



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER
DE LA VENDÉE

Service Urbanisme et
Aménagement
Unité Planification Urbaine

affaire suivie par :
Roselyne DURAND FLAIRE

Tél. : 02 51 26 85 37

Fax : 02 51 26 85 11

roselyne.durand@vendee.gouv.fr

réf : SUA-PU-PPA n° 2018.60

La Roche-sur-Yon, le 03 OCT. 2018

Le Préfet de la Vendée

à

Monsieur le Maire de Barbâtre
22 Rue de l'Église
85 630 BARBATRE

OBJET : Plan local d'urbanisme de Barbâtre – Avis de synthèse des services de l'État.

Par délibération en date du 6 juin 2018, votre conseil municipal a arrêté une deuxième version du projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) soumis à évaluation environnementale. Vous m'avez transmis le dossier, visé en Sous-Préfecture le 4 juillet 2018, aux fins de consultation et avis des services de l'État, tel que prévu à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de l'État.

Le dossier de PLU s'est amélioré suite au premier arrêt, principalement du fait de la réévaluation des besoins en logements et de la réduction des extensions urbaines initialement envisagées sur les deux secteurs du Niaisais.

Toutefois, l'analyse fait ressortir plusieurs thématiques toujours insuffisamment approfondies et qui correspondent à des enjeux forts du territoire. A ce titre, il subsiste plusieurs points, déjà évoqués dans mon avis du 26 octobre 2017, sur lesquels votre projet devra impérativement évoluer d'ici l'approbation du PLU :

- Une meilleure prise en compte des risques, et notamment du plan de prévention des risques littoraux est attendue, en particulier dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que dans l'écriture du règlement et plus spécifiquement par rapport à la cote plancher des constructions,
- La déclinaison de la loi « littoral » devra faire l'objet de certaines clarifications. Des justifications et ajustements sont notamment attendus dans la partie réglementaire du projet concernant les zones A et N, en particulier pour les secteurs Nt destinés à la valorisation touristique qui devront être motivés, ainsi que les espaces boisés classés et la bande des 100m (secteur du Gois),
- Des justifications sont également attendues sur l'extension de la zone d'activités économiques, notamment au regard de l'offre existante sur la partie actuelle, ainsi que le positionnement explicite de l'intercommunalité, compétente dans ce domaine,

- Compte tenu du caractère littoral de la commune, la densité brute moyenne des opérations serait à augmenter sensiblement, en particulier à travers une recherche approfondie de formes urbaines innovantes et qualitatives au sein des OAP. Cet aspect interroge la vision prospective de la collectivité sur la capacité d'accueil du territoire à long terme.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des remarques portées ci-dessus, j'émet un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLU.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'annexe au présent avis récapitulant l'ensemble des observations de l'État, destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité de votre document.

Enfin, je vous rappelle que le présent avis et son annexe devront être inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Le Préfet

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
de la Préfecture de la Vendée



François-Claude PLAISANT

ANNEXE à l'avis de l'Etat

Projet n°2 de PLU arrêté – Commune de BARBATRE

P.J. : Bande des 100 m aux abords du Gois

La commune a opté pour l'achèvement du PLU initié à l'échelon communal en 2015. Il est toutefois souligné ici l'intérêt de poursuivre les réflexions sur la mobilisation à terme du PLU intercommunal, compte tenu notamment des forts enjeux du territoire et de ses complexités, ainsi que du caractère déjà intégré des politiques publiques déclinées dans le cadre de l'actuel SCoT de l'île de Noirmoutier, établi à la même échelle territoriale. Les réflexions liées à la capacité d'accueil du territoire, à la préservation des terres agricoles et au maintien d'une agriculture littorale, à l'habitat, aux risques, à une déclinaison homogène de la loi littoral, à la transition énergétique, etc..., nécessiteraient d'être appréhendées et déclinées à une échelle plus globale. La mise en place d'un programme local de l'habitat (PLH) intercommunal conforterait également la politique communale dans ce domaine.

Elle a également opté en faveur de la nouvelle structuration réglementaire interne du PLU.

I – OBSERVATIONS DE FOND

Prise en compte du Grenelle de l'environnement

Conformément aux articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le nouveau projet de PADD prévoit de « concentrer la construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine ». Ce faisant, il apporte une réponse relativement mécanique aux observations précédentes en se calant sur les objectifs quantitatifs du SCoT actuel (10 logts/ha) en matière d'habitat, et en limitant le développement de la zone d'activités économiques à un maximum de 2,4 ha. D'une manière générale, on ne peut que regretter qu'une véritable approche intégrée « urbanisme et risques » n'ait pas été menée au-delà de l'étude réalisée sur le secteur d'habitat « La Gaudinière ».

Habitat :

En l'absence de PLH, dont la caducité de ce dernier (2006-2013) reste toujours à préciser au dossier, la commune de Barbatre reconduit son scénario de développement à un taux de croissance démographique annuel de l'ordre de 0,5 %. Les ajustements demandés se traduisent essentiellement par une réévaluation à 10 logements/an pour les dix prochaines années (2018-2028). Malgré un taux de 0,1 % observé entre 2009 et 2014, celui envisagé apparaît toutefois cohérent au regard des projections INSEE 2040 dans le secteur Nord-Ouest Vendée (+1,1 %) pour le maintien de la population communale mais également avec ceux de l'actuel schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Île de Noirmoutier de l'ordre de 10 logements/an voire ceux du SCOT Nord-Ouest Vendée portés à 80 logements/an pour l'ensemble de l'île.

La densité brute moyenne retenue pour les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation est fixée à 22 logements/ha. Cela reste toujours relativement faible pour une commune littorale, d'autant plus que le principe de diversification des formes urbaines favorisant cette densité ne se traduit pas de façon effective dans les OAP.

Ce point interroge plus globalement la capacité d'accueil du territoire à long terme. Il est donc attendu des justifications, nonobstant la situation des espaces concernés en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral qui ne constitue pas un argument en tant que tel .

Activités économiques :

Le projet de PLU prévoit toujours l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) de la Gaudinière (2,43 ha en 2AUi) alors que la tranche n°2, classée en Ui présente encore des disponibilités (environ une quinzaine de lots).

Des justifications sont donc attendues sur l'offre existante, ainsi que le positionnement ferme de l'intercommunalité s'agissant du projet d'extension de cette zone relevant de sa compétence. Ces éléments devront être portés à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

Zones agricole et naturelle :

Dans le rapport de présentation, le diagnostic et l'analyse des enjeux de l'activité agricole apparaissent insuffisamment détaillés. En effet, le dossier devrait être plus précis concernant les impacts de l'urbanisation notamment sur certains secteurs en zone U dans lesquels il existe encore une vocation agricole. Des précisions sont donc attendues concernant la nature, la qualité des sols et les impacts de l'urbanisation sur ces parcelles maraîchères situées au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que sur les compensations individuelles pour pallier à ces impacts.

Il est à noter la réduction sensible de la zone Nt (6,5 ha contre 35 ha initialement). Cependant, il conviendra de justifier ces secteurs au regard des besoins et des dispositions de la loi Littoral ainsi que de l'impact potentiel sur l'activité agricole. La vocation des emplacements réservés concernés (n°2 et 3) devra être réinterrogée. En tout état de cause, la création d'un nouvel espace muséal et touristique ne pourra pas être envisagée dans le cadre d'une construction nouvelle (discontinuité).

Les justifications attendues au dossier devront également être portées à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

Services publics ou d'intérêt collectif en zones A et N : leurs conditions d'accueil ne sont pas suffisamment encadrées. La définition proposée est beaucoup trop large, en particulier pour une commune littorale. Le règlement doit donc préciser ce que revêt la notion de "compatibilité" avec la vocation agricole et naturelle de ces zones

Loi littoral

Le dossier mériterait de procéder à un examen plus précis de la prise en compte de la loi littoral, notamment au regard du SCoT de l'île de Noirmoutier approuvé en 2008 toujours en vigueur. Il conviendrait donc clarifier si ce SCoT assure ou non un rôle de transitivité vis-à-vis des normes supérieures, en particulier la loi littoral.

Constructibilité en continuité (CU : L121-8)

Mes précédentes remarques sur les emplacements réservés n°2 et 3 et sur les équipements d'intérêt collectif en zone A et N valent également pour ce point.

Bande des 100 mètres (CU : L121-16 à 20)

Les documents graphiques présentent le tracé de la bande des 100 mètres. Son tracé devra être adapté à proximité du relais de mer jouxtant la chaussée du Gois, à l'entrée de la commune (voir plan annexé).

Espaces remarquables (CU : L121-23 à 26)

En application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, l'article R121-4 7° du même code fait obligation aux PLU de préserver au titre des espaces remarquables les parties naturelles de sites inscrits ou classés. Les emplacements réservés n°2 et 3 s'inscrivent dans le périmètre des sites inscrits et classés du Gois. Leur libellé sur la nature de leur opération reste assez générique et ne permet pas de cerner précisément leur destination.

Il est impératif de les préciser notamment afin d'apprécier leur conformité future avec la loi littoral.

En secteur Nr, le projet de règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, alors que seuls les aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés en espace remarquables, sous certaines conditions. Le règlement doit être revu sur ce point.

La zone Nrm sur la côte ouest (roches de la Fosse) répond au besoin de protection des récifs d'hermelles sur ce secteur. Il convient néanmoins de les localiser plus précisément pour adapter les contours du zonage à la réalité du terrain en vue d'assurer leur protection. Elle pourrait être prolongée jusqu'au pied du pont sur lesquels ils se sont développés.

Boisements littoraux significatifs (CU : L121-27)

Le territoire présente principalement un cordon boisé, entre dune et urbanisation, marqué par quelques ruptures urbaines. L'ensemble s'inscrit plus largement comme composante de la forêt domaniale de Noirmoutier.

Le projet de PLU répertorie en espace boisé classé (EBC) au titre du L113-1, les boisements homogènes les plus significatifs. Sur la base d'une reconduction de ceux délimités au POS, étendus aux franges de ces massifs, s'y ajoute la création d'un secteur boisé de 2,6 ha situé au nord du territoire communal. Ce classement porte ainsi sur une superficie totale de l'ordre de **116 ha** soit une **augmentation nette globale d'environ 26 ha** par rapport à l'ancien POS qui classait en EBC environ 90 ha.

Toutefois, le classement en espaces boisés « protégés » des boisements situés au sein des campings du Midi (intégralement) et du camping des Onchères (pour partie) apparaît incohérent avec la définition de « boisements significatifs » donnée par le dossier.

La loi littoral fait obligation aux PLU de classer en EBC les boisements littoraux « significatifs ». Dès lors qu'un boisement est jugé comme tel, il n'y a donc pas d'alternative.

→ Une clarification est attendue sur cette absence de classement au titre des EBC sur ces deux campings.

Station d'épuration en commune littorale (CU : L121-5)

Elles ne sont admises que par dérogation ministérielle et sous strictes conditions : ne pas répondre aux besoins d'une urbanisation nouvelle et nécessité technique impérative. Or, le site de la station d'épuration, en prévision de son extension, fait l'objet d'un vaste secteur, identifié Ne.

La nécessité d'un périmètre aussi important est à réinterroger, d'autant qu'il intègre des espaces situés en bande des 100 m et des zones humides.

Par ailleurs, le projet de PLU gagnerait à rappeler les dispositions spéciales de la loi littoral en matière de station d'épuration, notamment la nécessité d'une autorisation délivrée conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement (articles L121-5 et R121-1 du code de l'urbanisme), procédure faisant l'objet d'une note technique ministérielle du 26 janvier 2009.

Risques

Le rapport de présentation : Malgré l'ajout d'un paragraphe spécifique p. 18 du tome 4 l'explication donnée, encore très générique, peine toujours à démontrer la compatibilité du PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne approuvé le 23 novembre 2015, au-delà de l'application du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé le 30 octobre 2015. **Une analyse plus détaillée de sa prise en compte reste à apporter, notamment sur le changement climatique.**

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : L'axe 4 « maintenir un cadre de vie de qualité » prend bien en compte la notion des risques naturels et technologiques, en y incluant également l'intégration du règlement du PPRL. Toutefois, un développement de cette partie serait opportun afin d'avoir une vision plus objectivée et concrète des éléments permettant la mise en œuvre des projets en lien avec le risque inondation, compte-tenu du fait que la plupart des projets sont localisés en zone bleue. Ceci permettrait notamment de faire ressortir l'appropriation du sujet par la collectivité dans ses choix de développement urbain.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les projets présentés n'intègrent toujours pas les contraintes et obligations réglementaires liés aux bâtiments, voiries, réseaux, via des OAP sectorielles « inondations » pour les secteurs situés en zone à risque. Ils nécessitent une réflexion à une échelle élargie (lotissement, quartier) plutôt qu'au niveau de la parcelle.

→ **La rédaction des OAP devra évoluer pour être conforme au règlement du PPRL et mieux traduire la volonté de prise en compte du risque d'inondation/submersion de la commune dans ses projets.**

Règlement écrit : En zones bleues, le règlement du PLU autorise un rehaussement possible du niveau plancher du RDC à 1 mètre maximum au-dessus du TN. Or, celui-ci ne peut être suffisant au regard de la topographie de certaines parcelles et de leurs seuils de vulnérabilité.

→ **Cette rédaction doit être impérativement revue. Le règlement devra préciser que toute nouvelle construction doit avoir sa cote de plancher strictement supérieure à la cote de référence des aléas actuels concomitants (titre III du règlement du PPRL).**

En complément, les remarques ou incohérences du règlement du PLU par rapport à celui du PPRL devront être levées. Elles sont détaillées en annexe de cet avis.

Enjeux maritimes

Activités conchylicoles et cultures marines :

Ces activités représentent une activité économique importante qui mériterait d'être développée dans le diagnostic du rapport de présentation. De la même manière, le PADD gagnerait à faire référence aux activités conchylicoles au même titre que les activités agricoles « terrestres » eu égard notamment au souhait communal de pérennisation de ces activités.

Les zones de culture marines sur le littoral de la commune seraient à faire apparaître dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques sur l'estran par un zonage adapté, notamment celles situées le long du passage du Gois et sur la côte Ouest. Les bancs concernés sont présents à : la Roulette, Graisselous, la Frandière, les Roches de la Fosse et la Fosse.

Qualité des eaux marines: Il importe que le rapport de présentation puisse justifier de la cohérence du PLU avec les objectifs environnementaux contenus dans la directive cadre stratégie pour le milieu marin (DCSMM) du 25 juin 2008 et les plans d'action pour le milieu marin (PAMM), approuvé en décembre 2012. À ce titre, une analyse est attendue dans le dossier visant à atteindre un bon état écologique des eaux marines d'ici 2020 notamment par une évaluation des sources probables de dégradation du milieu.

Eau - Zones humides

Le projet prévoit dans le cadre de la mise en valeur du site du Gois des aménagements et notamment des parcs de stationnements non revêtus. Ceux-ci pourraient avoir des incidences sur des zones humides d'importance majeure. Il convient de préciser les mesures de prise en compte et de protection.

Les zones humides de classe 4 sont identifiées comme à fort intérêt et les dispositions générales du projet de règlement (p.8) interdisent les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique. Or le règlement des zones Nr et Aa autorise diverses constructions et installations sur les secteurs identifiés en classe 4.

Ainsi, l'emplacement réservé n°1 (secteur Ao) pour une digue de retrait empiète directement dans une zone humide de classe 4 :

Des précisions en matière d'évitement ou de mesures compensatoires sont attendues sur ce point.



II – REMARQUES TECHNIQUES

Observations générales

D'une manière générale, le dossier souffre encore de trop nombreuses scories déjà signalées dans le précédent avis (exemple : celles relatives à la caducité du P.O.S. et du P.L.H.). Il est regrettable que le nécessaire travail de relecture n'ait manifestement pas été effectué. En tout état de cause, cela nuit à la qualité du dossier et donc à l'appréciation même du projet de la collectivité.

Le rapport de présentation (RP)

Remarques matérielles (non exhaustives): La note de synthèse, page 24, fait encore référence aux anciens articles du code de l'urbanisme, qu'il convient d'actualiser.

Environnement/maritime

Dans le tome 2, page 58, dans la partie éolien, le projet de parc éolien en mer des îles d'Yeu et de Noirmoutier avec présentation d'une cartographie, et dont le raccordement à la Barre de Monts passe au large de la commune de Barbâtre, doit être mentionné.

Page 64, la carte des classements sanitaires des zones conchylicoles est à ajouter.

Page 84, concernant la partie 3.3.2 algues vertes, il est proposé de citer le plan d'épandage de la communauté de communes de l'île de Noirmoutier pour la gestion des algues vertes sur l'île de Noirmoutier, ainsi que le plan ORSEC n°2016/CAB-SIDPC/555- Dispositions spécifiques pour la gestion des pollutions du littoral par les algues vertes approuvées le 12 juillet 2016.

Dans le tome 3, pages 39 et 66, il serait nécessaire de préciser dans les espaces naturels remarquables les herbiers de zostères le long du littoral baie de Bourgneuf côte Est.

Page 19, il aurait été judicieux de décliner le projet de ZMEL (capacité d'accueil, équipements...) et le lien avec la partie terrestre.

Dans le tome 4, page 8, il est nécessaire de justifier l'évaluation environnementale du PLU vis-à-vis du plan d'action pour le milieu marin

Déchets/pollution/nuisances

À la page 86 du tome 2, un paragraphe est consacré aux nuisances sonores aux abords des infrastructures avec le passage dans la commune de la RD n°38. Des activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores sont listés, tels que par exemple les activités économiques, salle des fêtes, campings, sans pour autant qu'elles aient été recensées. En termes de prévention dans ce domaine, il serait opportun de préciser leur situation afin d'éviter de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit à proximité.

Risques

Le rapport de présentation devra être complété par l'ensemble des documents suivants :

- le D.D.R.M. de septembre 2012 n'est pas cité ;
- Risque sismique:
Ce risque est mentionné, mais les références réglementaires ne sont pas citées :
 - décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
 - décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
 - arrêté du 22 octobre 2010 modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011 et 15 septembre 2014 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;
- Le risque Radon :

Ce risque figure dans le rapport d'évaluation, mais l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire n'est pas cité ;

- le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) : la route départementale n° 95 n'est pas mentionnée par ce document ;
- l'élaboration de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) n'est toujours pas évoquée ;
- l'arrêté préfectoral n° 12 SIDPC-DDTM_627 du 26 novembre 2012 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Vendée n'est pas mentionné ;
- l'arrêté préfectoral n° 14 SIDPC-SDIS 246 du 5 mai 2014 portant réglementation de la prévention contre les risques d'incendie et de panique sur les terrains de camping, caravanage, aires d'accueil d'autocaravanes, parcs résidentiels de loisirs à gestion hôtelière et installations assimilées n'est pas cité ;
- l'arrêté préfectoral n° 17/SIDPC/148 du 3 mars 2017 portant approbation de la liste des terrains de campings exposés aux risques majeurs dans le département de la Vendée n'est pas mentionné. Pour rappel, les deux terrains de camping **Les Onchères** et **Le midi** sont concernés par cet arrêté.

Il conviendra également de rajouter les données historiques recensées dans le PAPI.

RP-T3: Dans l'introduction générale, p.5, il est fait référence au respect de la loi littoral par les dispositions dans le PLU. La commune étant impactée à 60 % par un risque inondation, il est nécessaire de démontrer que la prise en compte des risques dans la commune fait également partie des enjeux que la commune doit relever pour poursuivre un développement maîtrisé (économique, social, urbain...).

Par ailleurs, conformément aux dispositions 2-2 et 2-3 du PGRI le rapport de présentation doit faire apparaître des indicateurs sur la prise en compte du risque inondation, ainsi que les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire. Le rapport de présentation doit être complété en ce sens.

En matière de défense extérieure contre les incendies (DECI), des justifications portant sur la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie et de l'entretien des bouches à incendie permettrait d'assurer l'adéquation des réseaux avec la mise en œuvre du projet communal. À cet effet, le règlement pourrait introduire que dans les secteurs où la sécurité contre l'incendie ne serait pas assurée, la construction serait interdite.

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

La carte page 9 intègre le camping des Onchères dans le périmètre pour favoriser le renouvellement urbain. Ce contour devra être ajusté sur son seul objectif.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

On peut regretter que les secteurs de la Fosse et du Gois ne bénéficient pas d'OAP.

Le bonus de constructibilité, dispositif relativement nouveau et complexe, introduit dans l'article 12 des dispositions générales du règlement pourrait faire l'objet d'exemples au sein des OAP pour en mesurer le mécanisme et participer à sa compréhension en vue de faciliter l'instruction ultérieure.

Page 5, l'intitulé des secteurs sur la carte est erroné. Il manque la mention de l'OAP de « La Gaudinière ». Celle du Fief Moulin est à supprimer.

Densification : Relayant l'objectif du PADD (p.6), les OAP « Rue de la Poste » et « Chemin de la Borderie » (p.20 et 21) fixent une densité minimale, par exemple 30 logements par hectare.

Cependant, s'agissant d'un nombre déterminé, pour sa traduction opérationnelle et s'assurer à terme de la réalisation effective de l'objectif, le document gagnerait à préciser comment sa déclinaison doit être mise en œuvre, en particulier dans l'hypothèse d'une urbanisation fractionnée en plusieurs opérations (très probable).

Sans précisions en la matière, l'objectif de densification semble compromis.

Réseaux :

Conformément à l'article R151-1 8 du code de l'urbanisme, ne peuvent être classés en zone urbaine, que 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.

Sauf pour les réseaux d'eau (cf annexe – plan des réseaux d'eau), le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments concrets (cartes des différents réseaux, projets d'investissement de la collectivité en la matière,...) permettant d'apprécier la cohérence de la délimitation des zones urbaines au regard des besoins des futures constructions.

Ce document mériterait d'autant être complété sur ce point que le projet de règlement impose le raccordement des constructions nouvelles aux divers réseaux publics.

Le règlement graphique (zonages)

D'une manière générale, les différents zonages du PLU sont difficiles à déterminer et mériteraient un renforcement de l'épaisseur du tracé de leur contour. Les planches de zonage doivent être à une échelle suffisante pour rendre lisible les numéros de parcelles et le nom des rues, les lieux dits et la commune voisine, permettant ainsi de mieux se repérer, étant rappelé le nécessaire caractère « grand public » du PLU.

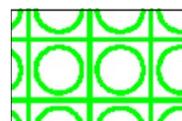
De même, la répétition des dénominations de zonage mériterait d'être intensifiée. En effet il y a des zones qui ne sont pas repérées ou alors sur une des deux planches et pas sur l'autre, ce qui ne facilite pas la lecture des plans (par exemple Nr côté ouest sur les 2 planches, Nm idem, Uc planche sud pas de lettre et une seule fois planche nord,...)

Dans la légende est indiqué "périmètre périmètre" pour la zone en pointillés bleus. L'intitulé est à corriger. Par ailleurs, cette trame et sa traduction réglementaire sont à justifier dans le tome 3 du rapport de présentation.

Le rapport de présentation, tome 4, page 81, annonce la protection des zones humides par l'utilisation de l'article L151-23 sans que les planches graphique le mentionnent. Il convient donc de le rappeler dans la légende.

La bande de précaution du PPRL ne figure pas sur la cartographie du zonage du PLU. Cette information, ainsi que la matérialisation de cette bande devront également apparaître.

La trame d'usage représentant les espaces boisés classés n'est toujours pas adaptée et se confond avec celle de la protection paysagère. Il est donc demandé à ce que sa représentation respecte la sémiologie graphique nationale (voir ci-contre).



Zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL) : Le périmètre du projet de zone de mouillage et d'équipement léger à la pointe de la Fosse dépasse le zonage Nm du PLU. Une adaptation de ce dernier apparaît nécessaire pour l'intégrer.

Dans le secteur du Gois, l'emprise de la future digue du Gois et des Mattes en site classé est couverte en partie par un zonage Nt, mais également en zone Nrm. La vocation de celle-ci n'apparaît pas adaptée à la réalisation de cet ouvrage de défense contre la mer. Un zonage en Nr ou Nt serait plus approprié au secteur concerné.

Emplacements réservés (ER) :

Le tableau des emplacements réservés devra être complété par le nom du bénéficiaire des différentes réserves, faute de quoi ils risquent de s'avérer inopérants.

Sites et entités archéologiques :

Les dispositions générales du projet de règlement (p.9) imposent la consultation des services spécialisés en matière d'archéologie pour « toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers portant sur une superficie supérieure à 20 m²) concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques ».

Cependant, les documents graphiques ne permettent pas cette identification (aucune indication dans la légende des cartes) et les conditions de consultation ne sont pas celles organisées à l'article R.523-4 du code du patrimoine. Par ailleurs, sur le site de la DRAC, il n'apparaît pas que des zones de présomption archéologiques soient présentes sur le territoire de Barbâtre.

Une clarification serait nécessaire.

Le règlement écrit

Dispositions générales

Règles générales en matière de préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique :

En page 5 du projet de règlement, la mention concernant la non-application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme dans les secteurs protégés n'a plus lieu d'être (dispositions supprimées par le Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015).

« *Verdissement* » du règlement : D'une manière générale, la traduction réglementaire aurait mérité d'être approfondie dans ce domaine en cohérence avec les intentions affichées au PADD (orientation bioclimatique, voie nouvelle et biodiversité/gestion des eaux pluviales, covoiturage, stationnement des deux-roues non motorisés, végétalisation des parkings, ombrières solaires, bornes de rechargement pour véhicules électriques, éclairage extérieur, mobilité électrique/accès à la prise, gestion et tri sélectif des déchets, etc).

L'article 5 impose un recul minimal de 15 m des constructions par rapport aux cours d'eau. Pour autant, ceux-ci ne sont pas identifiés aux plans de zonage. Par ailleurs, un recul minimal de 3 m est également imposé en bordure des fossés, étendues d'eau, mares et bassins d'orage, à partir de la limite des berges, sauf pour une liste d'exceptions. Or, celle-ci ne mentionne pas les activités conchylicoles et aquacoles présentes dans le secteur Ao alors que dans celui-ci, les éléments hydrauliques existants sont de nature à entraver l'implantation des constructions autorisées.

Ces différents points gagneraient à être reconsidérés par le projet de PLU.

En fin d'article 6, le règlement pourrait introduire des dérogations, notamment pour permettre la réalisation de certains travaux susceptibles d'aggraver la non-conformité du bâtiment aux règles en vigueur, sous les conditions qu'il fixe pour répondre à des objectifs précis. Ces objectifs peuvent notamment concerner la « mise aux normes » en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité et

diverses règles relatives notamment aux travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions.

Reconstruction après destruction :

En page 12 du projet de règlement, en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction des bâtiments existants détruits involontairement est autorisée. Le document gagnerait à préciser expressément s'il interdit également le droit à reconstruire en cas de démolition volontaire (CE, 8 nov. 2017, 403599), dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Par ailleurs, le document aurait pu rappeler que la reconstruction doit être strictement «à l'identique» au bâtiment initial (cf. Rep Min n°90267, JOANQ, 21 décembre 2010), sauf si les modifications apportées au bâtiment d'origine sont conformes aux dispositions du PLU (CE, 16 mai 2018, 406645) et dans un délai de dix ans, sauf si la commune réduit cette durée.

Il serait également utile de rappeler qu'il reste nécessaire d'obtenir une autorisation d'urbanisme avant de procéder aux travaux de reconstruction et que pour le bénéfice de cette disposition, il appartient au demandeur de transmettre toutes les justifications nécessaires à son application (caractère régulier du bâtiment initial, caractère identique de la reconstruction, etc.).

Risques :

L'article 11 relatif au réseau d'eaux usées devra être complété au regard des dispositions du PPRL, par la mise en place de regards étanches équipés de tampons verrouillables.

Il devra également mentionner l'obligation de matérialiser les piscines en zone rouge et que leur abri est interdit.

Réseaux divers, page 14 : Les dispositions relatives à l'obligation de réaliser les réseaux de téléphonie en souterrain seraient à nuancer au regard du caractère non licite d'une interdiction générale des réseaux aériens sur un territoire (ex : CE 20/12/1996, Cne de La Boissière)

Le projet de règlement ne donne pas de définition des zones « non aedificandi ». Cette disposition a vocation à interdire tout type de construction susceptible d'être mise en œuvre au sol, en surplomb ou en sous-sol, y compris l'impossibilité de planter certains végétaux, de construire une route, de mettre en œuvre une dalle, ou encore d'entreprendre le terrassement d'un talus. La question se pose pour les constructions ou installations temporaires exemptées de formalité d'urbanisme. Une définition de ce terme pourrait être utilement introduite dans le lexique en page 18.

La notion de gabarit gagnerait également à être définie dans le lexique.

Règlement des zones

Risques :

L'article 2 des zones UA et UC , autorise « *La reconstruction après sinistre ...de bâtiments... ayant été détruits par un sinistre quelconque.....* », or, cette autorisation est contraire au règlement du PPRL, qui interdit toute reconstruction après un sinistre généré par une submersion ou une inondation.

L'article 3 des zones UA et UC prévoit que « les constructions devront être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes ». Cette règle pourrait entrer en contradiction avec le PPRL qui impose une cote de plancher supérieure à la cote de référence de l'aléa actuel. Une différence très élevée par rapport au terrain naturel pourrait poser le problème de l'accession aux bâtiments par la rue.

L'article 6 des zones UA, UC, UI, UL et N devra également prévoir dans les « dispositions particulières » une exception concernant la hauteur maximale pour qu'elle soit compatible avec le « zonage réglementaire PPRL », afin de permettre aux pétitionnaires de pouvoir respecter les prescriptions du PPRL pouvant conduire un projet à dépasser la hauteur maximale autorisée par le PLU.

L'article 7 des zones UA, UC, UI, UL et N autorise et réglemente les sous-sols qui sont interdits en zonage réglementaire du PPRL de Noirmoutier. Par ailleurs les clôtures pleines ne sont autorisées qu'à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse.

L'article 9 des zones UA, UC, UI, UL et N autorise les stationnements collectifs. Afin d'être compatible avec le PPRL, ils doivent être réalisés en continuité des voiries de dessertes créées.

L'article 2 de la zone A dispose que « *Les serres démontables..soient situées au minimum 0,20 m au-dessus de la côte de référence....* ». Ceci est incohérent avec le règlement du PPRL de la zone rouge. Les dispositifs des serres multi-chapelles sont autorisées à condition que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion soient situés au minimum 0,40 m au-dessus de la cote de référence. Même chose pour les locaux techniques.

L'article N2 autorise « les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène ». Ce libellé devra être plus précis pour savoir si elles sont compatibles avec le règlement de la zone rouge du PPRL. Pour exemple la construction d'un établissement stratégique et sensible tels que caserne de pompiers, station de traitement des eaux usées, ne serait pas autorisée.

Les différentes règles évoquées supra doivent être mises en cohérence avec celles du PPRL comme demandé dans l'avis Etat de 2017.

Le règlement de la zone Nm autorise bien des usages maritimes professionnels et touristiques de proximité du rivage. Pour autant, il conviendrait de le compléter par les installations nécessitant la proximité de l'eau, ainsi que les câbles sous marins.

La zone UC interdit les terrains de campings permanents ou saisonniers, or la commune dispose de petites unités qui n'ont pas été répertoriées dans le rapport de présentation. Une analyse doit être menée sur ce point pour assurer une mise en cohérence entre la pratique actuelle et l'écriture du règlement.

Le règlement de la zone Ao destinée à la conchyliculture et l'aquaculture, prévoit la réfection ou la reconstruction à l'identique des bâtiments d'exploitation, ainsi que les constructions sous conditions. Il conviendrait cependant de permettre l'extension mesurée des constructions en les limitant par rapport à la date du PLU.

Le règlement mériterait également de préciser qu'en l'absence de « continuité », les activités de vente ne sont pas autorisées. Le rappel exprès de l'interdiction de logement est également recommandé.

De plus, s'agissant d'une zone destinée aux cultures marines, la possibilité offerte par le règlement de réaliser des « *aménagement nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m carrés de surface de plancher* », n'est pas adaptée au contexte. Cette disposition serait à supprimer.

Les serres agricoles et locaux techniques liés :

Le projet de règlement (p.77) doit être rendu plus précis sur le fait que les serres qu'il autorise concernent celles à caractère non permanent, facilement démontables et transportables, appelées à être déplacées sur les terres cultivées en fonction des cultures et des saisons. Une limitation de leur hauteur renforcerait leur légalité et leur intégration paysagère.

En revanche, pour les locaux techniques indispensables à leur fonctionnement (chaufferie, entrepôt, atelier, germeoir, remise à matériels, etc.) ne peuvent être autorisés, sauf s'ils sont en continuité avec l'agglomération et sous certaines conditions.

Le règlement est à revoir sur ces points.

Zone UT

Les normes concernant l'aspect des constructions (p.57 et p.58 du projet de règlement) ne sont pas adaptées à la vocation touristique de cette zone. Elles concernent les constructions « traditionnelles ». Une adaptation de celles-ci est recommandée pour éviter des difficultés par la suite, notamment lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Patrimoine végétal :

Des haies, alignements d'arbres et boisements sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (p.8 du projet de règlement). Bien que la protection soit identique d'un point de vue réglementaire, le classement au titre de l'article L151-23 apparaît plus approprié pour les éléments de nature écologique, l'article L151-19 concernant plutôt les éléments d'ordre « culturel, historique ou architectural ».

Par ailleurs, la destruction de ce patrimoine est autorisée pour des raisons de sécurité, de salubrité, création d'accès nouveaux, etc. Cependant, afin de limiter les destructions par simple commodité et pour répondre au mieux à l'objectif du PADD en la matière (p.8), la collectivité pourrait être insistante sur la justification des raisons de sécurité et de salubrité (diagnostic de l'état phytosanitaire des arbres, etc.), l'absence d'alternative avérée « raisonnable », etc.

A cet égard, le document aurait pu, par exemple, introduire la condition d'une replantation d'un linéaire de même longueur, la taille des arbres au moment de leur plantation, leur nombre et densité ainsi que, le cas échéant, les conditions de la restauration de la continuité écologique et/ou de la qualité paysagère. De même, l'indication du délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir est une autre condition importante.

Le projet de règlement gagnerait à être repris sur ces points.

Mixité sociale :

Bien que le projet de règlement impose un quota de logements sociaux pour toute opération supérieure à 10 logements (ex. p.23), le lexique ne donne aucune définition du terme « opération » alors qu'il est central pour la réalisation des objectifs en la matière. En particulier, le projet de règlement gagnerait à spécifier comment sera mise en œuvre cette obligation dans le cas de la délivrance de plusieurs autorisations échelonnées dans le temps. Cet objectif de mixité sociale ne doit pas pouvoir être remis en cause ou aboutir à faire peser sur une seule autorisation l'ensemble du pourcentage de logements sociaux .

Protection du petit patrimoine bâti :

En page 8 du projet de règlement, concernant le petit patrimoine bâti, il est indiqué que les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments « sont soumis à déclaration préalable ». Il serait préférable d'ajouter « sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ».

Espaces Boisés Classés (EBC) : Dans les dispositions générales du projet de règlement (p.7), au lieu de faire référence à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme en matière d'autorisation préalable obligatoire pour les coupes et abattages d'arbres dans les EBC, il conviendrait davantage de citer les articles L.421-4 et R.421-23 g) du code de l'urbanisme.

Éoliennes :

Dans le projet de règlement (p.24, 36, 77 et 85), les éoliennes ne sont admises que sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12 mètres à partir du sol. Cependant, s'agissant de dispositifs parfois difficiles en termes d'acceptabilité par le voisinage, le document gagnerait également à fixer expressément la référence du point haut. Par exemple, en cohérence avec l'article R421-2 du code de l'urbanisme, il pourrait préciser qu'il s'agit des éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.

Reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'une catastrophe naturelle :

En page 7 du projet de règlement, il semble y avoir une confusion entre les dispositions de l'article L152-4 et L111-15 du code de l'urbanisme : au titre du L152-4, la durée n'est pas de dix ans, mais de un an seulement.

Cohérence de la vocation des zones et des constructions admises :

La vocation de la zone UA étant réservée à l'habitat, l'article UA2 listant les constructions autorisées gagnerait à autoriser expressément les maisons individuelles ; pareillement pour la zone UC.

Équipements sportifs en zone UL :

Les normes concernant les équipements sportifs (p.65 et suivantes du projet de règlement) ne sont pas adaptées, elles concernent des constructions sans rapport avec la vocation de la zone. Une adaptation de celles-ci est recommandée pour éviter des difficultés par la suite, et également pour mieux répondre aux objectifs de la commune en faveur du développement durable et de maintien d'un cadre de vie de qualité pour les habitants (p.19 du PADD).

Production d'énergie :

En page 77, dans le secteur Aa, le projet de règlement autorise « Les infrastructures d'intérêt général liées à la production d'énergie » ainsi que les éoliennes de moins de 12 mètres. S'agissant d'une commune littorale, entièrement située en espace proche du littoral, la légalité de ces dispositions interroge, la collectivité pourrait être invitée à davantage préciser ce point et encadrer ces dispositions (continuité, extension limitée de l'urbanisation, etc.).

Les annexes

Zonage d'assainissement et plan des réseaux

Le plan de zonage assainissement devra être joint aux annexes, de même que le plan du réseau assainissement.

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Le dossier devra comporter un tableau de synthèse de l'ensemble des servitudes d'utilité publique couvrant le territoire communal.

Il conviendra de réactualiser l'ensemble des « fiches-types » qui concernent le territoire communal.

Ces fiches réactualisées sont disponibles sur le site :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

La liste des servitudes doit être mise à jour en y ajoutant le décret portant classement des sites inscrit et classé du Gois du 2 novembre 2017. Par ailleurs, l'usage d'une seule la trame utilisée pour représenter les deux sites ne permet pas de les distinguer. Le graphisme doit être revu.

Servitude de voisinage d'une ligne électrique (I4) :

Le tracé de la servitude doit être repris à la Pointe de la Fosse.(cf carte RTE transmise en 2017)

Le tracé des ouvrages est également disponible et téléchargeable au format SIG sur le site de l'Open Data RTE (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

Contributions d'urbanisme :

En application de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme, les annexes du projet de PLU indiquent, s'il y a lieu :

- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité
- les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial (PUP) mentionnées à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux délimités en application du II de cet article
- les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

En l'absence de ces dispositions, il conviendrait de maintenir cette annexe en incluant la mention «néant».