de La Guérinière. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement doivent lui être cohérent, en référence à l'article L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), **document "fondateur"** du PLU, expose le projet politique du territoire pour les dix années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la Commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *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 ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune de la Guérinière entend donc baser son **développement territorial sur des principes fondateurs d'un développement durable** : tant sur le plan économique, social qu'environnemental.

2 Rappel des enjeux

2.1 Rappel des éléments de diagnostic et d'évaluation environnementale

2.1.1 Synthèse du diagnostic

Consommation d'espace
<ul style="list-style-type: none"> ↳ S'inscrire dans les objectifs de la loi ALUR : ↳ Limiter la consommation d'espace ↳ Accueillir prioritairement les constructions neuves dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, renouvellement urbain)
Evolution démographique
<ul style="list-style-type: none"> ↳ Favoriser l'accueil de jeunes ménages afin de permettre le renouvellement de population

<ul style="list-style-type: none"> ↳ L'augmentation du nombre de personnes âgées implique de réfléchir au développement des équipements en place : maison de retraite, foyer logement...
Le parc de logement
<ul style="list-style-type: none"> ↳ 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
La structure du territoire
<ul style="list-style-type: none"> ↳ Préserver les formes urbaines existantes ↳ Limiter l'étalement urbain
La population active
<ul style="list-style-type: none"> ↳ Répondre aux besoins de développement de l'activité économique locale, tout en respectant les contraintes environnementales, ↳ Un Zone d'Activités totalement commercialisée : les évolutions et les projets d'extensions de la zone d'activités doit être clairement identifiés dans le projet du PLU.
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'activité économique et pour l'entretien du marais.

Mobilités

- ↳ **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.

2.1.2 Synthèse 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

Le patrimoine bâti et le paysage

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

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

Les choix énergétiques

- ↳ Réduire la **consommation d'énergie fossile** du territoire
- ↳ Limiter les émissions de **Gaz à effet de serre**
- ↳ Adopter un urbanisme permettant la création **d'habitat économe en énergie**

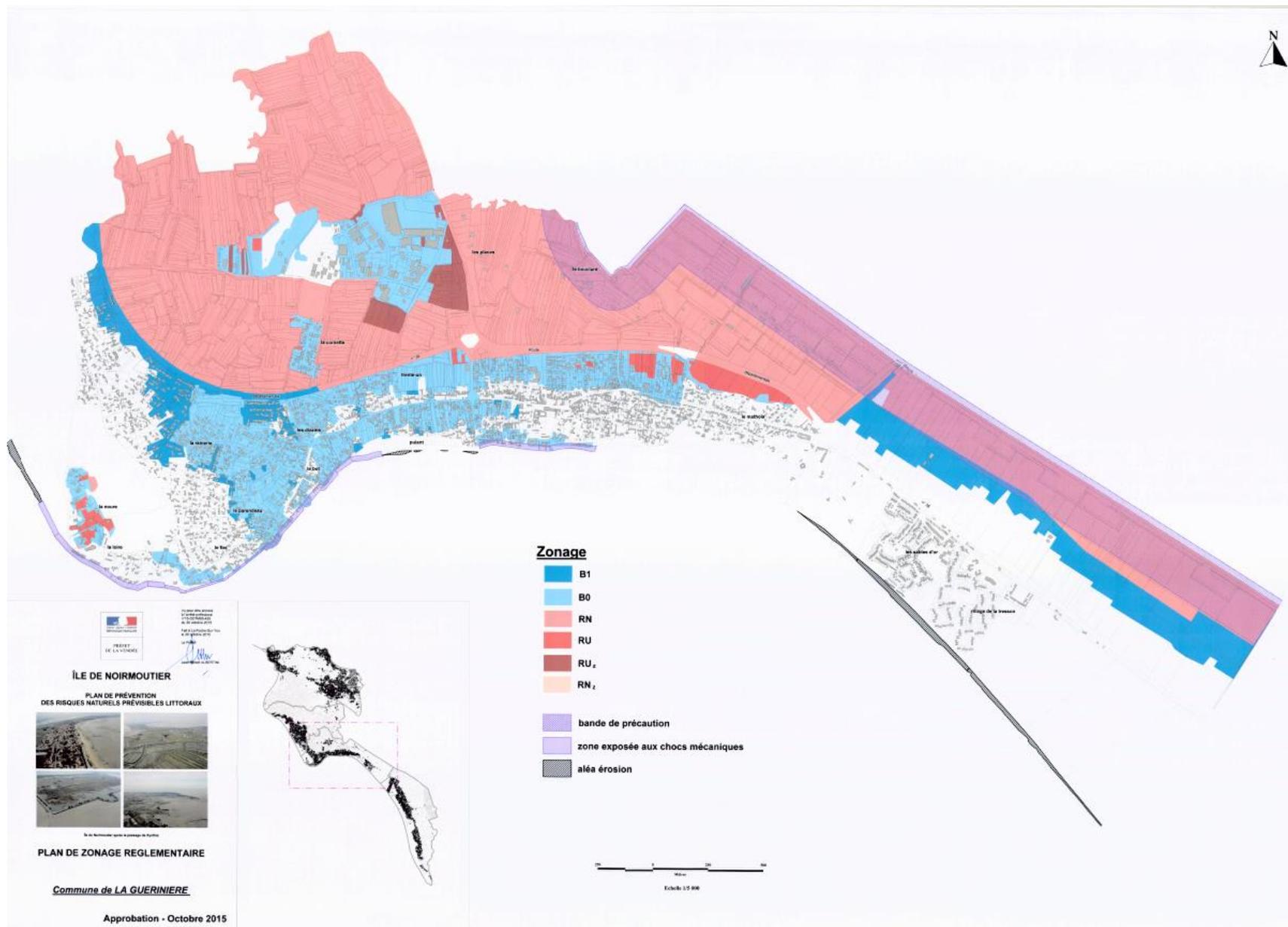
↳ Permettre le **développement des énergies renouvelables**

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** 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 des déchets responsables

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** (voir plan ci-dessous)
- ↳ Eviter les **nuisances et pollutions** pouvant porter atteinte aux marais, à leur bon état écologique et aux activités qui en dépendent



Cartographie du PPRL approuvé en octobre 2015

3 Choix retenus pour l'élaboration du PADD

3.1 Les scénarios de développement

3.1.1 L'élaboration des scénarios

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Divers scénarios ont été proposés, le choix d'un scénario final s'est effectué sur la base de réflexions autour de grandes thématiques :

- ↳ Quelles perspectives démographiques pour une commune qui voit sa population diminuée?
- ↳ Quel potentiel de densification du tissu urbain existant, quelle valorisation ?
- ↳ Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière habitat ?
- ↳ Comment limiter la consommation d'espace par le développement résidentiel ?
- ↳ Quelles formes urbaines privilégier ?
- ↳ Quelle répartition des formes urbaines à l'échelle de la commune?
- ↳ Quelle stratégie mettre en place afin de garantir le maintien d'une vie locale de qualité ?
- ↳ Quel développement économique ?
- ↳ Comment concevoir un développement limitant le recours à la voiture et les émissions de gaz à effet de serre ?
- ↳ Comment permettre à l'ensemble de la population d'avoir accès à la mobilité?
- ↳ ...

Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.

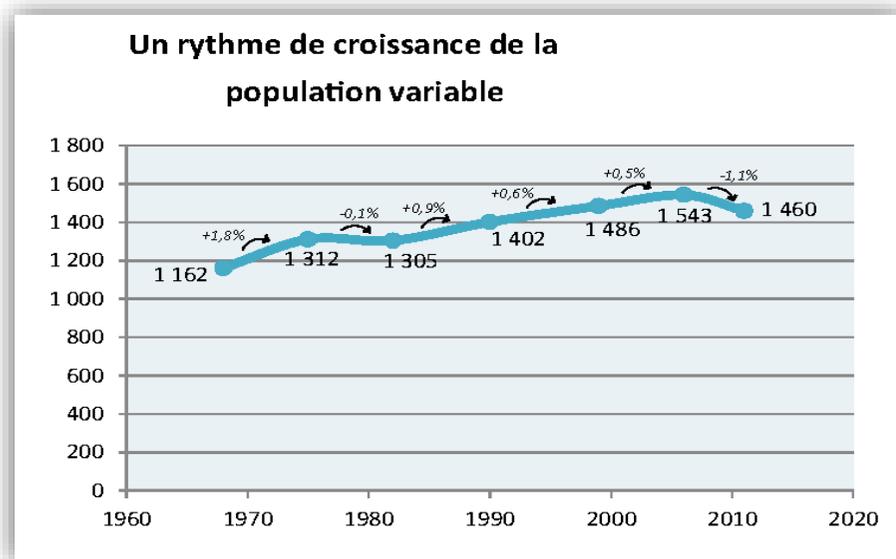
Ces scénarios sont présentés ci-après de manière synthétique.

3.1.2 Les constats du diagnostic

Le diagnostic a permis d'esquisser les grandes tendances en matière de démographie, de logements, d'évolution de la structure territoriale. L'ensemble de ces données a permis de projeter des scénarios de développement.

La démographie

La Guérinière fait face à un phénomène de baisse démographique depuis 1999 (**- 0,15% par an entre 1999 et 2011**). Cette diminution s'explique par le solde naturel négatif (-0.1%) mais surtout par un seuil migratoire égal à -1% (moyenne annuelle).

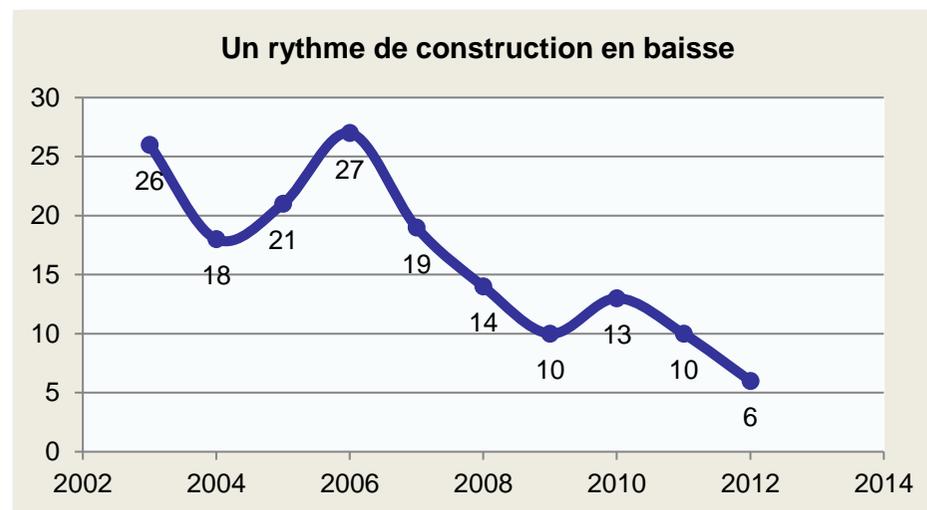


1 Extrait du diagnostic du PLU

Le logement

Le nombre de logements neufs construits par an est également en diminution. Entre 2001 et 2013, en moyenne **17 nouveaux logements par an ont été construits**.

Entre 1999 et 2011, le besoin théorique en logements pour maintenir la population était d'environ 21 logements par an or seulement 18 logements par an environ ont été construits sur cette période.



2 Extrait du diagnostic du PLU

Les évolutions du parc de logements n'ont pas permis de compenser les besoins. **On assiste à une hausse de la vacance et du nombre de logements secondaires.**

La consommation d'espace

Entre 2011 et 2013, 1,20 hectares étaient consommés annuellement pour l'habitat. **40% de cette surface était localisée dans la tâche urbaine existante.**

La superficie moyenne de la surface consommée par logement était de 360 m², voirie incluse. **Ceci nous donne une densité moyenne de 27 log/ha.**

Les objectifs du SCoT

Le SCoT prévoit la construction de **200 logements dans les 10 ans soit, en moyenne 20 logements par an.** Sur la totalité de ces logements produits, 40% doivent se situés en secteur de renouvellement urbain. Il préconise également la mise en place d'un gradient de densité :

- ↳ **25-30 logements/ha dans le centre bourg ;**
- ↳ **18-22 logements/ha dans le tissu pavillonnaire urbain ;**
- ↳ **15 logements/ha sur les autres espaces.**

3.1.3 Les hypothèses formulées

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 :

- ↳ **Taux de renouvellement du parc de logement qui reste nul** (la disparition de logements est compensée par la création de logements nouveaux par phénomènes de divisions)
- ↳ Taille des ménages commence à stagner, de 2 personnes par ménage en 2011 on projette **1.9 personnes** par ménage en 2026.
- ↳ Le taux de vacance des logements se maintient à **2,5%**
- ↳ La part de résidences secondaires qui est maintenu **70%** (soit une réduction du nombre de résidences secondaires en absolu)

L'ensemble de ces éléments nous permettent de projeter un point mort **moyen annuel de 4 logements.**

Le scénario démographique prévoit une augmentation de la population accueillie annuellement de l'ordre de 30 nouveaux habitants par an en moyenne. Avec une taille moyenne des ménages autour de 1.9 personnes par ménages, la commune devra produire annuellement **environ 15 logements** pour répondre à l'arrivée de nouvelles populations sur la commune de la Guérinière.

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 (4) 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. 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.

Hypothèse retenue :

Période passée (2001-2011) Production de 17 logements par an	170 logements entre 2001 et 2011	1460 habitants en 2011 26 habitants en moins entre 1999 et 2011 soit un TCA de - 0.15% par an.
Production de 20 logements par an	200 logements entre 2016 et 2026	1 440 à 1 760 habitants en 2026 Soit + 300 hab. par rapport à la population communale en 2016 et une croissance moyenne annuelle de 1.3%

3.2 Les orientations 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. Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal, s'articule ainsi autour de quatre axes structurants :

- ↳ **Axe 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères**
- ↳ **Axe 2 : Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire**
- ↳ **Axe 3 : Conforter les atouts économiques**
- ↳ **Axe 4 : Gérer durablement le territoire**

Ces quatre axes ont été déclinés de manière réglementaire et opérationnelle dans le Plan Local d'Urbanisme. La partie ci-après décrit de **manière synthétique** les choix réalisés et leur traduction dans le PLU.

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

1. Des espaces naturels d'intérêt européen à préserver

a- Assurer la protection des espaces littoraux remarquables

Au cœur de grands ensembles naturels d'intérêt européen et située à l'interface entre océan, forêt, marais et dunes, la commune de La Guérinière offre un environnement de qualité.

La préservation de ces espaces remarquables permet le maintien d'une biodiversité riche et diversifiée, mais également celui de l'image de qualité du cadre de vie de la commune. Enfin, une attention particulière doit être portée au maintien des coupures d'urbanisation identifiées au titre de la loi Littoral (Dunes de la Tresson).

Le PLU préserve l'ensemble de ses espaces naturels, noyaux de biodiversité, avec un zonage particulier spécifique aux espaces remarquables définis par la loi Littoral (anciennement article L. 146-6 du Code de l'urbanisme). Les marais, les dunes, leurs abords et la forêt domaniale sont ainsi zonés Nr au PLU et en A. Ce zonage est associé à un règlement compatible avec les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés en Espaces Remarquables.

« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »

Le PLU s'est en effet appuyé sur la définition des Espaces Remarquables assez aisément interprétable sur la commune :

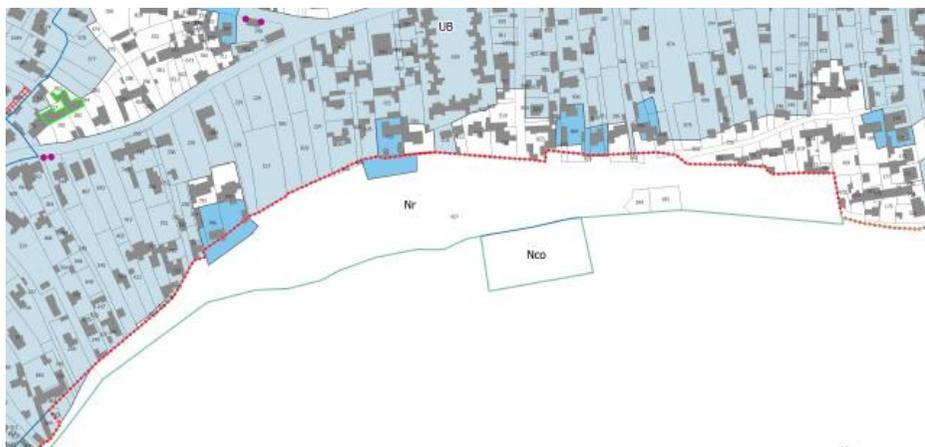
Le zonage Nr, identifiant les espaces remarquables, permet la préservation de ces éléments naturels remarquables. Ce secteur a été étendu du POS au PLU, démontrant la volonté de la commune s'engager vers une préservation des éléments de nature remarquable.



3 Cartographie de l'évolution des zones naturelles remarquables entre le POS et le PLU

Espaces remarquables ajoutés au PLU :

L'espace correspondant à la plage et aux boisements le long du boulevard de l'Océan classé en ND au POS.



L'espace correspondant à la plage et aux boisements accessible par la rue de la Marine classé en ND au POS.



L'espace correspondant aux plages en dessous des campings pour assurer la cohérence et la continuité des espaces remarquables le long du littoral, classé en NDt au POS.



Les espaces qui n'étaient pas intégrer dans le découpage de la commune dans le POS. (2 zones au Nord de la commune)



Un espace à l'Est de la Cornette qui était classé en NCph (secteur destiné à l'accueil d'activités de pêche et hippique) et qui a été classé en Nr au PLU.

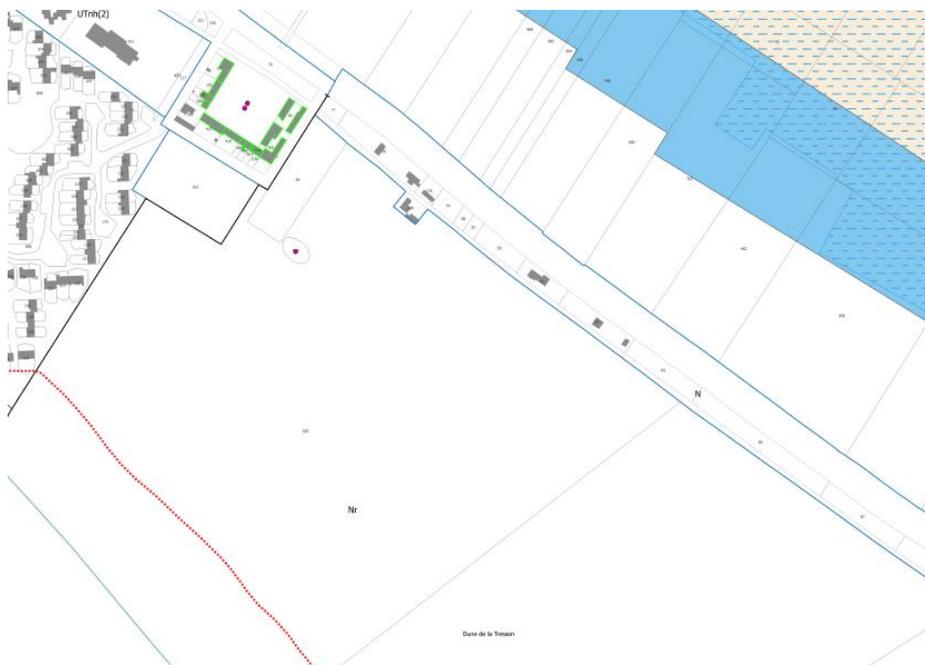


Un secteur anciennement classé en ND L146.6, a été classé en Aac au PLU en raison de la présence d'un siège d'exploitation conchylicole. Le classement

spécifique en Aac permet de cadrer l'usage et l'occupation du sol dans ce périmètre enclavé par du zonage Nr.



Au POS, il y avait cette distinction entre une zone ND et ND 146.6. Pour une homogénéité de traitement et de prise en compte, l'ensemble de la zone est passée en Nr. Cette zone se situe à l'Est du village de la Tresson



La création de la zone **Nrm** en vue de la gestion du domaine public maritime répond également à cet objectif. Le zonage Nrm correspond aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ce zonage s'applique jusqu'à 300 mètres des côtes.

La création d'un **zonage Nca**, sur les cales d'accès à l'eau de la commune a pour vocation de permettre les travaux de réfection de ces équipements. Ce zonage spécifique doit permettre la perpétuation des pratiques maritimes.

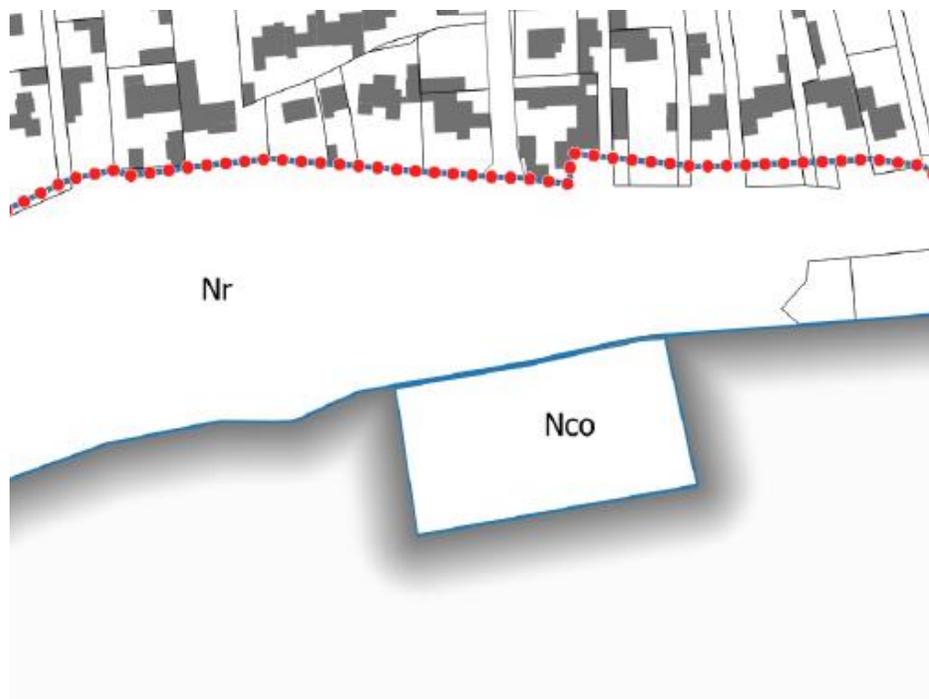
Un **secteur Np** a été créé au Sud de l'agglomération de la Guérinière qui concerne un espace de stationnement permettant également l'accès à la cale de la Cour. Le règlement autorise uniquement les structures démontables liées au stationnement qui une fois retiré permette que le site puisse retrouver son

état d'origine par la suite. Ce zonage respecte l'existant avec sa vocation de stationnement et permet de conserver la structure actuelle mise en place : toilette sèche démontable fortement utilisé pendant la période estivale notamment.



4 Secteur Np : extrait du zonage du PLU

Un **nouveau secteur NCo** est intégré au zonage du PLU et correspond à un site unique sur la plage le long du Boulevard de l'Océan. Le règlement permet les aménagements et équipements légers à vocation de loisirs, démontables et démontés à la fin de la saison estivale. Ce secteur de 0,37 ha, correspond à l'exploitation estivale avérée du site permettant de conserver cette activité.

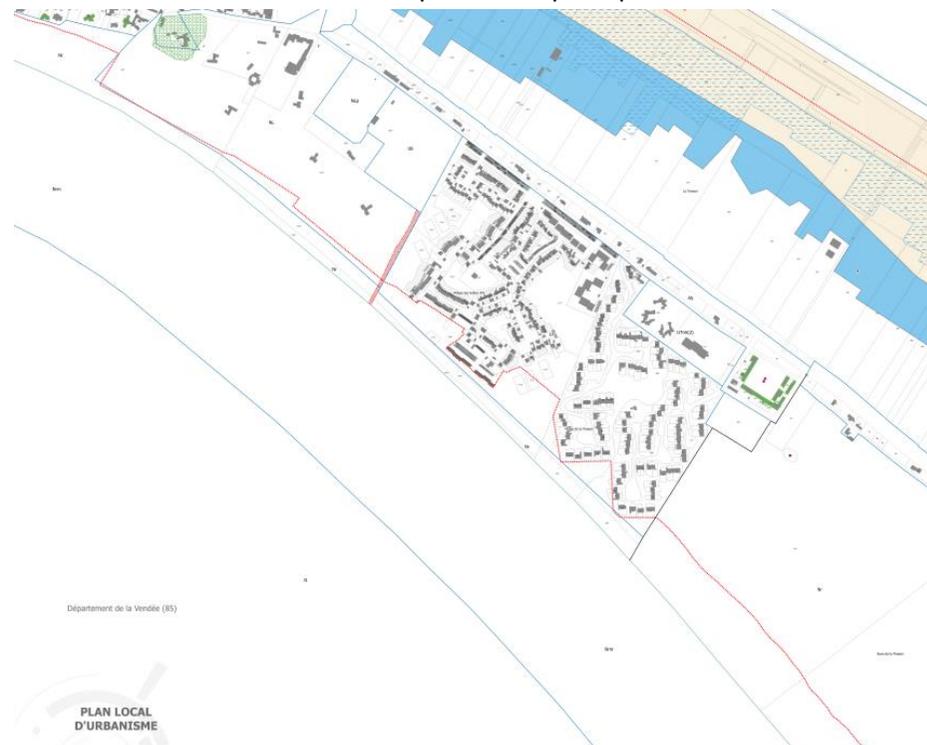


5 Secteur Nco : extrait du zonage du PLU

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 ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Cette « **bande des 100 mètres** » issue de l'article L.121-16 est mise en application dans le PLU et matérialisée dans son zonage.

Le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une **coupure d'urbanisation**. Cette coupure se situe au niveau de la Dune de la Tresson et permet la préservation d'un massif dunaire remarquable L. 121-22. Elle caractérise l'interruption de l'urbanisation entre les agglomérations de Barbâtre et la Guérinière et est matérialisée dans le zonage du PLU. Le tracé

de la bande des 100 mètres passe au plus près des bâtis existants.

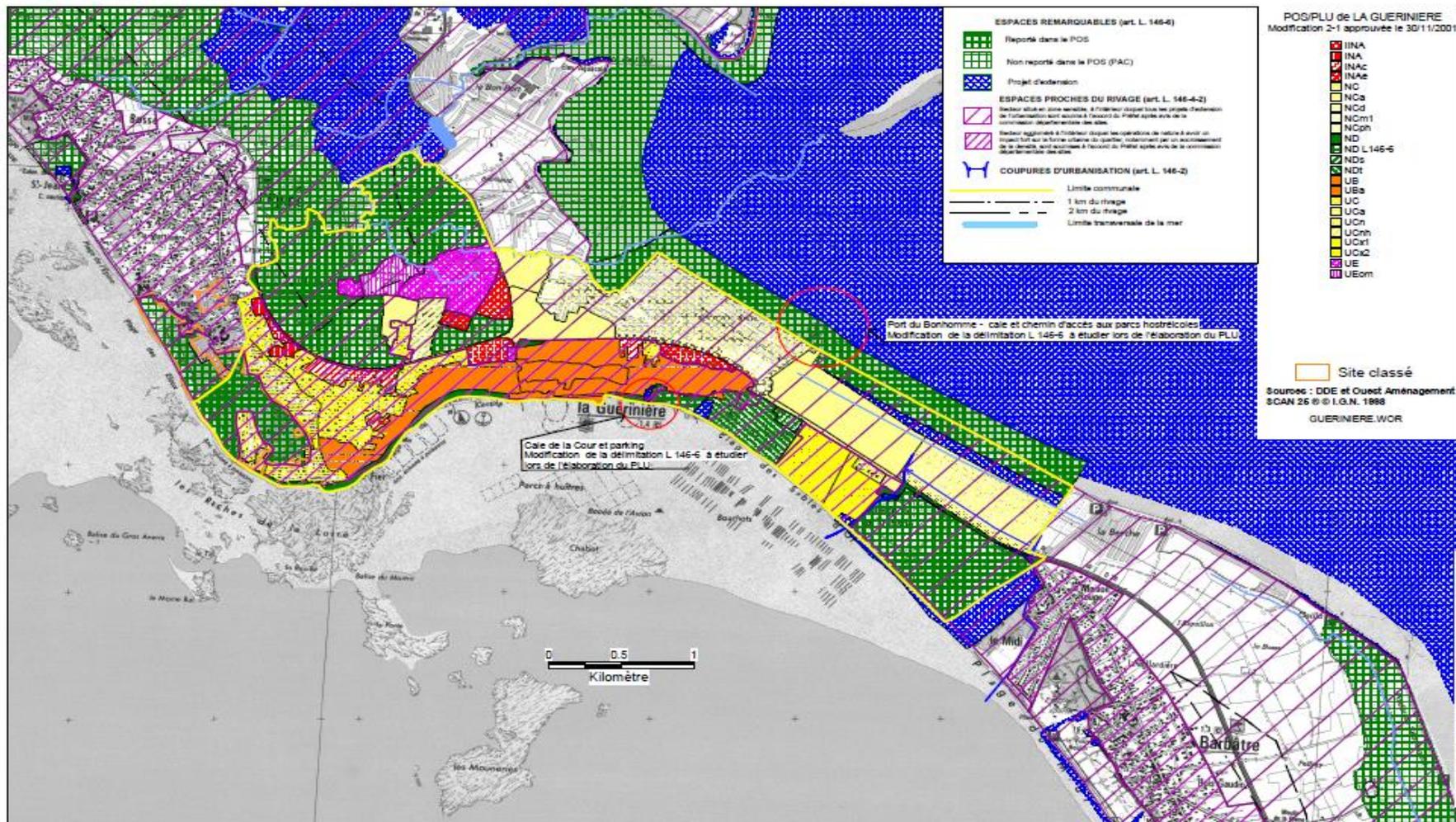


6 Bande des 100 mètres et coupure d'urbanisation : extrait du zonage du PLU



L'ensemble de la commune de la Guérinière est classé en Espace Proche du Rivage dû à sa proximité avec la mer et les marais salants.

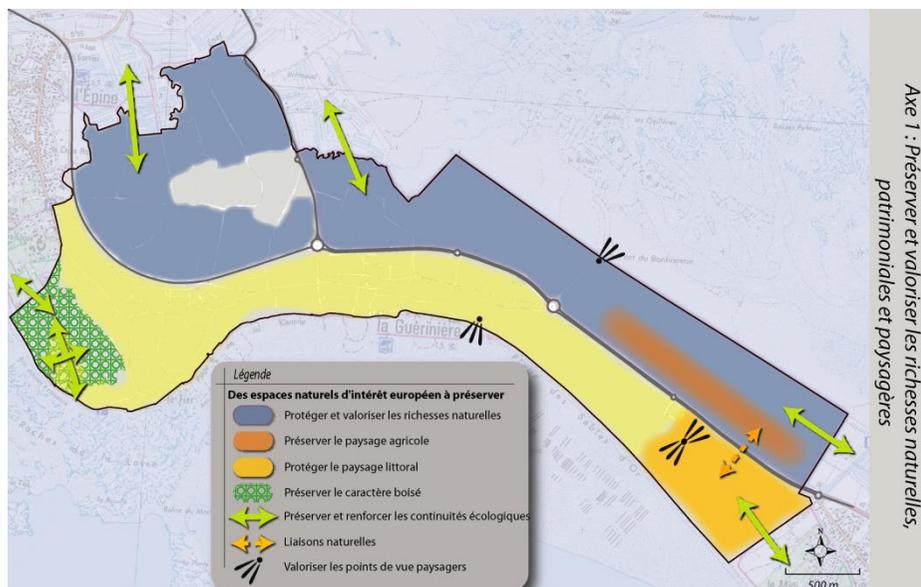
7 Carte des différentes zones et secteurs naturels au PLU



4 Carte du DDALL (Dossier Départemental d'Application de la Loi Littoral) ayant servi à la définition des Espaces Remarquables sur le territoire communal

b- Favoriser et développer les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire

Une large part du territoire de La Guérinière est identifiée comme « réservoir » ou « noyau de biodiversité ». Pour remplir ce rôle, la circulation des espèces doit être assurée à l'échelle communale. La préservation et la valorisation des corridors écologiques, liens fonctionnels entre les espaces naturels remarquables, est un objectif du PADD.



9 Cartographie de l'Axe 1 du PADD

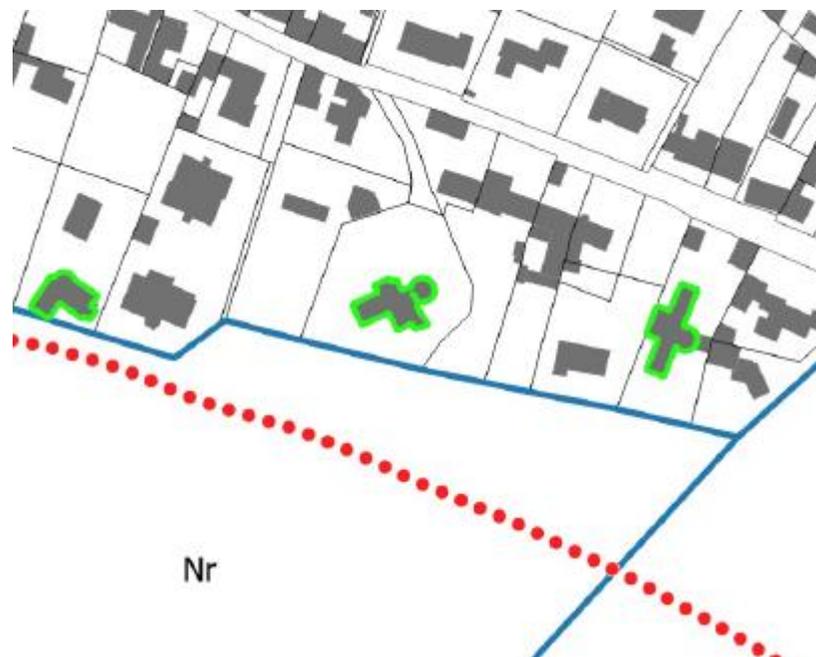
Ces continuités écologiques sont assurées et traduites dans le PLU par un zonage N identifiant les zones naturelles (Nr, Nrm, N, ..), les zones Agricoles et les zones urbaines UAc (présence d'EBC, contraintes environnementales plus forte, et préservation du cadre environnementale).

2. Préserver le petit patrimoine bâti de la commune

La Guérinière dispose d'un patrimoine bâti diversifié, témoin de l'histoire de la commune. Au-delà des bâtiments inscrits et classés sur la commune, il a été décidé par la commune d'appliquer un niveau de protection sur certains bâtiments ayant une valeur patrimoniale identifiée lors de l'inventaire.

Le PADD affiche pour objectif l'identification de ces éléments et leur protection dans un souci de préservation de l'image de qualité du territoire. **Un repérage du patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est identifié au zonage du PLU.**

Cette orientation se traduit par un repérage de ce patrimoine sur le zonage du PLU. Elle concerne principalement le patrimoine des marais salant avec les caloges ainsi que certains bâtiments dans le bourg, porteurs de l'identité de la commune (Maisons anciennes, moulins...etc.).



10 Patrimoine : extrait du zonage du PLU

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

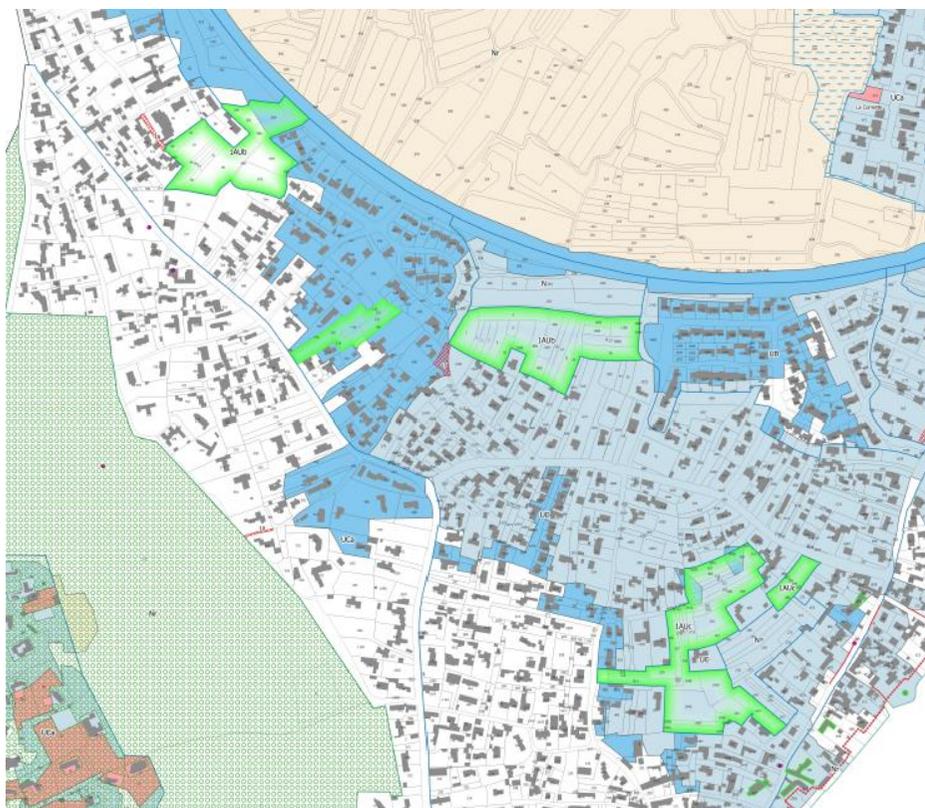
1. Favoriser la densification au sein du tissu urbain existant tout en respectant la morphologie urbaine du territoire

- a- Saisir des opportunités de renouvellement urbain et de comblement de l'enveloppe urbaine

Pour son développement, la commune s'appuiera en priorité sur le potentiel de densification du tissu urbain existant et le renouvellement de son centre-bourg.

Pour établir **le référentiel foncier**, la commune à contacter l'ensemble des propriétaires concernés pour connaître, leur projet, leur intention de construire ou de vendre les terrains qui ont été identifiés dans un premier temps comme disponible à la construction afin de se rapprocher des réalités opérationnelles. **56 logements potentiels ont été retenus dans ce cadre** (détails en point 5.2.2 du Tome 2 du RP).

Deux secteurs d'OAP, basé pour chacun un ensemble de gisements fonciers stratégiques, sont localisés en renouvellement urbain, **94 logements au total sont prévus sur ces sites.**



11 Secteurs d'OAP en renouvellement urbain : extrait du zonage du PLU

Environ 70% des logements prévus par le PLU se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et aucune STECAL n'apparaît au PLU.

2. Assurer un rythme régulier de production de logements

a- Produire en moyenne 20 logements par an.

L'échéancier prévisionnel, incluse dans le dossier des OAP, propose une répartition des opérations de constructions liées à chacune des OAP dans le

temps du PLU (court, moyen et long terme) afin de répartir au mieux la sortie des opérations dans le temps d'application du PLU. Cela permet d'assurer un rythme de construction continue en limitant la concurrence sur le territoire entre les différents secteurs stratégiques permettant la construction.

200 logements au total sont prévus sur le temps du PLU. Ils se répartissent sur les 6 OAP et dans les dents creuses issues du référentiel foncier.

b- Répondre à un objectif de croissance maîtrisé en privilégiant l'implantation de résidences principales

L'enjeu pour la commune de la Guérinière est de maintenir les populations résidentes mais également d'accueillir de nouvelles populations à l'année.

Il s'agit d'accompagner l'accroissement du nombre de résidences principales sur la commune en proposant des terrains et/ou logements à prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière, la construction de petits logements et en favorisant la création de logements sociaux au sein de futures zones à urbaniser.

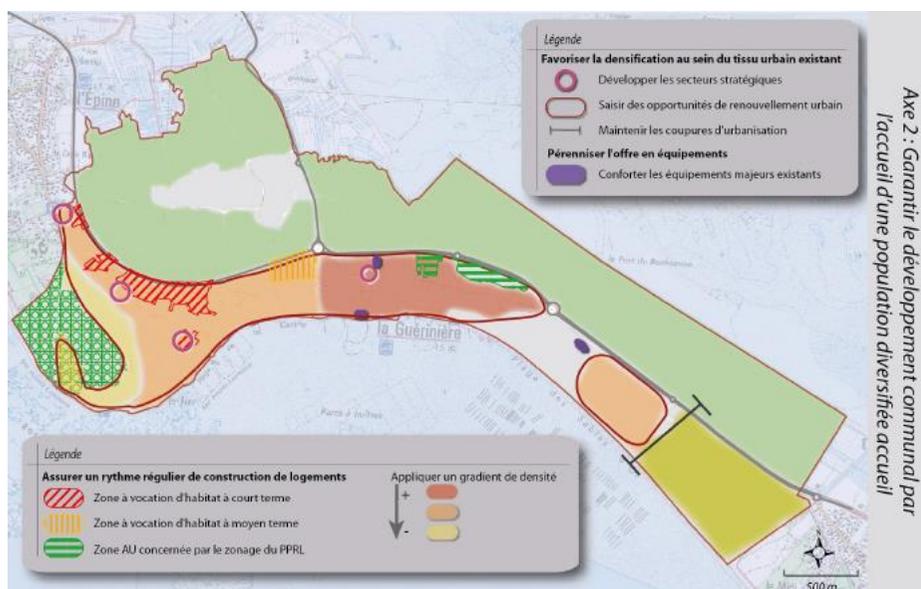
Le projet de territoire vise à favoriser la construction de résidences principales. Le PLH de l'île de Noirmoutier recommande la construction de 10 résidences principales pour 12 résidences secondaires. Le PLU n'ayant pas la capacité de définir le statut de l'occupant d'un logement vise à programmer 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...).

Ces dispositions sont reprises dans les OAP.

c- Fixer des objectifs de densité renforcés

Le projet communal de La Guérinière propose de fixer des objectifs de densité renforcés au sein du centre-bourg et à proximité afin de correspondre au tissu urbain existant et en vue d'optimiser le foncier. De fait, un gradient de densité s'applique suivant la proximité avec le centre-bourg (centralité, animation urbaine, commerces...), en accord avec les objectifs sur SCoT Nord-Ouest Vendée :

- ↳ **25 logements à l'hectare** au sein et à proximité immédiate du bourg
- ↳ **De 15 à 20 logements à l'hectare** en périphérie



12 Gradient de densité : Axe 2 extrait du PADD

Le zonage vient préciser pour chacun des secteurs et sous-secteurs des conditions d'implantation facilitant la mise en place de cette densité au travers notamment du Coefficient d'Emprise au Sol (CES), de la hauteur, des

règles de stationnement, de l'implantation en limites séparatives... favorisant la densité par rapport au POS.

Exemple : La zone UA correspondant au secteur de centre-bourg, anciennement une partie de la zone UB au POS, est passée d'un CES de 50% à la suppression de celui-ci. Il y est proposé également l'implantation en limite séparative ou à 1,9 m (code civil) au lieu de 3 m initialement.

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent également les densités à atteindre au sein des principaux secteurs de projet retenus. **Une densité de 23 log/ha s'applique en moyenne sur l'ensemble des OAP.**

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre-bourg	/	/	56 logements
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements
En renouvellement urbain				150 logements
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4		
En extension				75 logements
TOTAL	Toute la commune	7,3	23 log/ha	225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans

13 Densité des OAP : Extrait du dossier OAP du PLU

3. Assurer une offre diversifiée en type de logements

a- Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population

La création d'une offre de logements destinée à des populations spécifiques : personnes âgées et jeunes actifs par exemple est l'un des objectifs du PADD. Pour cela, l'accessibilité, la taille du logement, la proximité au centre-bourg...sont des facteurs sur lesquels la commune a souhaité engager une programmation spécifique. **Des secteurs stratégiques sont privilégiés comme celui des Vignes Froides**, projet communal en cours de réalisation qui a pour objectif d'accueillir 10 logements sociaux, 5 logements accessibles et 16 logements collectifs ou groupés. Un autre projet communal sur le site de la ZAC des Francs, en continuité de projets d'habitation communaux, permettra de favoriser le développement de logements adaptés et spécifiques.

Le fait de favoriser et de fixer des objectifs en termes de logements collectifs ou groupés permet de répondre dans un premier temps à la mise en place de ces petits logements. L'exemple de l'opération Vignes Froides, initié par la commune, concrétise les objectifs qu'elle s'est fixée dans son PADD en favorisant ce type de logements.

Deux autres secteurs ont été proposés en tenant compte de leur caractéristique et de leur potentiel, la zone UCa du Bois des Eloux et le secteur Trente-Un qui a fait l'objet d'une Orientation d'aménagement poussée en termes de densité et de typologie de logements, d'intégration paysagère et de prise en compte de l'énergie renouvelable.

Un secteur UCa a été créé en zone UC équivalant à la zone UCn au POS, afin de distinguer le quartier d'habitation du Bois des Eloux situé à l'Ouest de la

commune. Cette distinction permet la conservation maximale du caractère boisé et son caractère paysager tout en permettant l'accueil de nouvelle construction.

Ce site est concerné par la trame EBC ainsi que par les risques dans le PPRL. Les possibilités à construire dans les espaces restants sont au nombre de deux. Limitant de fait, l'impact sur l'environnement et le paysage du quartier.

Lorsque l'on traverse les ensembles bâtis depuis le centre-bourg, il n'apparaît pas de rupture avec le quartier du Bois des Eloux et l'apparition des boisements se fait de façon progressive dans le paysage donnant moins d'accès visuel sur les constructions au fur et à mesure de l'avancée. Cet effet est accentué par la volonté de la commune de conserver le retrait par rapport à la voirie de 5 mètres au lieu de 3 mètres en zone UC. (cf photos ci-dessous)





Le Bois des Eloux fait partie intégrante de l'agglomération. La continuité d'urbanisation n'est pas remise en question pour le quartier du Bois des Eloux, d'autant que des constructions récentes sont venues renforcer la structuration du quartier d'habitation qui forme la liaison avec le Bois des Eloux.



Trame EBC sur le bois des Eloux et continuité d'urbanisation : extrait du zonage du PLU

b- Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales

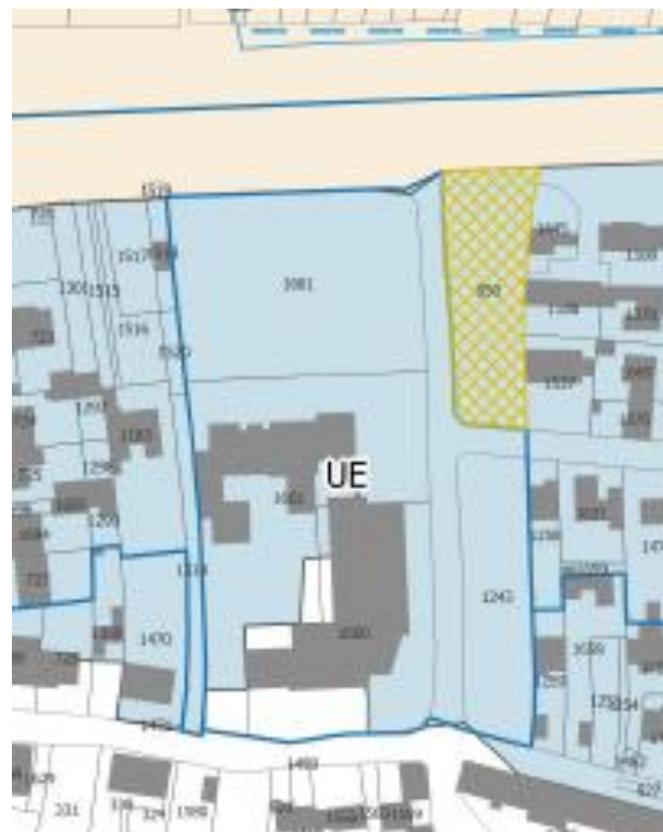
L'objectif de ce développement de l'offre sociale est de tendre vers **7 – 8%** de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété sur l'ensemble de la commune. **Pour cela, la commune a pris des engagements forts au sein des OAP avec la proposition d'une répartition des logements sociaux, accessibles, et collectifs ou groupés.** Les OAP concernée par le foncier ou un projet communal, et les sites de projet de tailles importantes favorisant les opérations d'aménagement plus conséquentes, ont été privilégiés dans l'attribution de ces logements.

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels	logements sociaux	logements accessibles	Logements collectifs ou groupés	Echéances prévisionnelles
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	/	56 logements	/	/	/	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements	0	2	2	Court / Moyen terme
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements	3	2	6	Moyen/ Long terme
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements	0	0	0	Moyen/ Long terme
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements	10	5	16	Court/Moyen terme
En renouvellement urbain				150 logements	Soit 70% du total de la programmation			
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements	7	5	14	Moyen / Long terme
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements	5	3	12	Moyen/Long terme
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4			/			Court / Moyen terme
En extension				75 logements	Soit 30% du total de la programmation			
TOTAL	Toute la commune	7,3	23 log/ha	225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans	25 soit 13 %	17 soit 9%	50 soit 26%	Sur la durée de vie du PLU
	50 à 60 logements en densification du tissu existant 160-170 logements potentiels en secteurs de projet 200 logements potentiels au total (10 ans de production au rythme de 20 logements / an (objectif PADD))							

14 Distribution des logements spécifiques : extrait du document des OAP

Un secteur de mixité social à 100% est institué à proximité du centre-bourg afin de favoriser l'accessibilité aux équipements tels que l'école. Ce secteur est localisé dans un secteur où la pression foncière pourrait permettre l'intervention d'un opérateur privé pour le montage de l'opération. De plus,

ce secteur est localisé en continuité d'une opération déjà existante qui favorise les logements sociaux et qui s'est intégrée dans le paysage urbain de la Guérinière.



15 Secteurs de mixité sociale 100% : extrait du zonage du PLU

4. Pérenniser l'offre en équipements

Prévoir une offre en hébergement pour personnes âgées

Des besoins spécifiques en équipements adaptés au vieillissement seront nécessairement à prévoir au cours des prochaines années.

Le projet en cours sur le site de Notre-Dame de Bon Secours en est une réponse. Celui-ci intégrera normalement un pôle médico-social, un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) d'environ 30 lits et 14 logements sociaux adaptés aux seniors.

Conforter l'offre en équipements scolaires existants sur la commune

Il s'agit de maintenir la capacité d'accueil des deux écoles présentes sur la commune et de préserver, voire d'aménager les équipements existants, notamment pour accueillir les activités périscolaires et sportives. **Le Zonage du PLU a anticipé sur les besoins futurs de ces équipements scolaires dans une possible évolution.**

Une zone UE est destinée à l'accueil d'équipements sportifs et/ou de loisir. Elle peut également intégrer des jardins partagés. Les capacités des équipements publics (réseaux et voiries diverses) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle se situe dans la zone qui intègre les terrains de foot et les vestiaires actuels de la commune. **Ce secteur permettra, comme indiqué dans le PADD, d'accueillir un équipement de rayonnement intercommunal.** Cette vocation prend son sens dans l'utilisation actuelle de l'équipement qui dépasse les limites communales dans sa pratique, grâce à sa situation centrale sur l'île et sa proximité de zones touristiques. Le caractère stratégique de cet espace est notamment dû au potentiel de surface mobilisable « unique » sur l'île avec un terrain en partie maîtrisé par la commune.

L'extension de l'urbanisation devant se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à

l'environnement, cette zone a été envisagée en continuité de l'agglomération classée en UT des villages de la Tressons et des Sables d'Or, à l'Ouest de la commune vers le centre-bourg.



6 Zone UE : extrait du zonage du PLU

5. Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre, vers un réseau très haut débit

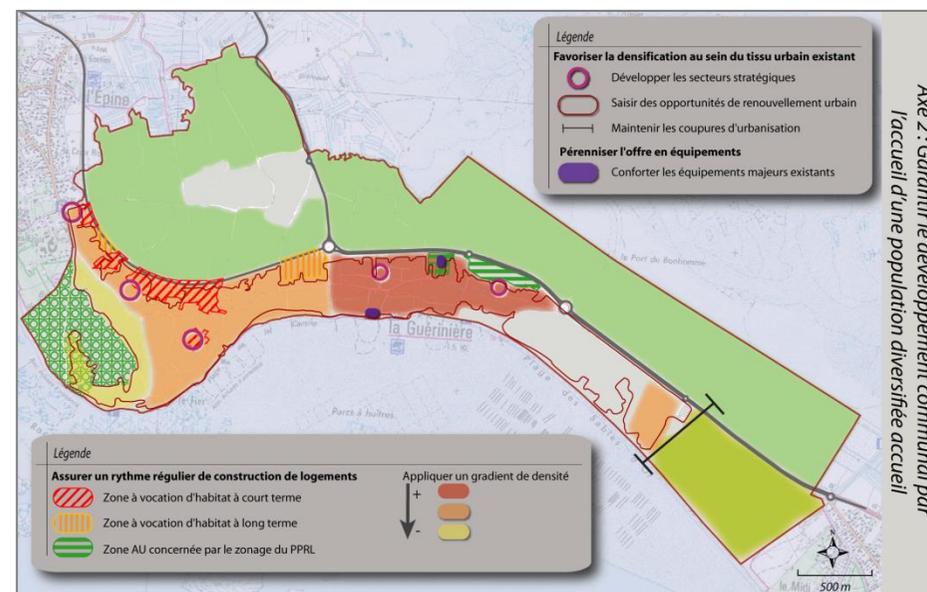
L'objectif est de tendre vers un réseau très haut débit en 2025 par :

- ↳ L'anticipation, le plus possible, du Très Haut Débit dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

↳ Le raccordement des zones concentrant des activités économiques et des services publics prioritaires.



17 Desserte numérique : extrait du diagnostic du PLU



5 Cartographie de l'axe 2 : extrait du PADD

3.2.3 Axe 3 : Conforter les atouts économiques

1. Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales

Au titre de la circulaire du 14 mars 2006, relative à l'application de la loi Littoral qui énonce que : « **zone d'activités, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg peuvent être qualifiées d'agglomération.** » **La zone des Mandeliers est considérée comme une agglomération.** Constituée d'une trentaine de constructions, disposant de voies d'accès internes et d'usages différents (entrepôts, artisanat, commercial, habitation, la zone d'activités des

Mandeliers peut être considérée comme une agglomération et à ce titre, recevoir des extensions de l'urbanisation. Cette extension doit nécessairement présenter un caractère limité au vu du positionnement de la zone au sein des Espaces Proches du Rivage.

Un OAP prévoit l'extension de la zone des Mandeliers qui est aujourd'hui entièrement commercialisée. La saturation de ce site, ainsi que les différentes demandes provenant d'entreprises installées sur l'île que d'entreprises extérieures prouvent les besoins de trouver un site supplémentaire pour répondre à un minimum de demandes.

Le statut et le rayonnement de cette zone commerciale et artisanale à l'échelle intercommunale fait qu'elle doit répondre à un certain nombre de demandes spécifiques concernant le maintien (possibilité d'extension) et l'implantation d'entreprises sur l'île répondant ainsi en partie à la difficulté de maintenir les emplois sur celle-ci. Elle est située stratégiquement au centre de l'île et arrive aujourd'hui à saturation. Avec plus de 70 constructions, le site des Mandeliers accueille une mixité d'usage entre la l'habitat, le commerce (notamment une grande surface commerciale), l'artisanat et l'activité industrielle. Or cette zone arrive aujourd'hui à saturation en termes de capacité et ne peut répondre aux demandes d'implantations ou d'extension qui y sont faites. Ainsi, la communauté de communes de l'île de Noirmoutier (chargée de la compétence économique) et la commune de la Guérinière se sont saisi de cette problématique en prévoyant une extension de la zone.



18 Occupation du sol de la ZA des Mandeliers

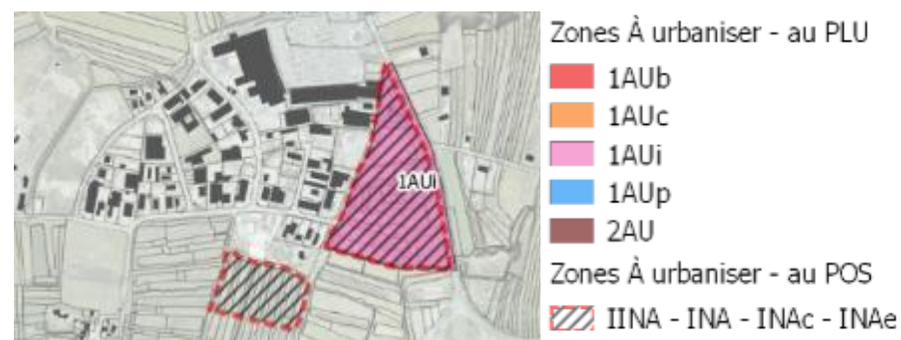


19 Occupation bâti de la ZA des Mandeliers : extrait du zonage du PLU

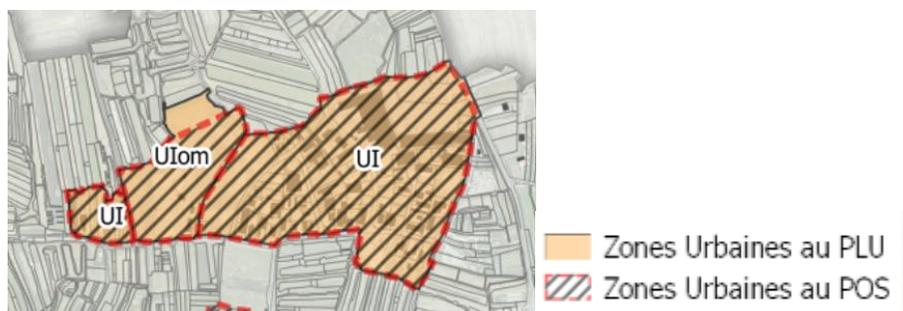
Une enquête récente sur les besoins en immobilier professionnel (besoins en locaux construits ou en terrains nus) a été réalisée à l'échelle intercommunale auprès de 600 entreprises de l'île en mai 2016.

Sur 41 réponses, 21 d'entre elles ont fait part d'un besoin en immobilier professionnel. **Plus de 40% des entreprises ayant précisé la localisation recherchée, souhaitent s'implanter sur la Guérinière ou au centre de l'île.**

La commune a redonné, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des surfaces zonées au POS INAe à l'Ouest et au Sud de la ZA des Mandeliers, en espace naturel N ou Nr. Limitant dans le même temps les possibilités d'extension du site



20 Zones à urbaniser : Avant après du zonage PLU et POS

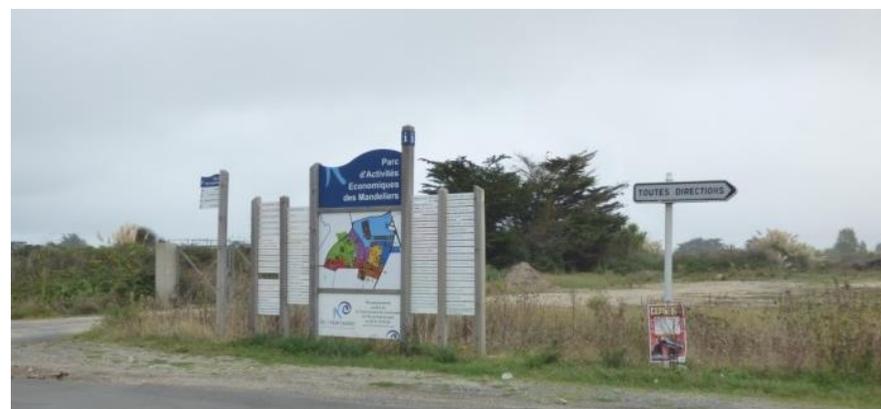


21 Zones économiques : Avant après du zonage PLU et POS

La seule possibilité d'extension pour la ZA des Mandeliers se trouve alors à l'Est du site, à proximité des différents réseaux (accès viaires, assainissement collectif, rond-point de desserte de la zone...).



22 Rond-point de desserte au Nord du site : photo de terrain 09 2016



23 Site d'extension des Mandeliers : photo de terrain 09 2016

Le site concerné par l'extension est actuellement déjà exploité par des entreprises implantées dans la ZA des Mandeliers et **correspond aujourd'hui à des espaces de stockage** (bois, bateaux, matériels agricoles..).



24 Espaces de stockage : photo de terrain 09 2016



25 Occupation de l'extension des Mandeliers

Une maison unique d'habitation se trouve en limite de ce site d'extension. Elle a été intégrée au sein de l'OAP malgré un zonage différent respectant sa vocation d'habitat (Nc) afin d'assurer la cohabitation entre l'activité économique du site et celle-ci. L'existant assure déjà une protection de celle-ci avec la présence de zones tampons végétales qui l'encadrent.



26 Maison d'habitation au Sud : photo de terrain 09 2016

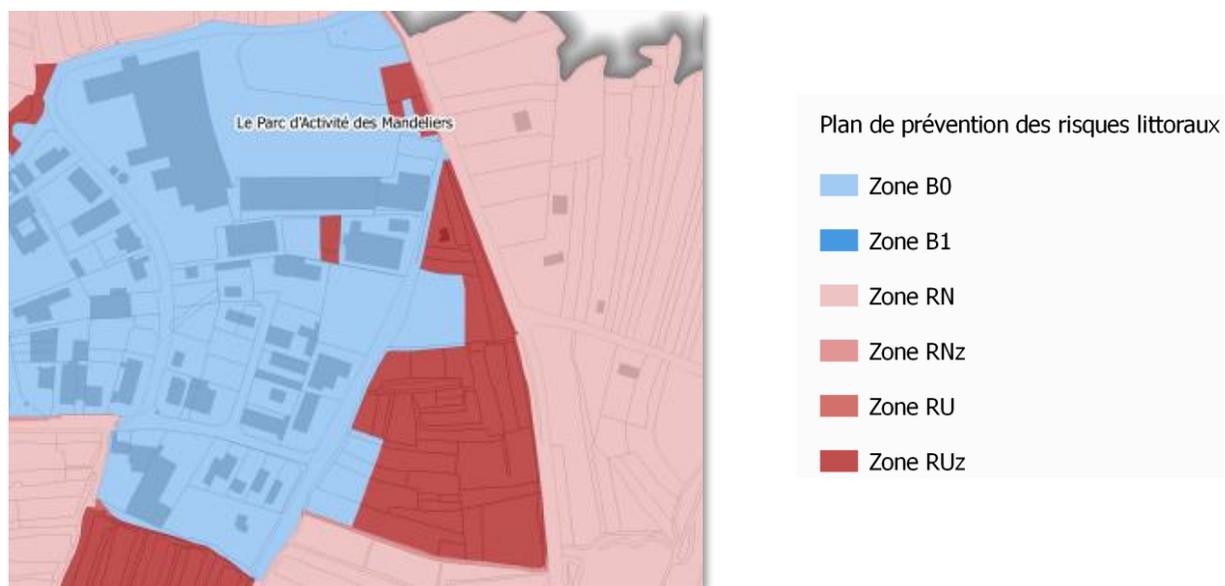
Une zone humide est présente au sein du site et a été intégrée dans le projet. L'OAP permet de s'assurer de la prise en compte de celle-ci avec **la création d'une zone tampon avec l'activité économique, l'obligation de se raccrocher au réseau d'assainissement collectif et de gérer les eaux usées à la parcelle afin de protéger le système écologique et hydrologique de la zone humide.**

Afin de limiter l'impact depuis la route principale, **un recul par rapport à la voie de circulation fixé à 25m** par rapport à la RD 948 est imposé par le règlement et celui-ci devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité.

Le secteur est concerné par le risque inondation identifié dans le cadre du PPRL. La partie Sud de la zone étant classée en zone rouge Ru, l'OAP limite l'occupation au sud du site à du stockage malgré le fait que le règlement du PPRL autorise exclusivement en zone Ru et Rn les constructions nouvelles, leurs extensions sous condition que :

- Elles soient exclusivement liées à des activités n'employant ni produits dangereux, ni produits polluants
- Elles comportent une zone refuge
- Et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux de sommeil.

Le règlement du PLU et l'OAP autorisent uniquement des structures démontables qui n'ont pas d'impact sur l'environnement une fois retiré ainsi qu'une bonne insertion paysagère de celles-ci.



27 Extension des Mandeliers : extrait du zonage du PPRL

Il y a donc au final 2,4 ha de la surface de l'OAP constructible sur 5 ha total concernés.



28 OAP de l'extension des Mandeliers : Extrait du dossier OAP du PLU

L'extension de la déchetterie :

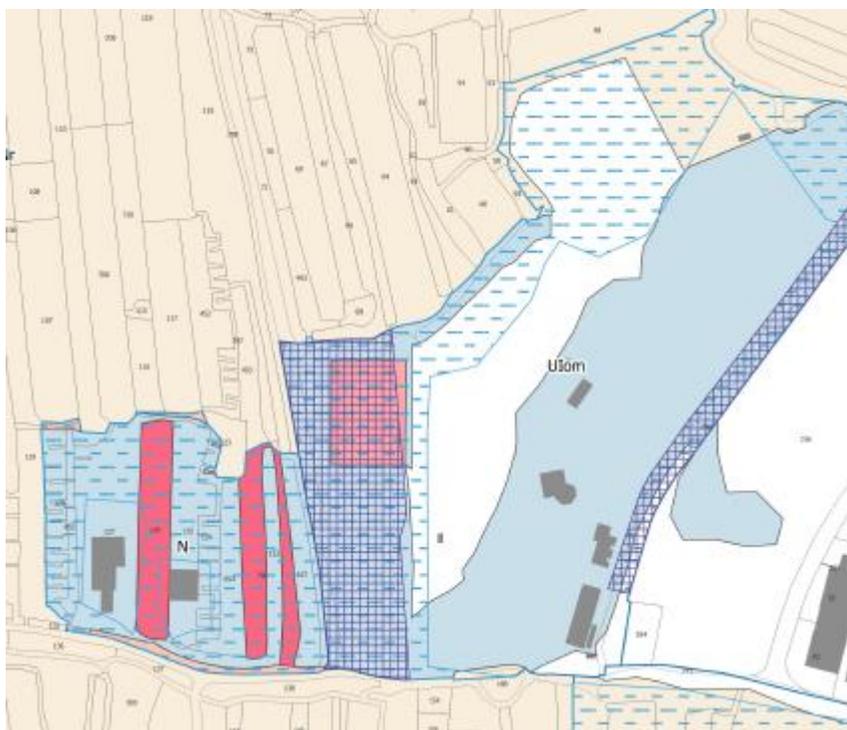
Dans le cadre du développement d'une activité spécifique déjà en place dans la zone des Mandeliers : la déchetterie, une extension du zonage Ulom a été intégrée au zonage pour accueillir le projet d'extension de celle-ci.



29 Occupation du sol de la déchetterie et son extension

Pour réaliser cette extension d'environ 1ha, une modification du zonage a été réalisée afin également d'assurer la correspondance entre la réalité de la zone et son classement. Classée en ND L 146.6 au POS, il a été proposé de la classer en Ulom par rapport à la nature du sol, à l'ancien usage qu'il a été fait du terrain et afin de permettre la réalisation de ce projet communautaire.

Une étude de sol a été réalisée en avril 2015. Cette zone n'est pas concernée par le périmètre de la zone Natura 2000 et correspond à des marais remblayés avant 1993. Elle est constituée de remblais de décharge avec un recouvrement argileux et un substratum calcaire.



30 Extension de la déchetterie : extrait du zonage du PLU

2. Organiser la complémentarité entre l'offre commerciale du centre-bourg et l'offre commerciale du parc d'activités de la zone des Mandeliers.

- a- Le parc d'activités de la zone des Mandeliers support des activités et de l'offre de grande distribution

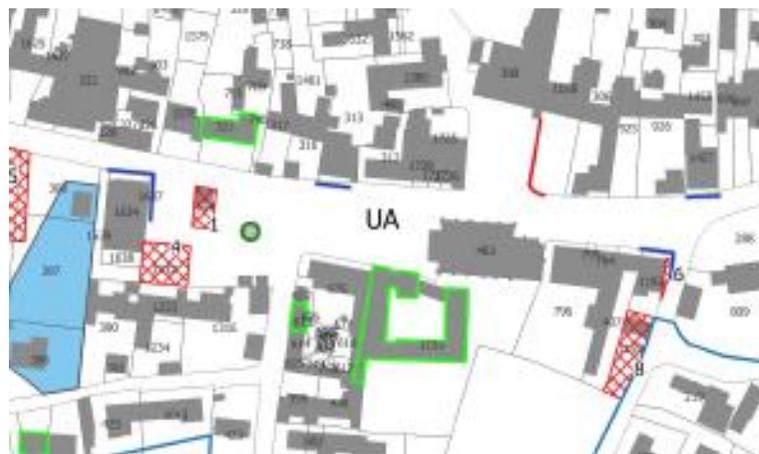
Zone des Mandeliers : principale zone d'activités commerciales et artisanales de l'île de Noirmoutier qui se trouve aujourd'hui saturée. Or il y a de nombreuses demandes qui ont été recensés dans un premier temps auprès des entreprises de l'île existante qui auraient des besoins en extension et qui

souhaiterais s'implanter ou s'étendre sur la Guérinière. Cf. : OAP des Mandeliers.

b- Soutenir l'activité commerciale du centre-bourg

La commune a souhaité mettre en place un certain nombre d'action pour permettre le maintien ou favoriser l'implantation de l'activité commerciale dans le centre bourg.

Cela passe tout d'abord par la protection de linaires commerciaux avec l'identification de certains commerces clés ayant une localisation stratégique dans le maillage commerciale du centre-bourg. Ils sont repérés en bleu dans le zonage du PLU ci-après. Ce repérage interdit tout changement de destination pour les commerces visés. 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.



31 Emplacements réservés et linaires commerciaux : extrait du zonage du PLU

Il n'y aucune création de nouvelle zone commerciale prévu dans le PLU et l'extension de la zone des Mandeliers est réservée uniquement (tel que prévu dans le SCoT) à de l'activité artisanale. Il n'y a donc pas d'implantation de commerces prévue en dehors des zones UA, UB et UC.

Afin également de favoriser l'implantation de nouveaux commerces, **la réglementation a été allégée** et des outils proposés pour répondre aux freins actuels (exemple : stationnement). La norme exigée en nombre de places de stationnement au POS était en fonction des surfaces de ventes, pour la tranche de 0 à 200 m² : 5 places par 100m², ce qui apparaissait comme très contraignant pour de nouveaux commerces dans un centre-bourg déjà dense en urbanisation. La règle a été remplacée afin de s'adapter aux projets : « *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.* »

Des emplacements réservés ont été proposés par la commune afin de pallier au manque de stationnement à proximité des commerces.

La suppression du CES en zone UA et l'augmentation en zone UB permet également de répondre aux difficultés rencontrées par les repreneurs des commerces.

3. Poursuivre l'affirmation de la vocation touristique du territoire

a- Préserver les symboles qui font l'identité de la commune

Ces secteurs à haute valeur territoriale sont identifiés et des outils de protection ont été mis en place dans le but de conserver l'histoire, le patrimoine et l'environnement :

- ↳ **La dune de la Tresson** : classée en Nr, elle est également protégée par l'identification de la coupure d'urbanisation

- ↳ **Le bois des Éloux** : la limitation de construction, le classement des EBC, la réglementation en termes de paysage et d'environnement (haies végétales...), la limitation du CES à 30% afin de respecter l'identité des lieux, la prise en compte du PPRL limitant fortement les constructions, sont amenés à conserver l'identité de ce quartier d'habitation.

- ↳ **Le patrimoine bâti littoral** : la caractéristique architecturale et identitaire de l'île est traduite pour la majorité du bâti dans le règlement et pour le bâti patrimonial spécifique, il est identifié au zonage du PLU pour y appliquer une protection.

- ↳ **Le port du Bonhomme** : L'identification de ce site spécifique et identitaire de l'activité de pêche de la Guérinière est d'abord faite dans le zonage et dans le règlement du PLU avec la création d'une zone Ao destinée uniquement aux activités conchyliques et aquacoles.

b- Diversifier et renforcer les différents types d'hébergements touristiques

La mise en place de zonages spécifiques UT, UTnh, NL et Nlp va dans ce sens. En effet les nouveaux zonages du PLU sont venus définir plus précisément la destination de chacune de ces zones et occupations autorisées pour répondre aux besoins et limiter les possibilités de développement autres que ceux souhaités par la commune.

Le maintien des deux villages historiques en **UT**: le village de la Tresson et le village des Sables d'Or, mixant une population touristique et une population à l'année. **Ces deux sites représentent à eux seuls plus de 50 % de la population**

de la commune en saison estivale. Ils se situent en entrée de commune et caractérisent le secteur urbanisé le plus dense sur la commune (bâtiment R+2 unique sur la commune et constructions uniquement mitoyenne et de petite taille).



32 Village des Sables d'Or : photo de terrain 09 2016



33 Les villages de la Tresson et Sable d'or entrée d'agglomération : photo de terrain 09 2016



34 Zone UT : extrait du zonage du PLU

L'identification spécifique pour les deux Hôtels de la commune : **UTnh1** et **UTnh2** pour celui de Punta Lara et l'hôtel des Dunes permettant une mise aux normes des bâtiments mais pas d'extension pour celui de Punta Lara, contraint aujourd'hui par sa proximité avec le littoral et la présence d'EBC autour de ces bâtiments.

L'identification et le maintien de l'activité du camping caravaning de la Tresson en **NL**. Ce choix est affirmé par la création et l'inscription d'un sous-secteur **NLp** réservé aux aires de camping-cars et caravaning.

4. Conforter l'activité agricole et valoriser un espace agricole pérenne

a- Affirmer la vocation aquacole du secteur de la Nouvelle Brille

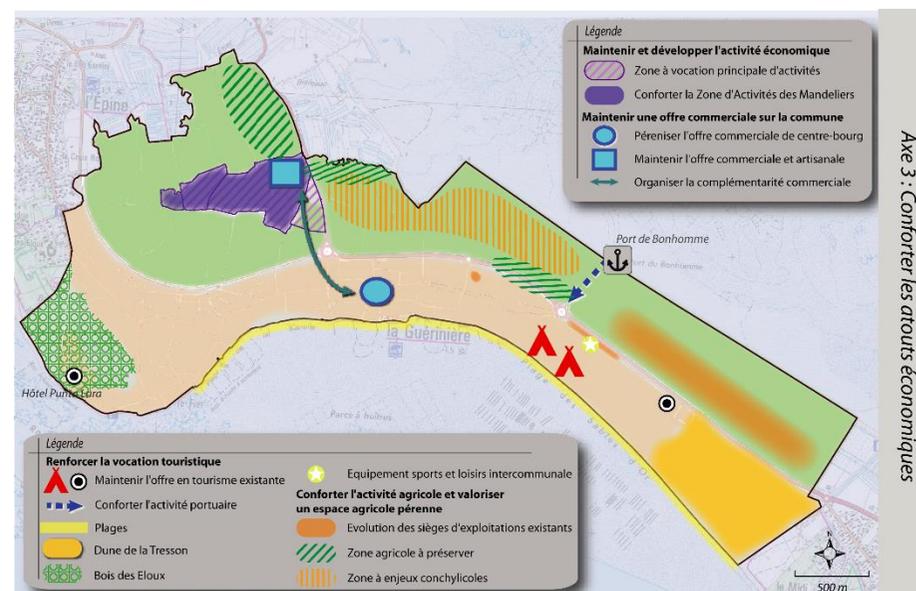
Cette orientation s'accompagne par la mise en place **d'un zonage spécifique Aac**, secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles associé principalement à « Nouvelle Brille ». Elle couvre environ 78 ha et permet par son règlement, de respecter et protéger les activités spécifiques des lieux concernés. Elles prennent donc en compte les contraintes de la profession et la qualité de l'eau exigée par rapport à l'activité conchylicole.

b- Assurer la pérennité des sièges d'exploitation existants et autoriser leur évolution

La mise en place **d'un zonage agricole spécifique Ab** en continuité d'urbanisation permet l'extension de certains bâtiments agricoles et une possibilité de création de bâtiments. Ces zones Ab ont été étudiées afin de ne pas venir impacter une zone Naturelle, de respecter la continuité du bâti et de faciliter les accès aux terres à cultivées, notamment pour les engins agricoles.



35 Zone Ab le long de la RD 38 : extrait du zonage du PLU



Cartographie de l'axe 3 du PADD

3.2.4 Axe 4 : Gérer durablement le territoire

1. Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques

a- Protéger l'ensemble de la population du risque

La commune de La Guérinière est concernée par le risque de submersion marine et d'érosion sur une grande partie de son territoire. **Une analyse fine de la différence entre la côte de référence et la côte naturelle identifiée lors de l'élaboration du PPRL, a permis de constater qu'aucune des parcelles constructibles à La Guérinière ne dépassaient 1m.**

Le règlement prévoit des dispositions particulières d'implantation des bâtiments en rapport avec les contraintes du PPRL. La hauteur des constructions autorisées prend en compte les difficultés de réalisation d'étage complet conformément à la prise en compte du PPRL (l'article 6 du règlement). Les aspects extérieurs des constructions ont également été modifiés et allégés pour permettre une adaptation plus aisée à la prise en compte des risques.

« La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction. »

2. Préserver et valoriser la ressource en eau

a- Favoriser le développement des entreprises aquacoles

La mise en place du zonage Aac est spécifiquement adapté aux besoins des activités conchylicoles et salicoles et doit permettre de favoriser le maintien et le développement de l'activité. Le découpage du secteur Aac a été proposé en tenant compte des activités présentes sur le site.



36 Zonage Aac : extrait du zonage du PLU

b- Préserver les zones d'équipements des activités aquacoles : le port du Bonhomme

La mise en place du zonage Ao est spécifiquement adapté aux besoins des entreprises conchylicoles et aquacoles, permet de favoriser le maintien de

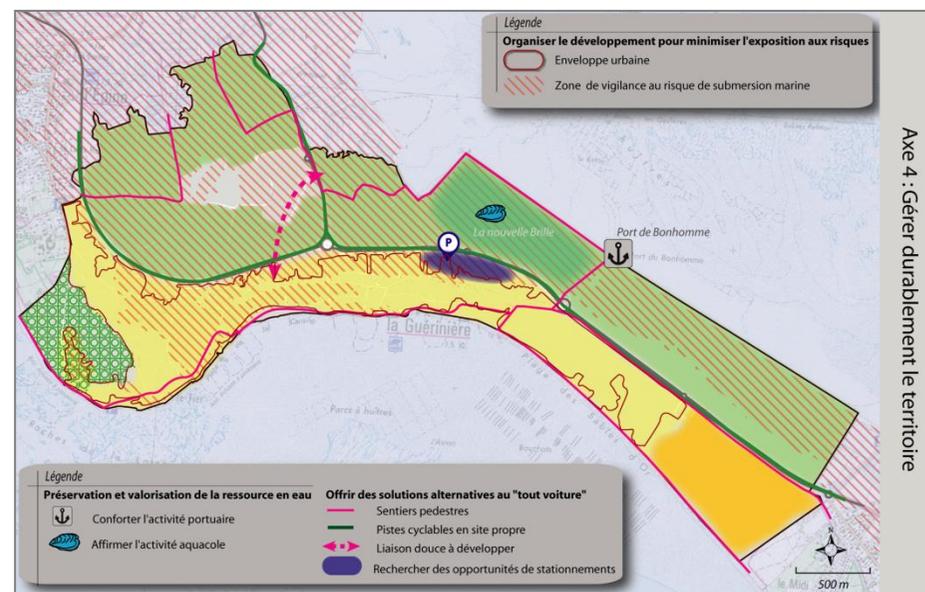
De plus, dans le règlement, des critères pour le nombre de stationnements des deux-roues non motorisés ont été exigés pour toutes nouvelles constructions (l'article 8 du règlement).

b- Répondre aux problématiques de stationnements notamment pendant la période estivale

Une analyse de l'offre de stationnement a été réalisée lors du diagnostic. Les capacités en termes de stationnements dans le centre-bourg ont été recensées par la commune.

Au total, 706 places sont présentes en centre-bourg. Pour une commune de moins de 2000 habitants cela semble plus que correcte.

Toutefois, il apparaît quelques difficultés de stationnement plus importantes l'été puisque La Guérinière est une commune littorale qui accueille durant la période estivale de nombreux touristes. La commune a mis en place des Emplacements Réservés dans le but de renforcer l'offre de stationnement dans le centre-bourg.



39 Carte de l'axe 4 du PADD

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

4.1 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'assoir 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 la Guérinière, 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, compte tenu du caractère insulaire de l'île revêt un caractère limité, **les secteurs potentiels de renouvellement font l'objet de densités 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.**

Dans le POS ce sont plus de 30 hectares qui étaient zonés en zones à urbaniser à vocation habitat (IINA, INA) contre moins de 13 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, la prise en compte du risque est un élément fondamental. 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. Cette surface correspondait à la réalisation d'une partie de la zone des Mandeliers. Dans la même lignée, le PLU prévoit 5.93 ha ce qui correspond à l'extension de la zone des Mandeliers sur une surface équivalente.

Consommation d'espaces 2001-2013				
	Habitat	Activité	Equipement	Agriculture
	Surface (en ha)	Surface (en ha)	Surface (en ha)	Surface (en ha)
Extension	5,53	0,06	0,26	-
Renouvellement	1,95	5,18	1,09	0,43
Total	7,48	5,24	1,35	0,43
Consommation d'espaces projetée 2016-2026				
	Habitat	Activité	Equipement	Agriculture
Extension	7.6	5.9	/	/

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.

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

4.2.1 Estimation des besoins en logements

A l'horizon 2026, l'objectif total de production de logements est fixé à 200 logements soit 20 logements par an. Cet objectif de production de logement est détaillé en amont dans le même document (3.1.3 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 **169 logements dont, 94 localisés en renouvellement urbain**. La commune souhaitait afficher une programmation de logements importante en secteur d'OAP afin de s'assurer la maîtrise de son développement urbain.

Entre 2001 et 2013, **70% des logements ont été construits en renouvellement urbain**. Le PLU projette une proportion de construction en renouvellement urbain équivalente sur la période à venir. En additionnant les OAP en renouvellement urbain (94 logements) plus les potentielles logements en dents creuses (56 logements projetés), ce sont **150 logements qui seront construits en renouvellement urbain**.

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 :

- Une analyse spécifique des potentiels **espaces constructibles en comblement de l'enveloppe urbaine** a été menée sur la commune. La première étape de cette analyse consiste à repérer par photo-interprétation, l'ensemble des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Sur la base de l'analyse du foncier total (sans

prise en compte de la dureté foncière) théoriquement mobilisable, les disponibilités sont estimées étaient de **166 gisements fonciers potentiellement mobilisable en renouvellement urbain.**

- La commune de la Guérinière a été mise à contribution afin de spécifier des contraintes d'aménagement précises sur chacune des parcelles repérées. La commune s'est rapprochée des **propriétaires** afin de présager au mieux du potentiel de constructibilité des parcelles. Cette démarche a permis de spécifier la **dureté foncière** de chaque espace. Les parcelles ayant une **dureté foncière moyenne et faible** sont considérées comme potentiellement constructibles dans le temps du PLU, les parcelles ayant une **dureté foncière forte** ne sont pas considérées comme constructibles dans le temps du PLU. Au regard de la **difficulté de desserte de certaines parcelles, des localisations peu stratégiques, des contraintes spatiales, des constructions en cours (19 parcelles concernées) 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 54 parcelles en renouvellement urbain.**

N° dent creuse	N° parcelle associée	Niveau de dureté foncière*	Nom des propriétaires	Caractéristiques	FAIBLE	MOYEN	FORT	Exemples caractéristiques :	
1	AB	moyen				1		- Jardin/ potager	1
2	AB	fort		1			1	- Multiples propriétaires	2
3	AB	fort		1			1	- Prêt à la construction	3
4	AB	moyen				1		- Refus de vendre	4
5	AB	moyen				1		- Terrains familiaux conservés pour construction propre	5
6	AB	fort					1		
7	AB	fort		5			1		
8	AB	fort		4			1		
9	AB	fort		Succession			1		
10	AB	fort		4			1		
11	AB	moyen		3 lots		3			
12	AB	fort		5			1		
13	AB	fort		Succession enfant sous tutelle			1		
14	AE	fort		5			1		
15	AE	fort		5			1		
16	AE	moyen				1			
17	AE	fort		4			1		
18	AE	moyen				1			
19	AE	fort		5			1		
20	AE	faible			1				
21	AE	fort		1			1		

39 Exemple de tableau d'analyse de la dureté foncière

Le tableau a volontairement été retravaillé pour que les propriétaires restent anonymes.

Les besoins en matière de surfaces à vocation d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques. Ils correspondent à l'extension de la zone d'activité des Mandeliers. 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. L'aménagement de cette zone devra respecter les caractéristiques naturelles du site et permettre une optimisation du foncier.

4.2.2 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 document d'urbanisme. Le passage du POS au PLU a été l'occasion pour la commune de réactualiser son zonage, ainsi les EBC ont pu être mis à jour en supprimant les zones non réellement boisées sur la dune, dans le Bois des Eloux et sur le camping de la Tresson à l'Est et en ajoutant des espaces boisés près du camping de la Tresson.
- **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 1AU ne sont pas de nature à s'opposer

au maintien des activités maritimes ou agricoles. La localisation des zones 1 AU, entre la D 38 et le tissu urbain n'impacte pas l'activité agricole.

- **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. Ces évolutions devront être prise en compte à l'échelle intercommunale et les équipements adaptés.
- **de l'incidence des risques naturels et technologiques** : les nouveaux secteurs à urbaniser se situent en dehors des secteurs zonés en rouge au PPRL. Les secteurs en lisière de zones rouges ainsi qu'eux localisés en zone bleu seront soumis à des dispositions réglementaires spécifiques et devront veiller à travers leur aménagement, à s'inscrire dans une logique de résilience.

- **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 la Guérinière 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.

5 Exposé des motifs retenus pour la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.1 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le PADD

Le PLU de la Guérinière identifie plusieurs secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. **Cette opposabilité s'exprime en termes de compatibilité et non de conformité** c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre en prenant en compte les contraintes techniques et opérationnelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces extérieurs, l'habitat, les déplacements, etc. sont complémentaires aux règles d'urbanisme inscrites dans le règlement.

L'article L151-6 - L151-3 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)

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 et les déplacements (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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.

Une attention particulière devra être portée au **traitement de la voirie**. Ce traitement devra être en adéquation avec la fonction de la voie : **de transit, de desserte ou une liaison douce**. L'objectif est de favoriser une circulation apaisée, qui facilite et favorise les modes de déplacements doux.

Les préconisations des OAP encouragent la **diversification des formes urbaines** vers l'implantation de bâtiments permettant une plus **grande densité et respectant les principes du bioclimatisme**.

L'évolution des formes urbaines va aussi dans le sens de la **prise en compte des contraintes liées au PPRL**. L'adaptation des logements au risque d'inondation est encouragée par le PLU.



Crédit Illustration : Samir Ellouzi et François Desbois/CAUE85

Source : Maison flottante avec une partie mobile sur flotteurs - Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée



Source : Maison sur pilotis - Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée

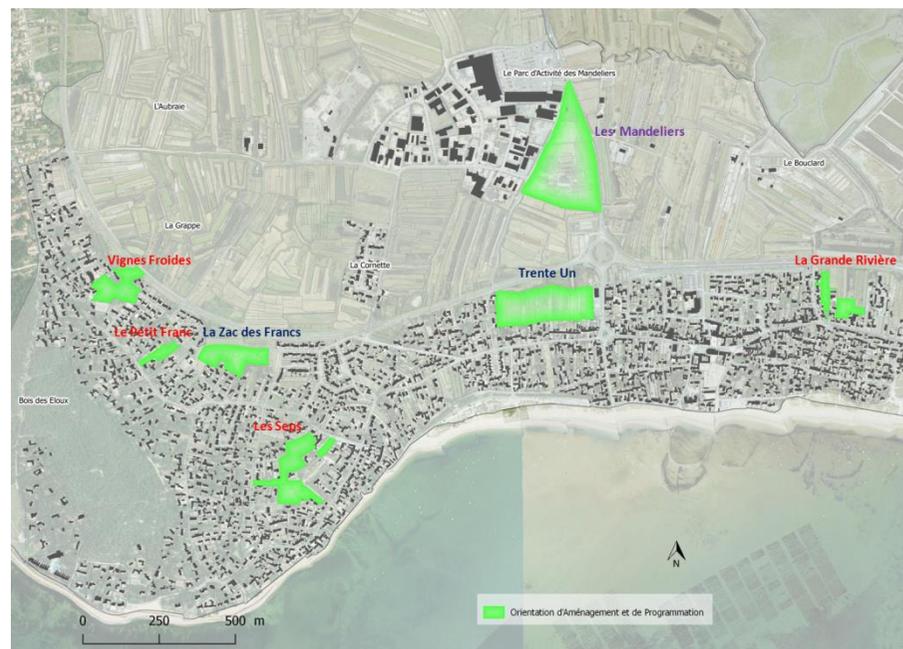
40 Exemple de constructions adaptées au PPRL : extrait du dossier OAP

Autre facteur permettant de prendre en compte les contraintes liées au PPRL : **la gestion des eaux pluviales**. Les opérations d'aménagement devront prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Les OAP encouragent :

- ↳ la mise en œuvre de systèmes permettant de **compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle** ;

- ↳ **la gestion des eaux pluviales** à l'échelle du site 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 **surfaces artificialisées** seront limitées et l'emploi de **matériaux drainants** pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires sera encouragée.



41 Cartographie des secteurs d'OAP

5.1.1 Les OAP en renouvellement urbain

Les deux secteurs d'OAP sont couverts par des zonages U et AU, ils sont localisés au cœur de tissus urbains déjà constitués. Ces OAP sont dites en renouvellement urbain puisqu'elles se situent dans l'enveloppe urbaine et ont

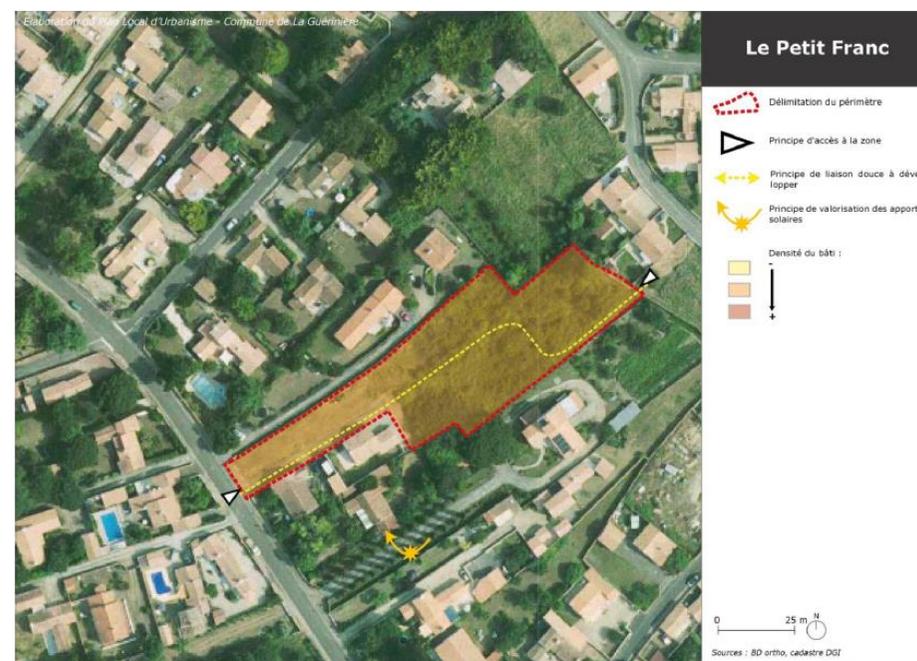
pour objet de **donner un cadre à d'éventuels projets de restructuration urbaine ou de densification.**

Ces secteurs en renouvellement urbain ont été identifiés plus particulièrement en raison de leur localisation. En effet, certains **secteurs identifiés lors de la réalisation du référentiel foncier sont apparus comme stratégiques** pour le développement de la commune et ont donc fait l'objet d'OAP (localisation en cœur de bourg, à proximité immédiate d'équipements et services, etc.). **Ces gisements fonciers stratégiques sont des secteurs complémentaires aux politiques et projets urbains en cours.**

Le secteurs d'OAP en renouvellement urbain participent au comblement de l'enveloppe urbaine. Les gisements fonciers repréré au cœur du tissu urbain sont repérés comme des gisements fonciers, tout comme les secteurs non urbanisés entre le tissu urbain et la D38.

Deux sites sont concernés par des OAP en renouvellement urbain :

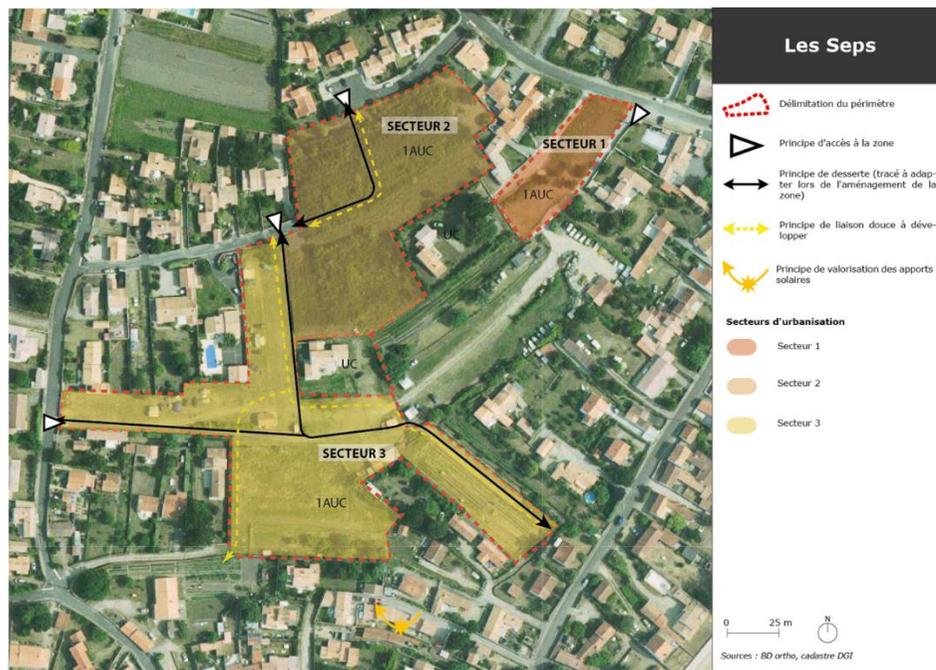
- ↳ **Le site du petit Franc** : Situé à l'Ouest de la commune, le site du « Petit Franc » constitue une **dent creuse urbaine**. Ce secteur d'OAP est au cœur d'une **zone résidentielle dynamique** en cours de développement. Il est destiné à accueillir **une opération d'ensemble** permettant **un aménagement cohérent et économe en espace.**



42 Le Petit Franc : extrait du dossier OAP

- ↳ **Le site des Seps** : Le site des « Seps » se situe au nord-ouest de la Guérinière. Il est composé de parcelles en lanière et se localise au cœur **d'une zone résidentielle**. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Il est divisé en plusieurs **sous-secteurs indépendants** les uns des autres dans phasage opérationnelle et par rapport aux accès prévus. Il est destiné à accueillir des **opérations d'habitat** permettant un **aménagement cohérent et économe en espace**. Cette opération se déroulera **en deux phases**. La première phase de chacun des secteurs aura pour objet la mise en place de **la desserte centrale** permettant à chacune des parcelles concernées d'être desservies (secteurs 1,2 et 3). Le cœur du site demeurera inconstructible et zoné en N. En effet, compte tenu de la densité programmée sur l'opération

(24 logements par hectare) la commune a souhaité préserver un poumon vert au cœur de l'opération.

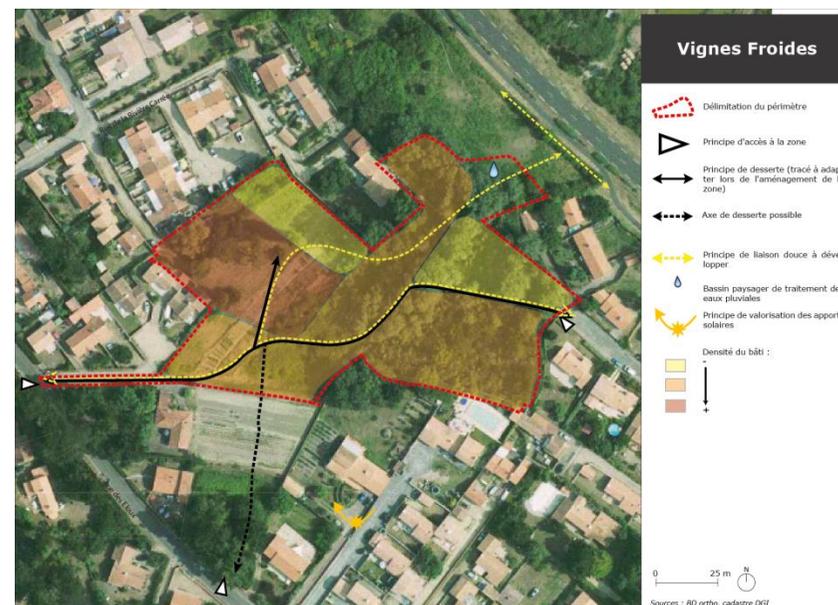


43 Les Seps : extrait du dossier OAP

L'ensemble des OAP est issue des échanges et connaissances des projets des propriétaires foncier. Dans le cas de la zone Sud-Est des Seps qui se trouve en milieu urbain mais non desservi directement par le réseau, la commune à la connaissance de la volonté du propriétaire ne pas venir construire cette partie dans le temps du PLU. C'est pourquoi celle-ci (0,8ha) n'est pas intégrée dans le potentiel de logements pour les 10 ans à venir.

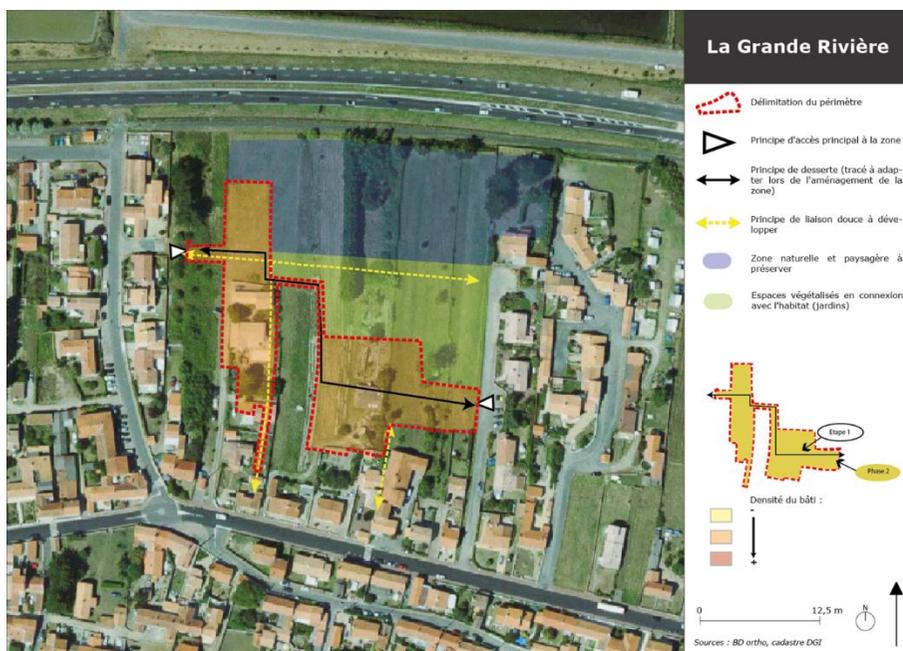
↳ **Les Vignes froides** : A l'Ouest de la commune, le site des « Vignes Froides » est au cœur d'un secteur d'habitat. Un projet d'aménagement encadré par la commune est en cours. Il s'agit d'une

opération d'ensemble qui sera réalisée en une phase. Parmi les logements produits une part sera réservée aux logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.



44 Les Vignes Froides : extrait du dossier OAP

↳ **La Grande Rivière** : Situé à l'Est de la commune, le site de la « Grande Rivière » est adossé à la D38, localisée juste au Nord. Le site est composé de parcelles en lanières et bordé d'un tissu urbain résidentiel. Une zone humide s'étend sur la partie Nord de l'OAP. Ce secteur a pour vocation l'habitat.



45 La Grande Rivière : extrait du dossier OAP

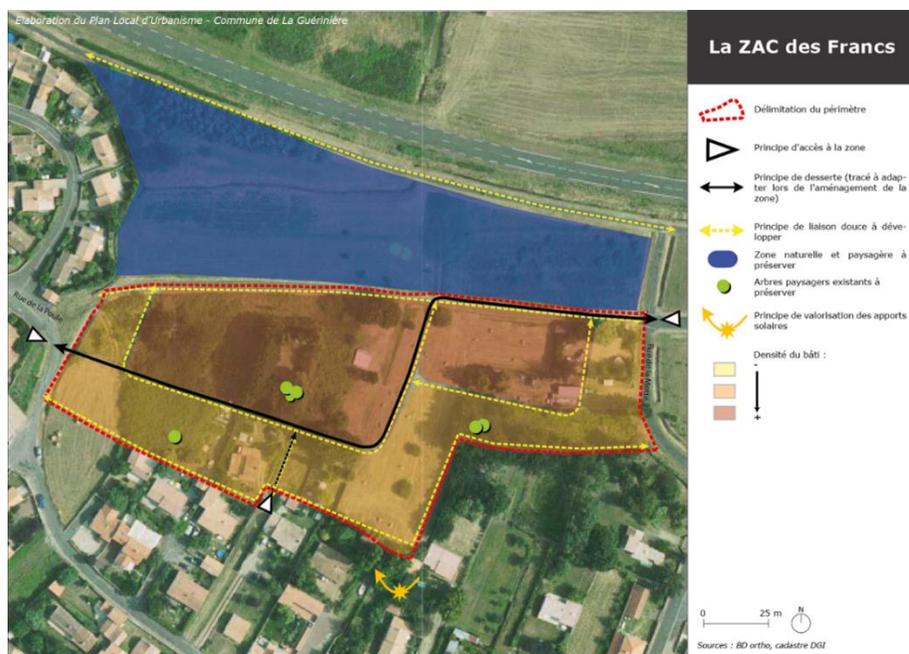
Les OAP définies sur ces secteurs couvrent une superficie totale de **4.2 hectares** et devront permettre la construction de environ **94 logements**.

5.1.2 Les OAP en extension urbaine

Les OAP en extensions sont au nombre de 6. Elles sont localisées en **zones AU** (à urbaniser), c'est-à-dire à ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen termes. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation mixte résidentielle (habitat, activités, services et équipements) ou à vocation économique. **Ces OAP sont dites en extension urbaine parce qu'elles sont en prolongement de l'enveloppe urbaine existante.**

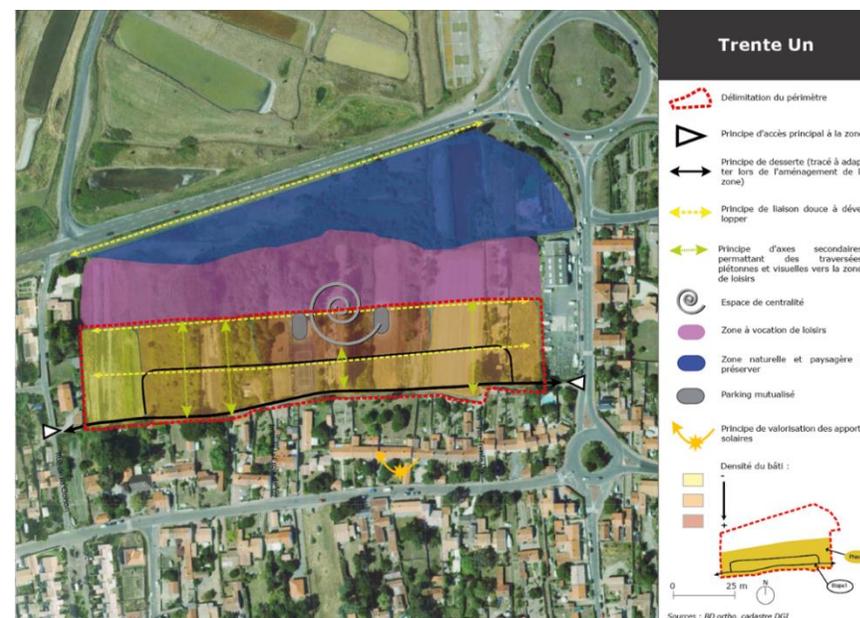
Il existe 3 sites d'OAP en extension, 2 à vocation principale habitat et 1 à vocation économique :

- ↳ **La ZAC des Francs** : Située au Nord- Ouest de la commune, la « ZAC des Francs » est encadrée de 2 lotissements communaux. Cette ZAC communale a pour vocation **de faire le lien entre les différents espaces résidentiels**. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace. Cette opération se déroulera en deux phases. **La construction de la route centrale devra précéder toute construction d'habitation**. Ce site a vocation à accueillir des **logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés**. L'ensemble de l'opération devra se dérouler dans l'optique d'une **impermeabilisation minimum du sol** compte tenu de la proximité de la zone humide.



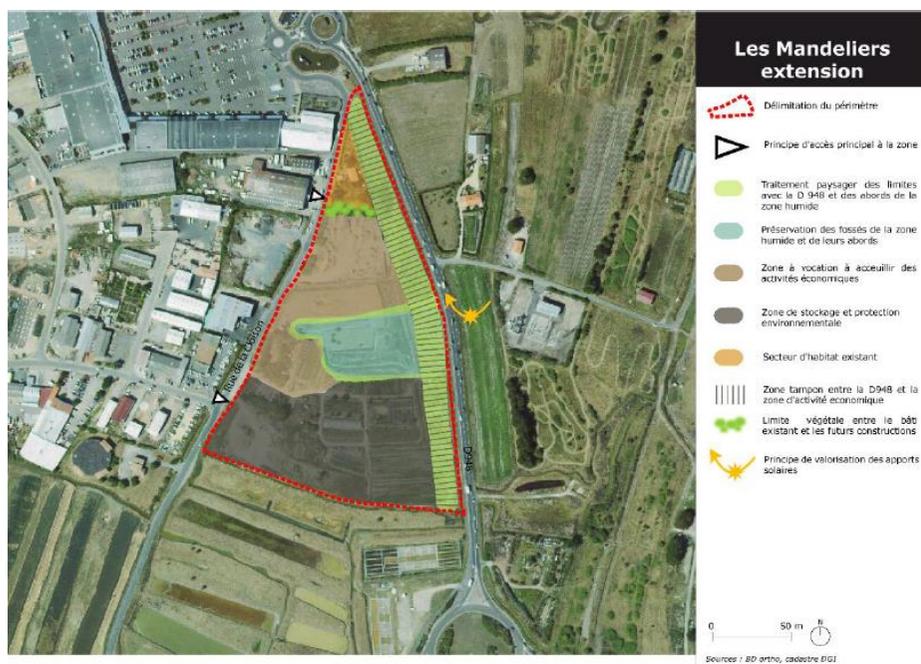
46 ZAC des Francs : extrait du dossier OAP

↳ **Trente Un** : Le site « Trente un » est localisé en bordure de la D38. Situé au cœur de la commune, cet espace est constitué d'anciennes parcelles agricoles en lanières. Au Nord, Est et Ouest du secteur s'étend une zone résidentielle. Une zone humide est présente sur le secteur Nord du site. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat associé à un espace de loisirs au sens large. Il s'inscrit dans une logique d'éco-quartier. Il s'agit d'une opération d'ensemble. Cette opération se déroulera en deux phases. La construction de la route centrale devra précéder toutes constructions d'habitations. **Conformément aux objectifs affichés dans le PADD, ce site a vocation à accueillir des logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.**



47 Trente Un : extrait du dossier OAP

↳ **Les Mandeliers** : Situé au Nord de la commune, le site « Extension des Mandeliers » est à proximité de l'entrée de ville par la D948. Il correspond à **l'extension de la zone économique des Mandeliers** située à l'Ouest du site. La création de cette extension de zone économique répond aux **objectifs du PADD**. En effet un diagnostic économique a permis de démontrer la saturation de la zone des Mandeliers. Pour **conforter l'attractivité économique** de la commune, l'extension de la zone paraît inévitable. Compte tenu du contexte naturel du site, des **dispositions spécifiques relatives à la prise en compte du risque inondation** seront mise en place.



déplorer. En effet, les secteurs en extension, la Zac des Frans et Trente Un sont localisés sur des secteurs contraints, enclavés entre la départementale et le tissu urbain. La proximité du tissu urbain constitué rend difficilement possible la culture de ces surfaces et tend à générer des conflits d'usages. La zone des Mandeliers quant à elle s'étend sur un espace utilisé à des fins de stockage. L'activité agricole n'est pas impactée par cette extension.

48 Extension les Mandeliers : extrait du dossier OAP

Les OAP à vocation habitat permettent la réalisation de **logements sur 3.1 hectares** avec une densité bâtie comprise entre **24 et 25 logements par hectare soit 75 logements à bâtir**.

L'OAP d'extension de la zone des Mandeliers s'étend sur une superficie totale de **5 hectares dont 2.4 hectares constructibles**. Le reste de la surface sera destiné au **stockage de matériaux et à la création de systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluies**. Une **zone tampon le long de la route départementale D948** sera mise en place pour éviter une course à la visibilité.

Les secteurs d'OAP portant sur des sites en renouvellement urbain ou en extension mais sur des sites ceinturés par l'armature urbaine et relativement contraints, il n'y a pas de conséquences majeures sur l'activité agricole à

5.1.3 Récapitulatif des constructions de logements prévues

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels	logements sociaux	logements accessibles	Logements collectifs ou groupés	Echéances prévisionnelles
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	/	56 logements	/	/	/	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements	0	2	2	Court / Moyen terme
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements	3	2	6	Moyen/ Long terme
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements	0	0	0	Moyen/ Long terme
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements	10	5	16	Court/Moyen terme
En renouvellement urbain				150 logements	Soit 70% du total de la programmation			
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements	7	5	14	Moyen / Long terme
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements	5	3	12	Moyen/Long terme
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4	/					Court / Moyen terme
En extension				75 logements	Soit 30% du total de la programmation			
TOTAL	Toute la commune	7,3	23 log/ha	225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans	25 soit 13 %	17 soit 9%	50 soit 26%	Sur la durée de vie du PLU
	50 à 60 logements en densification du tissu existant 160-170 logements potentiels en secteurs de projet 200 logements potentiels au total (10 ans de production au rythme de 20 logements / an (objectif PADD))							

Les justifications des choix réglementaires

1 Justifications des délimitations de zones

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**.

La Guérinière fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU.

Chaque **zone** est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des **secteurs** qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBz). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé.

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.

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de développement urbain durable, a nécessité quelques évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage. Dans cette démarche, une plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement a été recherchée.

Le zonage retenu pour le **PLU, qui diffère sur un certain nombre de points de celui du POS précédent, résulte d'une recherche de simplification et d'adaptation aux différents types d'occupation des sols** sur le territoire communal.

Le POS précédent comptabilisait 14 zones, secteurs et sous-secteurs, le PLU en compte 19.

1.1 Les évolutions du POS au PLU

1.1.1 Les secteurs maintenus à l'identique du POS

La structure du zonage a évolué. De nombreux secteurs ont gardés leurs caractéristiques mais leurs dénominations ont évolué tel que :

- ↳ **La zone INA devenue 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.

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 mise en place pour le site **du Bois des Eloux et de la Cornette**.

1.1.2 Les secteurs ayant été supprimés par rapport au POS

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.

1.1.3 Les modifications de zonage par rapport au POS

- ↳ 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 **Nc** 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**.

1.1.4 Les secteurs ayant fait l'objet d'une création de zonage

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.

1.2 Les différents types de zones

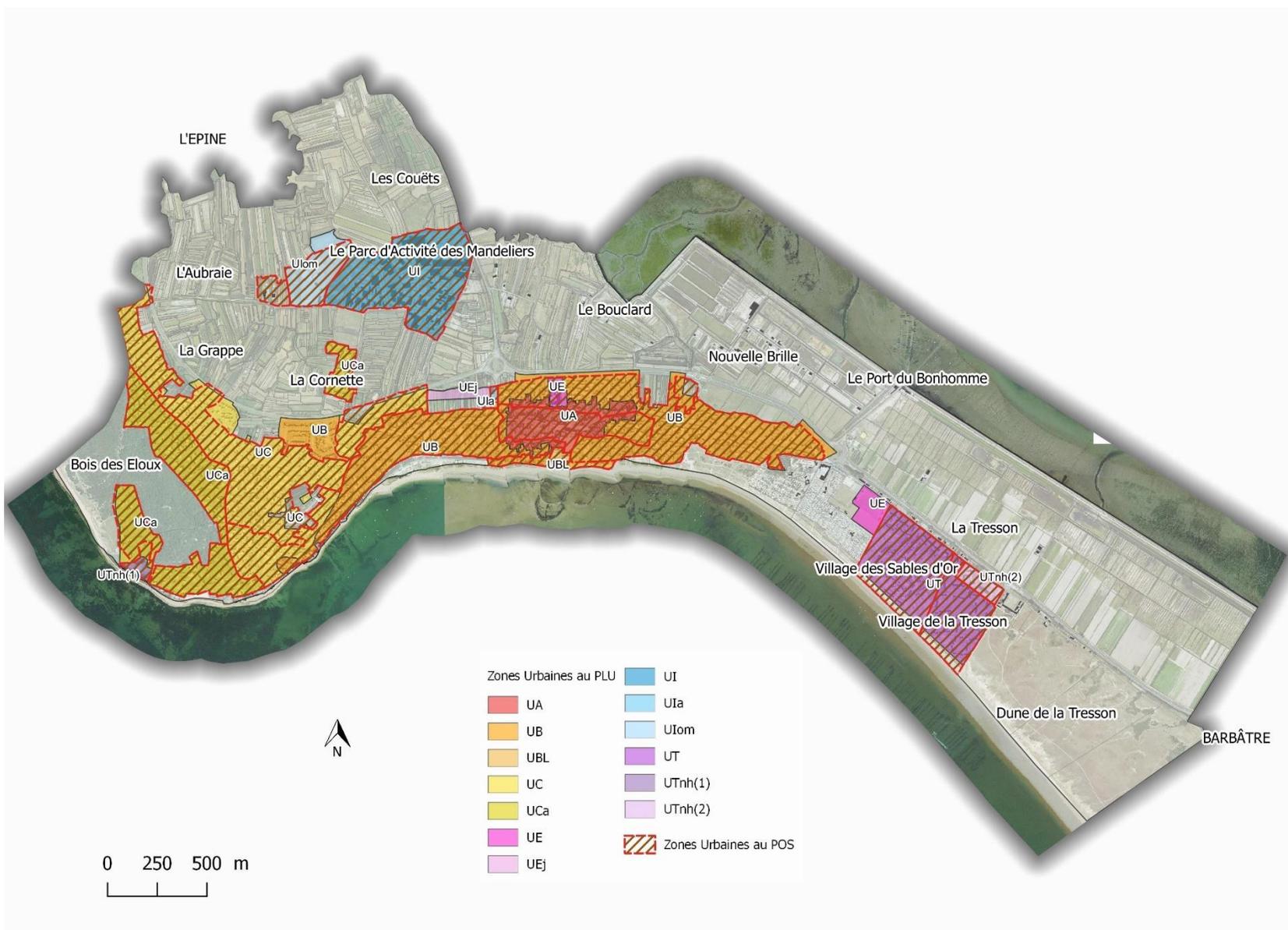
1.2.1 Les zones urbaines

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

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
UB	UA	Cœur du bourg de la Guérinière	81.18	11.96
	UB	<p>Zone à vocation principale d'habitat, du centre-bourg et ses extensions</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Un secteur UBI destiné à des équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels. 		67.45
UC	UC	<p>Zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Sous-secteur UCa : habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux » et la forme urbaine complexe de « la Cornette ». 	72.58	79.87

UC*1 UC*2	UT	<p>Zone destinée à l'hébergement touristique et de loisirs (« Sables d'or » et « Village de la Tresson »)</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Sous-secteur : UTnh (1) et (2) : hôtel, restaurant (différence de retrait) 	31.62	28.51
UE	Ui	<p>Zone destinée à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (zone des Mandeliers)</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Sous-secteur Uia : à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation. ↳ Sous-secteur Uiom : destiné à l'accueil d'équipements publics et notamment du site de l'usine de traitement des ordures ménagères 	33.48	32.66
	UE	<p>Zone destinée à recevoir des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt général</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Sous-secteur UEj : zones de loisirs liés aux espaces verts et aux jardins collectifs 		5.56

Par rapport au POS, 7 ha supplémentaires sont classé en zone U. Cela correspond à la consommation d'espace des dernières années. La totalité des zones U occupent une superficie de **226 ha soit 29.5% du territoire communal.**



Carte de l'évolution des zones U entre le POS et le PLU

1.2.2 Les zones à urbaniser

Conformément à l'article **R. 151-20 du Code de l'urbanisme**, ont été classés en zones 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 (à court ou moyen terme) et 2AU (à long terme) :**

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. **Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

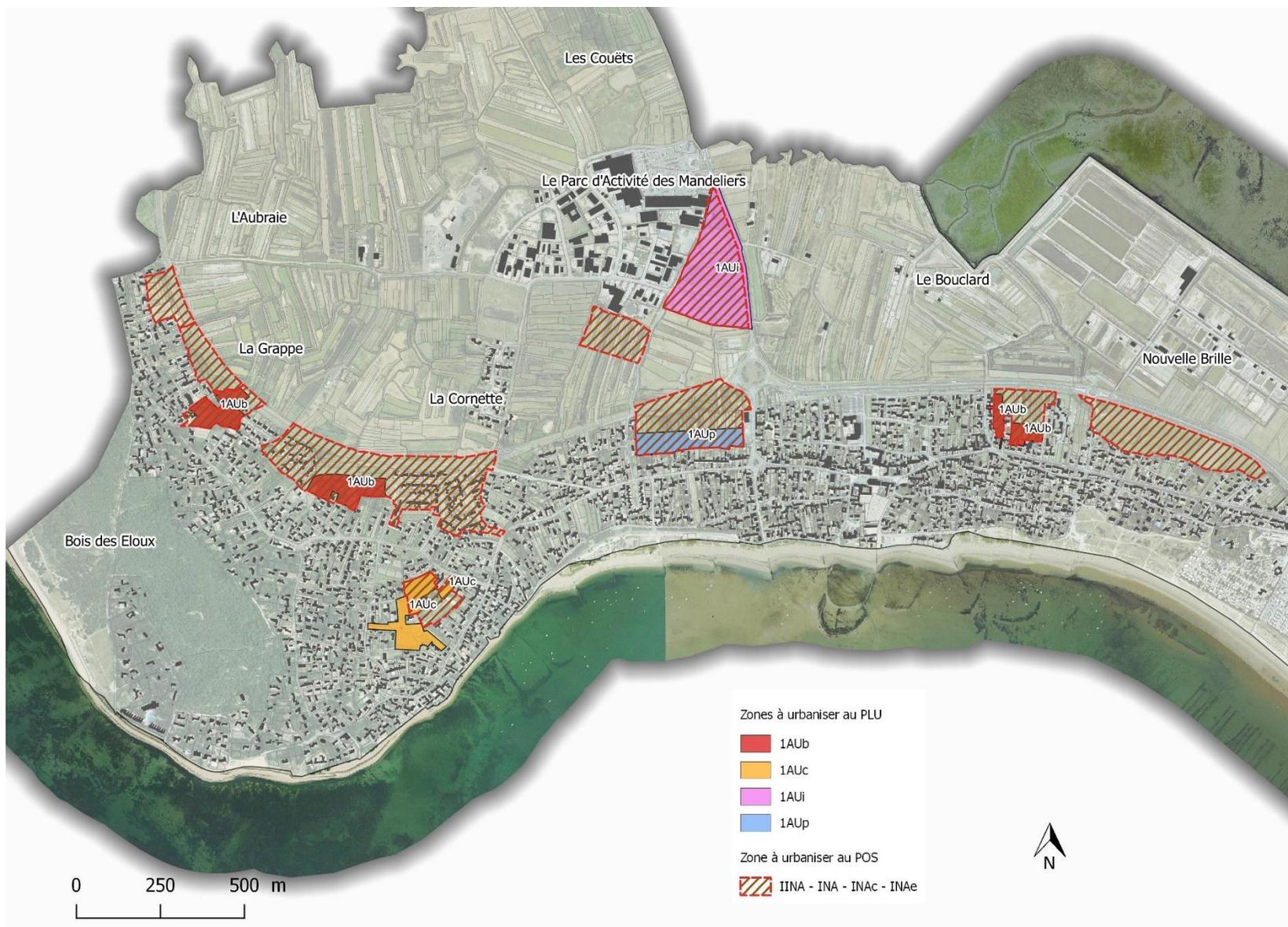
Le PLU de la Guérinière ne comporte aucune zone 2AU.

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.**

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
INA	1 AU	<p>Zone à vocation mixte : destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales</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-Un comme projet paysager à haute qualité ↳ Un secteur 1AUc destiné au secteur d'habitations dense dans le secteur urbain 	25.61	13.5

Par rapport au POS 10.1 hectares en moins font l'objet d'un classement en AU. Cela s'explique par l'urbanisation d'une bonne partie des espaces mais aussi par une volonté de la commune de vouloir densifier le tissu urbain existant et limiter la consommation d'espace dans les années à venir.

La totalité des zones AU occupent une superficie de **13.5 ha soit 1.60% de la surface totale du territoire.**



Carte des différences entre les zones AU au POS et au PLU

1.2.3 Les zones agricoles

Conformément à l'article R. 123-7 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**. Dans les zones A peuvent seules être autorisées :

- ↳ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ↳ 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.

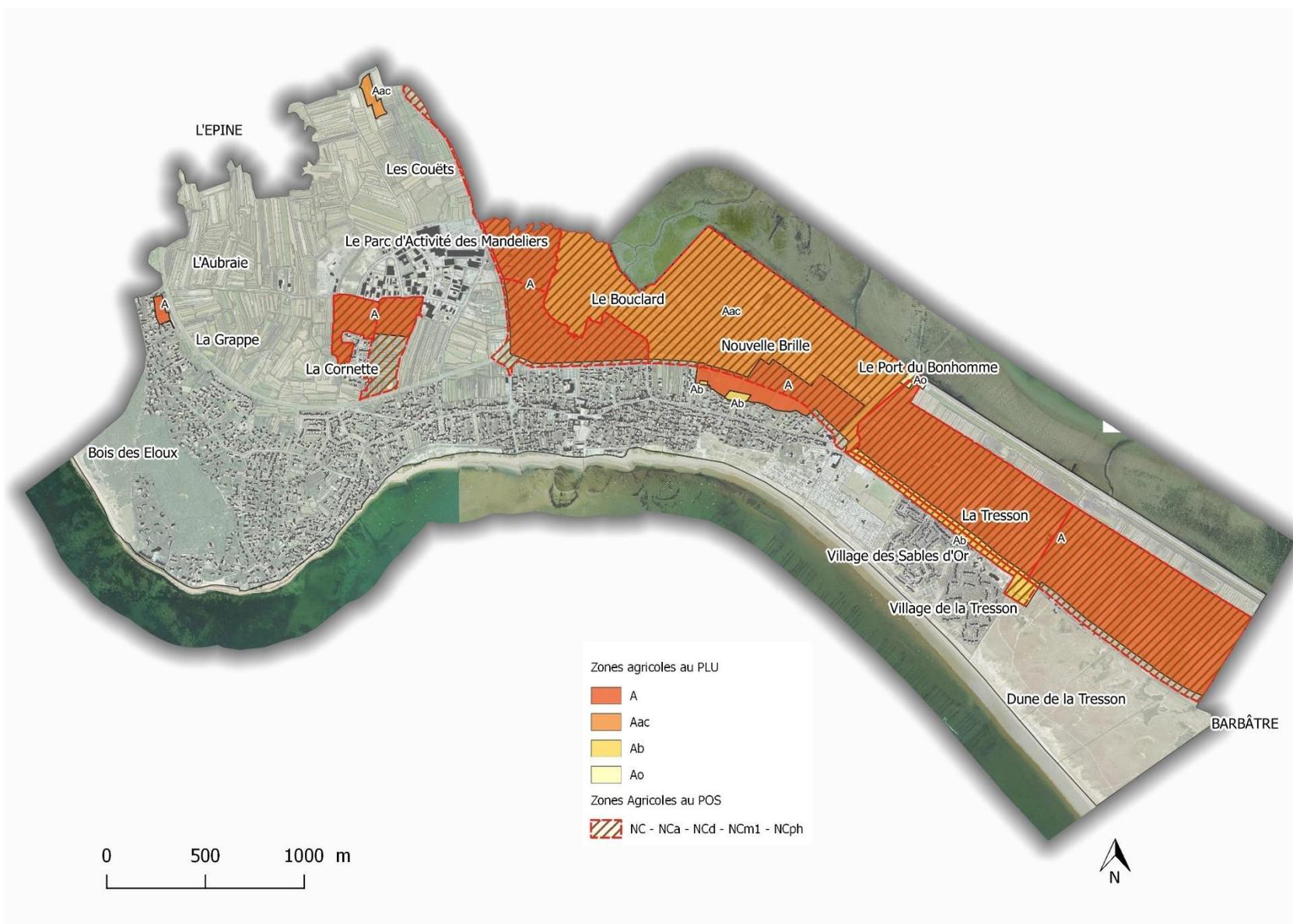
Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
NC	A	Zones agricoles au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint	122.77	140.27
	Aac	Secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles correspondant à la zone de « Nouvelle Brille ».		78.93
NCm	Ao	Secteur destiné aux activités conchylicoles et aquacoles correspondant au Port du Bonhomme.	88.19	0.75
Nca	Ab	Zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants.	13.95	7.18

Les évolutions du zonage agricole et notamment la création des **zonages Aac et Ab ont pour vocation de répondre aux mieux aux besoins des activités agricoles spécifiques**. L'agriculture façonne les paysages et est un élément garant du cadre de vie privilégié de la Guérinière.

Par rapport au POS, 3.4 ha de plus étaient classés en zone A qu'au PLU Cette variation correspond au déclassement de zones A vers un zonage N. Il part d'un état de fait et d'un constat de non culture de ces espaces.

La totalité des zones A occupent une superficie de **227 ha soit 28.9 % de la surface totale du territoire**.



Carte de l'évolution du zonage A du POS au PLU

1.2.4 Les zones naturelles

Conformément aux **articles R. 151-24 et R151-25 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.**

En zone N, peuvent seules être autorisées : 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.

POS	PLU	Caractéristiques	Surface au POS	Surface au PLU
	N	Zone de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique d'intérêt		19.11
NDL 146- 6	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	259.86	280.99

	Nrm	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		
	Np	Aires de stationnement paysager		0.27
NDt	NL	Zone naturelle réservée au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement	20.72	16.78
	Nco	Zone pour les parties de plages qui font l'objet d'une concession		0.37
	Nca	Secteur destiné aux travaux d'aménagement des cales de mises à l'eau existantes sur la commune.		0.84

Par rapport au POS, 40 ha de plus sont classés en zone N. Ces évolutions de zonages concernent essentiellement d'anciennes parcelles situées en A et non exploitées ainsi qu'une zone AU à vocation économique. La partie maritime de la commune, Nrm a également été ajoutée au plan de zonage.

La totalité des zones N occupent une superficie de **318 ha soit 41 % de la surface totale du territoire.**



Cartographie de l'évolution du zonage N entre le POS et le PLU

1.2.5 Récapitulatif des transferts de zonage

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%

La priorité dans ce PLU est réellement donnée au renouvellement urbain, une identification minutieuse des dents creuses urbaines a été menée. La réduction de 24.1hectares de zones à urbaniser du POS au PLU témoigne de cet engagement. La définition d'objectifs de densité va dedans le sens de la réduction de la consommation d'espace.

2 Explications des dispositions réglementaires

Article 12 : Définitions

2.1 Les dispositions réglementaires

2.1.1 Les dispositions générales

Les dispositions générales du PLU permettent de fixer le cadre du document, elles définissent les termes de lecture de PLU et sa portée sur le territoire. Ces dispositions générales comptent 12 articles.

Article 1 : Protection et mise en valeur du littoral

Article 2 : Champ d'application du PLU

Article 3 : Portée respective du règlement du PLU et des autres dispositions législatives relatives à l'occupation des sols

Article 4 : Division du territoire en zones

Article 5 : Informations figurant aux documents graphiques du plu

Article 6 : Adaptations mineures et équipements techniques

Article 7 : Règles spécifiques aux activités agricoles et aux habitations des tiers

Article 8 : Caractéristiques des terrains constructibles

Article 9 : Reconstruction après destruction involontaire

Article 10 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

2.1.2 Les dispositions par zonage

Sur chacune des zones du plan de zonage, un règlement spécifique s'applique définissant les règles spécifiques à chacun des secteurs. Ces dispositions se déclinent au niveau de 9 articles.

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

2.2 Les dispositions par zonage

2.2.1 Les zones urbaines

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

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.
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 encore de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les bâtiments y sont édifiés en majorité en ordre continu. Elle comprend : ↳ Un secteur UBI destiné à des équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels.
UC	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.

Elle comprend :

- ↳ Un secteur **UCa** destiné au secteur d'habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux » ainsi que l'entité bâtie complexe du secteur de la « Cornette ».

Les zones urbaines à vocation spécifique :

PLU	Caractéristiques
UT	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 », est destinée à la résidence de tourisme. 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. La zone UT comprend un secteur UTnh spécialement réservé pour l'accueil d'équipements liés l'activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant que l'on retrouve à l'est de la commune. Elle comprend : ↳ UTnh (1) : activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant à l'Ouest de la commune ↳ UTnh (2) : activité d'hôtel ou d'hôtel restaurant à l'Est de la commune
UI	Il s'agit d'une zone destinée à l' accueil d'activités économiques : artisanales commerciales et industrielles, tertiaire ou de service

	<p>ou nécessaire 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 U1a à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation. ↳ Un secteur U1om 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)

Dispositions générales d'occupation du sol (articles 1 et 2) :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites pour assurer le bon fonctionnement de la commune et organiser de façon rationnelle l'espace. Le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits au sein de chacune des zones.

Ainsi au sein des zones UA, UB et UC à dominante d'habitat sont interdites les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat. Il s'agit notamment des activités engendrant des nuisances sonores, olfactives et/ou visuelles tels que l'industrie, les exploitations agricoles, certains entrepôts, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping, les carrières, cela afin de garantir l'attractivité du bourg.

En zone UT sont interdites toute nouvelle construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau.

En zone UI sont autorisées les constructions à vocation d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, de services, de bureaux...).

En zone UE, est une zone à vocation d'équipements réservée aux activités de sports, de loisir.

Dans l'intégralité de ces zones urbaines, un permis de démolir est institué.

Dispositions générales de mixité sociale et urbaine (article 3) :

L'article 3 fixe les règles en matière de mixité sociale dans les secteurs UA, UC, UB et 1AU.

Dispositions générales d'implantation et de volumétrie (article 4)

Les zones urbaines sont concernées par la mise en place d'un pourcentage d'emprise au sol maximal. Ce pourcentage est fixé en fonction de la vocation et des caractéristiques de la zone, ainsi il a vocation à renforcer la densité dans les secteurs stratégiques.

Dans les **zones UA, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour ne pas venir contraindre la densité urbaine de ce secteur central**. Les **zones UE** destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs ne sont également pas concernées par ce volet réglementaire.

Pour la zone **UC le coefficient maximum d'emprise au sol est de 50% et 30% en zone UCa**. En **secteur UT, le coefficient maximum d'emprise au sol est de 40% et 10% de plus en zone UTnh**. Les **secteurs UI**, à vocation économique dispose d'un coefficient d'emprise au sol maximal plus élevé (**60%**). Concernant les **zones UB**, le coefficient maximal d'emprise au sol est défini **par la taille du terrain**.

Exemple de règlement de la zone UB :

Pour les terrains de moins de 250m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Pour les terrains compris entre 250 m² et 400 m²:

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Pour les terrains de plus de 400 m² :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70%.

Dans le secteur UBI:

L'emprise au sol maximale est fixée à 75%

Les dispositions réglementaires de **l'article 4 traitent de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**. Il est rappelé dans les dispositions générales, communes à l'ensemble des zones, que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet. Afin de conforter le caractère urbain de ces espaces :

- **en zone UA les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à minimum 1.9 mètres.**
- **en zone UB et UC les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à minimum 3 mètres.**
- **en zones UT, UE les constructions peuvent être implantées dans un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.**
- **en zone UI, le minimum est de 5 mètres.**

Concernant les hauteurs, **les zones UA, UB et UC sont concernées par les mêmes hauteurs maximales à savoir 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C. . Pour la zone UT la hauteur maximale est de 7,50 m au faîtage, ainsi qu'à R+1+C**. La zone **UE n'est pas concernée par une réglementation générale de hauteur**. Enfin la zone **UI**

comprend des différences de hauteurs maximales en fonction de la vocation de la construction.

Conformément aux objectifs de l'axe 4 du PADD, l'ensemble des secteurs doit prendre en compte le PPRL.

Extrait du règlement :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction.

Dispositions générales sur la qualité du bâti (article 5) :

L'article 5 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les constructions sont soumises aux prescriptions de **l'article R 151-41 du Code de l'urbanisme**. Cette partie de règlement s'inscrit dans un des axes forts du projet de territoire : le respect du cadre de vie. Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci que ce soit en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des

techniques contemporaines), en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- ↳ simplicité des formes,
- ↳ harmonie des volumes,
- ↳ harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes...

L'article précise que Les rénovations et restaurations des bâtiments devront privilégier les matériaux d'origine et les techniques évoquées dans le document « Habiter l'île Noirmoutier » en annexe.

Exemple de règlement de la zone UA, pour une insertion des nouvelles constructions dans l'identité bâtie de la Guérinière :

Maçonneries :

Les maçonneries seront uniformément recouvertes d'un enduit peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les bardages en bois ou d'imitation bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Les éventuels fours seront implantés en pignon.

Toitures :

Les toitures devront être de type traditionnel.

Toitures à pente : Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté, et à la voie. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 -de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle

de rue. Les débordements de toiture en pignon seront interdits : les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 m au maximum, corniche comprise.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou d'aspect similaire ou tuile mécanique ; elles seront de teinte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes et les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

L'ardoise pourra être autorisée en cas de reconstruction après sinistre sur les bâtiments couverts avec ce matériau avant le sinistre. Dans ce cas la pente de la toiture n'est pas limitée.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie et dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine (ardoise, zinc, bac acier...). La pente de toiture des projets utilisant l'ardoise sera comprise entre 50 et 100%.

- Les toits courbes sont autorisés.
- Les toitures 4 pentes sont interdites.

Toitures terrasses : Exceptionnellement les constructions pourront avoir des toitures terrasses si celles-ci sont inférieures au 2/3 de la toiture traditionnelle.

Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante

Éléments de toiture : Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture et de préférence non visibles de la rue. La pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public et qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur positionnement dans la toiture seraient de nature à rompre son harmonie, pourra être interdite.

Une souche de cheminée, sera exigée par logement, dans l'axe du faitage avec rive apparente.

Les gouttières, s'il y en a, devront être impérativement raccordées à un système de récupération des eaux pluviales. Les égouts de toiture prendront la forme de gouttière pendante ou de dalle nantaise.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades sur rues seront de proportions plus hautes que larges. Les ouvertures des autres façades seront en harmonie avec le projet architectural. Toutefois, les baies-vitrées aux proportions différentes seront autorisées dans la mesure où elles s'intégreront harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux à minima).

En cas d'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée.

L'œil de bœuf est autorisé non visible de la voie publique

Menuiseries :

Elles seront de forme simple et selon la palette de couleurs en annexe.

Sous-sols :

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50,00 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

La saillie par rapport au terrain naturel pourra être majorée jusqu'à 1,00 m, pour respecter strictement un rehaussement prescrit par le PPRL. Tout talutage est interdit.

Vérandas :

Les vérandas seront autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant ou à créer, et à son environnement proche. Privilégier l'intégration des principes de bioclimatisme.

Matériaux et coloris :

- *Les maçonneries seront uniformément enduites, sauf pour les murs en pierre du pays. L'enduit sera obligatoirement peint ou teinté dans la masse de couleur blanche, blanc cassé, coquille d'œuf. Les soubassements ou encadrements, s'il y en a, auront une teinte allant du gris au noir. D'autres couleurs de soubassements ou encadrements pourront être acceptées, si la composition générale du projet le justifie et à condition qu'elles s'intègrent dans son environnement urbain. Les enduits grattés sont interdits. Les enduits à la chaux blanche, confection chantier, sont autorisés mais les protège-angles en plastique sont interdits.*
- *Pour les maçonneries de pierre, seule la pierre de pays est autorisée.*
- *Le bardage extérieur en bois naturel sera autorisé sous réserve que celui-ci soit peint dans des teintes blanches, grises ou noires.*
- *Les menuiseries seront de forme simple, et peintes avec des couleurs harmonieuses (et non vernies). Pour les volets et portes pleines (y compris porte d'entrée et portail de garage), une unité de couleurs des ouvrants et des fermetures est recherchée.*

Dispositions générales sur le traitement des abords de la construction (article 6) :

L'article 6 définit les règles d'aménagement extérieur. Ces règles ont comme vocation de préserver l'identité et l'ambiance paysagère de la commune en définissant des règles d'implantations pour les abris de jardins et clôtures mais également des essences végétales à utiliser.

Il préconise l'utilisation **d'espèces locales ayant de bonnes capacités capacité de captation et de rétention des polluants**. Les plantations seront soignées et se feront selon les recommandations de la plaquette "**Agissons sur notre paysage**". Il définit des **espèces interdites car invasives** et pouvant porter atteinte à l'équilibre des écosystèmes.

L'ensemble des projets portés devra prendre en compte le contexte paysager et naturel existant afin de préserver au maximum les plantations. La création d'aire de stationnement, de voirie ou d'aire de stockage sera **accompagnée par un traitement paysager**.

Le règlement affiche un objectif de **10% de surface libre paysagée**. Cet objectif va dans le sens des orientations du projet de territoire énoncé dans le PADD.

Exemple de règlement de la zone UB, pour un traitement qualitatif des extérieurs :

Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- *1,30 m maximum à l'alignement ;*
- *1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.*

- pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,30 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 1,80 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie,

- d'un dispositif à claire-voie (grillage, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures en brandes seront interdites.

Abris de jardin :

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher peuvent être construits en bois sans obligation d'une toiture en tuile.

En dehors des serres et abris de piscines, les abris de jardin excédant 10 m², ou non construits en bois, seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale.

Dispositions générales en matière de stationnement (article 7) :

Les normes de stationnement privé retenues dans l'article 8 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en

s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions et maîtrisant l'usage de la voiture. **Ces mesures réglementaires font échos à l'axe 4 du PADD.**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. **En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :** (voir tableau ci-contre)

Destination projetée (Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
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"> • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité

Dispositions générales en matière d'implantation par rapport aux voies (article 8)

Dans les zones UA, UB et UC afin de favoriser un paysage et une ambiance urbaine, les constructions doivent être bâties à l'alignement ou avec un recul maximal de 3 mètres. En zones UT et UE, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement, ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement pour favoriser la création d'un paysage urbain. En zones UI la règle générale s'adapte aux caractéristiques des secteurs.

Extrait de règlement de la zone UI :

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. La façade du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique ou privée.

Dans la zone UI

Les constructions seront implantées en respectant un retrait de 25,00 m par rapport à l'axe de la RD 948.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment suivant leur nature.

En secteur U1a

Le recul minimal est fixé à 5,00 m par rapport à l'alignement

En secteur U1om

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies

Dispositions particulières

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- *Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en recul et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.*

- *Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.*
- *Lorsque plusieurs constructions environnantes présentent le même recul par rapport à l'alignement, les constructions pourront s'implanter en recul pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.*
- *ou avec un recul minimal de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies afin de favoriser la création d'un paysage urbain.*
- *Lorsque le projet concerne un équipement public ou d'intérêt collectif.*
- *A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée*

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Voies privées

Pour les parcelles jouxtant un passage en indivision ou un accès privé desservant jusqu'à 3 lots, la limite sera considérée comme une limite séparative et les règles de l'article U14 pourront s'appliquer.

Dispositions générales relatives aux réseaux (article 9) :

Cet article renvoie aux dispositions générales du règlement. **Les modalités de desserte par les réseaux sont définies dans les dispositions générales à l'article 11 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ».**

2.2.2 Les zones à urbaniser

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 ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.</p> <p>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-Un comme projet paysager à haute qualité.
1 AUi	<p>Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés destinés à l'accueil d'activités économiques et correspondant à la zone de la Cloison. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.</p>

Les différentes dispositions qui régissent **la zone 1 AU sont similaires à celles des zones UA et UB.**

Le règlement du **zonage 1AUp du secteur Trente Un traduit les orientations de ce projet ambitieux qui souhaite attirer de nouvelles populations à la**

Guérinière tout en confortant la qualité du cadre de vie. L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** mais **des systèmes de compensation sont mis en place. Les règles énoncées ci-dessus pourront être augmentées dans la limite de 20% avant 2020 sous réserve que la construction consomme 0 Kw/m²/an.** En outre, la hauteur maximale des constructions est augmentée.

Extrait du règlement de la zone 1AUp :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 11,00 m au faitage, ainsi qu'à R+2+C.

Les normes d'aspect sont allégées pour permettre l'émergence d'un projet paysager à haute valeur environnementale. Les piscines écologiques sont privilégiées sur ce secteur et un minimum de 40% d'arbres à hautes tiges est imposé.

Le zonage 1AUi reprend les dispositions comprises dans le zonage Ui. Toutefois, compte tenu de la spécifié et du contexte environnemental de cette zone d'extension des Mandeliers, le règlement prévoit des dispositions spécifiques. **La prise en compte du PPRL est accrue dans cette zone et la création e bassins d'orage est préconisée.** La zone humide présente au cœur du site est conservée et n'est pas comptabilisé comme surface constructible. Il s'agit au contraire de mettre en valeur et d'accompagner le bon fonctionnement de cet élément hydraulique.

La gestion de la proximité de la route D948 fait également l'objet d'une réglementation spécifique instaurant un traitement paysager et une zone tampon de 25 mètres.

Extrait du règlement de la zone 1AUi :

*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.*

Dans la zone 1AUI sont autorisé(e)s :

Les extensions mesurées des constructions existantes pourront être admises condition de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existants.

Dans l'ensemble de la zone AUI, les bassins d'orage et de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

2.2.3 Les zones agricoles

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 conchylicole 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, destiné à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

La création de sous-secteur en Zone A répond bien à une nécessité de différencier les activités en fonctions de leurs besoins. L'agriculture est une composante essentielle du territoire de la Guérinière son maintien et sa valorisation font d'objectifs définis dans le PADD.

Dispositions générales d'occupation du sol (articles 1 et 2) :

Les dispositions relatives à l'occupation du sol traduisent bien ces enjeux d'adaptation à la typologie d'activité. Le règlement va dans le sens d'une

adaptation aux besoins spécifiques. Ces articles intègrent les dispositions du PPRL pour les zones concernées.

Extrait du règlement sur les zones A :

Dans la zone A sont autorisé(e)s :

- *Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public.*
- *L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU le 14/142017.*
- *La reconstruction après sinistre sous réserve d'une inscription dans un volume identique des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre depuis moins de dix ans dans le respect des règles définies à l'article A 5.*
- *La réfection des bâtiments existants et reconstruction à l'identique des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.*
- *Les travaux liés et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.*
- *Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la réalisation dispositifs techniques d'intérêt général et agricole, si la topographie et le projet l'exigent.*
- *Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12,00 m à partir du sol avant travaux.*
- *Les serres plastiques sur arceaux et les serres multi chapelles*
- *Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux besoins en irrigation.*
- *Les infrastructures d'intérêt général liées à la production d'énergie*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-*

secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En secteur Aac sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/2017 directement liés aux activités conchylicoles et salicoles.
- les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension
- les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles et salicoles, et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - les bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : purification, lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
 - les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation
 - les travaux liés à l'exploitation conchylicole et l'entretien des claires.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture et de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensables par des nécessités techniques.

En secteur Ao, sont autorisés :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/2017 directement liés aux activités conchylicoles et aquacoles.
- Au port du Bonhomme, les cabanes conchylicoles et aquacoles pourront être remises en état ou reconstruites à l'identique sur tout le secteur Ao.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture et de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensables par des nécessités techniques.

En secteur Ab, sont autorisés, lorsqu'elles sont liées et nécessaires à exploitation agricole :

- La réfection ou la reconstruction à l'identique de bâtiments d'exploitation existants à la date du PLU 14/11/2017.
- Les travaux liés et nécessaires à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.
- La construction de nouveaux bâtiments à vocation agricole.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés aux réseaux
- L'extension des bâtiments existants limitée soit à 30% soit à 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date du PLU 14/11/2017. Cette extension pourra s'appliquée soit en emprise au sol, soit en surface de plancher.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage B0 ou B1 au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions

- Les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol.
- Les serres multi-chapelles, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;

- de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction;
- que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les implantations de piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.

Dans les parcelles zonées en A et concernées par un zonage RU au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont autorisé(e)s sous conditions :

L'ensemble des activités et autres usages du sols autorisées sous conditions dans les secteurs zonés en B0 ou B1 au PPRL le sont également dans les secteurs concernés par un zonage RU.

- La création d'espaces de fonction n'est autorisée que par extension de bâtiment d'exploitation existant sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m² et qu'elle soit exclusivement liée et nécessaire à l'activité agricole. Le bâtiment existant doit se situer sur le siège d'exploitation et le pétitionnaire doit justifier sa nécessité pour l'exercice de l'activité agricole.
- Les constructions nouvelles de bâtiments de stockage et leurs extensions à condition que les bâtiments comportent au moins une zone refuge et ne donne pas lieu à la création de logements hébergements ou locaux à sommeil.
- Les constructions nouvelles de bâtiments liés à l'élevage et leurs extensions à condition que cela ne donne pas lieu à la création de logements hébergements ou locaux à sommeil
- Les extensions des habitations existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU 14/11/2017 dans la mesure où ces extensions ont lieu par emprise au sol et/ou par création de surface de plancher, qu'elles sont exclusivement liées à la mise en sécurité des occupants et qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m²

de la surface de plancher ou emprise créée. A noter que dans le cadre d'une surélévation avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, la surface de plancher totale créée ne pourra dépasser 40m² (Rez-de-chaussée + Niveau refuge).

- Les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol.
- Les serres multi-chapelles, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction;
 - que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- Les constructions de nouveaux bâtiments et leurs extensions pour des usages nécessitant la proximité immédiate de l'eau et cité à l'article A2, dans la mesure où les bâtiments comportent une zone refuge et que la construction ne donne pas lieu à la création d'habitation, d'hébergement ou de local à sommeil.
- Les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à des activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture.

Dispositions générales d'implantation et de volumétrie (article 4)

Dans les zones A, les bâtiments ne peuvent s'implanter à moins de 4 mètres des limites séparatives.

Les zones A ne comprennent pas de dispositions relatives à l'occupation du sol.

Dispositions générales sur la qualité du bâti (article 5) :

Les conditions générales d'aspect des constructions sont relativement souples.

Cependant, en secteur Ao, les matériaux et les couleurs de bâtiments devront s'inspirer des constructions anciennes existantes dans ce secteur (salorges, ateliers de charpentiers de marine, cabanes conchylicoles et aquacoles...).

Dispositions générales sur le traitement des abords de la construction (article 6) :

Les exigences quant au choix des espèces végétales implantées restent les mêmes que en zone U.

Dispositions générales en matière d'implantation par rapport aux voies (article 8)

Un recul de 20 mètres est imposé par rapport à la RD 948 et la RD 38 en agglomération. Ce recul est de 25 mètres hors agglomération. Toute fois certaines exceptions à cette marge de recul peuvent substituer dans des secteurs stratégiquement définis. Là, encore, la volonté est d'adapter aux mieux les dispositions réglementaires aux besoins.

En revanche concernant la marge de recul de la côte littoral le retrait de 100 mètres est imposé, cette bande des 100 mètres étant reportée au zonage et adaptée en fonction de l'occupation du sol.

2.2.4 Les zones naturelles

PLU	Caractéristiques
N	<p>Il s'agit d'une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>La zone N comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 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 touristique pour accueillir des structures légères.

- Une zone Nca qui permet les travaux d'aménagement et de rénovation des cales de mise à l'eau de la commune.

Conformément aux objectifs affichés dans le PADD, les zones N sont des espaces qui doivent faire l'objet de politique de conservation et de valorisation. Tous projets dans une zone N devra répondre à des objectifs de mise en valeur de l'espace et s'intégrer dans une logique d'intérêt général.

Comme dans les autres zones, le règlement du PPRL est intégrés dans les articles 1 et 2 des zones concernées.

Dispositions générales d'occupation du sol (articles 1 et 2) :

Extrait de règlement de la zone N

Dans la zone N sont interdit(e)s :

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de bureau ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article N2
- Les piscines, sauf en secteur NL
- Les établissements industriels.
- Les activités commerciales autres que celles correspondant au caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières, les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2.
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers en dehors du secteur NL.

- La pratique du camping et du caravanage ainsi que le stationnement des autocaravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors du secteur NL.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
- Les serres et châssis soumis à autorisation (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable).
- Toute extension dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage exceptées celles mentionnées à l'article N 2 concernant le secteur NL.

En secteur Nr sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

En secteur Nrm sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nr.

En secteur Nca sont interdites : toutes constructions et installations nouvelles sauf celles citées à l'article N2 concernant le secteur Nca.

Une partie de la zone N se situe en zone bleue (B1), une grande proportion de parcelles sont également impactées par un zonage rouge (RU) au plan de prévention des risques littoraux. Ainsi, le règlement du PPRL s'applique sur les parcelles concernées.

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone N.
- Les démolitions/reconstructions de bâtiments au titre de l'article L 11-3 du code de l'urbanisme, liées par un sinistre généré par une submersion ou une érosion.
- La création de caves et de sous-sols y compris pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, le 14/11/2017.
- Les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes

- Les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques tels que définis au sein du règlement du PPRL
- Les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings, ou parcs résidentiels de loisirs ainsi que tous travaux ayant pour conséquences une augmentation de la vulnérabilité de l'existant

Dans les parcelles zonées en N et concernées par un zonage bleu ou rouge au Plan de Prévention des Risques Littoraux, sont interdit(e)s :

- L'ensemble des activités et autres usages du sols interdites dans l'ensemble de la zone N ainsi que celles interdites dans les secteurs zonés en B0 ou B1 au PPRL.
- Les constructions de nouvelles piscines couvertes
- Les changements de destination des bâtiments vers la vocation habitat.

Dispositions générales d'implantation et de volumétrie (article 4)

Les dispositions générales d'implantation, reprennent les dispositions évoquées pour les zones agricoles.

L'emprise au sol maximum n'est pas réglementée.

Les règles en matière d'esthétisme sont définies selon **des objectifs de préservation de la qualité paysagère des sites. Ces objectifs sont définis par le PADD.** La taille des constructions par exemple est soumise à la valeur paysagère, écologique et fonctionnelle du lieu.

Extrait de règlement de la zone N :

En zone N :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 7,50 m au faîtage.

En secteur NL et NLp :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 5,50 m au faîtage.

En secteur Nca :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures ou l'acrotère et 8,00 m au faîtage.

2.3 Les dispositions complémentaires

2.3.1 Espaces boisés classés

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.

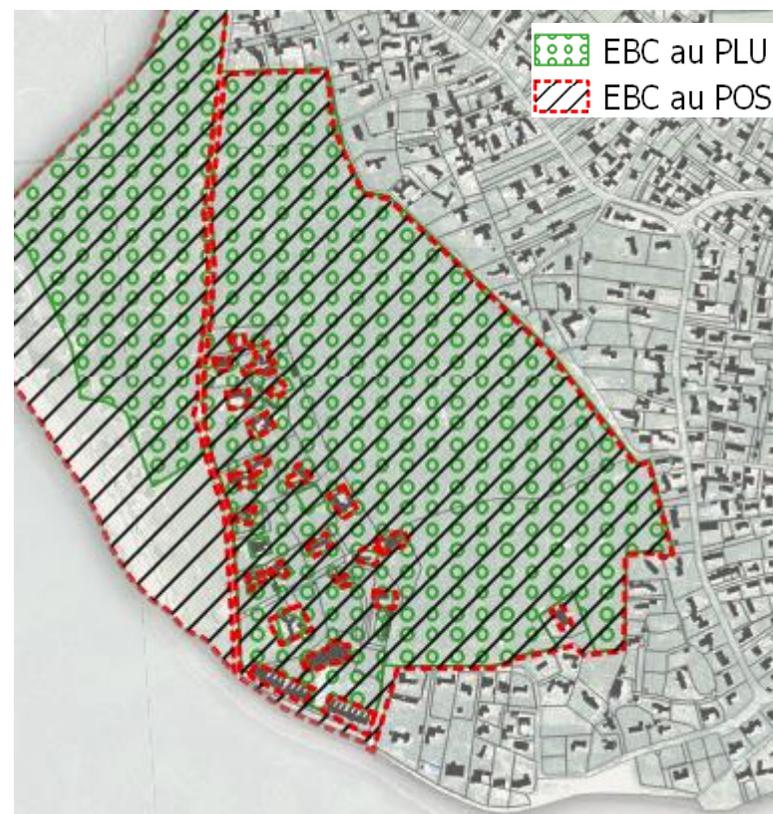
Les sols doivent être maintenus en état naturel à l'exception des allées et bordures périphériques qui peuvent être stabilisées, permettant l'absorption des eaux pluviales.

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).

44.74 Hectares étaient classés en EBC au POS, le PLU a réactualisé cette surface en déclassant les sites de dunes et du camping qui n'étaient pas réellement boisés.

Un découpage adapté à la réalité physique des boisements a été proposé sur le secteur du bois des ELoux, secteur d'habitation en grande partie classé en EBC au POS. Suite à des relevés des espèces sur le terrain, une adaptation à la marge de la trame EBC a été proposée, sans suppression de surface.



7 Modification à la marge des espaces boisés aux Bois des Eloux

Les EBC occupent 32.46 hectares au PLU.



8 Cartographie des EBC inscrite dans le zonage du PLU

2.3.2 Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme :

- **Les arbres isolés remarquables** : les alignements d'arbres et les ensembles boisés remarquables à protéger : Ces arbres isolés remarquables, alignements et ensembles boisés remarquables doivent être préservés. 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 déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un arbre ou un ensemble d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que ce qui aura été détruit (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...).

- **Le patrimoine bâti remarquable à protéger** : Les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour objet de modifier tout ou une partie de ce patrimoine bâti remarquable. Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie de ce patrimoine bâti remarquable.
- **Le petit patrimoine à protéger** : Les déplacements des éléments de petit patrimoine, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

- **Les cônes de vue remarquables à préserver** : Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée visuelle en direction des marais. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

2.3.3 Les zones humides

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. L'ensemble de ces zones humides sont reportées aux documents graphiques du PLU.

Pour la justification des zones humides voir la partie évaluation environnementale.

2.3.4 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.

Pour rappel, la destination « commerce » inclut également les services.

2.3.5 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.

2.3.6 Les secteurs de mixité sociale

Au titre du Code de l'Urbanisme, le règlement peut : « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale».

Ainsi des secteurs U et AU font l'objet de cette servitude et figurent en annexe du règlement. Un pourcentage minimum de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'État doit être réalisé au sein de ces secteurs. Ce pourcentage minimum est rappelé dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Un secteur spécifique est défini au PLU et a pour vocation d'accueillir 100% de mixité sociale au Nord Est du centre-bourg, à proximité des équipements (UE).

2.3.7 Les marges de recul routières

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

2.3.8 Les zones non aedificandi

Deux zones non aedificandi, interdisent les nouvelles constructions (y compris les annexes), mais autorisent les installations et aménagement divers (avec imposition possible de prescriptions particulières liées à l'intégration paysagère). Elles sont reportées au plan de zonage. Elles ont été définies pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites. Elles se localisent au Nord de la commune au sein de la ZA des Mandeliers. L'une correspond à un

site qui borde la déchetterie actuelle et l'autre au fossé à protéger à l'Est de la déchetterie.

2.4 Cohérence avec les documents supra-communaux

2.4.1 Les documents supra communaux devant être pris en compte ou compatibles

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 Territorial 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

2.4.2 La Loi L 101.2 du Code de l'urbanisme

1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *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 ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2.4.3 La loi littoral

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.

Le droit du littoral est un ensemble de règles insérées dans le code de l'urbanisme (chapitre VI). L'application de la « Loi Littoral » conduit à distinguer deux grandes séries de mesures de protection traduites :

- d'une part dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation,
- et d'autre part dans des règles de protections spécifiques portant sur les espaces littoraux, les espaces boisés les plus significatifs et l'implantation de certains équipements (nouvelles routes et terrains de camping notamment).

Règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation :

La loi définit différents types d'espaces pour les communes littorales, auxquels des régimes différents d'occupation du sol sont attribués :

- le territoire communal dans son ensemble,

- les espaces proches du rivage,
- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables,
- la zone maritime,
- la bande littorale,
- le domaine public maritime.

2.4.4 La Loi sur l'eau

La loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales...

Il est utile de mentionner que le projet de PLU prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau :

- La délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux,...),
- Prise en compte de la problématique de la gestion du pluvial dans le règlement,
- Urbanisation très largement privilégiée des zones desservies par l'assainissement collectif,
- etc.

2.4.5 La Loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. L'élaboration du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt paysager, culturel et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté à chaque secteur, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

En vertu de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, plusieurs éléments bâtis ont été protégés. Les haies et boisements les plus remarquables du territoire (notamment ceux liés aux zones humides et aux continuités écologiques) sont également repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2° et le règlement définit les modalités de leur conservation.

2.4.6 La loi sur le bruit

Il a été procédé, au titre de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, par arrêté préfectoral du 19 mars 2001 au classement des infrastructures de transport terrestre (voir partie risques et nuisances du diagnostic). Sur la commune la RD 137 et la RD 160 sont concernées dont la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres. Des prescriptions particulières en matière d'isolation phonique s'appliquent pour les bâtiments situés aux abords de ces voies.

2.4.7 La Loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Alur, promulguée en mars 2014, permet de grandes avancées pour faciliter l'accès au logement des ménages et favoriser la construction en privilégiant la qualité du cadre de vie.

Evaluation environnementale

1 Résumé non technique

1.1 Etat Initial de l'Environnement

1.1.1 Milieux physiques et naturels

Constats

- > Une géologie simple, bri au Nord, massifs dunaires au Sud, qui crée deux zones aux topographies distinctes : les marais au Nord, plats et dégagés ; les zones dunaires au Sud, au relief plus marqué (ne dépassant pas 22m)
- > Un climat de type océanique à étés tempérés, hivers doux, avec un ensoleillement important et de faibles précipitations
- > Des espaces naturels de qualité, de fort intérêt ornithologique et botanique
- > La quasi-totalité des espaces naturels reconnus par des périmètres d'inventaires ou de protection
- > Le bois des Eloux, milieu boisé unique sur la commune
- > Un territoire reconnu comme réservoir de biodiversité aux échelles de la Vendée et du SCoT Nord-Ouest Vendée
- > La RD38, coupure dans les espaces naturels du territoire

Enjeux

- > 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

1.1.2 Paysage et patrimoine bâti

Constats

- > De multiples entités paysagères, offrant des espaces et des vues distincts
- > Un paysage directement lié à la topographie : plaines agricoles et marais aux vues dégagées, espaces dunaires et construits aux vues limitées par le relief
- > Une présence de l'eau qui offre des variations quotidiennes au sein même des espaces paysagers (littoral, marais)
- > Des secteurs urbains anciens intéressants, intégrant un patrimoine à conserver
- > Des paysages dégagés, sensibles aux constructions et infrastructures
- > La RD38, véritable coupure de la commune

Enjeux

- > 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

1.1.3 Ressource en eau

Constats

- > Un document cadre majeur en cours de révision
- > De nombreuses activités économiques dépendantes de la qualité de l'eau (tourisme, conchyliculture, marais salants...)
- > Une bonne qualité des eaux littorales
- > Une eau potable de bonne qualité provenant de l'extérieur du territoire
- > Un assainissement des eaux usées géré à l'échelle intercommunal et largement dimensionné
- > 44 assainissements non-collectifs dont ¼ évalués non-conformes

Enjeux

- > 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

1.1.4 Energie

Constats

- > Une nécessité d'agir à long terme pour diminuer la consommation d'énergie fossile et limiter le réchauffement climatique
- > Des objectifs nationaux et régionaux de réduction de la consommation d'énergie, de réduction des émissions de GES et de développement des énergies renouvelables
- > Un parc de logements principalement chauffé à l'électricité
- > Peu d'installations de production d'énergie renouvelable actuellement en place
- > Un potentiel de développement des énergies solaires, du petit éolien, de l'aérothermie et du bois énergie

Enjeux

- > Réduire la consommation d'énergie 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

1.1.5 Déchets

Constats

- > Des objectifs nationaux et départementaux de réduction des déchets et de développement du tri sélectif
- > Une collecte organisée par la communauté de communes qui connaît un pic en été
- > Une gestion des déchets à l'échelle départementale
- > Des déchets triés, valorisés et traités hors de la commune
- > Un centre de transfert et une déchetterie situés sur le territoire communal

Enjeux

- > Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire)
- > Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères 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 des déchets responsables

1.1.6 Risques et nuisances

Constats

- > Un territoire exposé à de multiples risques : littoraux (submersion marine et érosion), de feu de forêt, sismiques, climatiques, de transport de matière dangereuse
- > Des risques littoraux majeurs
- > Des mesures de prévention des risques (PAPI) et de gestion de crises (PCS) mises en place
- > Un projet de PPRL qui règlemente la construction neuve sur une grande partie du territoire
- > Quelques sites potentiellement sources de pollutions regroupés dans la zone d'activité des Mandeliers

- > La RD 38 source de nuisances sonores et de risque de transport de matières dangereuses
- > Une qualité de l'air satisfaisante mais sensible aux particules fines

Enjeux

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

1.2 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le PLU se doit de s'articuler avec les plans et programmes supra territoriaux portés par l'Etat, la Région, le Département et les Syndicats et autres organismes institutionnels. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet par rapport à des échelles territoriales plus grandes (Région, Département... France) ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...).

Ainsi, au regard des orientations des documents et plans listés ci-dessous, le PLU de La Guérinière s'articule avec celles-ci.

Les plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible :

- SDAGE Loire Bretagne
- SAGE Marais Breton - Baie de Bourgneuf
- SCoT Ile de Noirmoutier
- Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'île de Noirmoutier

Les plans et programmes que le PLU doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;

Les plans et programmes avec lequel doit considérer :

- Schéma Régional Climat Air Energie

1.3 Evaluation environnementale et indicateurs de suivi

1.3.1 Les incidences du PLU sur les composantes de l'environnement

L'analyse thématique du PLU s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

- Milieux naturels et agricoles ;
- Cadre de vie, paysage et patrimoine
- Climat et énergie
- Eau
- Risques et santé publique

L'analyse thématique est menée de façon à identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettant d'éviter voire réduire les incidences attendues du projet retenu sur l'environnement et la santé publique.

S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ». L'analyse itérative de la démarche d'évaluation environnementale a permis de s'assurer qu'un minimum de mesures compensatoires soit nécessaire.

En conclusion, le projet du PLU prend en compte les incidences négatives attendues et ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, il contribue sur certains points à améliorer l'environnement et la qualité de vie des habitants.

1.3.2 Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

L'évaluation d'incidence Natura 2000 porte sur deux documents constitutifs de base du PLU qui portent les ambitions et les projets communaux à long terme : le PADD et le zonage et le règlement.

En premier lieu, le PADD affiche clairement une volonté de protection renforcée du réseau Natura 2000 en intégrant l'ensemble des sites en tant que réservoirs de biodiversité dans la trame verte et bleue.

Les sites Natura 2000 sont donc inscrits comme réservoirs de biodiversité sur lesquels il est préconisé :

- A travers la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PADD traduit la volonté du territoire de développer de manière intelligente et durable l'urbanisation en respectant notamment les principes du renouvellement urbain et de densification.
- Les choix de zonage et le règlement des zones concernées par les sites Natura 2000 contraignent fortement l'urbanisation et n'autorisent qu'une légère évolution de la situation actuelle, en secteurs restreints et déjà urbanisés. La réalisation du PLU de la commune de La Guérinière n'induit aucun impact direct notable possible sur les habitats naturels et sur les espèces d'intérêt communautaire.

Le PLU de La Guérinière n'a donc pas d'incidences négatives sur les sites Natura 2000 puisque l'ensemble du réseau Natura 2000 est intégré aux réservoirs de biodiversité et donc préservé d'urbanisation.

1.3.3 Le dispositif de suivi de l'application du PLU au regard de l'environnement

Au nombre de 38, les indicateurs de suivi permettront de mesurer, à l'échéance prévue par la loi voire à une échéance intermédiaire, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils portent uniquement sur des thématiques et variables sur lesquelles le PLU est susceptible d'avoir une incidence plus ou moins directe et importante dans le cadre de sa mise en œuvre.

2 Contexte réglementaire

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du SCOT et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

2.1 L'évaluation environnementale, un dispositif récent

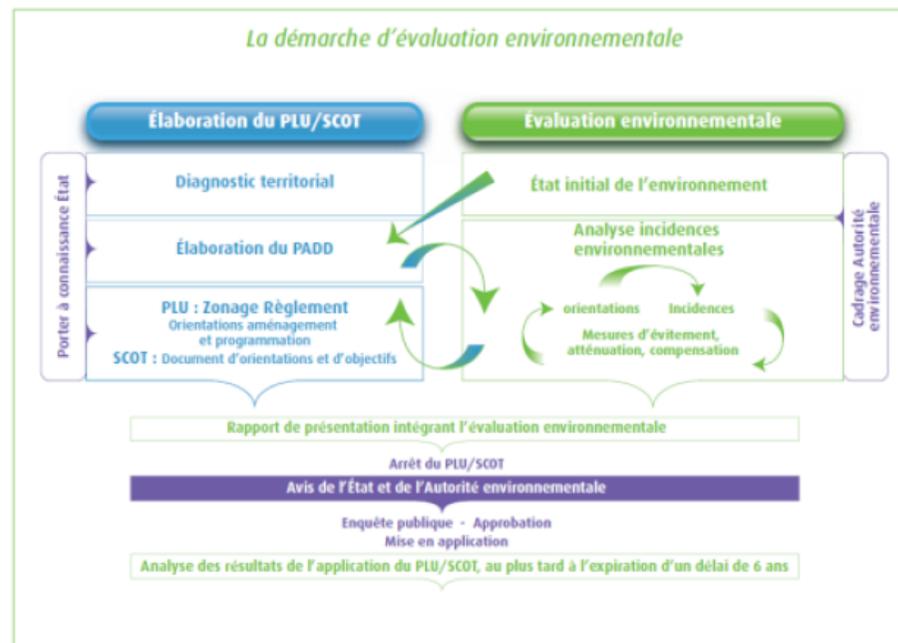
La directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- s'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- s'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en oeuvre.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son

autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'Etat concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.



2.2 La méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLU, et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.

La méthode de travail s'appuie sur un « processus itératif » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à une analyse critique des documents produits, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLU en participant aux réunions d'élaboration et de concertation tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLU, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLU au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

3 Articulation du PLU avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

3.1 Orientations des documents cadres avec lesquels le PLU doit être compatible

3.1.1 SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Marais Breton Baie de Bourgneuf

SDAGE Loire Bretagne

Avancement : Approuvé le 18 novembre 2015

Thématiques concernées : eau, espaces naturels et biodiversité, risques naturels

Objectifs du document concernant le PLU :

Le SDAGE Loire Bretagne se compose de 14 chapitres correspondant à 14 enjeux identifiés pour l'eau. Parmi les enjeux en lien avec la planification urbaine, il y a :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant

SAGE Baie de Bourgneuf

Avancement : Approuvé le 16 mai 2014

Thématiques concernées : eau, espaces naturels et biodiversité, risques naturels

Objectifs du document concernant le PLU :

- Améliorer la gestion quantitative de l'eau ;
- Prévenir le risque inondation et submersion marine ;
- Améliorer la qualité des eaux ;
- Préserver et améliorer la qualité des milieux ;
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

Par sa situation géographique, la commune de La Guérinière est concernée par des enjeux liés à la préservation des milieux littoraux et des zones humides. Le projet de PLU intègre au plan de zonage les zones humides inventoriées par le SAGE. Celles-ci sont préservées par un tramage spécifique et une disposition réglementaire basée sur les principes de protection du SDAGE et du SAGE.

De plus, le PLU prévoit des principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limitation de l'imperméabilisation permettant une meilleure gestion quantitative des eaux.

La limitation de l'artificialisation de sols par la suppression de zones AU du POS et l'intégration des mesures du PPRL permettent également une meilleure prise en compte et anticipation du risque inondation par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

3.1.2 Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'île de Noirmoutier

Avancement : Approuvé le 30 octobre 2015

Thématiques concernées : risques naturels, eau

Objectifs du document concernant le PLU :

Les dispositions réglementaires fixent les principes suivants :

- Ne pas aggraver les inondations en aval du bassin versant
- Limiter la vulnérabilité des enjeux dans les zones inondables
- Limiter la densité de population dans les zones inondables.

Le PLU répond aux objectifs du PPRL par les dispositions suivantes :

- Le rappel du respect des prescriptions du PPRL,
- L'intégration aux plans et aux annexes du zonage réglementaire du PPRL,
- La limitation du ruissellement pluvial est assurée, notamment, par la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion alternative des eaux pluviales (règlement, OAP).

Les dispositions réglementaires afférentes aux risques de submersion sont celles du document concerné. Ainsi, le document prend en compte les risques d'inondation et de submersion marine.

3.1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'île de Noirmoutier (SCoT)

Avancement : Approuvé le 4 mars 2008

Thématiques concernées : urbanisme / aménagement du territoire

Objectifs du document concernant le PLU :

- Gérer de manière équilibrée et économe le territoire de l'île de Noirmoutier pour offrir des perspectives de développement aux générations futures, au-delà des perspectives du SCoT
- Aller vers une plus grande maîtrise de la « pression estivale » sur les milieux naturels et sur le réseau de circulation de l'île
- Prendre en compte la problématique maritime de l'île de Noirmoutier : la défense contre la mer
- Préservation des milieux et de la biodiversité
- Préserver les zones humides et la qualité de l'eau
- Préserver les paysages, l'identité de l'île
- Prévenir les risques naturels : ne pas soumettre davantage de population au risque et gérer en amont les incidences du développement urbain
- Poursuivre une gestion durable des déchets ménagers

Le PLU de la Guérinière répond aux prescriptions et recommandations du SCoT en vigueur par :

- la prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et la préservation des éléments la constituant,
- une limitation de la consommation d'espaces, notamment par rapport aux périodes précédentes par la non-reconduction des zones à urbaniser et l'accentuation de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (densités plus élevées, ...),

- l'intégration des risques naturels par la prise en compte du PPRL et la limitation de l'artificialisation des sols,
- la préservation des paysages marquants en y limitant l'urbanisation (marais, forêt),
- la préservation des zones humides par l'intégration des éléments du SAGE.

3.2 Orientations des documents cadres que le PLU doit prendre en compte

3.2.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Avancement : Approuvé le 16 octobre 2015

Thématiques concernées : milieux naturels / biodiversité

Objectifs du document concernant le PLU :

- expliciter la « prise en compte » des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme et de planification des collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que pour les projets de l'Etat ;
- mettre en cohérence les politiques de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire ;
- proposer aux territoires des recommandations et bonnes pratiques pour les continuités écologiques.

Le SRCE a été pris en compte dans la définition de la trame verte et bleue du PLU de La Guérinière en intégrant les milieux naturels sensibles et remarquables aquatiques et terrestres : les boisements, les dunes, le marais, les cours d'eau.

Par ailleurs, la trame verte et bleue intègre les milieux naturels protégés parmi lesquels les sites Natura 2000, ZNIEFF...

La trame verte et bleue est préservée dans le projet urbain à divers titres. La majorité des espaces sont situés en zones N ou A où les constructions et aménagements sont fortement limités voire interdits. Par ailleurs, des dispositions de protection des boisements (EBC) et des zones humides complètent le dispositif de maintien des fonctionnalités écologiques.

Ainsi, ces dispositions réglementaires participent à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue du territoire.

3.3 Orientations des documents cadres que le PLU doit considérer

3.3.1 Schéma Régional Climat-Air-Energie

Avancement : Adopté en avril 2014

Thématiques concernées : air / énergie / climat

Objectifs du document concernant le PLU :

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en oeuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

Les objectifs fixent pour 2020 :

- une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie
- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990,

- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Pour répondre à ces objectifs, le PLU de La Guérinière :

- encourage le développement des énergies renouvelables et la construction de bâtiments sobres d'un point de vue énergétique, et met en œuvre des principes de bioclimatisme au sein des secteurs de projet,
- rend possible les conditions d'une mobilité durable par la densification de l'armature urbaine et le développement des liaisons douces à l'échelle projet et inter-quartiers. Il s'attache à renforcer le rôle de centralité au centre-bourg et y privilégie le développement des commerces, services et équipements.

Les incidences du projet sur l'environnement

4 Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables

4.1 Introduction

La partie qui suit constitue une analyse thématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé publique. Afin de couvrir l'ensemble des domaines environnementaux et dans un souci de clarté et de concision, les thématiques ont été regroupées de la manière suivante de façon à répondre aux principaux enjeux environnementaux :

Trame verte et bleue et consommation d'espaces : Il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet participe au maintien des milieux naturels, de la faune et la flore ; la consommation d'espace étant la principale cause de leur disparition ;

Protection des paysages et du patrimoine : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain vise à maintenir le cadre de vie des habitants et les caractéristiques spécifiques au territoire ;

Qualité de l'air, consommation d'énergie et émissions de GES : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain participe à la sobriété énergétique et en émissions de gaz à effet de serre, consommations énergétiques également responsables de l'émission de polluants dans l'air. Ce thème vise également à identifier les orientations participant à limiter les risques liés au réchauffement climatique.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain vise à assurer un territoire sain pour l'environnement et la population ;

Gestion de l'eau et des déchets : il s'agit d'identifier dans quelle mesure le projet urbain vise à réduire la consommation des ressources, notamment les ressources en eau et en matière.

4.2 Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces

Consommation d'espace / Milieux naturels		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espace Développement de la commune : ouverture de zones à urbaniser Extension de la zone d'activités des Mandeliers 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation d'espace Prioriser le renouvellement urbain et la densification : urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle associée à une protection des éléments végétaux les plus remarquables (Bois des Eloux) Objectifs de densité affichés : 25 logements/ha au sein du bourg et à proximité immédiate / 15 à 20 logements/ha en périphérie - Préserver la biodiversité et des milieux naturels Maintenir les coupures d'urbanisation assurant un rôle de coupure paysagère Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de Trame Verte et Bleue
Zonage/Règlement/OAP		<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation d'espace Zonage et règlement protecteurs en zone naturelle ou agricole des espaces naturels connus et reconnus (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...) Zonage Nr des espaces remarquables au titre de la loi Littoral : seuls les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, et la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux y sont autorisés. Zonage du domaine maritime Nrm incluant les zones Natura 2000 en mer - Préserver la biodiversité et les milieux naturels Protection du boisement significatif du Bois des Eloux au titre des Espaces Boisés Classés : maintien de la protection du POS

Préservation des zones humides et figurant au plan de zonage par une trame spécifique associée à une protection au titre de la loi Paysage :

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE. ».

Article 6 de chaque zone

La protection du patrimoine naturel se traduit également par l'article 9 qui permet de maintenir autant que possible (10%) des espaces non bâtis sur les parcelles et évoque notamment le choix d'essences végétales locales et jouant un rôle dans la gestion de l'eau parmi une liste annexée au PLU. La priorité devra être donnée à la conservation des plantations existantes.

Trame Verte et Bleue

La réflexion communale autour de la trame verte et bleue s'est basée en premier lieu sur le respect des documents cadres (SCoT, SRCE) sur le territoire. Ces derniers mettent ainsi en évidence des réservoirs de biodiversité (littoral, bois, marais) et des corridors écologiques. Le réseau écologique communal traduit ces documents en protégeant de manière stricte les réservoirs de biodiversité.

Le PLU prévoit la préservation de ces espaces par un zonage agricole ou naturel en grande partie Nr. Cependant, afin de pérenniser l'activité agricole dans le marais, une zone agricole A et des zones agricoles conchylicoles ont été identifiées. Ces dernières ont été délimitées de manière à permettre le développement limité des exploitations existantes tout en veillant à limiter l'impact sur le milieu naturel. Il est essentiel de rappeler que le marais constitue par nature une zone naturelle « maîtrisée » et entretenue par les activités telles que l'agriculture et liée aux activités nécessitant la proximité avec la mer.

Prise en compte des zones humides

La commune de la Guérinière présente de vastes surfaces en zones humides. L'inventaire communal réalisé par le SAGE Baie de Bourgneuf a permis d'identifier les zones humides du territoire. Leur délimitation s'est appuyée sur les critères définis par l'arrêté ministériel modifié de 2009.

Il convient de noter que seules les surfaces hors marais (définis par la périmètre ONZH) ont fait l'objet d'une délimitation lors de la phase terrain. Ainsi, l'ensemble du marais a été considéré par nature en zone humide dans son intégralité. Les emprises de bâti et les surfaces imperméabilisées au sein du marais ne répondant pas aux critères de l'arrêté figurent donc en zone humide dans l'inventaire communal.

Aussi, afin de permettre une évolution limitée du bâti habité et d'activité dans le marais, un détournement de la trame zone humide figurant au plan de zonage a été réalisé. Ce travail a été effectué par analyse de la photographie aérienne. Cette démarche a donc consisté en un détournement proche du bâti, incluant les zones imperméabilisées (voiries, parking, ...).

Il est important de rappeler que cette trame "zone humide" figurant au plan de zonage ne remplace pas l'inventaire communal.

De plus, la prise en compte des zones humides dans le projet de PLU montre que :

- Les sites de projet concernés par une zone humide (Mandeliers) permettent la préservation de ce milieu au travers de l'OAP dédiée,
- 99% des zones humides sont situées en zone A ou N dont la majorité en zone Nr ou A,
- Afin de préserver les zones humides, le PLU prévoit que : « *Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.* ».

4.3 Protection du paysage et du patrimoine

Paysage & Patrimoine		
	<i>Incidences négatives attendues</i>	<i>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</i>
Objectifs du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'impact sur l'identité paysagère et urbaine locale Optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine : nouvelles formes urbaines, densification, ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'identité paysagère Préserver les espaces naturels : marais, littoral qui font l'identité paysagère de la commune Prévoir une intégration paysagère spécifique le long de la RD et dans le secteur des Mandeliers - Protéger le patrimoine bâti Protéger les éléments de patrimoine bâti d'intérêt
Zonage / Règlement / OAP		<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'identité paysagère Application de la loi Littoral : maintien et extension des zones agricoles et naturelles afin de garantir la non-urbanisation des espaces remarquables Intégration de principes paysagers sur chaque OAP limitant les incidences sur le front bâti et sa perception depuis le marais et la RD - Protéger le patrimoine bâti Repérage du bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « <i>Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti isolé remarquable, 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.</i> »

4.4 Qualité de l'air, consommation d'énergie et émissions de GES

Qualité de l'air, consommation d'énergie et émission de GES		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des nuisances sonores L'augmentation de la population induit une hausse des flux de déplacements. Cette dernière peut entraîner une intensification des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre. Une baisse de la qualité de l'air pourrait ainsi s'opérer autour des principaux axes routiers. - Hausse de la consommation énergétique Le développement démographique attendu conduira à une augmentation de la demande énergétique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer de la qualité de l'air Réduire l'émission de gaz à effet de serre par la maîtrise de l'énergie dans les habitations et la limitation des déplacements : liaisons douces Mettre en œuvre des liaisons douces au centre-bourg et en périphérie entre les espaces de commerces et de services et les lieux de vie mais aussi vers les espaces liés au tourisme et au sein des opérations nouvelles, en lien avec la recherche d'une mixité fonctionnelle. - Encourager à l'éco-construction et l'éco-réhabilitation Respect des principes de développement durable Adaptation aux caractéristiques architecturales locales
Zonage / Règlement / OAP		<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'exposition de la population aux nuisances Le règlement impose aux nouvelles constructions des marges de recul minimales le long des principales voies (20 à 25 m le long de la RD 948) qui permet de réduire l'exposition aux nuisances sonores L'interdiction des bâtiments agricoles en zones d'habitat ou commerciales réduit le risque de nuisances et de conflit d'usage.

Le maintien au sein des OAP des principaux éléments paysagers en bordure des sites et particulièrement près des axes routiers offre une réduction des bruits.

- **Améliorer de la qualité de l'air**

Le PLU identifie sur les inscriptions graphiques des voies comme linéaires commerciaux avec pour règle associée d'interdire le changement de destination des commerces. Cela concerne notamment les zones du centre-ville.

Cet outil permet à la commune de la Guérinière de préserver ces services garants de la mixité fonctionnelle de ces quartiers. Or, le maintien de la mixité fonctionnelle en ville permet également de réduire les besoins de déplacements, notamment motorisés, ainsi que leur ampleur. Cela renforce aussi l'attractivité des modes doux.

Par ailleurs, en zone A, le règlement contribue à lutter contre le développement des hameaux qui entraînent une hausse des besoins de déplacements motorisés en interdisant les logements autres que ceux nécessaires pour l'exploitation agricole.

OAP

La majorité des OAP comprennent des orientations en faveur de la création de liaisons douces.

- **Développement des énergies renouvelables**

Le règlement n'interdit aucun dispositif d'énergie renouvelable.

A l'article 4, ce dernier autorise les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à l'intérieur des marges de recul.

Ces dispositions favorisent le développement de ces nouvelles énergies.

De plus, le site de projet « Trente Un » prévoit la réalisation de formes urbaines et architecturales favorisant les économies d'énergie.

4.5 Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances

Risques naturels et technologiques		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	<p>- Exposition aux risques même si limitée</p> <p>Le développement de la commune induit une exposition plus grande aux risques (séisme, submersion marine, ...)</p>	<p>- Limitier l'exposition aux risques pour les personnes et les biens</p> <p>Adapter les choix d'urbanisation aux risques</p>
Zonage / Règlement / OAP		<p>- Adapter les choix d'urbanisation aux risques</p> <p>Limitation de l'exposition au risque : pas de sites d projet à vocation habitat en zone de risque</p> <p>Risque submersion marine : le PPRL est annexé au PLU.</p> <p><u>Dispositions générales du règlement</u></p> <p>« Afin de prendre en compte les risques littoraux, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteur concerné par le PPRL », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières, qui sont détaillées dans le règlement du PPRL, annexé au présent PLU. Si sont en contradiction avec les dispositions du PLU, alors elles s'imposent.</p> <p>Dans les secteurs concernés par un zonage bleu ou rouge au plan de prévention des risques littoraux, les projets de construction devront intégrer les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mises en place de dispositifs motorisés de fermeture de porte, fenêtre, etc. doit s'accompagner de possibilité d'ouverture manuelle, • Les réseaux d'assainissement doivent prévoir la mise ne place d'un clapet anti-retour,

		<ul style="list-style-type: none">• <i>La cote du premier plancher habitable doit être supérieure ou égale de référence de « l'aléa concomitant »,</i>• <i>La conception des ouvrants doit permettre la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence « aléa concomitant »,</i>• <i>Les dispositifs de comptage (téléphone, gaz, ...) doivent être situés au-dessus de la cote de référence « aléa concomitant » ou, à défaut, être équipés de dispositif de mise hors service automatique,</i>• <i>Les matériaux de la structure porteuse, utilisés sous la cote de référence « aléa concomitant » doivent être insensibles à l'eau.</i> <p><i>Dans ces zones, pourront être examinées des dispositions innovantes en matière de constructions et d'aménagements permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes ».</i></p> <p><i>De plus, à l'article 7, est précisé : « Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite ».</i></p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.6 Gestion de l'eau et des déchets

Ressource en eau		
	<u>Incidences négatives attendues</u>	<u>Incidences positives / Mesures d'évitement ou de réduction</u>
Objectifs du PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Hausse des besoins en eau et des quantités d'eaux usées à traiter Le développement attendu de la commune (habitant, tourisme, commerces, activités) induira inévitablement des besoins augmentés en eau. - Hausse de l'imperméabilisation des sols L'ouverture de zones à l'urbanisation (imperméabilisation des sols) induit une augmentation des ruissellements vers les milieux naturels et vers les réseaux qui devront supporter une charge supplémentaire pouvant potentiellement aggraver le risque d'inondation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion efficace de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales Limiter les ruissellements vers les milieux naturels Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Favoriser le développement des activités aquacoles et conchylicoles
Zonage / Règlement / OAP		<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion efficace de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales Aucune zone à urbaniser n'est située en dehors de zones non desservies par l'assainissement collectif. <u>Article 11 du règlement de chaque zone</u>

Le règlement prévoit que « toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la Communauté de Communes.

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques municipaux.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur correspondant à l'arrêté du 21 août 2008, publié au JO n°0201 du 29 août 2008. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment, pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols à l'intérieur des bâtiments et, à titre expérimental et sous conditions, pour le lavage du linge.

Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R.1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement Européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires ».

- **Limiter l'imperméabilisation des sols**

		<p>De plus, le règlement du PLU participe à la maîtrise, voire la réduction, du ruissellement en limitant l'emprise au sol des constructions.</p> <p>La limitation des emprises au sol permet de maîtriser l'imperméabilisation des surfaces et donc de limiter le ruissellement et ses effets négatifs.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5 Evaluation environnementale des sites de projet

Ce chapitre porte notamment sur l'analyse des sites de projet du PLU susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

Pour se faire, un état initial de chaque site est présenté sur l'ensemble des thématiques environnementales. Cette étude s'est également accompagnée d'une phase de terrain afin de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Ces sorties ont été réalisées au cours de l'année 2016.

Cette partie traite également :

- Des emplacements réservés,
- De la protection des espaces boisés.

5.1 Les zones de développement urbain

5.1.1 Vignes froides

A l'Ouest de la commune, le site des « Vignes Froides » est au cœur d'un secteur d'habitat. Un projet d'aménagement encadré par la commune est en cours. Composé de parcelles en lanières et adossé à la D38, ce secteur comporte des enjeux en termes d'aménagement et de desserte.



Contexte et localisation	Parcelles agricoles en lanière enclavées entre une zone d'habitat et la route départementale D38. Ensemble actuellement très contraint en surface et desserte.
Surface	1 ha constructible
Zonage POS	Zone I NA au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,19 ha pour la phase 1
Potentiel constructible en nombre de logements	25 logements (25 logts/ha)
Biodiversité	Présence d'une végétation de « broussailles » non arborée et peu qualitative / Proximité avec le site Natura 2000 mais séparé par la route
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux / Zone potentiellement humide au Nord du site
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès possibles par voiture (dont un futur) + 1 accès privé au Nord-Est (transition avec « résidence l'Orée du Bois »)

5.1.2 Petit Franc

Situé à l’Ouest de la commune, le site du « Petit Franc » constitue une dent creuse urbaine. Ce secteur d’OAP est au cœur d’une zone résidentielle dynamique en cours de développement.



Contexte et localisation	Parcelles agricoles en lanière
Surface	0,38 ha constructible
Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	U
Emprise foncière communale	0,06 ha dans la zone naturelle et sur l’emprise du fossé
Potentiel constructible en nombre de logements	8 logements (21 logts/ha)
Biodiversité	Présence d’un boisement avec un intérêt écologique faible au nord du site.
Agriculture	Zone en grande partie agricole
Gestion de l’eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l’hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	1 accès possible par voiture + 1 accès privé au Sud (transition avec « La Bouinière »)

5.1.3 ZAC des Francs

Située au Nord- Ouest de la commune, la « ZAC des Francs » est encadrée de 2 lotissements communaux. Cette ZAC communale a pour vocation de faire le lien entre les différents espaces résidentiels. Le site est bordé au Nord par la D 38 et abrite en son sein une zone humide.



Contexte et localisation	Anciennes parcelles agricoles en lanière en continuité de deux lotissements et bordant la route départementale D38.
Surface	1,6 ha constructible
Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,8 ha dans la zone constructible à l'Est
Potentiel constructible en nombre de logements	38 logements (24 logts/ha)
Biodiversité	Proximité au Nord avec des espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF et Natura 2000) mais séparés par la route
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux / Présence de fossés
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B1 au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès possibles par voiture + 1 accès privé au Sud

5.1.4 Trente Un

Le site « Trente un » est localisé en bordure de la D38. Situé au cœur de la commune, cet espace est constitué d'anciennes parcelles agricoles en lanières. Au Nord, Est et Ouest du secteur s'étend une zone résidentielle. Une zone humide est présente sur le secteur Nord du site.



Contexte et localisation	Parcelles « fonds de jardins » en lanière enclavées entre des bandes d'habitats en accès sur la route et la route départementale D38. Ensemble actuellement contraint par une desserte uniquement privée.
Surface	1,5 ha constructible
Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
Zonage PLU	1AU
Emprise foncière communale	0,41 ha environ, soit 12% de la zone
Potentiel constructible en nombre de logements	37 logements (25 logts/ha)
Biodiversité	Zones humides recensées au Nord du site
Agriculture	Surface minime concernée à l'Ouest.
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant moyennement dense (environ 15 logements à l'hectare, voirie comprise) habitats groupés limitrophe
Risques & Nuisances	Zonage BO au PPRL
Mobilité & Modes doux	2 accès principaux possibles par voiture et plusieurs accès depuis la rue de la Croix Verte

5.1.5 Grande Rivière

Situé à l'Est de la commune, le site de la « Grande Rivière » est adossé à la D38, localisée juste au Nord. Le site est composé de parcelles en lanières et bordé d'un tissu urbain résidentiel. Une zone humide s'étend sur la partie Nord de l'OAP.



5.1.6 Les Seps



Contexte et localisation	Parcelles « fonds de jardins » en lanière enclavées entre des bandes d'habitats en accès sur la route et la route départementale D38. Ensemble actuellement contraint par une desserte uniquement privée. La moitié de l'OAP est inconstructible puisque classée en rouge au PPRL
Surface	0,7 ha constructible
Zonage POS	Zone INAc au POS en vigueur (zone où l'autorisation de construction est très réduite et encadrée)
Zonage PLU	1Aub
Emprise foncière communale	/
Potentiel constructible en nombre de logements	14 logements (20 logts/ha)
Biodiversité	Proximité avec des espaces naturels d'intérêt au Nord (ZNIEFF) et le marais (séparé par la 4 voies)
Agriculture	/
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant moyennement dense (environ 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonage B0 au PPRL, présence d'un garage-locations de bateaux à proximité du site
Mobilité & Modes doux	2 accès principaux possibles par voiture, Rue de l'Anglée et Village Saint Nicolas et plusieurs accès piétons depuis la rue Nationale

Le site des « Seps » se situe au nord-ouest de la Guérinière. Il est composé de parcelles en lanière et se localise au cœur d'une zone résidentielle.



« Extension des Mandeliers » est à proximité de l'entrée de ville par la D948. Il

Situé au Nord de la commune, le site Mandeliers » est à



correspond à l'extension de la zone économique des Mandeliers située à l'Ouest du site.



coles en lanière 'habitat. Ensemble nt en surface et

Zonage POS	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
	1AUc
Superficie	0,06 ha dans la zone naturelle et sur l'emprise du fossé
Constructible en logements	50 logements (24 logts/ha)
Biodiversité	Un boisement est présent au Nord du site
Agriculture	Environ 0,5 ha Parcelle cultivée au Sud (phase 2)
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
Risques & Nuisances	Zonge B0 au PPRL
Mobilité & Modes doux	De nombreux accès possibles par voiture

Contexte et localisation	Parcelles localisées en zone à aléa fort et moyen dans le PPRL, à proximité immédiate d'une zone d'activité et de la D948
Surface	5 ha dont 2.4 ha constructibles et 1.6 ha réservés au stockage
Zonage POS	Zone INAe au POS en vigueur (zone ou l'autorisation de construction est très réduite et encadrée)
Zonage PLU	1AUi
Emprise foncière communale	0,9 ha environ, soit 18 % de la zone
Potentiel constructible en nombre de logements	/
Biodiversité	Zone humide à l'est du site
Agriculture	Présence d'activité sylvicole (entrepôt)
Gestion de l'eau & réseaux	Proximité des réseaux
Paysage & Patrimoine	Tissus à vocation économique
Risques & Nuisances	Zone Bleue du PPRL au Nord du site Zone Rouge du PPRL au Sud du site
Mobilité & Modes doux	2 accès principaux possibles par voiture Rue de la Cloison

Site de projet	Enjeux environnementaux	Mesures retenues dans le projet de PLU
Les Vignes Froides	<p>Préserver la qualité paysagère du secteur</p> <p>Veiller à l'intégration de la future opération (vue depuis l'axe routier et depuis le marais)</p> <p>Préserver la partie Nord du site présentant un fort potentiel en zone humide</p>	<p>Incidences limitées du débroussaillage de la zone (végétation peu qualitative)</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Préservation de la zone Nord du site pour aménagement d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales limitant l'impact direct des ruissellements des eaux vers le milieu naturel</p> <p>Limitation des nuisances sonores liées au trafic routier par le maintien d'une zone tampon paysagère</p> <p>Gestion des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Non urbanisation de la zone Nord offrant une meilleure intégration au sein du tissu urbain existant et limitant les impacts paysagers depuis le marais ou la route</p> <p>Développement de liaisons douces et principes de mutualisation des stationnements</p> <p>Mise en œuvre des principes de bioclimatisme</p>
Petit Franc	<p>Veiller à l'intégration paysagère du projet au sein du tissu urbain environnant</p>	<p>Développement d'un site situé à proximité immédiate du centre-ville (équipements, services, commerces) limitant les déplacements motorisés</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Principes de mutualisation des stationnements</p> <p>Mise en œuvre des principes de bioclimatisme</p> <p>Développement de liaisons douces</p>

<p>ZAC des Francs</p>	<p>Veiller à l'intégration du projet, notamment de la perception du site depuis le marais et l'axe routier</p> <p>Préserver au maximum les éléments végétaux les plus remarquables</p>	<p><u>OAP</u></p> <p>Mise en place de principes de liaisons douces inter-quartiers</p> <p>Mutualisation des stationnements</p> <p>Préservation des arbres remarquables sur le site</p> <p>Mise en œuvre des principes de bioclimatisme</p> <p>Création de noues paysagères visant à préserver le fonctionnement hydraulique du site et à intégrer de manière qualitative ces aménagements</p> <p>Préservation de la zone Nord du site et des côtes de vues associés depuis le marais et la RD 38</p>
<p>Trente Un</p>	<p>Préservation de la zone naturelle au Nord du site, à proximité de la route</p> <p>Veiller à l'intégration du front bâti et de sa perception depuis le marais et la RD 38</p>	<p><u>Règlement de la zone 1AUp</u></p> <p>Mise en œuvre de formes urbaines innovantes et de principes d'économies en énergie (densité plus élevée, seuil de consommation énergétique (bonus constructibilité + 20% (emprise et hauteur)), piscine naturelle, toiture végétalisée, clôtures végétalisées, stationnements limités en nombre et perméables)</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Mise en place de liaisons douces</p> <p>Préservation de la zone naturelle au Nord (concernée par la zone humide)/ Développement de jardins partagés sur le reste du site</p> <p>Limitation des nuisances sonores liées au trafic routier par le maintien d'une zone tampon paysagère</p> <p>Mise en œuvre de principe de bioclimatisme</p>
<p>Grande Rivière</p>	<p>Veiller à l'intégration paysagère du projet le long de l'axe routier et sa perception depuis le marais</p>	<p>OAP</p> <p>Préservation de la zone naturelle au Nord du site</p>

		Limitation des nuisances sonores liées au trafic routier par le maintien d'une zone tampon paysagère
Les Seps	Veiller à l'intégration paysagère du projet au sein du tissu urbain environnant	OAP Développement de liaisons douces Mise en œuvre de principes de bioclimatisme Création de noues paysagères / Gestion des eaux pluviales à la parcelle
Extension des Mandeliers	Préserver la zone humide au centre du site Conserver une zone tampon aux abords de la zone humide afin de réduire les impacts sur les milieux Veiller la bonne intégration paysagère du projet (vue depuis le marais et la voie) Limiter l'imperméabilisation des sols Respecter les prescriptions du PPRL dans les secteurs concernés (sud du site) Limiter les nuisances potentielles de la zone d'activités sur la zone d'habitat	OAP Préservation de la zone humide et maintien d'une zone tampon paysagère Préservation de la partie Sud du site, à proximité directe avec les espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF) et soumise aux risques Aménagement d'une bande végétalisée entre la zone d'habitat et la zone d'activités Traitement paysager sur une large bande le long de la RD permettant une meilleure intégration paysagère du projet Mise en œuvre de principes de bioclimatisme

5.2 La protection des espaces boisés

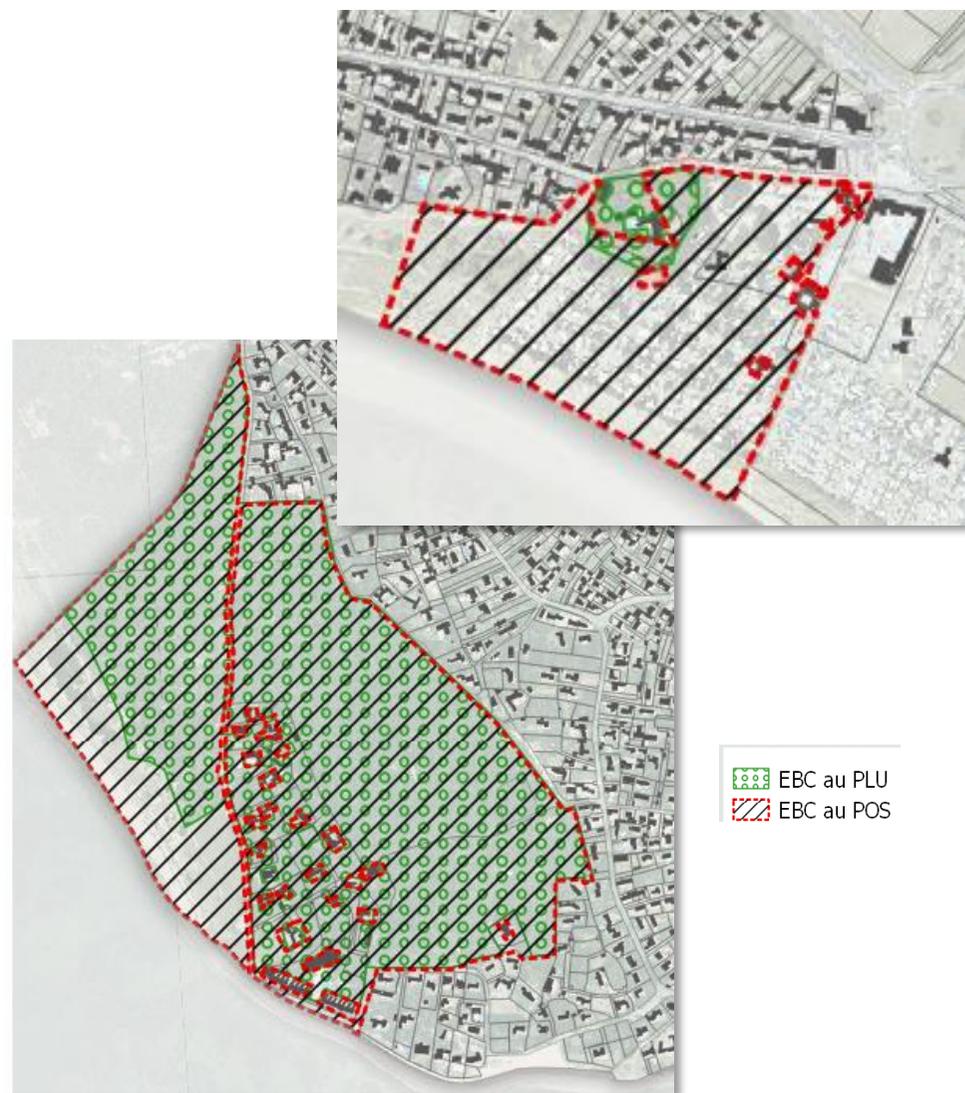
Afin de préserver les espaces boisés sur le territoire communal, le projet de PLU protège au total 32,46 ha de boisements au titre des Espaces Boisés Classés.

Au POS, ce classement concernait 12,28 ha supplémentaires. Cette variation est due :

- à la suppression du classement des zones non réellement boisées sur la dune, dans le Bois des Eloux et sur le camping de la Tresson à l'Est.
- Au nouveau classement des espaces boisés près du camping de la Tresson.

Les arbres situés dans le camping de la Tresson sont maintenant protégés au titre de la loi Paysage. Ce type de protection permet de préserver la trame boisée tout en apportant une souplesse, non permise par le classement en EBC et nécessaire notamment dans ce type de secteur (activités de campings, alignements d'arbres non remarquables).

Les incidences de ces déclassements sont donc négligeables. De plus, le maintien du classement en EBC sur les autres secteurs (Bois des Eloux) permet une préservation de la trame boisée de la commune et des espaces boisés significatifs.

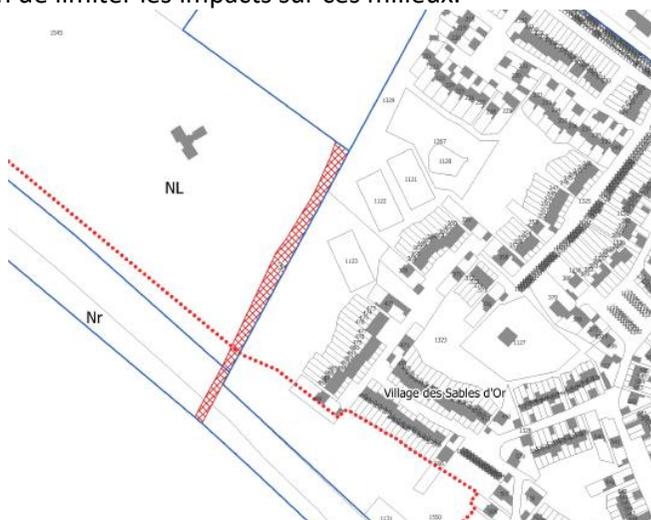


5.3 Les emplacements réservés

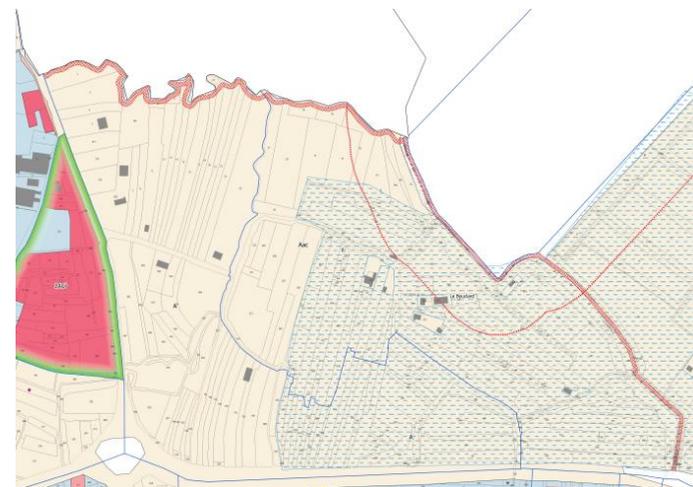
Sur l'ensemble des emplacements réservés prévus au projet de PLU, 4 d'entre eux sont localisés au sein de secteurs particulièrement sensibles d'un point de vue écologique. Il s'agit des emplacements réservés :

- **N° 2 et 3** : ces derniers doivent permettre la création d'un accès (ER 3) et d'une zone de protection des digues de mer et des digues de retrait (ER 2). Ces emplacements, prévus par le PAPI, ont pour objectif de protéger les biens et la population des risques littoraux et ont donc un intérêt général.

Néanmoins, la localisation de ces ER en ZNIEFF et zone humide leur confère une sensibilité particulière. Pour cette raison, ces aménagements devront s'accompagner d'une attention particulière afin de limiter les impacts sur ces milieux.

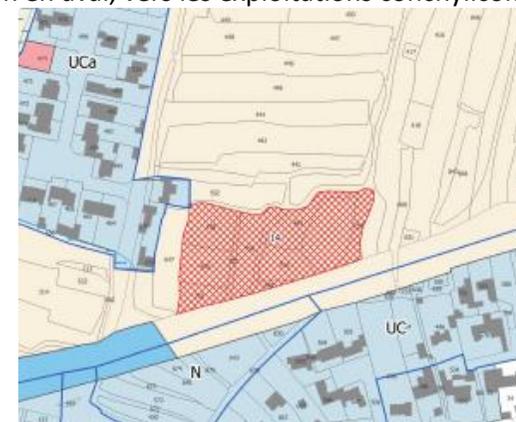


Localisation de l'ER n°3



Localisation de l'ER n°2

- **N° 14** : cet emplacement réservé vise à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales, prévu par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de 2014. Ce dernier préconise la réalisation de cet ouvrage de manière prioritaire afin de limiter notamment les risques de pollution en aval, vers les exploitations conchylicoles.



Localisation de l'ER n°14

Situé au sein du marais (zone humide, ZNIEFF), cet aménagement devra faire l'objet d'études spécifiques liés aux travaux prévus. Des mesures compensatoires pourraient ainsi être exigées.

- **N°18** : cet emplacement réservé a pour objectif la création d'un accès à la mer. Un chemin existe déjà et son élargissement permettra une desserte plus facile pour les riverains et les services communaux ou de secours. Les incidences restent donc limitées par rapport à l'existant.



Localisation de l'ER n°18

6 Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

Le présent chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLU de La Guérinière sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 situés sur la commune, à savoir :

- **la Zone de Protection Spéciale « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts »**
- **La Zone Spéciale de Conservation « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »**
- **la Zone de Protection Spéciale marine « Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf »**

6.1 Description des sites Natura 2000 du territoire

ZPS « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts » FR 212009

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles

en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, le vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet.

Vulnérabilité :

- Déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs).
- Forte pression urbaine et touristique sur le littoral.
- Enjeux de défense contre la mer peuvent induire des aménagements excessifs au détriment des dunes et de l'estran.
- Dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers).

ZSC « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » FR5200653

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site. En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%

L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. L'intérêt mycologique est également à signaler. Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

Vulnérabilité :

Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

ZPS « Estuaire de La Loire – Baie de Bourgneuf » FR5212014

Le site est quasiment entièrement marin (Estuaire de la Loire externe jusqu'au Plateau de la Banche, Baie de Bourgneuf -hors estran-, Plateau des Boeufs au large de Noirmoutier), à l'exception des îlots de la Baie de la Baule (en Loire-Atlantique) et de l'île du Pilier (en Vendée).

Le périmètre du site s'appuie sur la limite du trait de côte de la Bernerie en Retz à Pornichet. Le site se situe principalement dans la continuité de l'Estuaire de la Loire et est le lieu d'activités et d'usages liés au transport maritime, aux activités portuaires et navales. Au sein du site comme à proximité immédiate, ces activités (navigation, zone d'attente des navires, dragages et immersions des sédiments dragués) sont présentes de très longue date. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

Cet ensemble regroupant des secteurs côtiers, des zones d'estran, des îlots rocheux et des secteurs de plus haute mer constitue un ensemble propice aux regroupements d'oiseaux en hiver et une zone d'alimentation pour les espèces nicheuses sur les îlots ou à terre.

L'intérêt ornithologique du secteur considéré est visible à travers son rôle pour l'alimentation d'oiseaux nichant à terre et sur les îlots ou dans l'estuaire interne de la Loire, ainsi que par l'hivernage et le stationnement en grand nombre d'espèces d'intérêt communautaire. Dès lors, le secteur est fréquenté de manière importante mais variable au cours des saisons par différents oiseaux d'intérêt communautaire qui y effectuent une partie de leur cycle annuel.

Le périmètre s'appuie sur les zones de présence d'oiseaux les plus importantes, intégrant les zones d'alimentation des espèces nichant à terre (sternes qui fréquentent le site en période estivale, zones d'alimentation pour les Fous de bassan, Goéland cendré, ...), les zones principales d'hivernage, de stationnement et de passage préférentiel des oiseaux marins (bernaches, plongeurs, Macreuse noire, alcidés, Mouette pygmée, Mouette tridactyle ...).

Par ailleurs, des oiseaux pélagiques fréquentent le secteur (Grand Labbe). Ainsi, les zones de présence préférentielles d'oiseaux marins sur ce secteur sont fortement liées aux capacités de plongée des oiseaux concernés et des ressources alimentaires sur la zone (poissons, crustacés...).

Vulnérabilité :

La zone de protection spéciale s'étend sur une vaste superficie et concentre dès lors de nombreux usages :

- les métiers de la pêche professionnelle et de la conchyliculture sont aussi pratiqués sur la zone et à proximité ;
- le secteur côtier est le lieu d'activités de tourisme, nautisme et de plaisance (ports, mouillages, pêche récréative, sports de pleine nature...);
- les activités d'extraction de granulats sont présentes sur le secteur (Secteur des Charpentiers et zone d'extraction au large du Pilier) ;
- trafic maritime : risques de pollutions et de collisions accidentelles

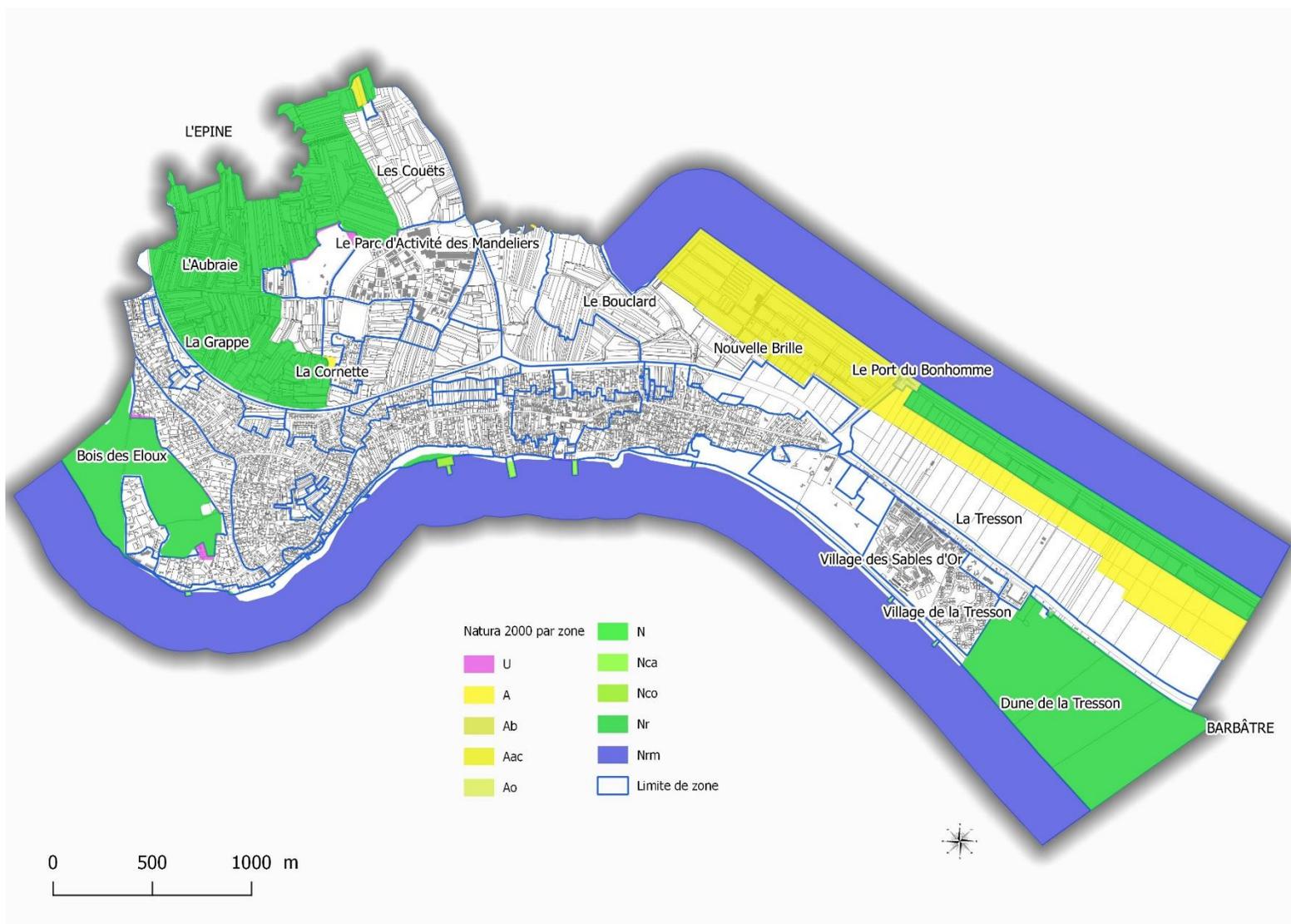
Compte tenu de son caractère majoritairement marin, le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines.



6.2 Analyse des incidences du projet de PLU sur ces sites

La carte et le tableau ci-après précisent les zonages appliqués sur les sites Natura 2000 et le commune et les surfaces concernées.

Zones	Surfaces (en ha)
A	32,72
Aac	41,2
Ab	0,01
Ao	0,75
N	0,35
Nca	0,67
Nco	0,37
Nr	213,94
Nrm	305,24
U	1,64



Afin de préserver les sites Natura 2000 :

- Aucune zone AU n'est située sur un site Natura 2000,
- Plus de 99% des sites est concerné par un zonage agricole ou naturel répartis comme suit :
 - 73 % au sein de la zone Nr (213 ha) : ce zonage protecteur concerne la quasi-totalité de ce zonage. Cette zone est appliquée spécifiquement sur les espaces répondant à l'article L. 146-6 définissant les critères des espaces remarquables.

Le règlement de la zone Nr prévoit à l'article 2 :

En secteur Nr peut être autorisé(e)s :

Les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L 146-6 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement. Les travaux et aménagements limitativement énoncés ci-après, et après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement les aménagements légers suivants :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Seuls les aménagements légers autorisés par l'article L146-6 de Code de l'environnement ou les ouvrages et aménagements nécessaires pour la

gestion des sites ou des exigences d'intérêt public (sécurité, réseaux, ...) sont donc permis.

A noter que la zone Nrm concerne la partie marine des sites Natura 2000 sur plus de 300 ha. Le règlement n'y autorise que les installations ou aménagements liés aux activités de navigation et aux activités conchylicoles existantes.

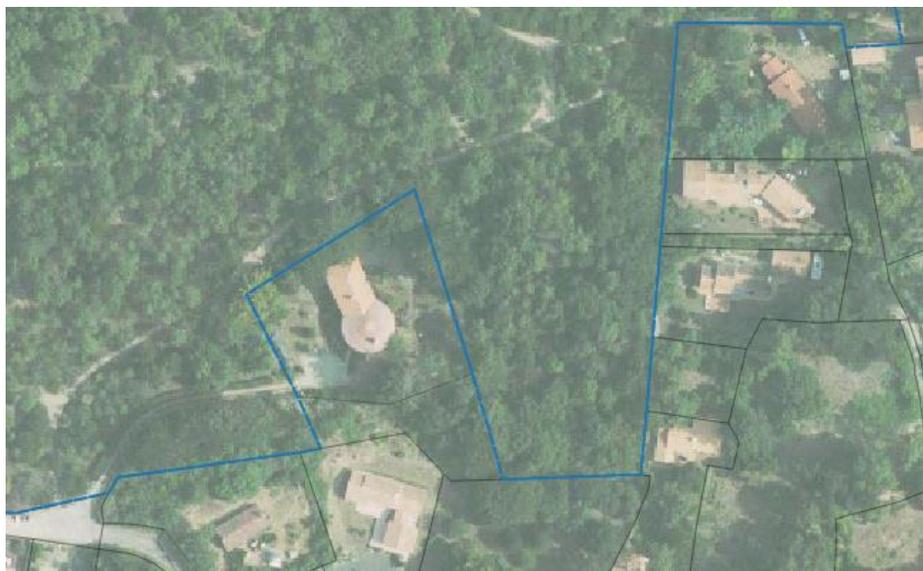
- Les autres zonages N sont concernés de manière plus anecdotique. Ces espaces, comme le montre la partie du site Natura 2000 en zone N, ne correspondent pas à des habitats présentant un intérêt fort et répondant aux critères de désignation du site. L'exemple ci-après concerne une parcelle bâtie et le jardin.



De la même façon, la zone Nco concerne une zone de faible superficie sur lesquelles des concessions de plages sont installées en saison estivale. Le règlement n'autorise ici que les installations démontables et démontées en fin de saison et en rapport direct avec la plage. Cette situation limite donc fortement les incidences sur le site Natura 2000, déjà fréquenté en été mais sur lequel aucune installation n'est prévue le reste de l'année.

- Plus de 76 ha en zone agricole soit 26% des sites Natura 2000, répartis comme suit :
 - Plus de 32 ha en zone A : celle-ci permet uniquement l'extension limitée des bâtis agricoles existants, limitant fortement les incidences sur la zone Natura 2000 mais également aux abords (la zone A
 - Les autres zones A (Aac, Ao) concernent les secteurs liés aux activités conchylicoles. Ces activités, déjà existantes, pourront se développer au sein des emprises existantes, limitant de nouveaux impacts potentiels.
- Plus de 1,6 ha en zone urbaine, ces secteurs concernent :
 - les parcelles jouxtant le bois des Eloux. Les extraits ci-dessous présentent sur les 2 secteurs concernés, la photographie aérienne et la partie du site Natura 2000 zonée en U (en rouge).Ces 2 extraits (Nord et Sud du bois des Eloux) montrent que les parcelles concernées sont occupées actuellement par des espaces de jardins et des constructions d'habitations.
La constructibilité autorisée dans ces secteurs n'engendre donc pas d'incidences sur le site Natura 2000. De plus, une protection au titre des Espaces Boisés Classés est mise en place sur les boisements du site Natura 2000 permettant le maintien de la trame boisée de la commune.





- D'autres secteurs sont concernés par la zone UI (incluant le sous-secteur Ulom). Il s'agit de zones de stockage existantes de la déchetterie, installées sur d'anciennes zones de marais remblayées depuis une vingtaine d'années.

6.3 Conclusion

Ainsi, les choix de zonage et le règlement des zones concernées par les sites Natura 2000 contraignent fortement l'urbanisation et n'autorisent qu'une légère évolution de la situation actuelle, en secteurs restreints et déjà urbanisés. La réalisation du PLU de la commune de La Guérinière n'induit aucun impact direct notable possible sur les habitats naturels et sur les espèces d'intérêt communautaire.

Par l'application d'un zonage naturel Nr sur la quasi-totalité des sites Natura 2000, le projet de PLU de la commune garantit leur protection et leur préservation et permet donc de limiter les impacts potentiels en interdisant strictement toute nouvelle construction au sein de leur périmètre.

La gestion des eaux pluviales, concernant notamment les écoulements vers les marais et le littoral, fait également l'objet d'une attention particulière dans le règlement en favorisant l'infiltration à la parcelle et les dispositifs de traitement des eaux. De même, le bois des Eloux est protégé en EBC.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 du « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêts de Monts » et « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf ».



7 Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU

L'article L 122-13 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application « notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale », « au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, à compter de la délibération portant approbation du PLU, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ».

De plus l'article. L. 145-2, alinéa 2 du code de l'urbanisme stipule que « le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du schéma ».

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste une série de 38 indicateurs. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
Population	Nombre d'habitants	INSEE
Habitat	Nombre de logements	INSEE
	Densité moyenne de l'habitat	Commune / SITADEL
	Rythme de construction	SITADEL
	Part d'habitat individuel/ collectif/mixte dans le parc existant	Commune / services instructeurs
Déplacements	Part modale des différents modes de transport sur le territoire	INSEE
	Flux domicile - travail entrant sur le territoire de la CC	INSEE
	Flux domicile - travail sortant du territoire de la CC	INSEE
	Flux domicile – travail interne dans la CC	INSEE
	Nombre d'aire de covoiturage et nombre de places	Département de Vendée
Emplois	Ratio emplois/actifs	INSEE
	Indice de concentration de l'emploi	INSEE
Activités économiques	Surface consommée pour l'activité économique	Commune / services instructeurs

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	Taux d'occupation des zones d'activités économiques	Commune / services instructeurs
Consommation d'espace	Surface urbanisée	Commune / services instructeurs
	Surface moyenne consommée par an : <ul style="list-style-type: none"> • dont superficie urbanisée en extension • dont superficie urbanisée en renouvellement 	Commune / services instructeurs
	Densité moyenne des projets résidentiels	Commune / services instructeurs
Patrimoine	Nombre de bâtiments à valeur patrimoniale identifié en L151.19	Commune
Espace agricole	Surface agricole utile	Agreste
	Nombre d'exploitations	Agreste
	Nombre de changements de destination	Commune / services instructeurs
Milieux remarquables	Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000 ...)	DREAL
Zones humides	Surface de zones humides et évolution	Inventaire SAGE
Boisements	Nombre d'arbres remarquables détruits	Commune
	Surfaces boisées en EBC	Commune

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
Eaux usées	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Syndicats
	Nombre de logements raccordés au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)	SPANC
	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	SPANC
Eau potable	Volume moyen domestique annuel consommé	Syndicats
	Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes)	Syndicats
	Rendement des réseaux d'eau potable	Syndicats
	Evolution du stock d'eau potable dans les réserves	Syndicats
Energies et Gaz à effet de serre	Nombre de déclaration de travaux ou de permis de construire portant notamment sur l'installation d'énergie renouvelables	Commune / services instructeurs
Risques et Nuisances	Nombre d'habitants exposés au risque inondation	DDTM 85
	Nombre d'habitants exposés aux infrastructures bruyantes	DDTM 85
Qualité de l'air	Indice ATMO : <ul style="list-style-type: none"> • % d'indice mauvais à très mauvais • % d'indice moyens à médiocres • % d'indices très bons à bons 	Air PDL
Déchets	Quantité de déchets ménagers collectés par an (ratio par habitant) et répartition <ul style="list-style-type: none"> • Collecte sélective • Collecte ordure ménagère • Collecte déchetteries 	EPCI et Syndicats de gestion
	Valorisation des déchets (organique, matière et énergétique)	