

Département de Vendée (85)

Commune de la Tranche-sur-Mer

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note explicative de présentation du
projet de PLU

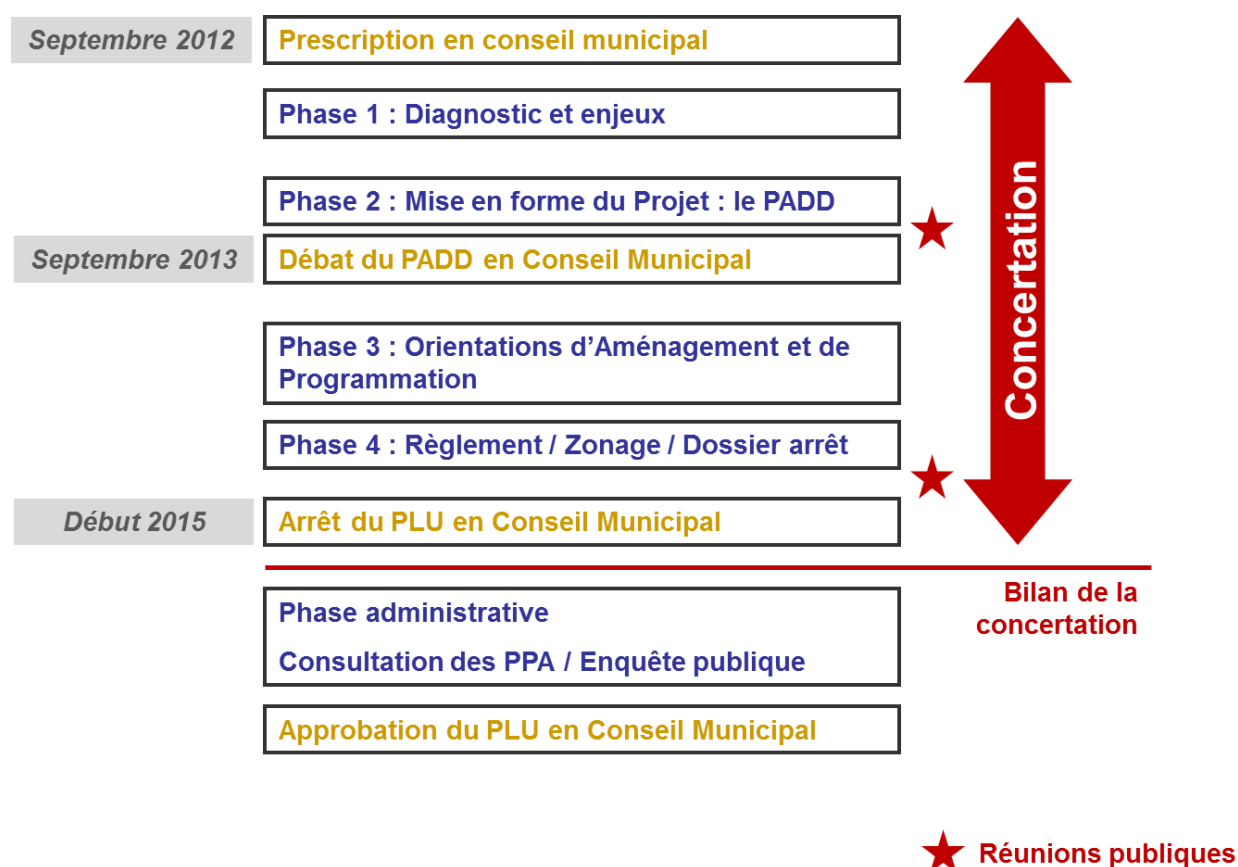


I. Contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de La Tranche sur Mer disposait d'un Plan d'occupation des sols (POS) élaboré en 1988 et dont la dernière modification datait de 2011. Souhaitant doter la commune d'un outil juridique adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement, inscrit au plus près des réalités nouvelles du territoire, la municipalité a engagé la révision de ce document en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'agit d'inscrire l'évolution du territoire dans une démarche de développement durable. Les évolutions législatives, notamment liées au Grenelle de l'Environnement, imposent aux documents d'urbanisme une prise en considération accrue des problématiques d'environnement, de consommation d'espaces agricoles et naturels, de maîtrise de l'énergie et des déplacements motorisés.

Les principales étapes d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

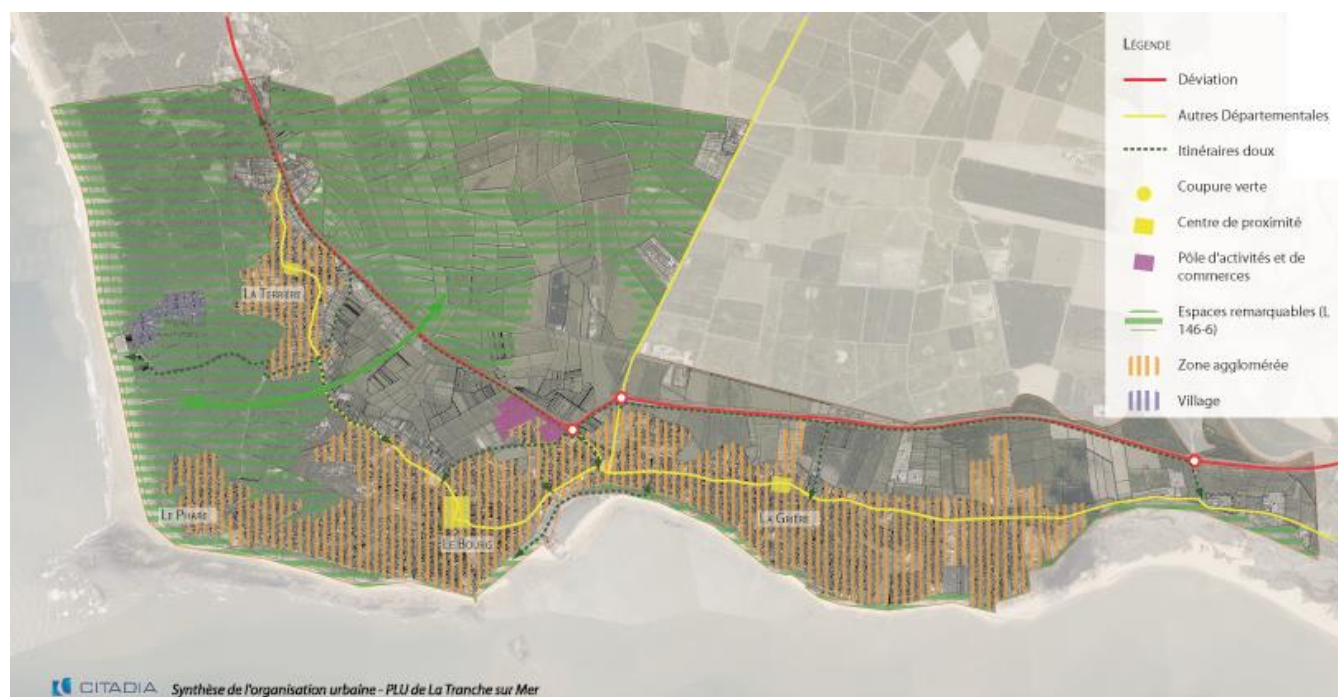


II. Principaux constats ressortis du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Le premier semestre de l'année 2013 a été l'occasion d'apporter un premier regard sur le territoire. Un diagnostic portant sur l'ensemble des composantes de la commune (cadre de vie, profils socio-démographiques des habitants, dynamique d'emplois, tissu commercial, déplacements, etc.) a été réalisé. Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, cet état des lieux a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire communal et ainsi réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner le développement de la commune.

Les principaux constats du diagnostic sont les suivants :

- > Une commune littorale et touristique, présentant un profil socio-économique marqué (population permanent vieillissante, spécialisation économique vers le tertiaire saisonnier, coût élevé du foncier, etc.) ;
- > Une commune dont l'organisation urbaine est structurée par sa géographie ;
- > Une commune disposant d'un patrimoine bâti et paysager remarquables à mettre en valeur ;
- > Des espaces remarquables structurant et limitant les possibilités d'extension de l'urbanisation ;
- > Des centralités de quartiers aux identités propres, bien identifiées et à conforter ;
- > Des circulations et des stationnements à adapter aux nouvelles pratiques des habitants permanents et saisonniers ;
- > Des milieux naturels et un réseau hydrographique situés au contact de l'urbanisation, et des impacts à appréhender.



III. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les variantes possibles du scénario de développement retenu ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Véritable clé de voûte du PLU, le PADD retrace les grandes ambitions communales en matière de développement urbain, d'équilibre de l'habitat, de préservation des espaces naturels...

Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision du projet d'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable.

Le PADD débattu en Conseil Municipal s'articule autour de 3 axes structurants :

- > Axe 1 : Une ville attractive : accompagner le développement urbain
- > Axe 2 : Une ville dynamique, touristique et balnéaire : conforter l'attractivité économique du territoire et l'éco-tourisme
- > Axe 3 : Une ville aux identités multiples : respecter les équilibres du territoire

IV. La mise en œuvre du PADD à travers les dispositions réglementaires du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLU.

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents.

- **Des documents graphiques** qui comprennent notamment :
 - les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
 - des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - les éléments protégés au titre de la loi Paysage ;
 - Etc.
- **Un règlement écrit** qui comprend plusieurs types de zones réglementées par 16 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir depuis l'espace public.

Ces documents seront **opposables aux tiers** suite à l'approbation du PLU par le Conseil Municipal (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent dossier de PLU).

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune.

V. Un point sur la concertation

L'élaboration du PLU a été inscrite dans une large concertation à la fois avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.), les partenaires et les acteurs locaux et avec les citoyens, en particulier au travers des réunions publiques, d'une exposition évolutive, de la constante information de l'évolution de la démarche dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la Ville...

VI. Modifications apportées suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique

Dans son rapport d'enquête daté du 24/09/2015, le Commissaire Enquêteur désigné pour le Plan Local d'Urbanisme de La Tranche sur Mer, a émis un avis favorable au projet de PLU, en formulant deux réserves :

1. Restreindre la zone 2AU de la Terrière Est et la contenir dans sa partie Ouest entre le chemin du Pré Belet et la zone urbanisée afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Réponse apportée : la zone 2AU a été réduite afin de préserver les parcelles agricoles et la zone humide.

2. Requalifier en zone naturelle au titre de la protection des personnes et des biens et de la protection du patrimoine naturel et paysager, les zones UM1 des Rouillères, de la Marie-Louise et le secteur UM2 du Petit Forcin (secteurs soumis au risque inondation et en zone humide).

Réponse apportée : Ces zones ont été réduites dans leur partie non urbanisée afin de préserver les sites naturels et d'éviter la construction au sein de zones non urbanisées et soumises aux risques.

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des réponses apportées aux Personnes Publiques Associées

Observations	Réponse(s) apportée(s)	Pièce(s) modifiée(s)
Autorité environnementale (DREAL)		
Plusieurs secteurs aménageables ne sont pas étudiés ou le sont de façon incomplète pour démontrer l'acceptabilité des projets sur le plan environnemental : extensions des parkings de plage zonés Ns près du Phare et à la Grière, y compris l'aménagement d'une nouvelle voie de circulation, extension de la zone d'activité en zone humide, inondable et en ZNIEFF, zones UM et NS destinées à des équipements publics ou collectifs, création en espace remarquable d'un nouvel accès à l'aérodrome (non justifié en termes de finalité et de tracé), création de pistes cyclables dans le marais, autorisation des équipements et bâtiments agricoles en ZNIEFF 1.	Compléments apportés (zones UM, NS, emplacements réservés)	Rapport de présentation / plan de zonage
La présence potentielle d'espèces d'intérêt patrimonial, voire protégées, n'a pas été investiguée sur aucun de ces secteurs, d'où une absence de prise en compte des possibilités de destruction de la flore ou de la faune.	La présence potentielle d'espèces s'est basée sur la présence d'habitat d'intérêt lors de la phase de terrain.	
Le rapport de démontre pas toujours la nécessité de certains aménagements projetés, ni l'absence de solution alternative de moindre impact, ni la faisabilité de mesures compensatoires.	Compléments apportés (zones UM, NS, emplacements réservés)	Rapport de présentation
Expliciter les règles au secteur NI pour mesurer l'adéquation du règlement avec les enjeux propres à ce secteur.	Règlement complété	Règlement
Expliciter les raisons pour lesquelles certaines habitations situées à l'extrémité sud de la commune sont zonées Ah bien que non situées en zone agricole.	Un zonage Nh a été appliqué.	Plan de zonage
Reporter la servitude de passage des piétons sur le littoral sur le plan des servitudes.	Donnée en cours d'institution	
Réexaminer le respect de continuité issue de la loi Littoral, vu les possibilités d'urbanisation offertes à ce stade dans certains zones et les possibilités de mitage qui en découlent.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Évaluer la nécessité et les incidences des projets et zonages étudiés sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces qui ont justifié la désignation des sites. Des zooms cartographiques, une description des secteurs concernés et des espèces observées et potentiellement présentes auraient mérité de figurer dans le rapport.	La présence potentielle d'espèces s'est basée sur la présence d'habitat d'intérêt lors de la phase de terrain.	

Le dossier justifie la prise en compte des périmètres d'inventaires et de protection environnementaux en termes de pourcentage surfacique. Si cette première approche apporte des éléments d'information, elle ne justifie pas à elle seule de la bonne prise en compte des enjeux propres à ces périmètres.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Revoir la définition des indicateurs pour permettre l'évaluation et le suivi du PLU.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Inexactitudes relevées : références aux sites inscrits et classés, au marais breton qui ne concernent pas la commune, attribution erronée à la DREAL d'inventaire des zones humides réalisé par l'office national des zones humides, indications à mettre à jour (SRCE, SDAGE, PGRI, PAMM).	Compléments apportés	Rapport de présentation
Caractère trop général du résumé non technique (pas de données sur les surfaces consommées).	Compléments apportés / Les données de consommation d'espace prévue sont affichées.	Rapport de présentation
Perspectives de développement et gestion économe de l'espace L'analyse du besoin en zones d'urbanisation future s'appuie sur un repérage des possibilités de densification par division parcellaire et sur un comblement des dents creuses. Mais l'estimation explicite des possibilités de densification liées au renouvellement urbain n'est pas réalisée. Les possibilités sont réduites de près d'un tiers du fait de l'application d'un taux de rétention de 30%, qui pourrait théoriquement être revu à la baisse dans le cadre d'une mobilisation accrue des outils fiscaux et fonciers existants.	La commune a choisi ce taux de rétention selon la tendance observée ces dernières années sur le territoire.	
Perspectives de développement et gestion économe de l'espace Le rapport de présentation pourrait présenter une analyse comparative plus détaillée entre la densité moyenne observée dans les différents quartiers et la densité prévue dans le cadre du potentiel de renouvellement et d'extension urbaine résidentielle. En complément, une justification des densités choisies et une réflexion plus approfondie sur les formes urbaines devraient ainsi permettre à la commune de réduire d'avantage les surfaces urbanisables en extension urbaine. A ce stade, la densité brute de 13 logements à l'hectare envisagée sur les secteurs à urbaniser reste fortement consommatrice d'espace, au détriment des cultures de plantes qui font partie intégrante du patrimoine culturel et paysager de la commune.	Les densités affichées sont celles à atteindre sur la surface réellement aménageable (hors zones à risques ou zones humides) soit 18 logements/ha en moyenne. Cette densité s'inscrit de manière cohérente dans le tissu urbain environnant.	Rapport de présentation / OAP
Perspectives de développement et gestion économe de l'espace Des justifications auraient pu être apportées quant à l'état initial et au potentiel constructible dans la zone UE permettant l'extension de la zone d'activités existante sur le marais et en zone inondable. Il en est de même pour la prise en compte à l'échelle intercommunale des secteurs préférentiels pour le projet de développement des activités économiques de la CC afin de mieux cibler les secteurs dédiés à ce développement à l'échelle de la commune.	La zone UE a été réduite pour préserver la zone humide.	Plan de zonage

Perspectives de développement et gestion économe de l'espace L'affection d'un zonage de type urbain à l'ensemble des zones UM ne semble pas systématiquement adaptée, tant en termes de vocation que de localisation sur des espaces sensibles ou extérieurs à l'enveloppe urbaine.	Certaines zones UM ont été réduites afin de conserver uniquement la partie urbanisée.	Plan de zonage
Prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager Plusieurs secteurs ne sont pas reconnus comme remarquables dans le PLU alors qu'ils semblent remplir les critères définis dans le code de l'urbanisme. A titre d'exemples, plusieurs secteurs compris dans l'enveloppe des sites Natura 2000 et non artificialisés se voient affecter un zonage plus permissif : les zones N situées "plage de la Marine" et aux "Casserottes", les zones A et N dans le secteur des Rouillères.	Les plages sont zonées en N 146-6.	Plan de zonage
Prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager Le PLU exclut indûment des zones 146-6 les secteurs sur lesquels sont prévus des aménagements légers : piste cyclable correspondant à l'emplacement réservé n°2, plages, concessions de plages, mouillages, bande Nm à l'arrière de la réserve naturelle nationale, ... Il exclut aussi certaines zones Ns littorales supposées correspondre aux stationnements littoraux existants et à leurs accès. Toutefois, ces zones sont trop largement dimensionnées par rapport à la réalité du terrain. Par conséquent, le PLU devra être ajusté en vue d'une meilleure cohérence avec la loi Littoral.	La zone Ns du parking de la Terrière a été réduite afin de conserver la partie réellement urbanisée (erreur de report à l'arrêt).	Plan de zonage
Prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager Le règlement des espaces remarquables devrait sans doute être affiné afin de ne pas autoriser des aménagements sans rapport évident avec la vocation de ces secteurs , tels que de nouvelles aires de stationnement, sanitaires, postes de secours et aménagements forestiers sur le marais à vocation agricole. La possibilité de ces aménagements ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune évaluation environnementale.	Règlement affiné.	Règlement
Bande des 100 m Le fait de ne pas considérer l'arrière de la lagune de la Belle Henriette, soumise au balancement des marées de fort coefficient, comme limite des plus hautes eaux, mériterait d'être revu ou justifié.	Le référentiel utilisé est Histolitt issu d'un travail du SHON qui reprend la limite des plus hautes eaux connues.	
Boisements Le PLU ne devrait pas présenter uniquement les secteurs concernés par des évolutions au regard du POS mais expliquer l'ensemble des choix effectués en matière de protection.	Compléments apportés	Rapport de présentation

Boisements La réduction significative de la protection, motivée dans certains secteurs par une récente évolution du code de l'urbanisme ou par le souhait de faciliter un projet de type accrobranche, mériterait d'être réexaminée au regard d'une analyse des enjeux propres aux boisements concernés.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Zones humides Il aurait été utile en complément de l'inventaire communal des zones humides joint en annexe de rappeler la composition du comité de pilotage, de préciser si l'inventaire a fait l'objet d'une validation par le CLE, d'indiquer dans quelle mesure des fiches descriptives de zones humides inventoriées peuvent être consultées et si l'objectif de protection des zones humides intégré au SAGE du Lay est décliné dans ce dernier sous forme de prescriptions particulières.	Des compléments ont été apportés mais l'inventaire constitue une étude à part entière dont le PLU a relaté les constats les plus marquants	Rapport de présentation
Zones humides Les mesures liées aux zones humides devraient figurer dans le paragraphe consacré aux éléments protégés au titre du L123-1-5-III-2° pour clarifier l'origine réglementaire.	Règlement complété	Règlement
Zones humides Les zones UM, UE, Ns et certains emplacements réservés (voies de désenclavements, accès aérodrome) définis sur des zones humides non aménagées peuvent engendrer leur dégradation à court terme, ce qui est contradictoire avec l'objectif de protection affiché. Il conviendrait d'opter sur ces secteurs pour des zonages plus cohérents avec la préservation des milieux. Appliquer la logique éviter-réduire-compenser.	Certaines zones(UM, Ns) ont été réduites afin de préserver les milieux naturels.	Plan de zonage
Zones humides Dans un contexte d'émergence des réflexions en vue d'un SCoT, une localisation alternative des zones d'activité et commerciales projetées aurait dû être privilégiée dès le stade du PLU et si possible à l'échelle supra-communale.	Le projet de PLU vient conforter des zones d'activités existantes et pour lesquelles il existe une demande.	
Eaux pluviales et usées Le PLU ne joint ni le zonage des eaux pluviales ni celui de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées.	Ces schémas ont été mis à jour en même temps que le PLU. Ils sont annexés à ce dernier.	Annexes / Rapport de présentation
Eaux pluviales et usées Le dossier indique que des études ont été lancées concernant la surcharge estivale et la non-conformité des rejets de la station d'épuration d'une capacité actuelle de 35 000 EH, ainsi que la dégradation d'une partie des réseaux. Cependant, le fait que le dossier ne démontre pas que les dysfonctionnements observés et pressentis ne constituent pas des éléments bloquants pour le développement, dans l'attente de solutions à venir, apparaît préoccupant.	Compléments apportés	Rapport de présentation

Risques naturels Il serait nécessaire de reproduire à titre d'alerte les zones d'aléas de submersion au plan de zonage pour les localiser clairement.	Cet ajout risquerait de faire perdre en lisibilité le plan. Ces cartes sont annexées au PLU.	
Risques naturels Le zonage évite dans l'ensemble l'urbanisation dans les zones exposées mais y permet l'urbanisation en dents creuses ainsi que l'extension d'une zone d'activités. Le règlement renvoie dans l'attente du PPRL vers un examen par les services de l'Etat des autorisations d'urbanisme en zone d'aléa, susceptible de conduire à un avis défavorable. En l'absence d'explication, l'unique mesure compensatoire évoquée dans le rapport et qui a trait au risque incendie reste néanmoins peu éclairante.	Règlement complété	Règlement
Nuisances Le rapport ne comprend pas assez d'éléments de diagnostic sur les risques de nuisances sonores autres que les infrastructures routières : campings, parcs de jeux et activités semi-nocturnes existantes. La maîtrise de ces nuisances devrait constituer un élément à part entière des OAP des nouvelles zones d'urbanisation. Le règlement gagnerait à être renforcé en vue d'une meilleure maîtrise des nuisances de voisinage au sein des zones déjà urbanisées.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Direction Départementale des Territoires et de la Mer		
Prise en compte du Grenelle de l'environnement Les objectifs de consommation d'espaces sont trop généraux et devront être chiffrés et explicités dans le PADD.	Voir réponses suivantes	Rapport de présentation
Prise en compte du Grenelle de l'environnement Le dossier devrait être complété par un diagnostic agricole précis avec une analyse des impacts du projet sur l'agriculture et les mesures compensatoires individuelles et/ou collectives pour pallier l'éventuelle perte d'exploitation générée par le projet de PLU.	Les agriculteurs de la commune ont été contactés, le rapport de présentation expose les choix en fonction de cette concertation.	
Loi Littoral La délimitation entre les zones A 146-6, A et N n'apparaît pas pleinement cohérente avec les enjeux environnementaux identifiés (Natura 2000, zone humide, ZNIEFF 1).	Les plages sont zonées en N 146-6.	Plan de zonage
Choix de développement / maîtrise de l'étalement urbain / Habitat Le choix d'un coefficient de rétention de 30% est injustifié. La mobilisation d'outils fonciers et fiscaux adaptés serait de nature à permettre de ne plus intégrer ce critère comme justification des choix des nouveaux secteurs d'urbanisation.	La commune a choisi ce taux de rétention selon la tendance observée ces dernières années sur le territoire.	

<p>Choix de développement / maîtrise de l'étalement urbain / Habitat</p> <p>En matière de densité, 6 secteurs ont été identifiés en extension urbaine et sont destinés à l'accueil de 337 logements pour une superficie de 13 ha sur la base d'une densité nette de 18 logements / ha. Or, l'ensemble de ces opérations porte en réalité sur une surface de 18 ha, soit une densité brute de 13 log/ha. En raison du caractère littoral de la commune et afin de ne pas hypothéquer les possibilités d'évolution futures, la densité brute globale devra être portée à 20 log/ha dans les opérations en extension urbaine.</p>		
<p>Choix de développement / maîtrise de l'étalement urbain / Habitat</p> <p>La commune a exprimé un besoin de 800 logements à l'horizon 2025. En considérant les 535 logements issus du potentiel existant, le besoin serait de 265 logements et non de 237 comme indiqué.</p>	<p>Les densités affichées sont celles à atteindre sur la surface réellement aménageable (hors zones à risques ou zones humides) soit 18 logements/ha en moyenne, Cette densité s'inscrit de manière cohérente dans le tissu urbain environnant.</p>	<p>OAP / Rapport de présentation / plan de zonage</p>
<p>Choix de développement / maîtrise de l'étalement urbain / Habitat</p> <p>Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation est surestimée de 6 ha. En conséquence, une justification des densités et une réflexion plus approfondie sur les formes urbaines et la construction en priorité au sein des zones urbaines devraient permettre à la commune de réduire les surfaces urbanisables en extension urbaine.</p>		
<p>Choix de développement / maîtrise de l'étalement urbain / Activités économiques</p> <p>Le projet de PLU prévoit une extension de la zone UE à vocation économique sur une ancienne zone UL occupée par un camping. Il conviendra de justifier plus largement de la nécessité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des disponibilités existantes et des besoins des entreprises à travers une approche communautaire et en cohérence avec l'objectif du PADD de complémentarité avec les commerces du centre-ville.</p>		
<p>Choix de développement / maîtrise de l'étalement urbain / Activités économiques</p> <p>Dans le secteur des Grands Vasais, la zone UM1 et la fraction nord-ouest de la zone UE sont concernées par une ZNIEFF 1 et sont situées en zone rouge du projet de PPRL et en zone humide. Le zonage et le règlement permissif de ces secteurs interpellent au regard des contraintes induites. Le rapport de présentation devra à minima justifier les choix opérés, voire reconsidérer le champ des possibilités admises.</p>	<p>Ces zones ont été réduites.</p>	<p>Plan de zonage</p>
<p>Déplacements / Transports</p> <p>Les sites de parkings relais avec navette permettant d'accéder au centre-ville en période estivale et les aires de camping-cars devraient être clairement définis avec des liaisons douces vers le centre-ville ou les plages.</p>	<p>Le diagnostic comprend une analyse des déplacements sur la commune qui a été prise en compte pour la définition du projet.</p>	

Risques Faire référence à la version actualisée du DDRM.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Risques Préciser que l'aléa inondation terrestre est également étudié dans le cadre du PPRL.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Risques Compléter la liste des arrêtés de l'état de catastrophe naturelle par celui en date du 01/03/2010 relatif à la tempête Xynthia.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Risques Reporter les zones à risques naturels et technologiques sur le plan de zonage en distinguant les secteurs d'aléas très fort, fort, moyen et faible.	Cet ajout risquerait de faire perdre en lisibilité le plan. Ces cartes sont annexées au PLU.	
Risques Concernant le risque feux de forêt, afin de réduire la vulnérabilité, le règlement doit rappeler que le débroussaillage est recommandé sur 50 m autour des habitations pour les propriétaires et ayants-droits de terrain situés jusqu'à 200 m des massifs forestiers (arrêté préfectoral du 26 novembre 2012) et obligatoire sur 50 m autour des campings (arrêté du 21 mai 2013).	Compléments apportés	Règlement
Patrimoine naturel et paysager Requalifier les zones UM1 des secteurs en discontinuités de l'urbanisation (Grandes Bouillières, Les Rouillères, La Marie-Louise) en N indicé et n'autoriser que les extensions limitées du bâti existant et des aménagements légers compatibles avec le caractère naturel de la zone.	Ces zones ont été réduites pour préserver les milieux naturels.	Plan de zonage
Patrimoine naturel et paysager Requalifier les zonages UM2 qui offrent des possibilités de constructions incompatibles avec le caractère naturel de la zone en N indicé autorisant les équipements légers sans extension de l'urbanisation.	Ces zones ont été réduites pour préserver les milieux naturels.	Plan de zonage
Patrimoine naturel et paysager / Boisements Les dispositions de l'article L123-1-5-III-2° mériteraient a minima d'être mises en œuvre ou leur suppression mieux argumentée.	Compléments apportés	Rapport de présentation
Patrimoine naturel et paysager / Boisements Reclasser en NL la partie ouest boisée de la zone UM1 compris dans le périmètre Natura 2000 (secteur des Floralties).	Cette zone concerne le cimetière paysager (zone UMc), les boisements y sont néanmoins protégés.	Plan de zonage

Patrimoine naturel et paysager / Boisements Revoir le classement en UC de la parcelle ZP0141 créant une nouvelle possibilité de construction.	Parcelle reclassée en N146-6	Plan de zonage
Patrimoine architectural L'état initial de l'environnement devrait comporter une analyse architecturale et urbaine plus développée afin de renforcer la définition de l'identité de la commune et de ses quartiers dans le respect des objectifs du PADD.	Le diagnostic comprend déjà une analyse du tissu urbain par secteur.	
Patrimoine architectural Les motifs de protection des secteurs patrimoniaux (Terrière, centre-ville, Quichenottes) devraient être plus largement développés.	Les prescriptions concernent les couleurs des enduits.	
Patrimoine architectural Certains édifices remarquables ne sont pas identifiés dans l'inventaire (église, phare, moulin, chapelle, ancien hôtel ...). Il conviendra d'expliciter ces choix d'autant que ces éléments balnéaires et ruraux présentent un réel intérêt patrimonial et architectural.	La commune a souhaité préserver les éléments architecturaux qu'elle a jugé les plus remarquables sur la commune.	
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)		
Les objectifs de modération de la consommation d'espace ne sont pas chiffrés dans le PADD, contrairement aux dispositions introduites par la loi ALLUR.	Compléments apportés dans le rapport de présentation sur les besoins.	Rapport de présentation
Un diagnostic agricole précis doit être fourni, avec une analyse des impacts du projet sur l'agriculture et les mesures compensatoires individuelles et/ou collectives pour pallier la perte d'exploitation générée, particulièrement sur le secteur de la Terrière.	Les agriculteurs de la commune ont été contactés, le rapport de présentation expose les choix en fonction de cette concertation.	
Les éléments d'identification permettant de justifier l'estimation du potentiel urbanisable (sans coefficient de rétention foncière) en secteur urbain, par la mise en place d'une politique foncière discalé ou foncière active, doivent être apportés.	Les densités affichées sont celles à atteindre sur la surface réellement aménageable (hors zones à risques ou zones humides) soit 18 logements/ha en moyenne, Cette densité s'inscrit de manière cohérente dans le tissu urbain environnant. De plus, la zone 2AU de la Terrière a été réduite plus largement.	Rapport de présentation
La densité brute globale doit être augmentée à 20 logts/ha minimum dans les opérations prévues en extension urbaine.		
Nécessité de restituer des surfaces aux secteurs agricoles et naturels (réduire les surfaces des zones à urbaniser de 6 ha)		
Chambre d'Agriculture		

Retirer certaines surfaces ouvertes à l'urbanisation pour un retour en A : densité nette trop faible pour une commune littorale + nombre et proportion de résidences secondaires considérable (sur 80 nouveaux logements, 62 sont destinés aux RS soit 77%) + coefficient de rétention de 30% qui n'a pas lieu d'être.	Les densités affichées sont celles à atteindre sur la surface réellement aménageable (hors zones à risques ou zones humides) soit 18 logements/ha en moyenne, Cette densité s'inscrit de manière cohérente dans le tissu urbain environnant.	Rapport de présentation
De nouvelles surfaces destinées à l'urbanisation concernent des parcelles occupées par 2 exploitants, parcelles à vocation maraîchères nécessitant une rotation agronomique. Le retrait de ces parcelles peut remettre en cause la viabilité économique d'une entreprise agricole.	La zone 2AU a été réduite.	Plan de zonage
Apporter un complément d'informations sur l'impact du classement en zone 2AU des terres agricoles sur les exploitations concernées et, une fois l'impact évalué, la réparation et les compensations qui seront mises en place pour maintenir l'activité économique actuelle.		
Conseil Général		
Apporter une attention particulière à l'accès de la zone commerciale d'entrée de ville afin de ne pas nuire à la fluidité du trafic sur le giratoire, déjà saturé en période estivale.	Une OAP est réalisée sur la zone.	
S'assurer de la compatibilité des périmètres des zones de préemption ENS dans les zonages et le règlement du PLU (classement en N ou A).	Prise en compte	
PNR Marais Poitevin		
Dans les OAP incluant des zones humides traitées en espaces paysagers, préciser qu'il s'agit d'espaces paysagers assurant le respect des fonctionnalités des zones humides identifiées par l'inventaire (zone 2AU Est de la Terrière, zone UE entrée de ville).	Les zones humides ne font plus partie de la zone 2AU et la zone UE.	Plan de zonage
La zone Nj1 autorisant les abris de jardins en extension de l'enveloppe urbaine empiète toutefois sur le corridor écologique. Une réflexion sur les implantations envisagées de ces unités, et leurs possibilités de regroupement vers l'arrière des habitations plutôt qu'en extension sur l'emprise du corridor pourra utilement permettre d'en préserver au mieux sa fonction.	Au vu du contexte du secteur, la possibilité de construction d'abris de jardin (limité à 12 m ²) ne devrait pas empêcher la fonctionnalité écologique du corridor.	
Porter une attention sur l'implantation des équipements afin d'éviter le phénomène de continuité d'urbanisation et des équipements de manière linéaire dans le secteur de la Grière (zones UM1 + NT)	Ces zones ont été réduites afin de conserver seulement la partie déjà urbanisée.	Plan de zonage
Comité Régional de la Conchyliculture		

Inclure les enjeux conchyliques et de qualité de l'eau dans le diagnostic et le PADD.	L'EIE comprenait déjà une partie sur la qualité des eaux (EIE et PADD).	
Orange		
Le règlement des zones ne permet pas d'utiliser la technique aérienne pour l'implantation des réseaux, même en cas d'impossibilité technique. De plus, l'obligation d'enfouir les réseaux conduirait à créer des contraintes plus fortes que celles prévues par les différentes réglementations existantes. La légalité de telles dispositions est donc contestable.	Règlement complété	Règlement
Vendée Eau		
Mise à jour de la partie eau de l'état initial de l'environnement	Compléments apportés	Rapport de présentation

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des réponses apportées aux demandes formulées lors de l'enquête publique

Observations	Réponse de la commune	Pièces modifiées / Modifications apportées
Avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public	-	-
Les dépositions D3 et D12 concernent la même affaire pour un classement en zone AH justifié par la rupture d'urbanisation, le cas particulier évoqué est à examiner par les services de la mairie.	Ces parcelles ont été zonées Nh, étant entourées de zones naturelles. Ces demandes ont été prises en compte dans le respect de la loi Littoral qui prévoit une extension limitée de ces secteurs en discontinuité.	Plan de zonage
Les dépositions D6 et D24 concernent le zonage UM1 Pré Lambert à la Grière, ce terrain est soumis à l'aléa inondation, il n'est donc pas envisageable d'y établir une zone destinée à l'habitat.	La zone UM1 ne prévoit pas de constructions à vocation d'habitat. Cette zone a été réduite pour préserver la zone humide.	Plan de zonage
La déposition D16, la parcelle classée antérieurement au POS en zone habitat UC est en zone UE dans le projet de PLU en cours. Afin de conserver « la quiétude » de la zone d'habitat environnante, modifier le règlement pour imposer un retrait concernant l'édification des constructions en limites séparatives.	Prise en compte : une zone non aedificandi de 3 m de large a été ajoutée en bordure de la zone UC.	Plan de zonage
La déposition D21, demande le classement de la villa Sainte Anne construite en 1860. L'absence d'entretien de cette propriété a généré une dégradation du bâtiment qui d'autre part est frappée d'alignement. Cette demande n'est pas recevable.	Défavorable	
Les dépositions D25 et D26, déplorent la disparition des terres agricoles à la Terrière Nord zone 2AU (réponse ci-dessus en D9, D15 et D30).	Prise en compte : la zone 2AU de la Terrière Nord a été réduite.	Plan de zonage
Les courriers L2, L4, L5, L8, L9, L10, L12, L14, L17, L19 et L23 et les dépositions D8, D10, D11, D17, D18, D19, D20, D23 et D25 sur le registre d'enquête contestent le classement en zone N de l'AFU des Conches Courlies. Madame la présidente de cette AFU a remis un dossier (L5) comprenant deux études qui laissent penser que ce dossier était bien engagé avant 2010. Ce classement en zone N se justifie par une rupture de l'urbanisation, d'autre part ce secteur est proche de la forêt dunaire à l'Ouest et des marais à l'Est (précisé à la commune par un Courrier du Préfet le 5 juin 2013). Opter pour un classement qui rendrait ces parcelles constructibles serait tout à fait contraire à la modération de l'étalement urbain et des prescriptions du Grenelle de l'environnement. On peut regretter les investissements faits par des particuliers dans ce secteur sans être alertés. Cependant la loi SRU de décembre 2010 incitait déjà « ... à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés... ».	Défavorable / Cette zone se situe en discontinuité de l'urbanisation et dans un secteur d'intérêt environnemental.	

<p>Le dossier L6, est très critique sur la forme de la partie élaboration du projet de PLU, mais reconnaît qu'il s'est déroulé conformément aux préconisations et que les dates et obligations réglementaires ont été respectées.</p> <p>Le document se présente sous la forme de contre-propositions, les rédacteurs évoquent le projet de PLU comme « recueil » de bonnes intentions, mais auquel il n'est pas associé de programme d'action concret et planifié et également un manque d'indicateurs de suivi.</p> <p>Les prévisions en matière de logement sont analysées, il est reproché une trop forte orientation vers les résidences secondaires au détriment des résidences principales. La tendance pourra se modifier à condition que les nouvelles orientations en matière d'urbanisme se mettent en place et permettent l'installation de jeunes couples (résider à proximité des écoles par exemple).</p> <p>Les espaces à urbaniser sont inventoriés (dents creuses...) une proposition de reclassement des campings on zone urbanisable est intéressante.</p> <p>L'élargissement du périmètre dédié aux activités commerciales est évoqué avec l'extension en entrée de ville dans le secteur de la Corba, cette affaire est traitée ci-après dans l'avis sur le dossier L5.</p> <p>Les actions conduites avec l'intercommunalité sont effectivement absentes, la communauté de communes ne dispose pas d'espaces à la Tranche sur Mer permettant de mettre en œuvre des zones d'activités permettant un développement économique à ce niveau La réalisation de pistes cyclables en zone humide comme prévu au travers des emplacements réservés devra être mise en œuvre avec beaucoup de discernement, le milieu est sensible et doit être protégé.</p>	<p>L'emplacement réservé n°2 a été réduit dans sa partie Nord afin de réserver la zone humide.</p>	<p>Plan de zonage</p>
<p>Le courrier L22. concerne le « Camping Bel classé en zonage UT, un zonage en UC était souhaité par le propriétaire. Cette perspective est intéressante, le terrain est situé dans l'enveloppe urbaine entre les zones UA, UB et UC, à environ 800m du centre-ville, c'est une possibilité d'extension pour des logements qui pourraient être destinés à des seniors.</p>	<p>Maintien de la zone UT (vocation actuelle de la zone)</p>	
<p>Le courrier L21. de l'Association pour la Protection de l'Environnement à La Tranche Sur Mer. Ce courrier reprend les principaux thèmes et émet à juste titre des recommandations d'ordre environnementales. Cependant les recommandations émises sont des reprises des prescriptions faites par les services de l'état (DREAL et DDTM). C'est le cas pour les espaces protégés et la densification, la consommation de terres agricoles doit être une préoccupation de la commune. Une réflexion intéressante sur les transports et déplacements.</p> <p>Les difficultés rencontrées pour obtenir le dossier du PLU avant l'EP et le chemin d'accès sur le site internet de la commune sont des problèmes logistiques qui nécessitent toute l'attention de la commune en matière de communication.</p>	<p>Prise en compte dans la réponse faite aux Personnes Publiques Associées.</p>	<p>Rapport de présentation / Plan de zonage</p>
<p>Le courrier L3, concerne deux points réglementaires à ajouter dans le projet de règlement du PLU</p> <p>1er point réglementaire – cote NGF pour prise en compte dans la rédaction des articles xx / 6 de toutes les zones</p> <p>2ème point réglementaire – Eaux pluviales : La rédaction du POS est plus précise et sa reprise dans le règlement du PLU ne doit pas poser problème.</p>	<p>Prise en compte partielle Cote NGF : le règlement a été complété dans sa partie "Dispositions générales" (risques naturels)</p>	<p>Règlement</p>

Le dossier L18 ce sont des propositions élaborées par le Conseil des Sages, les propositions d'ordre esthétiques concernent le Chapitre 4 du règlement du projet de PLU une prise en compte totale ou partielle est possible dans le règlement définitif du PLU. Pour ce qui concerne l'intégration des nouvelles énergies c'est une idée à développer en dehors de la démarche du PLU	Défavorable / Le PLU comprend déjà des prescriptions d'ordre esthétiques.	
Le courrier L24. de l'Amicale des Propriétaires Terriens de la Résidence de Loisirs de La Tranche Sur Mer (APRL), Concerne 3 points du projet de règlement de la zone UD : Le caractère de cette zone est à préciser suivant les choix de la commune pour ce type de zone. Les articles UD 12 et 13 nécessitent quelques ajustements tout à fait justifiés dans ce courrier. Lors de la rédaction définitive du règlement du PLU ces demandes seront à prendre en considération.	Prise en compte	Règlement
Le dossier L1, concerne 2 parcelles à la Terrière, dans le projet de PLU l'une au Pré Belard cadastrée ZT.51 est en zonage Nj1, l'autre aux Petits Prés cadastrée ZT n+95 est en zonage Nj2. La situation de la parcelle ZT.51 nécessite d'être examinée avec plus d'attention, le zonage fait apparaître une zone humide, cependant cette parcelle est située entre la voie de desserte et des habitations existantes en zone UB. La parcelle ZT n+95 est en zone humide et la requête pour un changement de zonage ne se justifie pas.	Défavorable	
Le dossier L7. concerne la demande de classement en UC de la parcelle cadastrée ZP.62 actuellement en zone N. Au vu de l'historique le changement de zonage n'a aucune incidence, les limites de zones sont actuellement matérialisées par les voies de circulation.	Défavorable	
Le dossier L11. concerne la demande de classement en UC de la parcelle ZM.401 actuellement en zone ND L146-6. La parcelle est hors zone urbanisée, au vu de l'emplacement, ce classement est justifié.	Défavorable	
Le Courrier L13. demande le classement des parcelles cadastrées ZP.143 et 144 en zone autre que N.146-6. La demande n'est pas recevable, les parcelles sont hors zone urbanisée.	Défavorable	
Les Courriers L10, L14 et L23. contestent le zonage 1AU aux Conches (Terrière Ouest) et le projet d'aménagement qui en découle. Ces personnes sont essentiellement opposées à la densification du secteur, pourtant ces dispositions sont incontournables ;	Défavorable	
Le Courrier L14 concerne 2 affaires personnelles : a. pour la parcelle ZK.52 Rue de Longeville cette affaire sera à gérer avec les services de la mairie s'il y a ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ; b. pour la parcelle ZK.1 la Sablière, le classement en zone A est logique (zone agricole et rupture d'urbanisation).	Défavorable	
Le Courrier L16 concerne également 2 affaires personnelles : a. pour la parcelle ZK.2 la Sablière, le classement en zone A est logique (réponse identique L14) b. pour la parcelle ZK.128, cette dernière est classée en zone Nj1, cette situation nécessite d'être examinée avec plus d'attention, le zonage fait apparaître une zone humide, cependant cette parcelle est située en limite de zone UA proche d'habitations existantes.	Défavorable	