

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

02. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p> <p>■</p> | MODIFICATIONS : | 1511 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 28 JUILLET 2014 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2016 APPROUVÉ EN DATE DU 20 DECEMBRE 2017 | | OCTOBRE 2016 |

Maï MELACCA - Paysagiste
31 rue Fontaine de Barbin - 44000 NANTES
Tél. 06 73 08 66 79
Courriel : mmelacca.paysagiste@gmail.com

GAMA Environnement
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN
Tél. 09 50 34 61 26
Courriel : contact@gama-environnement.fr

Sarl RIVE
11 quai Danton - 37500 CHINON
Tél. 02 47 93 95 97
Courriel : michel-bacchi@sarl-rive.fr

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**
Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01– www.be-aea.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aea@wanadoo.fr Siège : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS – Agence 1, rue G. de Varye 18 000 BOURGES



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – P.A.D.D.

PREAMBULE

Le concept de Développement Durable est apparu pour la première fois en 1987 dans le rapport de Brundtland. C'est lors du Sommet International de Rio en 1992 que cette notion a réellement pris l'ampleur qu'elle connaît aujourd'hui. La proposition, faite lors de ce sommet, était la création d'une charte du Développement Durable qui aurait pu être adoptée par toute la Communauté Internationale.

Ainsi, la mise en œuvre du Développement Durable implique que la préservation de l'environnement doit être prise en considération dans le développement économique et urbain. Le Développement Durable est un moyen de satisfaire les besoins des populations actuelles sans pour autant compromettre les besoins des générations futures. Cette notion implique un équilibre entre le développement socio-économique et le respect de l'environnement.

C'est dans cet esprit que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 ont instauré l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme.

C'est également dans cet esprit que la loi Grenelle 1, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, du 03 août 2009 et la loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010, renforcent la notion de développement durable en assignant des objectifs au droit de l'urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 vient compléter les objectifs en mentionnant dans les orientations générales, le paysage et en précisant que les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être chiffrés.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » définit :

1°. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2°. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se décline sur l'ensemble du territoire communal, il couvre l'ensemble des thématiques issues de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, ci-dessus.

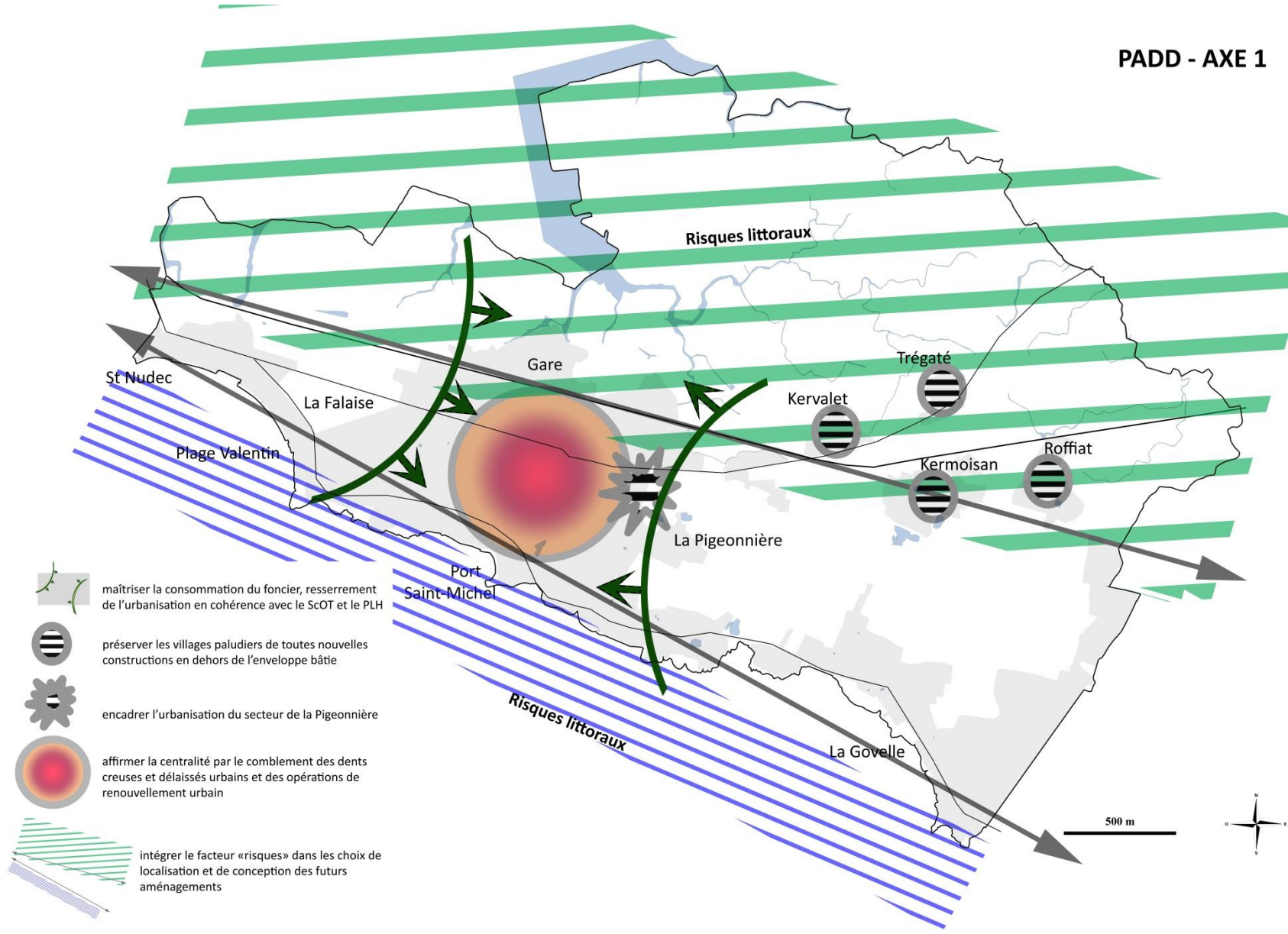
La délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU avait déjà défini 4 axes, que le diagnostic territorial partagé PLU/AVAP a conforté et complété. Les dispositions législatives et les documents supra-communaux (DTA Estuaire de la Loire, ScOT et PLH de Cap Atlantique...) font partie intégrante des orientations déclinées dans chacun des axes.

Les orientations sont donc présentées à travers les 4 axes définis par les élus dans leur délibération.

Axe1 : Assurer le développement communal en privilégiant le bien vivre ensemble, en veillant à la mixité sociale, à l'équilibre démographique et résidentiel et en recherchant les possibilités de densification et de renouvellement urbain dans un souci de maîtrise des consommations de foncier et d'énergie, tout en tenant compte des risques existants

- 1.1 Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs du SCoT et leur déclinaison dans le Programme Local de l'Habitat, soit environ 18 logements par an dont 5 logements locatifs aidés pour les 6 prochaines années
- 1.2 Encadrer l'urbanisation du secteur de la Pigeonnière, opération prévue de longue date, qui permet de répondre aux objectifs du PLH en termes de mixité sociale, d'équilibre entre résidences principales et secondaires et de nombre de logements.
- 1.3 Affirmer la centralité, d'une part par comblement des dents creuses et délaissés urbains et d'autre part dans le cadre d'opération de renouvellement urbain offrant ainsi des potentialités pour de l'habitat intermédiaire en centre bourg.
- 1.4 Faire le choix de secteur d'urbanisation (La Pigeonnière et enveloppe bâtie du bourg) raccordable aisément aux réseaux publics d'énergie existant.
- 1.5 Préserver les villages paludiers de toutes nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe bâtie existante.
- 1.6 Adopter une réflexion bioclimatique (ensoleillement, vents dominants, ombres portées, couloirs venteux) dans l'implantation et la conception (exposition, compacité...) des nouveaux bâtiments (ou nouvelles opérations).
- 1.7 Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, isolation par l'extérieur...) en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire
- 1.8 Protéger, informer et sensibiliser l'ensemble de la population sur les risques littoraux. Plus largement, intégrer le facteur « risques » dans les choix de localisation et de conception des futurs aménagements.

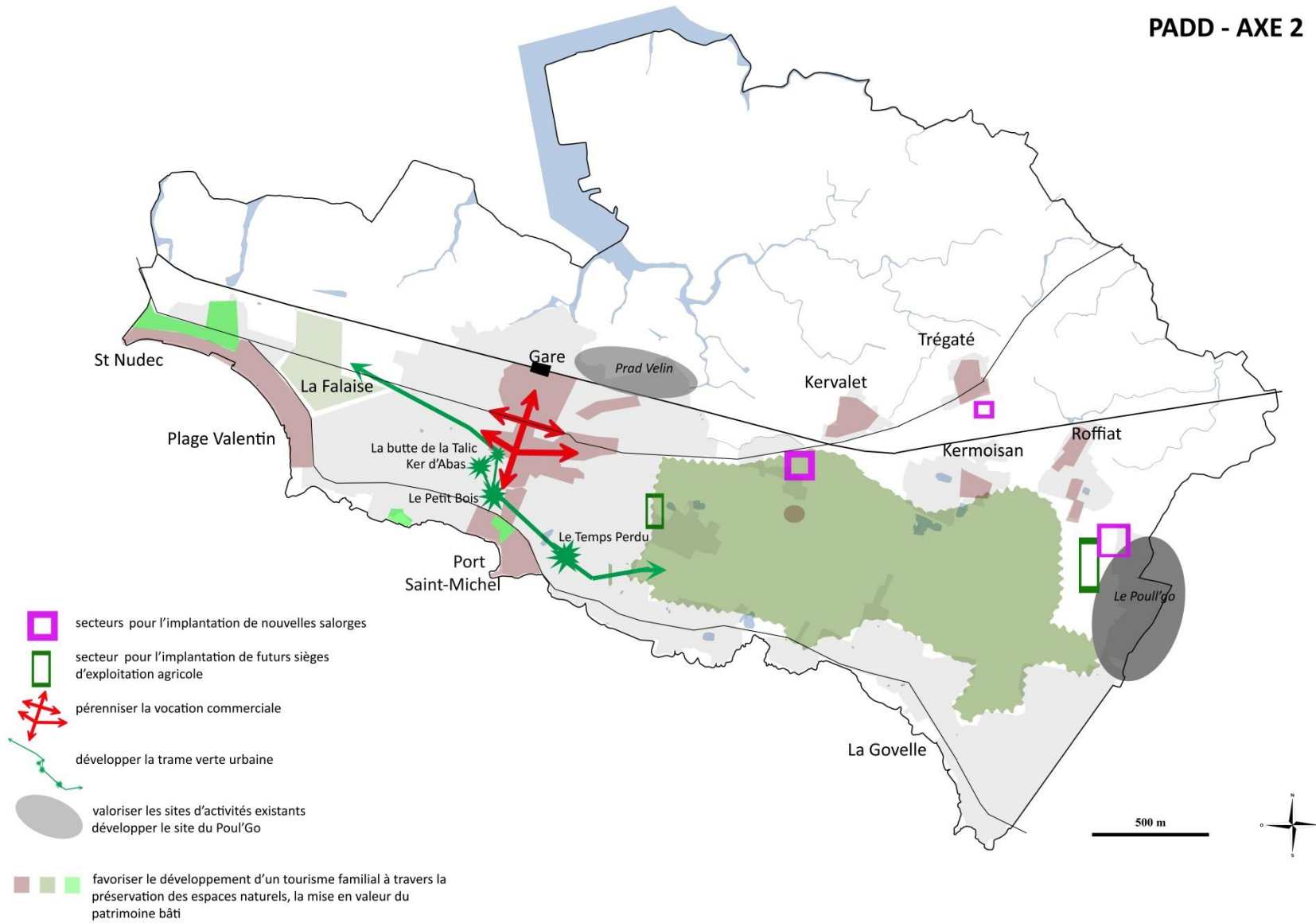
PADD - AXE 1



Axe 2 : Conforter et renforcer l'attractivité économique locale dans toutes ses spécificités : vocation commerciale du centre bourg, vocation salicole, accueil de nouvelles activités dans les parcs dédiés, développement d'un tourisme familial de qualité

- 2.1 Pérenniser la vocation commerciale du centre bourg, en interdisant notamment le changement de destination des rez-de-chaussée commerçants et en encadrant qualitativement les devantures.
- 2.2 Définir des sites pour l'implantation de nouvelles salorges afin de répondre aux besoins des paludiers.
- 2.3 Interdire le changement de destination pour un autre usage que salicole des salorges existantes.
- 2.4 Définir des sites d'implantation pour de futurs sièges d'exploitation agricole, en dehors de la coupure d'urbanisation de la loi littoral.
- 2.5 Valoriser les potentialités dans les parcs d'activités existants : le Prad Velin et le Poull'Go.
- 2.6 Développer, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises, l'extension du parc d'activités du Poull'Go, en tenant compte des problématiques environnementales (zones humides, marais, trame verte...) et en cohérence avec le parc d'activités existant du Pouliguen.
- 2.7 Assurer un aménagement qualitatif et fonctionnel du parc d'activités du Poull'Go, aussi bien d'un point de vue paysager, urbain, qu'architectural.
- 2.8 Permettre, à travers le développement des réseaux de communication numérique, le télétravail. Le développement du numérique doit aussi favoriser l'attractivité du territoire pour de nouvelles entreprises ou nouveaux habitants.
- 2.9 Favoriser le développement d'un tourisme familial de qualité à travers la préservation des espaces naturels, la mise en valeur du patrimoine bâti et le développement des circulations douces.
- 2.10 Développer la trame verte urbaine (espaces de nature/loisirs) dans l'enveloppe bâtie (Ker d'Abas, le Petit Bois, la Butte de la Talic, le Temps Perdu...).

PADD - AXE 2



Axe 3 : Garantir un cadre de vie harmonieux dans le respect et la mise en valeur du patrimoine en s'appuyant sur une redynamisation du centre bourg, sur des équipements publics de qualité et en développant les liaisons douces

3.1 Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager du territoire de Batz-sur-Mer (centre ancien, villages paludiers, secteurs balnéaires ...) en mettant en place un outil complémentaire l'AVAP.

3.2 Privilégier le développement dans l'enveloppe bâtie du bourg afin de favoriser la centralité et la proximité entre l'habitat, les commerces, les services et les points d'accès aux transports collectifs (train et bus).

3.3 Poursuivre l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics centraux, notamment l'axe nord-sud, de la Gare au port Saint-Michel.

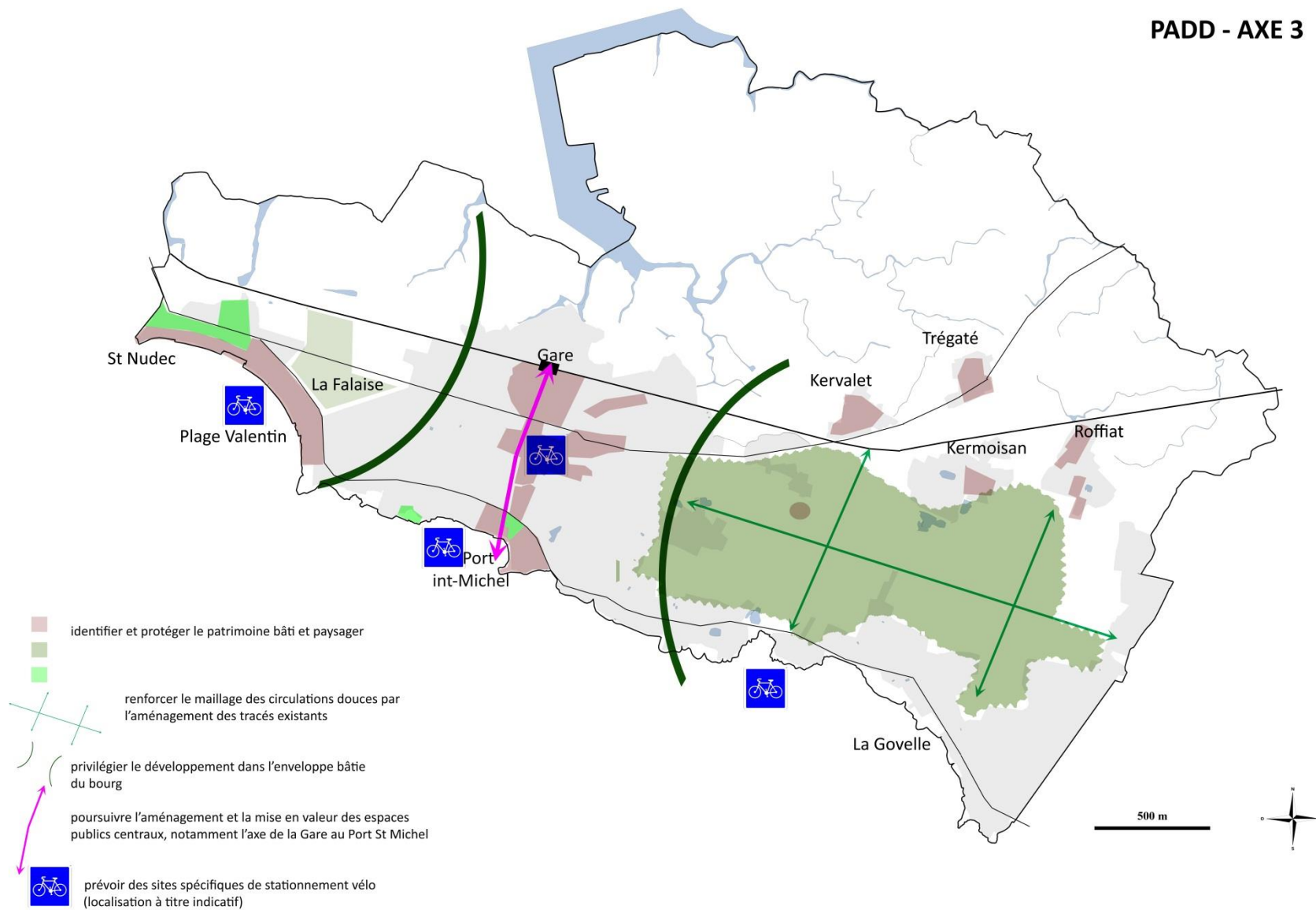
3.4 Permettre la mise aux normes et l'extension des équipements publics existants (extension de la mairie, aménagement de sanitaire à proximité du cimetière, restauration/requalification de la salle des sports, réhabilitation et extension de la salle des fêtes, transformation de l'ancien Cinéma et de ses abords...)

3.5 Renforcer le maillage des circulations douces par l'aménagement et la mise en valeur des tracés existants, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité, notamment dans la partie est du territoire communal, entre la ZA du Poull'Go et le centre bourg, mais également des liaisons transversales nord/sud, depuis les villages paludiers vers le littoral.

3.6 Mener une réflexion sur le maillage des circulations vélos sur le territoire, en lien avec les communes voisines du Croisic et du Pouliguen.

3.7 Prévoir des sites spécifiques de stationnement vélos, répondant aux enjeux de sécurité et de confort, à proximité d'une part des sites de transports collectifs favorisant ainsi l'intermodalité et d'autre part des équipements publics et le long du littoral.

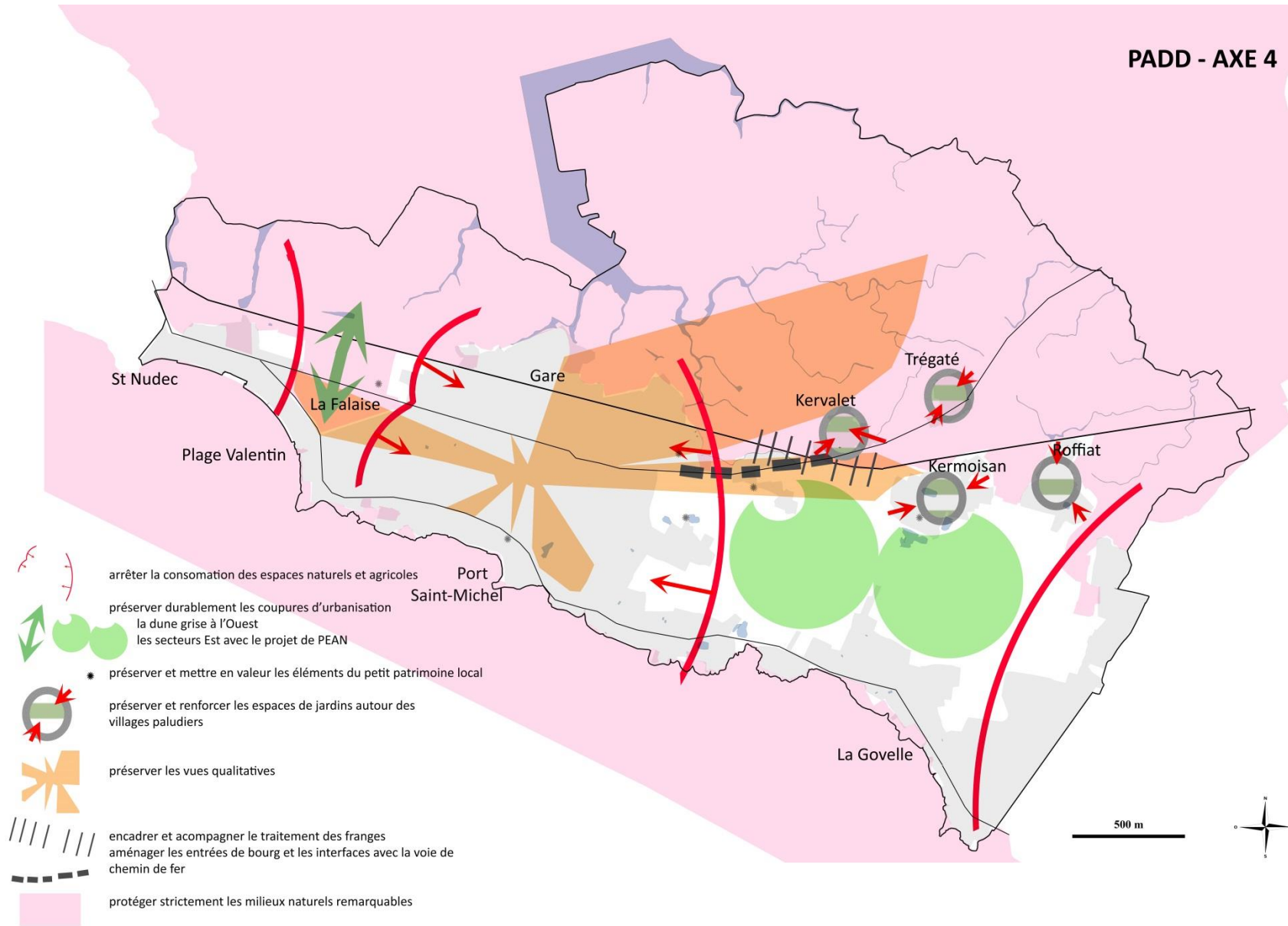
PADD - AXE 3



Axe 4 : Garantir la préservation de la richesse environnementale et paysagère de Batz sur Mer, notamment par une réflexion sur les interfaces entre espaces urbains et espaces naturels

- 4.1 Protéger les milieux naturels remarquables du territoire : le littoral, le site classé des marais salants et les sites Natura 2000, tout en permettant les évolutions nécessaires aux activités agricoles et salicoles qui concourent à leur gestion et au maintien de leur biodiversité.
- 4.2 Préserver et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, en complément de la servitude AVAP.
- 4.3 Préserver durablement de l'urbanisation les coupures identifiées par la DTA (directive territoriale d'aménagement) Estuaire de la Loire, d'une part en protégeant la dune grise à l'ouest du territoire (projet de restauration écologique, gestion pastorale, accueil du public et interprétation nature) et d'autre part en définissant un plan de gestion environnemental et agricole (avec l'outil PEAN) sur les secteurs à l'est.
- 4.4 Protéger à travers la servitude AVAP « la nature en ville » : les espaces boisés et les jardins les plus remarquables ainsi que certains cœurs d'îlots.
- 4.5 Protéger et/ou valoriser les milieux humides constitutifs de la trame bleue identifiés lors de l'inventaire par des dispositions adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés.
- 4.6 Diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels en réduisant la surface globale des zones constructibles par rapport au précédent PLU et en recherchant une valorisation du foncier (renouvellement urbain, dents creuses et délaissés urbains).
- 4.7 Préserver les vues qualitatives vers le centre bourg mais également vers le paysage alentour. Tenir compte de ses vues repérées dans la servitude AVAP dans tout projet d'aménagement.
- 4.8 Préserver et renforcer les espaces de jardins autour des villages paludiers, à travers la servitude AVAP, espaces de transition entre espaces urbains et espaces naturels.
- 4.9 Encadrer et accompagner le traitement des franges en limites avec l'espace naturel et/ou agricole (adapter le type de clôture au milieu naturel, rural ou urbain).
- 4.10 Aménager les entrées de bourg et les interfaces avec la voie de chemin de fer.

PADD - AXE 4



Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace - Limiter l'étalement urbain

Les objectifs du SCoT en cours de révision et l'application du PLH arrêté par les communes fin 2015 (adoption définitive 1^{er} trimestre 2016) sont de diminuer la construction de nouveaux logements sur les communes du rétro-littorales et donc de réduire la consommation foncière. Par conséquent, l'hypothèse d'une consommation moindre se traduit pour Batz-sur-mer, par la construction de 18 logements par an (contre 49 logements par an avec le PLH approuvé en 2007).

Si on projette les données du nouveau PLH sur une période de 10 ans, durée d'application moyenne du PLU, ce dernier doit permettre la construction d'environ 180 logements.

La ZAC de la Pigeonnière en cours de réalisation en entrée de bourg Est répond en grande partie aux besoins exprimés avec 101 logements prévus à terme. Le solde des constructions trouvera sa réalisation dans les dents creuses de l'enveloppe bâtie du bourg entre les 2 coupures d'urbanisation.

La commune de Batz-sur-mer s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette perspective que la commune **réaffecte à l'espace agricole et naturel environ 12.2 ha anciennement destinés à la construction.**

Les besoins exprimés en matière de valorisation urbaine correspondent à :

| | |
|---|-----------------------|
| Total des capacités de densification et renouvellement urbain | 2.4 ha |
| Secteur complémentaire en cours de réalisation « La Pigeonnière » | 4.4 ha |
| TOTAL DISPONIBLE pour L'HABITAT | 6.8 ha |
| | |
| Secteur pour l'ACTIVITE ECONOMIQUE (<i>extension de la ZA du Poull'Go</i>) | 6.2 ha environ |

Le projet de PLU révisé, hors densification, renouvellement urbain et ZAC de la Pigeonnière dont les terrains sont déjà viabilisés, prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 6.2 ha environ, le projet de PLU approuvé en juin 2010 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 25.6 ha. Ainsi plus de 50% des espaces prévus en zone à urbaniser dans le PLU mis en révision sont reclassés en zone naturelle ou agricole.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace se traduisent dans le projet de PLU par :

1. une réduction des espaces urbanisables par rapport au PLU mis en révision :

Réduction de 100% des espaces urbanisables à destination d'habitat, considérant d'une part que le secteur de la Pigeonnière est classé dans le projet de PLU en UBh (alors qu'il était en 1AUh dans le PLU mis en révision) et d'autre part que les zones 1AUh et 2AUh du PLU mis en révision ont été supprimées.

Réduction de 45% des espaces urbanisables à destination d'activités, considérant la nouvelle délimitation de la zone d'extension du Poull'Go.

2. une consommation projetée d'espaces naturels et agricoles de 6.2 ha (extension de la ZA du Poull'Go) soit une moyenne de 0.6 ha/an, contre 1.07 ha/an dans la période précédente (dont viabilisation de la ZAC de la Pigeonnière + activité sur le site du Poull'Go). Les surfaces consommées sur les terres agricoles et naturelles seront donc inférieures à échéance constante de 10 ans.