

Évaluation du projet de PLU par Sous-préfecture et DDTM

Remarques générales

- Devra passer en révision avant 2016 pour mise en conformité Grenelle 2 parce que le PADD n'a pas arrêté d'orientations générales concernant le développement des communications numériques, l'équipement commercial de la commune, **la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques**. Pas d'objectifs fixés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La procédure ne peut en aucun cas utiliser les orientations héritées du POS comme justification d'antériorité.

Analyse sociodémographique et développement de l'urbanisation

L'objectif d'atteindre 2000 habitants en 2022 (qui est cohérent avec le Scot) n'est pas en adéquation avec le nombre de logements à construire selon le PLU. Le taux d'occupation (nbre ha/habitation) est notablement sous-évalué. 16ha en zone U non urbanisés seraient quasiment suffisants pour atteindre l'objectif voulu, sans avoir besoin des 17ha en AU, en plus non phasés.

Pas de maîtrise entre répartition entre résidences principales et secondaires.

Pas d'analyse du parc de résidences secondaires qui a doublé en dix ans (1999 – 2008). Pas d'analyse au titre de la Loi Littoral de la capacité d'accueil et des conséquences.

Remarques sur les zones ouvertes à urbanisation

Évolutions très mineures par rapport au dernier projet.

AUp devrait être N indicé « afin d'afficher la volonté de préserver le caractère naturel ».

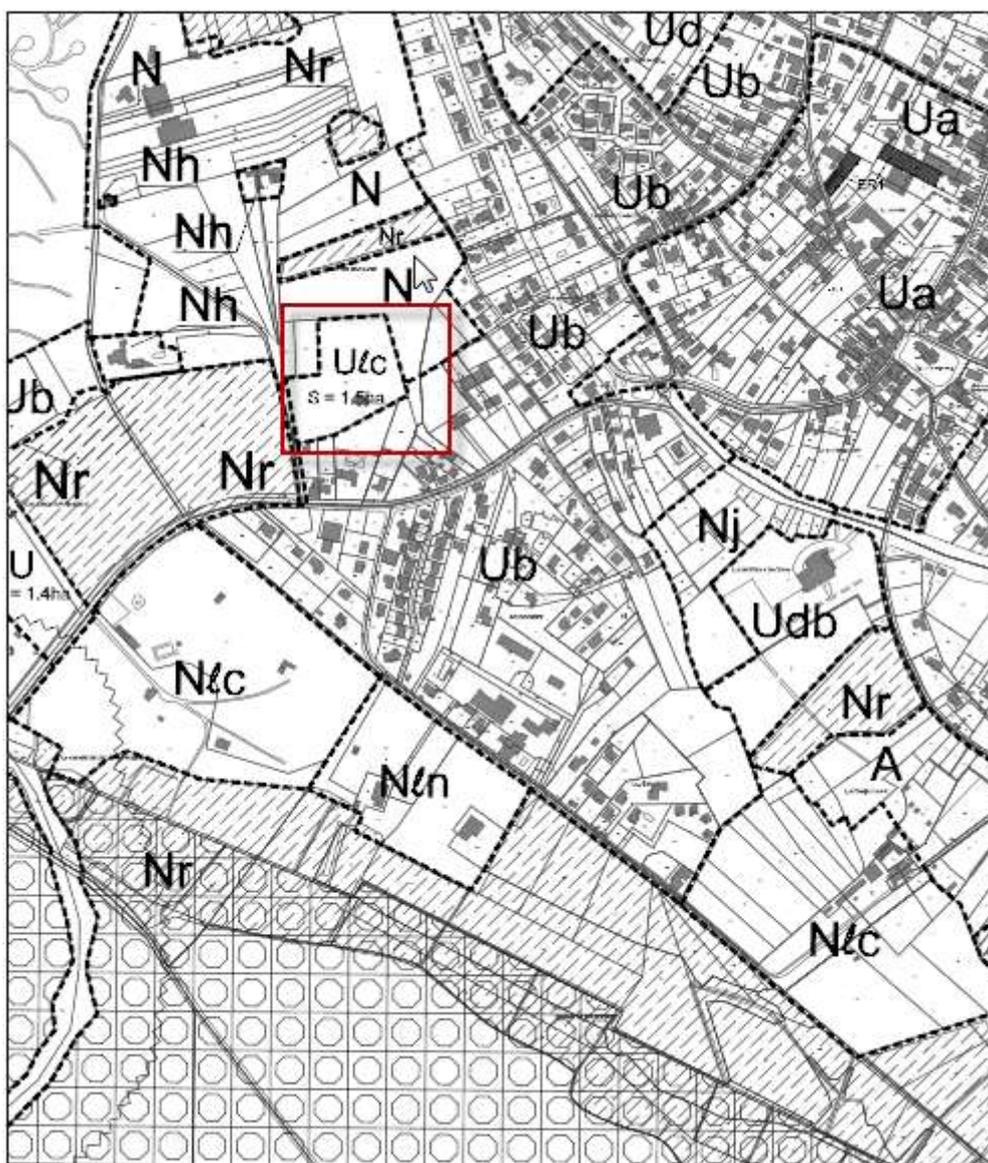
Zone AU entre zoo et l'hippodrome maintenue alors qu'il y a risque de feu de forêt et ancienne déchetterie.

Ub en face de l'hippodrome et à proximité du château d'eau : intérêt paysager. L'urbanisation ne se justifie pas.



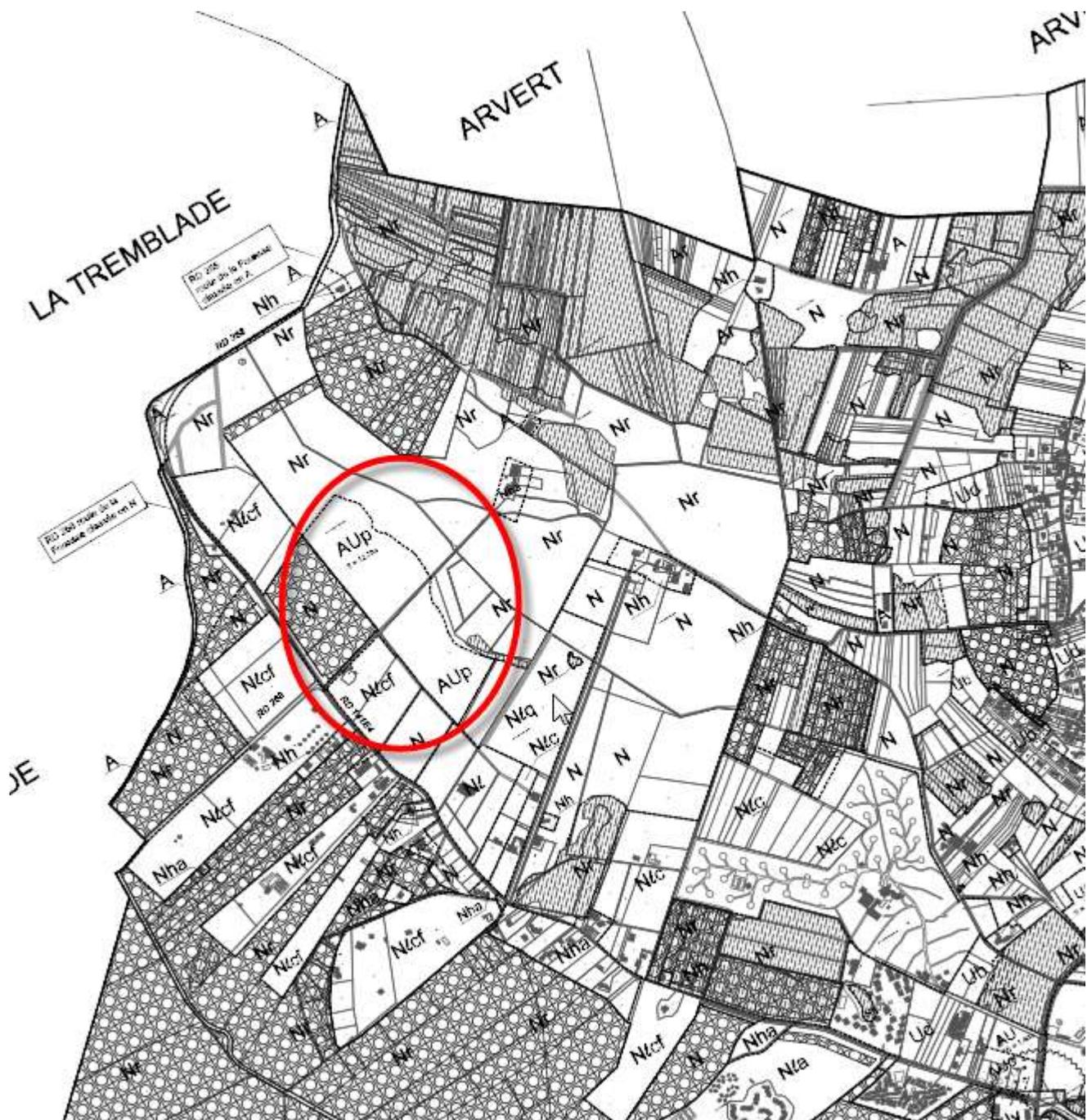
Différence de zonage Nlh et Nls ne se justifia pas. Une partie de Nls doit être dédiée à la requalification du fossé (675 m2 en compensation de la destruction de 500 m2 de dune boisée pour l'aménagement de l'hippodrome).

Camping Mon Plaisir toujours en Ulc.



Zone de la Fouasse : pas de justification de Nha, Nh pour tout le monde, au plus près de l'existant (risque feu, en dehors du bourg).

Zone Nla : règlement trop permissif dans zone saturée.



Capacité admissible des campings dans le secteur de la Fouasse 1700 emplacements déjà atteints. **Évacuation en cas de sinistre ne pourrait être assurée de manière satisfaisante.**

Compte tenu du risque incendie les campings devraient systématiquement avoir une autorisation d'aménager et un cahier de prescription à jour, ce qui n'est pas le cas.

« or les derniers constats font état d'aménagement de parcelles au-delà des autorisations d'aménager et de cahiers de prescription très anciens voir inexistants. »

La commune doit se doter d'un plan communal de sauvegarde (PCS).

En fonction de ces éléments, l'augmentation de la population du secteur de la Fouasse engendrée par l'ouverture d'un PRL ne peut être acceptée.

Politique des transports et déplacements

« La saturation des axes routiers est un enjeu fort de ce territoire »

Pas de transport en commun, pas d'aménagement de la route de la Fouasse qui est censée servir à l'évacuation.

Besoins en équipements

Gestion des eaux pluviales – Résorption du trafic routier et du stationnement sauvage qui existent déjà avant même l'augmentation de la population.

Protection de la nature et des paysages

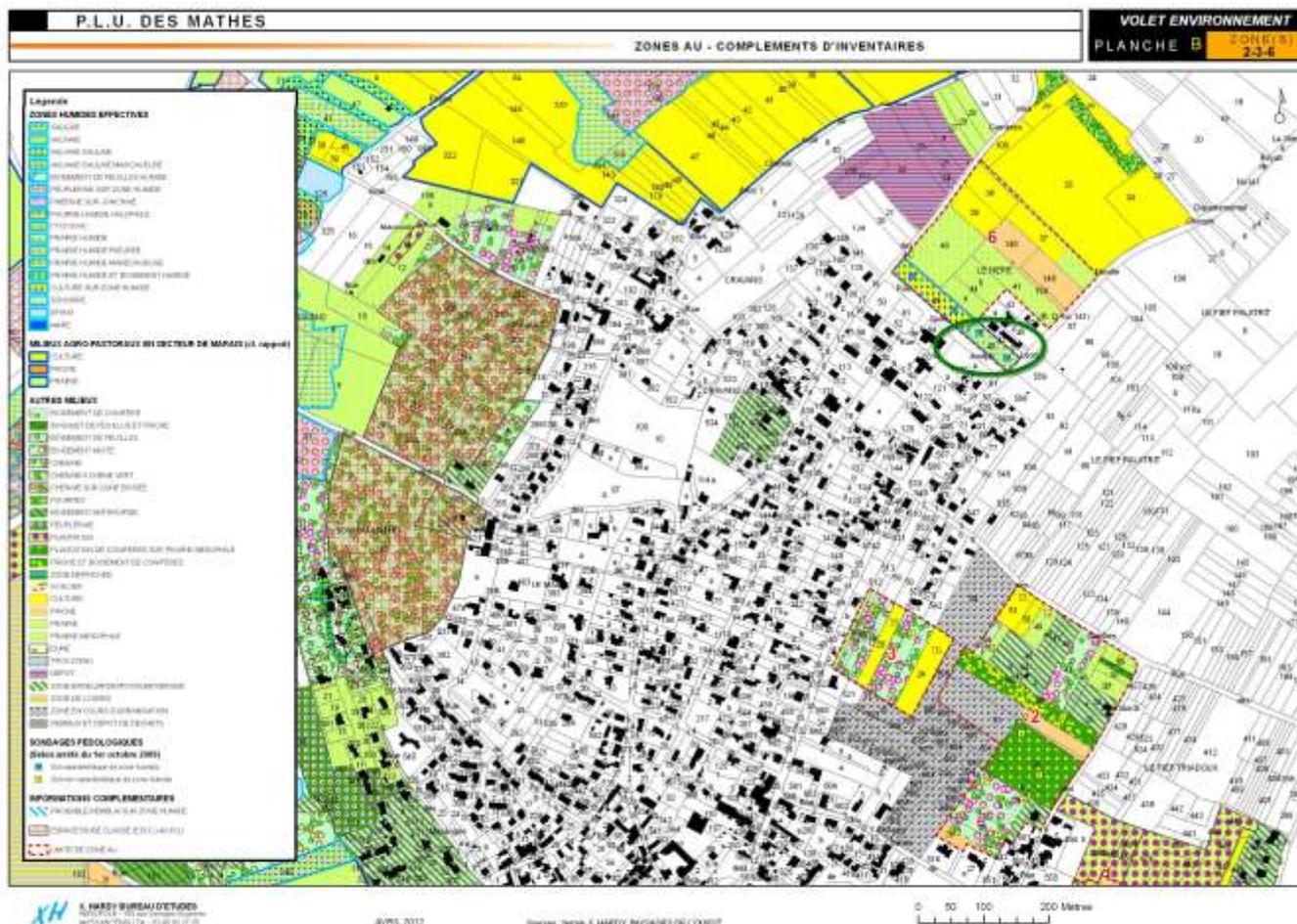
Évaluation des incidences du projet sur l'environnement

Relativement complète sauf sur le fonctionnement hydraulique du marais qui n'est pas abordé et approche fonctionnelle faune et flore.

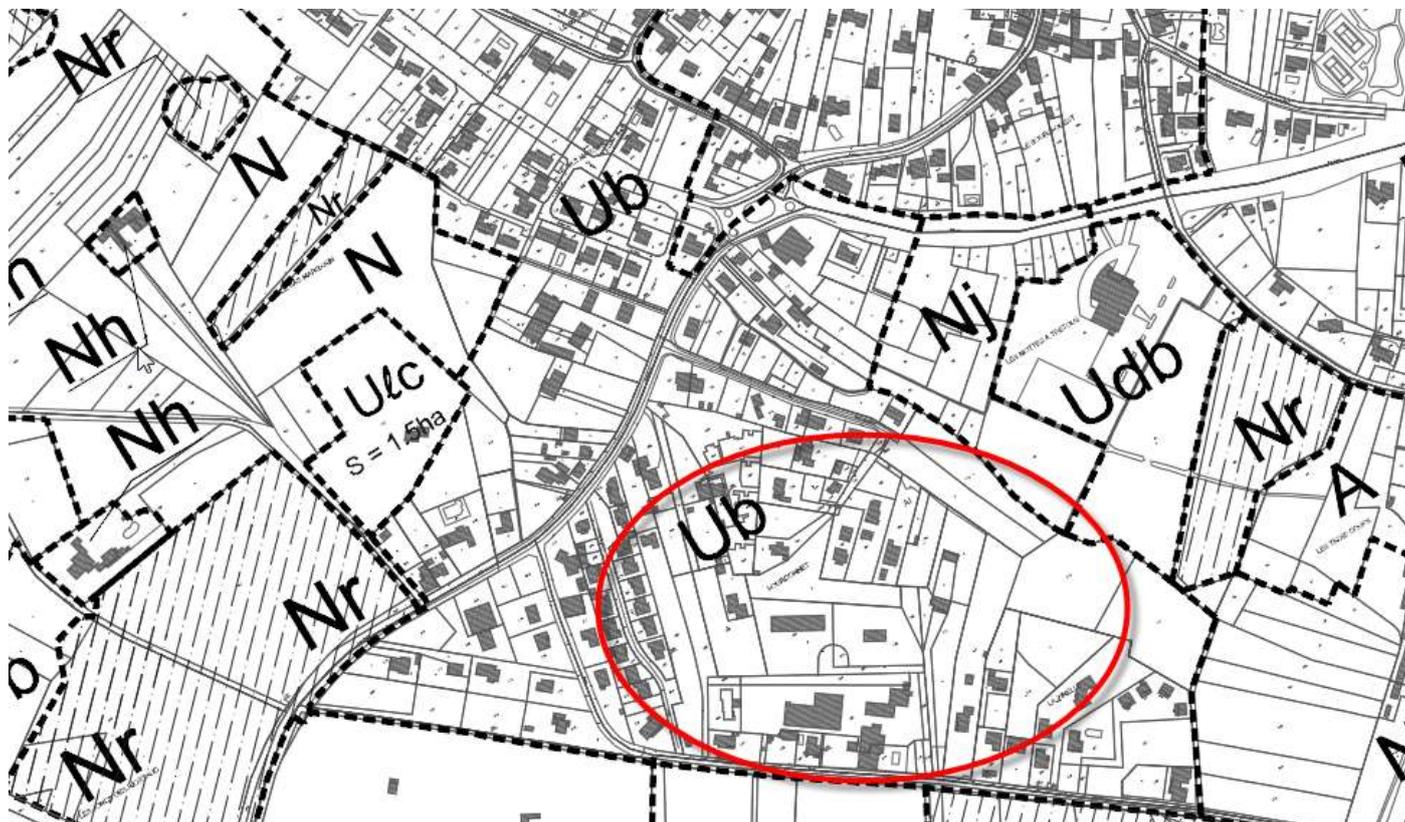
Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU très partielle et insuffisante : seules les zones AU sont traitées et les effets indirects et cumulés sur les zones sensibles, y compris Natura 2000 ne sont pas pris en compte.

- Secteur de Néré

Pas de justification des besoins économiques nécessitant la création de cette zone. Une partie est en zone humide :



- Le secteur des Terres basses du bourg des Mathes déjà urbanisé ou urbanisable
Zone humide confirmée par les études dans le cadre du SDAGE



- La zone du Bois du Maine
Le classement EBC (?) impose Nr.

- La zone Aup à Portebroc
Le PRL doit constituer un nouvel hameau intégré à l'environnement, ce qui n'est pas démontré.

- Prise en compte des espaces naturels sensibles
Des zones N ou A doivent être classée en Nr ou Ar pour respecter une approche fonctionnelle des milieux.

Protection du littoral et de la mer.

Détermination de la capacité d'accueil : n'est pas déterminée
Bande littorale : doit être reportée sur le plan de zonage plus clairement.
Espaces proches du rivage.
Rien n'a bougé du côté du port qui devrait être classé Nr et EBC.

Protection du patrimoine bâti.

Insuffisante, pas de liste de bâtiments. Art 11 (Aspect extérieur) des zones Ua, Uea, Uy, A devraient comprendre des prescriptions plus nombreuses concernant le bâti ancien. Pour les autres zones ce même article est trop simpliste concernant l'aspect extérieur des bâtiments.

Gestion des risques majeurs.

En plus du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels de la presqu'île d'Arvert), il convient de prendre en compte :

- Les éléments de mémoire de la tempête 1999 +5.49m NGF IGN69
- L'atlas des risques littoraux élaboré en 1999 (avant la tempête)
- Les éléments de mémoire de la tempête Xynthia.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune est incomplète.

Les textes et documents de référence.

Prise en compte des feux de forêt

Le PPRN indique qu'il ne faut pas augmenter la population exposée ou aggraver les problèmes de saturation des axes : le PRL doit être reconsidéré.

Prise en compte du risque submersion

Il conviendrait de prendre en compte une côte supérieure à celle actuellement en vigueur (+4m NGF IGN69) pour anticiper des événements de type Xynthia.

Remontée de nappes

Le rapport de présentation fait état de ce risque sur la commune (de faible à très fort) mais ni le plan de zonage, ni le règlement ne prennent précisément en compte ce phénomène.

En conclusion le PLU donne l'impression que les risques naturels ont été minimisés. Or les risques littoraux et feux de forêt sont des composantes fortes du territoire de la commune.

Les installations classées

Le zoo est mentionné, mais pas un chenil.

Gestion des eaux pluviales

Le PLU mentionne une étude faite par l'UNIMA qui propose des bassins de rétention en zone NR, ce qui n'est pas autorisé. De plus aucun emplacement ne figure dans le plan de zonage.

Conclusions

Assez peu d'évolutions par rapport à la précédente version. Grand nombre de remarques n'ont pas été prises en compte.

