


Maître d'ouvrage	Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Barbâtre
	

<u>Objet et date</u>	Propositions de réponses à l'avis du Préfet en vue de l'enquête publique / 15 octobre 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia conseil
<u>Date de diffusion</u>	15/10/2018

Par délibération en date du 6 juin 2018, le conseil municipal de Barbâtre a arrêté une deuxième version du projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées, pour consultation selon les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, le Préfet a fait parvenir son avis, qui souligne le fait que 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 Niaisois. Le Préfet a émis un avis favorable sur le projet d'élaboration du PLU.

Toutefois, le Préfet demande que le projet de PLU évolue impérativement sur quatre points, listés ci-dessous. La présente note a pour objet de présenter les réponses envisagées de la part de la commune :

- **« 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. »**

Réponse de la commune : Pour faire suite à cette demande, les différentes pièces réglementaires du PLU feront des rappels plus systématiques et appuyés aux dispositions du PPRL. Ainsi, les OAP seront complétées des rappels des principales dispositions du PPRL sur les secteurs concernés, et les rappels des règles des cotes plancher des constructions sera fait dans le règlement. La commune a souhaité une mise en cohérence avec les autres PLU de l'île de Noirmoutier. La commune fera également référence au PGRI dans ces documents.

- **« 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 100 m (secteur du Gois). »**

Réponse de la commune : En ce qui concerne les espaces boisés classés, la commune entend répondre favorablement aux recommandations issues de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Concernant la bande des 100 m aux abords du secteur du Gois, la cartographie fournie par les services de la DDTM sera reportée.

Enfin, concernant les secteurs Nt : au regard du 1^{er} arrêt du PLU, la réduction de la zone Nt est plus que sensible (la superficie de ce secteur a été divisée par 5).

Ce point a fait l'objet d'échanges avec le Préfet de l'époque - M. ALBERTINI et les services du Département lors des réunions sur le classement du Gois et de l'étude des abords du Gois (terrains de stationnements, véhicules retirés de l'éstran...) auxquelles différents services et associations de protection de l'environnement participaient. Les secteurs de stationnements envisagés, sont des terrains en friches, déjà utilisés comme tels lors de différentes manifestations (feux d'artifices, Tour de France ...), situés en dehors de la bande des 100m et en net retrait de la bande littorale.

Toutes les parties concernées s'accordent à dire qu'il est urgent d'envisager des solutions afin que le Gois puisse être classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Aussi, la commune envisage de conserver ces zones Nt situées aux abords directs du Gois. Le fait de l'emplacement réservé permettra à la collectivité de se positionner afin d'éviter qu'il lui échappe, au bénéfice de personnes privées, pour des projets qui nuiraient à la vocation de la zone.

- **« 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. »**

Réponse de la commune : Il est certain que la zone d'activités existante dispose de capacités d'accueil qui restent importantes. La Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier stipule dans son avis : « le projet de PLU prévoit de permettre son extension à long terme, par un classement en zone 2AU. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone d'activités économique ne pourra être déclenchée que lorsque l'ensemble des terrains disponibles dans la tranche 2 auront été utilisés et optimisés ». La commune est d'accord avec cet avis et précise que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU ne se fera qu'après une modification du PLU.

- **« Compte tenu du caractère littoral de la commune, la densité brute moyenne des opérations serait à augmenter sensiblement, en particulier à travers une approche 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. »**

Réponse de la commune : Sur la question de la densité, il apparaît important de rappeler que les orientations retenues dans le cadre du PLU s'inscrivent en cohérence avec les objectifs définis par le SCoT en cours d'élaboration, et dans la continuité des densités préconisées par les autres PLU de l'île de Noirmoutier. La commune dispose d'une identité architecturale spécifique avec une majorité de maisons basses (R+0 ou R+1). Les zones urbaines de la commune sont considérées au regard de la loi littoral comme étant en « espaces proche du rivage ». De ce fait, les évolutions urbaines qui y sont permises par le PLU ne doivent pas modifier de manière importante les caractéristiques des quartiers. Des objectifs de densités trop élevés induiraient, de fait, une évolution sensible des paysages urbains de l'île. Pour toutes ces raisons, la commune souhaite que les densités affichées au PADD soient respectées. Au total, les OAP programmées projettent une densité brute moyenne de l'ordre de 28.6 logements par hectare. Aussi, pour ces raisons, la commune envisage de maintenir les densités prévues, en complétant la justification. Par ailleurs, comme le démontre l'analyse des capacités de renouvellement urbain, qui figure dans le tome 1 du rapport de présentation, la commune dispose d'une capacité d'accueil en logements qui dépasse les besoins du présent PLU, sans extension de l'urbanisation. Sur du plus long terme, les possibilités de renouvellement urbain devraient s'avérer importantes, notamment aux abords du centre-bourg.

- **« PLH »**

La Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier a relancé un nouveau PLH, le dossier est en cours.

- **« Emplacements réservés 2 et 3 »**

L'emplacement réservé n°2, concerne le Moulin classé de la Plaine. La commune a en projet que ce monument historique soit réhabilité (remise en état des ailes, raconter l'histoire de la meunerie sur l'île de Noirmoutier...) pour qu'un exploitant puisse fabriquer de la farine, ceci en cohérence avec la zone agrotouristique.

L'emplacement réservé n°3 concerne l'espace muséal touristique. La commune est consciente que cet espace ne pourra pas être envisagé dans le cadre de constructions nouvelles. Elle souhaite utiliser les bâtiments existants : la maison GALON et le local du département (bâtiment emblématique de l'entrée du Gois), afin d'exposer l'évolution et la création du Gois aux touristes. Ceci semble indispensable pour notre commune, s'agissant d'un site unique en Europe.

- **« Emplacement réservé 1 secteur Ao »**

L'emplacement réservé n°1, concerne la digue de retrait existante. Cet ER permettra l'entretien de cette digue.

Le Maire,
Louis GIBSIER

