

LISTE DES PIECES JOINTES

- 1. Plan de zonage PLU 2006 / OAP**
- 2. Plan de zonage PLUi 2024**
- 3. Charte agriculture, forêt et urbanisme**
- 4. GRIDAIH Zone Agricole**
- 5. Plan accès Z.A Petit fief retail**
- 6. Photos maisons voisines**
- 6bis. Photo coffrets EDF**
- 7. Plan zone assainissement parcelle AE4**
- 8. Plan chemin petit fief retail**
- 8bis. Jurisprudence Bordeaux**
- 9. Fiche élaboration SAGE 2004**
- 10. Extrait PAGD du SAGE 204 zones humides**
- 11. Etude d'impact le Gaveau 2017 et 2019**
- 12. PLUI 2024 analyse de terrain 4 communes**
- 13. Extraits évaluation environnementale PLUI**
- 14. Extraits PLUi : PADD, règlement écrit, OAP trame verte**
- 15. Extrait SAGE Vie et Jaunay**
- 16. Cartographie ZNIEFF Saint-Gervais**
- 17. Extraits charte gestion et économie espace Vendée et Techni.Cités**
- 18. Jurisprudence Grenoble**
- 19. Jurisprudence Rennes**
- 20. Extrait PHL**
- 21. Plan zonage 1AU parcelle AK 25**
- 22. Extrait code environnement**

DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE PLUI CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ COMMUNE CONCERNÉE SAINT GERVAIS

1. ÉTAT CIVIL

Rolande Vigier née Trichereau le 27 novembre 1941 à Saint Gervais, mariée à Léon Vigier en 1962 veuve depuis mars 2022.

Domiciliée au 9, rue de Ker Blanchard 85350 Île d'Yeu

Propriétaire d'une résidence secondaire au 8, chemin du Petit Fief Retail à St Gervais (maison de famille)

Propriétaire de terrains sur la commune de St Gervais notamment la parcelle AE 4 d'une contenance de 6100 M2 située Chemin du Petit Fief Retail me venant de mes parents.

Vu mon âge et la complexité du dossier, je délègue à Moïsette Dupont le pouvoir de me représenter et d'agir en mon nom auprès des instances administratives ou privées concernées par ce dossier. (voir pouvoir)

2. LA PARCELLE AE 4 EN ZONE AGRICOLE ET ZONE HUMIDE PROTÉGÉE?

Cette parcelle, classée en zone 2AU au PLU adopté en juillet 2006, est inclus dans une OAP pour de la construction pavillonnaire programmée à moyen terme. En juin 2006 des permis de construire ont été accordés et deux maisons ont été construites sur les parcelles AE 5 et AE 6.

Ces constructions ont eu pour effet d'interdire l'accès aux terrains situés à l'arrière de la zone 2AU, et je pense que c'est la raison pour laquelle l'OAP ne s'est jamais réalisée. Curieusement les parcelles construites sont restées classées en 2AU et le sont encore aujourd'hui. Bien sûr leur zonage va changer au PLUI en zone U. (PJ N°1)

Quoi qu'il en soit, la parcelle AE 4 est prévue au plui d'être classée en zone agricole et en zone humide protégée en vertu de l'article R151-22 du code de l'urbanisme évoquant le potentiel agronomique, biologique ou économique du secteur.(PJ N°2) et décrété être une zone humide sans aucune explication ni arguments le justifiant. Aucune allusion à cette zone 2AU et son OAP dans le PLUI.

1

JE CONTESTE CE CLASSEMENT ET DEMANDE UNE MODIFICATION DE ZONAGE POUR LA PARCELLE AE4. POURQUOI?

1. CONCERNANT LE CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE:

- Ce secteur n'a aucune vocation agricole
- Le potentiel agronomique, biologique ou économique n'est démontré dans aucun document du PLUI alors que:
- La charte agriculture, forêt et urbanisme préconise :
 - a) De réaliser un diagnostic agricole avant tout classement d'un secteur en zone A
 - b) D'élaborer un zonage et un règlement des ZA adaptés à leurs spécificités (classiques, à forte valeur ajoutée économique ou d'intérêt paysager et environnemental) (PJ N° 3)
- Le groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH) précise:
 - a) “ Des terrains desservis par les réseaux, bordés par des constructions sur deux côtés ont davantage vocation à être classés en zone urbaine et leur classement en zone A est illégal dès lors que les terrains ne présentent aucun intérêt agricole, la valeur effective jouant toujours un rôle déterminant” (PJ N°4)
 - b) Les terrains de la zone 2AU du petit Fief retail ne présentent aucun intérêt agricole ils sont coincés entre des zones urbanisées et ne sont pas facile d'accès pour une quelconque exploitation agricole, La Rue des Alouettes traverse un lotissement et la Rue Beauregard également.(PJ N°5)
- Je termine le chapitre “Zone Agricole” en citant la jurisprudence du TA de Bordeaux du 22 février 2008 n° 05BX01785 annulant la révision partielle d'un PLU pour un classement en zone agricole non fondé. (PJ N°5bis)

3) LA PARCELLE AE 4 :

- Se situe dans une zone urbanisée, des constructions la bordent sur 2 côtés (PJ N° 6)
- Est desservie par les réseaux (des coffrets EDF sont déjà présents en bordure de la parcelle) (PJ N°6bis)
- Est desservie par l'assainissement collectif (PJ N° 7)
- A un accès privé sur la parcelle AE 10 dont je suis la seule propriétaire. Cette parcelle jouxtant une voie privée ouverte à la circulation, les accès sont donc suffisant pour desservir de nouvelles

2. CONCERNANT LA ZONE HUMIDE:

- Tout d'abord permettez-moi de m'étonner qu'en 2006 cette zone 2AU comportait une OAP pour le l'habitat pavillonnaire le premier SAGE ayant été approuvé en 2004 puis révisé en 2014 (PJ N°9)
- C'est ce même SAGE (de nouveau en révision depuis 2023) qui fait référence pour le classement des zones humides au PLUI et qui précise dans son PAGD:"cet inventaire n'a pas de portée réglementaire en tant que tel il sert d'aide à la décision" (PJ N°10) les communes étant invitées à réaliser un inventaire parcellaire.
- Seule une étude d'impact a été réalisée en 2017 et 2019 sur le secteur du Gaveau à ST Gervais. En 2017 il est bien noté que: " l'inventaire des zones humides réalisé par l'ADBVB chargé d'identifier les principales ZH demande à être affiné à l'échelle parcellaire afin de vérifier l'existence ou non de ce type de milieu selon l'arrêté du 24 juin 2008." et de reprendre:" le PLU de la commune de ST Gervais et son règlement n'ont pas à ce jour intégré les ZH recensées par l'inventaire communal et doit le faire à l'échelle du PLUI."(PJ N° 11)
- A ce jour, rien n'indique dans les documents d'urbanisme du PLUI que ce travail ait été fait. Seules les municipalités de Bois-de-Céné ,Challans, Sallertaine et St-Urbain ont fait un inventaire précis et délimité les zones humides de leur commune respective.(PJ N° 12)
- Notamment, l'étude environnementale du rapport de présentation au chapitre " zones à urbaniser" ne fait état que d'une seule zone humide répertoriée celle du gaveau. Il est à noter, que sur la carte jointe la zone 2AU du petit fief retail n'est plus répertoriée zone humide dans sa coloration. (PJ N° 13)
- Le PADD, le rapport de présentation, l'étude environnementale, le livret justificatifs n°2 et le règlement écrit n'apportent que des préconisations générales concernant la protection des zones humides. Aucune indication concernant le secteur du petit fief retail n'apparaît et justifie ce classement.
Les orientations d'aménagement et de programmation thématique n'ont pas de prescriptions concernant les zones humides.(PJ N° 14)
- L'article n° 5 du SAGE de Vie et Jaunay mis en avant ne concerne que les communes de Challans et St Christophe de Ligneron. (PJ N°15)
- La commune de Saint-Gervais et en particulier le secteur du Petit Fief Retail n'est pas concerné par les dispositions du znieff pour les espaces naturels et protégés répertoriés en annexe. (PJ N° 16)

- De nombreux textes et documents indiquent la nécessité de réaliser un inventaire précis des ZH afin de les intégrer, en connaissance de cause , dans les documents d'urbanisme d'autant plus lors d'une révision totale des PLU pour l'élaboration d'un PLUI.(PJ N° 17)

Je termine ce chapitre zone humide sur une jurisprudence du TA de Grenoble du 9 octobre 2023 n° 2005885, relevant l'erreur manifeste d'appréciation lors d'un classement en zone humide et décidant l'annulation de la délibération approuvant le PLU d'une commune. (PJ N° 18) ainsi que la jurisprudence du TA de Rennes du 16 décembre 2011 annulant la révision d'un POS pour défaut d'inventaire de zones humides .(PJ N°19)

3. CONCLUSIONS

- **Considérant les arguments développés et étayés par les documents portés à connaissance, je conteste le classement de la parcelle AE 4 en zone Agricole ainsi que son statut de zone humide**
- **Cette parcelle, desservie par tous les réseaux publics, identifiée comme faisant partie du centre-bourg, se situant dans une zone urbanisée, bordée sur deux de ses côtés par des constructions pavillonnaires et constituant une dent creuse, représente un potentiel pour y construire des logements destinés à la population Gervinoise. D'autant plus qu'à St Gervais 73% des logements locatifs sont d'origine privée, la commune a donc besoin d'opération privée afin d'atteindre ses objectifs de nombre de logements à réaliser. (PJ N°20)**
- **Il serait dommage de se priver d'un tel potentiel alors que le manque de logements est une évidence sur notre département. J'en appelle au bon sens des élus afin que soit réfléchi la possibilité de changer le zonage prévu en zone A en zone à urbaniser pour la parcelle AE4 .**
- **Je sais que sont définies par l'état des enveloppes de surfaces pour chacune des zones que les municipalités doivent respecter. Cependant, j'ai repéré une zone classée 1AU qui, découpée dans la parcelle AK 25 en zone agricole, ne me semble pas cohérente car totalement enclavée. Cette zone 1AU non conforme au règlement pourrait peut-être faire l'objet d'un transfert de surface avec la parcelle AE 4. (PJ N°21)**
- **Quant à la zone humide, l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 définit ainsi les zones humides: " on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."**
- **Même après cet hiver exceptionnellement pluvieux, nous avons arpenté le terrain de long en large et n'avons trouvé aucune trace d'eau de surface ce qui m'amène à penser que le sol de la parcelle AE 4 ne correspond pas à la description précitée et ne peut être qualifié de zone humide.
(PJ N° 22)**

POUVOIR DE REPRÉSENTATION

- Je soussignée Rolande Vigier née Trichereau le 27 novembre 1941 à Saint Gervais 85230 en Vendée. Domiciliée au 9 Rue de ker Blanchard 85350 Île d'Yeu.
- Donne pouvoir à Moïsette Dupont née le 06 octobre 1956 à l'Île d'Yeu Vendée, domiciliée au 52, Rue de la Garde 85350 Île d'Yeu.
Tél: 06 70 92 07 10
Mail: rolande.vigier@orange.fr
- Afin qu'elle puisse me représenter et signer pour moi et en mon nom les formulaires et documents utiles et faire toutes les observations nécessaires, parlées ou écrites, adressées à Mr ou Mme le commissaire enquêteur désigné(e) pour l'enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local D'urbanisme Intercommunal (PLUI) de Challans Gois communauté, arrêté en conseil communautaire le 15 février 2024 et qui concerne la Commune de Saint Gervais. Commune de laquelle je suis résidente secondaire étant propriétaire d'une maison située au 8, chemin du Petit Fief Retail.
- Je donne mon accord si des échanges sont nécessaires avec d'autres personnes que le commissaire enquêteur pour les besoins de la procédure.
- Je souhaite, par l'intermédiaire de Moïsette Dupont, apporter mes observations, faire savoir mon désaccord et m'élever contre la modification de zonage d'une parcelle de terrain cadastrées section AE N° 004, située chemin du Petit Fief Retail, dont je suis seule propriétaire.
- Les documents signés en application de la présente délégation de signature comportent la mention " Pour Rolande Vigier, représentant légal, et par délégation. Moïsette Dupont"
- Ce pouvoir est confié à Moïsette Dupont à partir de 1er mai 2024 pour une durée de 1 an soit jusqu'au 30 avril 2025.

Fait à L'Île d'Yeu le 1er Mai 2024

Signature de la délégante précédée de " bon pour pouvoir "

Rolande Vigier

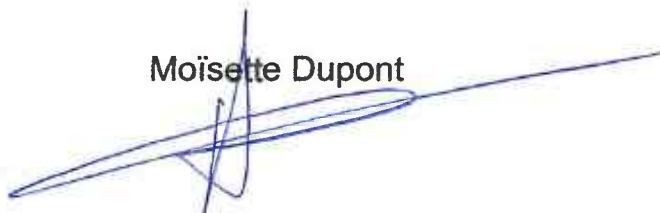
bon pour pouvoir

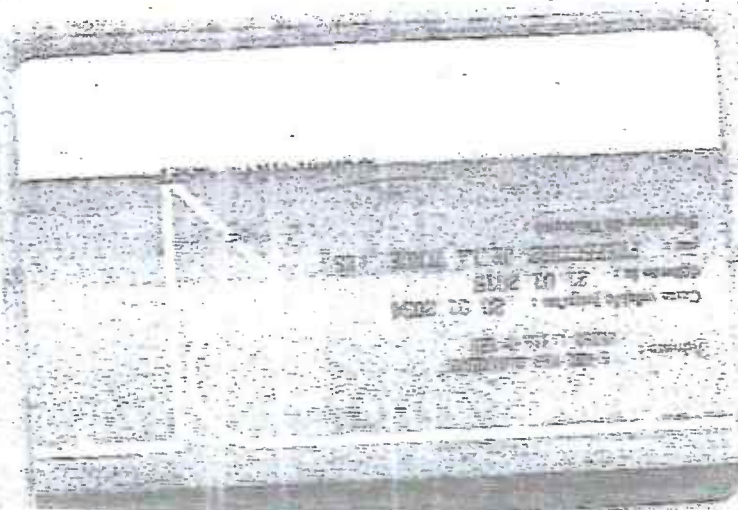


Signature de la déléguée précédée de "bon pour acceptation"

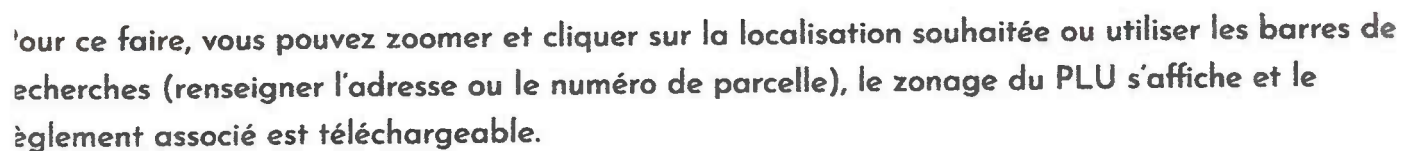
Bon pour
acceptation

Moïsette Dupont

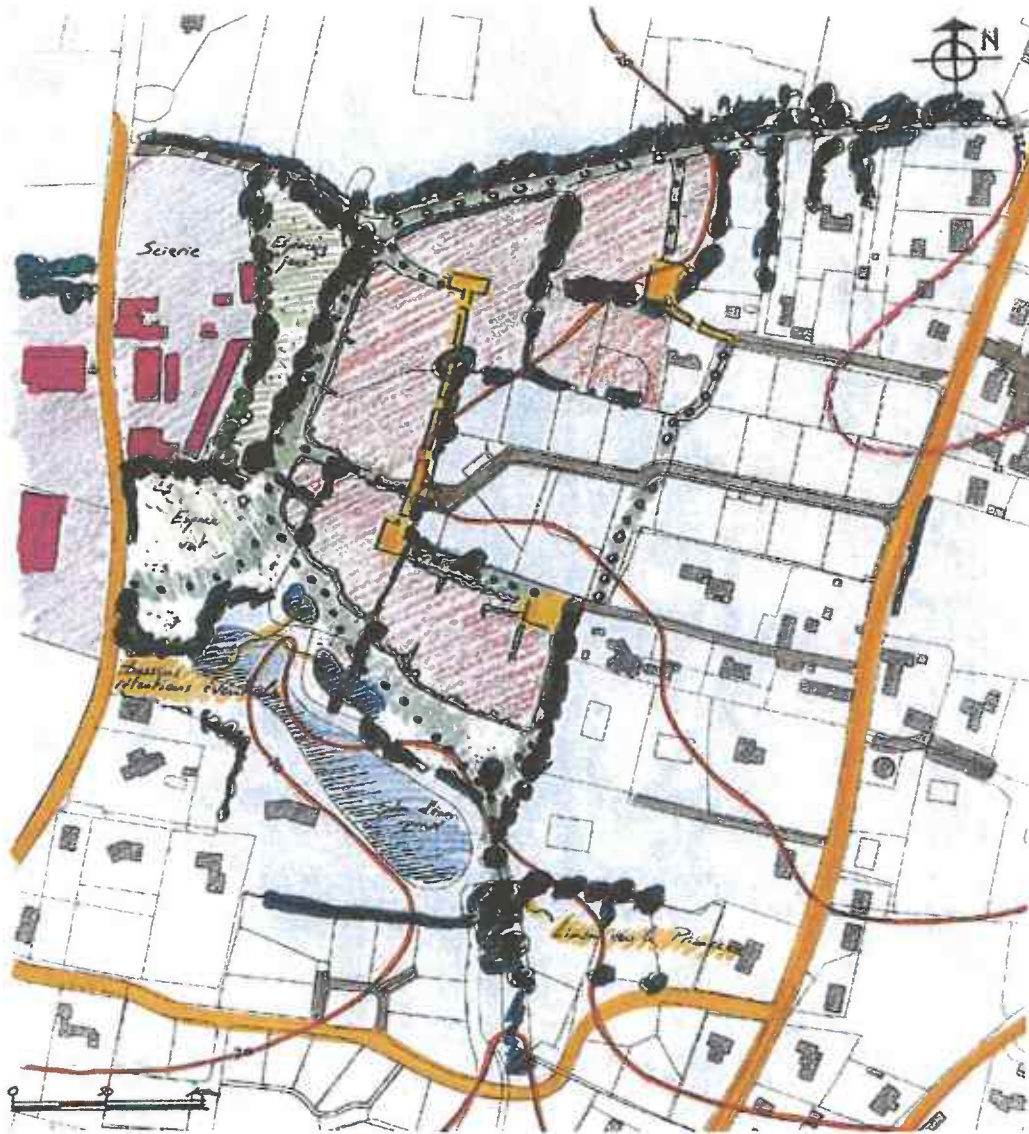




P.N. 1



LE FIEF RETAIL - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



→ Limiter le nombre de constructions nouvelles à une trentaine d'habitations maximum (secteurs 1AUp et 2AU confondus) pour :

- préserver l'intérêt du cadre,
- limiter les voies importantes pour ne pas bouleverser le site,
- limiter le débit d'eaux pluviales vers le quartier du Prieureau.

→ Organiser l'urbanisation nouvelle à partir des voies existantes et prévoir des élargissements ponctuels de celles-ci (permettre le croisement des véhicules).

Prévoir une coulée verte publique. Cette coulée doit servir à la fois :

- d'espace de temporisation vis-à-vis de la scierie,
- d'espace de récréation pour le quartier d'habitat,
- des bassins d'orages éventuels pour maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

→ Préserver la trame bocagère existante.

→ Aménager une liaison piétonne interquartier et relier directement le nouveau quartier au centre bourg (place de la mairie) via le lotissement du Prieureau (emplacement réservé défini au règlement). Cette liaison permettra également de rejoindre le chemin de randonnée au Nord.

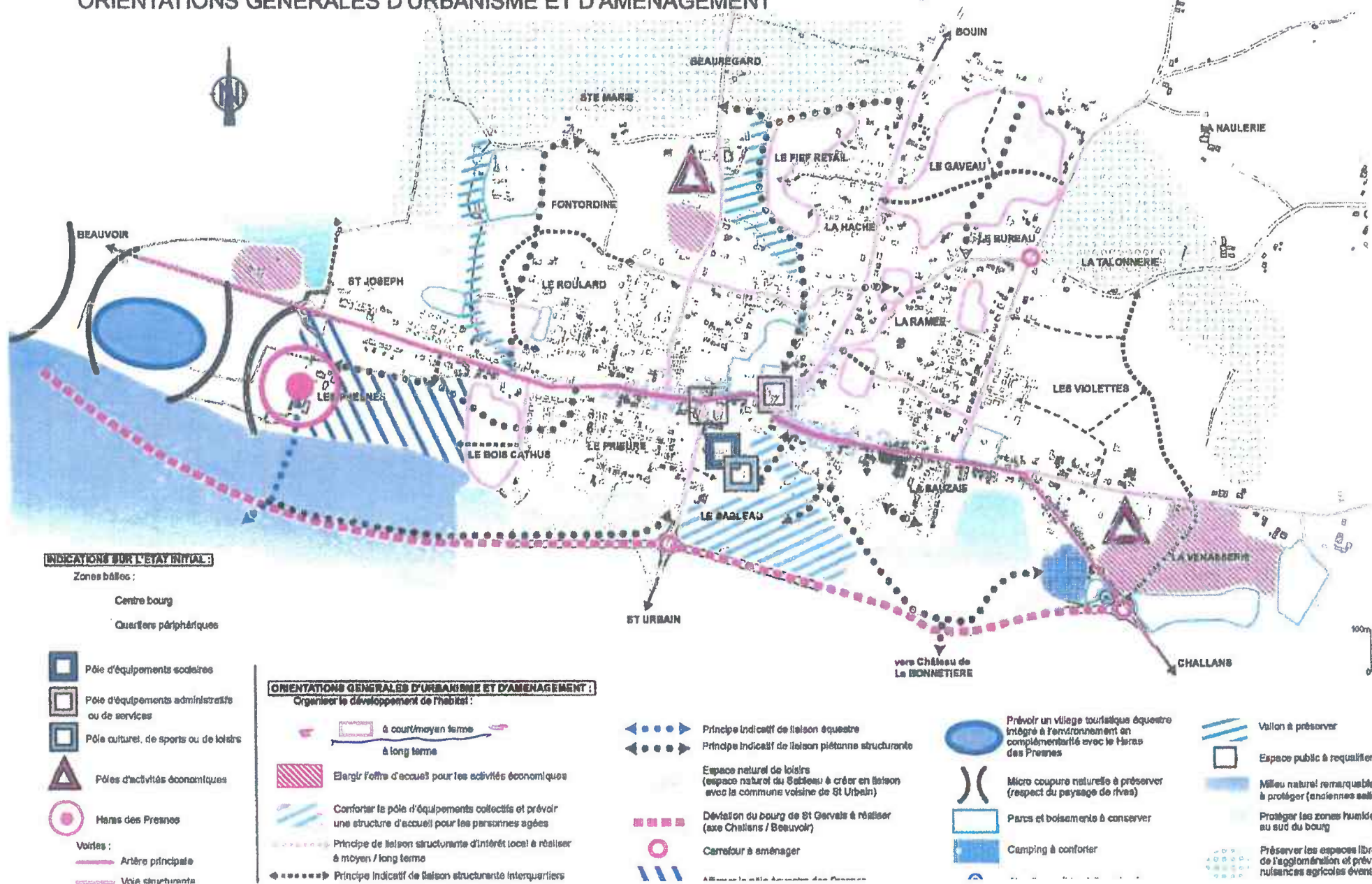
Légende

Indications sur l'état initial

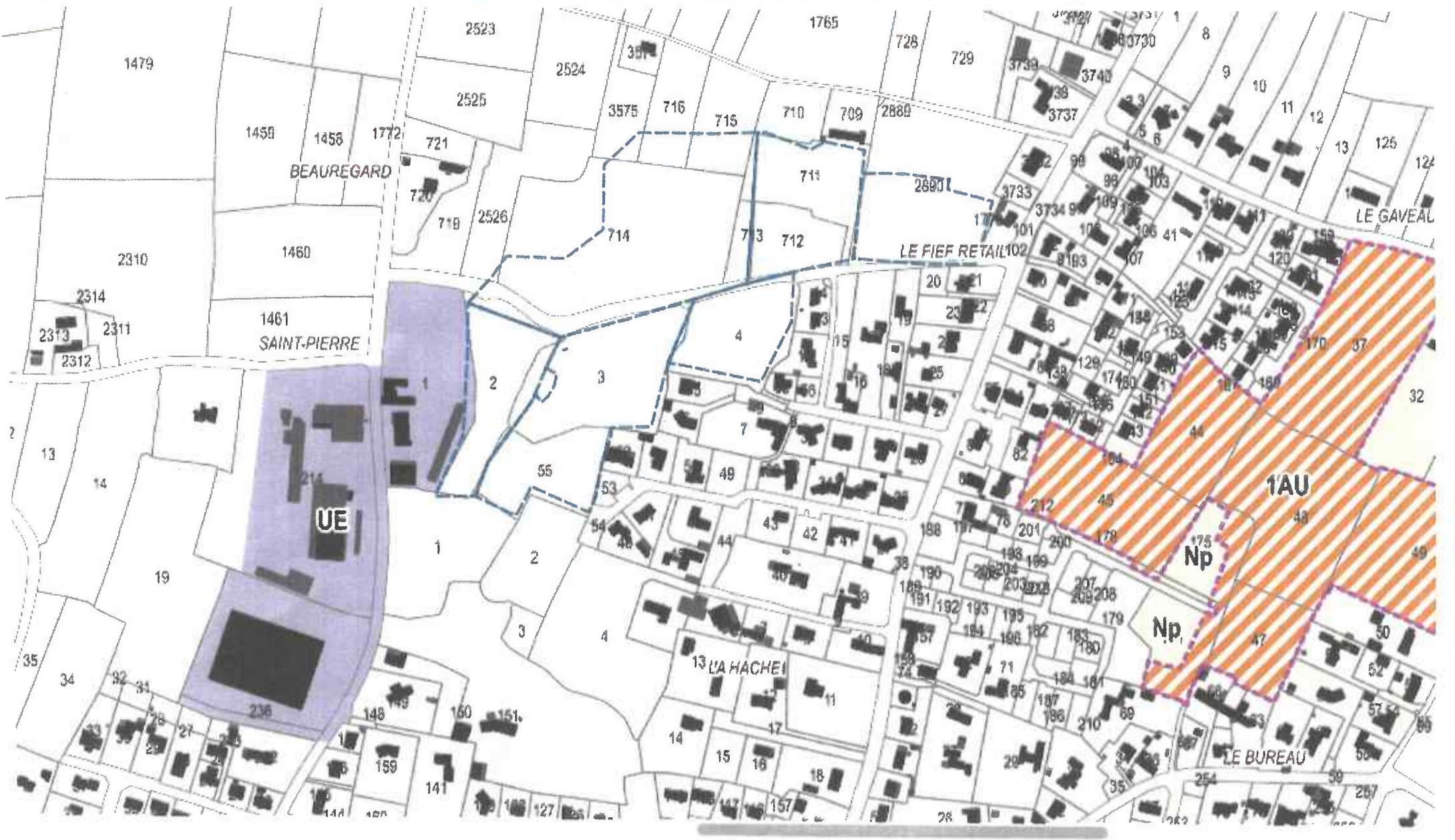
- Bâti existant
- Bâti récent (position indicative)
- Voie de desserte
- Activité
- Chemin piéton
- Chemin carrossable
- Végétation
- Courbes de niveaux IGN

Etat projeté

- Voie de desserte à créer
- Chemin piéton à créer
- Végétation à planter
- Urbanisation future à vocation résidentielle avec possibilité de logements groupés



+ p5 n°2



PJ n° 3

▪ **identification cartographique :**

- de l'aptitude agronomique des sols
- de la destination générale des sols (occupation du sol par productions principales, friches, boisements, parcs, prairies...)
- des zones d'AOC, de productions à forte valeur ajoutée
- du parcellaire agricole de la commune (y compris exploité par des agriculteurs extérieurs à la commune)
- du parcellaire avec plan d'épandage
- des équipements d'irrigation, de drainage
- du périmètre d'aménagement foncier récent

Analyse prospective à 5 - 10 ans

▪ **Localisation des secteurs du territoire où des enjeux sont relevés en raison de :**

- caractère réglementaire (loi littoral, périmètre de protection de captage d'eau potable...)
- projets d'infrastructures et zones d'activités
- transmission des exploitations
- déprise agricole
- difficultés d'accès ou de cheminement
- préoccupations et projets des agriculteurs
- propositions de réflexions et actions à mettre en place

Ce diagnostic agricole doit permettre l'élaboration de scénarii d'évolution de l'agriculture et de la forêt.

Il est un outil d'appui à l'élaboration du document d'urbanisme. C'est aussi un outil d'aide à la décision pour les affaires courantes (projet impactant sur le territoire...) Pour cette raison, il est nécessaire de prévoir une mise à jour simple et régulière.

Le devenir des friches agricoles

A moyen terme, il est difficile de prévoir ce que sera l'agriculture de demain qui, en plus de son rôle traditionnel, est appelée à remplir de nouvelles fonctions (énergie, paysage, cadre de vie, environnement). Aussi, l'existence de friches agricoles ne doit pas être un critère automatique d'ouverture à l'urbanisation :

- il existe toujours une possibilité de redéploiement de l'agriculture.
- l'ouverture à l'urbanisation systématique des friches peut encourager les propriétaires à refuser une exploitation par l'agriculture, créant ainsi des « friches spéculatives » dont le nombre augmentera rapidement.

L'urbanisation des friches est irréversible en entraînant une perte définitive de potentiel agricole et forestier.



Le zonage et le règlement

La traduction réglementaire du projet

➤ **Zones U :**

Zones urbaines équipées, secteurs déjà urbanisés avec capacité de desserte

Le règlement des secteurs déjà urbanisés doit favoriser la densité et le renouvellement du tissu urbain par la réhabilitation du bâti vacant, la valorisation des poches d'urbanisation, des prescriptions relatives à l'implantation des constructions, à leur hauteur, à leur densité,...

Préconisations :

- Si des exploitations sont imbriquées dans le tissu urbain (cas des chais en particulier), il conviendra de veiller à ce que leur capacité d'évolution ne soit pas compromise.

➤ **Zones AU :**

Zones à urbaniser, secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Urbanisation qui peut être immédiate ou différée.

Ces zones, destinées au développement urbain, doivent être dimensionnées en fonction :

- des actions menées en faveur du renouvellement,
- des prévisions démographiques et économiques,
- de la capacité de la collectivité à maîtriser son extension,
- d'une recherche d'une gestion économe de l'espace (densification).

Des réflexions et actions sont à mener sur les formes urbaines afin de concilier attractivité et densité dans les secteurs à urbaniser pour économiser le plus d'espace possible.

D'autres modèles que le logement pavillonnaire standard centré sur sa parcelle devront être favorisés.

La maîtrise du développement et un dimensionnement des zones AU adapté aux besoins réels de la commune sont indispensables pour assurer à la fois une gestion cohérente du territoire (en terme de consommation de l'espace, de programmation des équipements,...) et la garantie d'une lisibilité pour les exploitants et les propriétaires.

Le phénomène éventuel de rétention foncière ne peut conduire à un surdimensionnement artificiel des zones AU, contraire à l'objectif de gestion économe de l'espace. Plus elles seront surdimensionnées, moins les efforts de densification s'imposeront.



Ainsi, la zone A sera **délimitée au regard du diagnostic agricole** et en particulier :

- de la valeur agronomique des sols,
- des protections édictées au titre des terroirs et de la qualité des produits, zones AOC...
- de la présence de sièges d'exploitation et de constructions à usage agricole,
- de l'occupation du sol,
- des structures foncières,
- des aménagements fonciers ou hydrauliques réalisés,
- ...

Les constructions admises en zone A :

- **les constructions nécessaires à l'exploitation agricole**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A des PLU (NC des POS). Il appartient au pétitionnaire de justifier de la nécessité des constructions pour les besoins de l'exploitation. (cf Partie 2 : les préconisations relatives aux autorisations d'occupation du sol en zone agricole et naturelle).

Il est à noter les locaux habituellement occupés par des tiers (habitat, bureaux, commerces...) ne peuvent s'implanter, en zone U ou AU, qu'à une distance de 50 à 100 m des bâtiments d'une exploitation d'élevage, et vice versa, en application du principe de réciprocité (Art L111-3 du Code Rural).

- **les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires d'intérêt collectif peuvent être des antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, éoliennes... à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

- **le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés**

Le Code de l'Urbanisme prévoit que : « *Les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* » (Art L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Les bâtiments en question doivent être identifiés sur le règlement graphique aux conditions suivantes :

- **qu'ils aient effectivement un caractère architectural ou patrimonial,**
- **que le changement de destination ne génère pas de nuisance à l'activité agricole**
- **que l'identification soit justifiée dans le rapport de présentation.**

Le changement de destination d'un bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial en habitation peut permettre de densifier l'habitat, d'éviter la consommation d'autres surfaces agricoles, de valoriser le patrimoine existant, de faciliter dans certains cas l'installation d'agriculteur...



▪ **III. 3-3/ le Zonage et le Règlement : la traduction réglementaire du projet**

Le règlement délimite les zones du PLU et fixe le droit des sols applicable à chacune.

Elaborer un zonage et un règlement limitant la consommation d'espaces agricoles et forestiers :

- en cohérence avec le PADD, limiter les surfaces agricoles destinées à être urbanisées et les localiser en continuité du tissu urbain existant, sur les espaces à moindre potentiel
- définir un règlement dans les zones urbaines et à urbaniser facilitant le renouvellement urbain et la densification
- définir les zones A en fonction de l'usage agricole, voire de la préservation de zones de bon potentiel agronomique.

Engagements : Zone AU :

- Dimensionner strictement les zones AU en fonction des besoins exprimés par la commune en matière de développement urbain et économique, et intégrer les zones d'urbanisation future non équipées (Zones 2AU) dans le calcul des capacités d'accueil.

- Il est préconisé que les orientations d'aménagement prévoient dans les zones AU, situées au contact de territoires agricoles ou de sièges d'exploitation, la création d'un espace tampon de 10 m de large, hors application du principe de réciprocité. Celui-ci devra se faire sur la zone AU et pourra faire l'objet d'un traitement paysager.

Elaborer un zonage et un règlement des zones agricoles adaptés à leurs spécificités :

Au-delà des dispositions générales du Code de l'Urbanisme en zone agricole, le PLU pourra définir un règlement spécifique adapté aux enjeux et à la vocation de chaque zone agricole : zones agricoles classiques, zones agricoles à forte valeur ajoutée économique, zones agricoles d'intérêt paysager et environnemental.

L'objectif est d'une part de préserver les espaces agricoles à long terme et de limiter la pression foncière en affichant clairement leur vocation de manière bien différenciée par rapport aux zones N et d'autre part d'adapter les modalités de protection des zones agricoles et d'encadrer strictement les possibilités de construire en fonction de leurs enjeux.

En zone agricole, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés.

Le règlement de la zone A devra tenir compte de l'ensemble des contraintes techniques des constructions agricoles (hauteur, implantation...)



➤ III. 1/ Les documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale :

Le SCOT est l'outil de planification stratégique qui permet de bâtir un projet commun à l'échelle d'un territoire pluri-communal présentant une entité économique et géographique homogène.

Ce document va définir à l'échelle intercommunale, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés en déterminant les grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ce document de planification stratégique permet de :

- gérer l'espace de façon économe,
- maintenir un équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains ou à urbaniser,
- rendre lisibles les objectifs d'aménagement, de protection et d'urbanisation à long terme.

Il sert également de référence aux différentes politiques sectorielles telles que l'habitat (PLH), les transports (PDU), le développement commercial (DAC).

Le SCOT peut être prescriptif ; il peut par exemple préciser les espaces et sites naturels, agricoles et urbains à protéger et en préciser la localisation.

Les projets d'aménagement et d'urbanisme des différentes collectivités couvertes par un SCOT doivent être compatibles avec celui-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise le droit du sol, son affectation et ses usages au travers des pièces réglementaires opposables aux tiers.

Le PLU (qui remplace le Plan d'Occupation des Sols) est un document à l'échelle intercommunale ou et, à défaut communale qui va définir, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Cet outil précise dans un règlement le droit à construction dans chaque zone. Le PLU doit être compatible avec le SCOT.

Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger ». Il fixe obligatoirement, en fonction des circonstances locales, les règles concernant en particulier l'implantation des constructions

Aspects réglementaires

Zonage :

Le zonage et son règlement constituent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le volet prescriptif du PLU.

Les secteurs de la commune (équipés ou non) qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles sont classés en zone agricole (Zone A).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont les seules autorisées en zone A, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Aspects réglementaires

Règlement :

Fixe les règles d'urbanisme dans chacune des zones du document d'urbanisme.

Préconisations

Doivent être classés en A :

- Les surfaces nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles; les espaces à forts enjeux (AOC, irrigation, parcelles stratégiques en fonction des productions...), les sièges et sites d'exploitations agricoles,
- les zones homogènes de production (pour éviter leur mitage et leur enclavement par l'urbanisation).

Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Au-delà de ce périmètre, une cohérence de zonage avec les spécificités du territoire est indispensable pour assurer la pérennité des exploitations agricoles.

Justification des secteurs agricoles inconstructibles (Ai) :

L'instauration d'un zonage Ai à proximité de la zone urbaine, dans le seul but de prévoir des réserves foncières ayant vocation à être urbanisées à terme, doit être proscrite.

La gestion des conflits d'usage peut notamment venir expliquer ce choix, mais celui-ci ne peut en aucun cas reposer sur une « vague » notion de préservation des potentialités pour le développement à très long terme. Il convient donc de bannir tout zonage Ai qui serait en réalité une sorte de « 3AU » déguisé.

Le choix d'un zonage Ai doit pouvoir se justifier pour des raisons paysagères, de risques de mitage de l'espace, pour conserver un espace de terres agricoles cohérent ou enfin pour éviter de potentielles nuisances entre l'espace agricole et les secteurs d'habitation.

Outils complémentaires mobilisables :

Réglementation des boisements, PAEN, ZAP, ... afin d'afficher une protection plus forte des terres agricoles ou naturelles.

Préconisations

Le règlement doit permettre aux exploitations agricoles de faire évoluer leur activité :

- constructions envisageables, adaptées aux évolutions réglementaires et économiques,
 - évolution possible des systèmes de production.
- **Article 1 :** Conditions d'occupation du sol : La réflexion peut porter sur les constructions autorisées en zone A. (logements de fonction, accueil à la ferme...)
 - **Article 7 :** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il peut être intéressant de prévoir des reculs des habitations par rapport aux zones agricoles pour éviter les conflits de voisinage (toutes zones de PLU).

CONCLUSION

La zone agricole n'est pas la reconduction sans plus de réflexion, des terrains cultivés au moment de l'élaboration du PLU, et encore moins des terrains classés en NC du POS. En effet la zone agricole est une composante économique à part entière du territoire, qui doit être pris en compte dans la démarche de limitation de consommation des espaces.

PN⁻ 4

1. La possibilité de classer en zones A et N des terrains déjà équipés

Le fait que les terrains soient déjà équipés ou accueillent déjà des constructions non agricoles n'interdit pas leur classement en zone A ou N². Un raisonnement identique présidait à la délimitation des zones NC et ND des POS.

L'équipement des terrains doit toutefois conduire à user avec parcimonie du zonage agricole, a fortiori s'il est envisagé de l'appliquer à des parcelles proches de secteurs déjà urbanisés. Des terrains déjà équipés, en partie urbanisés ou inscrits dans des secteurs urbains, ont davantage vocation à être classés en zone urbaine. La volonté locale de maintenir dans les zones fortement urbanisées, des terrains cultivés - à vocation maraîchère, de vignobles par exemple- ou des vergers peut alors se concilier avec le maintien du zonage "U" au titre de la protection des terrains cultivés, prévue par l'article L. 151-23³; l'application de ce dispositif n'est d'ailleurs pas subordonnée à la valeur agronomique des sols ni à l'appartenance des terrains à une exploitation agricole⁴.

La configuration des lieux joue donc un rôle déterminant, le juge s'attachant très souvent, en lien avec le parti d'aménagement défini au PADD, à vérifier la cohérence d'ensemble du zonage. Ainsi, peuvent légalement être classés en zone agricole :

- des parcelles situées en bordure de la partie urbanisée d'une commune mais intégrées au sein d'un ensemble de terres cultivées⁵ ;
- des parcelles entourées sur trois côtés de constructions mais formant un ensemble cohérent de plusieurs hectares avec d'autres zones agricoles⁶ ;
- des terrains situés dans le prolongement d'une zone A, servant de séparation entre une zone urbaine et une zone naturelle, même s'ils ont fait l'objet d'un aménagement en pelouse pour l'agrément des habitations comprises en zone U⁷.

Inversement, un PLU classant en zone A une parcelle longeant une voie communale bordée par des constructions sur deux côtés et desservie par les

² Pour les zones A : CE 18 novembre 1998 Mme Klein, req. n° 164090 ; CAA Nancy 2 juillet 2009, M. et Mme Hubert X., req. n° 08NC00465 ; Rep. Min. n°31836, JO Sénat 20 décembre 2001, p. 4040. Pour les zones N : CAA Bordeaux, 26 novembre 2009, M. Laurent X., req. n° 08BX00510 : classement en zone N de parcelles desservies par des équipements publics et situées à proximité immédiate de zones de construction dense ; Dans le même sens, CAA Bordeaux 10 mars 2008, M. Antonio X., req. n° 06BX00635 : légalité du classement en zone N de parcelles supportant des constructions et desservies par une voie et les réseaux publics.

³ Sont concernés « dans les zones urbaines, les terrains cultivés ... quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

⁴ CE, 12 juill. 1993, n° 115247 : RFD adm. 1993, p. 1035 ; CAA Douai, 1^{re} ch., 2 févr. 2012, n° 10DA01282 : à propos d'un verger devenu jardin d'agrément. En revanche, des terrains qui n'ont jamais été cultivés et qui restent à l'état de friches ne peuvent bénéficier de ce dispositif: CAA Versailles, 2^e ch., 6 avr. 2006, n° 04VE02945 : EF 2006, n° 121, p. 43, chron. Demouveau.

⁵ CAA Douai, 18 juin 2009, M. Jean-Michel X., req. n° 08DA00787.

⁶ CAA Bordeaux, 10 juin 2008, M. Laurent X c/ Commune de Saint-Laurent de la Prée, req. n° 06BX02549

⁷ CAA Lyon, 30 juin 2009, M. Jean-Marie-Eric Pierre X, req. n° 07LY01843 ;

réseaux est illégal dès lors que les terrains ne présentaient aucun intérêt agricole, la valeur agricole effective des terres jouant toujours un rôle déterminant⁸.

Le raisonnement est similaire concernant les zones N. Comme pour les zones ND des POS, les auteurs du PLU doivent procéder à une appréciation d'ensemble de la zone, notamment du point de vue de sa taille, du nombre de constructions présentes, de l'intérêt environnemental du site ou des protections déjà existantes, l'existence d'équipements étant une circonstance secondaire⁹. Le parti d'aménagement, défini au projet d'aménagement et de développement durable, et les justifications fournies au rapport de présentation constituent naturellement, comme pour toutes les autres zones, un élément déterminant.

Ainsi, à titre d'exemples, il a été jugé que relevaient bien d'un classement en zone naturelle (ND ou N) :

- des parcelles desservies par les voies et réseaux, voisines de quelques constructions, mais distantes d'environ 500 mètres du bourg, le but de la commune étant de préserver l'aspect général des paysages de la commune¹⁰ ;
- des terrains constitués d'anciennes pâtures retournées partiellement à l'état de boisement, que les auteurs du PLU souhaitent préserver de toute urbanisation nouvelle¹¹ ;
- une parcelle entourée sur trois côtés de terrains supportant déjà des constructions individuelles à faible densité, bordée sur son côté le plus long par un important espace boisé protégé ; le fait qu'elle soit située à l'extrémité d'un lotissement ne constitue pas, par ailleurs, un motif d'illégalité dès lors qu'elle ne supporte que des terrains de sport et n'a jamais été totalement viabilisée¹² ;

Inversement, le zonage N pose problème lorsqu'il a simplement pour objet de favoriser l'implantation de constructions ou d'installations. Tel était le cas, antérieurement à la loi « Grenelle 2 », des micro-zones N délimitées au sein de zones agricoles, afin de favoriser l'extension des constructions existantes qui aurait été interdite si un classement en zone agricole était retenu. La Cour administrative d'appel de Lyon a ainsi estimé qu'un tel « pastillage » est possible exclusivement si le zonage N a pour objet de répondre à « un souci de protection des milieux naturels et paysages » et donc que les bâtiments concernés constituent des « entités formant des éléments du paysage », ce qui n'était pas le cas en l'espèce¹³. La solution est identique lorsque cette délimitation vise exclusivement, au sein d'une vaste zone agricole, à permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage¹⁴.

A fortiori, le fait qu'il soit possible de classer en zone agricole ou en zone naturelle un secteur déjà équipé ne peut conduire les auteurs du PLU à geler des terrains dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, cette stratégie relevant très vraisemblablement d'un détournement de procédure.

⁸ CAA Bordeaux, 22 février 2008, M. et Mme Charles X c/ Commune de Biriadou, req. n° 05BX01785.

⁹ MATE, Jurisprudence environnement et urbanisme, 1999, p. 75 et s.

¹⁰ CE 29 juillet 1994, de Boissieu, req. n° 145823.

¹¹ CAA Nancy, 7 décembre 2006, M. X, req. n° 05NC00571.

¹² CE 11 décembre 2000, Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, req. n° 210040.

¹³ CE 31 mars 2010, Commune de Châteauneuf du Rhône, n° 313762 ; CAA Lyon, 27 décembre 2007, Commune de Châteauneuf du Rhône, req. n° 06LY00445.

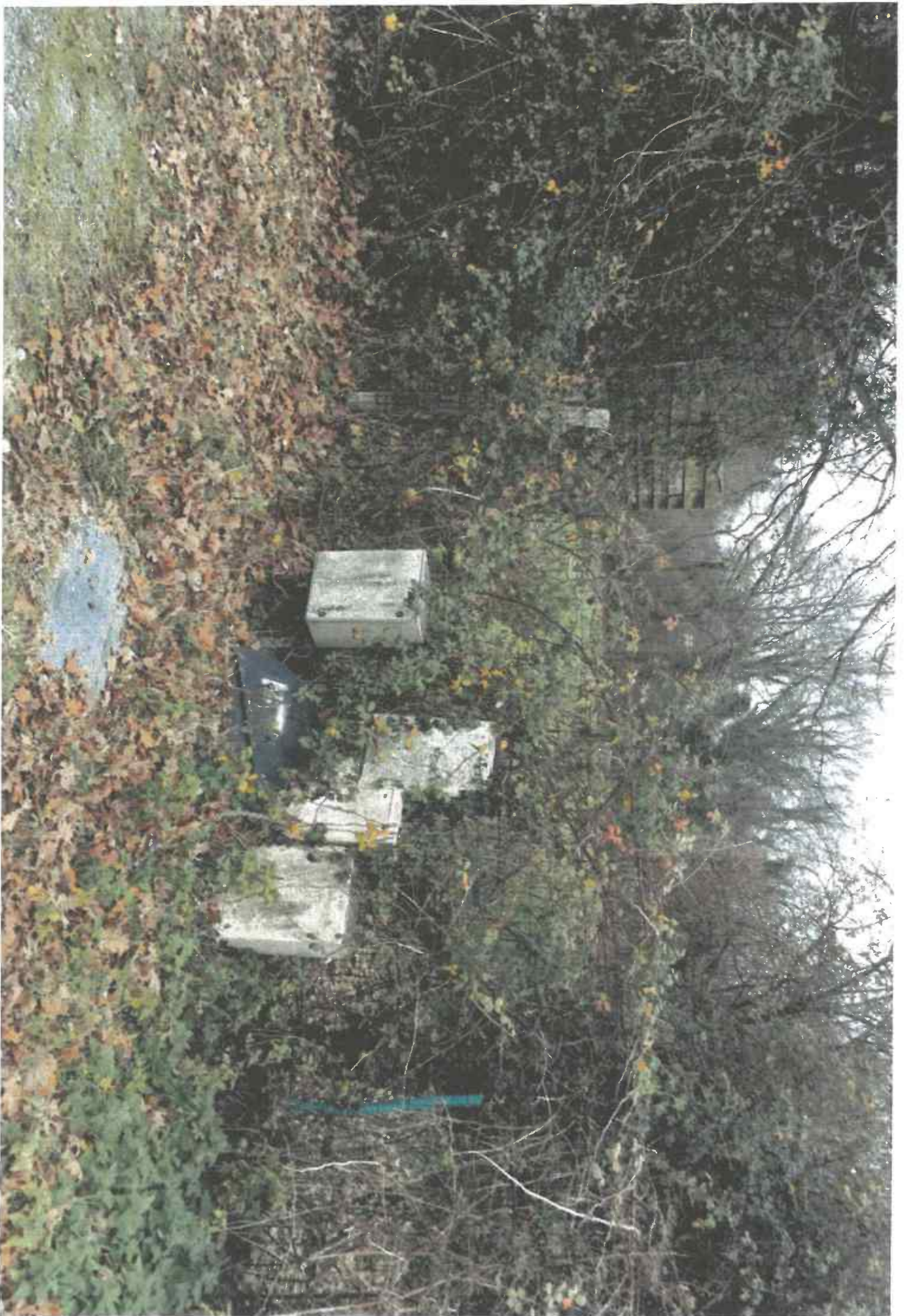
¹⁴ CAA Douai, 10 janvier 2008, M. et Mme Antoine, req. n° 07DA00297, DAUH 2008, n° 310.

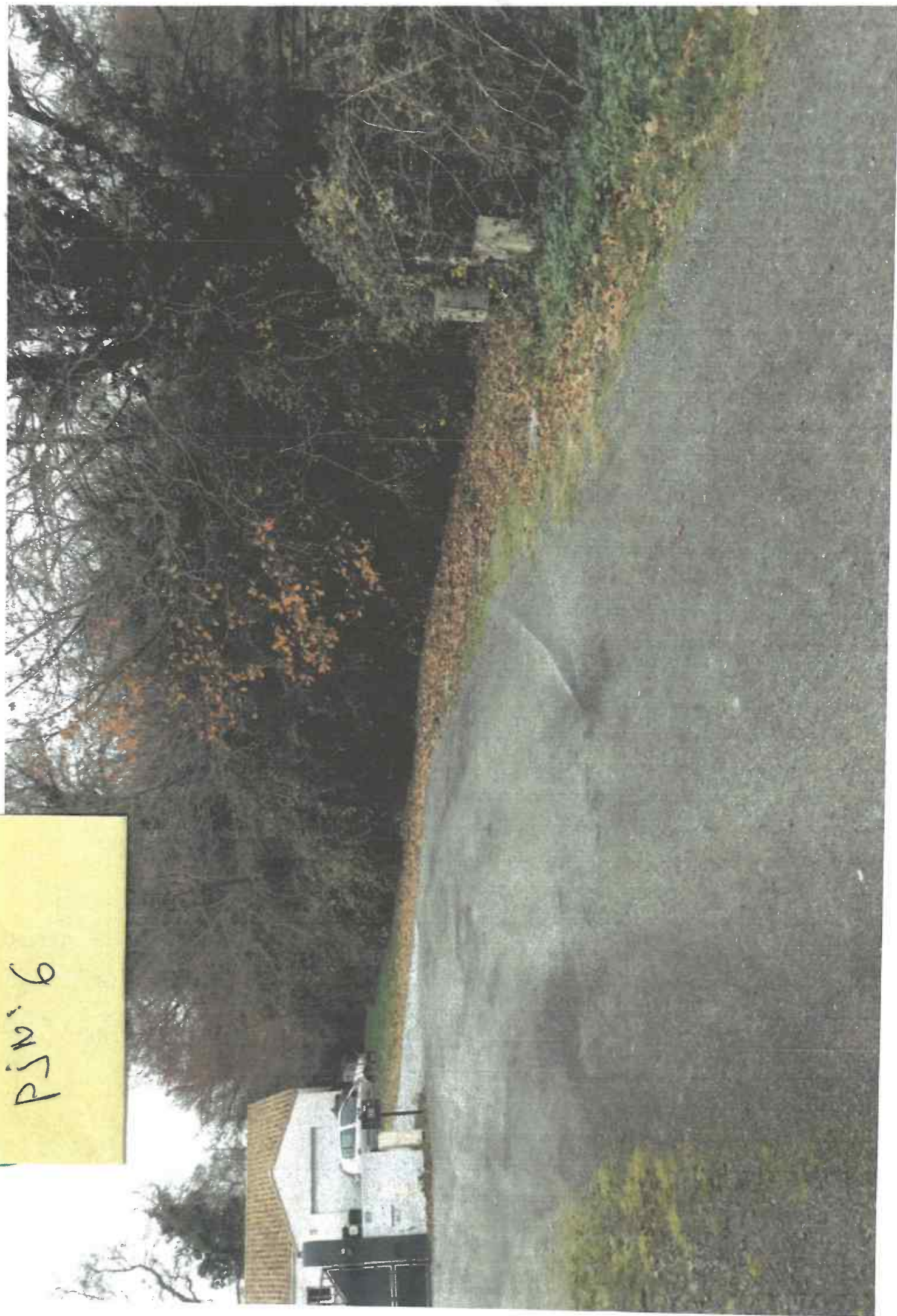
Rueda Alcantas

Rue Beauregard









PJW: 6

4-5-10

6



PSN° 7

Zone d'assainissement collectif / Zone d'assainissement non collectif

-  Autre nœud
-  Branchement
-  Ouvrage
-  Raccordement
-  Regard
- Tronçon**
-  Eau usée
- Zone assainissement**
-  Zone d'assainissement collectif
- Base Adresse Locale Vendée**
-  Validé
-  En projet
- Surfacique divers**
-  Etang, lac, piscine
-  Piscine
- Bâtiment**
-  Dur
-  Léger
-  Borne de limite de propriété
-  Section cadastrale
-  Parcelle
-  Commune



0004

0013

0015

0019

0005

0008

0016

0007

0032

0049

R DES ALOUETTES

CHE DU PETIT FIEF RETAIL

IMP DU PETIT FIEF RETAIL

Échelle 1 : 1 302

50 m





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

PJ N° 8 Bis

**Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 5ème chambre (formation à 3),
22/02/2008, 05BX01785, Inédit au recueil Lebon**

**Cour Administrative d'Appel de Bordeaux - 5ème Lecture du vendredi 22 février 2008
chambre (formation à 3)**

N° 05BX01785
Inédit au recueil Lebon

Président
M. DE MALAFOSSE

Commissaire du gouvernement
M. POUZOULET

Rapporteur
Mme Dominique BOULARD

Avocat(s)
SCP ETCHEGARAY & ASSOCIES

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la requête enregistrée le 31 août 2005 au greffe de la cour sous le n° 05BX01785, présentée pour M. et Mme Charles X, demeurant ... ; M. et Mme X demandent à la cour ; 1°) d'annuler le jugement en date du 9 juin 2005 par lequel le tribunal administratif de Pau n'a que partiellement fait droit à leur demande d'annulation de la délibération du 2 décembre 2003, par laquelle le conseil municipal de Biriadou a approuvé la révision du plan local d'urbanisme partiel du bourg et l'élaboration du plan local d'urbanisme hors bourg ; 2°) d'annuler, dans son ensemble, la délibération contestée ; 3°) de condamner la commune de Biriadou à leur verser une somme de 2 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; Vu les autres pièces du dossier ; Vu, enregistrée le 30 janvier 2008, la note en délibéré présentée pour la commune de Biriadou ; Vu le code de l'urbanisme ; Vu le code de justice administrative Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ; Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 28 janvier 2008 : - le rapport de Mme Boulard, président assesseur ; - les observations de Me Castillo de la SCP Kappelhoff-Lançon se substituant à la SCP Etchegaray et associés, avocat de M. et Mme X ; - les observations de Me Somique de la SCP Dartiguelongue et Menaut, avocat de la commune de Biriadou ; - et les conclusions de M. Pouzoulet, commissaire du gouvernement ; Considérant que, par délibération du 2 décembre 2003, le conseil municipal de Biriadou a approuvé la révision du plan d'occupation des sols partiel, qui était applicable au bourg de cette commune, ainsi que l'élaboration du plan local d'urbanisme portant sur le reste de la commune ; que M. et Mme X ont demandé l'annulation de cette délibération dans son ensemble ; que, par jugement du 9 juin 2005, le tribunal administratif de Pau n'a prononcé l'annulation de cette délibération qu'en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée AI 85 en zone A ; que M. et Mme X font appel de ce jugement, dans la mesure où est rejeté le surplus de leur demande ; que, par la voie de l'appel incident, la commune de Biriadou conteste le même jugement en tant qu'il annule le classement de la parcelle AI 85 ; Sur l'appel principal : En ce qui concerne la recevabilité de la demande présentée devant le tribunal administratif : Considérant qu'en leur seule qualité d'habitants de la commune de Biriadou, M. et Mme X justifiaient d'un intérêt leur permettant de contester la délibération du 2 décembre 2003 dans l'ensemble de ses dispositions ; que, par suite, c'est à juste titre que les premiers juges ont admis la recevabilité de leur demande ; En ce qui concerne la légalité de la délibération attaquée : Considérant que le rapport de présentation, qui, en application de l'article R. 123-1 du code de l'urbanisme, est un des éléments du plan d'urbanisme, explique, conformément au 3° de l'article R. 123-2 du même code dans sa rédaction alors applicable, les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ; qu'en cas de révision, ce même rapport justifie les changements apportés à ces règles ; Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le rapport de présentation faisant partie du plan approuvé par la délibération du 2 décembre 2003 ne contient pas l'exposé des motifs de la délimitation des zones retenues par ce plan et ne justifie pas non plus, s'agissant plus particulièrement du bourg, les

changements apportés aux règles des zones qui le concernent ; que le tableau annexé à ce document, qui se borne à indiquer les superficies de chaque zone, ne peut pallier ses carences quant aux motifs qui ont présidé à leur délimitation ou à la modification des règles qui y sont applicables ; que, par suite, ce rapport ne satisfait pas aux prescriptions de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme ; que cette irrégularité affecte l'ensemble de la délibération attaquée ; Considérant, pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun des autres moyens soulevés par les requérants à l'appui de leur requête n'est susceptible de fonder également l'annulation de la délibération ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. et Mme X sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau n'a que partiellement fait droit à leur demande d'annulation ; Sur l'appel incident : Considérant que, pour annuler la délibération attaquée en tant qu'elle classe la parcelle AI 85 en zone agricole, pour une superficie de 600 mètres carrés, les premiers juges ont relevé que cette parcelle, qui longeait la voie communale, était bordée au nord et au sud par des constructions et bénéficiait d'une desserte en eau et électricité, ne présentait pas d'intérêt agricole à protéger ; qu'ils ont jugé que le motif, invoqué par la commune, tiré du caractère inondable de cette zone ne pouvait justifier un classement en zone agricole ; qu'en appel, la commune se borne à affirmer le caractère agricole de la partie de la parcelle en cause ainsi que les risques d'inondation liés à sa proximité avec la Bidassoa, mais n'apporte aucun élément tenant à la richesse naturelle des lieux qui serait susceptible de justifier le classement de la parcelle en zone agricole ; que, par suite et en tout état de cause, son appel incident ne peut être accueilli ; Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que M. et Mme X, qui ne sont pas, dans la présente affaire, la partie perdante, soient condamnés à rembourser à la commune de Biriadou les frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la commune de Biriadou à verser la somme de 1 300 euros aux requérants au titre des frais de même nature exposés par eux ; DECIDE : Article 1er : La délibération du conseil municipal de Biriadou en date du 2 décembre 2003 est annulée dans son ensemble. Article 2 : Le jugement du tribunal administratif de Pau en date du 9 juin 2005 est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt. Article 3 : L'appel incident de la commune de Biriadou ainsi que ses conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés. Article 4 : La commune de Biriadou versera, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la somme de 1 300 euros à M. et Mme Pierre X. 3 No 05BX01785

231

pjn° 9

Chaque remarque exprimée lors de l'enquête publique a été analysée et commentée, même si la majorité d'entre elles ne donnait pas lieu à une modification du SAGE. Seule une remarque de l'enquête publique a généré une modification du SAGE (précision apportée en introduction du règlement).

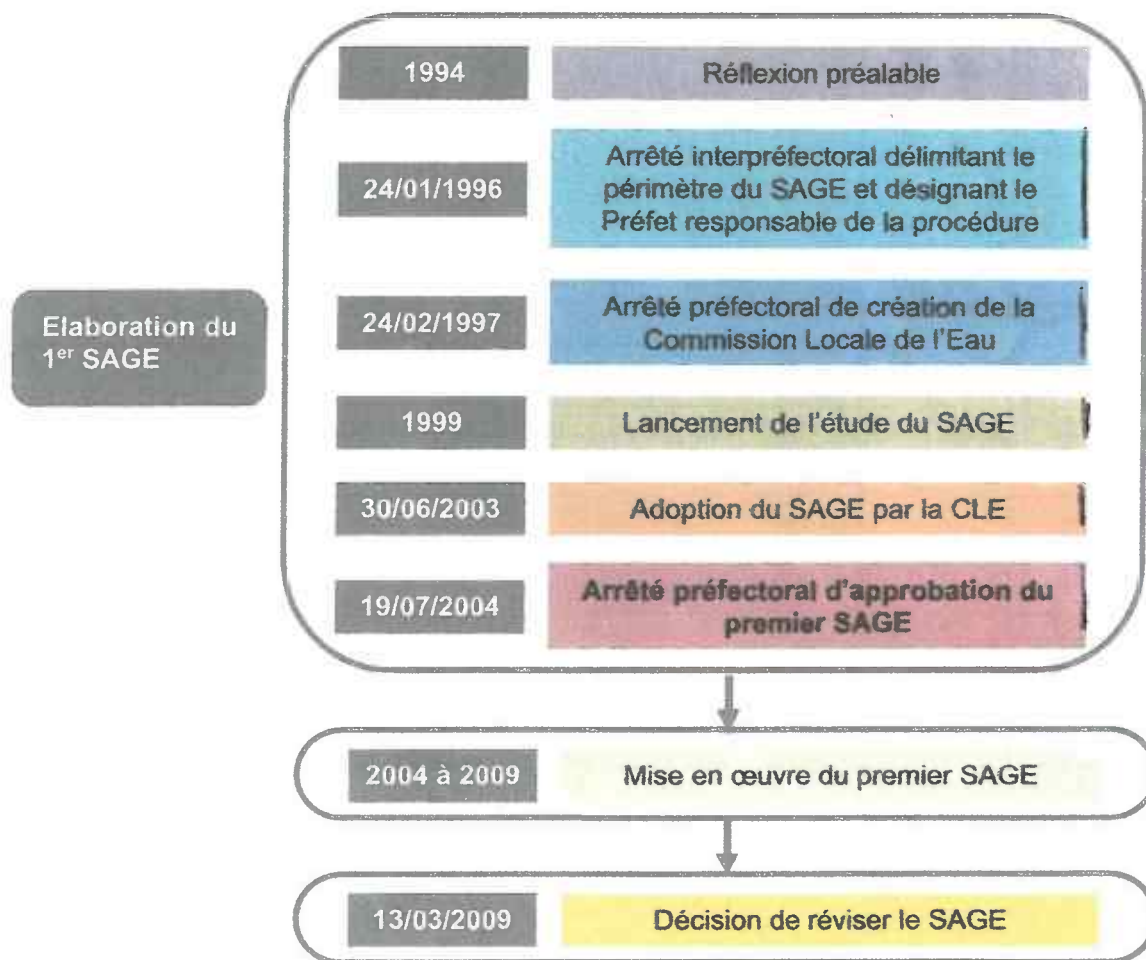
Le rapport final de la commission d'enquête a conclu à un avis favorable sans réserve.

A l'issue de la consultation puis de l'enquête publique, quelques modifications ont été apportées au projet de SAGE. Ce projet modifié a été soumis une nouvelle fois à l'avis de la Commission Locale de l'Eau le 3 février 2014. Il a été validé à la quasi-unanimité des membres présents ou représentés (42 voix pour, 2 abstentions, 0 voix contre).

2. Motifs ayant fondé les choix opérés dans le SAGE

Le périmètre du SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf concerne 39 communes de Vendée et de Loire-Atlantique. Il couvre une surface de 975 km² (dont 350 km² de marais) et comprend environ 130 000 habitants.

La démarche SAGE bénéficie d'un historique important sur le territoire du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf (voir schéma ci-après).



7.2. ZONES HUMIDES (QM-ZH)

Objectifs

L'inventaire des zones humides a été réalisé et validé par la Commission Locale de l'Eau sur tout le territoire du SAGE, hors marais (voir Carte 20, p.39).

A titre de rappel, cet inventaire n'a pas de portée réglementaire en tant que tel ; il sert d'aide à la décision. Lors de la réalisation de tout nouveau projet d'aménagement, instruit au titre de la loi sur l'eau ou des ICPE, des compléments voire des vérifications peuvent être demandés par l'autorité administrative compétente.

L'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme exhaustif car l'ensemble du territoire n'a pas été prospecté. Seule la partie du territoire où la probabilité de trouver des zones humides était la plus forte a été prospectée. Le secteur de prospection a été déterminé sur la base d'un travail de photo-interprétation (réalisé par la DREAL des Pays de la Loire) et du traitement d'un modèle numérique de terrain (réalisé par le Conseil Général de la Vendée).

Lors de cet inventaire, quatre niveaux de fonctionnalités ont été attribués pour les zones humides hors marais :

- Classe 1 : Zone humide avec de faibles fonctionnalités hydraulique et écologique (faible pouvoir absorbant/épuration, zone déconnectée,...),
- Classe 2 : Zone humide avec des fonctionnalités hydraulique et écologique moyennes,
- Classe 3 : Zone humide avec de fortes fonctionnalités hydraulique et écologique,
- Classe 4 : Zone humide avec de très fortes fonctionnalités hydraulique et écologique (très fort pouvoir absorbant/épuration, connectée et/ou située dans une zone d'expansion des crues...).

La Commission Locale de l'Eau est consciente de l'importance de préserver en priorité les zones humides à fonctionnalité importante (zones humides de classe 4). Il lui semble également nécessaire de définir, de manière concertée avec les acteurs locaux concernés, des mesures de gestion, de préservation ou de restauration, qui soient adaptées localement et cohérentes à l'échelle du bassin versant.

Objectifs

- Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités
- Encourager la restauration de zones humides dégradées

Les mesures identifiées dans le cadre du SAGE se déclinent de la manière suivante :

- Préserver, restaurer et gérer les zones humides (hors marais),
- Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides,
- Communiquer et sensibiliser.

QM-ZH.1 – Préserver restaurer et gérer les zones humides (hors marais)

Disposition 46 - Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et/ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE avec les objectifs de préservation fixés par le SAGE.

Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme intègrent l'inventaire des zones humides à l'état initial de l'environnement, et définissent dans leur Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des choix d'aménagement compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides.

Les zones humides de classe 4 font l'objet d'une protection renforcée au sein du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) des SCOT, des documents cartographiques et du règlement du PLU.

Disposition 47 - Préserver et restaurer les zones humides agricoles

Afin de favoriser la préservation et la restauration des zones humides, tout en maintenant une activité agricole sur le bassin versant, la Commission Locale de l'Eau souhaite que soient mises en place des mesures contractuelles afin de soutenir financièrement les agriculteurs qui s'engagent dans la préservation ou la restauration des zones humides.

Disposition 48 - Gérer, restaurer et valoriser les zones humides dans le cadre des contrats opérationnels

Les contrats opérationnels intègrent un volet sur la gestion, la restauration et la valorisation des zones humides.

L'accent est mis sur les zones humides dégradées mais ayant un potentiel important en terme de fonctionnalité.

QM-ZH.2 – Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides

Disposition 49 – Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides et principes de compensation

La Commission Locale de l'Eau rappelle que la doctrine nationale en matière d'impacts sur l'environnement est la suivante : « éviter, réduire et à défaut compenser ». Elle s'applique notamment à tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités.

Dans un premier temps, le pétitionnaire met tout en œuvre pour éviter l'atteinte à une zone humide.

Si cela n'est pas possible, le pétitionnaire explique pourquoi et expose les moyens recherchés pour éviter la dégradation partielle ou totale de la zone humide. Il étudie tous les scénarios d'aménagement pour limiter l'impact du projet sur la zone humide.

Emergence

Réflexion préalable: 1994

Consultation du Comité de Bassin:
25/10/1995

Instruction

Arrêté de périmètre: 24/01/1996

Elaboration

Arrêté de création de la CLE: 24/02/1997

Arrêté de renouvellement de la CLE:
04/08/2023

Dernière modification de l'arrêté de la CLE:
04/08/2023

Réunion institutive: 10/04/1997

Avis du Comité de Bassin: 05/12/2003

Mise en œuvre

Arrêté d'approbation du SAGE: 19/07/2004

Arrêté d'approbation du SAGE après la première révision:
16/05/2014

1ère Révision

Décision de mise en révision du SAGE:

13/03/2009

Validation du projet par la CLE: 08/04/2013

Consultation des collectivités: Juin 2013 -
Septembre 2013

Avis du comité de bassin: 03/10/2013

Enquête publique: 21/10/2013 - 22/11/2013

Délibération finale de la CLE: 03/02/2014

2e Révision

Décision de mise en révision du SAGE:

2023

Exporter des données :

EXPORTER LA LISTE DES COMMUNES



EXPORTER LA LISTE DES MASSES D'EAU



Les actualités du SAGE

III. DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

le Gaveau

2017

par OCE

III.1. DONNEES PRELABLES EXISTANTES

III.1.1. PRE-LOCALISATION DES ZONES HUMIDES

En 2007, la DIREN a lancé une étude régionale de pré-localisation des zones humides et plans d'eau. Sur le département de la Vendée, ce recensement des zones humides probables et plans d'eau a été réalisé par le bureau d'études calvadosien AGRICULTURE & ENVIRONNEMENT (métadonnées créées le 24/04/2008 ; mises à jour le 27/07/2009). Ce travail a été établi sur le SIG MAPINFO par photo-interprétation et croisement des données existantes (BD Ortho 2001 et 2006, MNT, réseau hydrographique, cartes géologiques,...). La photo-interprétation par les outils utilisés permet une pré-localisation des zones humides probables. La pré-localisation par photo-interprétation doit donc rester un pré-repérage devant impérativement donner lieu à un travail de terrain, et en aucun cas être assimilé à un inventaire des zones humides. En l'absence d'inventaire sur un territoire, cette pré-localisation établie par la DREAL peut servir comme un premier document d'alerte, imparfait tantôt par excès tantôt par défaut, mais couvrant tout le territoire et/ou comme la phase initiale d'un démarche d'inventaires. La pré-localisation n'a donc pas vocation à se substituer aux démarches d'inventaires déjà réalisées ou en cours.



Projet

et
2019 par
Atlant

Figure 7 : Pré-localisation des zones humides probables

(Source : www.carmen.developpement-durable.gouv.fr ; site consulté le 24/02/2017)

➔ D'après cette carte, une grande partie du secteur d'étude est pré-localisée en zone humide.

III.1.2. INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal par l'ADBVBB. Il a pour objectif d'identifier les principales zones humides à prendre en compte dans les orientations d'urbanisation (PLU). Cependant, compte tenu de l'étendue du territoire prospecté, cet inventaire peut demander à être affiné sur une localisation précise à l'échelle de la parcelle. Ainsi, il est nécessaire à l'échelle d'un projet d'aménagement de vérifier l'existence ou non de ce type de milieu suivant la réglementation en vigueur (arrêté du 24 juin 2008 modifié).

IV. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ASSOCIE

IV.1. LES SCHEMAS D'AMENAGEMENTS ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE ET SAGE)

IV.1.1. LE SDAGE

Institué par la loi sur l'eau de 1992 (Loi 92-3 du 3 janvier 1992, article 3), le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines).

La première version du SDAGE "Loire-Bretagne" a été éditée en 1996. Ce SDAGE vient de connaître sa deuxième révision et la nouvelle version de ce document, qui est en application depuis le 22 décembre 2015, est établie pour une durée de 6 ans (2016-2021).

IV.1.2. LE SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est une déclinaison locale du SDAGE. Il définit les actions nécessaires à l'échelle d'une sous unité hydrographique cohérente pour assurer une politique de l'aménagement et une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est une déclinaison locale du SDAGE. Il définit les actions nécessaires à l'échelle d'une sous unité hydrographique cohérente pour assurer une politique de l'aménagement et une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le projet d'aménagement se situe dans le périmètre du SAGE "Baie de Bourgneuf et Marais Breton" dont le périmètre a été établi par arrêté inter-préfectoral Vendée/Loire Atlantique du 24 janvier 1996 (arrêté n° 96/DRLP-65). Le premier programme de SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 juillet 2004 (arrêté n° 04/DRCL/1-361). Sa révision a été prise en mars 2009 et lancée en 2010. Le nouveau projet de SAGE et le rapport environnemental ont été adoptés par la CLE le 8 avril 2013. La phase de consultation a été lancée en juin 2013. Suite à cette étape, une enquête publique s'est déroulée entre le 21 octobre et le 22 novembre 2013. Les remarques issues de la consultation et de l'enquête publique ont été étudiées par la CLE puis certaines ont été intégrées aux documents du SAGE. Le projet ainsi modifié a été à nouveau adopté par la CLE le 3 février 2014 avant d'être remis au Préfet de la Vendée (Préfet pilote). L'arrêté inter-préfectoral d'approbation du SAGE a été pris le 16 mai 2014 (n°14-DDTM85-297).

IV.1.3. PORTEE REGLEMENTAIRE DE CES DOCUMENTS

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les orientations fixées par le SDAGE et le SAGE. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas. La compatibilité des projets soumis à la réglementation sur l'eau avec ces documents d'objectifs doit être démontrée dans le dossier d'incidence (alinéa c du R 214-6 et R 214-32 du code de l'environnement).

IV.2. LE PLU

Le PLU et son règlement n'ont pas à ce jour intégré les zones humides recensées par l'inventaire communal. Il n'y a donc aucune prescription applicable vis-à-vis de ces milieux au titre de l'urbanisme jusqu'à présent. Il n'est pas prévu de modifier le PLU dans un court terme, la commune envisageant d'intégrer sa planification d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes (PLUi).

d) Les zones à urbaniser

L'ouverture de zones à urbaniser a pour effet une consommation des espaces naturels et agricoles. L'incidence a été réduite en exploitant au maximum le potentiel mobilisable au sein des enveloppes urbaines. Puis, les zones à urbaniser potentielles ont été définies en continuité directe avec les zones urbaines existantes, en évitant majoritairement :

- Le site Natura 2000 et autres espaces remarquables du territoire,
- Les composantes de la trame verte et bleue,
- Le site classé du passage du Gois, île de la Crosnière et polder de Sébastopol,
- Les périmètres de protection du captage de la Vérie,
- Le zonage réglementaire du PPRL de la Baie de Bourgneuf,
- Etc.

Les zones à urbaniser potentielles ont fait l'objet d'analyses de terrain en amont de leur délimitation, visant à identifier les sensibilités du site (ruissellement des eaux pluviales, continuités écologiques, probabilité de zone humide...). 4 communes ont par ailleurs réalisé des prospections zones humides approfondies, en plus des inventaires réalisés dans le cadre des SAGE, sur les zones à urbaniser préférentielles (Bois-de-Céné, Challans, Sallertaine et Saint-Urbain).

À défaut d'évitement, les incidences ont été réduites à travers :

- Les dispositions du règlement écrit
- Les orientations graphiques et écrites des OAP sectorielles
- Les orientations des OAP thématiques

Au total, ce sont 168,65 ha qui seront consommés par les zones à urbaniser en extension, répartis comme suit :

- 58,91 ha à destination de l'**habitat** (zone **1AU**),
- 51,79 ha à destination des **activités économiques** (zone **1AUE**),
- 10,65 ha à destination des **activités de commerce** (secteur **AUEc**),
- 19,40 ha à destination des **équipements d'intérêt collectif et services publics** (zones **1AUL**),
- 21,08 ha à destination des **équipements spécifiquement dédiés à l'enseignement et à la santé** (zones **1AULes**),
- 6,83 ha à destination des **activités touristiques** (zones **1AUT**).

En outre, le bilan de consommation globale montre une baisse de la consommation foncière de -39% par rapport aux 10 dernières années. Le bilan de la consommation foncière est détaillé dans le livret 2 – Partie justificative du rapport de présentation.

Environ 7,5 % des zones humides du territoire sont protégées par une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et 83,6 % des zones humides sont protégées par un zonage spécifique (Site Natura 2000 du Marais Breton), ce qui représente 91,1 % des zones humides.

► **S'AGISSANT DES ZONES HUMIDES NON ENCADREES REGLEMENTAIREMENT DANS LE CADRE DU PLUi (8,9 % DES ZONES HUMIDES DU TERRITOIRE) :**

NB : Des prospections zones humides menées sur les zones à urbaniser de Bois-de-Céné, Challans, Sallertaine et Saint-Urbain, ont permis de mener prioritairement une démarche d'évitement, ou à défaut de réduction, des incidences sur les zones humides non inventoriées dans le cadre des SAGE.

Les zones humides concernées par des zones à urbaniser sont localisées dans le chapitre B.3.c. « Les zones à urbaniser ». Elles sont listées dans le tableau qui suit.

COMMUNE	ZONAGE	SUPERFICIE DE ZONE HUMIDE CONCERNEE
Bois-de-Céné	1AUE	En limite du site (environ 326 m ²)
Challans	1AUE	En limite du site (environ 218 m ²)
	1AUEc	0,65 ha
	1AUL	0,16 ha
	1AUL	0,37 ha
Châteauneuf	1AUL	En limite du site (environ 165 m ²)
La Garnache	1AULes	En limite du site (environ 904 m ²)
Saint-Gervais	1AU	0,18 ha
Saint-Urbain	1AUL	1,1 ha

Environ 2,6 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernés par des zones à urbaniser.

-3

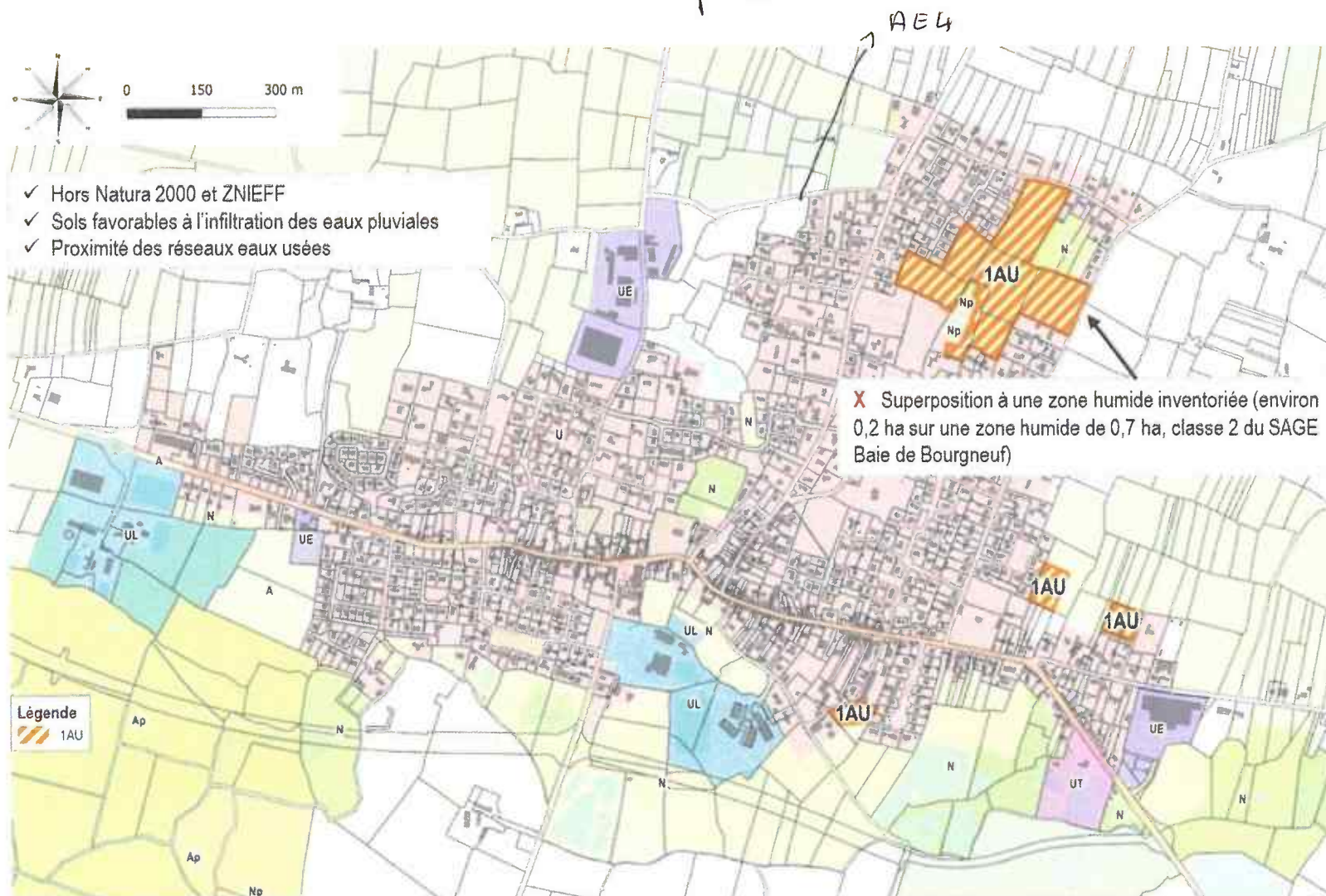
Les zones humides concernées par des STECAL en zones naturelles et agricoles sont localisées respectivement dans les chapitres B.3.a. et B.3.b. Elles sont listées dans le tableau qui suit.

COMMUNE	ZONAGE	SUPERFICIE DE ZONE HUMIDE CONCERNEE
Saint-Christophe-du-Ligneron	AL	0,29 ha
Bois-de-Céné	AT	388 m ²
Challans	NGV	0,72 ha
Saint-Gervais	NT	2,32 ha
Saint-Christophe-du-Ligneron	NT	En limite du site (environ 323 m ²)

Environ 3,4 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi sont concernés par des STECAL.

-3

pju n° 13



Zones à urbaniser : Saint-Gervais

évaluation environnementale
 Rapport de présentation

Zones à urbaniser : Saint-Gervais

Les zones à urbaniser de Saint-Gervais sont exclusivement à vocation de l'habitat. Parmi celles-ci, une zone 1AU se superpose à 0,2 ha d'une petite zone humide d'une superficie totale de 0,7 ha, catégorisée classe 2 par le SAGE Baie de Bourgneuf, et par conséquent non protégée par les outils réglementaires du PLUi. Cette zone humide reste néanmoins protégée par la réglementation au titre de la police de l'eau : tout projet impactant entre 0,1 et 1 ha de zone humide est soumis à déclaration.

En outre, la zone humide s'inscrit dans une trame végétale que l'OAP sectorielle repère parmi les éléments à préserver.

À noter également :

- Au vu de la localisation de la zone humide en limite de la zone 1AU,
 - Au vu de la superficie importante de la zone 1AU (6 ha) qui s'insère par ailleurs dans l'enveloppe urbaine,
- La zone humide pourra être facilement évitée.



Vue aérienne



OAP sectorielle

d'alimentation des captages	la zone A. Il est concerné par quelques espaces déjà urbanisés qui ont été classés en zone U et par un STECAL AE, délimitant une activité déjà existante (garage automobile).
6.D. Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	
6.E. Réserver certaines ressources à l'eau potable	
6.F. Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	
6.G. Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	
CHAPITRE 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	
7.A. Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Non directement concerné
7.B. Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux	
7.C. Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	
7.D. Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux	
7.E. Gérer la crise	
CHAPITRE 8 : Préserver et restaurer les zones humides	
8.A. Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	<p>Les zones humides des classes 3 et 4 du SAGE Baie de Bourgneuf, et celles soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection concerne 7,5% des zones humides du territoire.</p> <p>Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique.</p> <p>Les zones humides de classe 5 (correspondant au Marais Breton) n'ont pas été intégrées à la protection susmentionnée, du fait de l'activité conchylicole, spécifique à cette 5e catégorie, qui requière une réglementation particulière afin de protéger le milieu tout en permettant à ces activités de perdurer. Aussi, ces zones humides d'intérêt majeur sont protégées par le zonage qui s'applique au site Natura 2000 (voir orientations relatives au littoral). Ce zonage spécifique concerne 91,1% des zones humides du territoire.</p> <p>Les zones humides les moins fonctionnelles (classes 1 et 2 du SAGE Baie de Bourgneuf, et non soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay) ne sont pas encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi. En cumulant les espaces concernés par un zonage constructible et les emplacements réservés, au total ce sont environ 60 ha de zones humides non encadrées réglementairement dans le cadre du PLUi qui sont susceptibles d'être dégradées ou détruites par un aménagement.</p>
8.B. Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	
8.C. Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux	
8.D. Favoriser la prise de conscience	
8.E. Améliorer la connaissance	

SOMMAIRE

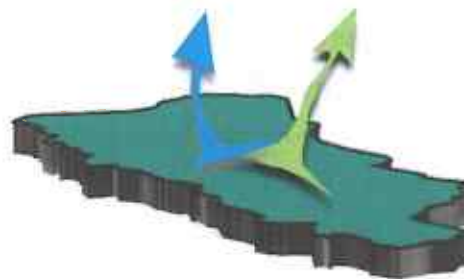
SOMMAIRE	1
NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi.....	3
A. Présentation de la démarche du PLUi.....	4
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi	4
B. La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement.....	7
1. L'explication des orientations du PADD.....	7
C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.....	11
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements	11
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat	16
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements.....	31
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie.....	37
5. Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme	47
6. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités.....	48
7. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi.....	69
8. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi avec les objectifs de consommation foncière du SCoT	77
9. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement.....	78
10. Tableau des superficies des zones PLUi	79
11. Justificatifs de la déclinaison réglementaire	81
12. Tableau de la structure de la partie réglementaire : « les outils du PLUi »	82
13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.....	83
a) Les OAP thématiques	83
b) Les OAP sectorielles.....	88
14. La structure du règlement écrit du PLUi	89
a) Les dispositions générales du règlement écrit.....	90
b) Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit.....	95
c) Les dispositions spécifiques à chaque zone	96

Axe 1

Littoral, marais, bocage : interdépendants et complémentaires

A. Un socle environnemental et paysager sensible

L'environnement naturel et agricole de Challans-Gois Communauté est un facteur fondamental et déterminant de son identité. L'outil PLUi se doit alors de le préserver et de le valoriser du mieux possible. Pour ce faire, les élus sont disposés à :



Protéger ce que le territoire nous offre...

- S'assurer d'un développement urbain qui ne viendrait pas dégrader la qualité de l'eau en **limitant les usages potentiellement polluants à proximité du réseau hydraulique**.
- **Maîtriser l'extension du tissu urbain** et mettre en place des outils limitant l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbanisés, ou permettant de compenser ses effets sur les ruissellements.
- **Maintenir la diversité des paysages du territoire**, bocage et marais, en soutenant les activités agricoles et aquacoles qui y sont présentes et en préservant les motifs qui y sont associés : haies, arbres isolés, boisements et réseau hydrographique principalement dans le bocage, et le patrimoine hydraulique dans le marais avec les écluses, canaux et étiers.
- **Conserver la spécificité du paysage du marais salé** en préservant les microformes de relief comme autant de traces du passé.
- **Maintenir la particularité paysagère du marais arboré ou marais vert** en conservant une trame arborée dense.

Tirer profit des ressources naturelles avec respect

- **Favoriser toutes les techniques de production d'énergies renouvelables** avec les parcs éoliens, la méthanisation ou le solaire, l'hydrogène... en veillant à leur compatibilité avec les autres activités, notamment agricoles, et leur insertion paysagère.
- **Assurer la gestion qualitative et quantitative de l'eau en amont des bassins versants** pour garantir aux marais salés et doux des conditions d'alimentation en adéquation avec les usages : favoriser le maintien des haies, voire leur replantation, en particulier lorsqu'elle joue un rôle hydraulique ; prévoir l'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux des bassins versants urbanisés ; réserver des zones pour l'expansion des crues sur le réseau hydrographique en amont ; enfin, prévoir les dispositions qui visent à favoriser la gestion et l'entretien du réseau hydrographique des marais
- **Assurer la qualité de la ressource disponible pour l'alimentation en eau potable** (prise en compte des périmètres de protection de captage de la Vérie et de la réserve de St Christophe du Ligneron et prise en compte des projets permettant de palier la problématique quantitative d'eau potable.
- **Assurer une protection forte des milieux écologiques liés au littoral** dans l'objectif de maintenir et développer les activités aquacoles.
- **Préserver les vues lointaines** et l'intégration paysagère des bâtis agricoles et aquacoles dans le marais, limiter leur volume et notamment les hauteurs, maîtriser leur aspect tout en tenant compte des recommandations du PPRL et des exigences réglementaires de la profession.
- **Préserver les milieux les moins typiques** (tourbières, pelouses calcaires, ...) même s'ils sont moins représentatifs que les marais.

LA ZONE A

Eléments informatifs sur la zone A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental

Le **secteur Aepr** correspond aux espaces agricoles, y compris les activités marines, localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral

Le **secteur Aeprx** correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés aux cultures non marines.

Le **secteur Aeprc** correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés à l'aquaculture marine

Le **secteur Aeol** correspond aux espaces dédiés aux activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

1. Les zones humides

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE et des SAGE, sous réserve que celles-ci soient autorisées par les autorités administratives (police de l'eau).
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

En application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser et si la compensation est nécessaire, cette compensation sera mise en œuvre à fonctionnalité équivalente à 100 % ou compensation selon SDAGE et SAGE en vigueur dans les autres cas. Elle devra se faire au sein du même bassin versant.

2. Les arbres ou groupe d'arbres

Les arbres identifiés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences interdites à créer)
Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité.

3. Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences interdites à créer)
Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : Changements de destination

Le **changement de destination** des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, **est autorisé**, à condition :

- que la nouvelle destination ou sous-destination **soit autorisée dans le règlement de la zone** dans laquelle le bâtiment est identifié et **compatible avec le milieu environnant** ;
- que l'**aspect extérieur** (volume, architecture) soit conservé ;
- et qu'il n'apporte **pas de gêne à l'activité agricole**, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site.

L'identification au titre de L151-11 du code de l'urbanisme vaudra identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Zones inondables d'écoulement préférentiel

1. Zones inondables

Les zones inondables correspondant à l'Atlas des Zones Inondables (AZI de l'Étier de Sallertaine et du Falleron) ont été reportées sur le plan de zonage par des zones hachurées et sont soumises à des règles particulières (se reporter à cet Atlas pour connaître la caractérisation de ces zones inondables (lit mineur et lit moyen uniquement concernés).

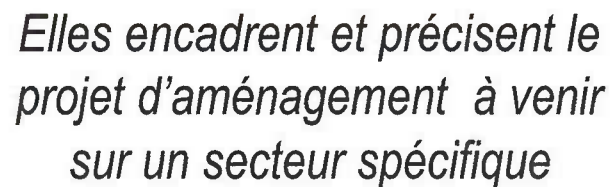
Dans ces zones inondables, sont seulement autorisées :

- La reconstruction après sinistre sous réserve que celui-ci n'ait pas été causé par une inondation ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination relevant d'équipement publics d'intérêt général et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination dont la fonction est liée à leur implantation (ouvrages hydrauliques, installations hydroélectrique) ;
- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination, aménagements nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les aménagements, installations, travaux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ;
- Les clôtures lorsqu'elles permettent le libre écoulement des eaux ;
- Les piscines balisées et clôturées ;
- Les constructions nouvelles aux fins de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation d'un immeuble existant ;

Sommaire

Sommaire	1
Préambule.....	2
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « trame verte »	3
PRESCRIPTIONS.....	4
A. Les haies	4
1. Généralités	4
2. Les différentes fonctionnalités de la haie.....	7
3. Principe de préservation de la haie : Eviter la destruction, Réduire l'incidence, Compenser la destruction	11
4. Les principes de plantation des haies à respecter.....	12
B. Les boisements.....	14
1. Définition.....	14
2. Constat	14
3. Enjeu /objectif	14
4. Principe de préservation des boisements.....	14
C. Les palettes végétales.....	15
1. Espèces locales préconisées selon le milieu (liste non exhaustive)	15
2. Espèces interdites pour leur caractère invasif.....	17
3. Plantations interdites pour leur caractère exogène ne s'intégrant pas au paysage local	18
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « lisières urbaines »	19
PRESCRIPTIONS.....	20
1. Généralités	20
2. Préservation, entretien et développement de la trame de haies au sein des lisières urbaines	24
3. Maintien voire développement des cheminements doux au sein des lisières urbaines	25
4. Valorisation des traversées de voies d'eau présentes dans ces lisières.....	26
3. ANNEXE : Cartographie de repérage des lisières urbaines	27

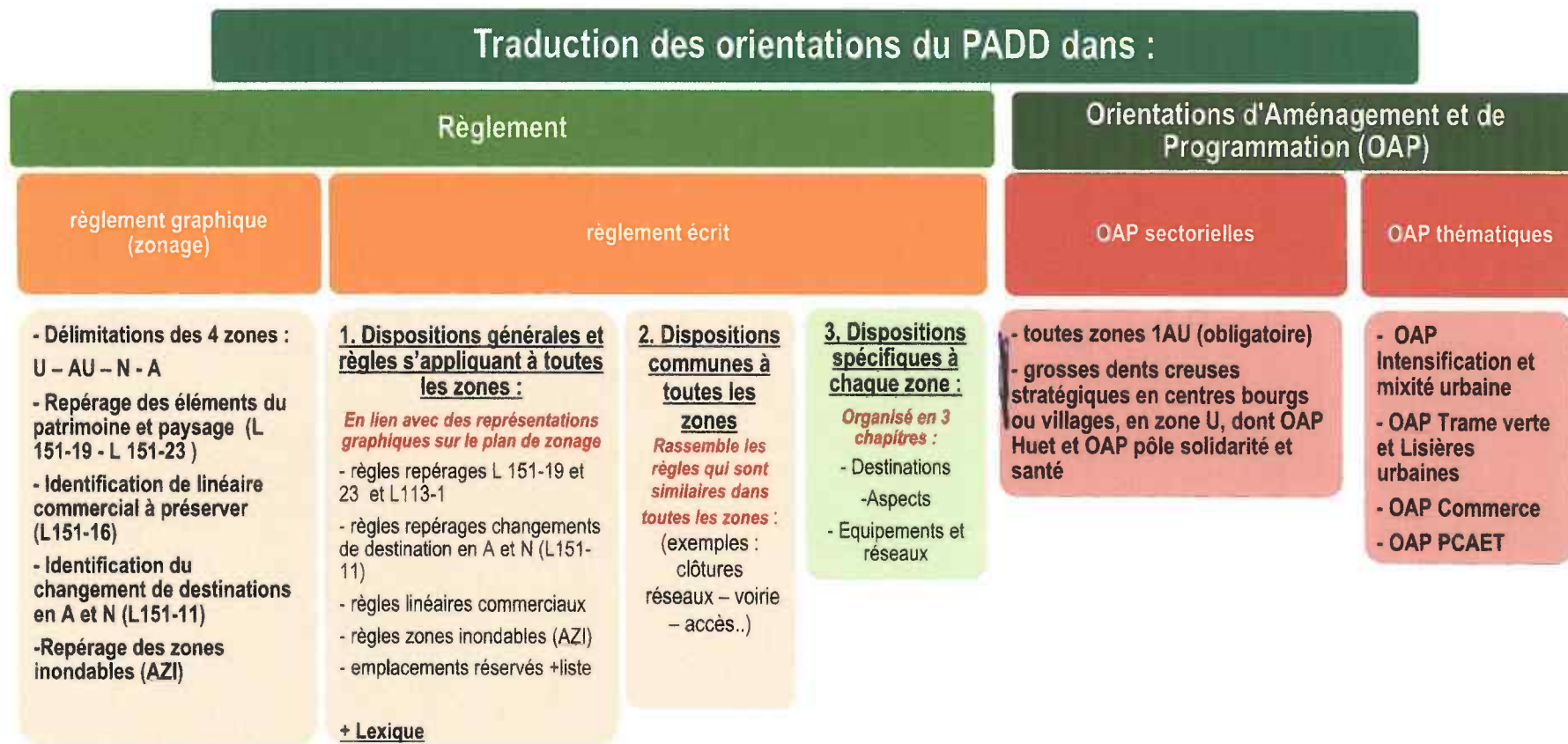
15.	Les emplacements réservés du projet de PLUi	97
16.	Le règlement graphique du PLUi, zone par zone	99
a)	Les zones Urbaines	100
b)	Les zones A Urbaniser	103
c)	Les zones Agricoles	105
d)	Les zones Naturelles	107
17.	Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction réglementaire	110
18.	Prise en compte de la Loi « Littoral »	115
a)	Les espaces présumés remarquables, du conservatoire du Littoral et les coupures d'urbanisation :	116
b)	Les espaces proches du rivage et la bande des 100 m :	117



6. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

a) Structuration réglementaire

Tableau de la structure de la partie réglementaire : « les outils du PLUi »



Sage vie et jaunay

seule la ville de challans est concernée
par ce sage ainsi que St Christophe de lignerons

ARTICLE 5. PROTÉGER LES ZONES HUMIDES ET LEURS FONCTIONNALITES

l'article 5 ne peut donc pas s'appliquer à St Gervais
au p.l.v.i. challans cois communaute -

Contexte

Les zones humides, telles que définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement, outre leur intérêt propre en terme de patrimoine naturel, contribuent au stockage de ressources en eau, à la régulation des crues et à la préservation de la qualité des eaux.

A l'échelle du bassin versant de la Vie et du Jaunay, une démarche est engagée par les acteurs locaux pour la mise en place d'une gestion concertée et renforcée relative à la préservation des zones humides.

Les prescriptions du SAGE Vie Jaunay :

Dans les zones humides répertoriées par la CLE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites. Les zones humides soumises à cette interdiction sont cartographiées dans le présent document.

Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-créeation ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- d'une surface au moins égale à la surface impactée,
- située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope.

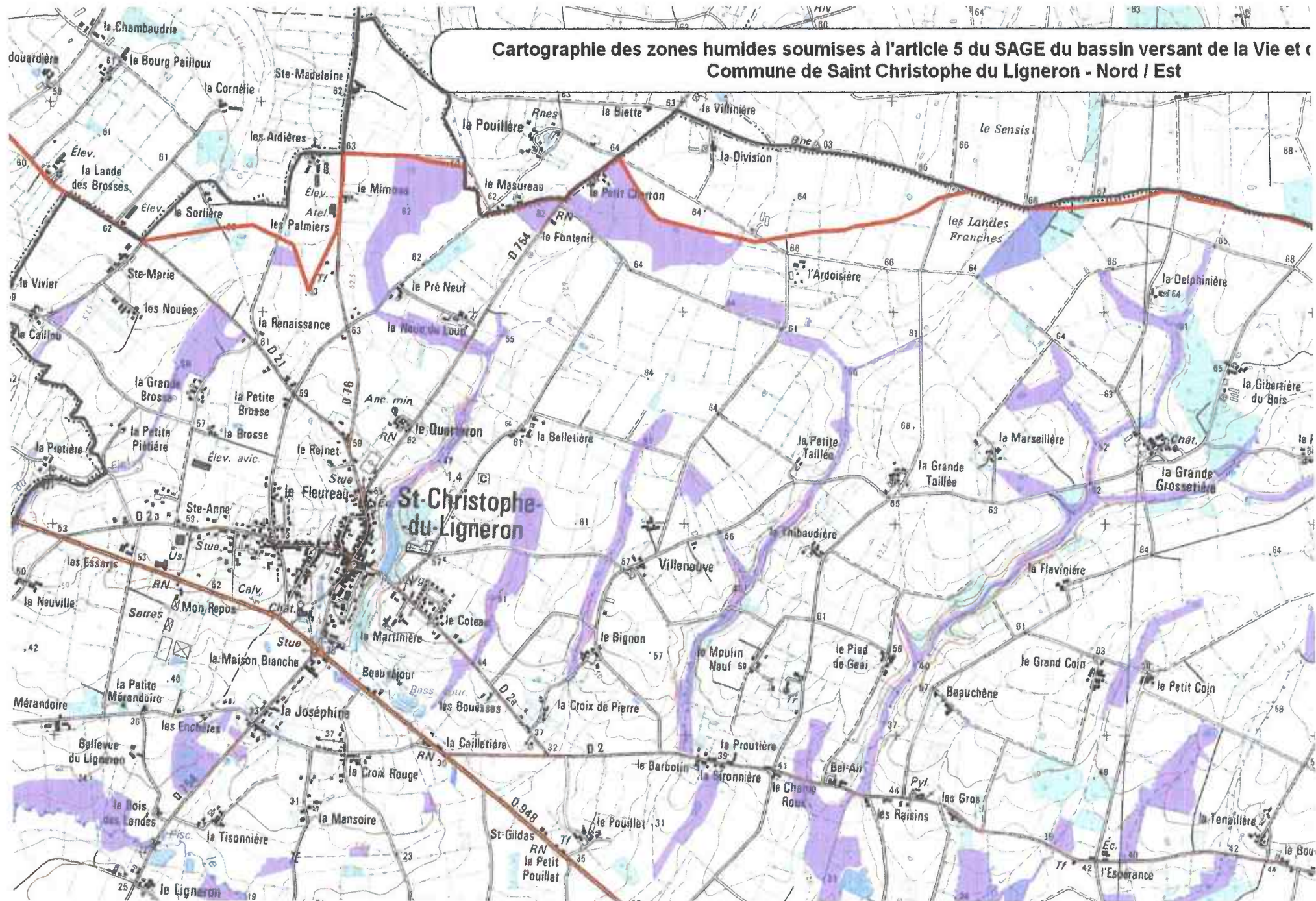
En application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement ainsi que des articles L.212-5-2 et R.212-47 de ce même code, **les prescriptions établies par le présent article du règlement sont sans effet sur la nature des pratiques culturelles mises en œuvre dans ces zones.**

L'état et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements, concourent par les décisions prises dans leur domaine de compétences au respect de cette règle.

Les zones humides, répertoriées par la CLE comme devant être préservées au titre de l'article 5 du règlement du SAGE, font l'objet des documents cartographiques suivants.

COMMUNE	PAGE	COMMUNE	PAGE
AIGUILLON SUR VIE (L')	12	LUCS SUR BOULOGNE	31
AIZENAY	13	MACHE	32
APREMONT	14	MARTINET	33
BEAUFOU	15	NOTRE DAME DE RIEZ	34
BEAULIEU SOUS LA ROCHE	16	PALLUAU	35
BELLEVILLE SUR VIE	17	POIRE SUR VIE (LE)	36
BRETIGNOLLES SUR MER	18	SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON	37
CHAIZE GIRAUD (LA)	19	SAINT ETIENNE DU BOIS	38
CHALLANS	20	SAINT GEORGES DE POINTINDOUX	39
CHAPELLE HERMIER (LA)	21	SAINT GILLES CROIX DE VIE	40
CHAPELLE PALLUAU (LA)	22	SAINT HILAIRE DE RIEZ	41
COEX	23	SAINT JULIEN DES LANDES	42
COMMEQUIERS	24	SAINT MAIXENT SUR VIE	43
FENOUIILLER (LE)	25	SAINT PAUL MONT PENIT	44
GENETOUIZE (LA)	26	SAINT REVEREND	45
GIVRAND	27	SAINTE FLAIVE DES LOUPS	46
GRAND'LANDES	28	SOULLANS	47
LANDERONDE	29	VENANSALT	48
LANDEVIEILLE	30		

Cartographie des zones humides soumises à l'article 5 du SAGE du bassin versant de la Vie et c
Commune de Saint Christophe du Ligneron - Nord / Est



Politique des espaces verts ou protégés

filtres

27

Fonds de carte

Raster

Fond Cartograph

Orthophotos

☐ Fond pour impres:

☐ Orthophotos IGN

 Fond Cartograph

For

Limites administ

:i pour rechercher



p n°17

CHARTRE POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

**Action n°17 : Zones Humides
Intégration dans les documents d'urbanisme**

Vendée



Janvier 2017

2 - INTEGRATION DES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Rappel du fondement réglementaire

« la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 (du code de l'Environnement) sont d'intérêt général (...) ».

Les zones humides sont **l'une des composantes des continuités écologiques de la trame verte et bleue** (article R.371-19 du même code) et « les SCoT, PLU et cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques » (article L.101-2 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Aussi, l'application des codes de l'urbanisme et de l'environnement, du SDAGE et des SAGE, implique de définir dans les documents d'urbanisme, des mesures de protection des zones humides tenant compte à la fois de leurs spécificités (en termes d'intérêt et de fonctionnement) et des spécificités des territoires concernés (au regard des besoins avérés et concurrents et du niveau de contrainte).

Ainsi, une prise en compte efficace des zones humides peut justifier des niveaux et modes de protection non strictement identiques sur l'ensemble des territoires.

Les principaux objectifs de la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme sont de :

- détecter en amont les éventuels conflits d'usages pour décliner la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » au bon moment et à la bonne échelle ;
- assurer une protection adaptée des zones humides ;
- expliciter les choix opérés.

Ces objectifs impliquent une connaissance, une traduction graphique, un niveau de protection adaptés et proportionnels aux enjeux identifiés, lesquels seront portés dans les documents d'urbanisme.



21 - Prise en compte des zones humides dans les SCoT

L'article L.131-1 alinéa 8 et 9 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale (SCoT) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Désormais, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales (CC) n'ont plus à démontrer leur **compatibilité avec le SDAGE et les SAGE, celle-ci étant supposée établie par transitivité, par l'intermédiaire du SCoT** dont le rôle intégrateur a été renforcé.

Pour ce faire, il est particulièrement important que les SCoT :

- recensent et présentent les **éléments de connaissance existants** (zones humides inventoriées dans le cadre des inventaires SAGE ou des inventaires menés par les collectivités, zonages des marais rétro-littoraux établis par les SAGE conformément au SDAGE Loire Bretagne dans son chapitre 8C1), qu'ils **justifient la nécessité ou non de les compléter** dans le cadre de leur état initial ou de celui des documents de rang inférieur, et définissent les modalités de restitution des connaissances par ces derniers (zonage, annexes du PLU...) ;

- **définissent de façon argumentée dans leurs documents d'orientations et d'objectifs (DOO) les modalités de caractérisation et de protection des zones humides** à adopter par les documents et projets devant être compatibles avec le SCoT et **localisent à leur échelle les zones humides déjà identifiées à préserver ou à requalifier** (ou bien les délimitent, lorsque cela paraît approprié au regard des enjeux, ainsi que le permettent les articles L.141-5 et R.141-6 du code de l'urbanisme) ;
- **tiennent compte le cas échéant, des dispositions 8A-3 du SDAGE applicable aux Zones Humides présentant un Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP), non délimitées à ce jour en Pays de la Loire et 8C-1 relative à la préservation des marais rétro-littoraux ;**
- **si un ou plusieurs projets inscrits dans le SCoT sont susceptibles d'impacter une zone humide, le rapport de présentation doit démontrer qu'il(s) ne peu(ven)t être réalisés ailleurs,** tout en répondant aux besoins identifiés, et faire la démonstration d'un premier niveau d'acceptabilité des projets concernés (y compris en termes de prise en compte de la trame verte et bleue), en intégrant le cas échéant la faisabilité technique et financière de mesures de compensation.

En effet, la séquence Éviter/Réduire/Compenser (ERC) mise en œuvre dans le cadre des dossiers élaborés au titre de la « loi sur l'eau » reste ensuite applicable indépendamment du SCoT.

L'intérêt de cette démarche est d'éviter de voir opposer ultérieurement une infaisabilité réglementaire qui aurait pu être détectée au stade de l'élaboration du document de planification, alors que le projet est prévu ou rendu possible par le SCoT ;

- doivent plus largement analyser si certaines de **leurs orientations** sont susceptibles de porter atteinte, de façon directe ou indirecte, à des zones humides et **définir toutes mesures utiles pour éviter ou réduire ces atteintes ;**
- **doivent justifier de leur compatibilité avec le SDAGE et le(s) SAGE en vigueur.**

22- Prise en compte des zones humides dans les PLU et les Cartes Communales

Préambule

**Veiller à ce que les
PLU et cartes communales
JUSTIFIENT DE LEUR COMPATIBILITE
AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR**



En l'absence de SCoT, les PLU et cartes communales doivent être directement compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) (article L.131-7 du code de l'urbanisme).

Dans les territoires concernés par un SCoT approuvé, les PLU, les documents en tenant lieu et les cartes communales doivent justifier de leur compatibilité avec les orientations et objectifs définis dans le DOO du SCoT en vigueur. Leur compatibilité avec le SDAGE et les SAGE est supposée établie par transitivité, par l'intermédiaire du SCoT.



1 Présenter les éléments de connaissance

Dans le diagnostic :

Les PLU et cartes communales recensent et présentent **les éléments de connaissance existants** (zones humides inventoriées dans le cadre des inventaires SAGE ou des inventaires menés par les collectivités, voire dans des études opérationnelles, zonages des marais rétro-littoraux établis par les SAGE, pré-localisation des zones humides réalisée par la DREAL par photo-interprétation...) et **justifie la nécessité ou non de les compléter dans le cadre de leur état initial.**

La planification nécessite par essence de **croiser les enjeux et les usages du territoire avec les objectifs de la collectivité en termes d'aménagement et de préservation de l'environnement.** Le diagnostic et l'état initial constituent le lieu et le moment privilégiés pour détecter les éventuels conflits d'usages et être en mesure d'arbitrer, en les argumentant, les choix opérés.

Dans le rapport de présentation :

La présence d'informations adéquates sur les zones humides dans le rapport de présentation ou en annexe du document d'urbanisme **conditionne l'acceptation** par les administrés des restrictions liées à l'objectif de protection des zones humides et la sécurité juridique de ce document d'urbanisme.

Les indications à apporter sur la méthode scientifique employée pour délimiter et caractériser les zones humides doivent être suffisamment précises **pour justifier du degré de fiabilité de l'inventaire réalisé** (à la fois sur les zones qualifiées d'humides et sur celles qui ont été écartées au terme de la campagne de terrain).

Concernant le recensement, deux cas de figure peuvent se présenter :

A - En présence d'un inventaire de zones humides réalisé par le SAGE ou selon une méthode validée en commission locale de l'eau (CLE) :

- le PLU comporte le rapport d'étude présentant la méthodologie employée en incluant les cartes, les fiches descriptives et la caractérisation des zones humides inventoriées, en localisant et restituant à chaque fois qu'utile les sondages et relevés de terrain réalisés dans le cadre de cet inventaire. Lorsque le SAGE prévoit que l'inventaire soit validé en CLE, le PLU doit justifier de la consultation de cette dernière et indiquer la teneur de son avis .
- le PLU vérifie que le projet intègre les inventaires des zones humides validés par les CLE des SAGE, et évalue dans quelle mesure, la méthodologie d'inventaire, a pu conduire ou non à omettre certaines zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié ¹.

S'il ressort que la méthodologie d'inventaire n'offre pas un niveau de connaissance suffisant sur certaines parties du territoire, la collectivité doit compléter les prospections au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, sur les secteurs susceptibles d'être impactés parce que dotés d'un potentiel d'accueil de nouvelles constructions ou aménagements (zones U et AU mais aussi, par exemple, secteurs dédiés à des équipements de loisirs ou à l'accueil d'infrastructures majeures). Une attention particulière devra être portée aux secteurs de continuités écologiques ;

- le PLU justifie le cas échéant, de l'antériorité de procédures au titre de la loi sur l'eau, qui pourraient expliquer que certains secteurs inventoriés en zones humides ne soient plus considérés à protéger dans le document d'urbanisme.

¹ L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation par placettes et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones).

Intégration dans les différentes parties du PLU :

Document	Attendus	Observations
PADD	Il est conseillé de préciser le principe de protection des zones humides.	
Rapport de présentation	Il doit justifier de l'adéquation entre l'outil réglementaire retenu (ex : zonage, prescriptions associées au tramage, ...) et les enjeux propres au territoire concerné	<p><i>Un préalable :</i> Veiller à l'accessibilité, à la lisibilité des informations et à l'absence d'ambiguïté des règles définies dans le PLU</p> <p>Le rapport de présentation doit apporter les éléments de connaissance permettant de comprendre la méthode employée, la hiérarchisation retenue en fonction des enjeux des zones humides identifiées</p>
Documents graphiques	<p>Le périmètre des zones humides recensées doit ainsi être identifiable dans au moins l'une des pièces du PLU, y compris les annexes</p> <p>Le choix du zonage : proportionner le document graphique à la réalité des enjeux des zones humides</p> <p>La représentation graphique : possibilité de tramage des zones humides inventoriées ou des périmètres plus larges jugés nécessaires à leur protection Le contenu des prescriptions doit être adapté aux zones humides concernées et aux intérêts à préserver</p>	<p>Le SDAGE 2015-2021 prévoit que les « <i>PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.</i> » Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées</p> <p>Les zones humides et les espaces nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités ont en règle générale, vocation à être zonés en N ou en A Dans le cas de classement ponctuel en zone U ou AU (c'est-à-dire, dans le cas de petites zones enclavées), il importe d'examiner la pertinence du zonage et du règlement et, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation envisagés au vu de la justification apportée au rapport de présentation</p> <p>Cette trame est à portée réglementaire et doit être assortie de prescriptions dans le règlement (cf ci-après)</p> <p>Les zones humides caractérisées à enjeux forts doivent être portées dans les documents graphiques du PLU en utilisant un tramage</p>
Règlement	Le règlement précise des règles spécifiques. Les dispositions du règlement doivent être adaptées selon les spécificités des zones humides en termes d'intérêt et de fonctionnement	<p>Il est tenu de contribuer à la préservation des zones humides Il ne doit pas comporter des dispositions spécifiques si celles-ci sont incluses dans une zone dont le règlement suffit à assurer leur protection physique et fonctionnelle (ex : zone N dont le règlement interdit toute occupation et utilisation du sol autre que les travaux de génie écologique)</p> <p>Des prescriptions prévues dans les zones tramées, doivent figurer dans les dispositions générales du règlement ou dans les dispositions spécifiques à chaque zone ou sous-secteur, généralement dans les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites), 2 (occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions) et/ou 13 (espaces libres et plantations)</p> <p>Peuvent notamment être prévues les prescriptions suivantes, et dès lors qu'elles sont justifiées : inconstructibilité, interdiction d'exhaussement et d'affouillement, d'imperméabilisation, de création de plans d'eau, de dépôts divers, de destruction et d'atteinte directe ou indirecte même partielle ou, à défaut, motifs et/ou modalités de destruction admis (ex : travaux relatifs à la sécurité des personnes en cas de nécessité technique d'intérêt général), autorisation des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles</p>
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Permet d'intégrer les zones humides et leur fonctionnement à la réflexion, en spatialisant certaines orientations (schématiquement et/ou par le biais de développements écrits), qui s'imposent alors aux occupations et utilisations du sol dans un lien de compatibilité	

pw 87



(/fr)

(/fr)

DANS LES TERRITOIRES

Intégrer les zones humides dans les PLUi

6 AVRIL 2022

Zone humide (/fr/mots-cles/zone-humide) Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) (/fr/mots-cles/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui)
Milieux humides (/fr/mots-cles/milieux-humides) Plan local d'urbanisme (PLU) (/fr/mots-cles/plan-local-urbanisme-plu) Eaux pluviales (/fr/mots-cles/eaux-pluviales)



CET ARTICLE FAIT PARTIE DU DOSSIER :

Milieux humides et aménagement urbain : dix expériences innovantes (/fr/actualites/milieux-humides-amenagement-urbain-dix-experiences)

+ Voir les 6 actualités liées à ce dossier

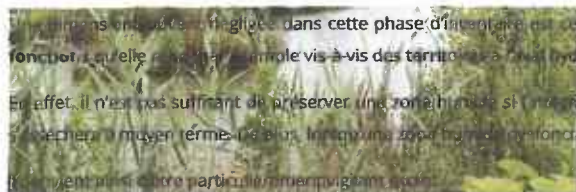


Les zones humides constituent un atout pour les territoires. Pour les protéger, les collectivités peuvent les intégrer dans leurs documents d'urbanisme. Cet article du Cerema paru dans TechniCités fait le point sur les leviers permettant d'intégrer la préservation des zones humides dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Comparativement à ses voisins européens, la France dispose d'un modèle d'aménagement du territoire très consommateur de foncier qui montre aujourd'hui ses limites, tant sociétales qu'environnementales. Le plan biodiversité de 2018 s'est donné comme orientation le "zéro artificialisation nette" (ZAN) avec pour première étape l'objectif de diviser par deux le rythme d'étalement urbain d'ici dix ans à travers dix mesures phares.

Techni.Cités

Cette sobriété foncière guide aujourd'hui de nombreuses réflexions de planification et d'urbanisation. À ce titre, elle remet en lumière la disparition des zones humides qui émeut la communauté scientifique depuis plusieurs décennies. Ces dernières restent mal prises en compte et subissent toujours de multiples impacts malgré une réglementation de plus en plus exigeante. Après trois plans nationaux d'actions en leur faveur, ces milieux qui rendent de nombreux services (régulation de la qualité de l'eau, du débit des crues, débit d'étiage, etc.) restent encore au coeur des sujets de la ZAN et de la séquence "éviter, réduire, compenser" (démarche ERC).



caractérisation de la zone contributive de la zone humide et celle de l'identification des fonctions qu'elle rend pour le territoire (notamment hydraulique lorsque ces zones humides concourent au ralentissement des inondations).

En effet, il n'est pas suffisant de préserver une zone humide si sonnalité de sa zone contributive (ou bassin-versant) est impactée. La zone humide, non alimentée en eau, ne peut remplir ses fonctions. À moyen terme, le fait que la zone humide ne fonctionne sur le plan **hydrologique**, le **risque d'inondation** des territoires avait pu être aggravé.

Le PLU doit donc prendre en compte :

- aux méthodes d'inventaires [1] utilisées,
- à la caractérisation des fonctions qu'elles rendent,
- à la mise à jour des données,
- aux échelles de cartographie des zones humides utilisées dans les bases de données consultées
- l'utilisation de ces données à une échelle locale.

Les élus, à travers l'**élaboration du PLUi**, ont l'opportunité de **fixer des objectifs** ambitieux de préservation des zones humides en conformité avec leurs choix d'aménagement du territoire et une gestion économe et durable de l'espace.

Opérationnellement, la déclinaison de l'objectif de préservation des zones humides **se traduit dans plusieurs pièces qui composent un PLUi** : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable (PADD), pièces écrites et graphiques, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont la cohérence doit être assurée.

Afin d'atteindre les objectifs de préservation des zones humides au sein des documents de planification urbaine, il est présenté ci-après des recommandations de prise en compte des zones humides au sein de chaque pièce composant un PLUi :

Le rapport de présentation

Les résultats de l'inventaire des zones humides, leur localisation et leur hiérarchisation en matière de fonctionnalités sont à insérer dans l'**état initial de l'environnement**. La réalisation éventuelle d'inventaires de terrain se fera de manière préférentielle dans les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation (principe de proportionnalité).

Il est important de justifier et détailler les méthodes d'inventaires retenues et renseigner les sources des données bibliographiques. Une **justification argumentée** de la compatibilité du PLUi avec les documents de normes supérieures (Scot, SRCE, Sdage, Sage en l'absence de Scot) doit y être présentée ainsi qu'une **analyse des incidences notables du PLUi sur les zones humides et les mesures pour les éviter puis les réduire voire les compenser** sur les trois volets de la compensation : **espèces, milieux et fonctions**.

Par ailleurs, il convient de **définir des indicateurs** pertinents, sensibles aux orientations retenues, fiables et mesurables de façon pérenne (exemple : évolution de la surface des zones humides, de leurs zones contributives).

Nantes Métropole recense ses zones humides



© Nantes Métropole

Plusieurs démarches d'inventaires des zones humides ont été menées à Nantes Métropole (Loire-Atlantique). Une première démarche conduite entre 2010 et 2013 a permis de recenser les zones humides sur l'ensemble du territoire. Des **inventaires complémentaires** ont été menés en 2015 dans le cadre de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme métropolitain, sur **vingt-cinq sites susceptibles d'accueillir des projets de développement urbain**.

Les inventaires complémentaires répondent à la définition des zones humides telle que considérée dans l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017. Les zones humides inventoriées comprennent à la fois des zones humides au sens réglementaire (zones humides boisées, prairies humides, etc.) mais également des milieux humides (étangs, mares, espaces humides artificialisés tels que certains bassins de rétention, carrières en eau, etc.). D'autres travaux se poursuivent en collaboration avec le Cerema autour de leurs fonctions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit fixer des **orientations spécifiques aux zones humides** qui permettront de préserver ces milieux, ainsi que leur zone contributive. Il peut être utile de réaliser une cartographie montrant la stratégie de conservation et de gestion durable des zones humides à l'échelle du territoire et de faire le lien avec les orientations générales des autres thématiques développées (urbanisme, équipements, risques, alimentation en eau des populations...).

Les orientations d'aménagement et de programmation de secteur ou thématiques



pv° 18

Tribunal administratif de Grenoble, 2ème chambre, 9
octobre 2023, n° 2005885

— subsidiairement, les moyens invoqués dans la requête sont soit irrecevables soit infondés.

Par une ordonnance du 26 novembre 2021, la clôture de l’instruction a été fixée au 20 décembre 2021, en application de l’article [R. 613-1](#) du code de justice administrative.

Vu :

— la délibération attaquée et les autres pièces du dossier ;

— le code de l’environnement ;

— le code de l’urbanisme ;

— l’ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 ;

— le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l’audience.

Ont été entendus au cours de l’audience publique du 22 septembre 2023 :

— le rapport de Mme Letellier,

— les conclusions de Mme B,

— et les observations de Me [Plunian](#), pour la commune de La Rivière Enverse.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme E sont les propriétaires des parcelles cadastrées à la section B n° 2265, n° 2271 et n° 2276, formant un seul tènement d’environ 1364 m², situées dans le hameau Le Crozet sur le territoire de la commune de La Rivière Enverse. Dans le précédent document d’urbanisme, ces parcelles étaient constructibles. Par délibération du 13 février 2020, le conseil municipal a approuvé le plan local d’urbanisme. Aux termes du règlement du plan local d’urbanisme, ces parcelles ont été intégralement classées en zone naturelle de protection des zones humides (Nh). Le 20 mars 2020, ils ont présenté un recours gracieux, auquel il n’a pas été répondu.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme :

2. La délibération approuvant un plan local d'urbanisme n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme relatif à l'obligation de notification des recours. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune de La Rivière Enverse doit être écartée.

En ce qui concerne la tardiveté de la requête :

3. Aux termes de l'article 7 de l'ordonnance du 25 mars 2020 susvisée : « Sous réserve des obligations qui découlent d'un engagement international ou du droit de l'Union européenne, les délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis de l'un des organismes ou personnes mentionnés à l'article 6 peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement et qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus jusqu'à la fin de la période mentionnée au I de l'article 1er. / Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période mentionnée au I de l'article 1er est reporté jusqu'à l'achèvement de celle-ci. ».

4. Le recours gracieux reçu en mairie le 20 mars 2020 a interrompu le délai de recours. En application des dispositions précitées, le délai à l'issue duquel le silence conservé par le maire a fait naître une décision implicite de rejet n'a commencé à courir que le 24 juin 2020. La décision implicite de rejet du recours gracieux n'étant née que le 24 août 2020, le délai de recours contentieux n'était pas expiré à la date à laquelle la requête a été enregistrée le 8 octobre 2020. La fin de non-recevoir opposée par la commune et tirée de la tardiveté de la requête ne peut dès lors pas être accueillie.

Sur les conclusions en annulation :

En ce qui concerne le moyen de légalité externe :

5. A supposer que les requérants puissent être regardés comme invoquant un moyen tiré d'un vice de procédure résultant de ce que le conseil municipal n'a pas délibéré spécifiquement sur le classement de leurs parcelles au sens des dispositions du 2° de l'article [L. 153-21](#) du code de l'urbanisme, ce moyen n'est pas recevable faute d'avoir été présenté au plus tard dans les deux mois qui suivent le dépôt de la requête, ainsi que le fait valoir la commune de La Rivière Enverse dans ses écritures. Il suit de là que le moyen doit être écarté comme irrecevable.

En ce qui concerne la légalité interne :

S'agissant de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone Nh :

6. D'une part, aux termes de l'article [R. 151-24](#) du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites » zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : / 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; / 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ".

7. Aux termes de l'article [L. 211-1](#) du code de l'environnement, dans sa version en vigueur : " I.-Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer : 1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année () « . Aux termes de l'article [R. 211-108](#) du même code : » I.-Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article [L. 211-1](#) sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. () ".

8. D'autre part, il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. A cet effet, ils peuvent être amenés à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés par les dispositions citées ci-dessus, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation.

9. La zone Nh délimite, dans le plan local d'urbanisme communal, des secteurs de zone naturelle de protection des zones humides.

10. En premier lieu, la commune de La Rivière Enverse ne conteste pas que la présence de tuyaux défectueux qui traversent le ténement de part en part et d'une canalisation d'eaux pluviales se déversant sur l'une des

parcelles des époux E conduit à des infiltrations d'eau. La commune s'appuie, en outre, sur deux études pour faire valoir que le caractère humide des parcelles résulte en réalité d'une source qui jaillit sur le tènement, ce que contestent les requérants. Toutefois, les études dont la commune se prévaut ne sont pas de nature à établir l'existence d'une telle source au droit de la parcelle, la première réalisée le 30 septembre 2019 par le cabinet Nicot à la demande des époux E avait pour objet la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif et ne permet pas d'établir l'existence d'une source sur le terrain, mais seulement d'une conduite d'eau « récupérant l'eau d'une source », non précisément localisée ; la seconde consistant en une simple note établie le 8 avril 2020 par le [cabinet Sage-Environnement](#) visant à apporter des réponses juridiques et techniques au recours gracieux des requérants corroborée d'aucune expertise technique sur le terrain sans identification précise de la source.

11. En revanche, M. et Mme E produisent une photographie aérienne du secteur, datant de 2015, sur laquelle est reproduite la cartographie des zones humides telles que relevées par la DDT 74 qui permet de visualiser que leur tènement ne se situe pas dans l'une des zones humides identifiées par cette administration sur le territoire communal.

12. En deuxième lieu, la commune se prévaut de la présence d'une plante hygrophile une partie de l'année sur le tènement, en l'occurrence la reine de prés, elle se fonde sur la note établie par le [cabinet Sage-Environnement](#), qui se réfère laconiquement à « un relevé floristique et un sondage pédagogique réalisés en 2017 » concluant à la « présence d'une zone humide caractéristique » du fait de la présence de cette plante. Toutefois, les requérants, qui reconnaissent la présence de cette plante, soutiennent toutefois qu'elle n'est présente qu'au droit des tuyaux auxquels ils imputent les remontées d'humidité dans le sol et ainsi, la présence de cette plante hygrophile. Dès lors, il ne ressort pas des pièces du dossier que des plantes hygrophiles constituent la végétation dominante des parcelles litigieuses, au sens des dispositions rappelées au point 7. Dans ces conditions, le caractère humide du tènement, qui ne saurait résulter de la seule présence de canalisations communales d'adduction d'eau vétustes et défectueuses traversant les parcelles ou d'une canalisation déversant les eaux pluviales sur l'une des parcelles des requérants, n'est pas établi. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles en zone Nh est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article [L. 211-1](#) du code de l'environnement.

S'agissant du classement des parcelles en zone naturelle :

13. Il est vrai, comme le fait valoir la commune de la Rivière Enverse, que les parcelles litigieuses sont enherbées et non bâties et qu'elles présentent un caractère naturel. Toutefois, alors qu'elles sont d'une surface modeste, il ressort des pièces du dossier et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme qu'elles sont situées dans une zone urbanisée, classée en UB « zone d'urbanisation de moyenne densité », entourées sur trois côtés par des parcelles construites, séparées de la zone A par le chemin des Cerfs, au sein du hameau Le Crozet. Si les orientations du programme d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation prévoient de recentrer l'urbanisation sur trois pôles principaux, le chef-lieu, le Moulin de Vagny et le Petit Marvel, ils n'excluent pas une extension des autres hameaux, dont Le Crozet, à la condition que l'urbanisation soit circonscrite aux « dents creuses » identifiées dans l'analyse de l'enveloppe urbaine, ce que constituent les parcelles des époux E, ainsi que l'a relevé le commissaire enquêteur dans les conclusions de l'enquête publique. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que le classement de leurs parcelles en zone naturelle est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant de l'atteinte au principe d'égalité des citoyens devant la loi :

14. En premier lieu, les requérants soutiennent que les personnes qui avaient demandé au commissaire enquêteur, durant l'enquête publique, un reclassement de leur parcelle en zone urbaine ont obtenu satisfaction si celle-ci constituait une dent-creuse. Toutefois, et alors qu'il est de la nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes, ainsi que des zones inconstructibles, cette circonstance, à la supposer établie, ne suffit pas pour constituer une rupture du principe d'égalité des citoyens devant la loi.

15. En deuxième lieu, les requérants font état de ce qu'il a été porté une atteinte au principe d'égalité dès lors que la parcelle cadastrée à la section B n° 592 a été classée en zone UB alors qu'elle était précédemment non constructible, qu'elle est entourée par trois côtés d'une zone humide et qu'elle a fait l'objet d'un assèchement. Il ressort des pièces du dossier et notamment du règlement graphique que la parcelle B n° 592, située en limite du hameau Le Crozet et entourée par trois côtés d'une zone humide, est classée en zone UB. Toutefois, d'une part, la circonstance qu'elle était précédemment classée en zone non constructible dans le précédent document d'urbanisme, n'implique pas qu'elle le demeure dans le nouveau plan local d'urbanisme. D'autre part, cette parcelle est construite et la circonstance qu'elle soit contigüe à une zone humide n'implique pas qu'elle soit rendue inconstructible.

16. En troisième lieu, les requérants indiquent que les autres parcelles n'ont pas fait l'objet d'une étude en profondeur sur 1,70 m comme la leur, pour être classée en zone Nh. Toutefois aucune disposition législative ou réglementaire n'impose de réaliser de telles études pour procéder au classement des parcelles. Par suite, le moyen doit être écarté dans cette branche.

17. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance du principe d'égalité des citoyens devant la loi doit être écarté dans toutes ses branches.

S'agissant du détournement de pouvoir :

18. Les requérants soutiennent que le classement de leurs parcelles en zone Nh répond à la seule volonté de la commune de Rivière Enverse d'éluder le règlement des désordres liés à la présence de nombreux tuyaux communaux défectueux sur le tènement et de ne pas répondre des conséquences dommageables. Toutefois, les pièces du dossier ne permettent pas de retenir que la commune de La Rivière Enverse a refusé de pallier les inconvénients causés par les différentes canalisations sur les parcelles des requérants et qu'ainsi, le classement de la parcelle en zone Nh répondrait à ce seul motif étranger à tout intérêt urbanistique. Par suite, le moyen tiré du détournement de pouvoir doit être écarté.

19. Il résulte de tout ce qui précède que la délibération attaquée approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de La Rivière Enverse doit être annulée seulement en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées à la section B n° 2265, n° 2271 et n° 2276 en zone Nh.

Sur les frais de procès :

20. En vertu des dispositions de l'article [L. 761-1](#) du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la commune de La Rivière Enverse doivent dès lors être rejetées. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de La Rivière Enverse une somme de 1 500 euros à verser aux requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

1

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires enregistrés le 8 octobre 2020, le 9 novembre et 16 décembre 2021, M. et Mme E, représentés par Me [Garnier](#), demandent au Tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 13 février 2020 par laquelle le conseil municipal de La Rivière Enverse a approuvé le plan local d'urbanisme, ensemble le rejet implicite de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de La Rivière Enverse la somme de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article [L. 761-1](#) du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

— la requête est recevable ;

— le classement de leurs parcelles en zone Nh est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; les parcelles ne constituent pas une zone humide au sens des dispositions de l'article [L. 211-1](#) du code de l'environnement ;

— le classement des parcelles en zone naturelle est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; elles devraient être classées en zone urbaine, comme le secteur UB dans lequel elles s'insèrent ;

— le classement est entaché d'une méconnaissance du principe d'égalité par rapport à une parcelle voisine qui a été classée en zone urbaine alors qu'elle est située dans une zone humide, et d'un détournement de pouvoir ;

— la délibération attaquée est entachée d'un vice de procédure tiré du défaut d'examen par le conseil municipal du classement de leurs parcelles.

Par des mémoires en défense enregistrés le 29 juillet, 12 octobre et 25 novembre 2021, la commune de La Rivière Enverse, représentée par la société d'avocats [Plunian](#), conclut au rejet de la requête et demande qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 4 000 euros au titre de l'article [L. 761-1](#) du code de justice administrative.

Elle soutient que :

— la requête est irrecevable ;



Article 1er :La délibération du 13 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de La Rivière Enverse est annulée en tant qu'elle classe en zone Nh les parcelles cadastrées à la section B n° 2265, n° 2271 et n° 2276.

Article 2 :La commune de La Rivière Enverse versera aux requérants une somme de 1500 euros au titre de l'article [L. 761-1](#) du code de justice administrative.

Article 3 :Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 :Le présent jugement sera notifié à M. D E et Mme A E et à la commune de La Rivière Enverse.

Copie en sera adressée au préfet de la Haute-Savoie.

Délibéré après l'audience du 22 septembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Sauveplane, président,

Mme Letellier, première conseillère,

Mme Aubert, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 9 octobre 2023.

La rapporteure,

C. Letellier

Le président,

M. Sauveplane

La greffière,

C. Jasserand

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Savoie en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

g

pn°19

X  www.zones-humides.org

également prévoir que les travaux d'entretien soient conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- CAA Lyon, 18 janv. 2011, n° 10LY00293

70. Incompatibilité des dispositions d'un POS révisé avec celles d'un SAGE

La révision d'un POS a été annulée, notamment parce que celle-ci était incompatible avec les dispositions d'un SAGE relatives aux zones humides. En l'espèce, le SAGE prescrivait un inventaire obligatoire des zones humides sur toutes les communes du bassin-versant, les éléments de cet inventaire devant être reportés dans les documents graphiques, le rapport de présentation et le règlement du PLU. En outre, le plan d'aménagement et de développement durable du PLU devait intégrer leur protection et en mentionner les enjeux. Enfin, le règlement devait protéger les zones humides par des dispositions spécifiques et faire apparaître celles-ci par une trame spécifique dans le règlement graphique. Trois insuffisances ont été pointées par le juge :

- même si le rapport de présentation du POS révisé prévoyait un repérage des zones humides, il ne comprenait pas pour autant d'inventaire de ces zones ;
- le projet d'aménagement et de développement durable se bornait à des considérations de principe sur ces espaces sans en mentionner véritablement les enjeux ;— enfin, les documents graphiques du règlement du POS ne comportaient pas d'inventaire des zones humides permettant de les localiser, tandis que le règlement lui-même ne contenait aucune des dispositions spécifiques à leur protection exigées par le SAGE.

- TA Rennes 16 déc. 2011, n°s 0801930, 0802177, 0803646

71. Identification et protection d'une zone humide en zone naturelle du PLU

Le juge a explicitement approuvé le classement en zone ND/N du POS/PLU, de terres humides,



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES

aa/pc

N° 0801930, 0802177, 0803646

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Jean-Luc TISSOT et autres
ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE
LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET ENVIRONS
M. Nicolas ROBIN

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Alex
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Rennes

(1^{ère} Chambre)

M. Report
Rapporteur public

Audience du 18 novembre 2011
Lecture du 16 décembre 2011

/ Urbanisme et aménagement du
territoire, P.O.S., révision
/ Nature et environnement, protection de
la nature

Vu 1) la requête, enregistrée le 19 avril 2008 sous le n° 0801930 présentée pour M. Jean-Luc TISSOT, demeurant Les Jardins de l'Ermitage, 13 rue de l'Ermitage à Versailles (78000), Mlle Isabelle TISSOT, demeurant Les Jardins de l'Ermitage, 13 rue de l'Ermitage à Versailles (78000), M. Nicolas TISSOT, demeurant Les Jardins de l'Ermitage, 13 rue de l'Ermitage à Versailles (78000), Mlle Sophie TISSOT, demeurant Les Jardins de l'Ermitage, 13 rue de l'Ermitage à Versailles (78000), par Me Picquet, avocat ; M. TISSOT et autres demandent au tribunal d'annuler la délibération du 21 février 2008 par laquelle le conseil municipal de Combrit Sainte-Marine a approuvé la révision de son plan d'occupation des sols valant approbation du plan local d'urbanisme, ensemble ledit plan local d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance en date du 22 avril 2011 fixant la clôture d'instruction au 24 mai 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 13 mai 2011, présenté pour la commune de Combrit Sainte-Marine, représentée par son maire en exercice, par Me Gourvennec, avocat, qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 24 mai 2011, présenté pour M. TISSOT et autres qui concluent aux mêmes fins que leur mémoire introductif d'instance ;

1

Vu l'ordonnance en date du 4 octobre 2011 portant réouverture et clôture de l'instruction au 21 octobre 2011, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative ;

Vu II) la requête, enregistrée le 9 mai 2008 sous le n° 0802177 présentée pour l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS (ASRIPE), dont le siège est 7, avenue du Douric à Pont-L'abbé (29120), par Me Le Cornec, avocat ; l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS demande au tribunal :

- d'annuler la délibération du 21 février 2008 par laquelle le conseil municipal de la commune de Combrit Sainte-Marine a approuvé la révision de son plan d'occupation des sols valant approbation du plan local d'urbanisme ;

- d'enjoindre à la commune d'abroger le plan d'occupation des sols dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement, de prescrire l'élaboration d'un nouveau plan local d'urbanisme dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement et de procéder à son approbation dans le délai d'un an à compter de la prescription de son élaboration, et ce, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard ;

- de mettre à la charge de la commune de Combrit Sainte-Marine la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu l'ordonnance en date du 22 avril 2011 fixant la clôture d'instruction au 24 mai 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 13 mai 2011, présenté pour la commune de Combrit Sainte-Marine qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu le mémoire, enregistré le 24 mai 2011, présenté pour l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS qui conclut aux mêmes fins que son mémoire introductif d'instance ;

.....
Vu l'ordonnance en date du 4 octobre 2011 portant réouverture et clôture de l'instruction au 21 octobre 2011, en application de l'article R. 613-4 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire enregistré le 21 octobre 2011 présenté pour la commune de Combrit Sainte-Marine qui confirme ses précédentes écritures ;

.....

Vu le mémoire enregistré le 28 octobre 2011 présenté pour la commune de Combrit Sainte-Marine ;

Vu III) la requête, enregistrée le 31 juillet 2008 sous le n° 0803646 présentée pour M. Nicolas ROBIN, demeurant 9 bis rue des Glénans à Combrit Sainte-Marine (29120), par Me Vallantin, avocat ; M. ROBIN demande au tribunal :

- d'annuler la délibération du 21 février 2008 par laquelle le conseil municipal de Combrit Sainte-Marine a approuvé la révision de son plan d'occupation des sols valant approbation du plan local d'urbanisme en tant que ladite délibération a classé la parcelle AR 390 en zone UHs et en espace boisé classé, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

- d'enjoindre à la commune de Combrit Sainte-Marine de procéder à un nouvel examen du classement de sa parcelle sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir ;

- de mettre à la charge de la commune de Combrit Sainte-Marine la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu l'ordonnance en date du 22 avril 2011 fixant la clôture d'instruction au 24 mai 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 16 mai 2011, présenté pour la commune de Combrit Sainte-Marine, représentée par son maire en exercice, par Me Gourvennec, avocat, qui conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. ROBIN la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu le mémoire, enregistré le 23 mai 2011, présenté pour M. ROBIN qui conclut aux mêmes fins que son mémoire introductif d'instance ;

.....
Vu le mémoire enregistré le 10 novembre 2011 présenté pour M. ROBIN ;

Vu la délibération attaquée ;

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 18 novembre 2011 ;

- le rapport de Mme Alex ;

- les observations de :

- Me Le Cornec, pour l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS ;
- Me Halna du Fretay, pour M. ROBIN ;
- Me Gourvennec, pour la commune de Combrit Sainte-Marine ;

- et les conclusions de M. Report, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée aux parties ;

Vu les notes en délibéré présentées pour la commune de Combrit Sainte-Marine les 23 novembre 2011, 2 décembre 2011 et 14 décembre 2011 dans l'instance 0802177 ;

Vu les notes en délibéré présentées pour l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS les 28 novembre 2011 et 3 décembre 2011 dans l'instance 0802177 ;

Considérant que les requêtes susvisées n° 0802177, n° 0803646 et n° 0801930 se rapportent à une même délibération et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

Considérant que par une délibération du 29 juin 2001 le conseil municipal de Combrit Sainte-Marine a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols ; que le projet a été arrêté par délibération du 5 juillet 2007 puis soumis à enquête publique, laquelle s'est déroulée du 19 novembre au 19 décembre 2007 ; que le 19 janvier 2008 le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet ; que par la délibération attaquée du 21 février 2008, le conseil municipal de Combrit Sainte-Marine a approuvé la révision de son plan d'occupation des sols, valant approbation du plan local d'urbanisme ;

SUR LES CONCLUSIONS A FIN D'ANNULATION :

Considérant qu'aux termes de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à l'espèce : « (...) *Le plan local d'urbanisme doit, (...) être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.* (...) » ;

Considérant qu'aux termes de l'article 17 du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Odette relatif à la protection des zones humides : « (...) La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L. 211-1-1 du code de l'environnement). (...) Toutes les communes du bassin versant devront réaliser l'inventaire des zones humides sur leur territoire. (...) Les documents d'urbanisme (...) devront être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE (articles L. 122-1, L. 123-1 et L. 124-2 du code de l'urbanisme). Les zones inventoriées seront présentées dans les documents et leur protection sera explicitement énoncée. En ce qui concerne plus particulièrement les PLU, le plan d'aménagement et de développement durable intégrera la protection des zones humides du territoire concerné. Les éléments de cet inventaire figureront dans le document graphique, le rapport de présentation et le plan réglementaire. Les dispositions générales du règlement comporteront un article spécifique rappelant que : « les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique et qu'en application de l'article L. 212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, ... ». Le règlement devra insérer la formule suivante : « les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et ses textes d'application, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers ». Le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme mentionnera les enjeux de préservation des zones humides. » ;

Considérant que l'article 4.2.2 du rapport de présentation relatif à la protection des zones humides dispose : « (...) Le chapitre 2 montrait les difficultés des limites et la définition des zones humides. Le plan local d'urbanisme n'a pas vocation à définir en fonction des saisons ou des conditions météorologiques l'usage du sol. Il peut toutefois montrer clairement dans son plan de zonage, des secteurs spécifiques, assez vastes pour être identifiables comme étant nécessaires et importants à préserver. Des zones Ne ont donc été créées sur les talwegs des ruisseaux les plus importants (en s'appuyant sur la carte réalisée par le Conseil Général), de cette façon, elles sont clairement identifiables. Leur protection est assurée par les parties écrites et graphiques du règlement. Ces zones humides repérées au plan local d'urbanisme sont les plus emblématiques et visibles mais il existe d'autres plus petites qui possèdent également un rôle dans la chaîne du cycle de l'eau. C'est à chacun, à son niveau, de respecter également ces espaces naturels aussi petits soient ils, comme une mare à l'arrière d'un terrain ou d'un petit fossé. Il convient de signaler que la réglementation appliquée aux zones N n'en demeure pas moins protectrice vis-à-vis des zones humides. Ainsi, dans la partie écrite du règlement, l'article 1 de la zone N interdit les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc en particulier dans les zones humides. » ; que toutefois, il ne ressort ni de ces développements ni des autres pièces des dossiers que les éléments d'un inventaire des zones humides aient figuré dans le rapport de présentation ; que cette omission du rapport de présentation, incompatible avec les objectifs de protection des zones humides tels que définis par le SAGE de l'Odette dans son article 17 précité, et qui méconnaît de ce fait les dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est de nature à entacher d'illégalité la délibération attaquée et à conduire à son annulation totale ;

Considérant que dans ses dispositions relatives au renforcement de la protection de l'environnement naturel et paysager, le projet d'aménagement et de développement durable se borne à mentionner : « Ce souci de protection de l'environnement rencontre également d'autres préoccupations environnementales, qui se traduisent par exemple par la protection des zones humides, au rôle écologique important. La prise en compte des périmètres de protection des

captages et des prises d'eau potable, approuvés ou en cours d'études, entre également dans ce cadre. (...) Pour le bourg et pour Sainte-Marine, des schémas d'aménagement intégrant des préoccupations paysagères ont été étudiés, qui s'appuient souvent sur la préservation ou la reconstitution du bocage, afin d'accompagner le développement de l'urbanisation » ; que ces seules indications ne peuvent être regardées comme constituant la mention des enjeux de la préservation des zones humides au sens de l'article 17 du SAGE de l'Odet, avec lequel le projet d'aménagement et de développement durable est donc incompatible ; que dès lors la délibération attaquée méconnaît pour ce motif également les dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers que le document graphique du règlement ne comporte aucun inventaire des zones humides, lesquelles font l'objet de classements différents dans le plan local d'urbanisme et ne peuvent dès lors être identifiées par leur seul zonage ; que ledit règlement ne contient par ailleurs aucune des dispositions spécifiques relatives à la protection des zones humides telles qu'énoncées par l'article 17 du SAGE, les seules prescriptions du règlement relatives aux conditions de desserte des zones par les réseaux ou les dispositions de l'article N.1 1.8 du règlement selon lesquelles sont interdits en zone N « les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc. (hormis la zone Nd) en particulier dans les zones humides » ne pouvant en tenir lieu ; qu'il suit de là que le règlement en tant qu'il n'identifie pas les zones humides dans le document graphique et qu'il ne prévoit pas de disposition spécifique relative à leur protection n'est pas compatible avec les objectifs du SAGE de l'Odet définis à l'article 17 et méconnaît de ce fait les dispositions précitées de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ; que la délibération attaquée est pour ce motif également entachée d'illégalité ;

Considérant qu'aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. (...) » ; qu'il résulte de ces dispositions, qui sont applicables à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale que les constructions peuvent être autorisées soit à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé, soit en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ;

- En ce qui concerne les secteurs de Kergulan, Perlen Bonis et Tirinou :

Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers que les auteurs du plan local d'urbanisme ont délimité dans ces secteurs situés au sud du bourg une vaste zone UHc constructible, entrecoupée d'une zone 1AUHc à urbaniser ; que si la zone UHc qui correspond à une zone d'habitat individuel est composée d'un nombre significatif de maisons d'habitation desservies par des voies de circulation, leur implantation aérée et leur absence de « centralité ou de vie collective » ainsi qu'il ressort des mentions du rapport de présentation, ne permet pas de les considérer ni comme appartenant à un même espace urbanisé ni comme constitutives d'un village ou d'une agglomération au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que la délimitation de la zone UHc au nord de la zone 1AUHc excède les contours de l'enveloppe bâtie formée par les constructions de ce secteur ; que les constructions qui constituent la partie de la zone UHc située au sud de la zone 1AUHc et dans la continuité de

6

Considérant pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme qu'en l'état des dossiers, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder l'annulation de la délibération contestée ;

SUR LES CONCLUSIONS A FIN D'INJONCTION :

Considérant que le présent jugement prononce l'annulation totale de la délibération attaquée en date du 21 février 2008 ; qu'il suit de là que les conclusions tendant à ce que le Tribunal enjoigne sous astreinte aux autorités municipales d'abroger ladite délibération sont, en tout état de cause, sans objet ; que le présent jugement, qui se prononce sur l'ensemble des moyens d'annulation, en écartant implicitement les autres, n'implique par ailleurs ni que la commune procède à un nouvel examen du classement de la parcelle de M. ROBIN ni aucune autre mesure d'exécution ;

SUR LES CONCLUSIONS TENDANT A L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 761-1 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE :

Considérant que les dispositions de cet article font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants qui ne sont pas dans la présente instance, les parties perdantes, la somme que la commune de Combrit Sainte-Marine demande sur ce fondement ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Combrit Sainte-Marine la somme sollicitée à ce titre par M. ROBIN ; qu'il y a lieu en revanche de mettre à la charge de la commune de Combrit Sainte-Marine le versement d'une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés par l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 21 février 2008 par laquelle le conseil municipal a approuvé la révision de son plan d'occupation des sols valant approbation du plan local d'urbanisme est annulée.

Article 2 : La commune de Combrit Sainte-Marine versera à l'ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA RIVIERE DE PONT-L'ABBE ET DE SES ENVIRONS la somme de 1 200 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

1

Nbre d'habitants en plus pour les 10 années du PLUi (Echelle intercommunale, selon PLH)	7110		
	nbre de logts par commune alloué par PLH (par année)	poids (%) par commune cf PLH	répartition nbre nouveaux habitants pour la durée du PLUi (10 ans)
Beauvoir-sur-Mer	47	9%	668
Bois-de-Céné	23	5%	327
Bouin	8	2%	114
Challans	233	47%	3313
Châteauneuf	10	2%	142
Froidfond	20	4%	284
La Garnache	53	11%	754
Saint-Christophe-du-Ligneron	31	6%	441
Saint-Gervais	28	6%	398
Saint-Urbain	16	3%	228
Sallertaine	31	6%	441
	500	100%	7110

Ce qu'il faut retenir des orientations du PLH en matière d'augmentation de la population :

Evaluation de l'apport démographique :

Sur la base de l'apport évalué par le PLH au regard du taux de croissance annuelle retenu, une répartition du nombre de nouveaux habitants a été réalisée, le tableau ci-contre nous donne un aperçu de cette augmentation par commune, pour la durée du PLUi

Objectifs territorialisés du PLH par année

Communes	Nombre total de logements	% logements locatifs sociaux	Nombre logements locatifs sociaux	% logements en accession abordable	Nombre logements en accession abordable	% logements « libres » (accession ou locatif privé)	Nombre logements « libres » (accession ou locatif privé)
Beauvoir-sur-Mer	47	20 %	9	17 %	8	63 %	30
Bois de Céné	23	10 %	2	17 %	4	73 %	17
Bouin	8	10 %	1	17 %	1	68 %	6
Challans	233	20 %	47	17 %	40	63 %	146
Châteauneuf	10	10 %	1	17 %	2	73 %	7
Froidfond	20	10 %	2	17 %	3	73 %	15
La Garnache	53	20 %	10	17 %	9	63 %	34
Saint-Christophe	31	15 %	5	17 %	5	68 %	21
Saint-Gervais	28	10 %	3	17 %	5	73 %	20
Saint-Urbain	16	10 %	2	17 %	3	73 %	11
Sallertaine	31	10 %	3	17 %	5	73 %	23
CGC	500	17 %	85	17 %	85	66 %	330

La **densité moyenne globale** (en cohérence avec les prescriptions du SCoT, il sera question ici et dans tout le document de densité BRUTE) **résultante par commune** affectée à ces espaces en densification reprend à minima les objectifs de densité exigés par le SCoT, elle correspond à la moyenne du nombre de logements qui leur a été appliqué en dents creuses et renouvellement urbain.

Pour la Ville de Challans, ainsi qu'expliqué précédemment, une évaluation au cas par cas a été faite au vu des spécificités de certaines dents creuses, cette évaluation génère une densité moyenne d'environ 28 logements/ha, pour les autres sites en dent creuse pour lesquels aucune évaluation au cas par cas n'a été réalisée, a été appliqué une densité moyenne de 23 logements/hectare, ce qui correspond à une **densité de près de 26 logements /ha en moyenne pour l'ensemble des dents creuses de la Ville de Challans**. En ce qui concerne le renouvellement urbain, considéré comme pouvant sur certains sites être plus vertueux sur la question des densités, des évaluations ont également été faites au cas par cas, en fonction des particularités des sites ou des études et /ou projets en cours, la **moyenne de densité pour le renouvellement urbain est de 92 logt/ha**.

La **moyenne générale de densité dans l'enveloppe urbaine (DC +RU)** pour la ville de Challans équivaut à près de 52 logt/ha.

Pour rappel du cadre SCoT :

Les objectifs de densité

Les objectifs de densité sont issus d'un travail d'analyse des morphologies et des densités du territoire. Ils doivent contribuer à garantir une continuité entre l'urbanisation existante et les développements futurs et une gestion économe de l'espace.

Les densités minimales moyennes envisagées à l'échelle du SCOT pour les opérations résidentielles sont de l'ordre de 24 logements à l'hectare.

Cette densité résulte d'une diversité des formes urbaines, prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain par catégorie de pôles.

En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du SCOT, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Polarités	Densités en logements à l'hectare
Challans	35/40
Saint-Jean-de-Monts	25/30
Beauvoir, Bouin, La Barre-de-Monts La Garnache, Noirmoutier en l'Île, Saint-Christophe-du-Ligneron, Soullans	20/25
Barbâtre, L'Epine, La Guérinière, Notre-Dame-de-Monts	20
Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Le Perrier, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Sallertaine	18
TOTAL	24

En fonction des communautés de communes, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Challans Gois Communauté = 26 logements à l'hectare

Île de Noirmoutier = 21 logements à l'hectare

Océan Marais de Monts = 23 logements à l'hectare

MOYENNE SCOT = 24 logements à l'hectare

Ce qu'il faut retenir des orientations du SCoT en matière d'objectifs en matière de densité pour le logement :

Les objectifs de densité du SCoT sont à appliquer dans les « opérations résidentielles », ce qui peut laisser penser qu'elles concernent plus particulièrement les lotissements, donc les opérations de grande ampleur en extension et non les petits espaces en dent creuse encore disponibles.

Il a été cependant décidé de mettre en œuvre cette densité également dans les dents creuses de plus de 2000 m² (excepté pour la ville de Challans qui a souhaité imposer des densités diversifiées, donc plus ou moins importantes selon les secteurs et leur caractéristiques)

Ces obligations de densité dans l'enveloppe urbaine sont mises en œuvre par le biais du cadrage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et de l'OAP thématique « Intensification et mixité urbaine ».

L'habitat -

Conclusion

La construction neuve dans le territoire du SCOT est soutenue depuis les années 1980 avec un effort de construction se déplaçant du secteur littoral vers l'intérieur des terres.

Ce mouvement change la nature de l'attraction qui se porte sur le littoral. Le secteur rétro-littoral, semble profiter de la présence du pôle de Challans qui permet de constituer un véritable point d'appui pour « faire remonter » l'attractivité littorale vers l'intérieur des terres, tout en constituant des conditions urbaines de qualité.

Cette configuration met en lumière plusieurs enjeux pour le SCOT :

- **Le phénomène de diminution de la taille des ménages**, non propre au territoire bien qu'accentuée sur le littoral, ne va pas de pair avec la taille des logements, qui a tendance à augmenter. En application des lois SRU et Grenelle II, le taux de construction nécessaire en réponse aux flux arrivants sur le territoire ne peut s'effectuer uniquement dans l'extension des enveloppes urbaines, il nécessite de s'appuyer sur le comblement des « dents creuses », la réhabilitation du bâti ancien et la densification du tissu existant. À cette problématique, se combine la question de la définition des besoins en logements, primordiale dans le territoire car étroitement liée à la dynamique de création de résidences secondaires : l'effort constructif pour répondre à la croissance démographique s'en trouve doublé.
- **Face à la part croissante des logements individuels, la réflexion sur les nouvelles formes urbaines** invite à interroger la nature de l'attractivité du territoire selon les secteurs et déterminer les efforts à entreprendre en matière de qualité constructive des logements et plus largement, de valorisation des atouts qualitatifs du territoire.
- **La part prépondérante des propriétaires combinée à des prix du foncier et de l'immobilier croissants** quels que soient les secteurs interpellent quant à la capacité d'intégrer de nouvelles populations. Avec la sous-représentation du parc de logements locatifs, en particulier de l'offre sociale, l'enjeu de l'attractivité des jeunes actifs interpelle la dynamique économique. La question du parcours résidentiel s'avère également un point important à traiter, notamment pour les seniors en quête de logements adaptés.
- **L'attractivité touristique**, ressentie plus nettement sur le littoral, contribue à l'effort de construction avec une tendance à réaliser des habitats groupés face aux contraintes environnementales. Dans ce cadre, le maintien et l'accueil de population permanente nécessitent une gestion fine des besoins en logement (saisonniers, vacanciers, renouvellement du parc et desserrement de ménages).



Transfert et déplacements

Conclusion

Les trois polarités, Saint-Jean-de-Monts, Noirmoutier-en-l'Île et Challans offrent un niveau d'équipements et services satisfaisant pour le territoire. Si l'attractivité touristique contribue à une offre littorale élevée sur une partie de l'année, Challans dispose d'une gamme de services et d'équipements d'un niveau supérieur, qui confère à cette polarité centrale de Nord-Ouest Vendée, un rôle à l'échelle régionale et départementale.

L'armature urbaine du territoire s'appuie sur ces trois pôles, complétés par Beauvoir-sur-Mer. Plusieurs communes émergent comme structurantes à l'échelle de proximité. La majeure partie est localisée sur le littoral, les rendant fortement dépendantes des flux touristiques. Deux autres communes (La Garnache et Soullans) apparaissent comme des relais de Challans, notamment **dans l'optique d'une agglomération structurée sur un axe Nord-Sud**.

Dans ce cadre, impulsés par une dynamique résidentielle et littorale, les secteurs des services et équipements sont particulièrement bien représentés et répondent en partie aux besoins du tourisme et de la dynamique démographique, et plus précisément de l'enseignement et du vieillissement de la population :

- **Pour l'enjeu de la prise en charge du vieillissement**, s'intensifiant sur le littoral, l'approche est liée à l'offre de services de santé dans l'ensemble du territoire. La capacité d'accueil des personnes âgées dans les hébergements spécialisés doit être considérée à la fois sous l'angle des maisons de retraite et des hôpitaux de proximité. La complémentarité entre ces deux modes d'équipement concourt à la définition de parcours résidentiels adaptés en fonction de l'âge et de l'état de dépendance. **Pour l'enseignement**, les besoins devront être anticipés en fonction de l'évolution de la croissance démographique et de la représentation des populations jeunes dans le territoire, d'autant que la question de la formation reste fortement liée aussi au positionnement économique du territoire, liée à ses emplois existants et potentiels. **Dans le cadre du projet de SCOT cependant, les questions du niveau de l'offre en services, actions et outils en matière de personnes âgées et de formation devront être posées.**
- **Pour le tourisme**, l'impact différencié selon les secteurs du territoire, évidemment plus notable sur le littoral et non négligeable dans l'intérieur des terres, se vérifie au travers d'une offre de services et équipements plus active pendant la période estivale. L'allongement de cette offre à l'année passe par une différenciation vis-à-vis des autres territoires littoraux vendéens. D'un côté, l'Île de Noirmoutier se distingue avec un fonctionnement insulaire favorisant son autonomie dans la structuration de son offre de services et de l'autre, le secteur de Saint-Jean-de-Monts développe une offre à l'année en lien avec la santé. Enfin, la partie Nord est limitée dans son développement d'une offre associée au tourisme, du fait de la présence des marais, qui ne facilitent pas l'accès direct à l'océan. Cette distinction se prolonge au sein du territoire, avec un potentiel touristique reposant sur le cadre de vie et les filières du tissu économique local (nautisme, aviculture...).

Les développements futurs de l'offre de services et équipements au sein du territoire passent de manière générale, par l'organisation d'une armature de polarité (équilibre du territoire) rendant lisible le niveau et la qualité de l'offre, par l'accessibilité aux pôles identifiés et par la recherche d'une bonne adaptation aux besoins issus des évolutions démographiques (variations saisonnières, nombre et types de populations).



Axe 2

La pratique du territoire au quotidien : des mixités à conforter

A. La mosaïque identitaire du territoire mise en perspective

Les patrimoines agricole, urbain et architectural sont tout autant de ressources territoriales qui peuvent permettre un développement maîtrisé de l'intercommunalité à condition de :



Une intensification urbaine stimulante

- **Optimiser le foncier encore disponible** dans les enveloppes urbaines afin d'intensifier la vie des bourgs, promouvoir la diversité d'activités tout en garantissant un **cadre de vie agréable et partagé par le plus grand nombre**. Cette optimisation du foncier doit s'effectuer notamment sur les surfaces mobilisables en dents creuses identifiées par les élus au sein des enveloppes urbaines existantes. Les éventuelles extensions d'urbanisation doivent alors se réaliser en continuité immédiate des enveloppes des bourgs et au regard des logiques environnementales et urbaines.
- **Densifier les bourgs et les villages** en encourageant la mobilisation des gisements fonciers (friches, dents creuses, logements vacants,...) tels que définis par les élus. Permettre sous certaines conditions le développement des autres hameaux et écarts sous forme d'extensions mesurées des habitations existantes et de constructions d'annexes.
- Veiller à **conserver et renforcer la structuration du territoire** telle que définie par le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-ouest Vendée, garante d'une qualité de vie pour ses habitants et multiples usagers.

La vitrine territoriale à soigner

- **Répondre aux impératifs de développement démographique et économique** tout en **mettant en valeur les architectures et morphologies urbaines vernaculaires et historiques**. La préservation de ces éléments contribue à l'image de Challans-Gois et à son attractivité touristique comme résidentielle. En sus des sites inscrits et classés, sont concernés les éléments de petit patrimoine tels que les portails, calvaires, écluses, digues, chapelles, granges agricoles anciennes, les bourrines, les maisons bourgeoises ou modestes historiques et les ensembles urbains de qualité comme il est possible d'en trouver dans les différentes communes. De même, l'ensemble des ports qui constituent des ensembles caractéristiques du territoire où il convient de trouver un équilibre entre préservation et renouvellement.
- **Veiller à la qualité paysagère des aménagements urbains et des formes urbaines**, notamment via la valorisation des franges urbaines entre espaces bâtis et espaces agro-naturels, ces derniers participant à l'image donnée à voir de l'intercommunalité.
- **Porter un soin particulier à l'interface entre l'espace public et l'espace privé** (clôtures, essences végétales, aspect extérieur des constructions...) celui-ci participant à la mise en scène des espaces habités et travaillés.
- **Promouvoir la qualité architecturale** tant dans les rénovations et réhabilitations de bâtiments anciens que dans les constructions nouvelles.
- **Promouvoir l'identité agricole du territoire et ses potentiels en habitat** en permettant le changement de destination de certaines granges agricoles inutilisées et qui présentent un intérêt patrimonial spécifique.

Les zones urbaines

La déclinaison réglementaire des zones urbaines est détaillée dans le livret 2 (partie justificative du rapport de présentation). Ci-dessous est présenté un récapitulatif de la typologie des zones urbaines.

Zone U et secteurs Ua, Ub, Uc	Zones urbaines à dominante habitat avec mixité fonctionnelle - Les secteurs Ua, Ub et Uc correspondent à des espaces règlementant les hauteurs différemment
Zone UE et secteur UEao	Zones urbaines à vocation d'activités économiques - Le secteur UEao correspond au pôle Activ Océan
Zone UL	Zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Zone UT	Zones urbaines accueillant une activité touristique

Les zones urbaines ont vocation à couvrir des espaces déjà urbanisés. En ce sens, la démarche qui a été menée visait à **éviter au maximum les espaces naturels et agricoles**.

Par ailleurs, les zones urbaines du PLUi ont vocation à couvrir **des espaces urbanisés, équipés, desservis par les réseaux**. En sus, le règlement écrit du PLUi encadre :

- L'alimentation en eau potable,
- Le traitement des eaux usées,
- La gestion des eaux pluviales,
- La défense incendie,
- La collecte des ordures ménagères. ✈

Au sein de ces espaces équipés et desservis, la collectivité a recherché **les potentiels mobilisables** (dents creuses, renouvellement urbain...) pour répondre aux besoins en logements sur son territoire. Quelques exemples situés à Challans sont présentés sur l'extrait cartographique ci-contre.

Cette démarche permet de **réduire la consommation d'espaces** naturels et agricoles en extension de l'enveloppe urbaine,

En outre, la zone U, qui correspond aux principaux noyaux construits et couvre majoritairement l'habitat, intègre également **une mixité fonctionnelle** (conformément aux orientations du PADD), notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

En dynamisant les centralités, le règlement écrit du PLUi **contribue à la qualité du cadre de vie** de la population et réduit l'usage de la voiture, ce qui a un **impact positif sur la qualité de l'air**. Dans le même temps, il veille à la **préservation du paysage et du patrimoine** et **restreint les sources de nuisances et de pollutions** dans ces espaces urbains mixtes.



pièce n° 21

AK25



INDS DE CARTE



LIMOGES

Plan IGN



LIMOGES

Plan IGN
personnalisable



Limites
administratives



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, Département de la Loire-Atlantique, OGP

pièce n° 291 ~~220~~



pièces N° 2

8

Définition et délimitation des zones humides

4. Exemples de caractérisation de zones humides

- Constituent une zone humide au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement :

- un marais, bordé de fossés et de roselières ;
- terrains établis sur une résurgence de l'Ille devenue roselière et qui ont par suite, toujours été inondables, identifiés en zone humide par le schéma départemental de protection des espaces naturels sensibles du Bas-Rhin et dans le programme régional de restauration des bras morts de l'Ille domaniale ;
- prairies dites à bosses constituées de points bas gorgés d'eau et de partie plus hautes en partie asséchés par un réseau de drainage ;
- prairie humide située sur une île dans une dépression topographique naturelle ainsi qu'une prairie mésophile
- un terrain situé dans un complexe de prairies humides, dont les agents de l'ONEMA ont pu constater, d'une part, que le sol restait humide, malgré une sécheresse, d'autre part, la présence de plantes hygrophiles – joncacés, polygonacés et poacés ;
- une prairie humide inondable, située en zone d'expansion des crues et caractérisée par une flore hygrophile marquée par une avifaune spécifique, ainsi que l'attestent divers éléments du dossier (courrier de la DIREN, conclusions du commissaire enquêteur, rapport du conseil départemental d'hygiène) ;
- une zone humide dont l'existence est confirmée par l'étude pédologique réalisée par un agent d'une chambre d'agriculture et par des prélèvements sur place aux abords d'une zone drainée qui ont révélé une morphologie des sols caractéristiques de ce type de zone, conformément à l'article R. 211-108 du code de l'environnement ;

- A l'inverse, ne répondent pas aux exigences de la définition des zones humides :

- des bois, prairies sèches, d'anciennes cultures et des prés de fauche ;
- des terrains anciennement humides mais qui ne présentent plus ce caractère compte tenu des aménagements tenant à la pose de drains et à la plantation de résineux.

Une zone humide est un espace de transition entre terre et eau

Le code de l'environnement définit les zones humides comme "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (article L211-1). Cette définition constitue la définition officielle en droit français.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Code de l'environnement

Article R211-108

Version en vigueur depuis le 23 mars 2007

Partie réglementaire (Articles R121-1 à R714-2)

Livre II : Milieux physiques (Articles R211-1 à R229-110)

Titre Ier : Eau et milieux aquatiques et marins (Articles R211-1 à R*219-10)

Chapitre Ier : Régime général et gestion de la ressource (Articles R211-1 à R211-137)

Section 3 : Zones soumises à des contraintes environnementales (Articles R211-66 à R211-110)

Sous-section 7 : Zones humides (Articles R211-108 à R211-109)

Article R211-108

Version en vigueur depuis le 23 mars 2007

I.-Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.

En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

II.-La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation définis au I.

III.-Un arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article et établit notamment les listes des types de sols et des plantes mentionnés au I.

IV.-Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.