

La Plaine sur mer

Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de La Plaine-sur-Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification n°2

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	11/06/2009	25/03/2013	16/12/2013
Modification n°1	26/06/2017		20/11/2017
Révision allégée n°1	20/11/2017	26/02/2018	29/10/2018
Modification simplifiée n°2	29/03/2022		04/07/2023
Modification n°2	04/08/2023		

Sommaire

PRÉAMBULE.....	3
OBJETS DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU	3
JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	5
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	6
OBJET N°1 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°1 ET 7, REDÉFINITION DES RÈGLES GRAPHIQUES ET ÉCRITES SUR L'ENTRÉE DE BOURG ET CRÉATION D'UNE OAP.....	7
MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	7
EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	10
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	15
MODIFICATION DES OAP.....	17
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	23
OBJET N°2 : IDENTIFICATION ET PROTECTION D'ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT PAYSAGER OU ÉCOLOGIQUE DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)....	27
MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	27
EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	30
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	38
MODIFICATION DES OAP.....	42
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	44
MODIFICATION DES ANNEXES.....	46
OBJET N°3 : ADAPTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE ET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AUX RÉFLEXIONS CONDUITES DANS LE CADRE DE LA ZAC CENTRE-BOURG NORD.....	50
MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	50
EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	54
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	62
MODIFICATION DES OAP.....	63
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	68

OBJET N°4 : AJUSTEMENTS RÉDACTIONNELS ET SÉMANTIQUES DES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE.....

MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	76
EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	76
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	84
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	101

OBJET N°5 : ADAPTER LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE.....

MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS	102
EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU	104
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	107
MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	108
MODIFICATION DES OAP	111

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE.....

LE SOCLE PHYSIQUE.....	115
LE CLIMAT.....	118
LE PAYSAGE.....	119
L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE.....	124
LA BIODIVERSITÉ.....	125
LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS.....	127
LA LOI LITTORAL	130
LA RESSOURCE EN EAU.....	132
LES DÉCHETS.....	135
L'ÉNERGIE.....	136
LES RISQUES ET NUISANCES.....	138

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

ÉLÉMENTS DE CADRAGE	140
COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	141
ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	153
FOCUS SUR LES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000.....	160
CONCLUSION SUR LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	161
INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....	162

Préambule

Ce dossier a pour objet de présenter la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Plaine-sur-Mer.

Objets du projet de modification n°2 du PLU

Par arrêté municipal en date du 4 août 2023, Madame le Maire a engagé une procédure de modification du PLU de la commune de La Plaine-sur-Mer approuvé le 16 décembre 2013.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions au cours des dernières années :

- Modification n°1 approuvée le 20 novembre 2017
- Révision allégée n°1 approuvée le 29 octobre 2018
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 4 juillet 2023

Il est précisé que le PLU fait également l'objet, en parallèle, d'une procédure de modification simplifiée n°1 portant sur les secteurs déjà urbanisés (SDU) suite à la modification n°1 du schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz (SCoT). La modification du SCoT faisant actuellement l'objet d'un recours, la poursuite de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de La Plaine-sur-Mer est suspendue aux conclusions du recours.

La présente procédure de modification n°2 du PLU de La Plaine-sur-Mer a pour objet les points indiqués dans le tableau ci-dessous. Par soucis de lisibilité du dossier, ces points ont été regroupés en 5 objets au sein du présent dossier.

Pour atteindre les objectifs précités, il convient de procéder à une modification :

- Du règlement écrit
- Du règlement graphique
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- De l'annexe au règlement
- Des annexes

Objets issus de l'arrêté de prescription	Objet(s) correspondant(s) dans le présent dossier
Modifier le règlement graphique	
Supprimer l'emplacement réservé n°1 (extension du cimetière), étant donné que les cimetières existants permettent de répondre aux besoins sur le moyen terme (à 20-30 ans)	Objet n°1 : Suppression des emplacements réservés n°1 et 7, redéfinition des règles graphiques et écrites sur l'entrée de Bourg et création d'une OAP
Identifier, à des fins de protection, certains patrimoines d'intérêt paysager ou écologique	Objet n°2 : Identification et protection d'éléments patrimoniaux d'intérêt paysager ou écologique dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Transformer les emprises du secteur 1AUa situées dans le périmètre de la ZAC Centre-bourg Nord en secteur 1AUz	Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit et graphique et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux réflexions conduites dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg Nord
Ajouter dans les prescriptions graphiques des éléments issus des dernières études et inventaires environnementaux réalisés dans le cadre des études conduites sur le secteur Nord	Objet n°2 : Identification et protection d'éléments patrimoniaux d'intérêt paysager ou écologique dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Modifier le règlement écrit	
Rectifier des erreurs rédactionnelles ou de sémantique au sein du règlement écrit (références obsolètes, rectification de termes et de définitions, etc.)	Objet n°4 : Ajustements rédactionnels et sémantiques des règlements écrit et graphique
Ajuster certaines dispositions du règlement écrit afin de gagner en clarté et de lever toute ambiguïté dans la compréhension du règlement	Objet n°4 : Ajustements rédactionnels et sémantiques des règlements écrit et graphique

Objets issus de l'arrêté de prescription	Objet(s) correspondant(s) dans le présent dossier
Adapter certaines dispositions du règlement écrit du fait de leur caractère insuffisamment adapté à la réalité du terrain (implantations, clôtures, ...)	Objet n°2 : Identification et protection d'éléments patrimoniaux d'intérêt paysager ou écologique dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Objet n°4 : Ajustements rédactionnels et sémantiques des règlements écrit et graphique
Créer, dans le règlement écrit, un sous zonage (1AUz) propre au secteur de la ZAC centre bourg dans lequel des règles spécifiques seront définies en accord avec les conclusions des études et réflexions conduites sur ce secteur, permettant notamment de faciliter la concrétisation du projet ainsi que la qualité de son insertion dans le paysage urbain (règles de stationnement, règles d'implantations, ...)	Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit et graphique et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux réflexions conduites dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg Nord
Adapter les dispositions relatives à la part de logements sociaux devant être prévue dans les opérations d'ensemble	Objet n°1 : Suppression des emplacements réservés n°1 et 7, redéfinition des règles graphiques et écrites sur l'entrée de Bourg et création d'une OAP Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit et graphique et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux réflexions conduites dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg Nord Objet n°5 : Adapter les dispositions relatives à la part de logements sociaux dans les opérations d'ensemble

Objets issus de l'arrêté de prescription	Objet(s) correspondant(s) dans le présent dossier
Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC Centre-Bourg	
Intégrer les éléments issus des dernières études et inventaires environnementaux réalisés dans le cadre des études conduites sur l'ensemble du secteur.	Objet n°2 : Identification et protection d'éléments patrimoniaux d'intérêt paysager ou écologique dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Modifier les orientations définies sur le secteur « Nord Bourg » pour intégrer les conclusions des études menées dans le cadre du projet de ZAC sur ce secteur (ex : arbres et haies à protéger)	Objet n°2 : Identification et protection d'éléments patrimoniaux d'intérêt paysager ou écologique dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit et graphique et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux réflexions conduites dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg Nord

Justification du recours à la procédure de modification de droit commun

Les évolutions exposées ci-après respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de La Plaine-sur-Mer. En particulier, elles constituent la continuité de la traduction réglementaire des orientations suivantes :

- *Développer l'habitat et la mixité sociale à proximité des équipements, des services et des commerces du centre-bourg ;*
- *Porter une attention particulière au traitement des entrées de bourg*
- *Développer le logement social ;*
- *Préserver les coupures d'urbanisation dans leur vocation principale d'espaces agricoles, naturels, paysagers ou récréatifs ;*
- *Veiller à la constitution et à la préservation d'une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire et s'articulant avec les communes voisines : maillage bocage, ruisseaux, ensembles boisés significatifs... ;*
- *Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat.*

Les évolutions envisagées s'inscrivent bien dans une procédure de modification puisqu'elles n'ont pas pour effet, en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (en vigueur à la date de prescription de la procédure) :

- *De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- *De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

En outre, la procédure de modification de droit commun du PLU s'applique en vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme dans la mesure où le projet vient modifier les dispositions des règlements écrit et graphique, avec pour conséquence de réduire les possibilités de construire dans certains cas.

Il est précisé qu'à l'issue de la procédure :

- La présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;
- Le règlement graphique du PLU sera modifié
- Le règlement écrit du PLU sera modifié, ainsi que ses annexes ;
- Les OAP du PLU seront modifiées ;
- Les annexes du PLU seront modifiées.

Déroulement de la procédure

Le présent document contient les dispositions réglementaires avant et après modification, expose les motivations des évolutions apportées et ses impacts sur l'environnement. Au titre de l'évaluation environnementale, la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du PLU.

Le dossier est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est soumis à enquête publique conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement pendant une durée minimale de 15 jours.

PRESCRIPTION

Arrêté du maire du 4 août 2023 prescrivant la modification n°2 du PLU et fixant les objectifs poursuivis

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

ÉLABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

Notification aux Personnes Publiques Associées, leur permettant d'être informées, associées et consultées

ENQUETE PUBLIQUE

Saisine du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Arrêté de mise à l'enquête publique

Mesures de publicité

MODIFICATION DU PROJET

Phase durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition du public.

APPROBATION

Délibération portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale

Délibération portant sur la suppression du périmètre d'études de la ZAC Centre Bourg

Délibération approuvant la modification du PLU

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

Objet n°1 : Suppression des emplacements réservés n°1 et 7, redéfinition des règles graphiques et écrites sur l'entrée de Bourg et création d'une OAP

Motivations et justifications

L'Évolution du besoin par rapport à l'emplacement réservé n°1

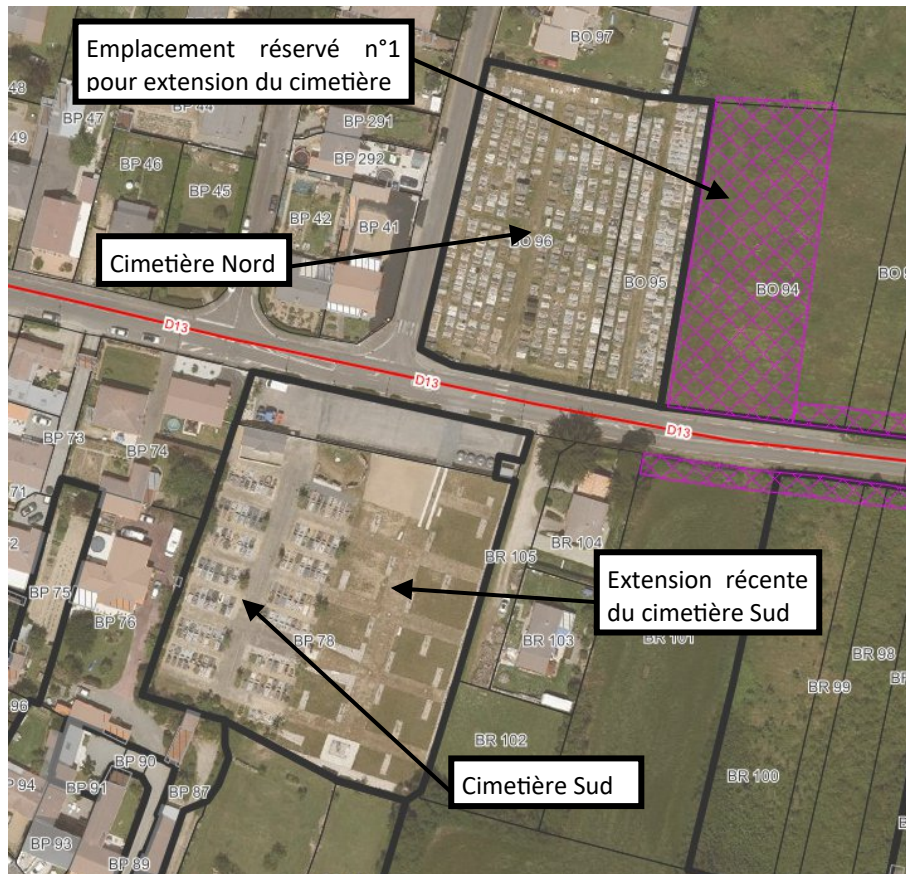


Figure 1 : Vue aérienne de l'entrée du Bourg depuis la RD13

Lors de l'élaboration de son PLU approuvé en 2013, la commune de La Plaine-sur-Mer a inscrit un emplacement réservé d'environ 2 200 m², situé en entrée de bourg, ayant pour objectif « l'extension du cimetière Nord de la rue de la Libération », qui correspond au cimetière historique de la commune. Celui-ci, au profit de la commune, s'inscrivait dans les orientations du PADD, notamment « Anticiper le vieillissement de la population et maintenir voire améliorer les équipements, notamment sanitaires, sociaux et médicaux importants », « Créer les conditions favorables à l'amélioration et au développement d'équipements publics répondant aux besoins de la population » et « Constituer des réserves foncières pour l'aménagement de pôle d'équipements à proximité du bourg ».

En 2019, la commune a réalisé des travaux permettant l'extension du cimetière Sud. Ce secteur bénéficie d'une grande capacité d'accueil pour les années à venir.

Cette extension est complétée depuis quelques années par un programme de reprise de concessions dont la mise en œuvre opérationnelle a commencé en 2024. Ce programme permet d'optimiser l'utilisation du cimetière déjà existant, en renouvelant des concessions.

En parallèle, au sein du périmètre actuel du cimetière, un nouveau columbarium est projeté, en réponse à l'évolution des besoins de la société en la matière. Ce type de dispositif nécessite des emprises foncières moins importantes que les concessions « traditionnelles ».

Forte de toutes ces actions entreprises et à venir, la commune de La Plaine-sur-Mer dispose aujourd'hui d'une emprise foncière suffisante pour répondre aux besoins d'inhumation à court, moyen, long terme, voire très long terme. Il ressort ainsi qu'un projet d'extension du cimetière ne présente plus d'utilité.

L'emplacement réservé n°1 n'ayant plus d'utilité, il convient de le supprimer.

L'évolution du besoin par rapport à l'emplacement réservé n°7

Lors de l'élaboration de son PLU approuvé en 2013, la commune de La Plaine-sur-Mer a inscrit un emplacement réservé d'environ 3 500 m² pour la réalisation d'un élargissement de la rue de la Libération pour création de pistes cyclables. Celui-ci, au profit de la commune, s'inscrivait dans l'orientation du PADD visant à « Poursuivre l'amélioration des conditions d'accès au littoral (aménagements de stationnements, de pistes cyclables, protection des Dunes...) ».

Depuis la révision de son PLU, la commune s'est dotée en 2022 d'un schéma directeur des modes actifs, qui vient définir le maillage souhaitable en liaison douce, en complément des itinéraires prévus au schéma directeur des modes actifs de Pornic aggro Pays de Retz également adopté en 2022.

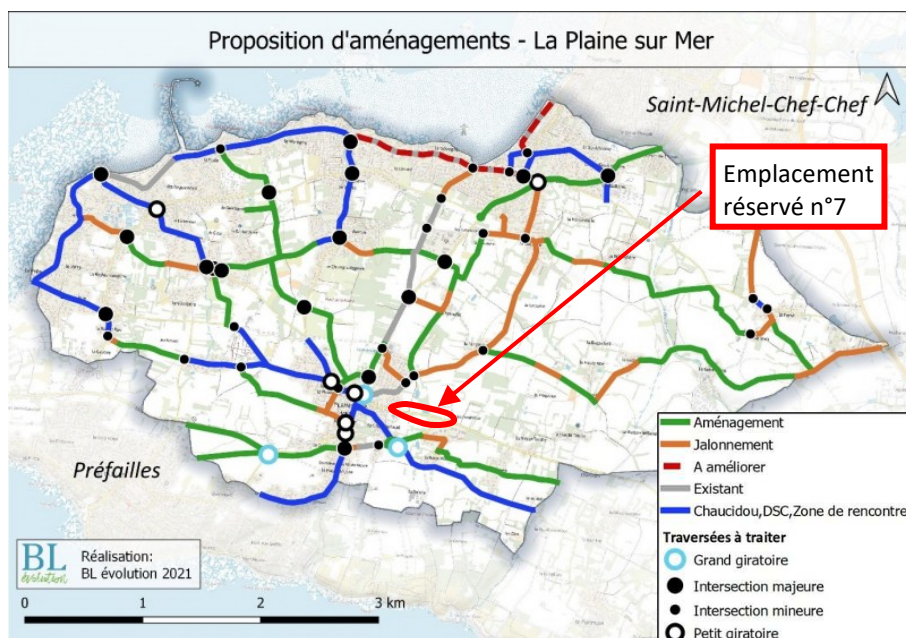


Figure 2 : Schéma des itinéraires projetés sur la commune

Il ressort de ces éléments que le maillage envisagé sur la commune n'emprunte pas la rue de la Libération. En effet, d'autres itinéraires alternatifs plus favorables à l'utilisation des modes doux ont été définis pour connecter le centre-bourg à la RD13, et plus globalement à la commune de Pornic.

Objet n°1 : Suppression des emplacements réservés n°1 et 7, redéfinition des règles graphiques et écrites sur l'entrée de Bourg et création d'une OAP

En conséquence, il ressort que l'emplacement réservé n°7 initialement dédié à une piste cyclable ne répond plus aux nouveaux besoins identifiés.

L'emplacement réservé n°7 n'ayant plus d'utilité, il convient de le supprimer.



Figure 3 : Emplacement réservé n°7 dans le PLU en vigueur

Le besoin d'encadrer le développement sur l'entrée du Bourg

La suppression des emplacements réservés n°1 et 7 entraîne des conséquences sur les possibilités de constructions nouvelles sur des espaces situés en entrée de bourg.

En effet, de par le classement en zone UAb d'une partie du secteur (environ 2000 m²), il devient possible de réaliser un programme dédié à l'habitat sur une partie de la parcelle BO 94.

Ce terrain, situé en continuité de l'urbanisation au titre de la loi littoral, présente des caractéristiques particulières qui impliquent d'avoir une vigilance accrue sur le développement qui pourrait s'y opérer :

- ➔ Il est situé à 350 m du cœur du Bourg, soit à moins de 5 min à pied des commerces, des services et des arrêts de transport en commun, ce qui en fait un terrain particulièrement stratégique pour une opération dédiée à l'habitat, en accord avec l'orientation du PADD visant à « Développer l'habitat et la mixité sociale à proximité des équipements, des services et des commerces du centre-bourg ».
- ➔ Il est situé au niveau de l'entrée principale du bourg, ce qui nécessite la réalisation d'une opération particulièrement qualitative sur le plan de l'intégration urbaine et de la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole, en accord avec l'orientation du PADD visant à « Porter une attention particulière au traitement des entrées de bourg ».
- ➔ Il est situé pour partie dans le cône de vue de l'église depuis l'entrée du bourg, point de repère dans le paysage plainais.



Figure 4 : Vue de la parcelle BO 94, située en entrée de bourg, depuis la RD13

Par ailleurs, ce site est situé en continuité d'une zone 2AU (dont une partie de la parcelle BO 94 impacté). En application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme applicable au PLU de la Plaine-sur-Mer dans sa version antérieure, cette zone 2AU ne peut pas être ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU actuel. En effet, le PLU ayant été adopté en 2013, le délai de 9 ans pour ouvrir cette zone à l'urbanisation est désormais dépassé.

En complément, la mise en application des dispositions de la loi Climat et Résilience adoptée en 2021 portant sur la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), conduira automatiquement la commune à se réinterroger sur le devenir de cette zone constructible dans le cadre d'une révision générale ultérieure de son PLU. Pour autant, au regard des données établies (cf. « focus sur la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) »), il ressort que la probabilité de la constructibilité de cette zone 2AU à long terme est faible.



Figure 5 : Extrait du zonage applicable par rapport à la parcelle BO 94 (en rouge)

En conséquence, le reste de la parcelle BO 94 non-constructible constitue également un enjeu fort dans ses modalités d'aménagements potentiels, dans la mesure où ceux-ci préfigureront la future entrée principale du bourg historique à long terme. La mise en place de règles de gestion spécifiques sur les abords de la zone constructible s'avère indispensable.

Enfin, la commune de La Plaine-sur-Mer est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, qui prévoient qu'elle doit disposer de 25% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. Au 1er janvier 2025, la commune comptait 103 logements locatifs sociaux, au sens de l'inventaire SRU, soit un peu plus de 4% de son parc de résidences principales. Il existe donc un enjeu fort de production de logements sociaux sur le long terme, pour permettre le rattrapage progressif de cet objectif.

Pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux, les secteurs de mixité sociale (Cf. point n°5 de la présente modification) doivent être complétés par des opérations de petites tailles prévoyant des taux plus importants de logements sociaux, en accord avec l'orientation du PADD visant à « Développer le logement social ».

La parcelle BO 94 présente, eu égard de ses caractéristiques, un intérêt certain pour la production de logements sociaux dans la mesure où :

- Il s'agirait d'une petite opération en proximité immédiate du bourg, des commerces et services et des arrêts de transport en commun, particulièrement adapté à des ménages modestes, en accord avec l'orientation du PADD visant à « Développer l'habitat et la mixité sociale à proximité des équipements, des services et des commerces du centre-bourg ».
- Il s'agirait d'une opération permettant de rééquilibrer la mixité sociale dans un secteur du bourg aujourd'hui dépourvu d'offre en logements sociaux (cf. carte ci-après).

Ainsi, il ressort un besoin d'encadrer par des outils appropriés le développement possible sur ce secteur, dans le respect des orientations du PADD. En ce sens, la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et la mise

Objet n°1 : Suppression des emplacements réservés n°1 et 7, redéfinition des règles graphiques et écrites sur l'entrée de Bourg et création d'une OAP

en œuvre d'un zonage adapté à la gestion des abords de la zone constructible, à travers une nouvelle typologie de zonage naturel, est projetée.



Figure 6 : Répartition des 38 logements sociaux existants sur le bourg de la commune et localisation de la partie constructible de la parcelle BO 94 (en rouge)

Exposé des évolutions apportées au PLU

Pour tenir compte des éléments présentés, les évolutions du PLU décrites ci-après sont projetées.

Suppression des emplacements réservés n°1 et 7

Compte-tenu de l'absence d'utilité des emplacements réservés n°1 et 7 au regard des nouveaux besoins identifiés, ceux-ci sont supprimés du règlement graphique et du tableau des emplacements réservés.

Création d'une OAP « Entrée de Bourg » sur la parcelle BO 94

Comme indiqué, afin d'encadrer le développement d'une opération sur cette parcelle constructible, la mise en place d'une OAP permettra notamment de définir les conditions de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ce secteur particulièrement stratégique en entrée de bourg.



Figure 7 : Environnement urbain du secteur

L'environnement urbanisé est constitué :

- Du cimetière, avec des aménagements relativement bas (encerclé d'un mur d'enceinte). Le cimetière historique présente des murs en pierre, mais

l'extension réalisée dans la continuité immédiate du site est concernée par des murs enduits en parpaing. Au plus près du site et dans l'axe de visibilité de l'entrée de ville, celui-ci est relativement peu qualitatif ;

- De constructions à usage d'habitation de type « pavillonnaire » réalisée entre les années 60 et nos jours, dont le gabarit est essentiellement constitué de rez-de-chaussée.



Figure 8 : Aménagement des abords du cimetière

En ce sens, l'environnement urbain présente de très faibles hauteurs, alors que la zone UAb autorise des constructions pouvant atteindre 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de logements collectifs de plus de 5 logements, soit un équivalent R+2+c.



Figure 9 : Cône de vue sur l'église de La Plaine



Figure 10 : Axe du cône de vue sur l'église

De plus, sur sa partie Sud, le site est traversé par un cône de vue sur l'église. Situé en entrée de bourg, celui-ci est particulièrement emblématique à l'échelle communale, le clocher constituant un point de repère important depuis cet axe de circulation.

Pour autant, ce clocher est relativement bas en comparaison des autres églises du Pays de Retz. Ainsi, des constructions nouvelles avec une hauteur de 10 m viendraient masquer l'église depuis cette entrée de ville.

En parallèle, s'agissant de l'entrée de ville, il convient de trouver un équilibre dans la transition avec le tissu agricole environnant, pour éviter les effets de « masse », d'autant plus que les autres constructions sont relativement basses. Il importe, en ce sens, de retranscrire l'identité rurale de la commune de La Plaine, dans cette opération qui bénéficiera d'un effet vitrine.

Enfin, la proximité avec le cimetière nécessite de se poser la question du cadre de vie pour les futurs habitants et de l'intimité des visiteurs du cimetière.

Ainsi, au regard de l'ensemble de ce contexte environnant, la commune souhaite encadrer les gabarits de constructions possibles sur ce secteur, sans pour autant interdire une optimisation foncière nécessaire au regard des enjeux de sobriété foncière à travers des formes urbaines plus denses.

En conséquence, il est proposé de :

- Limiter le gabarit de construction à R+1+c pour limiter l'impact visuel de l'opération en entrée de ville depuis la RD 13 et respecter le cadre environnant ;

- Privilégier un gabarit en R+1 sur la partie Sud du secteur afin de préserver le cône de vue sur l'église depuis l'entrée de ville ;
- Prévoir un recul de 10 m par rapport au cimetière pour préserver l'intimité des visiteurs ;
- Prévoir une implantation des constructions permettant de limiter les ombres portées des bâtiments et ainsi maximiser l'apport solaire ;
- Prévoir un rythme varié des constructions pour éviter un effet de « masse » visuel à l'entrée de bourg, incitant ainsi à la création de décrochés.

Pour ce qui est des autres règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques (fixées à 3 m minimum) et aux limites séparatives (en limite ou à 3 m minimum), elles semblent adaptées au contexte et à l'optimisation du foncier.

Sur cette base visant à respecter le cadre environnant, et dans la volonté de pouvoir disposer d'une forme urbaine plus dense, il est attendu une production minimale cible de 14 logements, soit une densité minimale de 40 logements / ha.

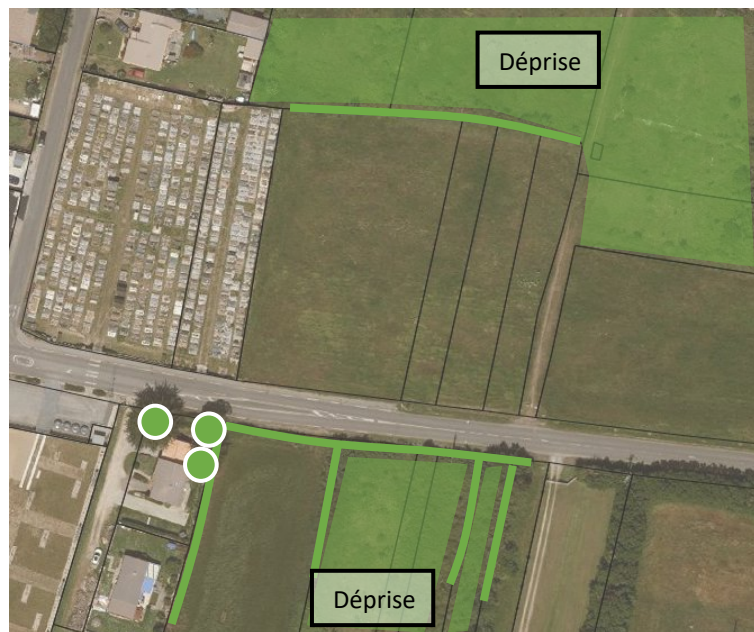


Figure 11 : Contexte végétal du secteur

Le contexte paysager est également important à prendre en compte. En particulier :

- La présence végétale est relativement « pauvre » sur le secteur, rendant alors l'intégration des futures constructions moins évidente et une moindre qualité du cadre de vie ;
- A l'inverse, du côté Sud de la voie, les constructions sont particulièrement bien intégrées depuis l'entrée du bourg par la présence d'une végétalisation dense ;
- L'ensemble des alentours du secteur connaît une déprise agricole avec des terrains qui s'enrichissent progressivement. Ces derniers ne sont toutefois pas dans les axes de visibilité du secteur concerné et ne peuvent constituer un masque végétal pour le site concerné.

Il semble donc nécessaire de prévoir des mesures d'intégration paysagère pour cette future opération avec :

- La préservation de la haie située au Nord de l'opération ;
- La création d'un masque végétal sur la partie non-constructible de la parcelle BO 94, dans la continuité des espaces environnants, pour atténuer l'impact des constructions comprenant :
 - Des aménagements extérieurs végétalisés, comme espace tampon avec le tissu agricole environnant ;
 - Une haie d'arbres de hautes tiges sur la partie bordant l'espace agricole ;
 - Une haie végétale et/ou arbustive sur la partie Sud de l'opération, permettant d'améliorer l'insertion, tout en conservant le cône de vue sur l'église.

Enfin, toujours dans la recherche d'une meilleure intégration de l'opération et de recherche d'optimisation foncière, il est proposé de mutualiser les espaces de stationnement en les positionnant sur la partie non-visible depuis l'axe de l'entrée de ville (c'est-à-dire entre les futures constructions et le cimetière), tout en prévoyant leur végétalisation et leur perméabilité, pour accompagner leur intégration paysagère et la gestion pluviale le long du cimetière.

Il est précisé que ce secteur ne fait pas l'objet de contraintes complémentaires (cf. étude d'impact de la ZAC qui couvre ce secteur – Objet n°2), à l'exception d'un arrêté de classement sonore en date du 5 novembre 2020.

Modification du règlement écrit de la zone UAb pour la réalisation de logements sociaux et la cohérence avec l'OAP « Entrée de Bourg »

Comme indiqué précédemment, ce secteur s'avère intéressant pour la production de logements sociaux. En complément des dispositions sur les secteurs de mixité sociale (cf. objet n°5), des opérations avec des objectifs plus importants s'avèrent nécessaires pour atteindre les objectifs du nouveau programme de l'habitat (PLH) de Pornic agglomération Pays de Retz qui sera approuvé fin 2025.

Ainsi, du fait de sa localisation stratégique, à proximité des équipements, services et commerces, il est proposé, comparativement au reste de la zone UAb, de rehausser cette production de logements sociaux en imposant au minimum 50% de logements sociaux. Afin de répondre au besoin des populations les plus modestes, au moins la moitié devra être réalisée sous forme de PLAI / PLUS. L'autre moitié pourra alors prendre la forme de PLAI, PLUS, PLS ou BRS.

Dans la pratique, au regard de la production cible, cela représentera au minimum 7 logements sociaux, dont au moins 4 sous forme de PLAI / PLUS.

En cohérence avec les orientations évoquées précédemment, des ajustements sont nécessaires sur le règlement écrit de la zone UAb en ce qui concerne :

- Les hauteurs : une règle alternative est fixée au regard de la limitation des gabarits des constructions. Celle-ci prévoit une hauteur maximale à 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures, ce qui correspond à un gabarit maximal de R+1+combles. En complément, il est rappelé qu'une hauteur moindre peut être exigée sur le secteur impacté par le point de vue sur l'église depuis la RD13 ;
- Les clôtures : Une règle alternative est fixée sur les clôtures en limite de voie ou d'emprise pour tenir compte de la volonté d'une perception végétalisée depuis la RD13. Ainsi, seules seront autorisées les haies végétales, éventuellement doublées (par l'intérieur) d'un grillage ou d'autres matériaux dans les mêmes conditions que sur le reste de la zone UAb.

Modification du périmètre de l'OAP « Est Bourg » en cohérence avec l'OAP « Entrée de Bourg »

Comme indiqué précédemment, pour des questions d'intégration paysagère et de réalité foncière, un intérêt existe à intégrer dans l'OAP « Entrée de Bourg » la partie non-construite de la parcelle BO 94, pour en faire un espace naturel de transition paysagère.

Cette partie d'environ 1 000 m² est actuellement incluse dans le périmètre de l'OAP « Est Bourg ». Par cohérence, la superposition des OAP ne s'avère pas pertinente. Ainsi, il convient de modifier le périmètre de l'OAP « Est Bourg ».

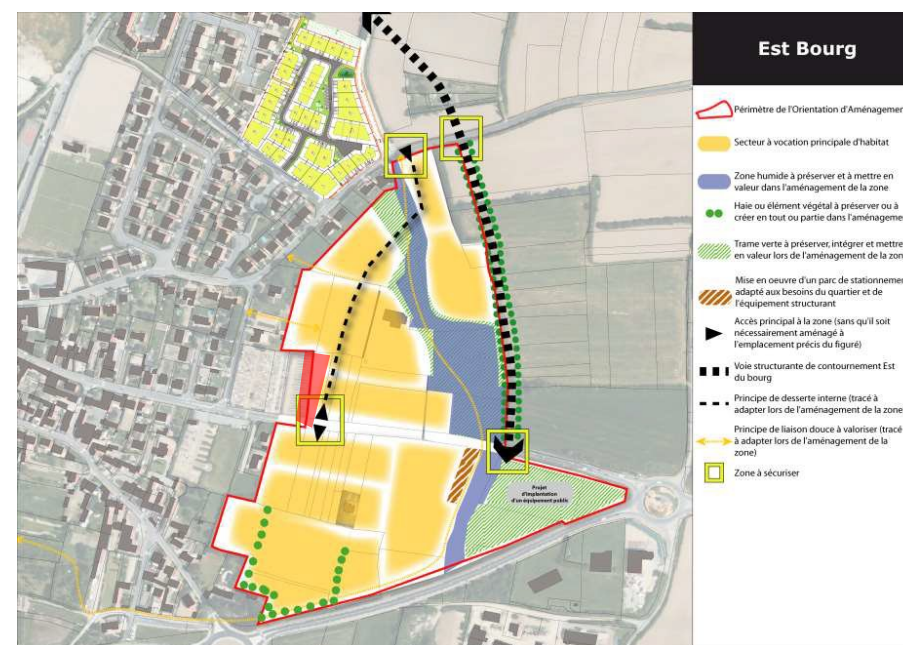


Figure 12 : Secteur de l'OAP "Est Bourg" impacté par la nouvelle OAP "Entrée de Bourg" (en rouge)

Au regard des dispositions prévues dans l'OAP « Est Bourg », il ressort que les principes fixés sur ce secteur (localisation du principe de desserte interne, production de logements au regard de la densité fixée, etc.), ne sont pas impactés par la modification de ce périmètre.

Mise en place d'un zonage N sur la partie non-constructible de la parcelle BO 94 en cohérence avec l'OAP « Entrée de Bourg »

Comme indiqué précédemment, pour des questions d'intégration paysagère et de réalité foncière, un intérêt existe à intégrer dans l'OAP « Entrée de Bourg » la partie non-constructible de la parcelle BO 94, pour en faire un espace naturel de transition paysagère.

Son classement en zone 2AU n'est pas adapté à la gestion paysagère souhaitable sur ce secteur. A l'inverse, son classement en zone constructible ouvrirait des droits à construire non-souhaitables et ne s'avère également pas possible eu égard du fait que la zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation depuis plus de 9 ans.

Ainsi, il ressort la nécessité de faire évoluer le zonage de cette parcelle vers un règlement adapté spécifiquement au contexte du secteur de projet, pour conférer à cet espace une forte dominante végétalisée.

En ce sens, il est proposé un zonage N, correspondant à une zone naturelle, dans le respect des dispositions de la loi littoral.

Pour ce zonage et en lien avec les orientations définies dans l'OAP, il est proposé d'apporter quelques ajustements pour les dispositions de la zone N, avec les adaptations des règles suivantes :

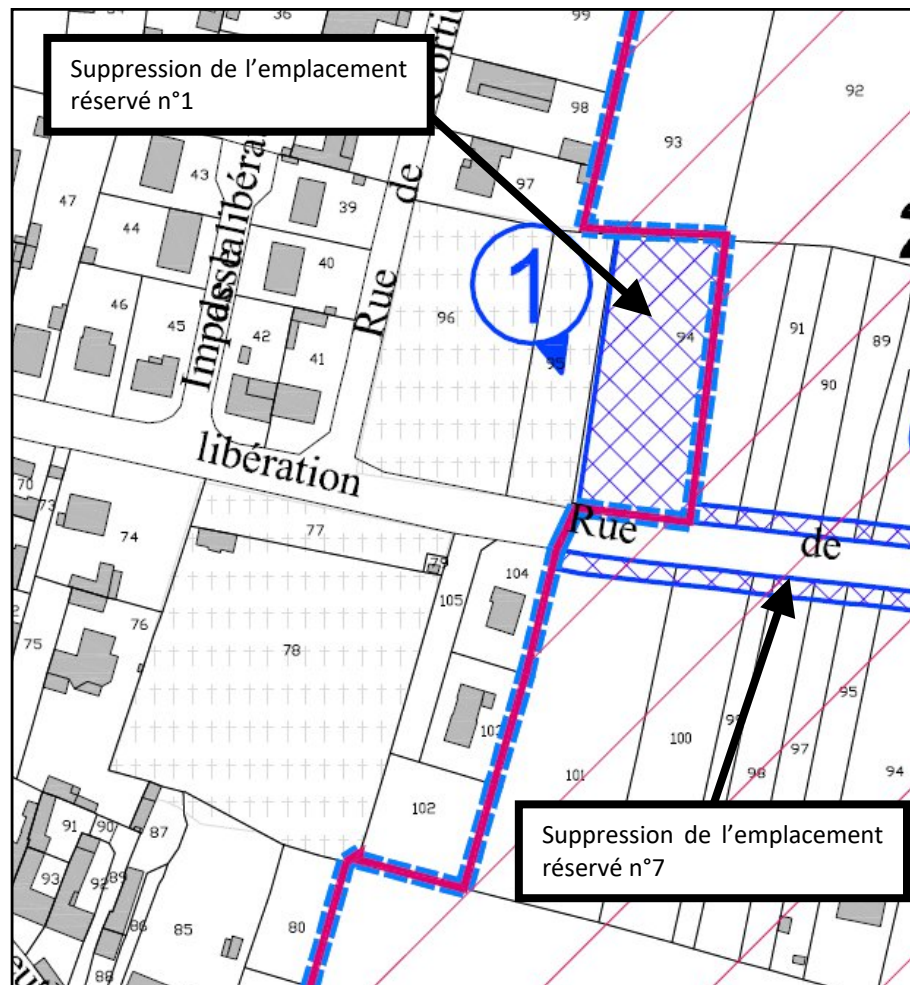
- Une implantation possible à 3 m minimum des limites séparatives, pour tenir compte des haies identifiées dans l'OAP « Entrée de Bourg » pour conserver le masque végétal ;
- Une limitation de la hauteur à 2 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures pour limiter l'impact visuel ;
- Des clôtures sur voies et emprises et sur les limites séparatives le long des haies identifiées dans l'OAP qui doivent être constituées de haies végétales, éventuellement doublées (par l'intérieur) d'un grillage.
- Les autres clôtures sur limites séparatives pour lesquelles le doublement du grillage par une haie est rendu obligatoire.

En ce sens, le règlement pour cette zone est légèrement modifié.

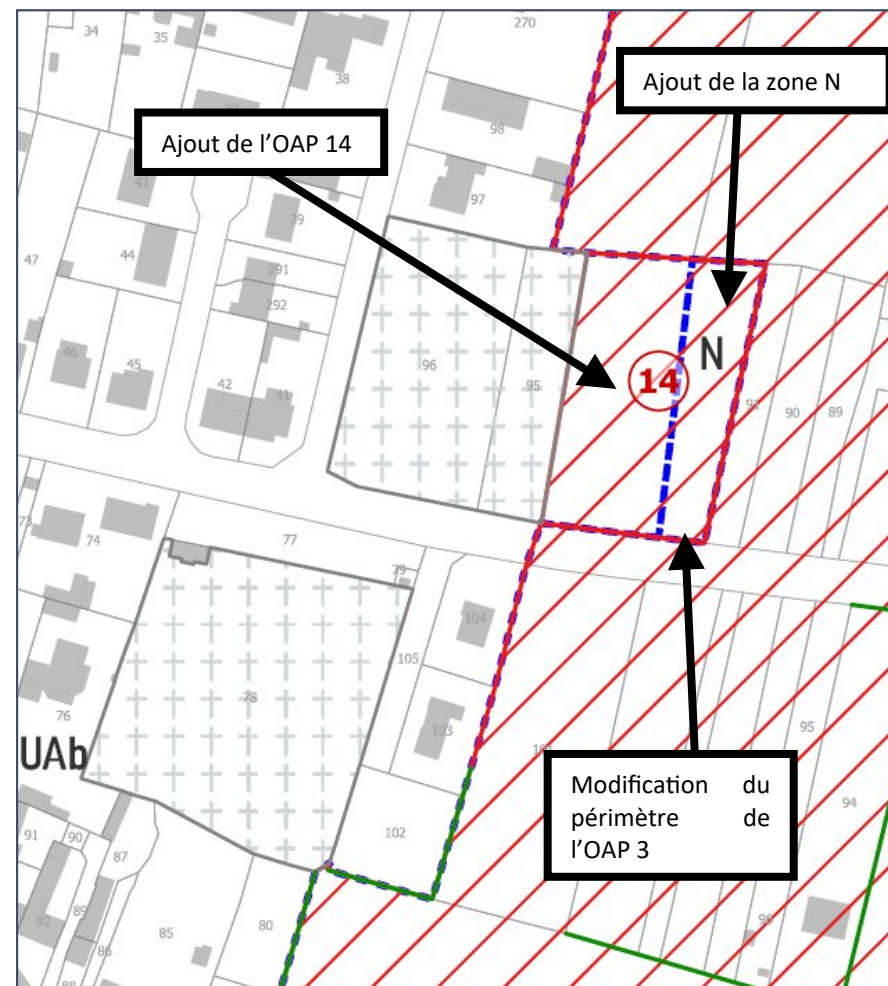
Modification du règlement graphique

Modification du règlement graphique

Extrait du règlement graphique – AVANT modification



Extrait du règlement graphique – APRES modification



**Extrait du tableau des emplacements réservés du règlement graphique – APRES
modification**

Liste des emplacements réservés :

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Supprimé		
2	Création d'un parc de stationnement pour les jardins des écoles	6 000 m ²	Commune
3	Elargissement de voirie – sécurisation du carrefour rue de l'îlot	3 363 m ²	Commune
4	Création d'un accès à la zone conchylicole (accès zone de stockage)	847 m ²	Commune
5	Création d'un giratoire pour aménagement de l'entrée de ville Nord	4 157 m ²	Commune
6	Supprimé		
7	Supprimé		
8	Création d'un accès à la zone ZA Est du centre-bourg pour assurer les liaisons douces	146 m ²	Commune
9	Supprimé		
10	Création d'un accès à la zone de la Noitrie	116 m ²	Commune
11	Création d'une voie de contournement du bourg entre la rue de la Libération et le carrefour de la Croix Cholet	31 274 m ²	Commune
12	Création d'un accès à la 1Aub de la Vallée	89 m ²	Commune
13	Création d'une liaison douce et réaménagement de l'offre en stationnement entre les impasses de Jade et Léon Fourneau	183 m ²	Commune
14	Création d'un parc de stationnement pour les usagers du port	3 460 m ²	Commune

Extrait de la liste des OAP du règlement graphique – APRES modification

Liste des OAP :

N°	Secteur
1	Cœur de station
2	Nord Bourg
3	Est Bourg
4	Zone conchylicole
5	La Piraudière
6	La Vallée
7	L'Omelette
8	Les Raillères
9	La Briandière
10	La Musse
11	Les Gateburières
12	La Genière
13	Les Bleuets
14	Entrée de Bourg Rue de la Libération

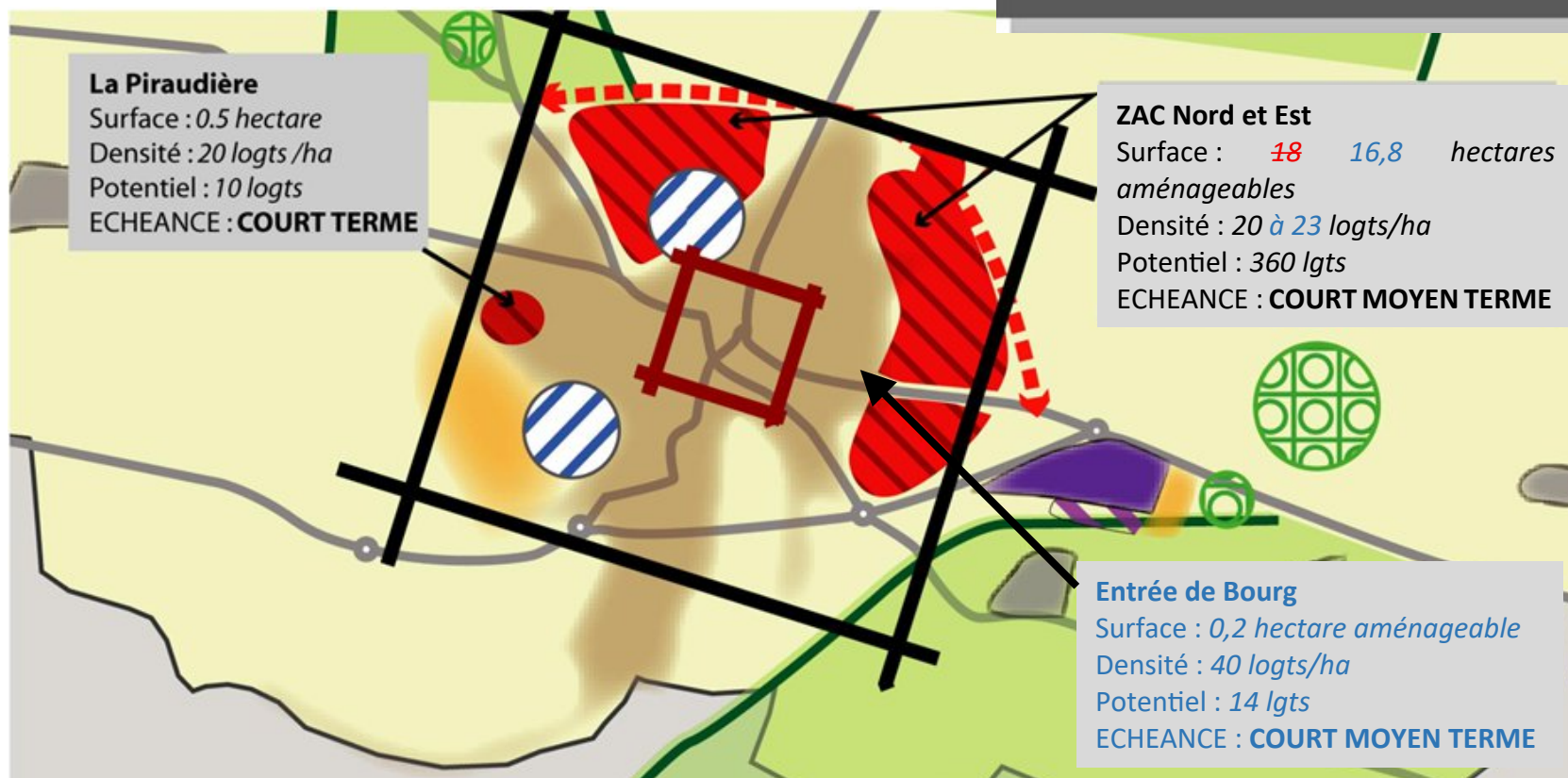
Modification des OAP

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Extrait de la cartographie (page 3) – **APRES modification**



Extrait du tableau de synthèse des OAP – **APRES** modification

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectares)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	Toute la commune			90 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones couvertes par des OAP	7. Entrée de Bourg / Rue de la Libération	0,2 ha	40 logements / ha	14 logements	Court / moyen terme
TOTAL	Toute la commune	22,7 25,7 hectares	19,1 22,1 logements / hectare en tenant compte des zones d'extension future	567 591 logements	

Ajout d'une nouvelle OAP « Entrée de Bourg »

Cartographie de la nouvelle OAP – **APRES** modification



Orientations de la nouvelle OAP – APRES modification**Orientations**

L'opération devra être réalisée sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Implantation, hauteur, typologie

L'opération devra respecter une densité minimale de 40 logements par hectares, soit 14 logements minimum.

Le gabarit maximum des constructions est fixé à R+1+C.

Toutefois, sur la partie Sud du secteur, le projet devra permettre la préservation du cône de vue donnant sur le clocher de l'église Saint Gildas de la Mer depuis la RD13, en privilégiant un gabarit limité à R+1.

Il est à noter que l'implantation de bâtis d'une hauteur en R+1+C au sein de l'opération peut générer des ombres portées et ainsi limiter les apports solaires sur les différentes constructions internes au projet. Une réflexion devra être portée sur ces implantations afin de limiter ces phénomènes dans la mesure du possible.

Le nu de façade des constructions devra être implanté avec un recul minimal de 10 mètres par rapport au cimetière afin de respecter l'intimité des visiteurs.

Afin d'assurer une intégration qualitative du projet en entrée de bourg, un rythme varié est attendu dans les constructions du secteur (variation des hauteurs, décrochés, etc.). Ce principe permettra d'éviter un effet de « masse » visuel à l'entrée du bourg.

Production de logement sociaux

L'opération devra comporter au minimum 50% de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et/ou BRS). Au moins la moitié de ces logements devront être réalisés sous la forme de PLAI, PLUS.

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est

supérieure à 0.5.

- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 50% minimum de logements sociaux pour une opération de 15 logements = 7.5, soit minimum 8 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 8 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS.

Exemple : 50% minimum de logements sociaux pour une opération de 17 logements = 8.5, soit minimum 9 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 9 logements sociaux, au moins 5 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS.

Stationnement et accès

Les espaces de stationnement devront être mutualisés dans la mesure du possible, dans l'objectif d'optimiser les espaces constructibles sur le terrain.

Un traitement végétalisé devra être appliqué en accompagnement des espaces de stationnement aérien afin d'assurer une bonne insertion de ces espaces.

Les espaces de stationnements seront implantés, si possible, de manière à éviter d'être visibles depuis la RD13 en direction du bourg. Une réflexion sur l'aménagement végétal devra être portée en ce sens.

Les stationnements seront préférentiellement traités de façon perméable.

Un seul accès sera autorisé au sud du secteur pour l'ensemble de l'opération, depuis la RD13.

Plantation et espaces libres

La partie Est du secteur devra inclure une haie composée d'arbres de haute tige et d'une strate arbustive, afin de limiter l'impact visuel des bâtis en entrée de bourg.

La partie Sud du secteur devra inclure une haie végétale et/ou arbustive afin d'assurer l'insertion des constructions en entrée de bourg, tout en permettant de conserver le cône de vue sur l'église.

La haie située sur la partie Nord d secteur devra être conservée.

Pour assurer une meilleure intégration des constructions et la préservation dans le temps de ces éléments végétaux, un recul des constructions de 3 m est imposé le long des haies identifiées.

La partie Est du secteur, classée en zone N, n'étant pas constructible, des espaces végétalisés seront privilégiés sur cette zone.

Les espaces communs de l'opération devront intégrer des espaces verts.

L'ensemble des plantations évoquées ci-dessus seront à réaliser préférentiellement avec des essences locales.

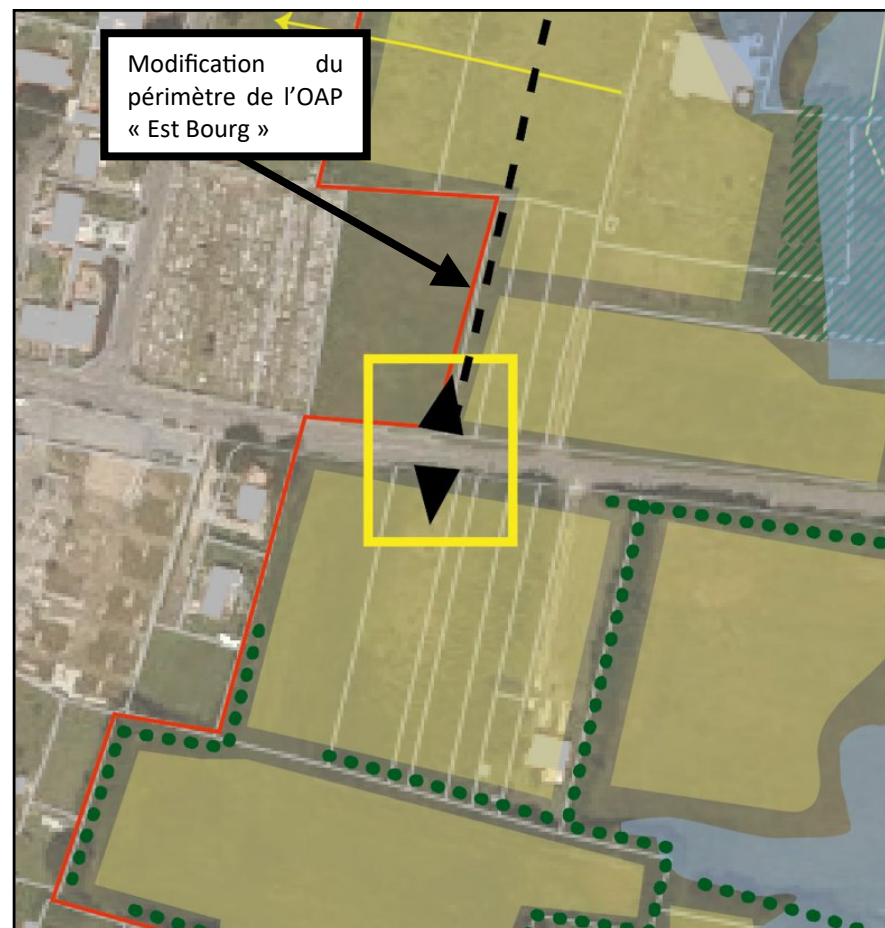
En complément, une gestion adéquate des eaux pluviales le long du cimetière sera à intégrer.

Modification de l'OAP « Est Bourg »

Extrait de l'OAP « Est Bourg » – APRES modification



Extrait de l'OAP « Est Bourg » – APRES modification



Modification du règlement écrit

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification du 9° de l'article UA2 du règlement écrit

Extrait du règlement écrit (page 15) – APRES modification

9. au titre de l'article L.151-15 ~~des articles L.151-14 à L.151-16~~ du Code de l'Urbanisme :

~~Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).~~

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, [...].

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, certaines orientations d'aménagement et de programme (OAP) peuvent définir des objectifs de production minimale de logements sociaux.

Modification de l'article UA10 du règlement écrit

Extrait du règlement écrit (page 21) – APRES modification

En secteur UAb :

En dehors du secteur concerné par l'OAP « Entrée de Bourg » :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.
- La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, de commerces, de services, d'équipements publics ou d'intérêt ~~collectif~~ **général**, de logements collectifs de plus de 5 logements ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.
- En dehors des constructions à **usage destination** d'hébergement hôtelier, **d'équipements publics ou d'intérêt général**, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Entrée de Bourg » :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures. Des hauteurs moindres pourront être exigées pour préserver le point de vue sur le clocher de l'église depuis la RD13.

Modification de l'article UA11.3 du règlement écrit

Extrait du règlement écrit (page 23) – APRES modification

11.3.2 En limite de voie ou d'emprise

[...]

Sauf dispositions contraires, la clôture sera composée :

- [...]

Dans le secteur concerné par l'OAP « Entrée de Bourg », le long de la RD13 uniquement, la clôture sera composée d'une haie végétale, éventuellement doublée :

- D'un grillage de 1,50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages avec un soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés).
- D'autres types de clôtures (matériaux, etc.) à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1,50 mètre.
- Dans tous les cas, la haie est positionnée du côté de la voie ou emprise publique ou privée.

Ajustement des dispositions de la zone N du règlement écrit

Extrait de l'article N7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 153) – APRES modification

7.1. Règle générale

[...]

Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, celle-ci doit être édifiée avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

L'implantation en limite n'est toutefois pas possible dans le secteur concerné par l'OAP « Entrée de Bourg ».

Extrait de l'article N10 relatif à la hauteur maximale des constructions (page 153) – APRES modification

[...]

Toutefois, dans le secteur concerné par l'OAP « Entrée de Bourg », la hauteur des constructions ne peut excéder 2 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Extrait de l'article N11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (pages 154 et 155) – APRES modification

11.2.2. En limite de voie ou d'emprise

- *Pour les propriétés desservies par le boulevard de la Prée :*

[...]

- *Pour le secteur concerné par l'OAP « Entrée de Bourg » :*

Les clôtures seront composées d'une haie végétale, éventuellement doublées :

- D'un grillage de 1,50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages avec un soubassement, de 30 cm de hauteur maximum sont autorisés).
- D'autres types de clôtures (matériaux, etc.) à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et naturel ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1,50 mètre.
- Dans tous les cas, la haie est positionnée du côté de la voie ou emprise publique ou privée.

- *Pour les autres secteurs :*

[...]

11.2.3. En limite séparative

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- Soit par un grillage de 1,80 mètre de hauteur maximum (les éventuels grillages ~~composés de plaques de béton en~~ avec un soubassement de 30 cm de hauteur maximum sont autorisés), devant ~~pouvant~~ être doublé d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale

Objet n°2 : Identification et protection d'éléments patrimoniaux d'intérêt paysager ou écologique dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Motivations et justifications

Depuis l'approbation de son PLU en 2013, la commune de La Plaine-sur-Mer a réalisé ou a bénéficié de différentes études qui ont permis d'identifier des éléments du patrimoine paysager ou écologique communal.

Tout d'abord, la commune est engagée dans la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC (cf. objet n°3 consacré plus spécifiquement à la ZAC). L'étude d'impact conduite dans le cadre de cette « ZAC Centre Bourg » (mise à jour en 2018 par Céramide et en 2022 par THEMA Environnement), aussi bien sur la partie Nord que sur la partie Est, a mis en avant certains atouts environnementaux qui n'avaient pas été identifiés lors de la révision du PLU ou dont les périmètres ont été affinés.

En particulier, sur le secteur « Nord Bourg » :

- ➔ Plusieurs haies ou arbres isolés ont été repérés.
- ➔ La délimitation d'une zone humide a été affinée.
- ➔ Des bosquets et boisements ont été identifiés.

A ce jour, à l'exception des zones humides dont la délimitation a été affinée, ces différents éléments ne bénéficient d'aucune protection dans le PLU actuellement opposable. Il s'agit donc de protéger certains éléments identifiés qui ne seront pas impactés par la réalisation de l'opération de la ZAC dans le respect de l'étude d'impact produite et de la mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC).

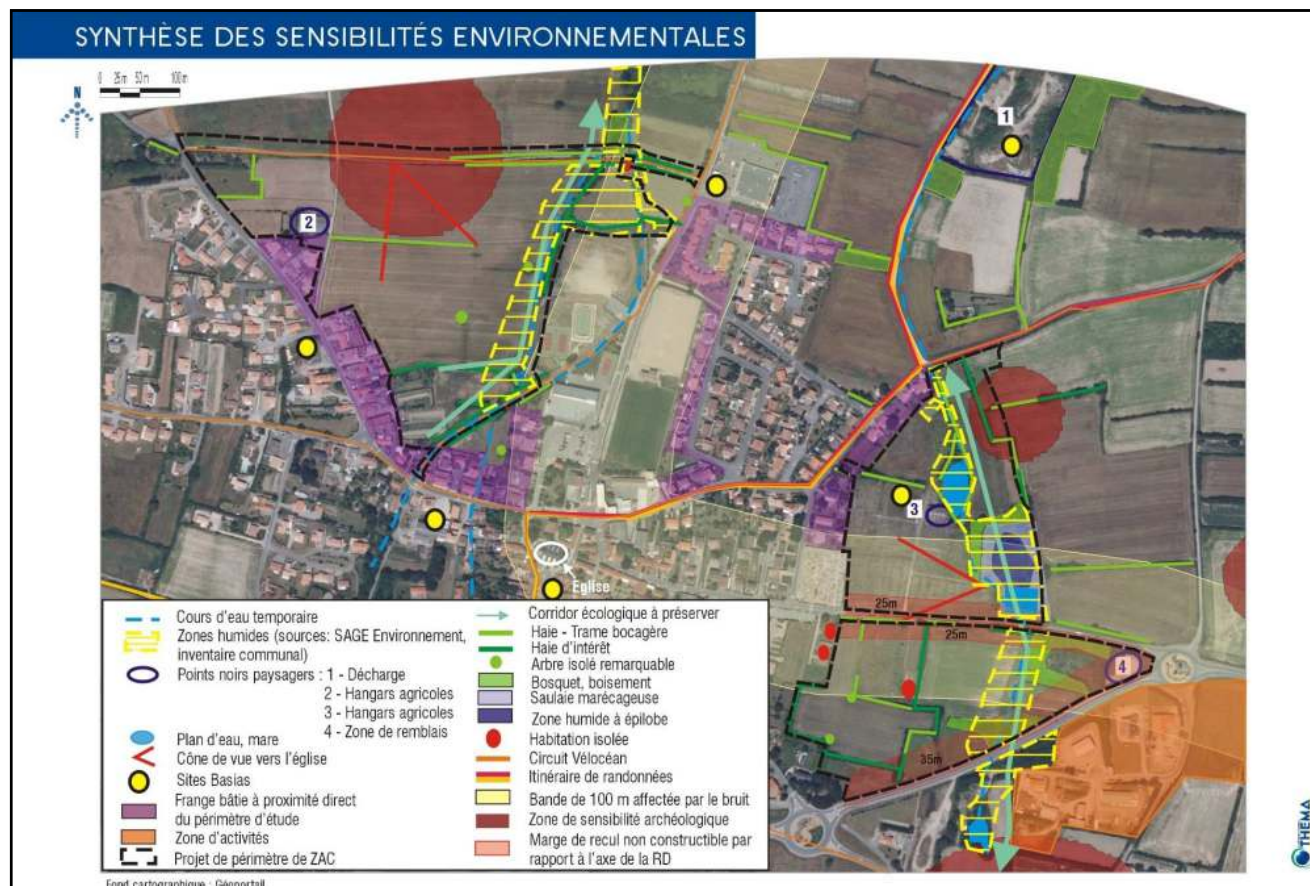
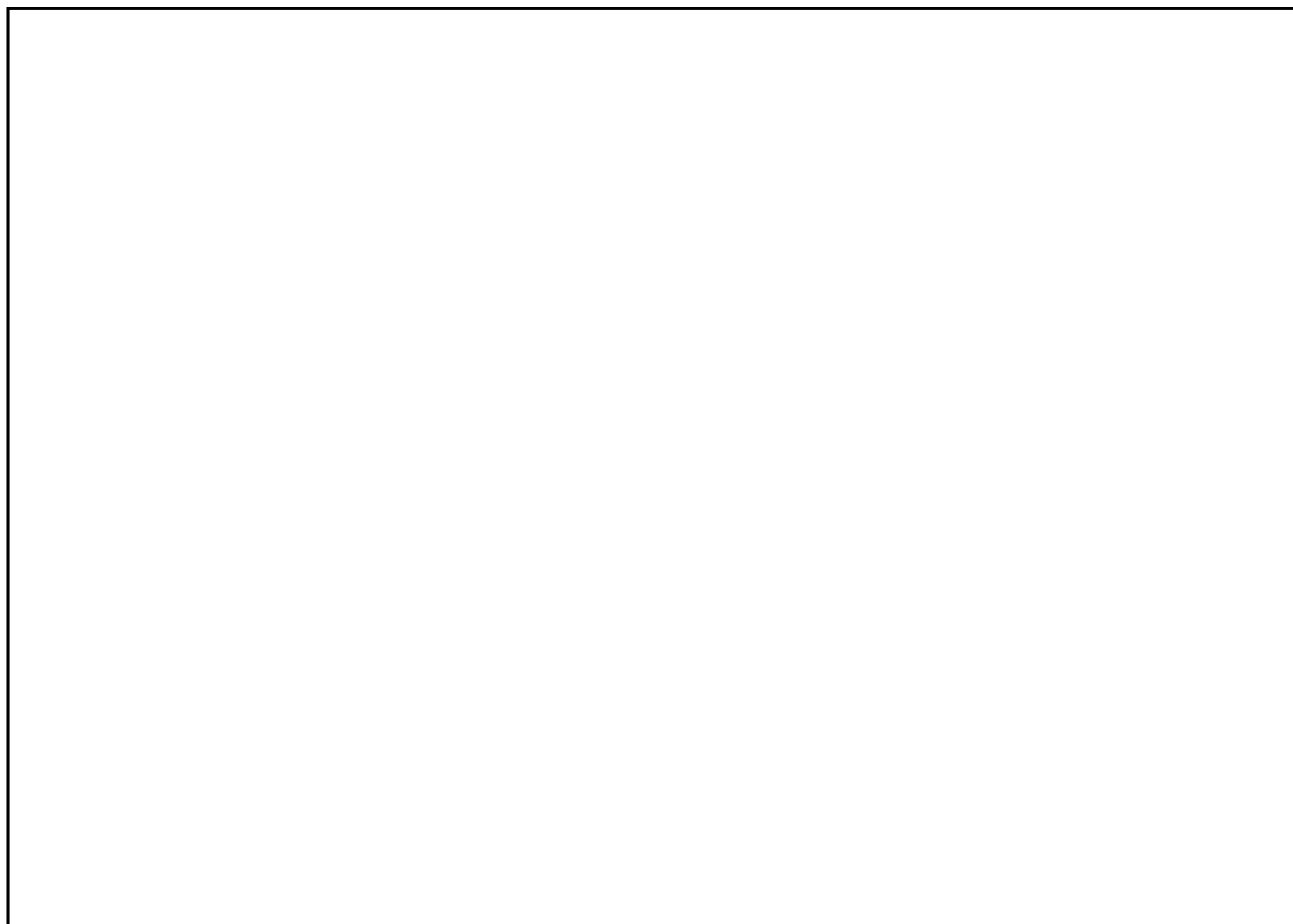


Figure 13 : Synthèse des sensibilités environnementales sur le secteur de la ZAC
(source : Etude d'impact de la ZAC - Théma Environnement)



En complément, dans le cadre du Contrat Territorial Eau (CTEau) Littoral Sud Estuaire et Côte de Jade, Pornic agglo Pays de Retz, la communauté de communes Sud Estuaire (CCSE), la commune de La Plaine-sur-Mer et la commune de Préfailles se sont associés pour lancer une étude d'inventaire et d'actualisation des éléments du paysage, en particulier du réseau de haies, ainsi que de la caractérisation de leurs fonctionnalités.

Cette étude vise à répondre à l'une des ambitions du nouveau SAGE Estuaire de la Loire.

En ce sens, elle a pour objectif :

- D'actualiser et améliorer la connaissance sur la fonctionnalité des éléments paysagers présents sur le territoire.
- Les inscrire dans les PLU pour en assurer leur préservation.
- Prévoir des travaux de restauration de ces éléments dans la 2ème tranche de mise en œuvre du CTEau.

Les résultats de cette étude validée en début d'année 2025 ont permis d'identifier de nombreuses haies qui ne sont pas protégées dans le PLU actuellement opposable.

Figure 14 : Synthèse de l'inventaire des haies et de leur fonctionnalité réalisée dans le cadre du CTEau

A ce jour, cette étude n'est pas traduite dans le PLU par des mesures de protection de ces haies, ce qui pourrait entraîner à terme leur disparition. L'identification et la protection de ces nouveaux éléments de connaissance dans le PLU s'inscrit ainsi dans les orientations fixées dans le PADD, notamment :

- ➔ « Préserver les coupures d'urbanisation dans leur vocation principale d'espaces agricoles, naturels, paysagers ou récréatifs »
- ➔ « Veiller à la constitution et à la préservation d'une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire et s'articulant avec les communes voisines : maillage bocage, ruisseaux, ensembles boisés significatifs... »

En complément, dans le cadre de la gestion des zones d'activités économiques et de la réalisation du projet de déchetterie à la Génrière, Pornic agglo Pays de Retz avait réalisé en juin 2016 un inventaire des zones humides sur ce secteur. Les espaces identifiés en zone humide dans le cadre de cette étude ne sont aujourd'hui pas urbanisés et méritent donc d'être protégés dans le cadre du PLU.

De plus, la commune a identifié en complément quelques éléments ponctuels du paysage végétal (haies et arbres isolés) qu'il apparaît également intéressant de protéger dans le cadre du PLU en raison de leur rôle de marqueur visuel dans le grand paysage de la commune.

Enfin, suite à l'adoption du nouveau SAGE Estuaire de la Loire, une mise en cohérence des règles applicables le long des cours d'eau s'avère nécessaire.

Exposé des évolutions apportées au PLU

Pour tenir compte des éléments présentés, les évolutions du PLU décrites ci-après sont apportées.

Protection des haies

Dans le plan local d'urbanisme actuel, ce sont « seulement » 24 km de haies qui sont protégées au titre « des éléments de paysage et de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection » en application de l'ancien article L.123-1-5-7°.

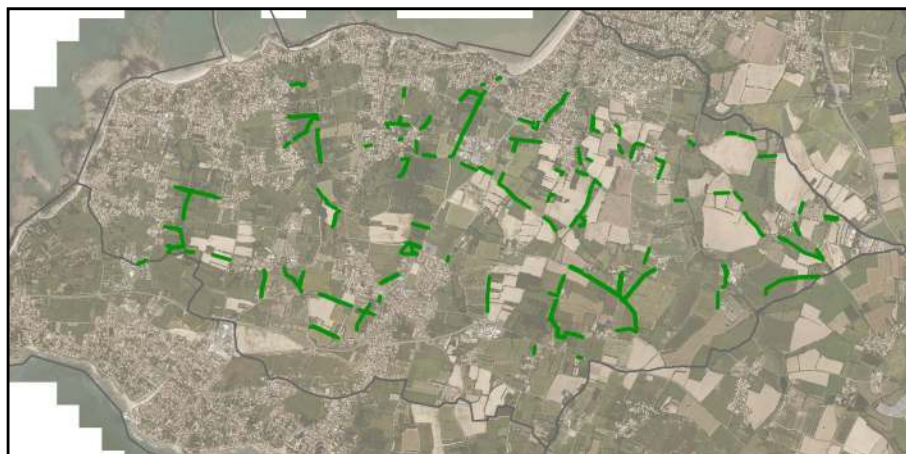


Figure 15 : Carte des haies protégées dans le PLU actuel (en vert)

La procédure de modification du PLU vise ainsi à mettre en place une mesure de protection sur une large majorité des haies identifiées comme devant être protégées ou restaurées pour des motifs d'ordre paysager ou de biodiversité, soit 100 km de haies supplémentaires protégés au titre de la prescription graphique correspondante.

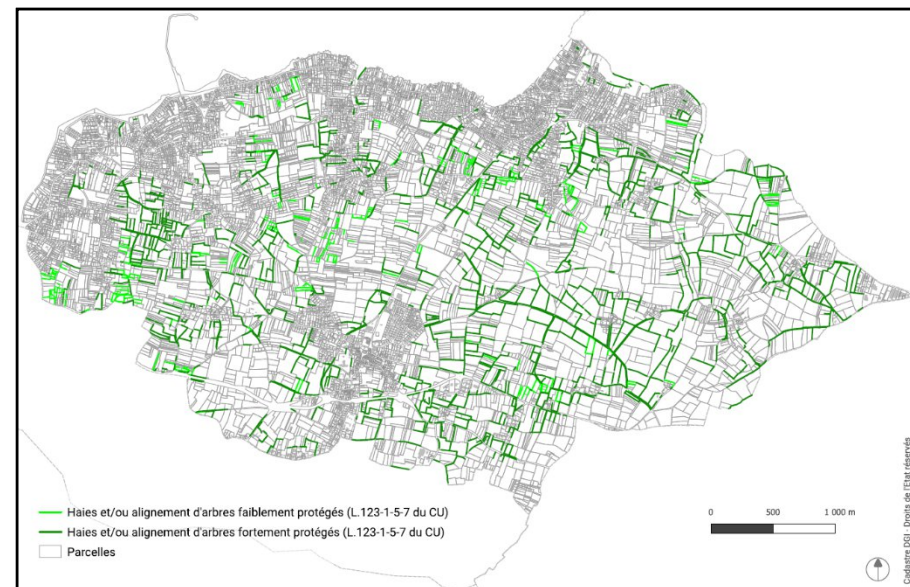


Figure 16 : Carte des nouvelles haies protégées dans le cadre de la modification du PLU

La commune a fait le choix de protéger les haies correspondant à un enjeu moyen ou fort sur au moins une des fonctionnalités suivantes : hydraulique, biodiversité, paysage. Parmi ces haies, quelques-unes ont été retirées de la protection afin de :

- ➔ Tenir compte des opérations en cours et des autorisations d'urbanisme déjà délivrées ;
- ➔ Tenir compte des conclusions des précédentes procédures d'évolution du document d'urbanisme (ex : Révision allégée n°1, sur la zone UC) ;
- ➔ Tenir compte du faible intérêt paysager de certaines haies monospécifiques.

Par ailleurs, certains secteurs présentent un maillage bocager particulièrement intense du fait de la concentration de terrains de loisirs. Ces haies, si elles sont intéressantes d'un point de vue hydraulique, limitent les possibilités de reconquête agricole de ces espaces du fait d'un parcellaire très morcelé.

Ainsi, la commune a fait le choix de définir un niveau de protection différencié entre les haies concernées par le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels

(PEAN) récemment mis en place sur la commune, des autres haies qui ne sont pas concernés par l'enjeu de reconquête agricole. Cette protection plus « souple » vise à faciliter la reconstitution parcellaire nécessaire à l'activité agricole en permettant une possibilité de compensation sur un périmètre plus large.

Ainsi, au final, plus de 123 km de haies seront protégées après la modification du PLU, dont 106 km protégés fortement.

Protection des arbres isolés

Concernant les arbres isolés, le PLU protège actuellement 34 arbres remarquables, dont le détail est fourni en annexe 4 du PLU en vigueur.

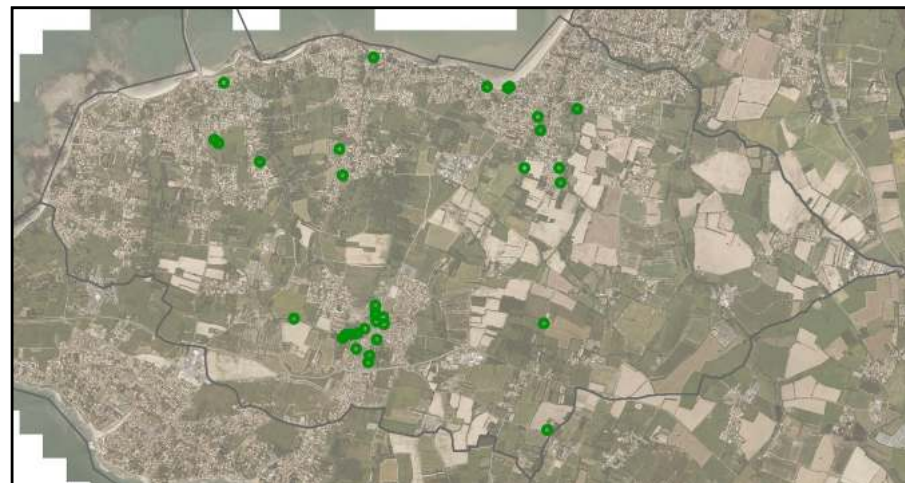


Figure 17 : Carte des arbres remarquables protégés dans le PLU actuel (en vert)



Figure 18 : Photographie des arbres remarquables identifiés sur la ZAC Centre Bourg Nord

Les études environnementales conduites dans le cadre de la ZAC Centre Bourg Nord ont mis en évidence la nécessité de protéger 2 arbres isolés (chênes pédonculés) en complément de certains arbres situés dans des haies ou alignements d'arbres protégés par ailleurs. Ces dernières sont localisées au cœur du secteur Nord Bourg.



Figure 19 : Carte des 2 arbres remarquables à protéger (en vert)

En complément de la protection de ces haies et arbres isolés à travers le règlement graphique et écrit, il s'agit également d'assurer une cohérence dans la protection sur les principaux secteurs concernés par des OAP et encore non-aménagés, dès lors que ces dernières sont suffisamment prégnantes pour le parti d'aménagement retenu. Ainsi, les OAP suivantes sont complétées avec les haies et arbres à préserver :

- ➔ OAP « Nord Bourg »
- ➔ OAP « Est Bourg »



En complément, deux arbres isolés accolés et localisés sur la parcelle BM 118 ont également été considérés comme étant particulièrement remarquables dans le paysage plainais.

Ces arbres, largement visibles depuis La Route de la Prée, la Rue de la Croix Mouraud, le Chemin de la Gare constituent un point de repère important sur la commune.

Ainsi, au final, ce sont 38 arbres remarquables isolés qui seront protégés après la modification du PLU.

Figure 20 : Arbres remarquables sur la parcelle BM118

Protection des boisements

Concernant les boisements, ce sont aujourd'hui 18 ha qui sont protégés dans le cadre du PLU :

- 11 ha le sont au titre des espaces boisés classés
- 7 ha le sont au titre des espaces boisés significatifs

En complément, ce sont environ 8 ha qui sont protégés au titre des jardins et bois protégés en tant qu'éléments du petit patrimoine.

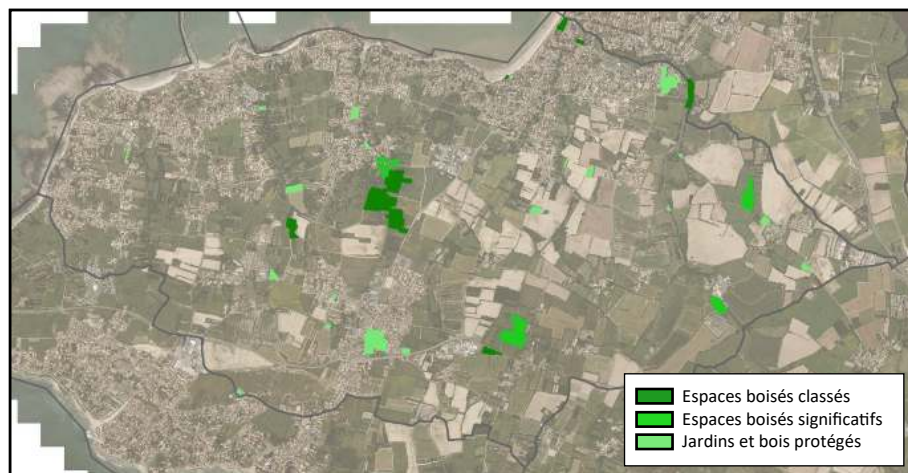


Figure 21 : Carte des boisements protégés dans le PLU actuel

Les études environnementales conduites dans le cadre des réflexions sur la ZAC Centre Bourg ont mis en avant la présence de deux boisements sur le secteur Est du Bourg qui présentent un intérêt particulier dans le cadre des corridors écologiques sur la commune, en complément du maillage de haies bocagères (cf. extrait cartographique ci-après). D'une superficie d'environ 1,5 ha, la protection de ces boisements au titre de la prescription graphique des « jardins et bois protégés » s'avère intéressante dans le cadre du PLU pour conserver ces continuités écologiques sur le long terme.

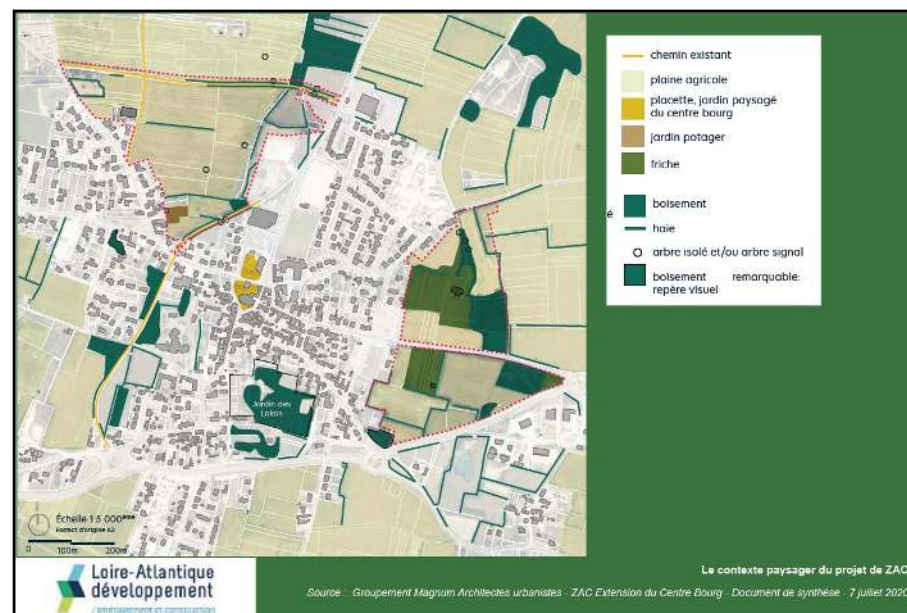


Figure 22 : Extrait de l'étude d'impacts de la ZAC.

Les boisements intéressants pour les continuités écologiques sont entourés en orange.

Ainsi, au final, près de 20 ha de boisements seront protégés après la modification du PLU.

Par soucis de cohérence, il est également proposé de modifier l'OAP « Est Bourg » pour intégrer la protection de ces boisements.

Protection des zones humides

Concernant les zones humides, ce sont aujourd'hui 62 ha qui sont protégés dans le cadre du PLU. Ces zones humides correspondent à l'inventaire qui avait été conduit lors du précédent SAGE Estuaire de la Loire et sont identifiées dans le nouveau SAGE en tant que zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau.

Les études environnementales conduites dans le cadre des réflexions sur la ZAC Centre Bourg ont permis d'affiner le périmètre des zones humides identifiées précédemment définies à grosse maille.

Ainsi, dans le cadre de la modification du PLU, il s'agit d'actualiser la protection des périmètres de la prescription graphique associée aux zones humides, ainsi que des tracés correspondants définis dans les OAP « Nord Bourg » et « Est Bourg » (cf. extrait cartographique ci-après).

En complément, il s'agit d'intégrer également les zones humides délimitées sur le secteur de la Génrière dans le cadre d'une autre étude réalisée en 2016.



Figure 23 : Cartographie des zones humides identifiées en 2016 sur la Génrière

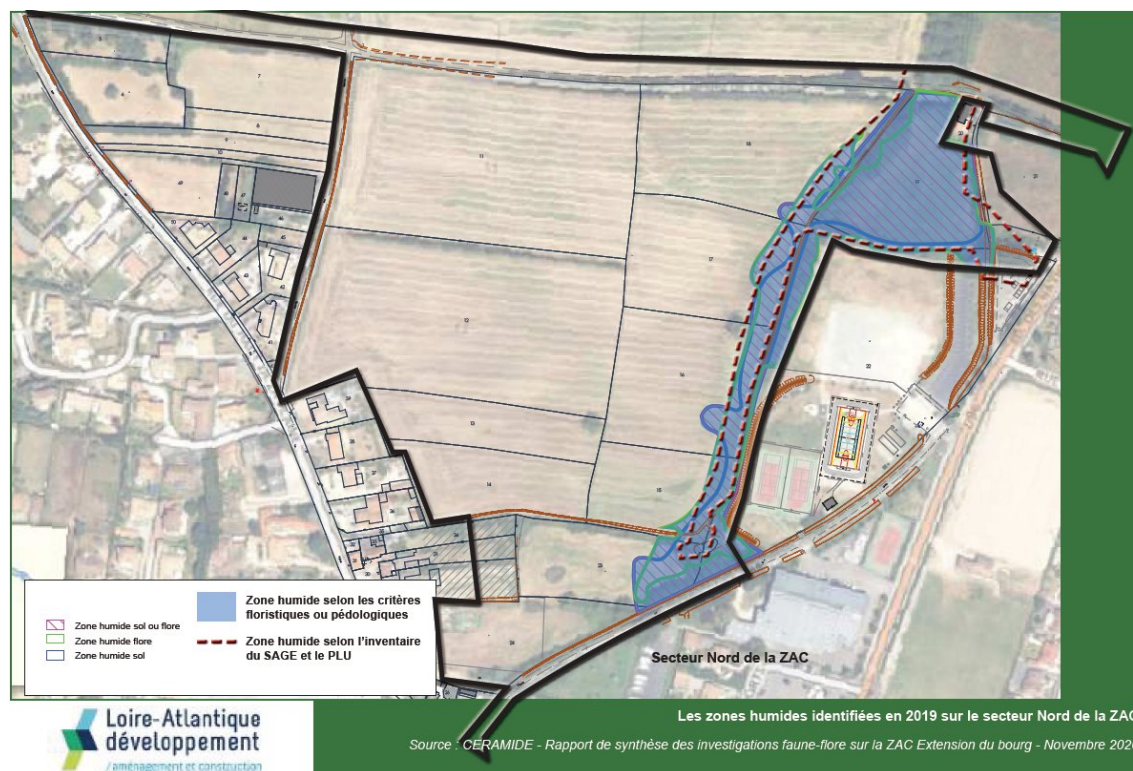
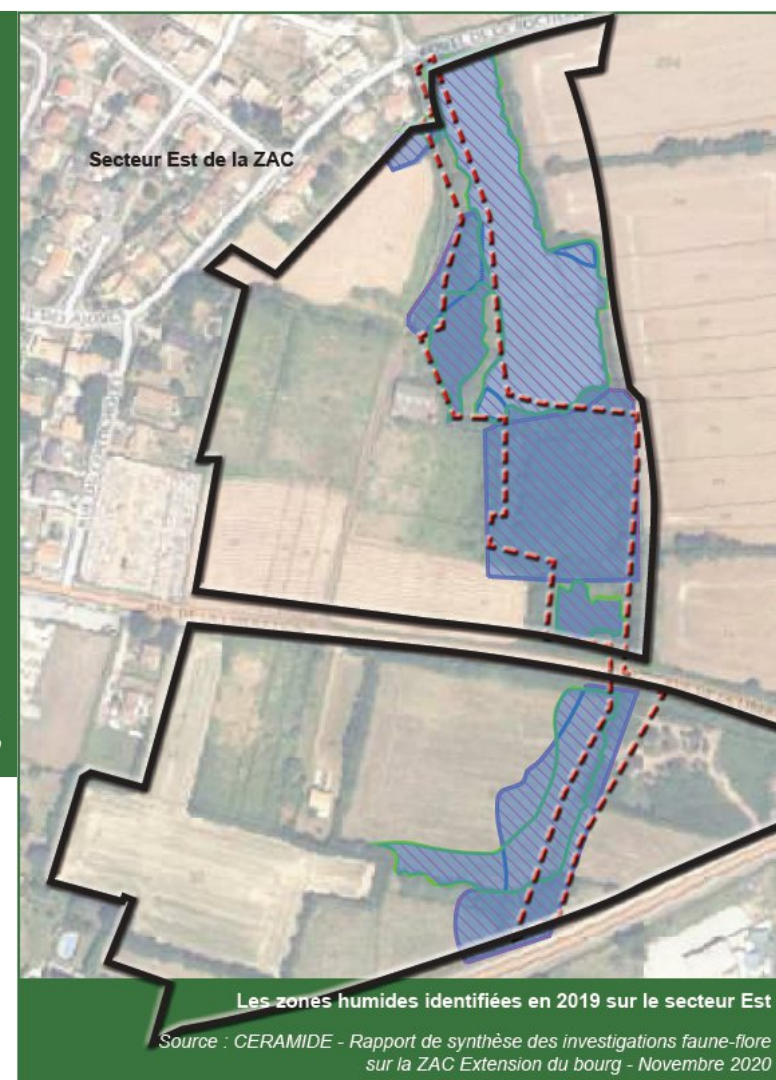


Figure 24 : Extrait de l'étude d'impacts de la ZAC sur les inventaires zones humides



Au final, la modification du PLU conduit à protéger 2,2 ha de zones humides supplémentaires.

Par ailleurs, les dispositions actuellement associées à la disposition graphique interdisent « 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 [...], notamment pour les remblais, déblais... ».

Le nouveau SAGE Estuaire de la Loire 2022-2027 est venu préciser les conditions de protection des zones humides en indiquant les possibilités d'aménagement offertes dans les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau.

Ainsi, dans une logique de compatibilité, il apparaît opportun de reprendre les dispositions issues du nouveau SAGE concernant la protection des zones humides, en précisant les cas d'exception, dont voici les grandes lignes :

- ➔ Existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ou à la salubrité publique ;
- ➔ Projet d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- ➔ Programme de restauration des milieux aquatiques ;
- ➔ Impossibilité technico-économique de réaliser les travaux en dehors de ces zones.

En ce sens, la modification du PLU conduit à adapter les mesures applicables à la prescription graphique et précisées dans le règlement écrit en :

- ➔ Précisant que la délimitation des zones humides a été affinée et que des études plus récentes peuvent être prises en compte ;
- ➔ Reprenant les modalités d'application de la protection telles qu'elles sont issues du nouveau SAGE Estuaire de la Loire ;
- ➔ Effectuant un rappel pédagogique des obligations des pétitionnaires liées aux dossiers loi sur l'eau.

Protection des cours d'eau

L'inventaire des cours d'eau de l'ancien SAGE Estuaire de la Loire avait été pris en considération dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2013. Désormais, il existe un référentiel unique des cours d'eau (RUCE) mise à jour régulièrement par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Loire-Atlantique, qui vient cartographier ces derniers selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Ainsi, dans le cadre de la procédure de modification du PLU, il est proposé de substituer le référentiel initialement pris en compte dans le PLU par les données issues du RUCE.



Figure 25 : Extrait du RUCE sur le territoire de La Plaine-sur-Mer

En complément, le nouveau SAGE Estuaire de la Loire impose un recul minimal de 10 m des constructions par rapport au haut de la berge des cours d'eau. Aujourd'hui, le règlement écrit du PLU prévoit un recul minimal de 15 m, mais uniquement dans les zones A (excepté la zone Ah) et les zones N et Np.

Toutefois, les cours d'eau identifiés au RUCE traversent également les zones U, AU, Ah, NI, Nr, Nm et Nh. Ainsi, il convient d'élargir les dispositions de recul par rapport au cours d'eau à l'ensemble des zones concernées en appliquant la règle des 10 m sur les nouveaux secteurs impactés et en conservant la règle des 15 m sur les secteurs où elle s'appliquait déjà.

Par ailleurs, il est proposé d'introduire une dérogation pour permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respecteraient pas le recul requis (sans toutefois autoriser des extensions en direction de ces cours d'eau).

Disposition transversale

En adéquation avec la prise en compte de ces données actualisées, il convient également de modifier :

- ➔ Les références aux études qui sont mentionnées dans la légende du règlement graphique et dans les dispositions du règlement écrit.
- ➔ Les superficies de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (cf. objet n°3 de la modification)

En complément, l'annexe au règlement du PLU portant sur les éléments de patrimoine à protéger est complétée avec les nouveaux éléments identifiés.

Enfin, le règlement écrit du PLU actuellement opposable prévoit une protection stricte des éléments végétaux : « Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques doivent être préservés. Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur. ».

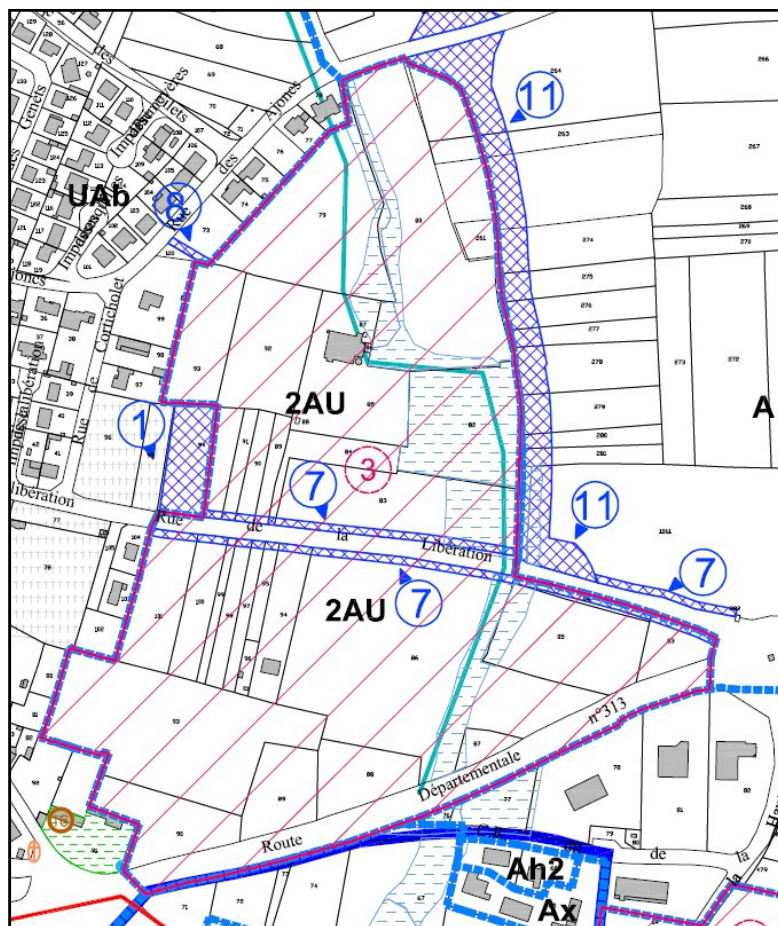
La forte augmentation du linéaire de haies protégées ne permet d'avoir une visibilité sur tous les cas particuliers qui pourraient se présenter et où la protection ne serait pas pertinente (ex : entrée de champ, passage d'une canalisation, nécessité d'abatage pour des raisons sanitaires, etc.). Ainsi, il convient d'introduire, en compatibilité avec le nouveau SAGE Estuaire de la Loire, des possibilités de dérogation devant rester très ponctuelles et exceptionnelles.

Pour préserver le patrimoine végétal communale dans le temps, ces quelques possibilités de dérogation sont conditionnées à la mise en œuvre de mesure de replantation, toujours en compatibilité avec le nouveau SAGE Estuaire de la Loire.

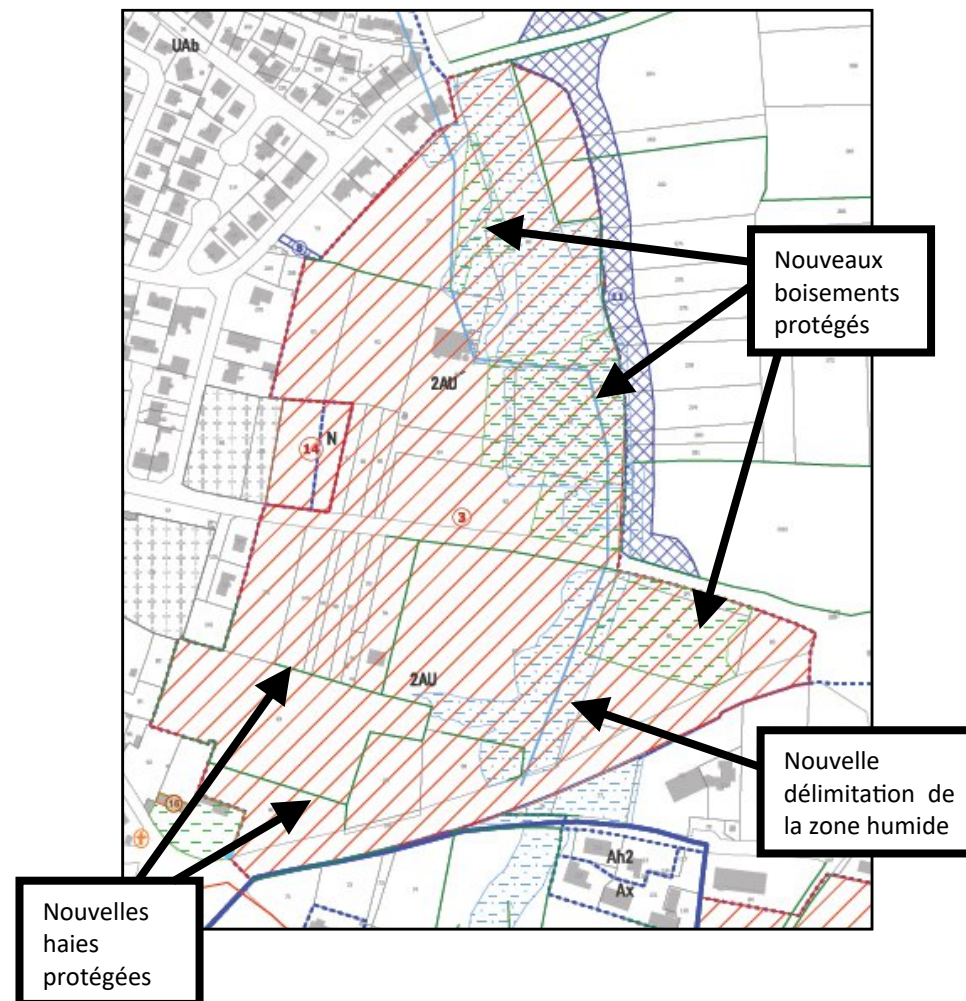
Modification du règlement graphique

Focus sur le règlement graphique sur le secteur « Est Bourg »

Extrait du règlement graphique – **AVANT** modification

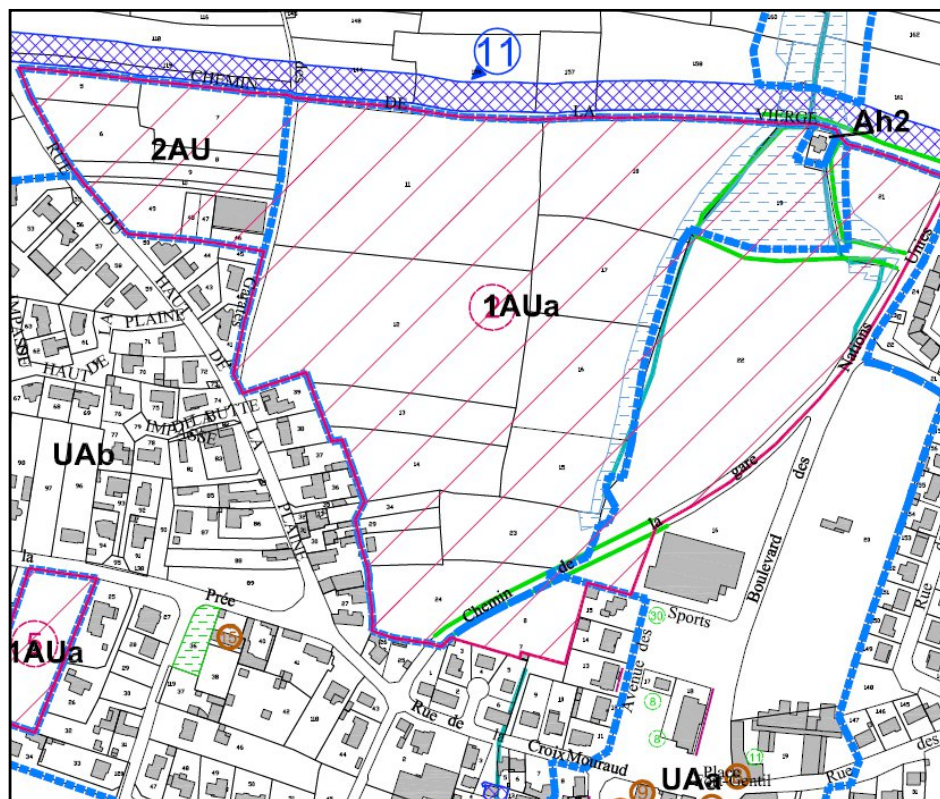


Extrait du règlement graphique – **APRES** modification

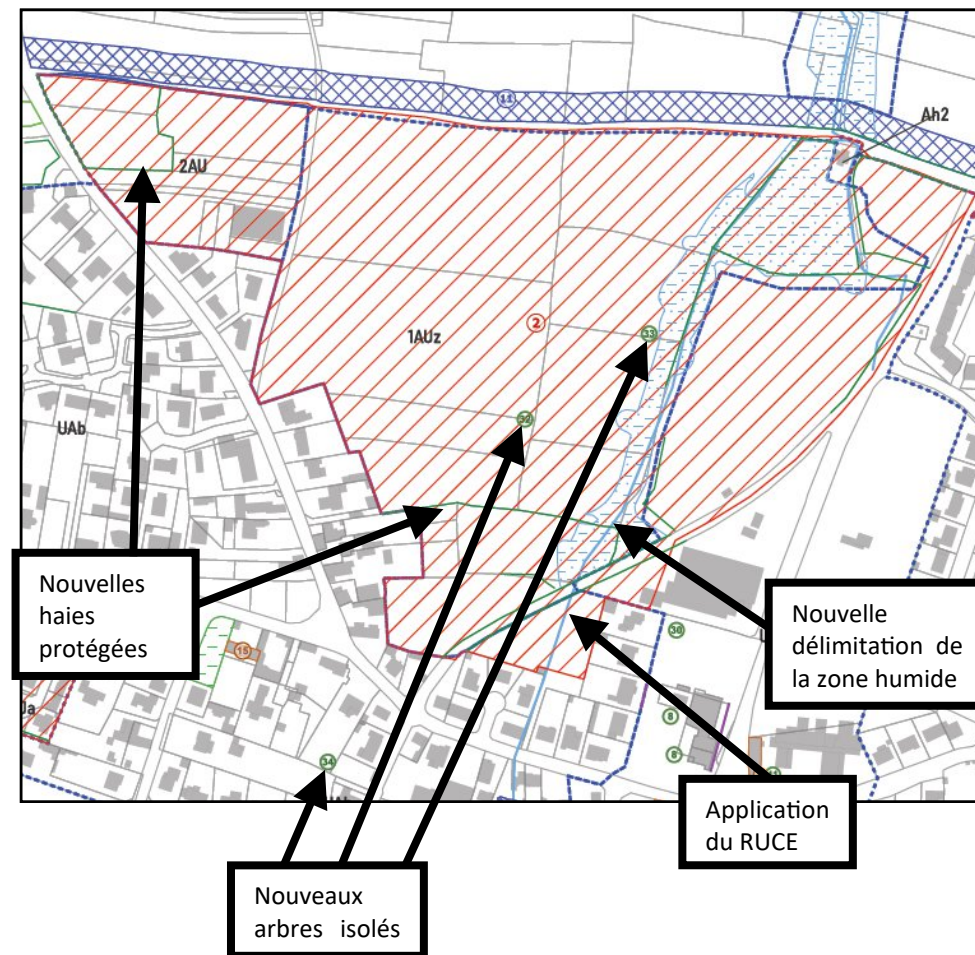


Focus sur le règlement graphique sur le secteur « Nord Bourg »

Extrait du règlement graphique – **AVANT** modification

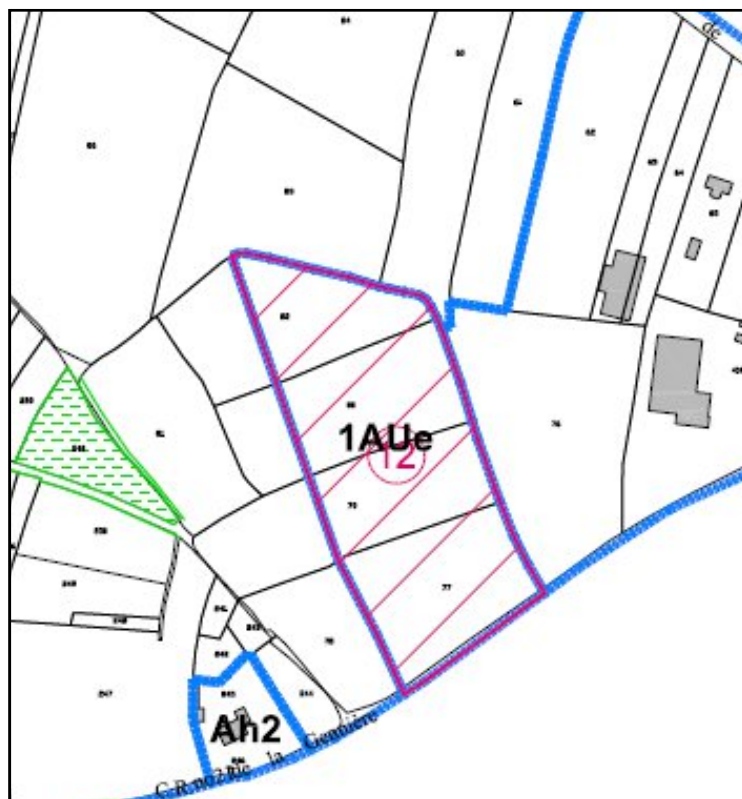


Extrait du règlement graphique – **APRES** modification

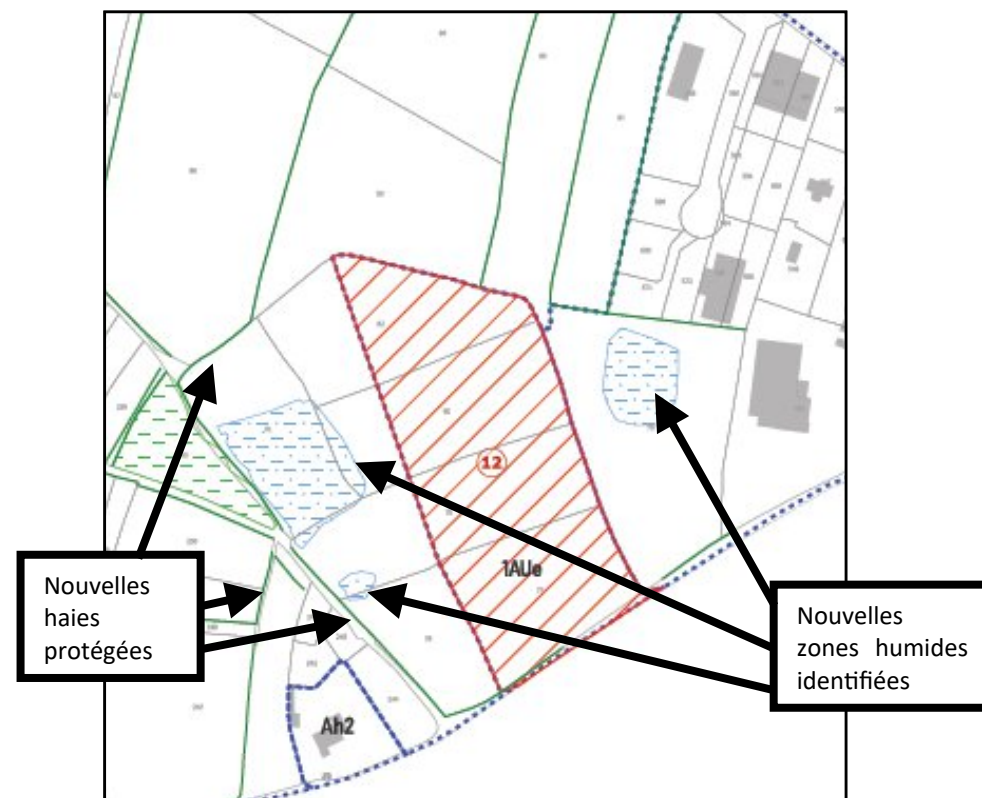


Focus sur le règlement graphique sur le secteur de la Génrière

Extrait du règlement graphique – **AVANT** modification



Extrait du règlement graphique – **APRES** modification



Focus sur la légende du règlement graphique

Extrait du règlement graphique – AVANT modification

	Zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE Estuaire de la Loire
	Cours d'eau identifiés dans le cadre de l'inventaire du SAGE Estuaire de la Loire
	Calvaires protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Puits protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Éléments bâtis isolés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Arbres remarquables isolés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Jardins et bois protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Extrait du règlement graphique – APRES modification

	Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Calvaires protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Puits protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Éléments bâtis isolés protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Arbres remarquables isolés protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haies et alignements d'arbres faiblement protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haies et alignements d'arbres fortement protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Jardins et bois protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Mise à jour des références

Introduction d'un niveau de protection différencié

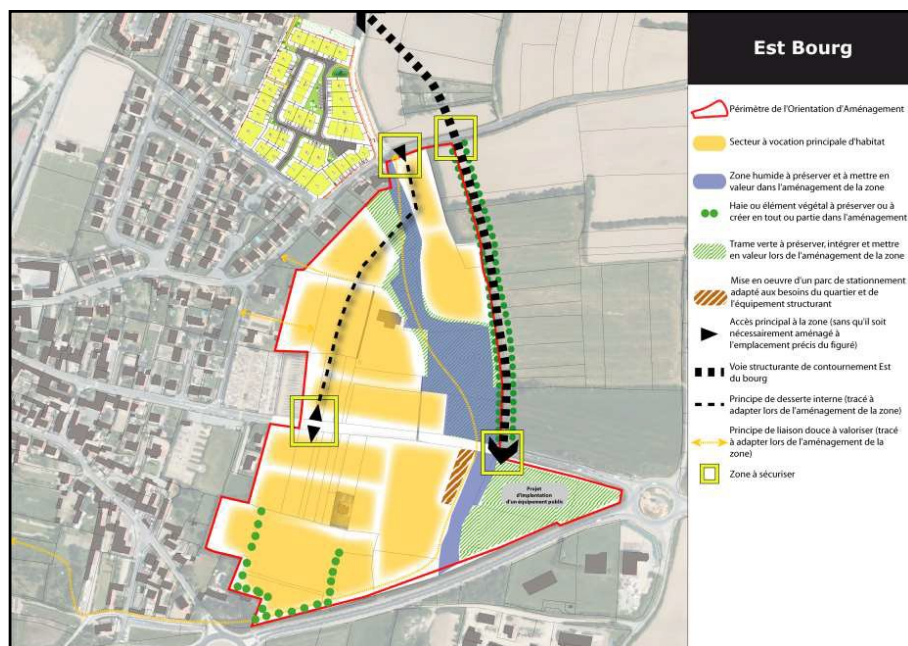
Autres points de modifications du règlement graphique

Les autres modifications apportées sur le règlement graphique sont visibles directement sur les pièces du règlement graphique associées à cette procédure de modification du PLU.

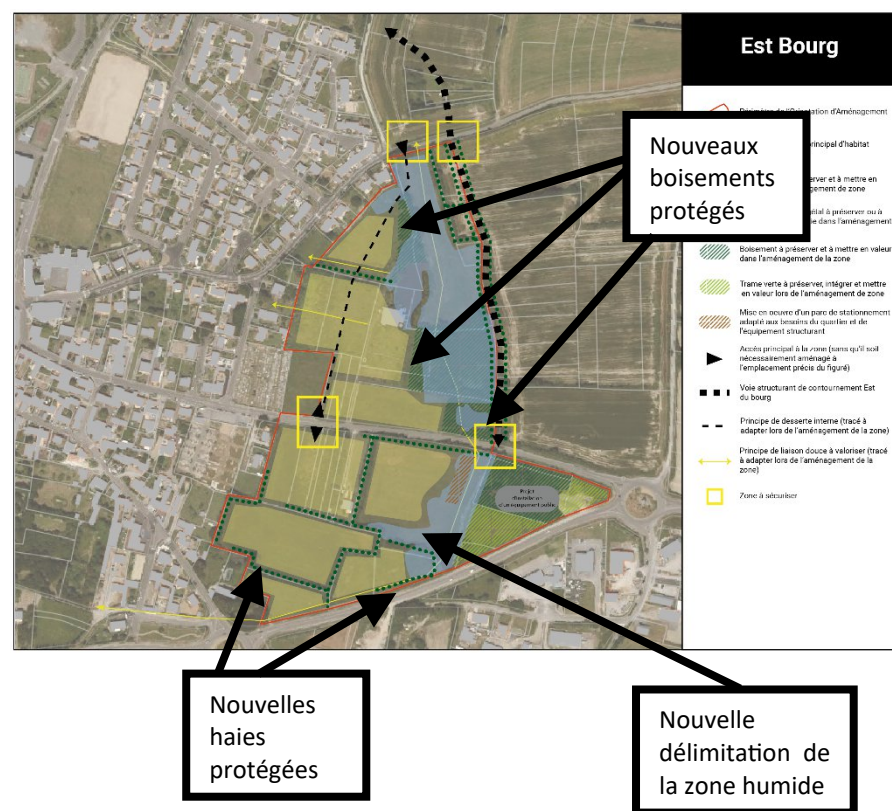
Modification des OAP

Modification de l'OAP sur le secteur « Bourg Est »

Extrait de l'OAP « Bourg Est » (page 21) – **AVANT** modification

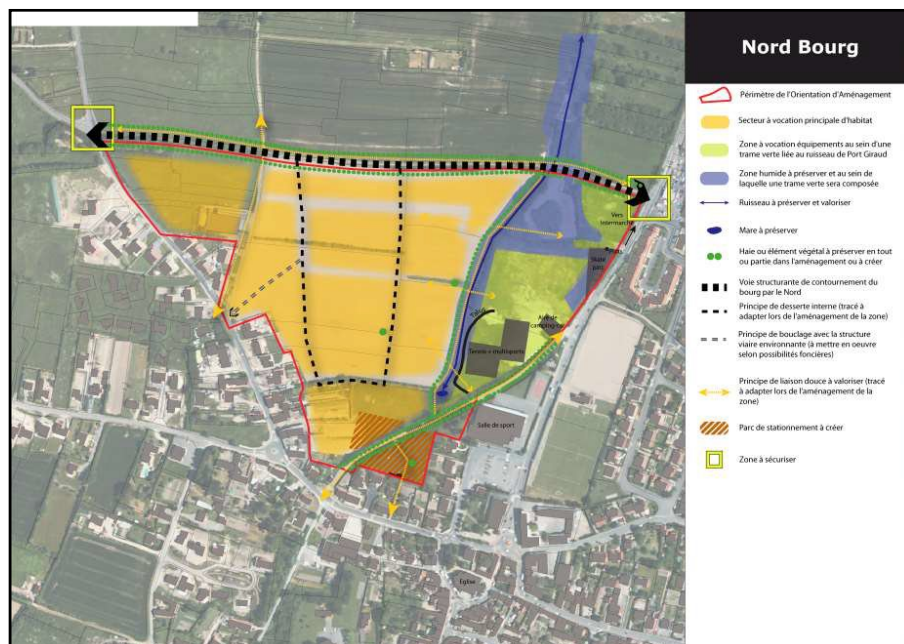


Extrait de l'OAP « Bourg Est » (page 21) – **APRES** modification

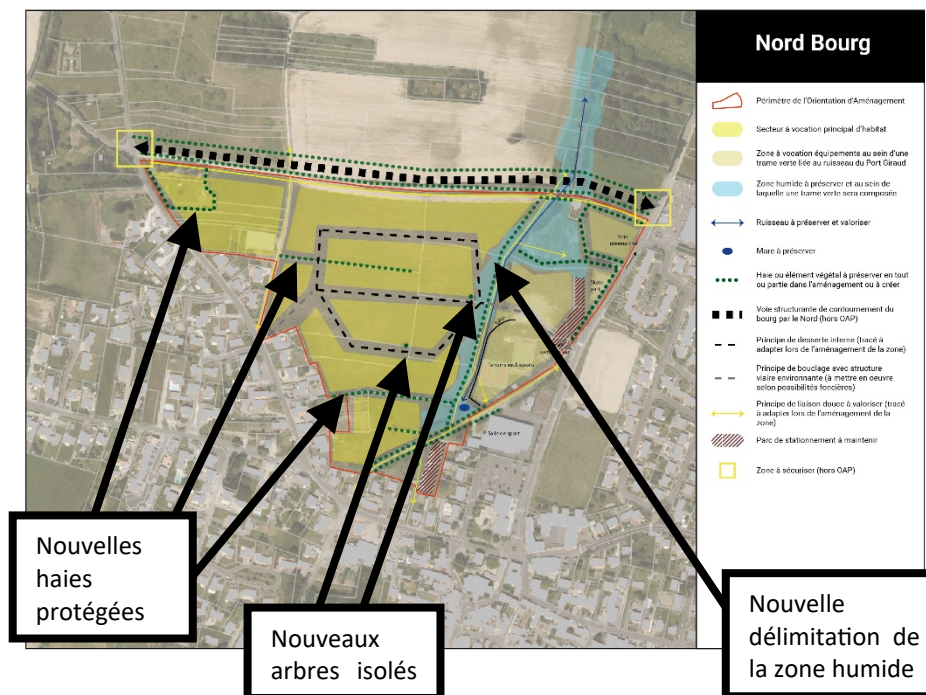


Modification de l'OAP sur le secteur « Nord Bourg »

Extrait de l'OAP « Nord Bourg » (page 20) – **AVANT** modification



Extrait de l'OAP « Nord Bourg » (page 20) – **APRES** modification



Modification du règlement écrit

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de l'article 4 du titre 1 portant sur les dispositions générales du règlement écrit (page 6)

Extrait du règlement écrit – **APRES modification**

- **Les zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

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. Cet inventaire a pu localement être complété ou affiné via des études spécifiques plus précises. L'ensemble ~~de ces~~ des zones humides ainsi identifiées sont reportées aux documents graphiques du PLU. Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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 est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais... ~~Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.~~

Par exception, seuls peuvent être autorisés sous conditions, en démontrant que toutes les possibilités ont été explorées pour éviter et réduire l'atteinte aux zones humides :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les affouillements et exhaussements de sols dès lors que ceux-ci sont liés à

la sécurité des personnes ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;

- Les installations, ouvrages, travaux ou activités réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général », à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs ;
- Les opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » validé.

Pour ces opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides, elles devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Estuaire de la Loire).

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Estuaire de la Loire.

- **Les autres éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

[...]

Il est précisé que ce paragraphe **est déplacé** entre le paragraphe sur « les emplacements réservés » et le paragraphe sur « les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Modification des articles 13.2.2 sur l'ensemble des zones du PLU (à l'exception du secteur UP) portant sur le patrimoine végétal

Cette modification concerne toutes les zones du PLU à l'exception du secteur UP – Pages 26, 39, 48, 58, 68, 84, 97, 108, 119, 125, 136, 146, 155, 161, 168, 172, 175, 185

Extrait du règlement écrit – APRES modification**13.2.2 Patrimoine végétal**

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés dans la zone et situés au sein d'un élément paysager boisé à préserver doivent veiller à conserver le caractère paysager et boisé du secteur.

La nécessité d'abattage et de suppression de haies, d'arbres, d'alignement d'arbres, de jardins ou de boisements inventoriés par le règlement graphique du PLU peut exceptionnellement être admise pour les raisons suivantes :

- Raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Création et entretien d'accès (notamment agricoles) ;
- Aménagement d'une liaison piétonne et/ou cyclable ;
- Passage de réseaux, de canalisations ;
- Mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, sous réserve de rester circonscrit et d'absence d'alternative à la suppression des éléments paysagers inventoriés ;
- Uniquement pour les haies faiblement protégées, en cas de mise en œuvre d'une opération de restructuration du foncier agricole.

La suppression de plantations existantes inventoriées devra être compensée sur l'unité foncière du projet, par la replantation d'essences locales avec :

- un nombre équivalent de sujets pour les arbres remarquables et les alignements d'arbres ;
- un linéaire équivalent (en mètre linéaire) pour les haies, avec une fonctionnalité équivalente ;

- une surface équivalente (en mètre carrés) pour les boisements.

Dans le cadre d'une suppression liée à une opération de restructuration du foncier agricole, la compensation pourra être réalisée sur l'ensemble du territoire communale.

Modification des articles 6.3. sur l'ensemble des zones A (excepté la zone Ah) et les zones N et Np portant sur les cours d'eau

Cette modification concerne les zones A (excepté la zone Ah) et les zones N et Np – Pages 131, 152, 166

Extrait du règlement écrit – APRES modification

6.3. Recul par rapport aux cours d'eau

~~Le long des cours d'eau inventoriés dans le cadre du diagnostic lié au SAGE Estuaire de la Loire : 15 mètres minimum~~

Les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 15 mètres mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique. Si une construction ou une installation est déjà édifiée dans cette bande de recul, son extension ou son aménagement sont autorisés à condition de ne pas réduire davantage le recul existant entre la construction ou installation préexistante et la rive du cours d'eau.

Introduction d'un article 6.3. sur l'ensemble des zones du PLU (excepté les zones A, N et Np) portant sur les cours d'eau

Cette modification concerne l'ensemble des zones du PLU (excepté les zones A, N et Np) – Pages 20, 33, 44, 53, 63, 71, 78, 92, 103, 113, 123, 141, 159, 171, 174, 180

Extrait du règlement écrit – APRES modification

6.3. Recul par rapport aux cours d'eau

Les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 mètres mesurés à partir du haut des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique. Si une construction ou une installation est déjà édifiée dans cette bande de recul, son extension ou son aménagement sont autorisés à condition de ne pas réduire davantage le recul existant entre la construction ou installation préexistante et la rive du cours d'eau.

Modification des annexes

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de l'annexe au règlement du PLU portant sur les éléments de patrimoine à protéger

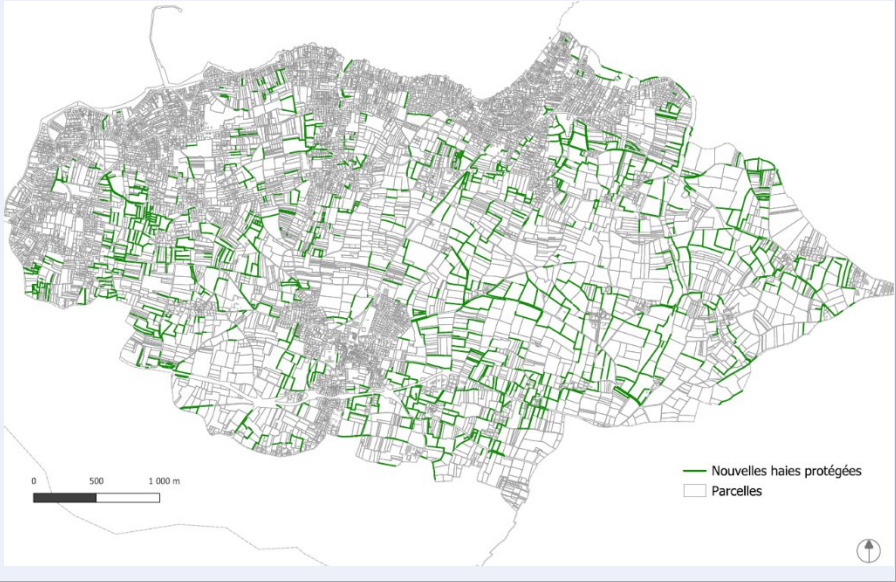
Deux nouvelles pages sont insérées entre la page 67 et la page 68.

Nouvelles pages de l'annexe au règlement du PLU portant sur les éléments de patrimoine à protéger – APRES modification

VEGETAUX – Linéaires et parcelles (haies, jardins et bois)		
Parcelle(s)	Description du patrimoine	Photo
BO 79, 80, 82, 83, 84, 85 Rue des ajoncs / Mulloterie / Rue de la Libération	3 ensembles boisés situés le long du ruisseau du Grenouillet	
Cf. carte ci-après	Haies complémentaires identifiées lors de l'inventaire réalisé dans le cadre du CTEau et présentant des fonctionnalités paysagères et/ou environnementales	

VEGETAUX – Linéaires et parcelles (haies, jardins et bois)

Carte des autres haies protégées



Une nouvelle page [est insérée](#) entre la page 76 et la page 77

Nouvelle page de l'annexe au règlement du PLU portant sur les éléments de patrimoine à protéger – **APRES modification**

VEGETAUX – Éléments isolés (arbres remarquables isolés)		
Parcelle(s)	Description du patrimoine	Photo
N°32 BN 12, 13 Près de la Vigne au Juge	Chêne pédonculé isolé	
N°33 BN 16, 17 Près de la Vigne au Juge	Chêne pédonculé isolé	

N°34 BN 118 Rue de la Croix Mouraud	2 Cyprès	
---	----------	---

Modification de l'annexe relative aux inventaires de zones humides

L'annexe des inventaires des zones humides est complétée avec l'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur de la Genière.

L'étude d'impact de la ZAC des Centre Bourg est également annexée au plan local d'urbanisme.

Objet n°3 : Adaptation du règlement écrit et graphique et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux réflexions conduites dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg Nord

Motivations et justifications

Le contexte de l'opération

Le projet d'extension du centre-bourg de la Plaine-sur-Mer est un projet majeur pour la commune. Il s'inscrit dans une réflexion initiée dès 2004. L'objectif est de recentrer le développement de la commune sur le centre-bourg, situé au cœur des terres, resté sous-développé face à une urbanisation dense et continue présente sur la côte.

Le 22 décembre 2010, une procédure de création de ZAC a été enclenchée par le Conseil municipal pour réaliser l'extension du centre-bourg sur deux sites, au nord et à l'est du cœur de bourg. A la suite de la concertation publique, la « ZAC Extension du Centre Bourg » a été officiellement créée le 25 avril 2016 à l'initiative de la commune.

D'une superficie de 24,1 ha, la ZAC multisites était soumise à étude d'impact réalisée en août 2015. Cette étude a été mise à disposition du public, un bilan de cette mise à disposition a été établi en avril 2016. Le conseil municipal a approuvé ce bilan et, dans la même délibération, a créé la ZAC.

Le 12 septembre 2017, un traité de concession de la ZAC a été signé entre la commune de La Plaine-sur-Mer et l'aménageur LAD-SELA.

Le projet de ZAC a évolué depuis le dossier de création en 2015. En particulier, de nouvelles études environnementales ont été menées entre 2018 et 2022 par LAD-SELA avec l'équipe de maîtrise d'œuvre composée des agences Magnum, Phytolab, Céramide, Théma Environnement, Noctiluca et Métavision.

Ces études ont mis en évidence des enjeux forts, tant sur les zones humides que sur la présence d'espèces faunistiques protégées, notamment sur le secteur Bourg Est (cf. objet n°2 de la modification).

Au regard des enjeux et de la fragmentation des espaces pouvant être urbanisés, l'aménagement de ce secteur situé à l'Est du Bourg sous la forme d'une ZAC ne présentait plus d'intérêt majeur.

Il a donc été décidé de réduire le périmètre de la ZAC qui a évolué, en ne conservant que le secteur Nord Bourg. Par ailleurs, et dans un objectif de sobriété foncière et dans le respect de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), il a été décidé de retrancher à ce périmètre Nord le secteur classé en 2AU au PLU.

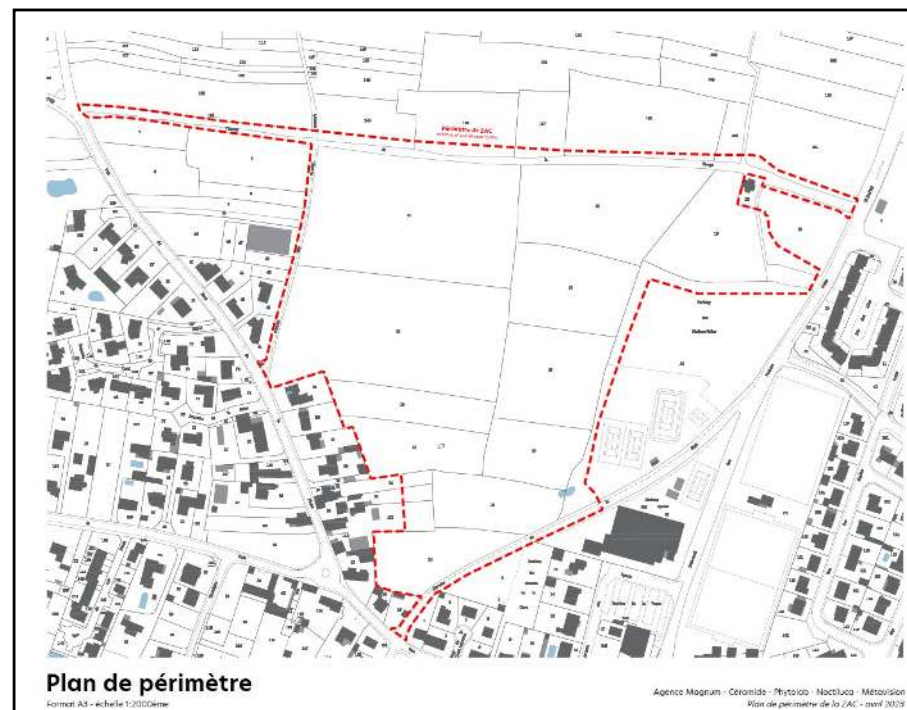


Figure 26 : Périmètre de la ZAC Centre Bourg Nord

La ZAC multisites a fait l'objet d'un dossier de création modificatif pour devenir la « ZAC Centre Bourg Nord ». Pour répondre aux besoins que la commune avait identifiés en accord avec les orientations de son PADD, mais aussi répondre aux besoins et aux évolutions des documents de rang supérieur, le programme

prévisionnel du secteur Nord a sensiblement évolué (besoin de plus de logements sociaux ou abordables, besoin de plus d'offre de logements intermédiaires ou petits collectifs permettant de proposer un parcours résidentiel diversifié...).

Le dossier de création modificatif a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 16 octobre 2023 qui sollicitait quelques compléments d'information. Ces compléments ont été apportés dans un dossier de mémoire en réponse en date du 18 juillet 2024.

Au final, le dossier de création modificatif de la ZAC a été approuvé par délibération du 16 décembre 2024.

Les grandes lignes du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement repose sur plusieurs principes clés qui se retraduisent ensuite dans les différents choix réalisés :

- Appui sur une forte composante végétale conservée et renforcée jusque dans les différents cœurs d'îlots
- Structuration viaire donnant la priorité aux modes doux, avec un aménagement des espaces publics qualitatif et fortement végétalisé et connecté à la centralité du bourg
- Proposition d'une offre de logements diversifiés (habitat individuel, habitat individuel groupé et habitat collectif) avec une part significative de logements sociaux pour répondre aux différents besoins de la population (175 logements prévus sur la ZAC, dont 30% de logements sociaux, avec une densité moyenne de 23 logements / ha)
- Composition architecturale variée, mais cohérente, avec des aménagements extérieurs permettant une intégration optimale des constructions dans leur environnement végétalisé

Ci-après, voici les plans correspondants aux grandes lignes de composition du projet. Ces éléments sont extraits du dossier de création modificatif de la ZAC.

Désormais, il s'agit de faire évoluer le PLU pour tenir compte des évolutions induites par l'ensemble des réflexions portées sur le projet de ZAC Centre Bourg Nord, tel qu'il a été approuvé par le conseil municipal du 16 décembre 2024.



Figure 27 : Plan de principe indicatif des espaces publics et du réseau viaire



Figure 28 : Plan de principe indicatif des typologies de logements



Exposé des évolutions apportées au PLU

L'évolution des périmètres du zonage et des OAP

Tout d'abord, afin de tenir compte du périmètre définitif retenu pour la « ZAC Bourg Nord », il y a lieu d'ajuster, à la marge (par soucis de cohérence), les limites du périmètre de la zone 1AU sur certaines franges. Ces ajustements conduisent à :

- ➔ Reclasser une partie des parcelles BN 34, BN 29 et BN 152 en zone UAb. Ces parcelles constituent des fonds de jardins qui n'ont pas été intégrés dans le périmètre définitif de la ZAC et pour lesquels les règles applicables sur le reste du secteur UAb s'avèrent pertinentes.

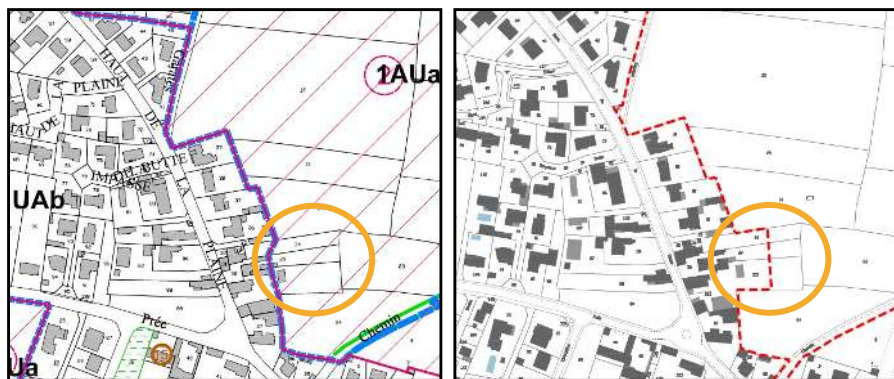


Figure 29 : Extrait du zonage actuel (à gauche) et du périmètre de la ZAC (à droite)

- ➔ Reclasser une partie de la parcelle BN 21 en zone 1AU. La précédente délimitation de la zone 1AU s'appuyait sur la limite de la zone humide qui a été actualisée (cf. objet n°2 de la modification). Compte-tenu de l'intégration de cette zone humide dans les réflexions de l'aménagement du secteur et de la limite de la ZAC définie, il y a lieu de revoir la délimitation entre la zone 1AU et la zone UAa.

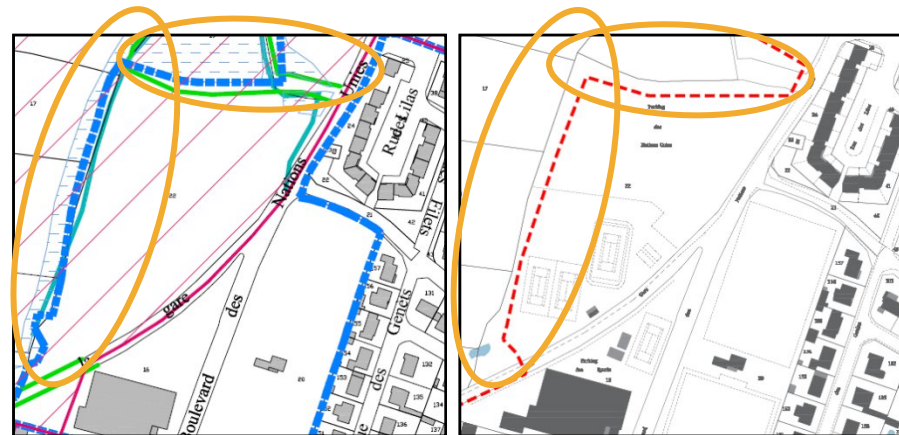


Figure 30 : Extrait du zonage actuel (à gauche) et du périmètre de la ZAC (à droite)

- ➔ Retravailler la délimitation entre les zones UAa, Ah2 et 1AU au niveau des parcelles BN 20 et BN 21, en accord avec la délimitation arrêtée pour la ZAC et en lien avec la réalité du découpage parcellaire (la délimitation actuelle était basée sur les précédentes données des zones humides et non sur la réalité des limites de la parcelle BN 20).

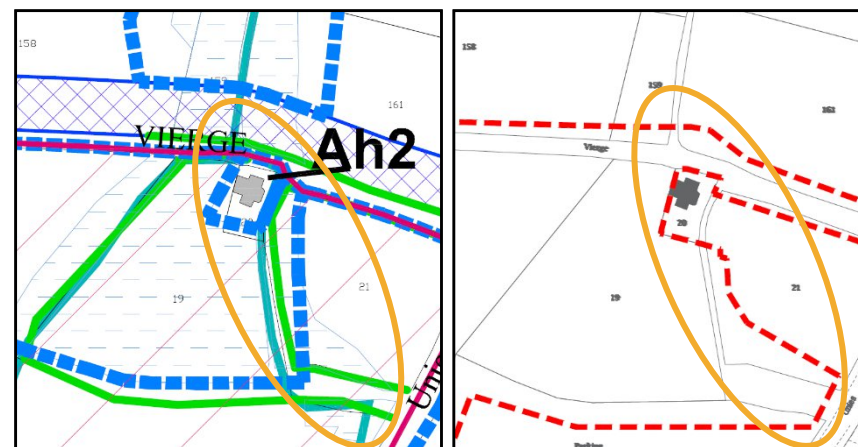


Figure 31 : Extrait du zonage actuel (à gauche) et du périmètre de la ZAC (à droite)

Il est toutefois précisé qu'il n'est pas souhaitable de modifier la limite de la zone entre la zone 1AU et la zone A. En effet, le chemin de la vierge fait office de transition et n'a, à ce titre, pas vocation à être classé en zone constructible.

Ainsi, les nouvelles superficies des zones seront les suivantes :

Zone du PLU	Avant modification	Après modification
UAa	11,11 ha	10,59 ha
UAb	42,37 ha	42,51 ha
1AUa	9,24 ha	0,47 ha
1AUz	-	9,15 ha
Ah2	14,80 ha	14,71 ha

En parallèle, le périmètre de l'OAP actuelle « ZAC Centre – Secteur Nord Bourg » est globalement plus englobant que le périmètre de la ZAC, permettant ainsi d'encadrer les abords du secteur et de gérer les transitions entre les différents espaces. Il ressort toutefois, qu'un ajustement du périmètre de l'OAP doit être opéré au niveau du chemin de la Vierge pour avoir une OAP englobant ce dernier qui fait partie intégrante du projet, sans pour autant englober le projet de contournement Nord qui est extérieur à l'opération projetée. Ainsi, il convient d'intégrer pleinement les aménagements du chemin de la Vierge dans le périmètre du projet.

OAP	Avant modification	Après modification
ZAC Centre – Secteur Nord Bourg	13,6 ha	13,5 ha

Par cohérence, il s'agit également d'actualiser les superficies correspondantes indiquées en page 6, 12 et 13 des OAP, en lien avec la modification du périmètre et les ajustements opérés dans l'objet n°2.

Enfin, toujours dans cette même cohérence, il s'agit d'opérer un ajustement de la densité au regard de nombre de logements envisagés et de la surface opérationnelle de la zone. Celle-ci atteint désormais 23 logements / ha, soit en accord avec les dispositions du futur SCoT du Pays de Retz.

L'évolution de la structuration des déplacements dans les orientations d'aménagement écrites et graphiques dans les OAP

En ce qui concerne les orientations d'aménagement et de programmation écrites (pages 18 et 19 des OAP) et graphiques (page 20 des OAP), au regard du projet envisagé sur le secteur, quelques ajustements sont à envisager, en complément des évolutions liées aux aspects environnementaux (cf. objet n°2 de la modification).

Tout d'abord, dans les actuelles orientations écrites, un lien étroit est demandé entre le projet porté dans le cadre de la ZAC et le projet de contournement Nord du Bourg. En effet, les orientations de l'OAP prévoit « l'inscription du projet en lien avec la mise en œuvre d'une voie de contournement Est et Nord du bourg, permettant de dévier du centre-bourg les flux Pornic – Littoral (RD13 – RD96) » et « l'intégration paysagère de l'opération en lien avec ce nouvel axe structurant ».

En complément, les orientations graphiques prévoient des connexions routières depuis cette voie de contournement.

Cependant, dans le cadre des réflexions sur le projet d'aménagement de la ZAC, il est ressorti comme étant plus pertinent d'avoir un bouclage routier depuis le Boulevard des Nations Unies et depuis la Rue du Haut de la Plaine (cf. ci-après).

Cela permet ainsi de raccorder le futur quartier sans dépendre de la réalisation de l'éventuelle voie de contournement. Les différents aménagements prévus au sein de la zone permettront une circulation apaisée avec des voiries partagées, évitant ainsi une utilisation de cette voie, comme voie de substitution à l'éventuel boulevard de contournement. Le chemin de la vierge conservera ainsi son rôle de mobilité douce structurante et il a vocation à assurer, avec ces éléments végétaux protégés, un espace de transition entre l'éventuel contournement et le futur quartier.

En conséquence, eu égard du fait que ce projet d'éventuelle voie de contournement se situe en dehors du périmètre de l'OAP, que son éventuelle réalisation interviendra après la mise en œuvre du projet de ZAC et que le bouclage routier a été revu dans les réflexions, il apparaît nécessaire de venir adapter ces orientations écrites et graphiques en :

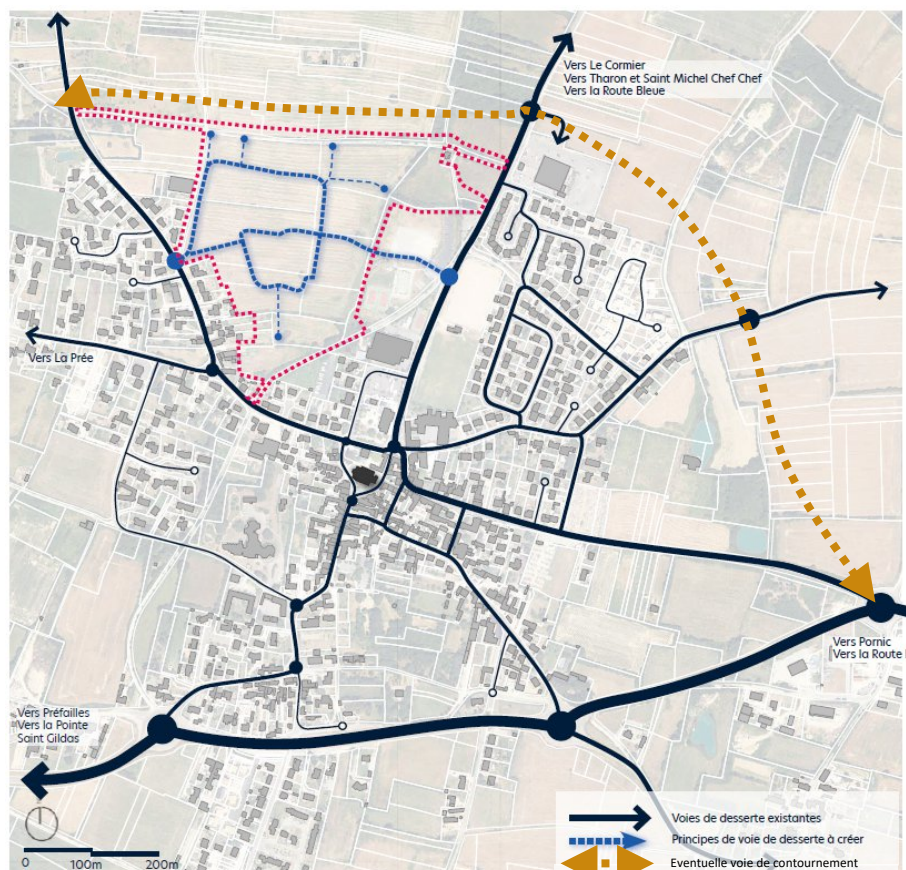


Figure 32 : Schéma de principe des dessertes routières dans le cadre du projet de ZAC

- ➔ Supprimant le lien avec la mise en œuvre d'une voie de contournement, tout en garantissant une intégration paysagère du quartier depuis cette éventuelle voie ;
- ➔ Repositionnant la desserte interne de la zone et en ajoutant les accès depuis le Boulevard des Nations Unies et la Rue du Haut de la Plaine ;
- ➔ Inversant le positionnement entre le principe de liaison douce sur le chemin de la Vierge et le principe de la voie de contournement, dont la localisation au Nord du Chemin de la Vierge est confirmée par la présence de l'emplacement réservé qui lui est dédiée ;

- ➔ Confirmant le rôle du Chemin de la Vierge en tant que liaison douce structurante du futur quartier.

Il est précisé que ces ajustements s'inscrivent dans le respect de l'orientation du PADD qui prévoit notamment « d'améliorer les conditions de traversée du centre-bourg, en créant des itinéraires de contournement qui demeurent des voies urbaines ».

Ensuite, concernant la question du stationnement, l'OAP impose la création d'un « parc de stationnement entre la rue de la Croix Mouraud et le Chemin de la Gare », en accord avec l'orientation du PADD qui souhaite « repenser le stationnement ».

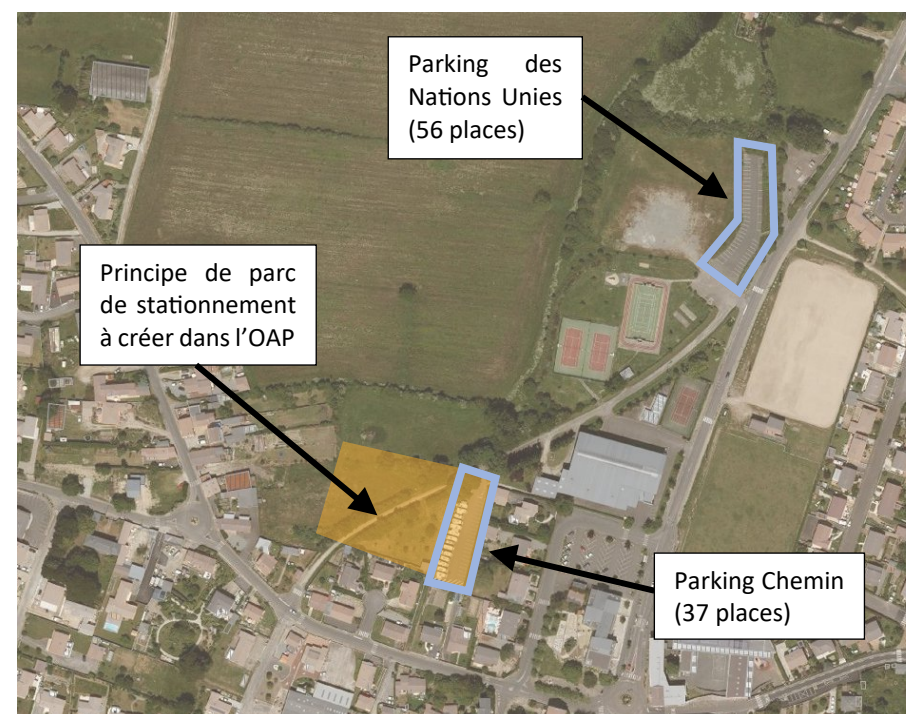


Figure 33 : Localisation des parkings récemment créés dans le secteur

Depuis l'approbation du PLU en 2013, deux parkings ont été créés dans le respect de ces orientations. Le premier se situe au niveau du carrefour entre le Chemin de

la Gare et le Boulevard des Nations Unies. Il s'agit du « parking des Nations Unies » d'une capacité de 56 places. Le second parking créé est le « parking chemin », situé le long du Chemin de la Gare. Il comprend 23 places pour des voitures et 14 places pour des camping-cars. Ces stationnements permettent de répondre aux besoins qui avaient été identifiés.

En conséquence, l'objectif recherché a été atteint et le maintien de la disposition de l'OAP ne s'avère plus adaptée.

Il est précisé en complément que les stationnements liés aux futures constructions de la zone seront gérés îlot par îlot au sein de la future opération et les places visiteurs seront réparties sur l'ensemble du quartier.

Au regard des éléments précités, il apparaît nécessaire de venir adapter les orientations graphiques et écrites en :

- ➔ Transformant la notion de création de parc de stationnement en notion de maintien de la capacité de stationnement ;
- ➔ Modifiant la localisation cartographique de ce principe.

Il est précisé que les autres principes définis en matière de mobilité, notamment concernant les continuités douces, n'ont pas vocation à évoluer, dans le respect de l'orientation du PADD visant à « permettre la limitation du recours à la voiture pour les déplacements de courte distance ».

L'augmentation de la part de logements sociaux

Comme indiqué précédemment (cf. objet n°1 de la modification), la commune de La Plaine-sur-Mer est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, qui prévoient qu'elle doit disposer à terme de 25% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales.

Pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux, les secteurs de mixité sociale dans le diffus (Cf. objet n°5 de la présente modification) et les opérations ponctuelles portées avec une offre plus importante en logements sociaux (cf. objets n°1 et 5 de la modification) doivent être complétés par la mise en œuvre d'une mixité sociale dans les futurs quartiers d'une taille significative.

En ce sens, dans le cadre de la réflexion sur la ZAC Centre Bourg Nord, une production minimale de 30% de logements sociaux (locatifs et accession sociale à la propriété) est attendue. Une répartition territoriale de cette production est envisagée avec une différenciation attendue selon les différents îlots et forme urbaine du programme, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale au sein de la future opération.

Actuellement, l'OAP prévoit la disposition suivante : « Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé la commune en matière de mixité sociale, **20% des logements réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération seront des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou logements en accession sociale à la propriété)**. Cette proposition s'applique à l'ensemble des opérations menées sur la zone (hors reliquats aménagés en fin d'opération). »

Dans sa rédaction actuelle, la disposition comporte plusieurs difficultés par rapport aux réflexions conduites :

- ➔ Avec un taux fixé à 20%, elle ne permet pas de garantir une production de 30% de logements sociaux comme espéré, en lien avec les objectifs de production pour cette opération ;
- ➔ Avec un taux qui constitue une cible et non un taux plancher, elle n'offre pas la possibilité d'avoir une opération plus vertueuse en matière de production de logements sociaux, en fonction des équilibres économiques ;
- ➔ En appliquant la proposition à l'ensemble des opérations menées sur la zone, elle ne permet pas de garantir une territorialisation différenciée de l'application de ce taux, en fonction des îlots et des phasages de l'opération.

Une évolution de la rédaction de l'orientation s'avère donc nécessaire pour offrir les garanties quantitatives et qualitatives au futur projet en matière de mixité sociale. Ainsi, la nouvelle rédaction vise un taux plancher de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone et pouvant être différenciés en fonction des îlots.

Toutefois, pour éviter que la territorialisation mise en place conduise à reporter la réalisation des logements sociaux sur les dernières phases du projet, une précision est apportée pour garantir la production d'au moins 30% de logements sociaux dès la première phase et au fil des phases successives de l'opération.

Il est précisé que cette nouvelle rédaction s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD visant à :

- ➔ « développer l'habitat et la mixité sociale à proximité des équipements, des services et des commerces du centre-bourg »
- ➔ « développer le logement social »
- ➔ « favoriser la densité et la diversité des types d'habitat »

La création d'un sous-secteur 1AUz avec un règlement spécifique associé

L'opération portée dans le cadre de la ZAC présentera des caractéristiques qui lui seront propres. Les réflexions ainsi conduites amènent à devoir faire évoluer certaines dispositions applicables dans la zone 1AU, mais qui restent toujours pertinentes pour les autres secteurs 1AU à l'échelle de la commune.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur 1AUz spécifique qui présentera des règles adaptées à la ZAC, comparativement au reste des zones AU.

En complément des ajustements évoqués ci-dessous, certains éléments auront vocation à être cadrés par le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

Ci-après, voici le détail des spécificités introduites pour ce secteur 1AUz, en lien avec les réflexions conduites dans le cadre de la ZAC.

Règle concernée	Motivation de l'ajustement	Nature de l'ajustement
Caractéristique de la zone	Absence de la mention d'un secteur 1AUz.	Ajout du descriptif du secteur 1AUz et correction du descriptif du secteur 1AUa
Servitude de mixité sociale	Adaptation nécessaire de la production de logements sociaux en lien avec les dispositions évoquées précédemment.	Ajout d'un paragraphe spécifique pour le secteur 1AUz qui renvoie sur les dispositions de l'OAP et reprise dans l'OAP de la modalité de calcul
Accès et voirie	Avec les différentes voies partagées, les venelles envisagées, etc., le règlement de la zone 1AU n'est pas adapté aux réflexions qui ont été conduites pour l'aménagement de la zone.	Ajout d'un paragraphe précisant que les dispositions ne sont pas applicables à la zone 1AUz, à l'exception des dispositions d'ordre générale (refus en cas de risque, interdiction d'accès directs sur la RD, etc.).

Recul des voies et emprises publiques	La définition des voies et emprises publiques ou privées exclut certains espaces communs (voies cyclables, etc.) qui sont particulièrement présents dans le projet de la ZAC. Les réflexions conduisent à mettre des règles spécifiques en fonction du type de voies et emprises publiques pour optimiser le foncier et faciliter l'intégration paysagère.	Reprise des définitions des voies et emprises publiques ou privées en dissociant les voies, les cheminements doux et les emprises publiques
Recul des voies et emprises publiques	L'objectif de l'aménagement est de favoriser l'alignement bâti sur certains îlots pour prolonger le côté dense du tissu urbain du centre bourg, tout en ayant la possibilité d'avoir un frontage planté devant les bâtiments. Ainsi, le recul de 3 m imposé par le règlement (et de 5 m pour les garages) n'est pas en adéquation avec le projet. Par ailleurs, un recul réduit apparaît nécessaire pour les annexes depuis les fonds de jardins jouxtant un cheminement doux et les emprises publiques ou privées, en raison de la taille réduite des parcelles. Enfin, compte tenu de la possibilité d'alignement, une clarification sur la possibilité de saillies en surplomb du domaine public s'avère nécessaire.	Clarification sur la notion de saillie en surplomb, ajout d'un paragraphe spécifique pour la zone 1AUz, suppression de la dérogation pour les garages et introduction d'une dérogation pour les annexes par rapport aux emprises publiques ou privées (voies exclues)

Retrait par rapport aux limites séparatives	En raison de la taille réduite des parcelles, une possibilité d'implantation différente des abris de jardin par rapport aux limites séparatives s'avère nécessaire pour optimiser l'utilisation du foncier dédié aux jardins privatifs.	Ajout d'une disposition particulière pour les abris de jardin
Emprise au sol	Il convient de définir une emprise au sol maximale des constructions pour limiter l'imperméabilisation des terrains, tout en tenant compte de la nécessité de faire de l'optimisation foncière. Compte-tenu de la forte végétalisation envisagée sur les espaces publics de l'opération, une emprise au sol plus importante peut être envisagée sur cette zone	Ajout d'une disposition propre au secteur 1AUz limitant à 60% l'emprise au sol bâti
Hauteur des constructions	Il convient de définir des règles de hauteurs adaptées à la nouvelle zone. L'enjeu est de disposer d'une hauteur différenciée entre l'habitat collectif, qui pourrait monter à 10 m à l'égout ou l'acrotère (pouvant être portée à 13 m en cas de bonne intégration dans l'environnement immédiat) et les logements individuels pour lesquels la hauteur serait limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère avec un encadrement des gabarits.	Inscription d'une hauteur maximale de 13 mètres, en rappelant que l'OAP peut plafonner. Inscription d'un gabarit maximal pour chaque typologie de construction à usage d'habitat dans l'OAP, afin de « limiter » la hauteur des constructions d'habitation individuel

Aspect extérieur des constructions	Afin de disposer d'un nouveau quartier particulièrement qualitatif, il est souhaité pouvoir encourager une diversité architecturale harmonieuse et avoir une attention particulière sur l'intégration des éléments techniques qui viendraient en saillie des façades et toitures.	Ajout de deux mentions propres au secteur 1AUz sur l'exigence architecturale et l'intégration des saillies
Aspect extérieur des constructions	La pente des toitures imposée pourrait complexifier l'intégration et la mise en œuvre de projets contemporains qui sont par ailleurs recherchés. Il est donc souhaitable de ne pas appliquer cette disposition au secteur 1AUz.	Exclusion du secteur 1AUz dans les dispositions de la pente des toitures
Aspect extérieur des constructions	Dans le cadre du caractère particulièrement paysager et végétalisé de l'opération, il y a lieu de mettre en place des règles de clôtures adaptées au secteur 1AUz, en ayant des dispositifs légers et systématiquement végétalisés. Une dérogation doit toutefois être introduite pour l'insertion des éléments techniques (coffres, boîtes aux lettres).	Ajout de règles spécifiques au secteur 1AUz, visant à avoir des clôtures relativement légères et systématiquement végétalisées
Aspect extérieur des constructions	Des règles adaptées concernant les annexes doivent être prises compte tenu de l'intégration dans un cadre paysager renforcé et des dispositions prises en matière d'implantation. En ce sens, il s'agit de limiter l'emprise	Ajout d'un chapitre spécifique au secteur 1AUz pour encadrer l'aspect extérieur des annexes

	des annexes pour réduire leur impact visuel et d'éviter des matériaux qui ne s'inscriraient pas en harmonie avec le reste du projet.	
Stationnement	Il s'agit de dimensionner les obligations de réalisation de stationnement en adéquation avec le contexte du projet qui se situe à proximité du bourg. En ce sens, il est souhaité, 1,5 place pour des équivalents T1/T2 et 2 places pour des équivalents T3 et +, avec une place visiteur supplémentaire pour 5 logements. Concernant les logements sociaux, une application d'une place par logement est faite, dans le respect de la réglementation en vigueur.	Ajout d'un chapitre spécifique au secteur 1AUz pour préciser les modalités de stationnement
Espaces libres et plantations	Les espaces communs sont particulièrement importants (en superficie) et végétalisés dans le projet de ZAC, ce qui implique une possibilité d'avoir une exigence moindre sur chacun des lots (dont la superficie sera restreinte). Ainsi, l'application des règles actuelles du chapitre 13.1 n'apparaît pas adaptée. Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères viendra encadrer spécifiquement cette exigence. Toutefois, pour favoriser le	Introduction d'une dérogation à l'application de l'article 13.1 pour le secteur 1AUz. Ajout d'une disposition complémentaire sur l'obligation de replantation d'arbres.

	maintien du cadre végétalisé sur le long terme, une obligation de remplacement des arbres supprimée est intéressante à introduire.	
--	--	--

Il est précisé que toutes les autres dispositions applicables à la zone 1AU ne nécessitent pas d'ajustements du règlement écrit dans le cadre du projet de ZAC Centre Bourg Nord.

La suppression du périmètre d'études de la ZAC Centre Bourg

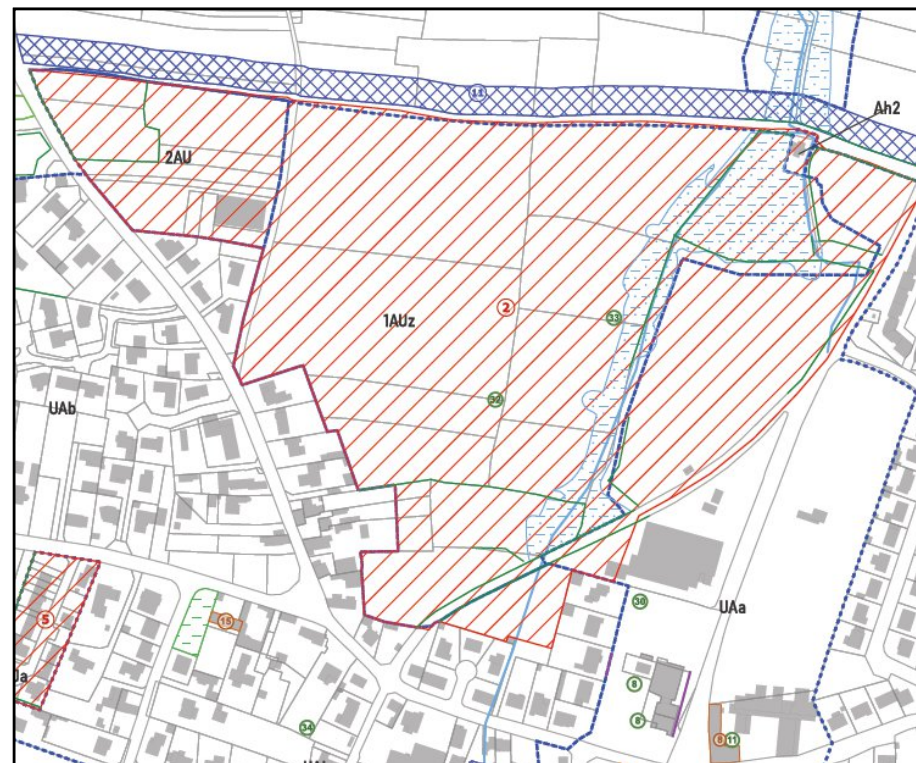
La commune avait instauré, par délibération en date du 11 mai 2015, un périmètre de prise en considération du périmètre de la future ZAC, permettant d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les conclusions des études qui étaient à l'origine de l'instauration de ce périmètre étant désormais intégrées dans le PLU (via la présente procédure), la commune délibèrera au moment de l'approbation de la modification du PLU pour abroger le périmètre d'études en question.

Celui-ci n'ayant pas été annexé au PLU, il n'y a pas lieu de faire évoluer les annexes du PLU.

Modification du règlement graphique sur le secteur « Nord Bourg »

Extrait du règlement graphique – APRES modification



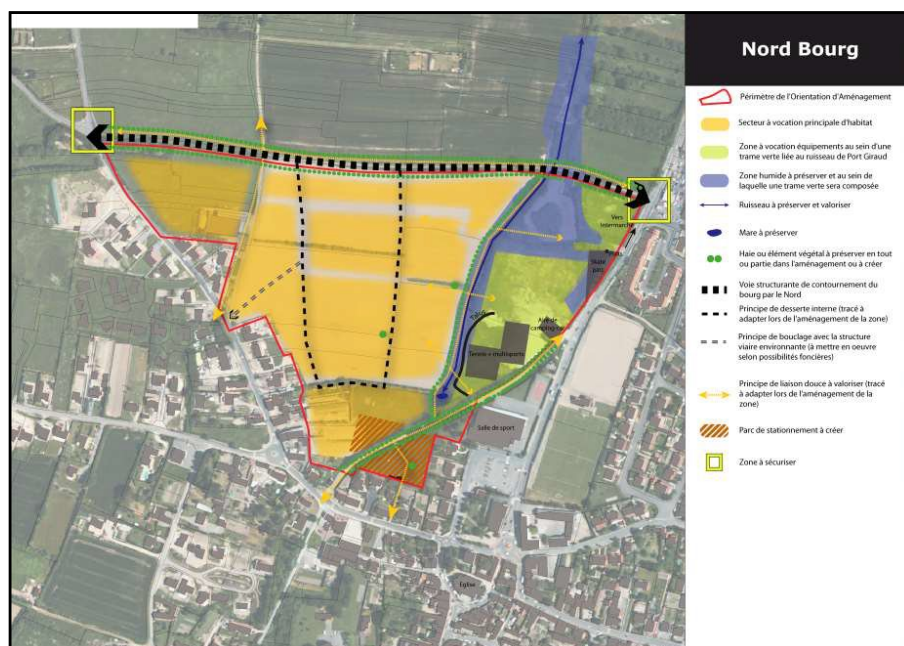
Modification des OAP

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

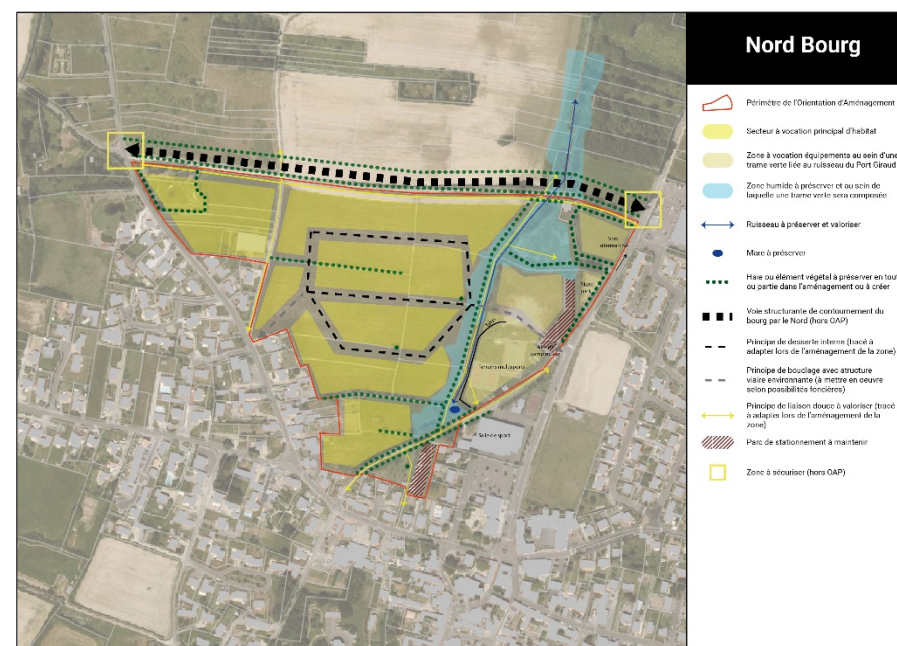
- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de l'OAP sur le secteur « Nord Bourg »

Extrait de l'OAP « Nord Bourg » (page 20) – **AVANT** modification

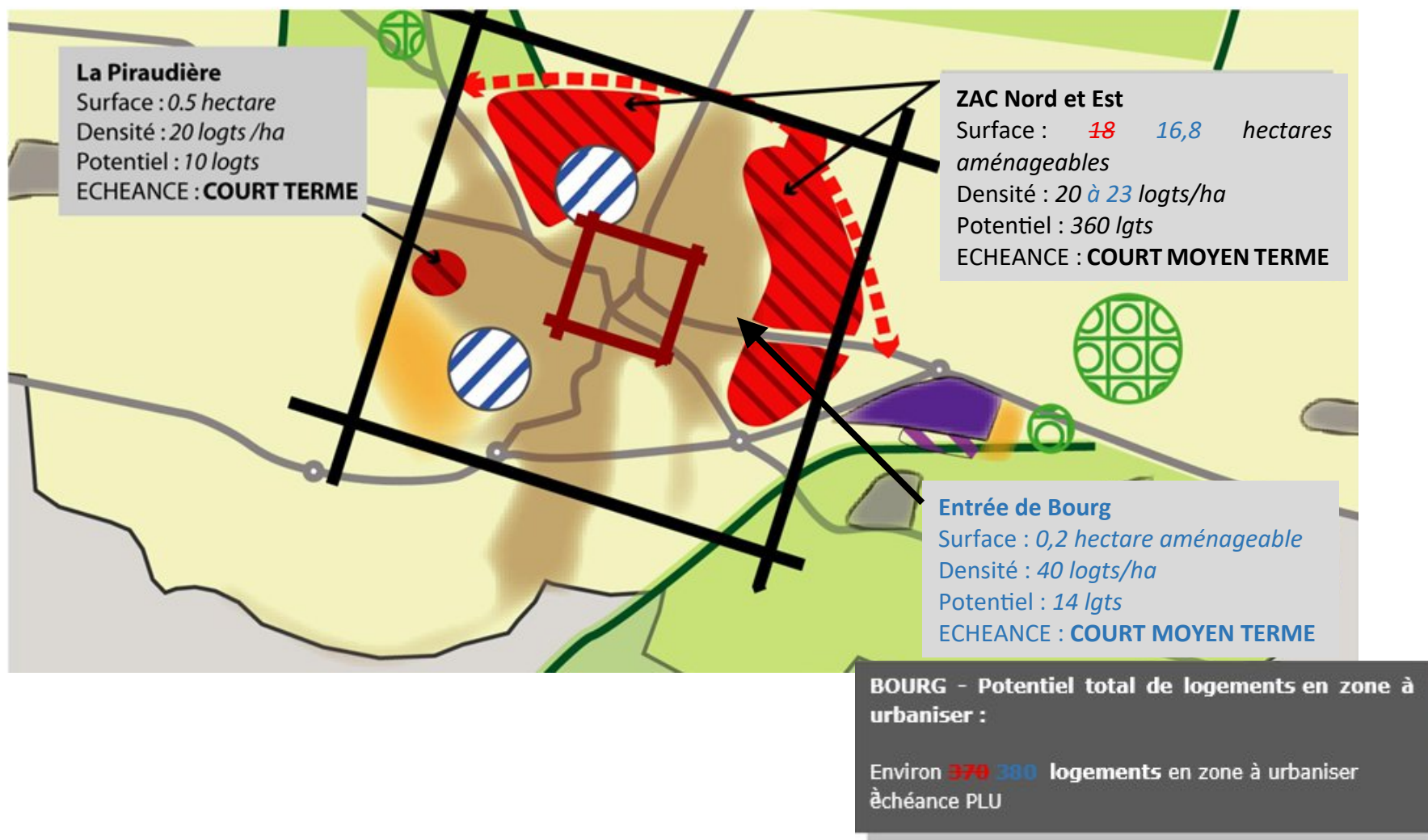


Extrait de l'OAP « Nord Bourg » (page 20) – **APRES** modification



Modification de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP

Extrait de la cartographie (page 3) – **APRES modification**



Extrait du tableau de synthèse des OAP (page 6) – **APRES** modification

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectares)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	<i>Toute la commune</i>			90 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones couvertes par des OAP	<i>2. ZAC Nord et Est – Secteur Nord (1AUz)</i>	7,6 ha	23 logements / ha	175 logements	Court - moyen terme
	<i>2. ZAC Nord et Est – Secteur Nord-Ouest (2AU)</i>	1,6 ha	20 logements / ha	32 logements	long terme
	<i>2. ZAC Nord et Est – Secteur Est (2AU)</i>	18 7,6 ha	20 logements / ha	360 153 logements	Court – moyen terme Sud de la rue de la Libération : long terme
TOTAL	Toute la commune	22,7 25,7 hectares	19,1 22,1 logements / hectare en tenant compte des zones d'extension future	567 591 logements	

Modification du descriptif de l'OAP « ZAC Centre »**Extrait du contexte et de la localisation (pages 12-13) – APRES modification**

Le secteur au nord du bourg se compose de deux zones à urbaniser :

- Une zone ~~1AUa 1AUz de plus de 9 hectares~~ d'environ 7.6 hectares aménageables correspondant à la ZAC Centre Bourg Nord ~~dont la maîtrise foncière est essentiellement communale au Nord~~ + une zone 2AU d'environ ~~1.5~~ 1.6 hectare au Nord-Ouest du site, le long de la rue du Haut de la Plaine.
- Une zone 2AU d'environ ~~7.5~~ 7.6 hectares à l'Est du bourg se déployant au Nord et au Sud de la rue de la Libération.

[...]

Zonage PLU / Surfaces	9.2 hectares en 1AUz (dont 7,6 hectares réellement aménageables) + 14.2 hectares en 2AU (dont 9.2 hectares réellement aménageables) 9 hectares en 1AUa + 10.5 hectares en 2AU
------------------------------	---

[...]

Modification des orientations d'aménagement de l'OAP « ZAC Centre »**Extrait des orientations d'aménagement (page 18) – APRES modification**

Dans la logique de renforcement du rôle du bourg, objectif fondamental inscrit au PADD, les orientations d'aménagement suivantes sont retenues pour le secteur Nord du bourg :

- Densité minimale à atteindre à l'échelle de chaque secteur ~~l'opération à vocation habitat~~ :
 - o Secteur Nord en 1AUz = 23 logements / hectare
 - o Secteur Nord en 2AU = 20 logements / hectare
 - o Secteur Est en 2AU = 20 logements / hectare ~~(360 logements environ répartis sur les secteurs Nord et Est du bourg)~~

[...]

- Des densités et des formes urbaines différenciées en fonction du positionnement des programmes de construction vis-à-vis des centralités (existantes ou à créer).

Concernant les constructions à usage d'habitation, leur gabarit sera limité en fonction de leur typologie de la manière suivante :

- o Logement individuel et logement individuel groupé : max R+1+Comble
- o Logement collectif : max R+2+Attique, avec ponctuellement du R+3 sous condition de la bonne intégration du projet dans son environnement immédiat.
- ~~Inscription du projet en lien avec la mise en œuvre d'une voie de contournement Est et Nord du bourg, permettant de dévier du centre-bourg les flux Pornic-Littoral (RD 13 – RD 96).~~
- ~~Développer une logique d'intégration paysagère de l'opération en lien avec ce nouvel axe structurant~~
- S'appuyer sur le chemin de la vierge et ses abords végétalisés (haies protégées, etc.) pour **assurer un espace tampon d'intégration paysagère** de l'opération avec l'éventuel projet de voie de contournement Nord

[...]

- **Préserver un cheminement piéton** au niveau du chemin de la Gare et du chemin de la Vierge et ~~créer un~~ **maintenir les capacités de stationnement** ~~entre la rue de la Croix Mouraud et le chemin de la Gare du~~

parking du Chemin de la gare et du parking des Nations Unies

[...]

- Afin d'atteindre l'objectif que s'est fixé la commune en matière de mixité sociale, **20% au moins 30% des logements réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération seront des logements sociaux (logements locatifs sociaux et/ou logements en accession sociale à la propriété).** ~~Cette proposition s'applique à l'ensemble des opérations menées sur la zone (hors reliquats aménagés en fin d'opération).~~ Au sein d'une même opération d'ensemble, une territorialisation différenciée de l'objectif de logements sociaux entre les éventuels îlots de l'opération peut être mise en place, sous réserve qu'elle favorise la mise en œuvre de la mixité sociale. Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs phases :
 - La première phase doit comporter au global au moins 30% de logements sociaux ;
 - Pour les phases suivantes, la part de la production de logements sociaux sur la phase concernée doit permettre d'atteindre au moins 30% de logements sociaux en cumulé avec les phases déjà réalisées.

Exemple : si lors de la phase 1, 30 logements ont été construits, dont 12 logements sociaux (soit 40%), alors une phase 2 qui comporterait 40 logements doit prévoir au moins 9 logements sociaux (permettant ainsi d'atteindre au moins 21 logements sociaux sur 70 logements, soit au moins 30%, sur l'ensemble des deux phases).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 30% de logements sociaux pour une opération de 18 logements = 5.4, soit 5 logements sociaux à réaliser.

Exemple : 30% de logements sociaux pour une opération de 19 logements = 5.7,

soit 6 logements sociaux à réaliser.

[...]

.

Modification du règlement écrit

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification du caractère des zones AU

Extrait du chapeau introductif du titre 3 relatif aux dispositions applicables aux zones à urbaniser (page 86) – APRES modification

Extrait du Rapport de Présentation

« Caractère des zones AU

[...]

La zone 1 AU se compose de 3 secteurs :

- **Un secteur 1AU** à vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Il comporte ~~deux~~ *trois* sous-secteurs :
 - **1AUa** correspondant ~~aux zones~~ *à une zone* d'urbanisation future en contact avec le centre-bourg *et située en dehors du périmètre de la ZAC « Centre Bourg Nord »*
 - **1AUb** correspondant aux zones d'urbanisation futures localisées sur le littoral et le rétro-littoral
 - **1AUz** correspondant *à une zone d'urbanisation future comprise dans le périmètre de la « ZAC Centre Bourg Nord »*
- **Un secteur 1AUe** [...]

[...]

Les articles du Code de l'Urbanisme et des autres codes cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (16/12/2013) ~~→~~.

Modification de l'obligation de production de logements sociaux

Extrait de l'article 1AU 2 du chapitre 8 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (page 88) – APRES modification

En secteur 1AUa uniquement :

8. au titre de l'article L.151-15 ~~des articles L.151-14 à L.151-16~~ du Code de l'Urbanisme :

[...]

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, certaines orientations d'aménagement et de programme (OAP) peuvent définir des objectifs de production minimale de logements sociaux.

Modification des règles relatives aux accès et voirie**Extrait de l'article 1AU 3 du chapitre 8 relatif aux accès et voiries (page 88) –
APRES modification**

[...]

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les règles figurants aux points 3.1 et 3.2 ne s'appliquent pas au secteur 1AUz.

[...]

Modification des règles relatives au recul des voies et emprises publiques**Extrait de l'article 5 du titre 1 relatif aux définitions (pages 10 et 11) – APRES
modification**

[...]

Limite de voie ou d'emprise :

La limite de voie ou d'emprise, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et ~~:- le domaine public (exception faite des jardins publics, parcs publics, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), la voie publique ou privée, les espaces communs de l'opération (qu'ils soient publics ou privés) et notamment les espaces verts, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.~~ le domaine public ou privé ouvert au public, constitué des voies ou emprises publiques ou privée ouvertes à la circulation publique (quel que soit le mode de déplacement). Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un emplacement réservé ayant pour objet de modifier une voie ou emprise publique.

[...]

Recul :

Le recul est la distance séparant le nu de façade d'une construction de la limite de voie ou d'emprise publique ou privée. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure, ~~et~~ les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et autres éléments techniques, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements. En cas d'implantation du nu de façade à l'alignement, sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie ou emprise publique au regard des contraintes de sécurité ou d'accessibilité, cette profondeur est limitée à 30 cm maximum par rapport au nu de façade.

[...]

Voies et emprises publiques ou privées :

~~Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...~~

~~Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés destinés à la création de voies, les servitudes de passage desservant plus de 2 logements et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.~~

Voies publiques ou privées : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés et ses dépendances, à savoir les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ne sont pas des voies, toute servitude existante ou créée pour desservir une construction (correspondant à un accès) ainsi que les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique.

Cheminements doux : Au sens du présent règlement, les cheminements doux correspondent aux cheminements destinés aux piétons et/ou cycles, non ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Emprises publiques ou privées : Au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés ouverts au public, tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et communs, les cheminements doux... qui ne répondent pas à la notion de voie.

[...]

Extrait de l'article 1AU 6 du chapitre 8 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises (pages 91 et 92) – APRES modification

[...]

Recul :

Le recul est la distance séparant le nu de façade d'une construction de la limite de voie ou d'emprise publique ou privée. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure, ~~et~~ les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ~~et autres éléments techniques~~, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements. En cas d'implantation du nu de façade à l'alignement, sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie ou emprise publique au regard des contraintes de sécurité ou d'accessibilité, cette profondeur est limitée à 30 cm maximum par rapport au nu de façade.

[...]

6.2. Le long des autres voies et emprises publiques ou privées

En secteurs 1AUa et 1AUb, sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, le nu de façade des constructions doit être implanté ~~les constructions doivent être implantées~~ avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

En secteur 1AUz, le nu de façade des constructions doit être implanté à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

▪ [...]

▪ ~~Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la~~

~~porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.~~

- En outre, en secteur 1AUz uniquement, lorsque le projet de construction concerne une annexe, l'implantation par rapport aux emprises publiques ou privées est possible en limite ou en recul de celles-ci. Cette disposition ne concerne pas les voies publiques ou privées.

Modification des règles relatives au retrait par rapport aux limites séparatives

Extrait de l'article 1AU 7 du chapitre 8 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 92) – APRES modification

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Les piscines pourront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 1 mètres.
- En secteurs 1AUa et 1AUB uniquement, lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- En secteur 1AUz uniquement, lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20 m², celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

Modification des règles relatives à l'emprise au sol

Extrait de l'article 1AU 9 du chapitre 8 relatif à l'emprise au sol (pages 92 et 93) –
APRES modification

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

En secteur 1AUa En-zone 1AUa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%**.

En secteur 1AUb En-zone 1AUb : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%**.

En secteur 1AUz : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%**.

Modification des règles relatives à la hauteur des constructions

Extrait de l'article 1AU 10 du chapitre 8 relatif à la hauteur maximale des constructions (page 93) – **APRES modification**

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

- **En secteur 1AUa En-zone 1AUa** :

[...]

- **En secteur 1AUb En-zone 1AUb** :

[...]

- **En secteur 1AUz** :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

L'OAP dédiée au secteur peut toutefois venir plafonner la hauteur des constructions en fonction de leur typologie.

Modification des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions**Extrait de l'article 1AU 11 du chapitre 8 relatif à l'aspect extérieur des constructions (pages 93 à 95) – APRES modification****11.2.1 Aspect et volume**

[...]

En outre, en secteur 1AUz uniquement :

- La diversité architecturale est encouragée, à condition de garantir son harmonie avec l'environnement immédiat.
- Les éléments techniques (VMC, antennes, exutoire de fumées, machineries d'ascenseur, etc.) devront bien s'intégrer avec la toiture et la volumétrie d'ensemble de la construction.

[...]

11.2.3 Toitures

[...]

- **Toitures à pente**

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenu et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. En secteurs 1AUa et 1AUb uniquement, la pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

[...]

11.3 Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

[...]

11.3.2 En limite de voie ou d'empriseEn secteurs 1AUa et 1AUb uniquement :

La clôture sera composée :

[...]

En secteur 1AUz uniquement :

La clôture sera composée :

- Soit par une haie végétale,
- Soit par un grillage souple (type grillage à moutons) en acier galvanisé sur poteau bois, doublé d'une haie végétale,
- Soit par une ganivelle, doublée d'une haie végétale,
- Soit d'une clôture en bois qualitative qui s'insèrent dans l'environnement bâti et paysager, doublée d'une haie végétale. Les dispositifs de type claustra, panneau de bois, grillage avec lames occultantes en bois, etc. sont interdits.

Les soubassements d'une hauteur maximale de 30 cm sont autorisés.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder :

- 1,50 m sur les limites donnant sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par plusieurs voies publiques ou privées, ou par une voie bordant plusieurs côtés du terrain, une hauteur de 1,80 m maximum pourra être admise sur les limites autres que celle où se situe l'accès principal du terrain.
- 1,80 m sur les limites donnant sur un cheminement doux ou une emprise publique ou privée.

Ponctuellement, un mur enduit des deux côtés avec une hauteur maximale de 1,20 m pourra être autorisé pour favoriser l'intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres.

11.3.3 En limite séparativeEn secteurs 1AUa et 1AUb uniquement :

[...]

En secteur 1AUz uniquement :

La clôture sera composée :

- Soit par une haie végétale,
- Soit par un grillage souple (type grillage à moutons) en acier galvanisé sur poteau bois, doublé d'une haie végétale,
- Soit par une ganivelle, doublée d'une haie végétale,
- Soit d'une clôture en bois qualitative qui s'insèrent dans l'environnement bâti et paysager, doublée d'une haie végétale. Les dispositifs de type claustra,

panneau de bois, grillage avec lames occultantes en bois, etc. sont interdits.

Les soubassements d'une hauteur maximale de 30 cm sont autorisés.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m.

En cas d'implantation d'une habitation à usage d'habitation en limite séparative, afin de préserver l'intimité des terrasses, il sera autorisé la mise en place d'un brise-vue en limite séparative, dans le prolongement de l'habitation, d'une hauteur maximale de 1,80 m et d'une longueur maximale de 4 m. Celui-ci pourra être composé d'un mur enduit des deux côtés, de panneaux en bois ou de panneaux composites et devra être réalisé en harmonie avec le reste du projet.

[...]

11.5 Annexes

[...]

En secteurs 1AUa et 1AUb uniquement :

L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 15 m² hormis pour les toitures et menuiseries.

En secteur 1AUz uniquement :

Les annexes (sauf piscine) ne pourront excéder une emprise au sol de 20 m² et devront être en harmonie avec leur environnement immédiat. L'utilisation de matériaux métalliques ou PVC est interdite pour les annexes hormis pour les toitures et menuiseries.

Modification des règles relatives au stationnement

Extrait de l'article 1AU 12 du chapitre 8 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (pages 95 et 96)

– **APRES modification**

12.1 exigences pour les véhicules motorisés

[...]

Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée, par création de parking(s) commun(s) ou de niches de stationnement aménagée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

12.2 Normes

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 :

Destination projetée	Nombre minimum de places requise
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement (hors logement social)	<u>En secteurs 1AUa et 1AUb :</u>
	[...].
	<u>En secteur 1AUz :</u>
	- Studio, T1 et T2 : 1,5 place par logement - T3 et plus : 2 places par logement Pour les opérations de logements intermédiaires et collectifs, une place visiteur par tranche de 5 logements sera imposée en complément, sur le terrain d'assiette du projet et/ou en parking commun dans les conditions fixées au 12.1.
[...]	[...]

[...]

Modification des règles relatives aux espaces libres et plantations

**Extrait de l'article 1AU 13 du chapitre 8 relatif aux espaces libres et plantations
(pages 97 et 98) – APRES modification**

13.1 Espaces végétalisés

Le présent article ne s'applique pas au secteur 1AUz.

[...]

13.2.2 Patrimoine végétal

[...]

En outre, en secteur 1AUz uniquement, toute suppression d'arbre, même ceux ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au règlement graphique du PLU, nécessite son remplacement par un arbre d'essence équivalente.

Objet n°4 : Ajustements rédactionnels et sémantiques des règlements écrit et graphique

Motivations et justifications

Le PLU actuellement en vigueur comporte différentes dispositions qui s'avèrent aujourd'hui inappropriées :

- Des erreurs rédactionnelles ou de sémantique sont présentes au sein du règlement écrit, notamment du fait que certaines dénominations ont évolué depuis l'approbation du PLU (par ex : l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme qui a été remplacé par les articles L.151-19 et L.151-23). Ces éléments entraînent un manque de clarté et nécessitent d'être actualisés pour en faciliter la compréhension et l'application ;
- Certaines dispositions s'avèrent insuffisamment précises ou suscitent des difficultés d'application ou des incompréhensions à l'instruction, en raison de choix de terminologies inadéquates, incomplètes ou divergentes pour une disposition similaire. Une harmonisation des rédactions et l'ajout de précisions utiles à l'application de la règle nécessitent d'être réalisés pour gagner en clarté et lever toute ambiguïté ;
- Un nouveau parcellaire graphique défini par les services du cadastre existe sur la commune et se trouve être en décalage avec le tracé du zonage basé sur l'ancien cadastre. La mise à jour du PLU, à droit constant, sur la base de ce nouveau parcellaire graphique s'avère indispensable pour éviter toute ambiguïté dans l'application des règles ;
- Certaines dispositions ne s'avèrent plus adaptées aux enjeux des nouveaux projets et nécessitent d'évoluer pour ne pas empêcher leur réalisation (ex : isolation thermique par l'extérieur, prise en compte du nouveau schéma directeur des mobilités du département, etc.).

En conséquence, il apparaît nécessaire de venir ajuster la rédaction et/ou la sémantique de certaines dispositions des règlements écrit et graphique pour faciliter l'application et la compréhension du PLU de la commune.

Exposé des évolutions apportées au PLU

Synthèse des différents ajustements opérés sur le règlement écrit

Le tableau ci-après expose de manière synthétique les différents ajustements opérés sur le règlement écrit.

Règle concernée	Motivation de l'ajustement	Nature de l'ajustement
Définition de la limite de voie ou d'emprise	La prise en compte des servitudes de passage mérite d'être clarifiée, vis-à-vis des règles d'application des reculs par rapport aux voies et emprises. En particulier, il s'agit d'inclure ces servitudes dans la notion d'accès et de les exclure de la notion de voie ou d'emprise publique. En effet, celles-ci ne présentent généralement pas les conditions requises pour être considérées comme des voies (largeur, etc.). Ainsi, les obligations qui en découlent (recul, etc.) sont également supprimées.	Reprise de la définition, en harmonisation avec les règles retenues pour la zone 1AUz (cf. objet n°3) sur l'ensemble des zones du PLU.
Définition de l'accès	En cohérence avec les évolutions apportées sur la notion de servitude de passage, il apparaît également utile d'adapter la définition de l'accès, pour que ces dernières puissent être incluses dans la définition des accès.	Modification de la définition des accès
Définition du recul par rapport aux voies et emprises publiques	L'absence de précision sur la prise en compte du nu de façade de la construction pour le calcul du recul crée une ambiguïté sur la manière de l'appliquer. Par ailleurs, il s'avère nécessaire d'ouvrir la possibilité de saillies en surplomb du domaine public pour des cas spécifiques telles que les isolations par l'extérieur, dans	Harmonisation de la rédaction retenue sur la zone 1AUz (cf. objet n°3) à l'ensemble des zones du PLU.

	une limite de 30 cm. Enfin, il s'agit d'ouvrir les possibilités de saillies pour les autres éléments techniques qui ne sont pas listés de manière exhaustive (descentes d'eau pluviale, etc.).	
Définition du retrait par rapport aux limites séparatives	L'absence de la mention des « éléments techniques » (gouttières, etc.) dans les éléments autorisés dans la marge de retrait est source d'ambiguïté quant à leur prise en compte dans le calcul. Il s'agit donc d'introduire cette mention dans l'ensemble des zones du PLU et dans la définition du retrait.	Harmonisation de la rédaction sur l'ensemble des zones en ajoutant la possibilité d'éléments techniques dans la marge de retrait.
Définition de la voie et emprise publique ou privée	Cf. objet n°3 de la procédure. Il s'agit d'apporter une clarification sur la prise en compte des vies piétonnes et cyclables dans la notion de voies et d'emprises publiques. En complément, il s'agit de rendre la définition cohérente avec celle reprise sur la « limite de voie ou d'emprise ». Enfin, une harmonisation des terminologies est nécessaire sur l'ensemble des zones au regard des nouvelles définitions adoptées.	Harmonisation de la notion de voies et emprises publiques ou privées, selon les nouvelles définitions apportées sur l'ensemble du règlement
Article 3 sur les accès et voirie	En concordance avec la nouvelle définition des accès et voies, il convient d'ajouter les servitudes de passage dans les règles de possibilité de refus pour des questions de sécurité liées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En outre cette disposition n'est pas présente dans la même rédaction dans	Ajout de la notion de servitudes de passage dans la disposition sur la possibilité de refus liée aux engins de lutte

	toutes les zones. Enfin, un doublon existe sur les accès relatifs au réseau routier départemental qui est également couvert par la disposition générale dans plusieurs zones.	contre l'incendie dans l'ensemble des zones du PLU Harmonisation de la rédaction sur les zones A et N Suppression du doublon
Article 3.1. sur les voies	La dénomination du titre de l'article 3.1. doit être reprise en cohérence avec la nouvelle définition donnée des voies et emprises publiques, qui exclut la notion de servitudes de passage. De même, la règle propre aux servitudes de passage doit être supprimée.	Suppression des mentions dans l'ensemble des zones du PLU.
Article 3.1. sur les voies	La desserte par les véhicules de ramassage des ordures ménagères n'est pas toujours requise en cas de réalisation d'une aire de présentation à l'entrée d'une impasse par exemple. La protection civile n'apparaît pas dans les conditions requises. Les règles de voiries sont imposées à tout projet, quel que soit sa nature (y compris pour des simples changements de clôtures ou autres travaux sans impacts sur les risques liés à la desserte), alors que cela n'a pas lieu d'être. Un doublon existe sur les largeurs de voirie exigées et celles propres aux nouvelles	Refonte complète de l'article pour une meilleure cohérence et articulation entre les différentes obligations, dans l'ensemble des zones du PLU

	voiries. Les nombreux cas existants de voiries d'une largeur inférieure aux exigences requises (existantes ou à créer au regard des contraintes techniques) sur la Plaine-sur-Mer, implique d'élargir les possibilités de dérogation aux cas qui rempliraient les conditions requises de sécurité.	
Article 3.1. sur les voies	Les accès sont réglementés par rapport à un nombre de logements, entraînant une ambiguïté pour les constructions qui n'ont pas cette destination. De plus, il est proposé d'assouplir les exigences pour favoriser l'optimisation foncière et limiter l'imperméabilisation en exigeant 4 m en dessous de 5 logements et 5 m minimum à partir de 6 logements. Pour rappel, le seuil actuel est fixé à 2 logements.	
Article 3.2. sur les accès	Il est proposé de reprendre les mêmes évolutions que celles apportées sur les voies pour soucis de cohérence	Refonte complète de l'article.
Article 6 sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	En lien avec l'évolution des définitions, il convient de mettre en cohérence les dispositions de cet article dans l'ensemble des zones et selon les mêmes modalités que pour la zone 1AUz (cf. objet n°3).	Clarification sur la notion de nu de façade et de voies et emprises publiques ou privées.
Article 6 sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou	Des évolutions ont été opérées sur les reculs par rapport aux routes départementales en application du nouveau schéma directeur des mobilités du département adopté en fin d'année 2024. En particulier, la RD313 a changé de catégorie, pour se voir appliquer un recul	Reprise des articles 6.1. pour tenir compte des nouvelles dispositions du schéma directeur des

privées	minimal de 25 m, au lieu de 35 m. En complément, une partie de la RD13 a été déclassée en 2019. Il apparaît donc opportun de mettre à jour le PLU avec les nouvelles règles. Enfin, la rédaction de la règle de recul par rapport aux RD porte à confusion sur son application. La notion de « hors agglomération » devrait être rattachée au tronçon de la route correspondante au lieu d'être rattaché au terrain d'assiette de la construction.	mobilités du département en modifiant les dispositions pour la RD313 et la RD13. Clarification de l'application du recul par rapport aux RD.
Article 6 sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées en zones UA, UB et 1AU	Les garages bénéficient d'une règle spécifique d'implantation à 5 m. Il ressort que l'évolution de l'usage de ces constructions, avec une perte fréquente (dans le temps) de leur vocation de stationnement des véhicules, conduit à avoir des reculs qui ne se justifient pas par rapport au reste du bâti, notamment lorsque ceux-ci sont à l'alignement. En complément, des difficultés d'application sont constatées lorsque le garage se situe au sein de l'enveloppe de la construction principale, imposant ainsi des décrochés non souhaitable dans l'organisation de la continuité du front urbain. Il en va de même lorsque leur usage est mixte (atelier, etc.) Il est donc proposé de supprimer cette disposition dérogatoire sur les garages.	Suppression de la dérogation sur l'implantation des garages.
Article 6 sur l'implantation par rapport aux voies et	Une dérogation est présente pour les extensions et les surélévations de constructions qui ne respecteraient pas la règle générale. Toutefois, sa rédaction n'est	Reformulation de la disposition en conservant l'objectif de la

emprises publiques ou privées en zone UA, UB, Ah et Nh	pas suffisamment précise pour permettre son application.	règle.
Article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UAa	Les constructions ont l'obligation de s'implanter d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition s'avère adaptée en premier rideau pour garantir un front urbain bâti. Toutefois, lors de la réalisation de constructions en second rideau, cette règle s'avère moins pertinente. Il s'agit donc de permettre d'assouplir l'implantation des constructions en second rideau dans cette zone.	Ajout d'une règle propre au second rideau pour imposer l'implantation en limite ou au minimum 3 m en tenant compte de la hauteur de la construction.
Article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives	Il est régulièrement fait mention de la notion de nu de façade alors que la définition du retrait ne prend pas en compte cette notion. Il semble plus opportun de renvoyer à la définition retenue qui intègre des dispositions spécifiques pour tenir compte des débords de toiture, éléments de modénatures, etc..	Suppression de la notion de nu de la façade et renvoi à la notion de distance de retrait.
Article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives	En zone UA et UB, les règles ne prévoient pas de dérogation pour la surélévation de constructions qui ne respecteraient pas les dispositions relatives au retrait par rapport aux limites séparatives. Il convient donc de prévoir une règle, tout en garantissant le respect de la règle spécifique de hauteur (pour préserver l'intimité) le cas échéant. Par ailleurs, une harmonisation de la rédaction sur l'ensemble des zones mérite d'être réalisée pour indiquer de manière	Ajout d'une dérogation pour les surélévations.

	plus explicite cette possibilité.	
Article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives	La notion d'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre pour les abris de jardins ne permet par une implantation qui s'adosserait à une clôture existante (en retrait de quelques cm).	Ajout de la notion d'appui de la limite
Article 10 sur la hauteur maximale des constructions	Une disposition existe concernant la limitation de la hauteur à l'adossement. Les constructions situées à l'alignement sont obligatoirement adossées à la limite séparative pour le secteur UAa. Ainsi, cela crée soit une rupture dans la continuité visuelle du front urbain pour les constructions qui irait sur les hauteurs maximales autorisées, soit une limitation des projets à la même hauteur que celle de l'adossement sur l'ensemble de la construction. Si la règle est pertinente pour les constructions situées à l'arrière pour limiter les vis-à-vis, elle ne s'avère pas adaptée sur l'alignement. En complément, sa mise en œuvre pour les opérations d'équipements publics ou d'intérêt général s'avère difficile au regard des formes de bâtis nécessaires à ces constructions. Enfin, une rédaction avec des terminologies différentes est actuellement présente selon les zones et les dispositions : « usage public », « intérêt général », « intérêt collectif », etc. Il est donc proposé d'ajuster cette disposition.	Ajout d'une dérogation pour les constructions en premier rideau et pour les équipements publics ou d'intérêt général. Harmonisation des terminologies utilisées entre les différentes règles et les différentes zones.
Article 11 sur l'aspect	Certains équipements publics nécessitent des dérogations aux règles du PLU en raison	Ajout d'une dérogation pour

extérieur des constructions	des contraintes qui s'imposent à eux à travers d'autres réglementation (hauteur de clôture, toiture, etc.). Le PLU actuel ne prévoit pas de dérogation dans ce cas, sauf en Up, Nr et Nm 146-6. Ainsi, il est proposé d'accorder une dérogation à cet article, dans des cas limitatifs, tout en conservant l'obligation de bonne intégration dans l'environnement.	les installations, équipements et constructions d'intérêt collectif.
Article 11 sur les toitures	Les dérogations aux règles de toiture à pente d'aspect tuile sont particulièrement limitatives. En effet, elles ne sont applicables que dans la condition cumulative que le bâti environnant le justifie et qu'il s'agisse d'un projet d'expression architecturale qui ne porte pas atteinte au caractère avoisinant. La première condition rend, dans la pratique, la dérogation inopérante. Il est donc proposé de la supprimer tout en maintenant le respect du caractère des lieux avoisinants. Par ailleurs, il n'y a pas de dérogation pour des extensions ou des rénovations de constructions bénéficiant d'une toiture différente à celle imposée. Enfin, dans le cas de toiture terrasse, les espaces résiduels doivent être traités avec une teinte claire non réfléchissante. Cette disposition vise à faciliter l'adaptation au changement climatique de ces constructions. Pour autant, certains éléments techniques peuvent ne pas répondre à ce critère et se retrouver être interdits.	Mise en place d'une nouvelle structuration, non-cumulative, des dérogations aux toitures à pente avec l'ajout du cas des extensions et rénovations de constructions existantes. Assouplissement de l'obligation de teinte des surfaces résiduelles des toitures terrasses.
Article 11 sur	Il ressort, en fonction du type de clôtures,	Harmonisation

les clôtures sur voie ou emprise	des hauteurs différentes en zone UA, UB et 1AU vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées. Il y a donc un enjeu d'harmoniser la règle des hauteurs, quel que soit le type de clôtures et d'appliquer cette même hauteur sur les différentes zones concernées par le PLU. Pour ce faire, la commune a choisi 1,50 m sur les voies et 1,80 m sur les emprises pour préserver les vues, tout en garantissant l'intimité.	de la hauteur selon le type de clôtures et les différentes zones.
Article 11 sur les clôtures	Les soubassements sont parfois imposés exclusivement sous la forme plaques de béton, alors que d'autres types de soubassement (y compris en béton) peuvent exister. Il y a un intérêt à permettre tout type de soubassement, à l'instar de ce qui se pratique déjà sur certains secteurs de la commune.	Harmonisation de la règle sur les soubassements
Article 11 sur les clôtures	Afin de favoriser l'intimité des parcelles, tout en apportant un cadre paysager et environnemental plus qualitatif, il apparaît intéressant d'imposer la plantation d'une haie végétale dans le cas de grillages situés sur les limites séparatives. En complément, il apparaît nécessaire de préciser que la notion de clôture ajourée doit permettre une transparence visuelle. C'est-à-dire qu'elle doit permettre de créer une relation visuelle réciproque de part et d'autre de la clôture, sans obliger de positionner les yeux à hauteur des interstices permettant de regarder de l'autre côté de la clôture. La clôture ajourée doit pouvoir laisser passer suffisamment de lumière pour éviter un effet occultant.	Introduction d'une obligation du doublement des grillages par une haie végétale Précision sur l'obligation de transparence visuelle
Article 11 sur	Le PLU prévoit une obligation d'enduire les	Assouplissement

les clôtures	murs et interdit les plaques béton brutes. Cette interdiction ne se justifie pas lorsque ces plaques sont utilisées comme soubassement. Il y a donc lieu d'assouplir ce point.	de l'interdiction des plaques bétons à l'état brut.
Article 11 sur les clôtures	En zone A, les règles de clôtures distinguent les projets situés à proximité des zones urbaines de ceux situées en dehors des zones urbaines. Par définition, les projets situés en zone A sont toujours en dehors des zones urbaines. Ainsi, il convient de supprimer la disposition inopérante sur la proximité des zones urbaines.	Suppression du chapitre sur les clôtures à « proximité des zones urbaines »
Article 11 sur les clôtures	Les modalités de dérogation sur les autres clôtures portent uniquement sur les matériaux, alors que l'objectif initial de la règle était de permettre d'autres types de clôtures qui s'insèrent dans l'environnement et pas nécessairement uniquement sur un matériau différent, en particulier au regard des nouveaux dispositifs qui peuvent exister	Elargissement de la règle dérogatoire sur les matériaux de clôtures.
Article 12 sur le stationnement	Il ressort au regard des nouveaux enjeux de mobilité, d'optimisation foncière et des disponibilités existantes sur les parkings publics ou collectifs que les exigences en matière de place visiteur apparaissent très importantes pour les constructions à usage d'habitation (0,5 places par logement dès 5 logements). Il est proposé d'assouplir cette disposition en prévoyant, à l'instar du projet de ZAC (cf. objet n°3), une place visiteur dès 4 logements.	Assouplissement des obligations de places visiteur
Article 12 sur	Pour contribuer à la qualité des espaces de	Ajout d'une

le stationnement	stationnement sous forme mutualisé (intégration paysagère, lutte contre les îlots de chaleur, etc.), il apparaît souhaitable d'imposer un traitement paysager de ces espaces. Il est proposé de retenir le seuil de 10 places pour avoir un espace suffisamment important permettant la réalisation de ce traitement paysager.	obligation de traitement paysager des parkings de plus de 10 places.
Article 13 sur les espaces libres et plantations	Le règlement du PLU comporte une disposition visant à préserver les plantations existantes et à les remplacer le cas échéant. Cependant, celle-ci s'avère insuffisamment prescriptive pour être réellement appliquée, ce qui engendre une perte du patrimoine arboré au fil des projets. Il est donc proposé de renforcer la portée de la règle et d'imposer l'utilisation d'essence locale en compensation.	Renforcement de la règle sur la préservation des plantations existantes.
Article 14 sur le coefficient d'occupation du sol	Cet article n'est plus opposable depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Il est donc proposé de le supprimer	Suppression de l'article 14.

Synthèse des différents ajustements opérés sur le règlement graphique

Le tableau ci-après expose de manière synthétique les différents ajustements opérés sur le règlement graphique.

Règle concernée	Motivation de l'ajustement	Nature de l'ajustement
Légende des prescriptions graphiques	Les références législatives et réglementaires indiquées dans la légende relative aux différentes prescriptions graphiques ont évolué depuis l'approbation du PLU.	Modification de la légende concernant les références au code de l'urbanisme sur les différentes prescriptions graphiques.
Recalage parcellaire	Un nouveau parcellaire graphique a été défini par les services du cadastre. Il permet de corriger des incohérences de superposition de parcelles entre les différentes sections cadastrale. Il en ressort, à la lecture du PLU, un décalage entre le cadastre qui constitue la référence actuelle et le règlement graphique du PLU qui était basé sur les délimitations de l'ancien cadastre. Il est donc proposé de recalcr le règlement graphique du PLU sur les nouvelles délimitations parcellaires graphiques. Ceci n'entraîne pas de changement sur l'application du PLU et les droits à construire afférents.	Recalage du règlement graphique sur le nouveau parcellaire graphique à droit constant.

Impacts du recalage parcellaire sur les superficies des différents éléments graphiques

Comme indiqué, ce changement est sans modification sur l'application du PLU. Toutefois, il entraîne une modification des superficies et linéaires associées à différents éléments graphiques. Ci-après, voici les nouveaux tableaux des surfaces et des prescriptions graphiques impactées. Il est précisé que les chiffres indiqués ci-dessous tiennent compte des autres objets de la modification du PLU.

Prescriptions graphiques	Avant modification	Après modification
Coupure d'urbanisation	688,44 ha	688,25 ha
Élément bâti isolé protégé (surf.)	6 844 m ²	6 846 m ²
Élément bâti isolé protégé (lin.)	280 m	280 m
Espace Boisé Classé	10,97 ha	10,91 ha
Espace Boisé Significatif	7,27 ha	7,28 ha
Espaces Proches du Rivage	638,30 ha	637,93 ha
Jardin et bois protégés	8,14 ha	10,03 ha
Zones humides	62,06 ha	64,19 ha
Zone non aedificandi	3,41 ha	3,41 ha
Haies protégées	23,99 km	123,49 km
Linéaires commerciaux	335 m	335 m
Arbre remarquable isolé protégé	34 arbres	37 arbres
Secteur de mixité sociale	62,73 ha	336,68 ha

Emplacements réservés	Avant modification	Après modification
1	2 206 m ²	-
2	3 365 m ²	3 364 m ²
3	148 m ²	155 m ²
4	848 m ²	847 m ²
5	4 159 m ²	4 095 m ²
6	-	-
7	3 522 m ²	-
8	147 m ²	146 m ²
9	-	-
10	115 m ²	113 m ²
11	3,13 ha	3,13 ha
12	89 m ²	89 m ²
13	183 m ²	183 m ²
14	3 460 m ²	3 460 m ²

Zonages / Secteurs		Avant modification	Après modification
Zone urbaine « U »	UAa	11,11 ha	10,59 ha
	UAb	42,37 ha	42,51 ha
	UB	277,87 ha	277,51 ha
	UC	1,88 ha	1,88 ha
	UE	19,75 ha	19,62 ha
	UO	3,70 ha	3,70 ha
	UOs	1,06 ha	1,06 ha
	UP	22,90 ha	22,90 ha
	UTc	29,46 ha	29,34 ha
	UTi	0,50 ha	0,50 ha
	UTLc	3,32 ha	3,31 ha
	UTLj	5,83 ha	5,80 ha
	Total zones U	419,76 ha	418,72 ha
Zone à urbaniser « AU »	1AUa	9,24 ha	0,47 ha
	1AUz	-	9,15 ha
	1AUb	6,50 ha	6,50 ha
	1AUe	4,40 ha	4,40 ha
	1AUI	2,14 ha	2,14 ha
	2AU	18,02 ha	17,88 ha
	2AUeq	5,17 ha	5,17 ha
	Total zones AU	45,48 ha	45,71 ha
Zone agricole « A »	A	538,16 ha	537,61 ha
	Ab	26,07 ha	26,08 ha
	Ah1	29,26 ha	29,18 ha
	Ah2	14,80 ha	14,71 ha
	Ap	370,12 ha	368,58 ha
	Ax	2,98 ha	2,96 ha
	Total zones A	981,39 ha	979,11 ha
Zone naturelle « N »	N	148,93 ha	148,83 ha
	Nh2	1,75 ha	1,75 ha
	NI	3,73 ha	3,73 ha
	Nm 146-6	6 969,19 ha	6 969,20 ha
	Np	62,01 ha	62,02 ha
	Nr1	35,27 ha	35,27 ha
	Nr2	2,16 ha	2,16 ha
	Total zones N	7 223,04 ha	7 222,94 ha
Total superficie communale (incluant le zonage en mer)		8 669,67 ha	8 666,48 ha

Modification du règlement écrit

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de la définition des accès

Extrait de l'article 5 du titre 1 relatif aux définitions (page 8) – **APRES modification**

Accès

~~L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.~~

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, située sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin (servitude de passage, etc.) reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

Modification de la définition de la limite de voie ou d'emprise

Extrait de l'article 5 du titre 1 relatif aux définitions (page 10) – **APRES modification**

Limite de voie ou d'emprise :

La limite de voie ou d'emprise, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et ~~:- le domaine public (exception faite des jardins publics, parcs publics, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), la voie publique ou privée, les espaces communs de l'opération (qu'ils soient publics ou privés) et notamment les espaces verts, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.~~ le domaine public ou privé ouvert au public, constitué des voies ou emprises publiques ou privée ouvertes à la circulation publique (quel que soit le mode de déplacement). Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un emplacement réservé ayant pour objet de modifier une voie ou emprise publique.

Modification de la notion de recul

Extrait de l'article 5 du titre 1 relatif aux définitions (page 10) et extrait des articles 6 des différentes zones du PLU (pages 18, 32, 43, 52, 62, 71, 77, 91, 102, 112, 122, 130, 140, 151, 158, 165, 171 et 179) – **APRES modification**

Recul :

Le recul est la distance séparant **le nu de façade d'**une construction de la limite de voie ou d'emprise **publique ou privée**. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure, ~~et~~ les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) **et autres éléments techniques**, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements. **En cas d'implantation du nu de façade à l'alignement, sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie ou emprise publique au regard des contraintes de sécurité ou d'accessibilité, cette profondeur est limitée à 30 cm maximum par rapport au nu de façade.**

[...]

Modification de la notion de retrait

Extrait de l'article 5 du titre 1 relatif aux définitions (page 10) et extrait des articles 7 des différentes zones du PLU (pages 20, 33, 44, 53, 63, 72, 78, 92, 103, 113, 123, 131, 141, 152, 159, 166, 171 et 180) – **APRES modification**

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre **tout point de** la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : les balcons, orielles, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure, ~~et~~ les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), **les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur et autres éléments techniques**, chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, ainsi que les clôtures.

Modification de la notion de voies et emprises publiques ou privées**Extrait de l'article 5 du titre 1 relatif aux définitions (pages 11) – APRES
modification****Voies et emprises publiques ou privées :**

~~Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...~~

~~Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés destinés à la création de voies, les servitudes de passage desservant plus de 2 logements et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.~~

Voies publiques ou privées : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés et ses dépendances, à savoir les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ne sont pas des voies, toute servitude existante ou créée pour desservir une construction (correspondant à un accès) ainsi que les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique.

Cheminements doux : Au sens du présent règlement, les cheminements doux correspondent aux cheminements destinés aux piétons et/ou cycles, non ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Emprises publiques ou privées : Au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés ouverts au public, tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et communs, les cheminements doux... qui ne répondent pas à la notion de voie.

Harmonisation des termes « voies et emprises publiques ou privées »

Les modifications apportées sont mises en évidence directement dans le projet de règlement écrit. La formulation systématique de la notion de « voies et emprises publiques ou privées » est reprise sur toutes les occurrences de cette terminologie.

Modification de l'article 3 des différentes zones du PLU

Extrait des dispositions générales des articles 3 des différentes zones (pages 15-16, 29-30, 41, 50-51, 60-61, 69-70, 75-76, 88-89, 138, 100-101, 110, 120, 128-129, 149, 156-157, 163-164, 169-170, 177-178) – APRES modification

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, ~~soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage~~, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la **RD13** (section comprise entre la RD313 et la RD 213 située sur le territoire de Pornic) et la **RD 313**.

~~Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée, compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.~~

Modification de l'article 3.1 des différentes zones du PLU

Extrait des articles 3.1 des zones UA, UB, 1AU, Ah, Nh (pages 15-16, 29-30, 88-89, 138, 177-178) – APRES modification

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ~~(y compris par les servitudes de passage)~~ :

~~Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :~~

- ~~○ disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,~~
- ~~○ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,~~
- ~~○ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,~~
- ~~○ disposer d'une largeur minimale de 4 mètres. Lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres.~~

~~Dans le cas où le terrain d'assiette du projet est desservi par une voie existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et que cette voie dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que la voie dispose d'une largeur minimale de 3 mètres.~~

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- Aux usages et au trafic qu'elles doivent desservir
- Aux opérations qu'elles doivent desservir

Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et le cas échéant, de la collecte des déchets.

Pour les projets entraînant la création d'un nouveau logement ou de logement(s) supplémentaire(s), les voies doivent respecter les largeurs minimales suivantes (en fonction des usages qu'elles sont amenées à supporter) :

- 4 m pour les voies desservant 5 logements ou moins
- 5 m pour les voies desservant 6 logements ou plus

Sous réserve du respect des autres dispositions du présent article, des largeurs de voies inférieures pourront être autorisées :

- en cas de voie à sens unique de circulation
- en cas d'une voie existante d'une largeur inférieure

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- ⊖ ~~disposer d'une largeur minimale de 4 mètres ; lorsqu'elle desservira plus de 2 logements la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres~~

Pour les voies en impasse :

- il peut être exigé un dispositif permettant le demi-tour des véhicules légers. Il est recommandé la création de dispositifs de collecte des déchets ménagers en entrée d'impasse.
- Dans certains cas, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 mètres.

En cas de servitude de passage :

~~Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.~~

Extrait des articles 3.1 des zones UC, UE, UO, 1AUe (pages 41, 50-51, 60-61, 100-101) – APRES modification

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

~~Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :~~

- ⊖ ~~disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,~~
- ⊖ ~~permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,~~
- ⊖ ~~permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.~~
- ⊖ ~~Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres~~

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- Aux usages et au trafic qu'elles doivent desservir
- Aux opérations qu'elles doivent desservir

Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et le cas échéant, de la collecte des déchets.

Les voies doivent respecter les largeurs minimales suivantes (en fonction des usages qu'elles sont amenées à supporter) :

- 6 m pour une chaussée
- 10 mètres pour une plateforme

Sous réserve du respect des autres dispositions du présent article, des largeurs de voies inférieures pourront être autorisées :

- en cas de voie à sens unique de circulation
- en cas d'une voie existante d'une largeur inférieure

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,

- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

- ~~disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres~~

- ~~disposer d'une largeur minimale de plateforme de 10 mètres~~

En cas d'impossibilité avérée de réaliser une voie de desserte traversante, il peut être admis des voies en impasse. [...]

En cas de servitude de passage :

~~Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.~~

Extrait des articles 3.1 de la zone UP, A, N, NI, Np, Nr (pages 69-70, 128-129, 149, 156-157, 163-164, 169-170) – APRES modification

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (y compris par les servitudes de passage) :

~~Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :~~

- ⊖ ~~disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,~~
- ⊖ ~~permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,~~
- ⊖ ~~permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.~~

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- Aux usages et au trafic qu'elles doivent desservir
- Aux opérations qu'elles doivent desservir

Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et le cas échéant, de la collecte des déchets.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du secteur,
- ~~{donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux »}~~
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

**Extrait des articles 3.1 des zones UT, 1AU (pages 75-76, 110) – APRES
modification**

**3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (~~ty~~
~~compris par les servitudes de passage~~) :**

~~Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :~~

- ~~⊖ disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,~~
- ~~⊖ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,~~
- ~~⊖ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.~~
- ~~⊖ Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres~~

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- Aux usages et au trafic qu'elles doivent desservir
- Aux opérations qu'elles doivent desservir

Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et le cas échéant, de la collecte des déchets.

Les voies doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres (en fonction des usages qu'elles sont amenées à supporter).

Sous réserve du respect des autres dispositions du présent article, des largeurs de voies inférieures pourront être autorisées :

- en cas de voie à sens unique de circulation
- en cas d'une voie existante d'une largeur inférieure

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontres, définies dans le décret du 30 juillet 2008,

peuvent être autorisées à ce titre,

- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- **disposer d'une largeur minimale de 5 mètres**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, pourra être imposée la réalisation d'une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le diamètre minimal de ces aires de retournement, lorsqu'elles seront nécessaires, est fixé à 16 m.

En cas de servitude de passage :

~~Le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.~~

Modification de l'article 3.2 des différentes zones du PLU**Extrait des articles 3.2 des zones UA, UB, 1AU, Ah, Nh (pages 16, 30, 89, 139, 178)**
– **APRES modification****3.2. Caractéristiques des accès :**

~~Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.~~

~~Dans le cas où le terrain d'assiette du projet nécessite la création d'un accès, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de :~~

~~– 4 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements~~

~~– 5 mètres s'il dessert plus de 2 logements.~~

~~Dans le cas où le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès existant à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et qu'il dessert jusqu'à deux logements, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès dispose d'une largeur minimale de 3 mètres~~

Tout accès doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des accès doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Pour les projets entraînant la création d'un nouveau logement ou de logement(s) supplémentaire(s), les accès doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- 3 m pour les accès desservant 1 logement
- 4 m pour les accès desservant 2 à 5 logements
- 5 m pour les accès desservant 6 logements ou plus

~~Cette largeur minimale d'accès concerne uniquement les bandes d'accès, passages circulés sur un terrain... et non les accès en front sur voie tels porches, portails...~~

Sous réserve du respect des autres dispositions du présent article, des largeurs d'accès inférieures pourront être autorisées en cas d'accès existant d'une largeur

inférieure.

~~Dans tous les autres cas, le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Pour les opérations comportant plusieurs lots ou en cas de division parcellaire, la mutualisation des accès doit être recherchée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

~~Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.~~

Extrait des articles 3.2 des zones UC, UE, UO, UP, UT, 1AUe, 1AUI, A, N, NI, Np, Nr
(pages 41-42, 51, 61, 70, 76, 101, 111, 129, 149, 157, 164, 170) – APRES
modification

3.2. Caractéristiques des accès :

~~Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.~~

Tout accès doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des accès doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

~~Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.~~

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Pour les opérations comportant plusieurs lots ou en cas de division parcellaire, la mutualisation des accès doit être recherchée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

~~Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.~~

Modification de l'article 6 des différentes zones du PLU

Extrait des articles 6.1. des différentes zones concernées (pages 18, 32, 43, 52, 78, 91, 102, 112, 122, 130, 140, 151, 159, 165, 179-180) – APRES modification

6.1. Le long des routes départementales

~~En dehors des secteurs situés en agglomération,~~ les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront, ~~vis-à-vis des tronçons de voies départementales situés hors agglomération,~~ respecter une marge de recul minimale de : [...]

- [le cas échéant] **35 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre la RD 313 et la commune de Pornic) ~~et de la RD 313~~
- **25 mètres** par rapport à l'axe de la **RD13** (pour la section comprise entre ~~la~~ **côte l'entrée du bourg** et le croisement avec la RD 313), et des **RD 313, 96 et 751**.

Extrait des articles 6.2 de la zone UA (pages 18-19) – APRES modification

6.2. Le long des autres voies et emprises publiques ou privées

En secteur UAa : Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, ~~le nu de façade des constructions doit être implanté les constructions doivent être implantées~~ en limite de voie ou d'emprise ~~publique ou privée~~. [...].

Lorsque la largeur du front sur voie est supérieure à 15 mètres et que la construction n'est pas implantée d'une limite latérale à l'autre, la continuité visuelle du bâti en limite de voie ou d'emprise ~~publique ou privée~~ doit être préservée [...].

[...]

Lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise ~~publique ou privée~~.

[...]

Les étages en attique peuvent être réalisées en retrait par rapport à la limite de

voie ou d'emprise **publique ou privée**.

[...]

Extrait des articles 6.2 des zones UB, UC, UE, UO, UT, 1AUe, 1AUI, 2AU, A, Ah, N, NI, Np, Nh à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises (pages 32, 44, 53, 62, 78, 103, 113, 122, 131, 141, 152, 159, 166, 180) – **APRES** **modification**

6.2. Le long des autres voies et emprises **publiques ou privées**

Sauf indication spéciale portée au plan figurant les dispositions d'un plan d'alignement, **le nu de façade des constructions doit présenter les constructions doivent présenter** [...] par rapport aux voies et emprises **publiques ou privées**.

Extrait des articles 6 des zones Nr, Nm 146-6 (pages 171, 174) – **APRES** **modification**

Les constructions, installations aménagements et travaux doivent être implantés soit à l'alignement, soit présenter un recul par rapport aux voies et emprises **publiques ou privées**.

Extrait des dispositions particulières de l'article 6.2. de la zone UA (page 19) – **APRES** **modification**

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- **En zone UAa uniquement :** [...]
 - ~~Lorsque le projet de construction est un garage (annexe réservée au stationnement) et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres, s'il n'est pas implanté à l'alignement.~~
 - 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, sous réserve de ne pas

augmenter le recul existant.

- **En zone UAa uniquement :**
 - ~~Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.~~
 - 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, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- **En zones UAa et UAa :**
 - ~~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. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.~~ [...]

Extrait des dispositions particulières des articles 6.2. de la zone UB (pages 32-33) – **APRES** **modification**

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants : [...]

- ~~Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.~~
- [...]
- 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, **sous réserve de ne pas réduire le recul existant**. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale
- [...]

Extrait des dispositions particulières de l'article 6.2. de la zone 1AU (page 91) – **APRES** **modification**

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants : [...]

- ~~Lorsque le projet de construction est un garage et que celui-ci présente la porte d'accès véhicule côté voie, il devra présenter un recul minimum de 5 mètres.~~
- [...]

Extrait des dispositions particulières des articles 6.2. de la zone Ah, Nh (pages 141 et 180) – APRES modification

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants : [...]

- 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, ~~sous réserve de ne pas réduire le recul existant. L'extension ou la surélévation ne sera autorisée que sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le non-respect de la règle générale~~
- [...]

Modification de l'article 7 des différentes zones du PLU**Extrait de l'article 7 de la zone UA (page 20) – APRES modification****7.1. Règle générale :****En secteur UAa :**

[...]

Les annexes ~~et les constructions implantées en second rideau et au-delà~~ ne sont pas tenues d'être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre : lorsque elles ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent alors être édifiées avec un retrait de ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres : $L > H/2$ et $L > 3$ mètres (avec L la distance ~~de retrait mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade~~, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

Extrait des articles 7 des zones UA, UB, UC, UE, UO, UT, 1AU, 1AUe, 1AUI, 2AU, A, Ah, N, NI, Np, Nh (pages 20 (2 fois), 33, 44, 54, 63, 78, 92, 104, 113, 123, 131, 142, 153 (2 fois), 160 (2 fois), 167 (2 fois), 181) – APRES modification

[...] (avec L la distance ~~de retrait mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade~~, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

Extrait des articles 7.2. des zones UA, UB, UC, UE, UO, UT, 1AUe, 1AUI, 2AU, A, Ah, Nh (pages 20, 33, 45, 54, 63, 78, 104, 114, 123, 132, 142, 181) – APRES modification

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- [...]
- ~~[En dehors des projets de surélévation,]~~ lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation d'une construction existante ~~les constructions~~ de valeur ou en bon état ~~situées sur une même unité foncière ont~~ ayant une implantation différente par rapport aux règles

énoncées au 7.1., ~~sous réserve de ne pas réduire le retrait existant~~ ~~une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée~~. Dans ce cas, il faudra respecter $L > H/2$ (avec L la distance ~~de retrait mesurée horizontalement entre la limite séparative et le nu de la façade~~, et H la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction).

– [...]

Extrait des articles 7.2. des zones UA, UB, UT, 1AU, 1AUI, A, Ah, Nh (pages 20, 33, 78, 92, 114, 132, 142, 181) – APRES modification

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- [...]
- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m², celui-ci peut être implanté en limite séparative, ~~en appui de la limite séparative~~ ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- [...]

Modification de l'article 10 des différentes zones du PLU

Extrait de l'article 10 du secteur UAa (page 21) – APRES modification

En secteur UAa : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à ~~usage destination~~ d'hébergement hôtelier, ~~d'équipements publics ou d'intérêt général~~, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) ne pourra être supérieure à **10 mètres**. ~~Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées à l'alignement.~~

Extrait de l'article 10 des secteurs UAb et 1AUa (pages 21 et 93) – APRES modification

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, de commerces, de services, d'équipements publics ou d'intérêt ~~collectif~~ **général**, de logements collectifs de plus de 5 logements ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures.

En dehors des constructions à ~~usage destination~~ d'hébergement hôtelier, ~~d'équipements publics ou d'intérêt général~~, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) [...].

Extrait de l'article 10 de la zone UB et du secteur 1AUB (pages 34 et 93) – APRES modification

La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier, sanitaire, social, ~~publie~~ **d'équipements publics** ou d'intérêt ~~collectif~~ **général** [...].

En dehors des constructions à ~~usage destination~~ d'hébergement hôtelier, ~~d'équipements publics ou d'intérêt général~~, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) [...].

Extrait de l'article 10 des zones UC, UE, UO, UT, 1AUe, 1AUI, 2AU, Ah, N, NI, Nh (pages 45, 54, 64, 80, 104, 114, 124, 142, 153, 160, 181) – APRES modification

En dehors des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, en cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale mesurée à l'adossement (au faîtage) [...].

Modification de l'article 11 des différentes zones du PLU

Extrait de l'article 11 de la zone 2AU et des articles 11.1 de l'ensemble des autres zones, à l'exception des zones UP, Nr et Nm 146-6 (pages 22, 34, 45, 55, 64, 80, 93, 105, 115, 124, 132, 143, 153, 160, 167, 182) – APRES modification

Il peut être dérogé aux dispositions suivantes ([références différenciées selon les zones]) pour les installations, équipements et constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'un besoin dûment justifié et de la bonne intégration à l'environnement dans lequel il se situe.

Extrait de l'article 11.2.3 des zones UA, UB, UT, 1AU, 1AUI, A et de l'article 11.2.2 des zones Ah, Nh (pages 22, 35, 80, 94, 115, 133, 143, 182) – APRES modification

▪ Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Le ton des tuiles correspondra aux teintes des tuiles en usage dans la région. La pente des couvertures en tuiles sera comprise entre 16° (29%) et 26° (49%).

L'utilisation d'autres matériaux de couverture ou d'une pente différente pourra être autorisée :

- Si le bâti environnant le justifie. **et**
- Dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante (présentant une toiture de bonne tenue) dans la recherche d'une cohérence architecturale d'ensemble.
- Dans le cas d'une construction existante, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

▪ Toitures terrasses

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

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Extrait de l'article 11.3.2 des zones UA, UB, 1AU (pages 23, 36, 95) – APRES modification

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie **permettant une transparence visuelle** tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre **sur les voies et 1.80 mètre sur les emprises**.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de **1.50 mètre maximum de hauteur sur les voies et 1.80 mètre maximum de hauteur sur les emprises** (les éventuels grillages ~~composés de plaques de béton en~~ avec un soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale.
- Soit par une haie végétale.
- Soit éventuellement par d'autres **types de clôtures** (matériaux, etc.) à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre **sur les voies et 1.80 mètre sur les emprises**.

Extrait de l'article 11.3.2 des zones UT, 1AU, de l'article 11.4.2 des zones Ah, Nh, des articles 11.2.2 de la zone N (pages 81, 116, 144, 154, 183) – APRES modification

La clôture sera composée :

- Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.
 - Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie **permettant une transparence visuelle** tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre **sur les voies et 1.80 mètre sur les emprises**.
 - Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie végétale.
- Soit par un grillage de **1.50 mètre maximum de hauteur sur les voies et 1.80 mètre maximum de hauteur sur les emprises** (les éventuels grillages ~~composés de plaques de béton en~~ avec un soubassement, de 30 cm de

hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale.

- Soit par une haie végétale.
- Soit éventuellement par d'autres **types de clôtures** (matériaux, etc.) à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre **sur les voies et 1.80 mètre sur les emprises**.

Extrait de l'article 11.2 de la zone 2AU, de l'article 11.3.2 de la zone A , de l'article 11.2.2 des zones NI, Np (pages 124, 134, 161, 168) – APRES modification

- [...] Un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur **sur les voies et 1.80 mètre maximum de hauteur sur les emprises** (les éventuels grillages ~~composés de plaques de béton en~~ avec un soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale.

Extrait de l'article 11.3.2 de la zone A (page 134) – APRES modification

▪ **A proximité des zones urbaines**

~~La clôture devra être composée :~~

- ~~Soit par un mur, enduit des deux côtés, intégré à son environnement d'une hauteur maximale de 1 mètre.~~
 - ~~Ce mur peut être surmonté de dispositifs ajourés ou à claire voie tels que grillage, grille, lisses en bois, en béton, en plastique... La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.50 mètre.~~
 - ~~Les éléments décrits ci-dessus peuvent être doublés d'une haie.~~
- ~~Soit par un grillage de 1.50 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages composés de plaques de béton en soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), pouvant être doublé d'une haie végétale~~
- ~~Soit par une haie végétale~~
- ~~Soit éventuellement par d'autres matériaux à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et urbain ; la hauteur de la clôture ne doit alors pas dépasser 1.50 mètre.~~

▪ **En dehors des zones urbaines**

[...]

Extrait de l'article 11.3.3 des zones UA, UB, UC, UE, UO, UT, 1AU, 1AUe, 1AUI, de l'article 11.4.3 des zones Ah, Nh (pages 23, 36, 46, 55, 65, 81, 95, 105, 116, 144, 183) – APRES modification

Dans le cas d'une clôture composée d'un mur, celui-ci devra être enduit des deux côtés. Les plaques de béton à l'état brut sont interdites, **à l'exception des éventuels soubassements de 30 cm de hauteur maximum.**

Dans le cas de grillage, avec ou sans soubassement de 30 cm de hauteur maximum, celui-ci devra être doublé d'une haie végétale.

Extrait de l'article 11.3 de la zone 2AU, de l'article 11.3.3 de la zone A, de l'article 11.2.3 des zones N, NI, Np (pages 124, 135, 155, 161, 168) – APRES modification

- Soit par un grillage de 1.80 mètre maximum de hauteur (les éventuels grillages ~~composés de plaques de béton en~~ avec un soubassement, de 30 cm de hauteur maximum, sont autorisés), **devant pouvant** être doublé d'une haie végétale

Modification de l'article 12 des différentes zones du PLU

Extrait de l'article 12.2. de la zone UA (page 24) – APRES modification

12.2 Normes

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 :

Destination projetée	Nombre minimum de places requise
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement (hors logement social)	En secteur UAa , 1 place par logement. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
	En secteur UAb , 2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.
	En outre, pour tous secteurs , dès 4 logements créés, une place visiteur par tranche de 4 logements sera imposée en complément en parking commun.
[...]	[...]

[...]

Extrait de l'article 12.2 de la zone UB (page 37) – APRES modification**12.2 Normes**

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 :

Destination projetée	Nombre minimum de places requise
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement (hors logement social)	2 places par logement, le garage étant compté comme une place. En outre, pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun. En outre, dès 4 logements créés, une place visiteur par tranche de 4 logements sera imposée en complément en parking commun.
[...]	[...]

[...]

Extrait de l'article 12.2 de la zone 1AU (page 96) – APRES modification**12.2 Normes**

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 :

Destination projetée	Nombre minimum de places requise
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Logement (hors logement social)	<u>En secteurs 1AUa et 1AUb :</u> 2 places par logement, le garage étant compté

comme une place. En outre, dès 4 logements créés, une place visiteur par tranche de 4 logements sera imposée en complément en parking commun ~~pour les opérations comportant 5 logements et plus, une demi-place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.~~

En secteur 1AUz :

- Studio, T1 et T2 : 1,5 place par logement
- T3 et plus : 2 places par logement

Pour les opérations de logements intermédiaires et collectifs, une place visiteur par tranche de 4 logements sera imposée en complément, sur le terrain d'assiette du projet et/ou en parking commun dans les conditions fixées au 12.1.

Logement social

[...]

[...]

[...]

[...]

Extrait de l'article 12.3 des zones UA, UB, UC, UE, UO, UT, 1AU, 1AUe, 1AUI, A, Ah, Nh (pages 25, 38, 48, 57, 67, 83, 97, 107, 118, 135, 145, 184) – APRES modification**12.3. Modalités de réalisation**

[...]

Les stationnements groupés de plus de 10 places doivent être paysagés.

Modification de l'article 13 des différentes zones du PLU

Extrait de l'article 13 des zones UA, UB, UC, UE, UO, UP, UT, 1AUe, 1AUI, Ah, Nh
(pages 26, 38, 48, 58, 67, 73, 84, 108, 119, 146, 185) – **APRES modification**

Les projets de constructions ~~devront conserver~~ ~~seront étudiés~~ autant que possible les arbres de hauts jets existants ~~dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées~~. Leur conservation peut être imposée. Dans le cas exceptionnel où elles seraient supprimées pour des raisons dûment justifiées (état sanitaire, sécurité, configuration du terrain, etc.) elles devront être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes.

Suppression de l'article 14 des différentes zones du PLU

Extrait de l'article 14 de l'ensemble des zones du PLU (pages 27, 39, 48, 58, 68, 73, 84, 98, 108, 119, 125, 136, 146, 155, 162, 168, 172, 175, 185) – **APRES modification**

~~ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~[...]~~

Modification du règlement graphique

Modification de la légende du règlement graphique

Extrait du règlement graphique – **AVANT** modification

	Zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE Estuaire de la Loire
	Cours d'eau identifiés dans le cadre de l'inventaire du SAGE Estuaire de la Loire
	Calvaires protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Puits protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Éléments bâtis isolés protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Arbres remarquables isolés protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Jardins et bois protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
	Linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme

Extrait du règlement graphique – **APRES** modification

	Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Calvaires protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Puits protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Éléments bâtis isolés protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
	Arbres remarquables isolés protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haies et alignements d'arbres faiblement protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haies et alignements d'arbres fortement protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Jardins et bois protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Objet n°5 : Adapter les dispositions relatives à la part de logements sociaux dans les opérations d'ensemble

Motivations et justifications

La commune de La Plaine-sur-Mer est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, qui prévoient qu'elle doit disposer de 25% de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des résidences principales

Au 1^{er} janvier 2024, la commune comptait 103 logements locatifs sociaux, au sens de l'inventaire SRU, soit 4,05% de son parc de résidences principales (2 543 logements). Il existe donc un enjeu fort de production de logements sociaux sur le long terme, pour permettre le rattrapage progressif de cet objectif, afin d'assurer l'accès au logement pour tous et un parcours résidentiel aux ménages quel que soit leurs revenus.

Les objectifs du futur programme local de l'habitat (PLH) prévoit une production de 105 logements sociaux (locatif et accession sociale confondus) sur la période 2025-2030, soit un rythme moyen annuel de 18 logements sociaux (dont 87% sous la forme locative).

Pour atteindre cet objectif ambitieux, la commune est en phase de conclusion avec l'État, Pornic agglo Pays de Retz et l'établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique, d'un contrat de mixité sociale (CMS). En complément, la commune a choisi de conduire une stratégie foncière communale, s'appuyant notamment sur les recettes de la surtaxe sur les résidences secondaires instaurée par la municipalité par une délibération du 26 septembre 2023.

Ainsi, plusieurs projets sont en cours de réalisation ou de réflexion :

- 3 logements sociaux seront livrés en 2025 sur le lotissement des Jardins de la Peignère (Deuxième secteur le plus au Sud de l'OAP La Vallée).
- 8 logements sociaux minimum sont projetés sur le Camping Le Bernier (Secteur le plus au Sud de l'OAP La Vallée), soit 40% minimum sur une opération de 20 logements minimum.
- 7 logements sociaux minimum sont imposés sur l'OAP Entrée de Bourg (cf. objet n°1 de la présente modification).

- 53 logements sociaux minimum sont imposés sur la ZAC Centre Bourg Nord (30% de 175 logements) – cf. objet n°3.
- Environ 60 logements sociaux sur 4 sites ayant fait l'objet d'études capacitaires et bénéficiant d'un périmètre d'études institué par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2023.

D'autres réflexions complémentaires sont également en cours sur la réalisation d'un EHPAD de 82 logements (soit 27 logements décomptés au sens de la loi SRU), la mobilisation d'une partie du site de l'Ormelette (propriété communale), etc.

Toutefois, pour inscrire cette production de logements sociaux dans la durée au regard des objectifs de production et du retard existant, il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLU pour :

- Disposer de garanties sur la réalisation effective de ces perspectives sur les opérations projetées.
- Inscrire cette production, dans la recherche d'une mixité sociale au sein du tissu urbain existant, pour les projets en renouvellement urbain ou en densification.

Concernant les opérations projetées, les objets n°1 et n°3 viennent imposer les objectifs de production de logements sociaux attendus sur les secteurs « Entrée de Bourg » et « ZAC Centre Bourg Nord ».

Les réflexions restent en cours sur les 4 sites faisant l'objet d'un périmètre d'études. Toutefois, la délibération prise offre la possibilité à la commune de sursoir à statuer sur des projets sur ces secteurs. Cet outil préfigure une retraduction ultérieure dans le PLU, en fonction des conclusions de ces réflexions. La délibération instaurant la prise en considération du périmètre d'études doit cependant être annexée au PLU (actuellement, cette délibération n'est pas annexée au PLU).

Toutefois, sur le secteur du Camping Le Bernier, il ressort la nécessité d'inscrire l'objectif de production au sein de l'OAP pour en garantir sa réalisation effective.

Sur la production de logements sociaux dans le diffus, la commune a déjà mis en place des secteurs de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, couvrant les zones UA et 1AUa. Concernant la ZAC (en zone 1AUa avant la modification du PLU), les dispositions ont été revues pour s'adapter spécifiquement à cette opération d'ampleur (cf. objet n°3).

Pour les autres secteurs UA et 1AUa, la disposition prévoit que pour toute opération supérieure à 20 logements, un minimum de 20% de logements sociaux est attendu. Cette règle est particulièrement adaptée aux opérations d'une taille relativement importante, mais elle présente deux inconvénients majeurs :

- ➔ Le taux fixé à 20% ne permet pas d'assurer un rattrapage des objectifs de la loi SRU.
- ➔ Les opérations d'une taille modeste ne sont pas concernées par cette obligation. Or, ces opérations génèrent la majeure partie de la production de logements et contribuent à renforcer le retard de la commune.

Ainsi, pour inscrire la production de logements sociaux dans la durée, ces secteurs de mixité sociale doivent être complétés par des opérations de petites tailles prévoyant des taux plus importants de logements sociaux, ainsi que par un élargissement de leur périmètre d'actions.

Enfin pour faciliter l'équilibre économique des opérations de logements sociaux, en lien avec les obligations de stationnement (consommateurs de foncier), il est envisagé la mise en place d'un bonus de constructibilité.

Il est précisé que ces modifications s'inscrivent dans les orientations du PADD visant à :

- ➔ « développer l'habitat et la mixité sociale à proximité des équipements, des services et des commerces du centre-bourg ».
- ➔ « développer le logement social ».

Exposé des évolutions apportées au PLU

Elargissement des dispositions du secteur de mixité sociale

Comme indiqué ci-dessus, le PLU prévoit des dispositions spécifiques en matière de mixité sociale sur les secteurs UA et 1AUa. L'obligation concerne uniquement les opérations supérieures à 20 logements.

Au sein des secteurs 1AUa, il ressort que la disposition concerne la ZAC Centre Bourg Nord (cf. objet n°3) et un secteur ayant fait l'objet d'une opération inférieure au seuil de 20 logements.

Au sein des secteurs UA (qui couvrent le centre-bourg), compte-tenu du fait qu'il s'agit de petits terrains en densification ou en renouvellement urbain, la disposition n'a jamais été appliquée du fait de ce seuil important.

Ainsi, la production qui s'est opérée n'a pas contribué au rattrapage du retard de la commune en matière de production de logements, mais elle contribue également à l'accentuation de ce retard. Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer le seuil correspondant.

De même, la disposition est circonscrite au seul secteur du centre-bourg. Au regard des opérations qui peuvent avoir lieu en densification du tissu urbanisé le long de la côte (zone UB) ou sur des espaces non-artificialisés au sein de ces espaces (secteurs 1AUb), il apparaît nécessaire d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux pour contribuer à un équilibre global de mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal (étant précisé qu'au sein de ce tissu, l'offre actuelle en logements sociaux se localise uniquement sur 2 opérations réalisées en 100% logement social).

Il est donc proposé :

- D'élargir le dispositif à l'ensemble des zones UA, UB, 1AUa et 1AUb, afin de diversifier l'offre sur l'ensemble du territoire communal ;
- De réduire le seuil d'applicabilité à 4 logements pour toucher un plus grand nombre d'opérations.

Par ailleurs, le taux de 20% ne permet d'assurer un rattrapage des objectifs de la loi SRU qui sont fixés à 25% des résidences principales. Ainsi, il est proposé de rehausser ce taux, tout en incluant une progressivité pour réduire les effets de seuil qui pourraient être constatés.

En parallèle, pour contribuer aux objectifs du PLH et pour répondre au besoin de diversification de l'offre, il apparaît nécessaire de garantir une partie de la production en logement locatif social. Sur ce locatif, il apparaît nécessaire de privilégier les produits en PLAI ou PLUS qui répondent aux ressources de ménages plus modestes (sans pour autant interdire le PLS qui se retrouve notamment dans les structures spécifiques, comme les EHPAD par exemple).

Il apparaît également utile d'exclure le PSLA dans la réponse à ces obligations. En effet, ce dispositif ne permet pas sur le long terme de garantir la vocation sociale de ces biens. En outre, cette typologie de produit n'est plus comptabilisée après un délai 5 ans dans le décompte SRU, contribuant alors sur le long terme à accentuer le retard de la commune.

En ce sens, l'obligation porterait sur :

- 25% minimum de logements locatifs sociaux pour des opérations de 4 à 7 logements
- 35% minimum de logements sociaux pour des opérations d'au moins 8 logements (locatif et accession sous la forme de bail réel solidaire), avec au moins 25% du nombre total de logement de l'opération en locatif social (PLAI et/ou PLUS).
- Toutefois, pour permettre la réalisation de structures adaptées à un public spécifique (EHPAD, etc.), qui sont réalisées avec une autre répartition des produits (notamment du PLS), une dérogation est introduite.

Il convient donc de faire évoluer le règlement écrit en ce sens. En complément, par mesure de cohérence, le plan réglementaire dédié au secteur de mixité social doit également être mis à jour avec les dispositions indiquées ci-dessus.

Mise en place d'un objectif spécifique de production de logements sociaux sur le camping Le Bernier

Le site du camping Le Bernier (environ 6 800 m²) fait l'objet d'une OAP dédiée à la production de logements (secteur le plus au Sud de l'OAP La Vallée). Il fait actuellement l'objet d'une réflexion pour un éventuel renouvellement urbain à destination de la production de logements.

Ce site est stratégiquement localisé, à mi-distance entre le bourg et le front de mer (chacun situé à 15 min à pied et à moins de 10 min en vélo). Après le secteur de la « ZAC Centre Bourg Nord » (cf. objet n°3) et le secteur « entrée de Bourg » (cf. objet n°1), il s'agit du secteur bénéficiant d'une OAP situé le plus près de la centralité et n'ayant pas encore fait l'objet d'une opération d'ensemble. Il est précisé que, en dehors du bourg, ce secteur est le seul secteur à se situer en dehors espaces proches du rivage (EPR) au titre de la loi littoral.

Cette situation préférentielle, dans un secteur actuellement dépourvu de logements sociaux, en fait un lieu privilégié pour renforcer les obligations de production de logements sociaux par rapport à ce qui est prévu de manière plus globale sur les secteurs de mixité sociale.

Ainsi, sur ce secteur, il est proposé de renforcer les obligations de production de logements sociaux, en disposant d'un objectif minimal de 40% de logements sociaux, avec au moins 30% du nombre total de logement de l'opération en locatif social (PLAI et/ou PLUS). Il est précisé que ce taux minimal s'inscrit dans les réflexions en cours ce secteur.

En complément, l'OAP actuelle fixe une densité minimale de 15 logements par hectare sur ce secteur. Le site s'inscrit dans un environnement ayant fait l'objet de plusieurs opérations d'ensemble. A titre d'exemple :

- Lotissement de la Peignère (en cours de finalisation sur l'un des secteurs de l'OAP de La Vallée): 23 logements / ha
- Résidence du Bernier (2006) : 52 logements / ha

Ainsi, il apparaît pertinent, sur ce secteur de renouvellement urbain, d'envisager une densité minimale à 30 logements / ha, tout en conservant une bonne intégration dans l'environnement bâti avoisinant.

Cela représente donc une programmation minimale de 20 logements, dont 8 logements sociaux (avec au moins 6 de ces logements en locatif social de type PLAI/PLUS).

Il est donc proposé d'inscrire et de faire évoluer les objectifs dans l'OAP en ce sens, étant précisé que les réflexions en cours s'inscrivent dans les perspectives indiquées ci-dessus.

Mise en place d'un bonus de constructibilité pour le logement social

Au sein des petits espaces situés en densification ou en renouvellement urbain, il apparaît difficile de concilier les enjeux d'optimisation foncière, de positionnement des places de stationnements et de production de logements sociaux, dans un équilibre financier soutenable.

Ainsi, pour faciliter la production de logements sociaux, la commune souhaite pouvoir accorder un bonus de constructibilité, en application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, tout en permettant de garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

En ce sens, le secteur UA, correspondant à la centralité historique, présente des constructions avec une hauteur plus importante et des fronts urbains davantage constitués. Ces secteurs sont, de fait, davantage propices à l'accueil de constructions bénéficiant d'une hauteur plus importante. En ce sens, le PLU actuellement en vigueur permet une hauteur de 10 m à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation (en secteur UAa) ou à usage de logements collectifs de plus de 5 logements (en secteur UAb).

Les secteurs UB et UC, également dédié à l'habitat sont davantage tournés vers un tissu pavillonnaire de faible hauteur (RDC, voir RDC+1). Ces secteurs, de par les vis-à-vis que la densification pourrait engendrer, sont moins propices à accueillir des constructions avec une hauteur plus importante. En ce sens, le PLU prévoit une hauteur maximale de 6 m.

Par ailleurs, le secteur UA est davantage concerné par des densités plus importantes et des problématiques de stationnement plus fortes sur les voies et emprises publiques (du fait des transformations de garage, de l'alignement des constructions, des fonciers plus étroits, etc.). De plus, dans les opérations dédiées au logement, les espaces de stationnement constituent souvent un facteur limitant important dans l'optimisation foncière des terrains.

En outre, le secteur UA est celui qui bénéficie de la proximité des services, des commerces et des équipements. Ce secteur est donc à privilégier pour l'accueil d'une mixité sociale avec des logements dédiés aux ménages avec des ressources plus modestes.

Il ressort donc que le secteur UA est davantage adapté à l'accueil d'un bonus de constructibilité.

Pour garantir toutefois la bonne intégration des constructions dans la silhouette urbaine du centre-bourg, il convient d'être mesuré dans le bonus qui serait accordé pour ces opérations.

L'enjeu est donc de compenser l'intégration d'une partie des espaces de stationnement dans l'enveloppe bâtie par un bonus de constructibilité limitatif, permettant une meilleure optimisation foncière (et donc une production de logements accrue avec des espaces communs plus qualitatifs).

Il est donc proposé d'accorder, uniquement pour la zone UA, un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire, pour les opérations répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- 100% des logements sont des logements sociaux (locatifs et/ou accession sociale à la propriété).
- Au moins 50% des places de stationnement sont réalisées dans le volume bâti de la ou des construction(s).
- Les dispositions de l'article 11 en matière d'intégration des constructions sont respectées.

Ce bonus permettra notamment la création d'un comble aménagé ou un parking semi-enterré.

Modification du règlement graphique

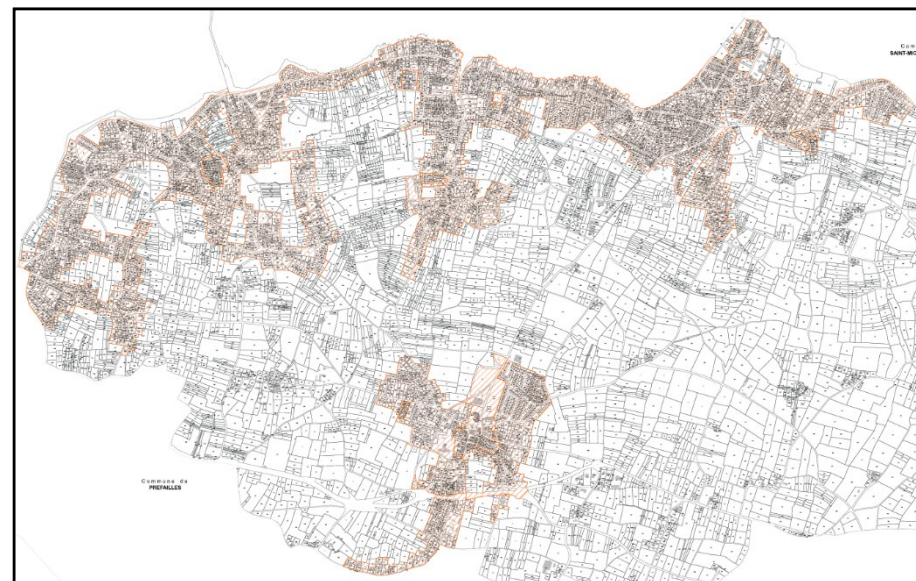
Modification du règlement graphique « Secteurs de mixité sociale »

Extrait du règlement graphique – **AVANT** modification



Secteurs de mixité sociale (article L 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme)

Extrait du règlement graphique – **APRES** modification



Secteurs de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Modification du règlement écrit

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de l'obligation de production de logements sociaux

Extrait de l'article UA2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (page 15) – **APRES modification**

9. au titre de l'article L.151-15 ~~des articles L.151-14 à L.151-16~~ du Code de l'Urbanisme :

~~Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).~~

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, une part minimale de logements doit être affectée à des logements sociaux dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots : 25% minimum de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)
- Opération d'au moins 8 logements ou 8 lots : 35% minimum de logements sociaux, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS).

Une dérogation sur la typologie des logements locatifs sociaux pourra être admise pour des opérations correspondant à l'accueil d'un public spécifique (EHPAD, résidence sociale jeune, etc.).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements ~~aidés ou d'un certain type~~ sociaux à réaliser sera : [...]

~~Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une~~

~~opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.~~

~~Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.~~

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 15 logements = 5.3, soit minimum 5 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 5 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 15 logements).

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 16 logements = 5.6, soit minimum 6 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 6 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 16 logements).

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, certaines orientations d'aménagement et de programme (OAP) peuvent définir des objectifs de production minimale de logements sociaux.

Extrait de l'article UB2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (page 29) – **APRES modification**

11. au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, une part minimale de logements doit être affectée à des logements sociaux dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots : 25% minimum de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)
- Opération d'au moins 8 logements ou 8 lots : 35% minimum de logements sociaux, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS).

Une dérogation sur la typologie des logements locatifs sociaux pourra être admise pour des opérations correspondant à l'accueil d'un public spécifique (EHPAD,

résidence sociale jeune, etc.).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 15 logements = 5.3, soit minimum 5 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 5 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 15 logements).

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 16 logements = 5.6, soit minimum 6 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 6 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 16 logements).

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, certaines orientations d'aménagement et de programme (OAP) peuvent définir des objectifs de production minimale de logements sociaux.

Extrait de l'article 1AU2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (page 88) – APRES modification

En secteur 1AUa uniquement :

8. au titre de l'article L.151-15 ~~des articles L.151-14 à L.151-16~~ du Code de l'Urbanisme :

~~Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété).~~

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, une part minimale de logements doit être affectée à des logements sociaux dans des

objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- Opération de 4 à 7 logements ou de 4 à 7 lots : 25% minimum de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)
- Opération d'au moins 8 logements ou 8 lots : 35% minimum de logements sociaux, avec au moins 25% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS).

Une dérogation sur la typologie des logements locatifs sociaux pourra être admise pour des opérations correspondant à l'accueil d'un public spécifique (EHPAD, résidence sociale jeune, etc.).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements **aidés ou d'un certain type sociaux** à réaliser sera : [...]

~~Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 27 logements = 5.4, soit 5 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.~~

~~Exemple : 20% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 5.6, soit 6 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.~~

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 15 logements = 5.3, soit minimum 5 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 5 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 15 logements).

Exemple : 35% minimum de logements sociaux pour une opération de 16 logements = 5.6, soit minimum 6 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 6 logements sociaux, au moins 4 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAI/PLUS (25% de 16 logements).

En dehors des secteurs de mixité sociale identifiés au règlement graphique, certaines orientations d'aménagement et de programme (OAP) peuvent définir des objectifs de production minimale de logements sociaux.

Introduction du bonus de constructibilité en zone UA

**Extrait de l'article UA10 relatif à la hauteur des constructions (page 21) – APRES
modification**

[...]

En tous secteurs de la zone UA : Pour les opérations dont les logements sont intégralement dédiés à des logements sociaux (locatif et/ou accession sociale à la propriété), un dépassement de la hauteur, dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée, peut-être accordé dès lors qu'au moins 50% des places de stationnements sont réalisés dans le volume de la ou des construction(s).

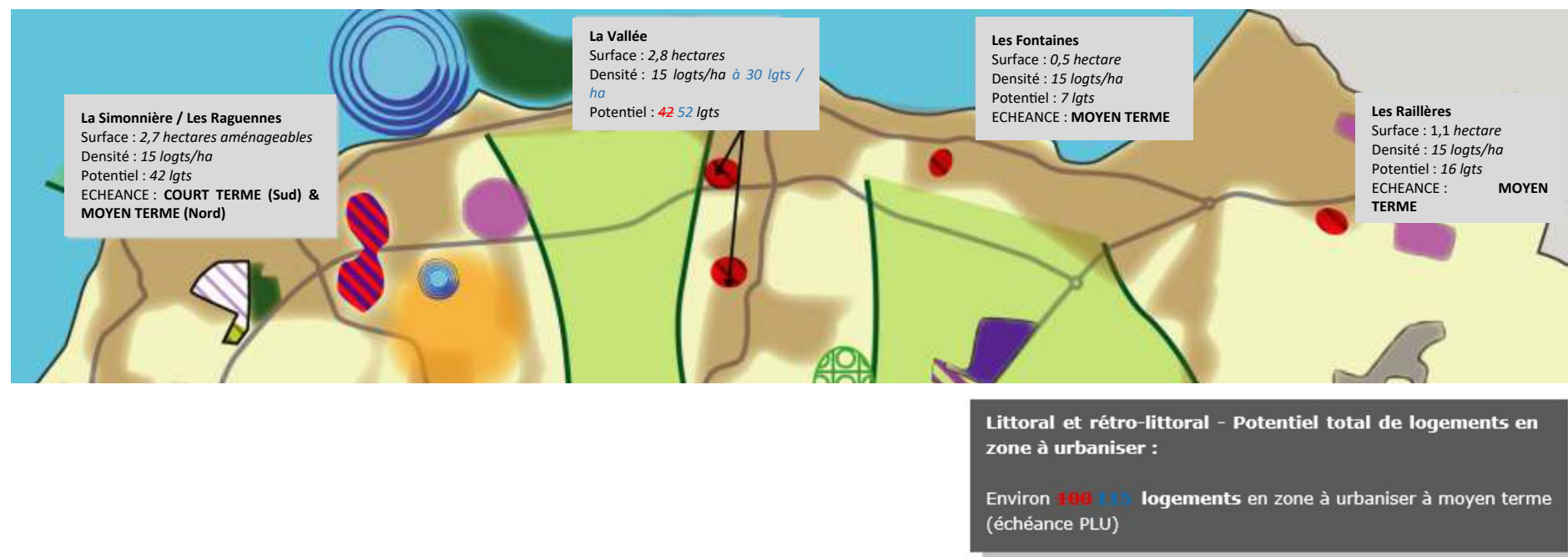
Modification des OAP

Les modifications apportées sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajustées ou ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Modification de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Extrait de la cartographie (page 4) – APRES modification



Extrait des éléments textuels (page 5) – APRES modification

[...]

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité que s'est fixée la commune (20 logements / hectare en extension du bourg et 15 logements / hectare en secteurs littoraux / NB : ces objectifs sont des minimum à atteindre **et ils peuvent, le cas échéant, en fonction du contexte de chaque opération, être plus importants**). L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé, pour les zones à urbaniser en extension du bourg, en fonction de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, mais aussi en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg, à ses commerces, services, équipements (dans sa configuration actuelle et celle envisagée dans le projet d'aménagement du centre-bourg).

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de La Plaine sur Mer est de l'ordre de **90 logements**.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat, une estimation fixe à environ ~~100~~ **115** le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine, comprenant à la fois le bourg et les secteurs rétro-littoraux (les zones à urbaniser des secteurs rétro-littoraux se situent essentiellement en comblement d'une enveloppe urbaine ayant enclavé des terrains qui ne relèvent aujourd'hui plus d'une vocation agricole ni naturelle affirmée).

Extrait du tableau récapitulatif des OAP (page 6) – APRES modification

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectares)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	Toute la commune			90 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones couvertes par des OAP	1. La Piraudière (1AU)	0,5 ha	20 logements / ha	10 logements	Court / moyen terme
	2. ZAC Nord et Est – Secteur Nord (1AUz)	7,6 ha	23 logements / ha	175 logements	Court - moyen terme
	2. ZAC Nord et Est – Secteur Nord-Ouest (2AU)	1,6 ha	20 logements / ha	32 logements	long terme
	2. ZAC Nord et Est – Secteur Est (2AU)	18 ha 7,6 ha	20 logements / ha	360 153 logements	Court – moyen terme Sud de la rue de la Libération : long terme
	3. La Simonière	0,19 ha	15 logements / ha	32 logements	Court terme
	4. Les Raguennes	0,64 ha	15 logements / ha	10 logements	Moyen terme
	5. La Vallée / Les Fontaines – Camping Le Bernier	0,68 ha	30 logements / ha	20 logements	Court / moyen terme
	5. La Vallée / Les Fontaines – Hors camping Le Bernier	2,57 3,25 ha	15 logements / ha	49 39 logements	Court / moyen terme
	6. Les Raillères	1,09 ha	15 logements / ha	16 logements	Court / moyen terme
	7. Entrée de Bourg / Rue de la Libération	0,2 ha	40 logements / ha	14 logements	Court / moyen terme
TOTAL	Toute la commune	22,7 25,7 hectares	19,1 22,1 logements / hectare en tenant compte des zones d'extension future	567 591 logements	

Modification du descriptif de l'OAP « La Vallée / Les Fontaines »**Extrait du contexte et de la localisation (page 29) – APRES modification**

[...]

La partie située la plus au Sud est actuellement occupée par un terrain de camping ne disposant d'aucune possibilité d'évolution et de taille trop restreinte pour assurer sa viabilité. Cette partie est la seule située en dehors des espaces proches du rivage (EPR). Elle se situe dans un environnement d'opérations récentes plus denses.

Modification des orientations d'aménagement de l'OAP « La Vallée / Les Fontaines »**Extrait des orientations d'aménagement (page 30) – APRES modification**

- ~~Pour chacune des 4 zones : Densité minimale à atteindre = 15 logements / hectare (extension de l'urbanisation devant présenter un caractère limité dans les espaces proches du rivage)~~
- En fonction des secteurs, les densités minimales à atteindre sont les suivantes :
 - Camping Le Bernier (secteur le plus au Sud) : 30 logements / hectares
 - 3 autres secteurs : 15 logements / hectares

- ~~Aménagement de la zone d'un seul tenant.~~

- Aménagement de chaque secteur d'un seul tenant

[...]

- Pour le secteur du Camping Le Bernier uniquement, l'opération comportera 40% minimum de logements sociaux, avec au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLAI et/ou PLUS), la part restante pouvant être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et/ou de logements en accession sociale à la propriété (BRS).

Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple : 40% minimum de logements sociaux pour une opération de 21 logements = 8.4, soit minimum 8 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 8 logements sociaux, au moins 6 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAII/PLUS (30% de 21 logements).

Exemple : 40% minimum de logements sociaux pour une opération de 22 logements = 8.8, soit minimum 9 logements sociaux à réaliser. Parmi ces 9 logements sociaux, au moins 7 logements doivent être des logements locatifs sociaux de type PLAII/PLUS (30% de 21 logements).

Contexte environnemental de la commune

Il est précisé que les éléments ci-après sont majoritairement issus :

- De l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision du PLU
- De l'étude d'impacts réalisé dans le cadre de la ZAC Centre-Bourg

Lorsque nécessaire, les données ont été actualisées sur la base des derniers éléments à disposition.

Le socle physique

Une presqu'île au relief très peu marqué

La presqu'île Saint-Gildas, formée par les communes de la Plaine sur Mer et de Préfaillies, présente un relief peu marqué. Avec des points culminants de 36m à La Haute Musse, Chantepie ou La Renaudière, la topographie plainaise se caractérise par un plateau peu élevé qui s'incline vers le Nord/Nord-Ouest en pente très douce (1 à 2 %) jusqu'aux falaises littorales hautes de 3 à 7 m. Une succession de lignes de crêtes et de talwegs (ruisseaux) rythment et modèlent de façon légère le paysage. Seul le vallon en direction de Port Giraud entaille plus distinctement le plateau. Ces caractéristiques de paysage à dominante plane et ouverte justifient le nom de la commune, du latin plana : "plaine", "pays plat".

Une hydrographie temporaire fortement liée aux variations climatiques

Il n'existe pas d'élément hydrographique majeur sur la commune, en revanche, six ruisseaux sont présents, celui de la Tabardière étant le plus important. Ils mesurent entre 1,4 et 4,6 km de long pour des bassins versants compris entre 136 et 900 ha. Ils s'écoulent du Sud vers le Nord de la péninsule.

Les écoulements sont fortement contraints dès qu'ils se situent en milieu urbanisé, principalement sur la partie aval, à l'approche du littoral : réduction de la zone d'expansion des eaux au lit mineur du cours d'eau, détournement, busage...

Les écoulements sont de faibles importances, souvent taris en été. En revanche, du fait de la nature des sols, de fortes précipitations peuvent entraîner des inondations localisées, en fond de vallon.

Les sols sont favorables à l'accumulation des eaux, ainsi le territoire est riche de la présence de nombreuses zones humides, de mares et de secteurs marécageux aux abords des ruisseaux (lieu-dit Le Marais, à la Prée).

Géologie : une nature schisteuse des roches qui rendent le trait de côte sensible à l'érosion

La commune de La Plaine-sur-Mer est située sur le versant Nord-Est de la baie de Bourgneuf. Cette vaste dépression est une formation géologique antérieure au Crétacé Supérieur qui a été tantôt continentale, tantôt marine.

La presqu'île correspond à un bloc basculé vers le Nord-Est qui modèle le littoral : au Sud de la Pointe Saint-Gildas, la côte est ainsi élevée et abrupte. Au contraire, au Nord, c'est-à-dire sur le territoire de La Plaine-sur-Mer, la côte est basse avec de vastes estrans.

Elle est constituée de schistes comportant des amygdales quartzo feldspathiques. A la Plaine-sur-Mer, ces schistes se présentent en bancs de quelques mètres d'épaisseur, de couleur grise argentée à ocre. Cette formation est affectée par un laminage et un cataclase (broyage) qui étirent les quartz et feldspaths. La nature de la roche ainsi que les déformations qu'elle a subi la rendent sensible à l'érosion.

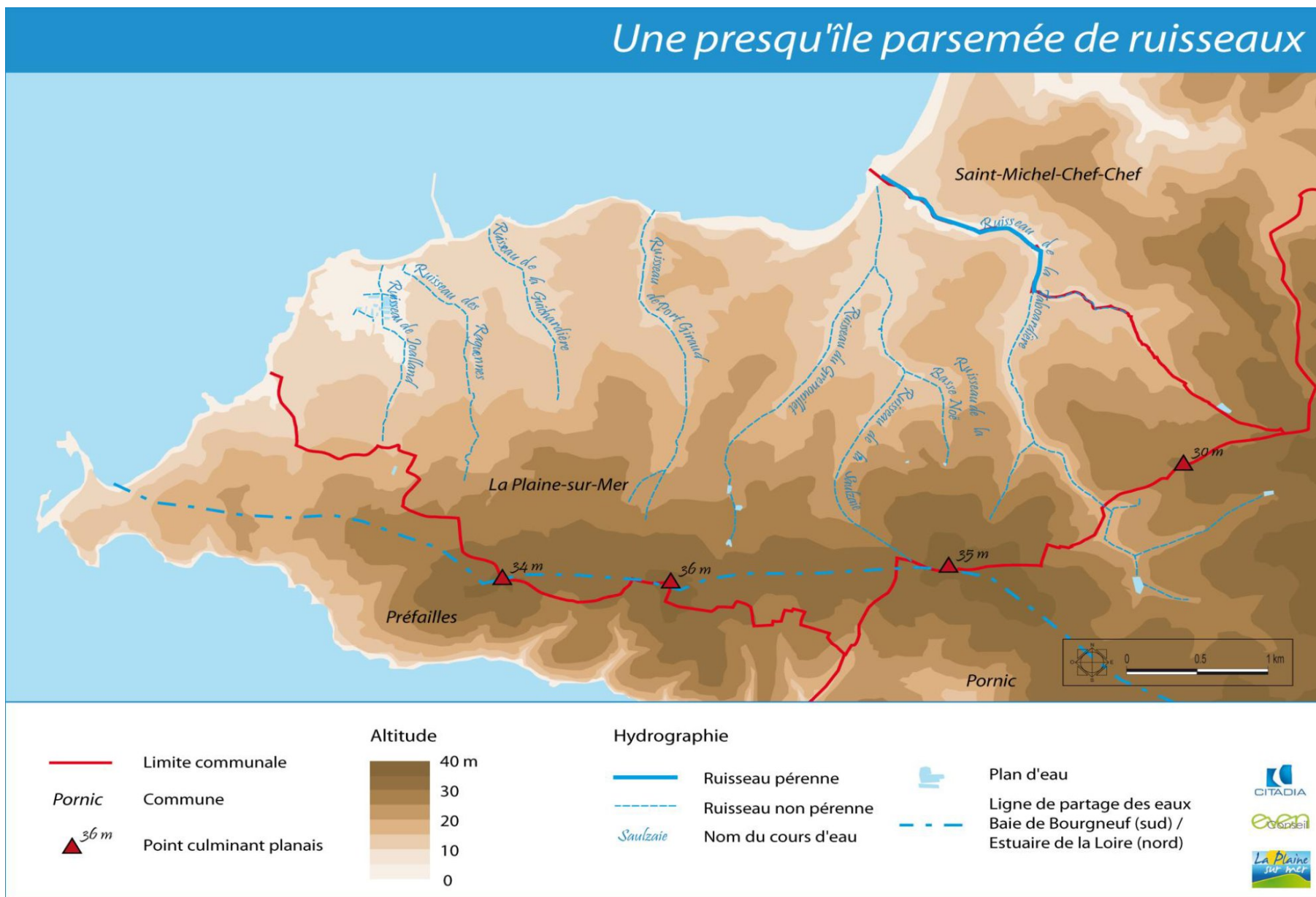
Pédologie : des sols peu favorables à l'infiltration

Deux séries de sondages ont été réalisées sur la commune, en 1995 et en 2005, permettant de préciser la nature des sols et leurs caractéristiques.

Les sols se forment par l'altération de la roche mère sous-jacente. A la Plaine-sur-Mer, les sols sont essentiellement issus de formations métamorphiques et en particulier, de schistes et de porphyroïdes. Ils sont localement recouverts de formations de limon éolien.

La nature et les caractéristiques du substrat le rendent plus ou moins perméable et hydromorphe. La perméabilité d'un sol est sa capacité à laisser passer un fluide. Un sol sera dit perméable s'il a une bonne capacité à laisser passer un fluide, il sera dit

hydromorphe s'il est régulièrement saturé d'eau (généralement en hiver). Les zones hydromorphes sont généralement situées sur les points topographiques bas, les talwegs, le long des cours d'eau et des fossés.



Sur l'ensemble de la commune, le sol est peu perméable et l'hydromorphie des sols ne dépend que de la possibilité d'écoulement latéral de l'eau. C'est-à-dire qu'en situation de butte, les eaux peuvent s'écouler vers les points bas. Les sols sont alors moyennement hydromorphes.

Trois types de sols peuvent être distingués. Lorsqu'ils sont superficiels ou peu profonds sur roche peu altérée, les sols sont moyennement hydromorphes. Quand ils sont issus des altérations sableuses des roches (Lottreau), les sols, quelle que soit leur profondeur sont sains ou peu affectés par l'excès d'eau. Les sols issus des limons, bien que généralement profonds, sont marqués par un excès d'eau des 30cm de profondeur.

Le climat

Un climat océanique tempéré

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu marqué, le département de la Loire-Atlantique, où se situe la Plaine-sur-Mer, est soumis à un climat de type océanique franc qui se caractérise par une amplitude thermique annuelle faible, un nombre de jours de froids et chauds limités (avec une faible variabilité interannuelle), et un été pluvieux.

Le climat du Pays de Retz diffère quelque peu car il est abrité des courants froids par l'Île de Noirmoutier : il y fait en moyenne 3°C de plus que dans le reste du département, avec des températures estivales parfois très élevées, et qui peuvent s'accompagner de sécheresse. Les hivers y sont presque toujours doux et sans gel. Au printemps et à l'automne, le Pays de Retz, et plus particulièrement sa partie littorale, connaît des coups de vent et des tempêtes.

La commune de La Plaine-sur-Mer est soumise à ce climat océanique tempéré, avec une forte influence maritime. Les amplitudes thermiques saisonnières sont relativement faibles avec une période hivernale douce, pluvieuse et un été plus sec, avec la possibilité d'orages violents.

Températures

La température moyenne annuelle est de 12,5 °C. Les températures mensuelles les plus élevées sont enregistrées durant les mois de juillet et août (25°C), les plus basses en janvier et février (3°C).

Précipitations

D'après les données issues de la station météorologique de Nantes - Bouguenais, la hauteur moyenne annuelle des précipitations, de 1991 à 2020, est de 819,5 mm.

Les précipitations moyennes mensuelles minimales se situent aux alentours de 44-50 mm de juin à août alors que les maxima sont observés d'octobre à janvier et se situent entre 88 et 101 mm.

Les pluies sont globalement fréquentes (200 jours / an) mais peu intenses, avec une répartition uniforme tout au long de l'année, bien que la saison hivernale soit la plus

humide. Toutefois, le changement climatique induit progressivement un changement du régime des pluies qui tend à rendre les épisodes intenses plus fréquents et violents (par exemple : la tempête kirk en 2024 qui a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle sur la commune).

Vents

Au niveau du département, la rose des vents est orientée Sud-Ouest / Nord-Est pour les vents les plus fréquents. Les vents dominants se décomposent en deux grandes familles :

- Les vents de Sud-Ouest qui sont associés aux perturbations avec les vents les plus forts ;
- Les vents de Nord-Est qui correspondent aux périodes de temps plus stable avec une plus grande fréquence des vents faibles et modérés.

On note une accélération du nombre de tempêtes depuis quelques années sur la commune.

Les perspectives pour le futur

Dans les années futures, les températures devraient augmenter de manière importante. Selon les données de MétéoFrance (source : climadiag), la température moyenne estivale devrait augmenter de + 1,3 °C par rapport à la période de référence (1976-2005), soit une moyenne de 20 °C à horizon 2030. A l'horizon 2100, cette projection moyenne pour la période estivale s'élève à 22,2 °C (soit +3,5 °C par rapport à la référence).

Les cumuls annuels de précipitations devraient rester stables (autour de 760 mm par an), avec toutefois des précipitations davantage concentrées sur les périodes automnales et hivernales et des épisodes pluvieux plus intenses. A l'inverse, des périodes de sécheresse plus marquées seront visibles sur la période estivale.

Le paysage

Le territoire de La-Plaine-sur-Mer forme, avec la commune de Préfaïlles, une presqu'île dans l'océan atlantique marquée en son extrémité par la Pointe-Saint-Gildas. Le territoire s'inscrit dans une plus vaste entité géographique au sein de la Côte de Jade. C'est la partie la plus occidentale du Pays de Retz. Elle est bordée au Nord par l'estuaire de la Loire et au Sud par la Baie de Bourgneuf et le Marais Breton. La côte qui jalonne la commune offre une diversité de paysage (falaises et zones rocheuses, vastes estrans de sables fins, digues et ports).

Les éléments structurants du paysage

L'analyse du paysage se fonde sur les caractéristiques physiques du territoire précédemment décrites associée à l'analyse de l'occupation des sols qui témoigne de l'utilisation anthropique ou naturelle du territoire. Le partage de l'espace entre urbain, rural et naturel est la résultante du paysage façonné par l'homme, véritable résultante de l'histoire de la commune.

Le paysage planais offre une grande variété dans l'occupation des milieux : dunes, côte rocheuse, marais, vasières, bocages au maillage plus ou moins resserré, espaces clos des terrains de loisirs, prairies naturelles, bosquets épars, espaces agricoles cultivés, urbanisation liée aux voies de desserte, espaces d'activités économique au sein des espaces agricoles.

Les points d'impact remarquables du paysage

Les quelques constructions verticales constituent autant de points de repère dans le paysage car elles viennent contraster nettement avec les faibles variations altimétriques du territoire : le clocher d'église, le château d'eau, les moulins, les poteaux électriques ou antennes de téléphonie, ...

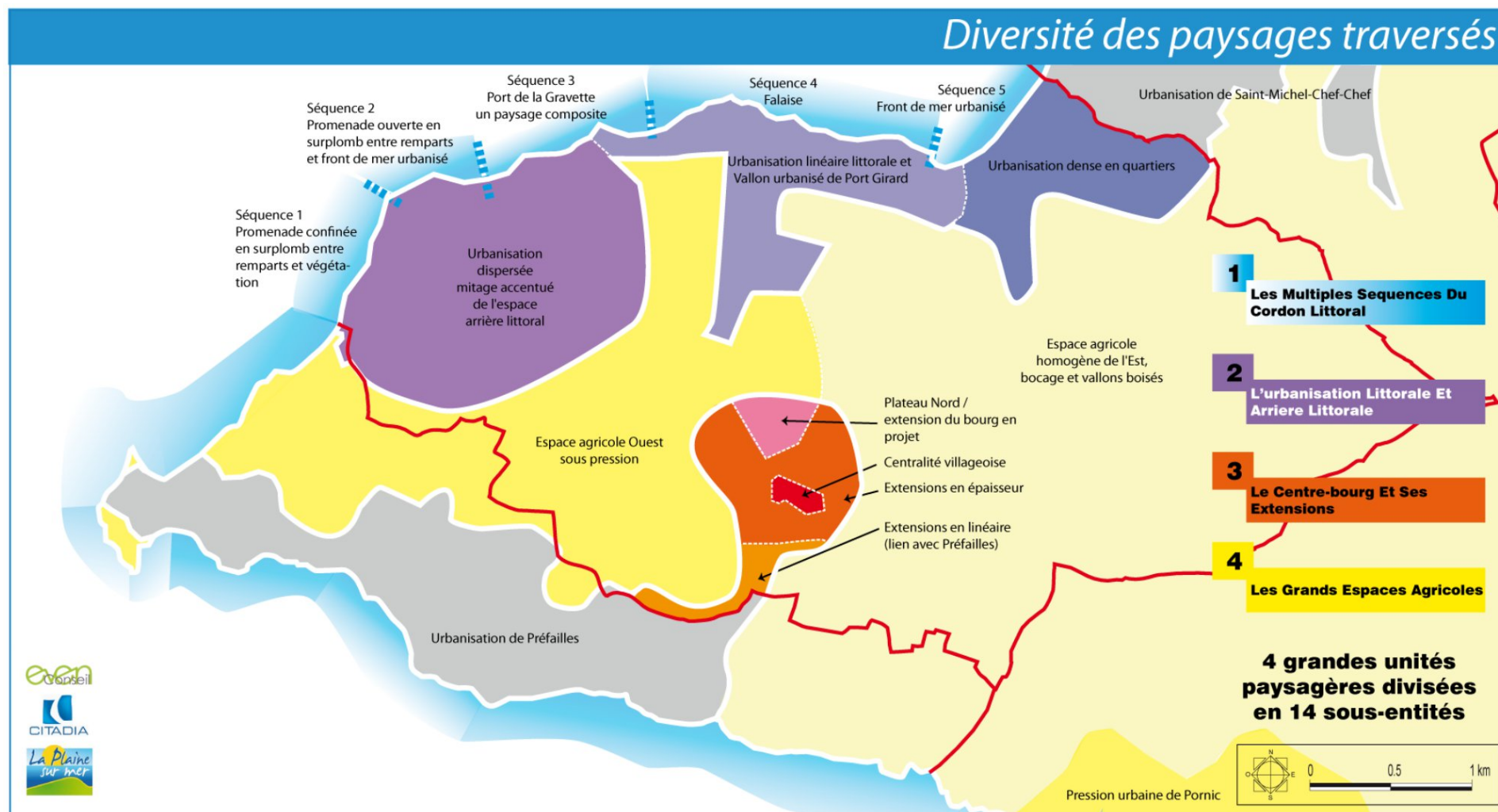
Les unités paysagères

On distingue 4 grandes entités paysagères à La Plaine-sur-Mer, fortement liées à la géographie, à l'occupation humaine et naturelle et leurs relations visuelles.

UNITES PAYSAGERES	CARACTERISTIQUES	EVOLUTION / RISQUES	ENJEUX
1- LES MULTIPLES SEQUENCES DU CORDON LITTORAL	Séquence 1 : Promenade confinée en surplomb de l'océan, entre remparts et végétation Séquence 2 : Promenade ouverte en surplomb de l'océan, entre remparts et front de mer urbanisé Séquence 3 : Un port au contexte paysager composite Séquence 4 : Un espace de falaise urbanisé, végétalisé et entrecoupé d'un vallon en majorité minéralisé Séquence 5 : Un front de mer à connotation urbaine	Urbanisation visible dans le paysage (stationnement, constructions et limites de propriété en bordure de littoral, campings, bungalows, etc.). Perte des vues panoramiques vers l'océan.	Préserver et valoriser les points de vue vers le littoral et l'ouverture du paysage (coupure d'urbanisation et points de vue panoramiques depuis les voies et espaces publics). Poursuivre la mise en valeur des différentes séquences paysagères littorales et intégrer notamment les espaces d'accueil du public (ports, plages, marais, ...).
2 - L'URBANISATION LITTORALE ET ARRIERE LITTORALE	Organisation du bâti selon 3 sous-entités paysagères arrières littorales : – Mitage important au Sud – Ouest : organisation du bâti autour des chemins ruraux, sur les terrains agricoles en déprise – Répartition linéaire du bâti structurée autour de la voie littorale et du vallon de Port Girard ou en îlots pavillonnaires. – Organisation spatiale maillée en un réseau de quartiers bien défini au Nord présentant une urbanisation dense	Perte de lien direct entre littoral et arrière-pays par fermeture visuelle (reboisement spontané, terrains agricoles en déprise et occupation privative des terrains à caravanes dans les coupures d'urbanisation. Urbanisation en continu le long du boulevard	Identifier et faire connaître le patrimoine bâti balnéaire caractéristique ainsi que le petit patrimoine rural hérité (murets, corps de ferme, etc...). Renouer avec la géographie des lieux dans les choix d'urbanisme (vallons boisés, maillage bocager, espaces dunaires ouverts) – lien amont/aval)

	(noyau ancien, patrimoine de villas balnéaires) avec un couvert boisé important (pin maritime et parasol, cypres, ...) Présence de la zone ostréicole et du marais arrière littoral associé. Rémanence du passé rural (chemin creux, murets de schistes, anciens corps de ferme, persistance du maillage bocager, ...). Vallons associés à leur ruisseau et à des coulées vertes.	littoral associée à l'introduction d'espèces ornementales dans les jardins au détriment d'une végétation dunaire.	
3 – LE CENTRE - BOURG ET SES EXTENSIONS	4 sous-entités : – Plateau nord avec projet d'extension – Centralité villageoise intimiste et historique (église, commerces) – Extensions en épaisseur du bourg – Extensions linéaires en lien avec Préfailles Alignement continu des façades du bourg, ambiance intime villageoise à échelle humaine, véritable centralité commerciale dans les rues qui convergent vers l'église. Espaces publics qui innervent et embellissent le bourg (jardins des Lakas et ses jardins potagers). Extensions sous forme d'habitat individuel	Urbanisation périphérique banalisante et non intégrée à l'environnement naturel et urbain traditionnel (consommation excessive du foncier). Perte des espaces de respiration et liaisons vertes à partir du centre (mise en réseau des espaces ludiques et pôles d'équipements) Dégradation de l'esprit de « village ».	Optimiser le foncier lors des opérations d'extension et utiliser les potentiels de renouvellement et de dents creuses au niveau du bourg. Valoriser la présence de la centralité villageoise (espaces publics, revêtement de sol, ...). Poursuivre et accentuer le maillage de liaisons douces associé à la trame verte urbaine (préservation et renforcement du maillage de haies et de jardins). Préserver et intégrer

	notamment au sud en lien avec Préfailles. Présence de pôles d'équipements majeurs (mairie, espaces sportifs, salles associatives). Trame bocagère (chênes) encore bien préservée à l'approche du bourg et qui habille la silhouette villageoise.	Centralité de village à recomposer entre église, office du tourisme, mairie et salle de sport.	les limites et franges urbaines (entrées de ville, clôtures, implantation, transition à la campagne, ...)
4- ESPACE AGRICOLE	2 sous-entités : – Espace agricole Ouest sous pression – Grands espaces agricoles Est vallonnés et semi-ouverts (habitat dispersé, bocage et vallons boisés) Bocage et masses boisées ponctuelles associées notamment aux vallons : Haies, arbres isolés, bosquets et alignements. Ces éléments structurent le paysage. Vues dégagées sur les espaces agricoles ouverts. Espaces agricoles subissant les ruptures liées aux infrastructures de transport, aux terrains de loisirs. Implantations rurales anciennes isolées, quelques belles propriétés (ex : La Haute Noë)	Fermeture des espaces agricoles arrière-littoraux par déprise agricole des terres les plus sensibles et sous pression foncière. Fragilisation des bosquets et arbres anciens du maillage bocager en limite de frange urbaine.	Protéger les boisements significatifs de l'espace arrière littoral constitutif de la trame bocagère, et accompagner le maintien du bocage. Préserver les espaces agricoles ouverts. Maîtrise de l'urbanisation sur le plateau et favoriser la fonctionnalité des exploitations (accès, règles de réciprocité entre habitat et bâtiments agricoles).



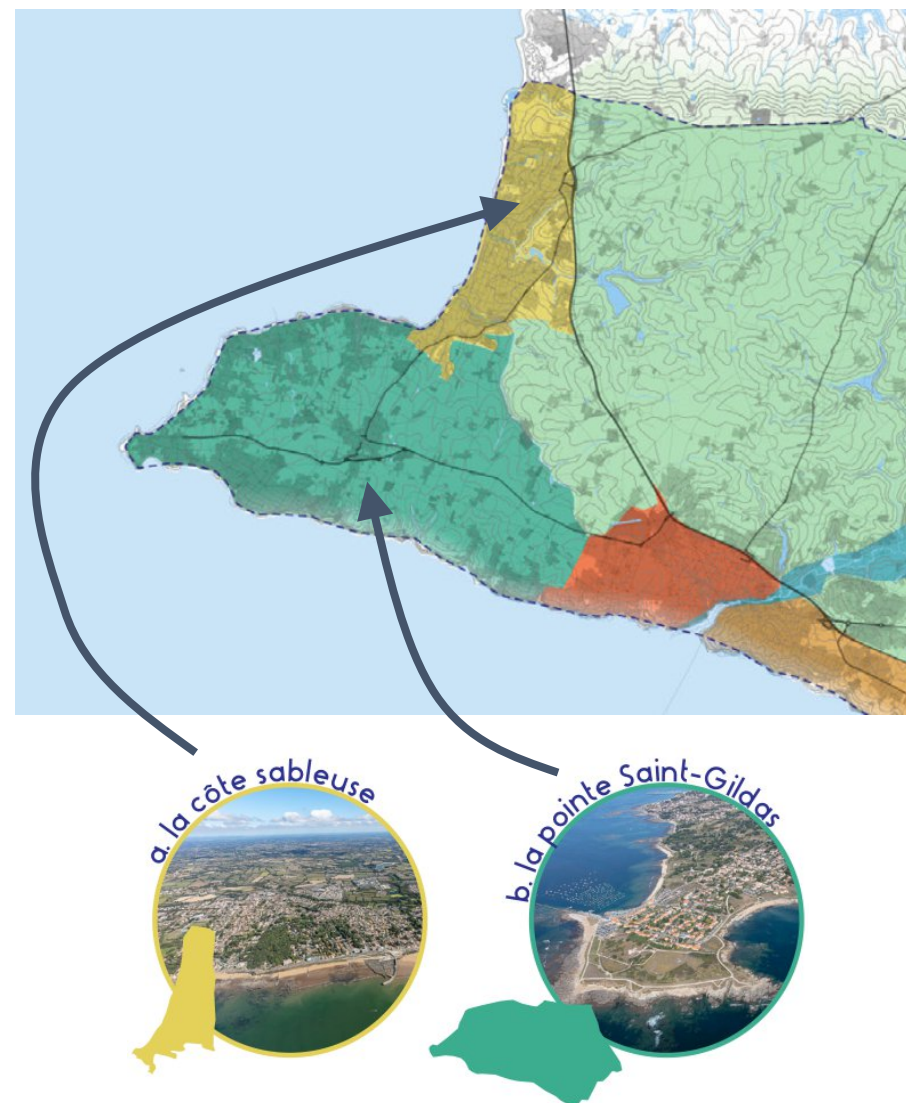
Focus sur l'étude « 'Paysage et Formes urbaines » de l'ADRN

Au cours de l'année 2022, l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADRN) a produit une étude afin de caractériser le patrimoine paysager anthropique et naturel du territoire de Pornic agglo Pays de Retz. Dans le cadre de cette étude, plusieurs trame paysagère à dimension patrimoniale et identitaire ont pu être identifiées sur le territoire de La Plaine-sur-Mer :

Les entités littorales

L'étude de 2022 a révélé 3 familles de grands paysages au sein de Pornic Agglomération, se répartissant entre littoral, marais et bocage-rétro-littoral. Ces trois grande familles se divisent elles-mêmes en entités paysagères, identifiées à plus fines mailles, dont deux composent le territoire de la plaine sur mer :

- La côte sableuse : Cette entité se concentre sur la partie Nord-Ouest de la commune, jouxtant la commune de St Michel-Chef-Chef. Elle est majoritairement structurée par l'urbanisation balnéaire, les grandes plages de sables, ainsi que par la présence d'espaces agricoles et de bocage résiduels en arrière de l'urbanisation. Si cette entité reste limitée en superficie sur le territoire de la Plaine-sur-Mer, il n'en reste pas moins un espace structurant des zones urbanisées au Nord-Est de la commune.
- La pointe Saint-Gildas : Cette entité paysagère comprend la quasi-totalité du territoire de la Plaine-sur-Mer. Elle fait transition entre la côte rocheuse et la côte sableuse. Elle se compose d'une longue côte rocheuse parsemée de petites plages sableuses, offrant des points de vue sur la côte d'Amour. L'urbanisation est reconnue comme étant essentiellement littorale et en cœur de pointe autour de la centralité de la Plaine-sur-Mer. D'importants espaces bocagers se situent en retrait de l'urbanisation.



Focus sur le maillage bocager

L'espace rural possède un paysage fermé à semi-ouvert avec une topographie relativement plane et une bonne occupation végétale arborée, la persistance de bosquets et une trame bocagère resserrée. Ceci constitue un avantage à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le risque pour les bâtiments récents est de trop s'imposer dans le paysage par des volumes disproportionnés et par la nature des matériaux employés. Il convient donc de préserver les haies bocagères qui permettent une intégration discrète au paysage et aussi de bien choisir les sites d'implantation des futurs bâtiments.

En ce sens, il est important de soigner l'intégration des nouveaux bâtiments :

- Séparation entre espace privé d'agrément et espaces communs.
- Utilisation de matériaux neutres (ex : bois, matériaux non réfléchissants, teintes foncées neutres),
- Simplicité des volumes et considération de l'échelle au regard des constructions environnantes.
- Recomposition du cadre végétal (replantation de haies champêtres arbustives et arborées, propice à la qualité de vie (protection des vents dominants, ombrage, etc...)).

L'architecture et le patrimoine

Le patrimoine architectural de la commune

Les éléments marquants du patrimoine architectural de la commune sont :

- Le centre bourg : son église (ensemble bâti continu), ses belles maisons bourgeoises isolées, ses ensembles d'habitat rural, ses murs ;
- L'architecture littorale : les villas balnéaires du boulevard de l'Océan et de Port Giraud, l'ancien petit port de pêche du Cormier, les petites résidences secondaires hétéroclites et colorées, les pêcheries... ;
- Le patrimoine rural hérité : les hameaux, corps de ferme et petites annexes en pierres schisteuses apparentes, le petit patrimoine (murs, puits, calvaires et moulins...) ;
- Le château de La Noë ;
- Le Fort Gentil ;
- Des maisons bourgeoises isolées.

Le patrimoine architectural du centre-bourg

L'église est le principal édifice du centre bourg. Construite autour de l'an mille et remanié à plusieurs reprises, elle se caractérise par une toiture pyramidale, une tour massive quadrangulaire de style rustique du XVI^{ème} et son corps d'église de style néogothique reconstruit en 1845 suite à un ouragan.

Le bourg se caractérise par un alignement bâti continu, notamment aux abords de l'église, le long de la rue Joseph Rousse et de la rue Fourneau, qui accueille les principaux commerces du centre.

Un habitat rural ancien s'organise autour de quelques impasses : Impasse L. Fourneau, impasse de La Doutrie.

Quelques murs de schistes accompagnent les petits chemins piétons notamment aux abords du parc des Lakas.

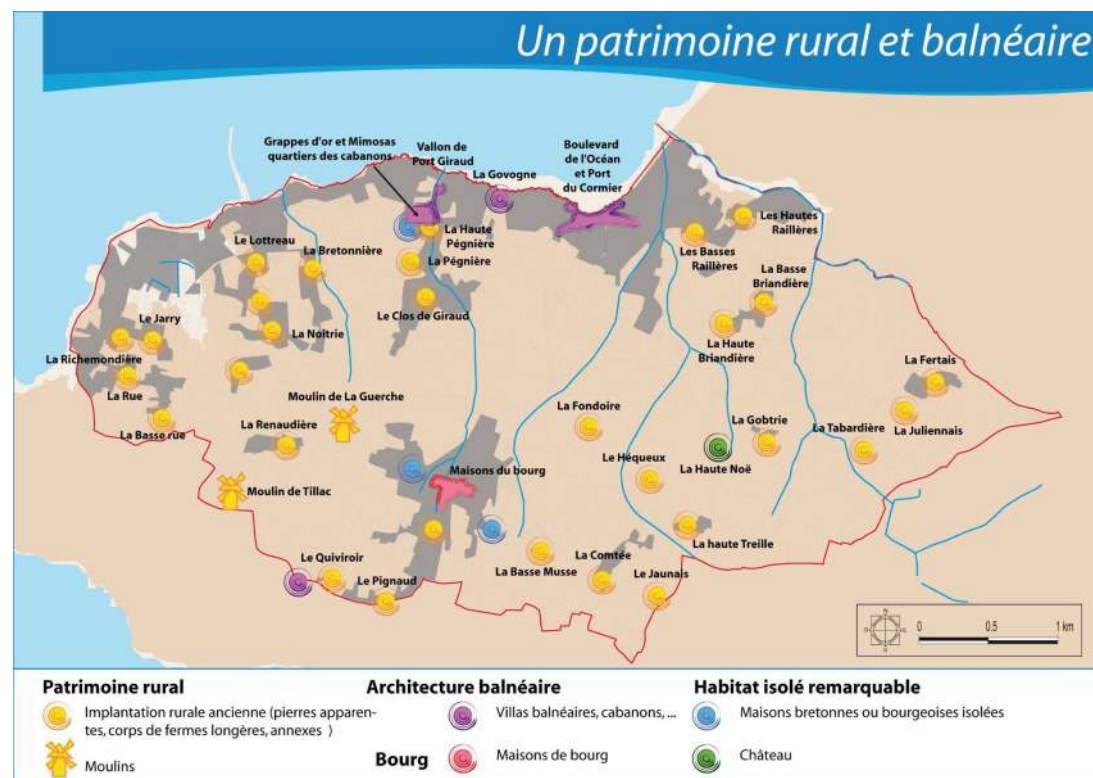
Des maisons bourgeoises habillées de briques rouges marquent la rue principale qui traverse le centre (rue des Écoles et rue de la Libération, le presbytère, ...).

Le bourg comporte aussi plusieurs maisons anciennes de style breton (toit en ardoise, encadrement des ouvertures en pierres de taille comme le Fort Gentil).

Le patrimoine d'intérêt protégé au PLU

Le règlement graphique du PLU de La Plaine-sur-Mer identifie un patrimoine d'intérêt, notamment des éléments bâtis isolés (souvent des maisons) protégés au titre de l'article L 121-19 du Code de l'urbanisme. La plupart de ces constructions sont en centre bourg, mais aucune n'est située sur les emprises de la ZAC. Elles sont regroupées au sein de l'Annexe 3 au règlement : "éléments de patrimoine à protéger".

Le petit patrimoine d'intérêt fait également l'objet de protection au PLU : des calvaires, des puits... Là encore, aucun élément de ce patrimoine n'est présent sur les emprises de la ZAC.



La biodiversité

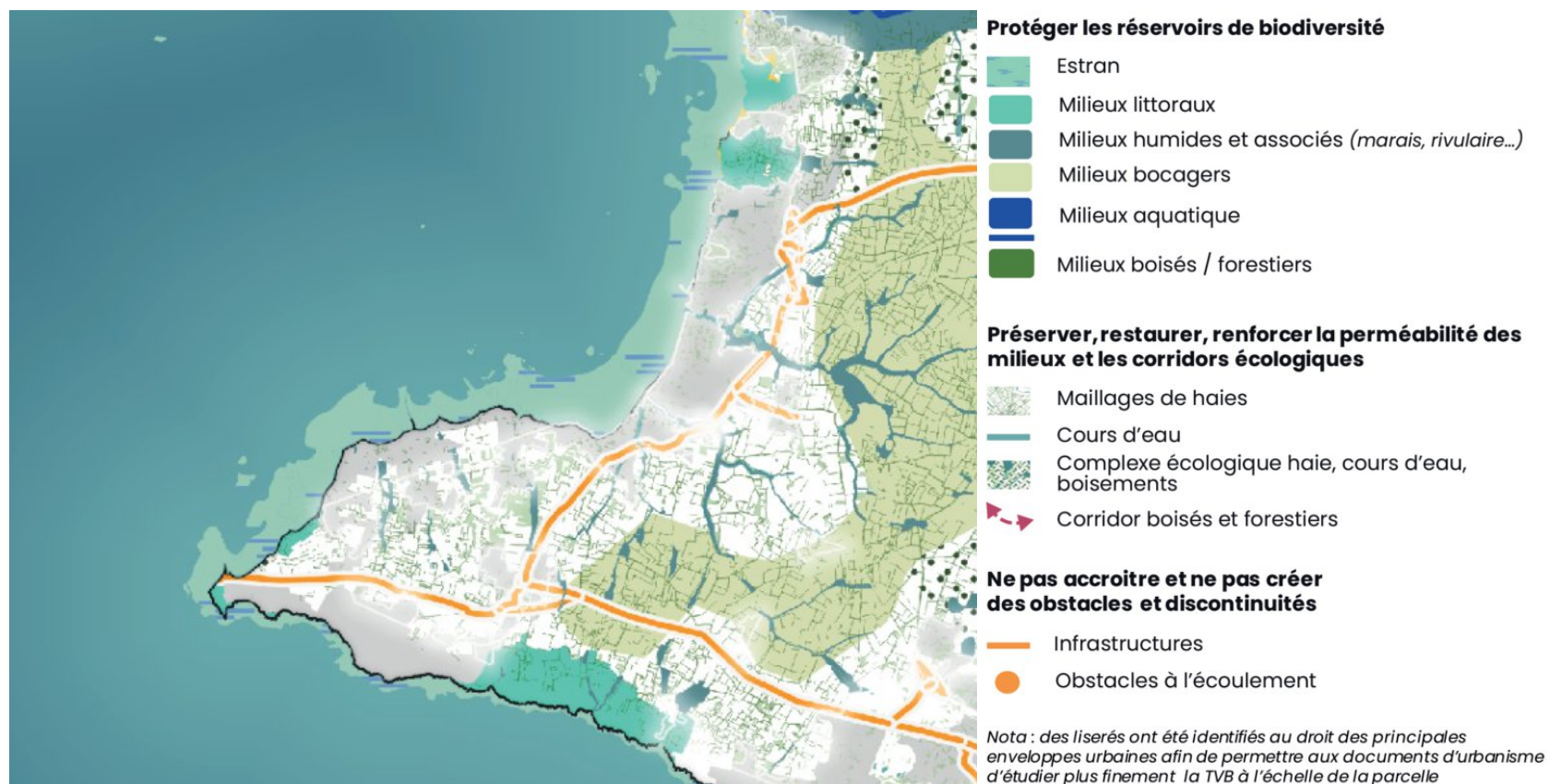
La trame verte et bleue

Le nouveau SCoT du Pays de Retz approuvé le 2 mars 2026 a établi une carte de la trame verte et bleue de son territoire qui identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, discontinuités (infrastructures de transport, zones urbanisées, ouvrages hydrauliques infranchissables...).

La carte ci-dessous présente un zoom sur la trame verte et bleue du SCoT sur le territoire communal.

Sur la commune de La Plaine-sur-Mer, cette cartographie met en avant 4 grandes composantes entrecoupées par les principales routes départementales :

- Les fonds de vallons avec leurs cours d'eau, ruisseaux et milieux humides associés
- Le maillage bocager avec le réseau de haies et de boisements
- L'estran le long de la côte correspondant également aux sites Natura 2000
- Les espaces naturels sensibles de la Prée – La Pointe Saint-Gildas, à l'ouest, avec ses milieux littoraux terrestres associés.



Focus sur les vallons et zones humides

Bien que non pérennes, les ruisseaux présents sur le territoire constituent un élément de biodiversité important. Ils sont associés à des petites mares et à une végétation souvent plus dense.

Ces milieux aquatiques jouent un rôle prépondérant dans le maintien d'une diversité biologique sur le territoire, en tant qu'ils accueillent une faune et une flore caractéristiques des milieux humides. Ils sont des lieux de repos, d'alimentation, notamment pour l'avifaune et certains mammifères. Ils sont également des sites de reproduction pour beaucoup d'espèces animales (batraciens, insectes).

Ils constituent alors des éléments essentiels de la trame bleue dans les zones rurales et urbanisées. Leur fonction de corridor écologique entre le littoral et les terres a été cependant fortement fragilisée par l'urbanisation et l'artificialisation des cours d'eau.

Focus sur le maillage bocager

La biodiversité en milieu rural résulte de l'hétérogénéité des habitats façonnés au climat, sol et relief qui influent sur les modes culturels des différentes régions agricoles. Sur la commune de la Plaine sur Mer, deux types d'espace agricole se distinguent : à l'Est, les espaces agricoles sont vastes et ouverts. A l'Ouest en revanche, le maillage bocager a été mieux conservé mais l'activité agricole est soumise à une pression urbaine touristique, notamment par la forte présence de terrains de loisirs.

Les haies bocagères constituent un intérêt important pour le maintien de la biodiversité locale. De plus, elles jouent de nombreux rôles au sein de cet écosystème :

- Elles constituent des corridors écologiques importants, d'autant que cette trame bocagère est mieux conservée aux abords des ruisseaux.
- Elles favorisent l'écoulement régulier des eaux de pluie, leur infiltration grâce aux racines ainsi que leur épuration.
- Elles participent à l'effet brise vent.
- Elles constituent une zone d'ombrage (microclimat) appréciable en été pour la faune.
- Elles représentent un fort potentiel pour le développement de la filière bois-énergie (déchets de coupe annuelle pour entretien du bocage).

Le développement de jeunes prunelliers et de ronces renseigne sur l'évolution prévisible vers la fermeture des espaces rétro-littoraux en l'absence d'intervention humaine. Les haies et les terrains agricoles subsistants restent favorables à quelques espèces de passereaux communs : l'alouette des champs, la cisticole des joncs. Ces espèces sont notamment présentes dans les friches et les prairies sèches.

Focus sur le centre-bourg

Le bourg comporte peu de plantations de haut jet hormis quelques arbres isolés remarquables. Dans ce contexte, le jardin des Lakas, entouré de potagers privés représente une large respiration et un lieu de rencontre (jeux pour enfants, spectacles de musique au kiosque, table de pique-nique, parcours sportifs, verger, petite chênaie et impressionnante haie de frênes têtards).

Le bourg possède également des micro-espaces jardinés qui servent également de sentes piétonnes entre les différentes rues.

Le jardin de la résidence pour personnes âgées représente également un large espace vert ouvert mais insuffisamment mis en valeur.

Enfin, le bourg bénéficie de liens étroits entre trame bocagère, par ces jardins.

Les espaces naturels protégés

Les espaces naturels sensibles (ENS)

Afin de préserver la qualité des sites et des paysages, le Département s'engage pour la protection et la valorisation des espaces naturels sensibles. Il assure leur gestion et permet l'ouverture au public de ces sites exceptionnels.

Les sites de la Prée et de la pointe Saint-Gildas sont situés majoritairement sur la commune de Préfaillles. Toutefois, la frange littorale de La Plaine-sur-Mer est également concernée jusqu'à la limite avec la commune de Saint-Michel-Chef-Chef.

Le site de la pointe Saint-Gildas est classé Réserve naturelle régionale depuis avril 2014. C'est le site naturel le plus fréquenté de Loire-Atlantique, avec 500 000 visiteurs par an. Le secteur de la Prée est quant à lui fréquenté par bon nombre de pêcheurs à pied.

Le paysage se compose d'un ensemble de falaises maritimes, de petites étendues dunaires, de pelouses et de landes plus ou moins dégradées. On retrouve une végétation intéressante avec une série de plantes rares telles que l'isoète hystrix ou plusieurs variétés d'orchidées tel que l'orchis punaise ou l'orchis bouffon.

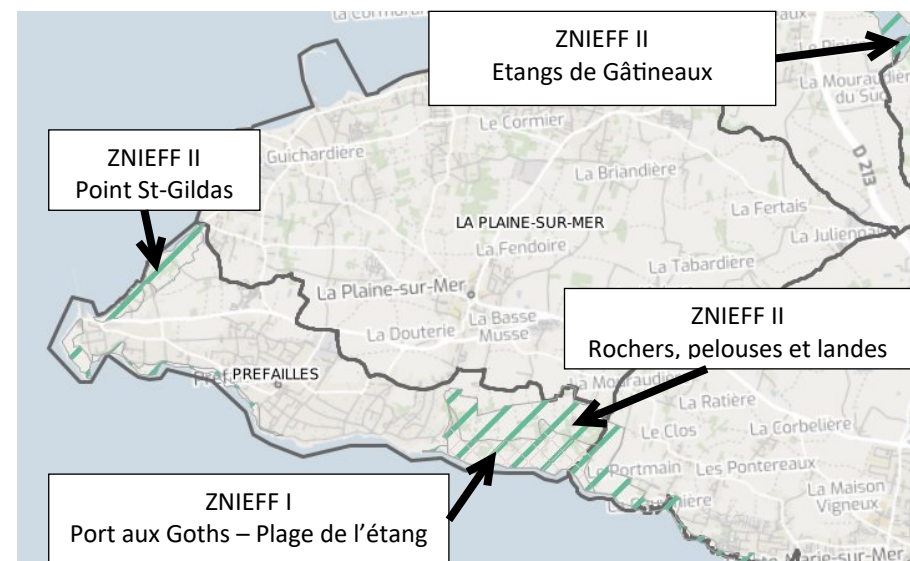


Extrait de l'ENS sur la commune de La Plaine-sur-Mer

Par le sentier côtier qui longe les sites, on observe sur l'estran une multitude d'oiseaux tels que le goéland cendré ou la barge à queue noire qui viennent s'y nourrir.

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Amorcé en 1982, l'Inventaire des ZNIEFF permet de disposer d'informations fiables et homogènes sur les secteurs d'intérêt biologique au niveau national. Les ZNIEFF de type I sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.



La ZNIEFF de type II – Environs de la pointe Saint-Gildas (520014713)

Il s'agit d'un ensemble de falaises maritimes, de pelouses et de landes plus ou moins dégradées, avec fourrés et de petites étendues dunaires.

On note la persistance, malgré ces dégradations, d'une végétation intéressante comprenant toute une série de plantes rares et protégées, avec notamment de remarquables pelouses à orchidées. Cette ZNIEFF ne se situe pas sur la commune de La Plaine-sur-Mer, mais elle s'arrête à la limite communale avec Préfailles.

La ZNIEFF de type II – Rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles (520007299)

A cheval sur les communes de La Plaine-sur-Mer (moins de 3 000 m²), Préfailles (environ 100 ha) et Pornic (plus de 40 ha), cette ZNIEFF constitue un ensemble de falaises maritimes avec pelouses, landes littorales et fourrés. Elle est constituée d'une petite étendue dunaire et de vallons avec de petits boisements.

Cette zone abrite une végétation littorale caractéristique avec de nombreuses plantes rares et protégées. Le groupement des falaises maritimes est bien représenté tout au long de la côte, avec d'intéressantes zones de pelouses et de landes à des stades variés d'évolution.

Ces landes abritent une avifaune nicheuse intéressante, dont un petit passereau peu commun dans notre région : la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*).

La commune de La Plaine est concernée sur sa limite Sud par moins de 3 000 m².

La ZNIEFF de type II Étang de Gâtineaux (520616255)

Située sur les communes de Pornic et Saint-Michel- Chef-Chef, cette ZNIEFF est un réservoir artificiel abritant une intéressante diversité d'Odonates dont certaines rares et même protégées, et d'oiseaux (*Fuligule milouin*, *Fuligule morillon*).

La commune de La Plaine-sur-Mer se situe à environ 1,4 km.

La ZNIEFF de type I Zone du Port aux Goths à la plage de l'Étang (520014705)

Il s'agit du secteur le plus typique et le plus riche de la zone du point de vue floristique, avec fissures et grottes, pelouses rases, landes à bruyères et ajoncs, etc. Il abrite plusieurs plantes rares et protégées dans la région. On y trouve également plusieurs espèces d'amphibiens et de reptiles.

Ce site a été acquis par le Conservatoire du littoral. Il se situe intégralement sur la commune de Préfailles (à moins de 200 m de la commune de La Plaine-sur-Mer).

Les sites Natura 2000

Le réseau européen Natura 2000 a été mis en place en application des Directives européennes « Oiseaux » et « Habitats » qui visent à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

Il est constitué d'un ensemble de sites identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Il comprend deux types de sites :

- **Des Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- **Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

Le site Natura 2000 – Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf

Ce site couvre 80 202 ha. Il 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).

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 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...).

Les trois espèces de plongeurs (*Gavia* sp.) hivernent dans le secteur principalement de décembre à février. Les oiseaux fréquentent une zone entre le plateau de la Banche et la baie de la Baule dans l'estuaire de la Loire. Les Macreuses noires utilisent le plateau de la Banche pendant leur passage prénuptial (mars et avril) sur des fonds de moins de 20 m riches en mollusques.

Le Fou de Bassan est présent dans le secteur tout au long de l'année, mais avec des effectifs variables d'une saison à l'autre, les maxima étant notés en mai et juin pendant l'estivage des jeunes. Un important site d'estivage existe aussi au large du Croisic, longeant le plateau du Four jusqu'aux îles bretonnes. Ce site est riche en nourriture (chinchards et maquereaux) pour les juvéniles.

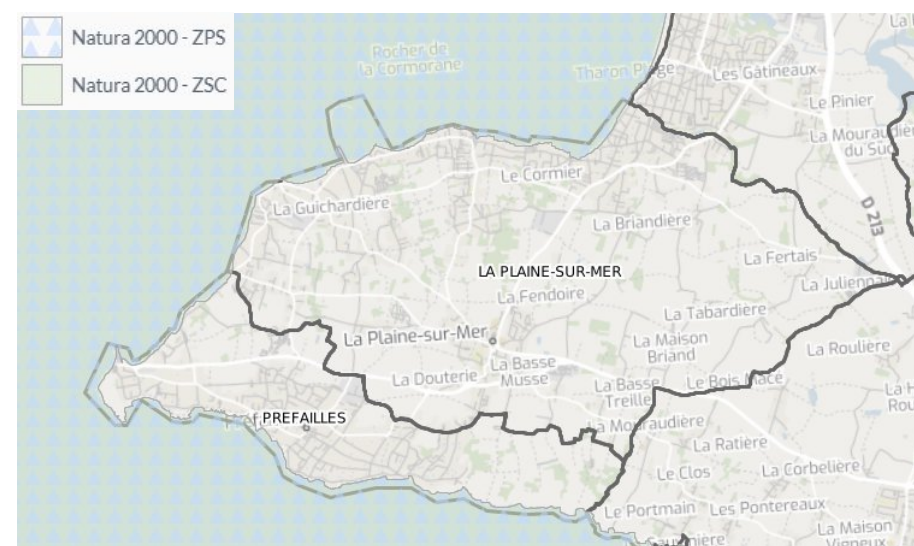
La Sterne pierregarin et la Sterne caugek sont observées surtout pendant la période de reproduction mais également lors des deux passages migratoires. On les trouve essentiellement sur leurs sites d'alimentation, à l'embouchure de la Loire jusqu'au nord de Noirmoutier, sur des fonds inférieurs à 10 m. Cette distribution est liée à l'abondance des petits poissons dans les zones estuariennes.

Le Grand Labbe est présent tout au long de son cycle annuel. On observe toutefois un pic d'observations au large de l'estuaire de la Loire à l'automne, lors du passage postnuptial.

La Mouette tridactyle est observée toute l'année. Pendant la saison automnale, elles se regroupent au large de l'estuaire de la Loire. Les observations augmentent à partir du mois de décembre dans le secteur, et plus précisément dans la zone

d'attente, pour profiter des déchets des navires et de l'apport des nutriments par l'estuaire. Elles se situent près des fonds de 10 à 30 m de profondeur. La Mouette pygmée est également présente en hiver à la sortie de l'estuaire de la Loire au niveau du banc de Guérande.

On peut également noter la présence de l'Eider à duvet. Pour cette espèce, des zones de stationnements réguliers entre la Pierre Percée et les Grands Charpentiers et des zones de reproduction dans la baie de Baule et le plateau des Evens existaient avant la catastrophe de l'Erika (1999). Depuis, cette espèce avait disparu du site mais elle tend à se réinstaller, en particulier dans le secteur situé près de l'île du Pilier au nord-ouest de Noirmoutier.



La loi littoral

Les coupures d'urbanisation

La Plaine-sur-Mer compte cinq coupures d'urbanisation, elles ont initialement repérées sur le territoire communal par la directive territoriale d'aménagement (DTA) Estuaire de la Loire – abrogée en 2024 – comme des « espaces naturels, sites et paysage à fort intérêt patrimonial ». Reprises par le SCoT du Pays de Retz de 2013, elles ont fait l'objet d'un changement de représentation dans le nouveau SCoT approuvé en mars 2026, sans pour autant en changer la localisation générale ni les règles qui y sont applicables.

Le littoral étant largement urbanisé, il s'agit principalement de coupures rétro littorales.

L'objectif principal de cette disposition est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu. Ils assurent néanmoins des rôles supplémentaires : fonction récréative éventuelle, contribution à la trame verte, aux continuités écologiques entre le littoral et les terres, maintien et développement d'activités agricoles. C'est notamment le cas de la coupure n°4 qui dispose d'une triple fonction récréative, paysagère et agricole.



La Plaine-sur-Mer

Notice explicative

Les coupures d'urbanisation restent néanmoins soumises aux pressions extérieures et la gestion de ces espaces pose question. Les risques de déprise agricole, de mitage lié aux terrains de loisirs et d'enrichement sont réels. Plusieurs coupures d'urbanisation se présentent aujourd'hui davantage sous la forme d'espaces fermés par le bocage, les haies et les friches.

Ces coupures font l'objet de zonages spécifiques (notamment Ap et Np) dans le PLU en vigueur.

Les espaces boisés significatifs (EBS)

A la Plaine sur Mer, la DTA repérait quatre ensembles d'espaces boisés significatifs, qualifiés d'« espaces naturels et paysages exceptionnels ayant vocation à être protégés ». Là encore, ces EBS ont été repris dans le SCoT du Pays de Retz de 2013.

Dans le cadre du nouveau SCoT approuvé en mars 2026, ils ont été réactualisés pour tenir compte de l'évolution constatée sur le terrain.

Ces EBS (que ce soit sur l'ancienne DTA ou le nouveau SCoT) sont déjà transcrits dans le PLU au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, définissant les Espaces Boisés Classés (EBC).



Modification n°2 du plan local d'urbanisme

Les espaces proches du rivage

La commune de La Plaine-sur-Mer est également concernée par les espaces proches du rivage (EPR). Sur la partie Nord, les EPR définis dans le cadre de la DTA et repris par le SCoT de 2013 ont globalement été repris par le SCoT approuvé en 2026.

Sur la partie Sud, la limite des EPR a été ajustée sur dans le cadre de nouveau SCoT. Toutefois, celui-ci n'étant pas encore entrée en vigueur, les limites définies dans le SCoT de 2013 restent applicables. Le PLU en vigueur tient déjà compte de ces limites avec l'application de zonages spécifiques..

Au sein de ces EPR, le principe d'extension limitée de l'urbanisation s'applique.

Les espaces remarquables

La commune de La Plaine-sur-Mer comprend plusieurs espaces remarquables qui correspondent dans la pratique aux différents secteurs concernés par des protections réglementaires (Zones Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

Ces différents secteurs font l'objet de mesure de protection dans le PLU en vigueur.

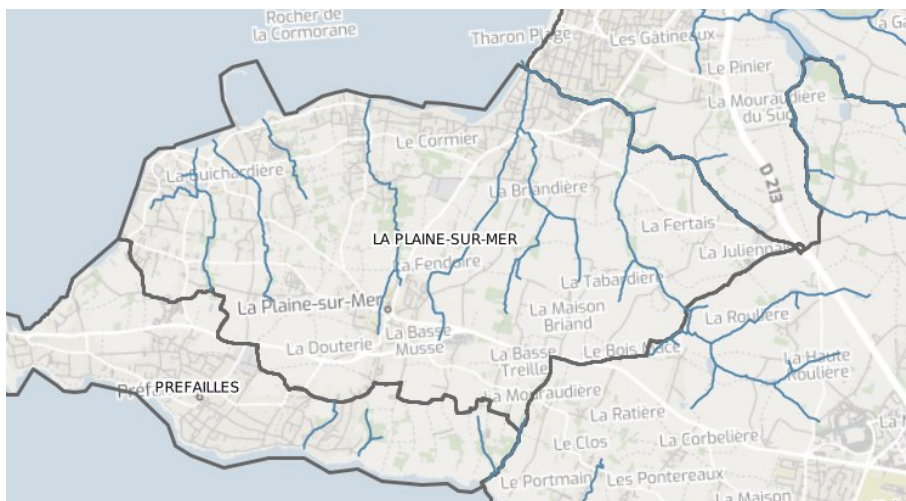


La ressource en eau

Le réseau hydrographique

La commune de la Plaine-sur-Mer ne compte pas de cours d'eau importants, mais plusieurs ruisseaux côtiers :

- La Tabardière, qui marque la limite communale avec St-Michel-Chef-Chef et se jette dans l'océan Atlantique au niveau de la plage de la Source,
- La Saulzaie, qui rejoint la Tabardière sur la même plage de la Source, avec un affluent : la Basse Noë,
- Le ruisseau du Grenouillet, cours d'eau temporaire qui rejoint la Saulzaie dans le village du Cormier,
- Le ruisseau de Port-Giraud, qui se jette dans l'océan au niveau du village de Port-Giraud,
- Le ruisseau de la Guichardière,
- Le ruisseau des Raguennes,
- Le ruisseau de Joalland.



Les eaux souterraines

La commune de La Plaine-sur-Mer surplombe la masse d'eau de transition "Estuaire de la Loire" (FRGG022).

C'est une masse d'eau de type "socle", assise sur le massif schisteux de part et d'autre de l'estuaire. Elle couvre plus de 3 800 km².

Il s'agit d'une masse d'eau "libre". Les nappes libres sont les premières nappes rencontrées dans un sous-sol perméable. Elles comprennent la nappe phréatique peu profonde atteinte par les puits et forages de particuliers.

Du fait de cette perméabilité, ces aquifères superficiels sont directement alimentés par les pluies par infiltration. Elles possèdent des capacités de recharge rapides et les eaux y sont "jeunes" (actuelles à subactuelles). En revanche, cette perméabilité implique également que ces nappes soient particulièrement sensibles aux pollutions de surface.

En 2017, l'état chimique de la masse d'eau est jugé "bon" dans le secteur de La Plaine-sur-Mer. Cependant la taille de la masse d'eau "FRG022 – Estuaire Loire" englobant le nord et le sud Loire, ne permet pas d'avoir une vision précise de son état au regard du nombre de points de suivi. Néanmoins, le SAGE présente des cartes de secteurs vulnérables à certains polluants.

Les cartes publiées dans le SAGE Estuaire de la Loire montrent que, dans le secteur de la Plaine-sur-Mer :

- Le site est faiblement vulnérable au transfert de pesticides d'origine agricole ;
- Il est fortement vulnérable au transfert de phosphore d'origine agricole ;
- Il est modérément vulnérable à l'érosion des sols et au colmatage des cours d'eau.

La dégradation de la qualité des eaux par l'azote, le phosphore total et les pesticides impliquent la mise en place d'actions visant à limiter la vulnérabilité des secteurs identifiés, par la reconstitution d'un maillage bocager efficace permettant de limiter les transferts et par l'évolution des pratiques vers celles limitant l'usage des substances impactant la ressource et les milieux. Le maillage bocager assure de nombreuses fonctionnalités (lutte contre l'érosion, réduction des transferts de polluants, écrêtage des crues, habitats et corridors de biodiversité...).

La ressource en eaux potable

Atlantic'eau est le service public en charge de la distribution de l'eau potable, sur 148 communes. Près de 258 000 abonnés sont raccordés au service.

En 2024, la consommation d'eau potable par jour et par personne est évaluée à 105 litres.

Le taux de conformité microbiologique de cette eau est de 99,7%, et de 99,3% pour les paramètres physico-chimiques (température, matières en suspension, pH, etc.).

A la Plaine-sur-Mer comme sur une large partie du département, le sous-sol est pauvre en eaux et ce sont donc les eaux de surfaces qui sont utilisées pour assurer l'approvisionnement. La commune est approvisionnée par deux usines : l'usine des Gâtineaux à Saint-Michel-Chef-Chef (qui traite les eaux de l'étang des Gâtineaux et de l'étang du Gros Caillou à Pornic) et l'usine de Basse-Goulaine qui traite les eaux de la nappe alluviale de la Loire.

En lien avec la météorologie de l'année 2024, la production de l'usine des Gâtineaux a baissé de près de 18% et la ressource en eau de l'étang de Gros Caillou n'a pas été utilisée. Des travaux de sécurisation entre le réseau Nord Loire et le réseau Sud Loire ont été récemment opérés.

11 sites de production génèrent 38.1 millions de m³ d'eau potable, dont 57,5% pour la seule unité de traitement de Basse-Goulaine qui prélève l'eau dans la nappe alluviale de la Loire.

En dehors de la Loire, réserve majeure mais aussi ressource vulnérable, le département de Loire-Atlantique dispose d'assez peu de ressources en eau et elles sont inégalement réparties sur le territoire.

Dans un avenir proche, le besoin croissant en eau dû à l'urbanisation et au développement économique, l'impact du réchauffement climatique, entraîneront une pression sur cette ressource qu'il faut partager. La réduction des consommations est un objectif à atteindre.

L'assainissement collectif

L'assainissement collectif de la Plaine sur Mer est géré par Pornic agglo Pays de Retz, et comprend également les communes de Saint-Michel-Chef-Chef et Préfailles. L'infrastructure est exploitée par la SAUR.

En 2025, sur la commune de La Plaine-sur-Mer, ce réseau d'assainissement comprend 4 275 abonnés (11 775 en compte les communes également desservies par ce réseau) pour un réseau particulièrement étendu avec un linéaire de 51,3 km. L'ensemble des effluents collectés est traité à la station d'épuration de la Princetière située à Saint-Michel-Chef-Chef.

La situation littorale et balnéaire des communes entraîne une forte fluctuation saisonnière de la population et donc de la quantité d'effluents produits.

La capacité nominale de traitement est de 52 500 équivalents habitants. En 2025, 29 438 habitants sont raccordés. La station est conforme et dispose des capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux raccordements.

L'assainissement non collectif

La commune compte, en 2025, 397 installations d'assainissement non-collectif (ANC), correspondant à environ 993 habitants desservis. 36 dispositifs ont été contrôlés au cours de l'année 2025 et 20 d'entre eux ont été considérés comme non-conforme. Ces propositions sont identiques à l'échelle du territoire de Pornic agglo Pays de Retz.

Les terrains de loisirs entraîne également une pollution diffuse potentielle avec, dans certains cas, une absence d'installation. Une campagne spécifique de contrôle a été réalisée sur la commune voisine de Pornic en 2025, avec une non-conformité quasi-systématique.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales s'écoulent de manière plus ou moins contraintes selon le milieu : en plein air via les fossés, ruisseaux et mares pour les milieux non urbanisés, via les canalisations (busages) en milieu urbain. Les eaux pluviales sont néanmoins traitées dans un réseau différent de celui des eaux usées.

Le réseau hydrographique communal se caractérise par des débits et des niveaux qualitatifs aléatoires qui exercent une pression sur le milieu urbain, via les inondations, comme sur le milieu récepteur à l'exutoire, où sont rassemblées des activités sensibles : pêche professionnelle et pêche à pied, conchyliculture et baignade. La gestion des eaux pluviales correspond à des enjeux tant qualitatifs que quantitatifs.

En s'écoulant sur les sols, les eaux pluviales accumulent les polluants qui s'y trouvent : pesticides, hydrocarbures, nitrates, eaux usées non traitées, etc. Les sols et la végétation traversée assurent habituellement une fonction épuratrice. Dans le cas de la Plaine sur Mer, la nature des sols étant peu favorable à l'infiltration, la fonction épuratrice est limitée. Le risque de transfert de pollutions par ruissellement est donc élevé.

Les sols étant peu aptes à l'infiltration, les épisodes pluvieux peuvent donner lieu à des inondations. Ce phénomène naturel est aggravé par l'urbanisation, qui augmente l'imperméabilisation des sols.

Afin de prévenir ce risque, l'urbanisation future doit fixer des limites d'imperméabilisation et des mesures de stockage doivent être prévues afin de diminuer le débit de pointe. Ces mesures sont notamment fixées par le zonage d'assainissement approuvé par Pornic agglo Pays de Retz début 2025.

Le PLU de La Plaine-sur-Mer fixe actuellement une limitation de l'emprise au sol des constructions et comprend des dispositions qui privilégient l'infiltration au rejet dans le réseau.

Les déchets

La gestion des déchets est assurée par Pornic agglo Pays de Retz, qui est compétent en la matière.

La collecte est réalisée pour le compte de la communauté d'agglomération par la société COVED. Le règlement de collecte définit les conditions et modalités auxquelles est soumise la collecte des déchets ménagers.

A la Plaine-sur-Mer, la collecte des bacs de déchets ménagers est effectuée tous les samedis. Les emballages recyclables sont collectés le samedi une semaine sur deux (et tous les samedis en juillet et août). Il existe également 50 colonnes d'apport volontaire réparties sur 16 sites sur la commune avec le papier, le verre, les emballages et les ordures ménagères. Un point d'apport volontaire pour les déchets alimentaires est également en place. La commune compte, par ailleurs, 104 corbeilles de propreté réparties sur l'espace public. Enfin, deux bornes La Croix Rouge et Le Relais sont présentes pour la collecte des textiles.

Pour les encombrants et déchets autres, l'agglomération dispose de 6 déchetteries, dont une est située à la Plaine-sur-Mer (déchetterie de la Génrière).

La Communauté d'Agglomération Pornic agglo Pays de Retz et la Communauté de Commune Sud Estuaire sont engagés dans une démarche commune pour le traitement de leurs ordures ménagères. Depuis 2012, l'ÉcoCentre, implanté sur la commune de Chaumes-en-Retz, valorise et traite les déchets ménagers (les déchets du bac noir, vert ou gris).

L'ensemble des emballages des habitants de Pornic agglo Pays de Retz sont triés sur le centre de tri de la Ferrière en Vendée, baptisé Vendée Tri, depuis le 1er janvier 2018. Dans le centre de tri, du matériel de tri et des trieurs séparent les matériaux selon leur nature (plastique, acier, aluminium, carton, film étirable, petit alu) et extraient les indésirables (vaisselle, vêtements, objets non recyclables, ...).

En janvier 2012 a été adopté le premier Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLDPMA) sur la Communauté de Communes de Pornic. Le PLPDMA de l'agglomération est aujourd'hui en vigueur pour la période 2026-2031.

Le PLPDMA se fixe des actions à mettre en œuvre pour réduire l'impact des déchets :

- Augmenter la durée de vie des objets (réemploi, réparation, ressourcerie, etc.)
- Réduire les objets et emballages à usage unique
- Réduire et trier à la source les biodéchets, favoriser la gestion de proximité des déchets verts
- Impulser une dynamique générale de prévention

Il comporte 26 actions.

Sur l'agglomération, le volume global de déchet collectés est en baisse de 0,76 % entre 2023 et 2024, avec une forte baisse sur la collecte des ordures ménagères (- 4,6 %), du verre (- 2,9 %) et du papier (- 3,6%) et dans le même temps, une hausse de la collecte des emballages (+ 5,6%). Cette baisse globale s'inscrit dans un contexte d'augmentation d'environ 2% de la population. Dans le même temps, la collecte des déchets en déchetteries à augmenter de 6%.

L'énergie

La réglementation thermique appliquée depuis le 1^{er} janvier 2022 est la RE2020. Cette réglementation a pour but de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs (conception bioclimatique, renforcement de la performance de l'enveloppe, renforcement du confort d'été) et de réduire leur impact sur le climat (prise en compte des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, recours aux énergies renouvelables, recours aux matériaux ayant une faible empreinte carbone).

Elle impose à tous les acteurs de se préoccuper des performances énergétiques du bâtiment dès sa conception en fixant six exigences de résultats à respecter (contre trois pour la RT2012).

La consommation d'énergie

La commune de La Plaine-sur-Mer n'est pas desservie par un réseau de gaz. Concernant l'électricité, la consommation s'élève à 25 GWh et se compose comme suit en 2024 (source : ENEDIS) :

- 19,4 GWh, pour le secteur résidentiel
- 5,2 GWh pour le secteur tertiaire et l'industrie
- 0,4 GWh consommés pour l'agriculture

La consommation électrique annuelle par foyer sur le secteur résidentiel est de 4,2 MWh, soit au niveau de la moyenne départementale (4,1 MWh), en hausse de 0,5% entre 2023 et 2024.

La production d'énergie

La commune comprend, en 2024, 165 sites de production photovoltaïque représentant un volume de 0,6 GWh. Ainsi, la commune produit 2,3% de sa consommation électrique. Pour autant des réflexions visent à augmenter le ce niveau de production, en lien avec les secteurs définis dans le cadre des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA EnR).

Les potentiels d'énergies renouvelables

Dans l'objectif d'accélérer le déploiement et la production d'énergies renouvelables sur les territoires, et de conforter l'acceptabilité des projets, le gouvernement a intégré dans la loi « APER » du 10 mars 2023 l'obligation des communes de définir des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA EnR) (Article L1411-5-3 du code de l'énergie). Ces ZAENR sont définies par les communes après consultation des habitants, afin de participer à leur acceptabilité. Ces zones concernent le développement de toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, l'éolien, le biogaz, la géothermie, ... Il est à noter que ces zones ne sont pas exclusives et que d'autres projets pourront être portés par les communes.

En lien avec le potentiel d'énergie renouvelable et de manière concertée entre toutes les communes de Pornic agglomération Pays de Retz, la commune de La Plaine-sur-Mer a défini ses ZA EnR qui ont été arrêtées par le Préfet le 30 avril 2025. Elles recouvrent :

- Pour le photovoltaïque sur bâti : l'ensemble de la commune à l'exception des bâtiments patrimoniaux ;
- Pour le photovoltaïque au sol :
 - L'ancienne décharge qui bénéficie d'une dérogation au titre de la loi littoral dans le cadre du décret du 27 décembre 2023 ;
 - Un terrain utilisé par les services techniques de la commune de Préfailles et ayant servi à différents usages au fil du temps (Polmar, stockage de terre et gravats, etc.). Situé dans les espaces proches du rivage du SCoT actuellement en vigueur (mais à la limite), ce terrain ne pouvait pas bénéficier de l'exemption. Les évolutions introduites dans le SCoT approuvé en mars 2026 permettent d'envisager à terme des ajustements favorables au projet, dans le respect de la loi littoral.

Les autres types d'énergie n'ont pas fait l'objet de zonage au titre des ZA EnR. En particulier, la commune (au regard des différentes contraintes) ne dispose pas de potentiel pour l'éolien.

Utilisation de l'énergie solaire : pré-requis en urbanisme

Pour implanter les modules solaires et garantir leur efficacité, divers facteurs doivent être pris en considération :

- Les constructions doivent être préférentiellement orientées Est-Ouest.
- Il convient d'éviter les ombres portées sur les façades bien orientées
- Les modules doivent être intégrés dans leur environnement bâti
- Les toits terrasses offrent une plus grande flexibilité quant à la mise en place de tels équipements.

Un maillage bocager intéressant pour le développement de la filière bois-énergie

La commune de la Plaine sur Mer ne dispose pas de bois importants mais le maillage bocager est encore bien présent sur une partie du territoire. Les déchets de coupe et d'entretien des haies peuvent faire l'objet d'une valorisation énergétique intéressante pour constituer une filière bois-énergie, à l'échelle communale ou intercommunale. Cette filière présente l'avantage de permettre une mise en place simple de l'exploitation et offre des rendements élevés. L'impact sur l'environnement forestier est également positif.

La production du bois doit se faire dans un rayon de 100 km du lieu de consommation. Actuellement, seulement 10% de la ressource en bois est utilisée. En effet, le grand nombre de propriétaires forestiers et la fragmentation du gisement rendent difficile son exploitation.

Les risques et nuisances

Le risque de tempête

Une tempête est une perturbation associée à un centre de basses pressions atmosphériques et provoquant des vents violents tournant autour de ce centre de basses pressions. Elle se manifeste par des vents forts tournant dans le sens inverse des aiguilles d'une montre autour de ce centre dépressionnaire.

Sur une période de 1962 à 2000, le vent a dépassé 61 fois le seuil des 100 km/h à l'aéroport de Saint-Nazaire (Montoir-de-Bretagne). La tempête qui a frappé la côte Atlantique les 26 et 27 décembre 1999 a également causé des dégâts dans la commune (dégâts matériels, toitures, antennes, clôtures, échouage des bateaux).

La tempête Xynthia (2010), phénomène exceptionnel non par son intensité mais surtout par sa concomitance avec de fortes marées de vives-eaux, a causé le décès de 59 personnes en France, dont 2 sur la commune des Moutiers-en-Retz. Dans le département, près de 13 000 ha ont été submergés cette nuit-là, avec 1 311 bâtiments concernés. Plus récemment, les tempêtes de juin 2018 et Kirk (octobre 2024) ont occasionné des inondations sur la commune.

Ainsi, la commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophe naturelle liés à ces tempêtes (1999, 2010 et 2018).

La situation littorale de la commune l'expose plus fortement aux risques atmosphériques. Les tempêtes de forte ampleur ont des conséquences matérielles connues : chutes d'arbres, dégâts divers (toitures, chutes d'objets, coupures électriques, etc.). **Les phénomènes climatiques, notamment les tempêtes, devraient se renforcer et devenir plus fréquents avec le dérèglement climatique.**

Les phénomènes liés à l'atmosphère peuvent également venir renforcer les risques traités plus loin : inondations par les eaux superficielles, par les eaux marines, par rupture d'ouvrage, et les risques de mouvement de terrain par changement du taux d'humidité des sols et par érosion.

Le risque littoral

Pour les collectivités ou groupements de collectivités où un risque est avéré, un Plan de Prévention des Risques (PPR) est réalisé. Il a pour objectif de garantir la sécurité des populations et de réduire le coût des dégâts tout en permettant le

développement. Le PPR est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant ainsi la traduction de la contrainte inondation en termes d'aménagement.

La Plaine-sur-Mer est soumise au Plan de prévention du risque littoral (PPRL) de la Côte de Jade, approuvé le 12 février 2019 et qui inclut également les communes de Préfaillies, Saint-Brévin-les-Pins et Saint-Michel-Chef-Chef.

Sur la commune, l'aléa submersion marine est présent sur la bande côtière, principalement entre la pointe Saint-Gildas et la Tara, puis au niveau de Port-Giraud. La commune de La Plaine-sur-Mer se trouve exposée par la remontée d'eau dans la zone ostréicole (petite surface à enjeux). La commune est également exposée aux chocs mécaniques des vagues.

Cet aléa submersion marine se double d'un aléa érosion côtière, présent sur tout le linéaire côtier. Les taux de recul moyens observés sur le territoire du PPRL Côte de Jade varient selon les secteurs. Pornic agglo Pays de Retz a élaboré et validée en 2025 sa stratégie de gestion intégrée de recul du trait de côte. De nouvelles cartographies actualisées du recul à 30 et 100 ans ont été élaborées et validées en début d'année 2026.

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La nature des sols favorise la formation de mares, zones marécageuses et ruisseaux. Aussi, en cas d'épisode pluviométrique important, l'eau a tendance à s'accumuler, donnant lieu à des inondations localisées.

Les précipitations brutales et fortes engendrent le débordement des ruisseaux, amplifié à marée haute, lorsque les exutoires en mer sont submergés. Les vallons sont particulièrement propices à ce genre d'événements. Certains sites sont ainsi inondés de manière récurrente, principalement l'hiver, mais également lors d'orages estivaux.

Les secteurs concernés par les inondations superficielles se situent notamment de part et d'autre du ruisseau de la Tabardière et de la Saulzaie.

Sur ces secteurs, Pornic agglo Pays de Retz, au titre de sa compétence GEMAPI a réalisé des études d'inondabilité.

Le risque de mouvements de terrain

La Plaine-sur-Mer est en zone de sismicité 3 : modérée, sur une échelle de 1 à 5. Les futures constructions devront respecter les normes parasismiques correspondant à la zone de sismicité d'une part, au type d'ouvrage à réaliser (à "risque normal" ou à "risque spécial"). Le zonage sismique impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension.

Concernant le risque de retrait – gonflement des argiles, les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se "rétractent" lors des périodes de sécheresse (phénomène de "retrait") et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de "gonflement"). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Ce risque reste relativement faible sur la commune de La Plaine-sur-Mer, puisqu'il est évalué d'un niveau nul à faible sur la majeure partie du territoire. Seule la partie Est du territoire est classée à un niveau de risque moyen, notamment le long du vallon de la Tabardière.

Concernant le radon, il s'agit d'un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

La commune de La Plaine-sur-Mer est classée en niveau faible. Ce classement correspond aux communes qui sont localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Ce niveau ne nécessite pas de mesures particulières.

Les risques technologiques et de pollution des sols

La pression démographique et la concentration des populations dans les zones urbanisées créent une demande foncière forte : des terrains laissés sans usage depuis de nombreuses années sont alors redécouverts, parfois pour y implanter de nouvelles activités industrielles, mais également pour y construire de l'habitat. La découverte de pollutions oubliées à cette occasion appelle une réponse adaptée à ces enjeux qui sont au croisement des préoccupations de santé publique, de protection de l'environnement et d'utilisation durable de l'espace.

Toutefois, les risques technologiques sont peu présents sur la commune de La Plaine-sur-Mer. Ils sont limités à la présence d'une ICPE autorisée (la déchetterie de la Génrière) et 11 sites potentiellement pollués (BASIAS). Parmi ces sites figurent la station service du supermarché et l'ancienne décharge communale identifiée au titre des ZA EnR.

Il n'existe aucun risque lié au transport de matières dangereuses.

Les nuisances sonores

A la Plaine-sur-Mer, les voies classées bruyantes sont la RD96 et la RD13. Ces deux voies sont en catégorie 3, avec une zone de gêne de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Analyse des incidences du projet sur l'environnement

La présente modification n°2 du PLU de La Plaine-sur-Mer s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Éléments de cadrage

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme. C'est ainsi que le PLU de La Plaine-sur-Mer doit être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz de 2013 (encore opposable) et, par anticipation, le nouveau SCoT approuvé le 2 mars 2026 (encore non-opposable à ce jour)
- le Programme Local de l'Habitat (2025-2031) de la Communauté d'Agglomération Pornic agglo Pays de Retz qui a été approuvé fin novembre 2025.
- Le plan de mobilité de la Communauté d'Agglomération Pornic agglo Pays de Retz approuvé le 22 septembre 2022

D'autre part, le SCoT approuvé en mars 2026 n'étant pas encore opposable, il convient également de prendre en compte les plans et schémas supra communaux avec lesquels le SCoT doit être compatible listés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 ;
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté par le Comité de Bassin le 3 mars 2022 ;
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire approuvé par arrêté interpréfectoral du 31 décembre 2024 ;

- du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022 ;
- du Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire, approuvé le 6 janvier 2021 ;
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, approuvé le 30 octobre 2015 et désormais intégré au SRADDET.

Les PLU doivent également prendre en compte les documents énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, notamment le PCAET (plan climat air énergie territorial) et les plans locaux de mobilités.

C'est ainsi que le PLU de La Plaine-sur-Mer doit prendre en compte le PCAET de Pornic agglo Pays de Retz qui a été approuvé le 19 décembre 2019 (actuellement en cours de révision).

Compatibilité du projet avec les documents supra communaux

Le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 2 mars 2026. Suite à des demandes de modification du Préfet dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité, ce document n'a pas encore été rendu opposable. Il est précisé que les demandes de modifications ne concernent pas des éléments impactant la présente procédure de modification du PLU. Dans l'attente de son caractère exécutoire, le précédent SCoT approuvé en 2013 reste celui en vigueur.

Pour autant, sur les objets traités dans le cadre de la présente procédure, le nouveau SCoT approuvé comporte des dispositions qui s'avèrent plus contraignantes dans la mesure où il intègre les nouvelles réglementations qui ont été adoptées depuis 2013, dont voici quelques exemples : prise en compte de la trajectoire du zéro artificialisation net, prise en compte des dispositions du nouveau SAGE Estuaire de la Loire, augmentation des espaces agricoles pérennes, etc.

En ce sens, il semble donc opportun d'analyser directement la compatibilité de la modification du PLU avec le nouveau SCoT approuvé. Celui-ci s'organise autour de 4 axes. L'analyse de la compatibilité de la modification du PLU a été opérée sur chacun de ces axes.

Principales orientations du SCoT du Pays de Retz	Compatibilité des modifications apportées par la modification n°2
Axe 1. Un territoire d'eau et des paysages emblématiques en support d'une transition écologique et énergétique responsable Environnement : - Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz - Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux - Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation - La prévention des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles Énergie : - Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques - Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire - Restaurer et développer le stockage carbone naturel	L'intégration des nouvelles données environnementales sur les haies, arbres remarquables, zones humides, et l'ajustement des modalités de mise en œuvre de la protection (avec des dérogations ciblées, et sous conditions, dans le respect des orientations du SCoT) permettent leurs protections avec notamment l'ajout de 2,2 hectares de zones humides, 2 hectares de boisements protégés, 99 kilomètres de haies protégées, 4 arbres remarquables protégés. La modification comprend également un ajustement des dispositions de recul (10 m) des constructions le long des cours d'eau, tout en conservant les règles initiales plus restrictives de 15 mètres sur les zones A (hors AH), N et Np, avec une mise à jour des dernières données du RUCE (référence ciblée par le SCoT). Les nouvelles OAP intègrent également les enjeux environnementaux (haies, zones humides, etc.) et le renforcement des capacités de rétention des eaux à la parcelle (parkings perméables et végétalisés, etc.). La procédure de modification ne vient pas intégrer de nouveaux éléments concernant les énergies renouvelables sur la commune. Cependant, il est à noter que la réalisation de nouveaux logements (ZAC et OAP), entraînera des déplacements sur la commune qui auront un impact sur les émissions de gaz à effet de serre. Les déplacements automobiles seront toutefois réduits par l'important réseau de maillage doux prévu au sein du périmètre de ZAC et connecté au bourg et aux principaux lieux d'intérêt, permettant de connecter le futur quartier au reste du bourg (commerces, services) et offrant ainsi une solution alternative crédible.

Axe 2 : Des capacités productives et économiques à renforcer au sein d'une armature équilibrée Agriculture : - Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR - Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche Stratégie économique : - Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités - Conforter le maillage des zones d'activités - Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE Stratégie d'aménagement commercial : - Favoriser une offre commerciale équilibrée - Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs - Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie - Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique - Les conditions d'implantation des projets commerciaux - Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale	La modification vient, pour partie, accompagner le développement de l'urbanisation sur des espaces en extension, en privilégiant une optimisation foncière et des secteurs avec une déprise agricole. L'ensemble des secteurs se situe en dehors des espaces agricoles pérennes du nouveau SCoT (ainsi que de l'ancien SCoT). La règle spécifique introduite sur la protection des haies en lien avec la cabanisation vise à favoriser la reconstitution parcellaire et le retour progressif de ces terrains vers un usage agricole, sans pour autant réduire le maillage bocager particulièrement important dans l'organisation de la trame verte et bleue de la commune. La présente modification ne vient pas impacter directement le volet économique. Toutefois, l'arrivée d'une nouvelle population (sur la ZAC et en entrée de bourg) en proximité immédiate avec le cœur de bourg (et connecté via un maillage doux) doit contribuer à renforcer l'attractivité de la centralité commerciale.
Axe 3 : Un équilibre et une cohésion territoriale renforcés par une gestion foncière économe Habitat et démographie : - Développer le parc de logements sur le Pays de Retz - Diversifier l'offre nouvelle de logements - Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous Mobilité - Améliorer le maillage du pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins - Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture Trajectoire ZAN - Gérer l'espace de façon économe	La procédure de modification vient diversifier l'offre en logement, notamment par un apport plus important de logements sociaux sur la commune et l'apport d'une diversité des formes urbaines (et par conséquent des différentes typologies de logements qui peuvent être proposés). Concernant les objectifs de production de logements sociaux, le renforcement des secteurs de mixité sociale sur les zones UA, UB, 1AUa et 1AUb, va renforcer les possibilités de création de logements sociaux sur les différentes opérations pouvant être portées sur la commune. Les objectifs de production de logements sociaux sur les OAP sont adaptés également en conséquence permettant de satisfaire globalement aux objectifs du PLH. (cf. détail dans la compatibilité avec le PLH). La procédure de modification vient partiellement impacter les mobilités sur la commune. En effet, la procédure vient supprimer l'emplacement réservé n°7, initialement prévu pour accueillir des cheminements doux cyclables vers le bourg de la commune depuis la rue de la libération. Le schéma directeur des modes actifs a priorisé d'autres liaisons équivalente sur la commune et cette section n'est plus privilégiée. Enfin, la procédure s'inscrit dans les ambitions de la trajectoire ZAN (cf. détail ci-après) et prévoit des densités supérieures ou égales à celles fixées par le SCoT (23 logts / ha) sur les secteurs en extension qui ont vocation à être urbanisés dans le cadre de ce PLU.

Axe 4 : Un aménagement résilient du littoral en faveur de sa protection et de sa valorisation Application de la loi littoral Risques littoraux et vulnérabilités Interface terre-mer	Les secteurs impactés par les modifications (secteur de la ZAC, Entrée de bourg et La Vallée / Les Fontaines) se situent tous en dehors des coupures d'urbanisation, en dehors des espaces proches du rivage et en dehors de la bande de 100 m. Les ajustements opérés respectent les autres dispositions de la loi littoral. La présente procédure ne vient pas renforcer la constructibilité sur les secteurs vulnérables ou soumis au risque. La modification apporte des mesures de protections environnementales supplémentaires qui sont favorables à la réduction des risques d'inondations et de ruissellement, notamment par l'intégration au PLU de nouvelles haies, l'ajustement et l'intégration de zones humides, la protection des abords des cours d'eau.
--	---

Focus sur la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN)

Par délibération du 22 septembre 2025, la communauté d'agglomération a procédé à la territorialisation du ZAN en déclinaison des orientations du nouveau SCot. Ce dernier a repris à titre indicatif cette territorialisation. Sur la commune de La Plaine-sur-Mer, ce sont 10,2 ha qui sont dédiés à l'habitat et aux équipements communaux sur la période 2021-2030. Dans le détail, cela recouvre :

- 1,2 ha déjà consommé depuis 2021 : 0,8 ha pour le lotissement « Les Jardins de la Peignère », 0,3 ha pour une opération rue des Gautries et 0,1 ha de consommation diffuse.
- 9 ha projeté sur la période 2025-2031 :
 - 7,6 ha pour la ZAC Centre-Bourg Nord, correspondant à la surface aménageable de la zone 1AUz
 - 0,2 ha pour l'opération en entrée de bourg
 - 0,6 ha sur des espaces constructibles aux franges de l'espace urbanisé de manière diffuse (dont le site de l'Ormeliette)
 - 0,3 ha pour l'emplacement réservé n°14 dédié à la création d'un parc de stationnement pour les usagers du Port
 - 0,3 ha pour l'emplacement réservé n°2 dédié à la création d'un parc de stationnement pour le jardin des Lakas

Les autres secteurs concernent :

- Des dents creuses (secteur de La Fontaine, etc.) ou du renouvellement urbain (camping de Le Bernier, etc.) qui n'entrent pas dans le calcul de la consommation d'espaces
- Des terrains qui ont vocation à être urbanisés au-delà de 2030 (dont la zone 2AU de la ZAC)
- Des terrains qui n'ont plus vocation à être urbanisés dans le cadre de l'application de ce PLU (zone 2AU à l'est du bourg, etc.)



Localisation des secteurs de consommation d'espaces pour la période 2021-2030 (en vert ce qui est déjà consommé et en bleu ce qui aurait vocation à l'être)

Le PLH de Pornic agglo Pays de Retz

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Pornic agglo Pays de Retz a été approuvé par le Conseil Communautaire le 27 novembre 2025. Il est composé d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions.

Le nouveau PLH intègre les nouveaux enjeux sur la période 2025-2031. Il fixe les objectifs de productions de logements et logements sociaux par commune en tenant compte des objectifs liés à la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Élaborés concomitamment au nouveau SCoT du Pays de Retz, les objectifs fixés dans les deux documents sont compatibles.

Les objectifs sont de 300 logements sur la période 2025-2030 pour la commune de La Plaine-sur-Mer (soit une moyenne de 50 logements par an), dont 105 de logements sociaux (type PLAI, PLUS, PLS, BRS ou PLSA), soit une moyenne de 18 logements sociaux par an. Parmi ces logements, 87% ont vocation à être sous une forme locative et 13% sous une forme en accession sociale à la propriété.

Le projet de modification n°2 du PLU est compatible sur la production de logements avec le PLH puisqu'il ajuste les objectifs de production de 3 OAP, en tenant compte des autres opérations programmées sur la commune (cf. objectif n°5).

Dans le détail, il permet d'envisager a minima :

- 175 logements sur la ZAC Centre-Bourg, dont 53 logements sociaux
- 20 logements sur le Camping Le Bernie, dont 8 logements sociaux
- 14 logements sur l'entrée de Bourg, dont 7 logements sociaux
- 27 logements sur la réalisation d'un futur EHPAD
- Une soixantaine de logements sur les sites ayant fait l'objet d'une étude capacitaire, sur le secteur de l'Ormelette et dans le diffus, en fonction de la capacité de mobilisation de ces fonciers

L'ensemble représente un total d'environ 300 logements, en adéquation avec les objectifs du PLH.

Pour ce qui est des logements sociaux, avec la mise en place du secteur de mixité sociale et les nouveaux objectifs des OAP, l'ensemble représente environ 115 logements sociaux, dont 51 logements sous formes locatives et 64 logements

sous forme locative et/ou en accession sociale à la propriété en adéquation avec les objectifs du PLH.

Il est également rappelé l'existence du Plan Départemental de l'habitat (2022 2027 qui fixe 4 axes prioritaires

- Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels, et renforcer le lien habitat emploi
- Dynamiser les cœurs de ville et de bourg pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale
- Mettre l'habitat au service de la transition écologique
- Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes

Les dispositions concernées par le projet de modification n°2, s'inscrivent dans les orientations du PDH.

Le PDM de Pornic agglo Pays de Retz

Le plan de mobilité (PDM) de Pornic agglo Pays de Retz a été approuvé le 22 septembre 2022. Il est composé d'un diagnostic, d'une stratégie et d'un plan d'actions.

Il fixe 4 objectifs stratégiques pour répondre aux enjeux de mobilité :

- Développer les modes actifs (la courte distance) ;
- Développer des solutions alternatives à la voiture individuelle (les moyennes et longues distances) ;
- Porter une stratégie d'urbanisation et d'aménagement durable pour accompagner la transition des mobilités ;
- Promouvoir une offre de mobilité accessible à tous et sensibiliser aux changements de comportements vers une mobilité « propre / décarbonée / durable »

Le projet de modification n°2 de La Plaine-sur-Mer est compatible avec le PDM, dans la mesure où il contribue à la mise en œuvre de son programme d'actions, avec notamment :

- L'ajustement de l'OAP dédiée à la ZAC « Centre Bourg Nord », avec la priorité aux modes doux, notamment cyclables sur le secteur. La restructuration des voies facilite la réalisation du projet en ce sens, et la réalisation d'une voie de cheminement doux sur le Chemin de la Vierge.
- La modification apporte également une définition claire de ce qu'est un cheminement doux.

Enfin, la suppression de l'emplacement réservé n°7 (initialement dédié à la création de voie cyclable) ne vient pas limiter les possibilités de développement des modes de mobilités douces sur la commune, d'autres voies alternatives ayant finalement été privilégiées par le schéma directeur des modes actifs.

Le SRADDET des Pays de la Loire

Stratégique et prospectif, piloté par la Région, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe des objectifs de moyen et long terme pour le territoire régional dans 11 domaines déterminants pour l'avenir des territoires :

- L'équilibre et égalité des territoires,
- L'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Le désenclavement des territoires ruraux,
- L'habitat,
- La gestion économe de l'espace,
- L'intermodalité et développement des transports,
- La maîtrise et valorisation de l'énergie,
- La lutte contre le changement climatique,
- La pollution de l'air,
- La protection et la restauration de la biodiversité,
- La prévention et la gestion des déchets.

Le SRADDET a pour vocation de répondre à 3 grands enjeux : La transition démographique, la transition environnementale et la transition numérique. Ces défis mettent en exergue 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Le maintien de l'équilibre régional, entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations ;
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement ;
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable ;
- L'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales ;
- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux.

La réponse de la région à ces 3 défis et 5 enjeux s'organise au travers une stratégie structurant 30 objectifs dont découlent 30 règles.

Les SCoT doivent être compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables et uniquement prendre en compte les objectifs du SRADDET. Le nouveau SCoT du Pays

de Retz approuvé en mars 2026 étant compatible avec le SRADDET, et le projet de modification n°2 étant lui-même compatible avec le SCoT, le PLU projeté par la procédure s'inscrit en compatibilité avec le SRADDET de la région Pays de la Loire.

Le SDAGE Loire-Bretagne

La commune de La Plaine-sur-Mer est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire Bretagne pour les six prochaines années. Elles sont regroupées en 14 grandes orientations :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

En adoptant la Directive Cadre sur l'Eau 2000 60 / en octobre 2000 le parlement européen a placé la référence au milieu aquatique et de son « bon état » au centre de sa politique de gestion de l'eau. Le « bon état » défini par la Directive est global, consacrant ainsi le rôle central des milieux naturels. Sur cette base, la Directive demande aux États membres de tendre vers et d'atteindre le bon état dans le cadre d'un calendrier précis 2015 avec quelques possibilités de dérogation 2 reports possibles, 2021 ou 2027.

La notion de bon état correspond d'abord à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Dans un deuxième temps, le bon état doit permettre la plus large panoplie d'usages possible et notamment l'eau potable, l'irrigation, les usages économiques, la pêche,

Les principales dispositions du projet de la modification n°2 qui permettent d'en assurer la compatibilité avec les principes et objectifs du SDAGE Loire Bretagne sont les suivantes :

- L'ajout et la délimitation plus précise des zones humides identifiées au plan de zonage et aux OAP, en tenant compte des règles de protection associée ;
- L'identification de nouvelles haies d'intérêt paysager, écologique et/ou hydrologique préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- L'intégration des données portant sur les cours d'eau issue du RUCÉ et la protection de leurs abords par un recul inconstructible de 10 m de part et d'autre.

Les autres mesures déjà existantes dans le PLU (raccordement au réseau d'assainissement, etc.) n'ont pas évolué.

Le SAGE Estuaire de la Loire

La compatibilité de la procédure avec le SAGE Estuaire de la Loire est primordiale. Celui-ci a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 31 décembre 2024.

Il comporte 9 dispositions qui concernent plus spécifiquement l'urbanisme sur la commune de La Plaine-sur-Mer :

- M1-2 : Intégrer les cours d'eau et leurs corridors riverains dans les documents d'urbanisme

Sur ce point, la procédure vient intégrer les cours d'eau (via le dernier RUCÉ à jour) et vient ajuster les dispositions de recul des constructions par rapport aux cours d'eau pour tenir compte de la règle des 10 m fixée par le SAGE. Les 15 m de recul pré-existants sur les quelques secteurs ont été conservés.

En complément, ces espaces sont ponctuellement protégés via la trame de zone humides et via les haies bordant les cours d'eau.

- M1-10 : Réduire les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols

La commune de la Plaine-sur-Mer est affectée par l'érosion des sols sur sa face littorale, notamment sur ses falaises rocheuses. Le projet ne vient pas affecter en bien ou en mal l'urbanisation sur la côte et ne vient pas augmenter le risque d'érosion côtière.

Le risque de ruissellement est également présent sur la commune. Dans le cadre du projet, l'intégration et l'ajustement des données relatives aux zones humides, haies et boisements vont permettre d'améliorer la protection de ces éléments du patrimoine naturel et ainsi de limiter le risque ruissellement sur la commune en conservant les fonctionnalités hydrauliques de ces éléments. En effet, ces éléments du paysage naturel viennent s'intégrer comme des barrières et/ou réservoir des ruissellements sur la commune.

Le risque de ruissellement peut être augmenté du fait de l'urbanisation induite par les objets de la procédure. Notamment la réalisation de l'OAP Entrée de Bourg rue de la Libération et l'ajustement de la ZAC Nord du bourg, qui viendront irrémédiablement imperméabiliser des parties du projet. Cependant, l'ajustement de l'OAP de la ZAC vient intégrer les nouvelles données des zones humides et l'intégration de l'OAP entrée de bourg intègre des espaces végétalisés au sein de son projet, avec l'objectif de limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration.

- M2-3 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

La procédure vient classer de nouvelles zones humides au titre des éléments protégés et affiner les tracés existants. Celles-ci seront protégées via le règlement du PLU. En cas de compensation, le renvoi vers les règles du SAGE s'appliquera.

- M4-1 : Prendre en compte les têtes de bassin versant dans les documents d'urbanisme

Cette disposition est prise en compte à travers les autres dispositions relatives aux zones humides, aux cours d'eau et aux éléments structurants du paysage. L'actualisation des données et les ajouts réalisés en ce sens permettront une meilleure prise en compte de ces têtes de bassins versants.

En particulier, dans le cadre de la ZAC Centre-bourg Nord (localisé en tête de bassin versant), l'OAP vient protéger les différents éléments environnementaux clés.

- QE2-1 : Intégrer la capacité de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme

Au regard des capacités restantes de la station d'épuration de la commune de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef, le projet respecte les dispositions du SAGE Estuaire de la Loire.

Concernant les eaux pluviales, l'agglomération de Pornic a adopté son zonage d'assainissement pluvial en juin 2025. Le lancement de la procédure étant antérieure à l'approbation du schéma pluvial, celui-ci sera intégré à l'occasion d'une prochaine procédure. Toutefois, des mesures spécifiques ont été prises sur les secteurs d'OAP pour favoriser l'infiltration des eaux et la protection des haies, notamment celles avec des enjeux hydrauliques contribuent à la gestion des eaux pluviales sur la commune.

- QE2-9 : Privilégier les dispositifs de traitement par infiltration (assainissement non-collectif)

La procédure n'apporte pas de modification sur ce point.

- QE3-10 : Protéger les éléments du paysage dans les documents d'urbanisme

La modification n°2 vient renforcer la protection des haies, des boisements et arbres remarquables au règlement graphique pour les éléments qui ont pu être identifiés et qui n'étaient pas initialement protégés. Pour ce qui est des haies, les inventaires ont été réalisés conformément aux cahiers des charges établis dans le cadre du contrat territorial eaux.

- I2-1 : Intégrer les risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion du trait de côte dans les documents d'urbanisme

La procédure vient intégrer des secteurs qui seront aménagés (ZAC, OAP entrée de bourg) sans pour autant qu'ils ne soient concernés par des risques d'inondation. Toutefois, la préservation des zones humides, l'actualisation des données relatives aux cours d'eau, les reculs aux abords de ces mêmes cours d'eau, etc. sont autant de mesures qui contribuent à réduire le ruissellement des eaux pluviales vers des secteurs plus à risque.

La procédure ne vient pas impacter le risque érosion du trait de côte sur la commune.

- GQ2-3 : Intégrer les capacités de la ressource en eau et de production/distribution dans les projets de développement urbain

La procédure tient compte de capacité de distribution en eaux potables et en particulier des travaux de sécurisation eu égard au volume de logements attendus sur site. Cet accueil de population s'inscrit dans les dynamiques et objectifs des documents d'intérêts supra-communaux qui, eux-mêmes, tiennent compte de cette capacité à une échelle plus large.

Le SAGE Marais Breton et Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf

Le SAGE Marais Breton et Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2004. Une révision a eu lieu à partir de 2009 par besoin de conformité avec la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 ainsi qu'une mise en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-bretagne de 2010-2015.

Ce nouveau SAGE a été approuvé en 2014. Une nouvelle révision est en cours, avec l'objectif de mettre en place des règles similaires à celles nouvellement définies dans le SAGE Estuaire de la Loire.

Le SAGE Marais Breton et Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf s'applique sur une faible portion au sud du territoire communal de la Plaine-sur-Mer. En ce sens, l'application des règles du SAGE Estuaire de la Loire reste à privilégier afin d'unifier les réglementations sur la commune et de tenir compte de la réglementation la plus à jour.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022. Il précise les objectifs et les actions à mener pour mieux assurer la sécurité des personnes face aux risques d'inondation, réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, organiser le retour à la normale en cas de sinistre.

Il comporte certaines dispositions qui doivent être prises en compte par les documents d'urbanisme. Pour la commune de La Plaine-sur-Mer, voici celles que l'on peut retenir :

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
- Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines
- Disposition 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque dont les zones potentiellement dangereuses, la prévention (voire la réduction) du ruissellement et la pollution des eaux pluviales, la limitation de l'apport d'eaux de ruissellement dans les réseaux pluviales et le milieu naturel
- Disposition 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

La procédure de modification n°2 vient apporter une prévention grâce à l'intégration des reculs demandés des cours d'eau, la protection des zones humides (par leurs ajouts et ajustements), etc. sans toutefois remettre en question les fondements du PLU actuel sur la protection en matière d'inondabilité

Le schéma régional des carrières

Le schéma régional des carrières des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région en date du 6 janvier 2021.

Le territoire de La Plaine-sur-Mer n'est pas concernée par la présence d'une carrière.

Le SRCE des Pays de la Loire

La commune de La Plaine-sur-Mer s'inscrit dans le périmètre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015, partie intégrante du SRADDET.

Le projet de modification n°2 s'inscrit dans les dispositions du SRCE dans la mesure où :

- Il vient ajouter des protections nouvelles sur les éléments présentant un intérêt environnemental identifiés dans le cadre des inventaires du projet de « ZAC Centre Bourg Nord », ainsi que sur l'OAP du secteur Est de la ZAC (zones humides, haies, etc.)
- Il intègre d'autres inventaires environnementaux, et notamment les haies qui contribuent à la protection du maillage bocager du territoire
- Il définit un recul inconstructible autour des cours d'eau, en application des dispositions du SAGE Estuaire de la Loire

Le PCAET de Pornic agglo Pays de Retz

La commune de La Plaine-sur-Mer est concernée par le Plan Climat-Air-Energie Territorial de Pornic Agglo Pays de Retz approuvé le 19 décembre 2019. Celui-ci prévoit différentes orientations notamment concernant la lutte contre la consommation d'espaces, la mise en œuvre des itinéraires cyclables, la gestion de la ressource en eau, etc. Il est actuellement en phase de révision dans un stade précoce. Le PCAET de 2019, applicable sur la commune à ce jour, intègre 4 grands axes stratégiques, divisés en plusieurs objectifs :

Axe 1 : Vers un territoire sobre en énergie

- Se loger et travailler dans des bâtiments sains et économes en énergie
- Sensibiliser et accompagner le changement de comportement des habitants
- Lutter contre la précarité énergétique
- Se déplacer autrement sur le territoire
- Favoriser une agriculture économe en énergie

Axe 2 : Vers un territoire autonome en énergie

- Développer les énergies renouvelables sur le territoire
- Structurer la filière bois en développant le paysage bocager
- Encourager l'autonomie alimentaire du territoire en proposant une alimentation locale et de qualité

Axe 3 : Vers un territoire préservé et résilient

- Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Densifier l'habitat et aménager des quartiers agréables et adaptés aux effets du changement climatique
- Adapter les pratiques agricoles et la gestion des ressources
- Adapter le territoire au changement climatique pour anticiper et limiter les risques littoraux afin de préserver nos activités

Axe 4 : Vers un territoire exemplaire

- Favoriser les nouvelles énergies et de nouveaux matériaux de construction écologique
- Promouvoir l'exemplarité de la collectivité
- Développer l'économie circulaire et les logiques de réemploi
- Favoriser un tourisme durable

Le projet de modification n°2 tient compte du PCAET et prend ainsi plusieurs dispositions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter au changement climatique :

- Le projet privilégie le développement de l'habitat sur la centralité de La Plaine-sur-Mer, à proximité des cœurs de vie, afin de limiter les déplacements quotidiens et l'usage de la voiture,
- Il prévoit le développement des liaisons douces dans les quartiers d'habitat en lien avec les cœurs de vie (commerces, services, équipements), et notamment dans les futures opérations urbaines envisagées en extension dans le but de limiter l'utilisation de la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre,
- Il préserve les espaces naturels jouant un rôle dans la régulation du climat (zones humides, boisements, haies bocagères)

Analyse des incidences sur l'environnement

Éléments de cadrage concernant les incidences et mesures

En application de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, le document comprend les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cet exposé est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

Ces éléments sont abordés sous forme de tableau par le biais d'une approche par thématiques regroupées de la manière suivante :

- Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques
- Incidences sur le paysage et le patrimoine
- Incidences sur la ressource en eau
- Incidences sur les risques et nuisances
- Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre

Pour chaque thématique présentée et points de modification, il a été identifié :

- Le degré de sensibilité vis-à-vis de la thématique considérée selon trois niveaux : faible, modéré et fort.
- L'effet / incidence pressentie qui correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations susceptibles d'être causées par les modifications apportées au document sur l'environnement a été classé en trois niveaux : très faible, faible à modéré, fort. Pour la caractériser davantage, sa nature a également été renseignée selon un code couleur :

En gris : neutre, pas d'incidence à relever	En vert : incidence pressentie à dominante positive pour la thématique considérée	En orange : incidence pressentie à risque pour la thématique considérée
--	--	--

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Sensibilité et niveau d'enjeu	Orientations et incidences du projet	Incidence pressentie	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Fort	La procédure de modification maîtrise les extensions urbaines dans le respect de l'application de la territorialisation du ZAN et en accord avec les objectifs de production de logement du PLH. En ce sens, elle n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation, mais elle vient encadrer la manière dont l'aménagement de terrains déjà ouverts à l'urbanisation va pouvoir s'opérer afin d'en favoriser l'optimisation foncière et ainsi permettre de limiter cette consommation d'espaces proportionnellement au nombre de logements construits. Toutefois, à travers cette procédure, elle incite à la mise en œuvre d'opération sur ces secteurs, en particulier sur le secteur de la ZAC Centre Bourg Nord.	Négatif (Faible à modéré)	La procédure vient identifier et protéger les zones humides, haies et arbres isolés sur les périmètres des secteurs concernés pour permettre une protection des espaces les plus sensibles. Les densités affichées sur les différents secteurs et le règlement adopté sur la ZAC Centre-Bourg Nord (hauteur, recul, etc.) vise à favoriser une optimisation foncière des parcelles concernées. Pour limiter l'impact sur les sols, des mesures ont été prises visant à favoriser l'implantation d'espaces de stationnement perméables et végétalisés, tout en invitant au renforcement de la végétalisation existante (création de nouvelles haies, etc.). Enfin, il convient de souligner qu'aucun des terrains concernés par ces extensions urbaines n'est déclaré à la PAC. En conséquence, leur urbanisation n'a pas d'impacts directs sur la viabilité des exploitations agricoles de la commune. En complément, des zones tampons sont définies avec les terrains agricoles avoisinants que ce soit sur la ZAC Centre-Bourg Nord avec le chemin de la Vierge et les deux rangées de haies de part et d'autres, ou que ce soit sur l'entrée de Bourg avec les espaces végétalisés entre les constructions et le reste des terrains en déprise agricole.
Modéré	En supprimant l'emplacement réservé n°7, la procédure vient réduire les possibilités d'artificialisation de terrains agricoles et naturels	Positif	

Milieux naturels, biodiversité, continuités écologiques

Sensibilité et niveau d'enjeu	Orientations et incidences du projet	Incidence pressentie	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Fort	Le projet prévoit l'intégration de nouveaux éléments protégés : 2,2 hectares de zones humides, 2 hectares de boisements, 4 arbres remarquables et 99 kilomètres de haies protégées au titre du PLU. Ces éléments viennent renforcer la préservation globale de la trame verte et bleue sur le territoire. De plus, la procédure vient intégrer un ajustement des dispositions de recul de 10 m des constructions pour les cours d'eaux (SAGE en vigueur) tout en conservant les règles initiales de recul de 15 mètres sur les zones A (hors Ah), N et Np. Ces reculs permettent de limiter le risques inondations sur la commune mais également préserver les abords des cours d'eau.	Positif	Ponctuellement, des dérogations nouvelles ont été intégrées à la protection de ces éléments pour permettre notamment de répondre aux enjeux de sécurité et, de manière très circonscrite (et en l'absence d'alternative) aux opérations d'intérêt général. Ces dispositions s'inscrivent dans le respect des orientations du SAGE Estuaire de la Loire et du futur SCoT du Pays de Retz. Concernant la dérogation pour la reconquête agricole, elle vise à rendre plus cohérent le maillage bocager en lien avec un nouvel usage agricole de ces secteurs.
Fort	Les zones humides de la ZAC Nord bourg seront traversées ponctuellement par des cheminements doux, ainsi que par un des accès au futur quartier, ce qui impactera de manière localisée les zones humides. Cependant, il convient de rappeler que les tracés de cheminements doux étaient initialement prévu dans l'OAP du PLU avant la présente procédure de modification et que ces perspectives ont fait l'objet d'une évaluation spécifique dans le cadre des autorisations liées à la création du projet de ZAC. L'OAP Entrée de bourg – Rue de la Libération prévoit d'intégrer de nouvelles constructions sur un ancien territoire agricole sans intérêt écologique fort.	Négatif (Très faible)	La procédure venant ajuster les zones humides sur la ZAC et ainsi augmenter leur périmètre, le positionnement des tracés des cheminements doux initialement prévus avant la modification vise un moindre impact sur les zones humides, tout comme la création d'une nouvelle desserte du secteur. Les impacts sur ces zones humides ont fait l'objet de mesures adaptées d'évitement, de réduction et de compensation dans le cadre des autorisations obtenues pour la création de la ZAC. Le périmètre de ZAC appartiendra à un nouveau zonage spécifique, avec ses règles, notamment la nécessité de compenser tout abattage d'arbres, même non classé. L'OAP entrée de Bourg vient intégrer des espaces végétalisés sur ces espaces communs, permettant de limiter l'artificialisation de ces espaces et de renforcer le caractères végétalisés du secteur au frange de l'espace urbain.

Paysage et patrimoine

Sensibilité et niveau d'enjeu	Orientations et incidences du projet	Incidence pressentie	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Fort	L'ajout des éléments environnementaux (haies, zones humides, boisements et arbres remarquables) au règlement graphique du PLU permet de valoriser le patrimoine naturel de la commune, notamment sous sa forme littorale et rurale (bocage). En particulier, le maillage bocager constitue un élément important du paysage de la commune et sa protection permet d'en garder la substance.	Positif	
Fort	La conduite de la procédure vise à faciliter la réalisation de la ZAC du Nord Bourg et a pour objectif de mieux intégrer les futures constructions dans leur environnement tout en offrant des fenêtres paysagères vers les cœurs d'îlots. Les larges espaces communs, le parti paysager, etc. contribuent à renforcer l'identité rurale du bourg. Toutefois, la densification des terrains, notamment avec les hauteurs permises peuvent avoir un impact sur le paysage.	Négatif (très faible)	Afin de réduire les effets négatifs des futures constructions sur le paysage du nord du bourg, l'OAP Centre Bourg Nord prévoit des dispositions afin d'assurer une intégration optimale des hauteurs en R+3 dans leur environnement. Ces éléments ont été analysés dans le cadre des autorisations liées à la ZAC. L'identification des nouveaux espaces boisés, haies et zones humides permettra de compenser l'artificialisation induite par le projet et de préserver le patrimoine naturel du site.
Fort	L'OAP Entrée de bourg – Rue de la Libération prévoit d'intégrer des hauteurs plus importantes à l'entrée du bourg à l'Est de la commune. Ce changement peut avoir des impacts sur le paysage en entrée de bourg et les cônes de vue sur l'église.	Négatif (très faible)	L'OAP entrée de bourg – Rue de la Libération prévoit l'intégration de haies arborées sur sa partie Est afin d'intégrer les constructions en entrée de bourg et d'assurer une bonne insertion paysagère. Également, l'OAP prévoit de limiter la hauteur dans le cône de vue vers le clocher de l'église. Enfin, des dispositions sont prises pour marquer l'entrée de bourg, tout en évitant l'effet masse des constructions (décrochés de façade, etc.).

Ressource en eau

Sensibilité et niveau d'enjeu	Orientations et incidences du projet	Incidence pressentie	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Fort	Le projet vient renforcer les dispositions de recul des constructions par rapport aux cours d'eau avec un minimum de 10 mètres vis-à-vis du haut de la berge. Ces dispositions viennent réduire la constructibilité sur ces espaces et ainsi protéger les cours d'eau et leurs zones de crues. Le projet vient également intégrer 2,2 ha de nouvelles zones humides, permettant de conserver les avantages écologiques de ces lieux face à l'urbanisation.	Positif	
Modéré	Le projet de DUPMEC de la ZAC des Ecaries-Pognères vient augmenter significativement le nombre d'habitants dans le secteur. Les capacités d'alimentation en eau potable sont assurées à une échelle plus large en accord avec la croissance démographique prévisionnelle au sein du Pays de Retz (cf. nouveau SCoT du Pays de Retz).	Négatif (très faible)	Les récents travaux de sécurisation de l'alimentation en eau potable du Pays de Retz contribuent à réduire la vulnérabilité du territoire sur la ressource en eau potable.

Risques et nuisances

Sensibilité et niveau d'enjeu	Orientations et incidences du projet	Incidence pressentie	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Modéré	Le projet intègre les règles de recul du SAGE Estuaire de la Loire des cours d'eau par rapport aux constructions de 10 mètres sur les cours d'eau. En ce sens, réduire la constructibilité sur ces espaces permet de diminuer l'impact du risque inondation sur ce secteur. Les espaces pouvant contribuer à la gestion des eaux (zones humides, haies et boisements notamment) sont également préservés, permettant de conserver leur rôle d'espace tampon vis-à-vis de ce risque.	Positif	
Faible	La réalisation des 300 logements prévue à l'échelle du territoire entraînera une hausse des productions de débit vers la station d'assainissement collectif de La Princetière de Saint-Michel-Chef-Chef. Cette augmentation devrait représenter approximativement 650 équivalents habitants supplémentaires sur la station d'épuration.	Négatif (Très faible)	L'augmentation des débits sur la station d'épuration représenterait environ 650 équivalents habitants supplémentaires à court terme. Cependant, la station a une capacité de 52 500 EH pour 29 438 EH actuellement utilisés. La réalisation de ces logements, cumulés avec les perspectives sur Préfaïlles et Saint-Michel-Chef-Chef, n'entraîneront pas une saturation de la station d'épuration.
Modéré	Le projet va entraîner la construction de nombreux logements sur les prochaines années. Cette augmentation du nombre de logements et par conséquent du nombre d'habitants entraînera des impacts sur le volume de déchets.	Négatif (Faible à modéré)	La collecte des déchets a fait l'objet de réflexions spécifiques dans le cadre du projet de ZAC Centre Bourg Nord qui ont donné lieu à évaluation dans le cadre des autorisations liées à ce projet.

Énergie et gaz à effet de serre

Sensibilité et niveau d'enjeu	Orientations et incidences du projet	Incidence pressentie	Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives
Fort	Le développement sur les secteurs d'OAP dans le bourg vont entraîner la construction de nombreux logements sur les prochaines années. Cette augmentation du nombre de logements, et par conséquent du nombre d'habitants, entraînera des déplacements et des impacts de ces derniers sur l'environnement (pollution, etc.).	Négatif (Faible à modéré)	Les projets sont localisés à proximité du cœur de bourg (commerces et services) permettant ainsi un positionnement intéressant pour proposer une offre alternative à l'utilisation de la voiture, notamment à travers les connexions avec les réseaux de cheminements doux cyclables et piétonniers. L'OAP Nord Bourg prévoit également des cheminements doux et des connexions internes afin de faciliter ces déplacements.
Modéré	Le développement sur les secteurs d'OAP dans le bourg va entraîner la construction de nombreux logements sur les prochaines années. Cette augmentation du nombre de logements entraînera des impacts sur la consommation d'énergie.	Négatif (Faible à modéré)	La réalisation d'une partie des logements en collectif, avec des hauteurs plus importantes permettra de réduire la consommation d'énergie des constructions envisagées. Par ailleurs, la commune porte des réflexions sur le site identifié pour accueillir une centrale photovoltaïque au sol (en dérogation de la loi littoral) afin de disposer de ressources énergétiques permettant de répondre aux besoins de ces futurs logements.
Modéré	Le projet vient supprimer l'emplacement réservé n°7, initialement prévu pour créer une voie cyclable à l'entrée Est du Bourg, le long de la rue de la Libération.	Neutre	La suppression de l'emplacement réservé n°7 résulte de choix alternatifs différents portés par le schéma directeur des modes actifs, permettant de répondre au même objectif que la liaison envisagée. D'autres itinéraires cyclables ont été privilégiés en ce sens afin de connecter le bourg et l'ensemble de la commune, rendant obsolète cet itinéraire prévu par l'emplacement réservé.

Focus sur les incidences sur les sites Natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 directive habitats et directive oiseaux FR5212014 Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf

Ce site couvre 80 202 ha. Il 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).

Ce site est entièrement dédié à la protection de la faune aviaire spécifique au territoire, à ces individus comme à leur habitat, notamment à travers une ZPS et une ZSC :

- La zone de protection spéciale (ZPS), vise la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrants ;
- La zone spéciales de conservation (ZSC) vise la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

Le projet de modification engendre des impacts immédiats uniquement sur le bourg de la commune à travers l'extension du bourg par la ZAC Nord bourg et l'aménagement d'un secteur en entrée du bourg.

Au plus près, ces secteurs se situent au point le plus proche à 1,8 km de distance avec la zone Natura 2000. Leur urbanisation ne devrait donc pas générer d'impacts directs sur cette zone.

Concernant les impacts indirects potentiels, ils concernent prioritairement la gestion des eaux en lien avec la topographie du secteur. Sur ce point, la maîtrise des risques de ruissellement et de l'imperméabilisation, l'anticipation des capacités de la station d'épuration, la protection des zones humides et des haies en tête de bassin versant sont autant de dispositions prises pour éviter les impacts indirects sur la qualité des eaux plus en aval du projet, en accord avec les dispositions du SAGE Estuaire de la Loire.

Ainsi, le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des impacts sur les sites Natura 2000.

Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les impacts potentiellement négatifs du projet sont essentiellement centrés sur le développement du bourg et sont issus de dispositions déjà existantes dans le PLU en vigueur (consommation d'espaces, hausse des déchets et des effluents, etc.). Ces impacts ont été évalués dans le cadre des autorisations liés à la ZAC Centre Bourg Nord. La procédure d'évolution du PLU vient accompagner ces projets autour du bourg afin que ces impacts soient davantage évités ou réduits par rapport à ce que permettrait le PLU en vigueur.

Les autres évolutions apportées dans le cadre de la présente modification correspondent davantage à des évolutions avec des impacts positifs par rapport à la situation pré-existante. En ce sens, la hausse significative des volumes de secteurs ou éléments protégés (zones humides, haies, boisements, etc.) contribuent à améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU en vigueur.

En conséquence, le projet de modification du PLU n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement.

Indicateurs de suivi du PLU

Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi

Le PLU en vigueur donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser dans le cadre du suivi de son application.

Ces indicateurs n'ont pas récemment fait l'objet d'une évaluation et, au vu des changements opérés dans le cadre de la présente procédure, il a été procédé à une actualisation de ces derniers.

Actualisation des indicateurs de suivi du PLU**Axe 1 : Affirmer l'identité maritime de la commune tout en confortant le bourg dans son rôle de centralité**

Indicateurs	Intérêts	Source	État zéro de l'indicateur	État actualisé de l'indicateur
Nombre de mouillages du littoral communal	Évaluer la politique de limitation du mouillage non organisé	Service portuaire	385 mouillages organisés (290 emplacements de plaisance, 25 emplacements liés à la pêche ou l'ostréiculture, 65 emplacements au niveau de l'abri du Cormier) et 150 mouillages non organisés	385 mouillages organisés (290 emplacements de plaisance, 25 emplacements liés à la pêche ou l'ostréiculture, 65 emplacements au niveau de l'abri du Cormier) et 150 mouillages non organisés
Superficie (en hectare) de zones dédiées à l'activité touristique	Évaluer l'évolution du potentiel de développement de l'activité touristique	Service urbanisme	UT : 39,53 ha 1AUI : 2,59 ha	UT : 39,09 ha 1AUI : 2,21 ha
Nombre de lits marchands sur la commune et répartition	Évaluer l'évolution de l'offre d'hébergement touristique sur la commune	CCI et Pornic agglo Pays de Retz	Au 1er janvier 2009, 2 645 lits marchands : - 1 hôtel 4 étoiles (20 chambres) - 7 campings (un 2 étoiles, cinq 3 étoiles, un 4 étoiles) (985 emplacements) - 6 chambres d'hôtes - 176 places en centre de vacances - Des meublés et locations saisonnières	- 1 hôtel 4 étoiles (19 chambres) - 6 campings (deux 3 étoiles, quatre 4 étoiles) (937 emplacements) - 176 places en centre de vacances - 249 meublés de tourisme (dont 160 résidences secondaires) au 1er juillet 2025
Nombre d'équipements publics, culturels, sanitaires et social sur la commune	Évaluer le développement de l'offre de services en centre-bourg	Service urbanisme	1 bibliothèque municipale 1 bureau de poste 1 maison de retraite accueillant 82 personnes âgées 1 cabinet médical, 1 pharmacie, 1 kiné, 1 ostéopathe, 1 dentiste 1 service de taxis-ambulance 2 écoles (maternelles et primaires) 1 service d'accueil périscolaire 1 centre de loisirs 1 site d'activités nautiques et la plage du Cormier 1 équipement équestre 1 circuit de cyclotourisme 1 stade municipal 3 salles polyvalentes Des terrains de pétanque 1 parc de loisirs (jardin des Lakas)	1 bibliothèque municipale 1 bureau de poste 1 maison de retraite accueillant 82 personnes âgées 1 cabinet médical, 1 pharmacie, 1 kiné, 4 ostéopathes, 1 dentiste, 1 orthophoniste, 1 podologue, 1 cabinet d'infirmiers 1 service de taxis-ambulance 2 écoles (maternelles et primaires) 1 service d'accueil périscolaire 1 centre de loisirs 1 site d'activités nautiques et la plage du Cormier 1 équipement équestre 1 circuit de cyclotourisme 1 stade municipal 3 salles polyvalentes Des terrains de pétanque 1 parc de loisirs (jardin des Lakas)
Commerces de proximité au centre-bourg	Évaluer le développement du commerce de proximité dans le centre-bourg	CCI	9 commerces dans le centre-bourg : 1 pharmacie, 1 boucherie, 1 coiffeur, 1 épicerie, 1 fleuriste, 1 restaurant, 1 bar tabac presse, 1 boulangerie, 1 supermarché	13 commerces au total dans le centre-bourg : 2 commerces d'alimentation générale, 2 commerce d'alimentation spécialisée, 1 commerce d'équipement de la maison, 4 commerces Hygiène, santé et beauté, 3 restaurants, 1 marché

Linéaire de sentier du littoral aménagé	Évaluer le pourcentage de côte accessible à la promenade	Service urbanisme	3250 m linéaire	3250 m linéaire
Surface de zone AU (en hectare) dédiées à proximité du bourg	Évaluer le potentiel de développement restant	Service urbanisme	1AUa : 9,24 ha	1AUa : 0,47 ha 1AUz : 9,15 ha
Nombre de places de stationnement disponibles	Suivi de la politique de stationnement mise en place	Service urbanisme	Centre-bourg : 292 places Littoral : 709 places Rétro-littoral : 90 places	Non-disponible
Linéaire de voie de contournement créé (mètre)	Suivi de la création des voies de contournement	Service urbanisme	0 mètres	0 mètres

Axe 2 : Promouvoir un habitat durable et adapté aux enjeux socio-économique

Indicateurs	Intérêts	Source	État zéro de l'indicateur	État actualisé de l'indicateur
Nombre d'habitants permanents	Suivi de l'évolution de la population	Insee	3 747 habitants en 2008	4 760 habitants en 2023
Nombre et pourcentage de résidences secondaires	Suivi de la politique de limitation des résidences secondaires	Insee	2 364 résidences secondaires (59,4 %)	2 163 résidences secondaires en 2023 (46,7 %)
Nombre de résidences principales et typologie des logements (nombre de pièces par logements)	Évaluer l'offre en logements sur la commune	Insee	1 509 résidences principales en 2006 : - 15 logements d'une pièce (1,0 %) - 108 logements de 2 pièces (7,1 %) - 351 logements de 3 pièces (23,3 %) - 1 035 logements de 4 pièces et plus (68,6 %) 362 logements en locatif : - 263 logements en location privée (17,4 %) - 34 logements en HLM (2,3 %) - 65 autres logements (4,3 %)	2 325 résidences principales en 2023 : - 28 logements d'une pièce (1,2 %) - 113 logements de 2 pièces (4,8 %) - 482 logements de 3 pièces (20,7 %) - 689 logements de 4 pièces (29,6 %) - 1 013 logements de 5 pièces et plus (43,6 %) 510 logements en locatif : - 379 logements en location privée (16,3 %) - 98 logements en HLM (4,2 %) - 33 autres logements (1,4 %)
Superficie (en hectare) des zones 1AU et 2AU du PLU et pourcentage restant à urbaniser	Évaluer le potentiel de développement restant	Insee	- Zones 1AU : 22,28 ha - Zones 2AU : 23,19 ha	- Zones 1AU : 22,66 ha - Zones 2AU : 23,05 ha
Nombre permis de construire délivrés par an en zone U, après l'approbation du PLU	Évaluer la production de logements sur la commune	Permis de construire		2021 : 49 logements 2022 : 40 logements 2023 : 34 logements 2024 : 42 logements 2025 : 45 logements

Nombre permis de construire délivrés par an en zone AU, après l'approbation du PLU				
Nombre de logements sociaux de la commune	Évaluer la politique de développement du logement social	Service urbanisme	34 logements en 2006	103 logements en 2025

Axe 3 : Favoriser le développement économique local

Indicateurs	Intérêts	Source	État zéro de l'indicateur	État actualisé de l'indicateur
Nombre d'emplois sur la commune	Suivi de la politique de maintien de l'économie	Insee	619 en 2006	824 en 2023
Actifs ayant un emploi résidants sur la commune		Insee	1 269 en 2006	1 723 en 2023
Nombre d'hectares et d'entreprises par zone d'activité		CCI, Pornic aggro Pays de Retz	Au 1er novembre 2012 : - ZA de la Musse : 3,65 hectares – 9 entreprises - ZA de la Genière : 7,6 hectares – 6 entreprises - ZA des Gateburières : 6 hectares – 17 entreprises	En 2025 : - ZA de la Musse : 4,3 hectares – 11 entreprises - ZA de la Genière : 8,3 hectares – 13 entreprises - ZA des Gateburières : 7,1 hectares – 22 entreprises
Répartition et surface du zonage à vocation économique (UE, UO, UT, 1AUe, 1AUI) et/ commerciale (UC) sur la commune	Évaluer le potentiel de maintien et de développement économique	Service urbanisme	Réserves foncières : - UE : 19,7 ha - UO : 4,74 ha - UT : 39,01 ha - 1AUe : 4,39 ha - 1AUI : 2,14 ha - UC : 1,53 ha	Réserves foncières : - UE : 19,6 ha - UO : 4,8 ha - UT : 38,9 ha - 1AUe : 4,4 ha - 1AUI : 2,1 ha - UC : 1,9 ha
Nombre d'entreprises liées à la conchyliculture sur le territoire communal	Evaluer la politique de maintien de l'activité existante	CCI, INSEE	10 entreprises	7 exploitations conchylicoles

Axe 4 : Préserver l'environnement et valoriser les patrimoines

Indicateurs	Intérêts	Source	État zéro de l'indicateur	État actualisé de l'indicateur
Superficie (en hectare) des zones naturelles (N) du PLU	Évaluer la politique de préservation des espaces naturels	Service urbanisme	Zones N : 253,8 ha (hors zone Nm)	Zones N : 253,7 hectares (hors zone Nm)
Nombre d'hectares d'espaces boisés classés		Service urbanisme	11,0 ha en EBC 7,3 ha en EBS	10,9 ha en EBC 7,3 ha en EBS
Superficie (en hectare) et linéaire (en mètre) de patrimoine végétal protégé		Service urbanisme	8,1 ha en boisements protégés 24,0 km de haies protégées	10,0 ha en boisements protégés 123,5 km de haies protégées

Surface (en hectare) des zones agricoles (A) du PLU	Évaluer la superficie d'espaces dédiés à l'agriculture	Service urbanisme	Zones agricole : 937,3 ha (hors zones Ah)	Zones agricole : 935,2 ha (hors zones Ah)
Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Évaluer la politique de maintien de l'agriculture	Chambre d'agriculture, Pornic agglo Pays de Retz	10 sièges d'exploitations pour 648 hectares de Surfaces Agricoles Utiles	8 sièges d'exploitations autres que conchylicoles pour 662,9 hectares de Surfaces Agricoles Utiles
Nombre de parcelles privées utilisées pour du camping caravanning	Évaluation de l'évolution du camping-caravanning sur la commune	Pornic agglo Pays de Retz	Environ 1 000 terrains de loisirs	696 terrains de loisirs, soit 76 ha
Linéaire de côte aménagé en sentier littoral	Suivi de l'aménagement du sentier côtier	Service urbanisme	3 250 m linéaire	3 250 m linéaire
Superficie (en hectare) d'espaces verts en zone urbaine	Évaluer le développement d'espaces de respiration en zone urbaine	Cadastre vert de l'AURAN		49 % de couvert végétal dans la tâche urbaine
Linéaire de réseau d'assainissement collectif créé par an (en mètre)	Évaluer le développement du service d'assainissement collectif	Pornic agglo Pays de Retz		5472,43 mètres linéaires créés sur les dix dernières années
Nombre de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales installés suite à la mise en œuvre du PLU	Évaluer la politique de développement de la gestion alternative des eaux pluviales	Pornic agglo Pays de Retz		160 récupérateurs d'eau de pluie distribués par Pornic agglo Pays de Retz
Nombre d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque par an	Évaluer les efforts de développement des énergies renouvelables	Données Enedis		165 installations