



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE LA VENDÉE

La Roche sur Yon, le 28 octobre 2016

Le Préfet de la Vendée

à

Monsieur le Maire de Bretignolles-sur-Mer

Place de l'hôtel de Ville - BP 24

85470 BRETIGNOLLES-SUR-MER

**OBJET** : Plan local d'urbanisme de Brétignolles sur Mer – Avis de synthèse des services de l'Etat.

Par délibération en date du 22 juillet 2016, le conseil municipal a arrêté le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et a opté en faveur de l'ancienne structuration réglementaire interne du PLU. Il m'a transmis le dossier, visé en Sous-Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2016, aux fins de consultation et avis des services de l'Etat, tel que prévu à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

En liminaire, il est à noter que la municipalité a légitimement opté pour l'achèvement du PLU communal initié le 17/12/2012. Il est toutefois rappelé ici l'intérêt de poursuivre les réflexions sur la mobilisation à terme du PLU intercommunal compte tenu notamment des forts enjeux du territoire, et du caractère déjà très intégré des politiques publiques déclinées dans le cadre du SCoT et du PLH établis à la même échelle territoriale.

### **Cadre normatif supérieur**

Le présent avis a été établi selon le principe de transitivité avec le SCoT du pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 30 juin 2016, à l'exception des compléments « loi littoral » et « foncier économique » demandés dans le cadre du recours gracieux du 2 septembre 2016 ayant suspendu son caractère exécutoire à titre provisoire.

### **Difficulté d'appréhension et rigidité du PADD**

Il est à souligner la présence au PADD d'un grand nombre de données informatives et descriptives susceptibles de nuire à la clarté et à la compréhension globale du projet communal. Ainsi, la première partie comporte des éléments qui devraient plutôt trouver leur place dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, les orientations ne font pas l'objet d'une structuration en dehors des quatre objectifs majeurs identifiés, ce qui ne facilite pas la perception des choix opérés par la collectivité.

Au surplus, le caractère très détaillé, parfois technique, de certaines mesures est susceptible de pénaliser fortement la commune lors des évolutions ultérieures du PLU, la notion « *d'atteinte aux orientations du PADD* » (CU : L153-31 1°) qui permet d'apprécier si une révision du PLU est nécessaire ou pas, étant désormais beaucoup plus restrictive que la notion « *d'économie générale du PADD* » ayant prévalu jusqu'à la réforme des procédures opérée par l'ordonnance du 5 janvier 2012.

Cela pose enfin des difficultés de cohérence entre les différentes pièces du PLU (ex : données chiffrées différentes pour un même secteur de développement urbain).

Le PADD doit donc rester un document simple et concis pouvant être aisément appréhendé par le public.

### **Prise en compte du Grenelle de l'environnement**

Conformément aux articles L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.

Le rapport de présentation (RP) propose un diagnostic et une analyse des secteurs susceptibles d'avoir une incidence sur l'activité agricole. Toutefois, il devrait être plus précis concernant la nature et la qualité des sols, les surfaces pâturées, les impacts de l'urbanisation sur les plans d'épandage, ainsi que sur les compensations envisagées pour pallier l'éventuelle perte d'exploitation générée par le projet.

### **Choix de développement – Maîtrise de l'étalement urbain – Mixité Sociale**

#### **Habitat**

Le projet de PLU prévoit qu'environ 35 % des zones d'urbanisation future du POS pour l'habitat n'ayant pas été urbanisées, soient restituées aux zones A et N du PLU.

Pour répondre au besoin à 10 ans en matière d'habitat, le projet de PLU ambitionne de mobiliser pour une moitié le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine et pour l'autre moitié en extension urbaine immédiatement urbanisable (IAUh).

D'une manière générale, la présentation des choix et des perspectives de croissance démographique et du calcul du point mort est difficilement accessible et peu explicite pour le lecteur (p.99 du RP).

La commune de Bretignolles sur Mer fait le choix d'un scénario de développement avec un taux de croissance démographique annuel de 2,5 %. Cela se traduirait par la construction d'environ 118 logements par an et une augmentation de population de l'ordre de 1180 habitants si on la ramène à l'horizon 2027 (10 ans).

Cette perspective de croissance annuelle est légèrement supérieure au rythme de développement démographique observé sur la période 2008-2013 (+2,1%) mais s'inscrit dans celle prévue par le SCOT et le PLH.

Le projet est compatible avec les orientations du SCOT en matière de densité des extensions urbaines (25 lgts/ha). Toutefois, avec une densité en tissu urbain (18 logements/ha) paradoxalement plus faible, combinée à l'application d'un coefficient de rétention foncière en secteur d'anciennes AFU, le projet pourrait être plus ambitieux dans ce domaine. Ce choix est susceptible de reproduire le modèle pavillonnaire « classique », consommateur d'espace.



**\* Un potentiel urbanisable interstitiel insuffisamment mobilisé :**

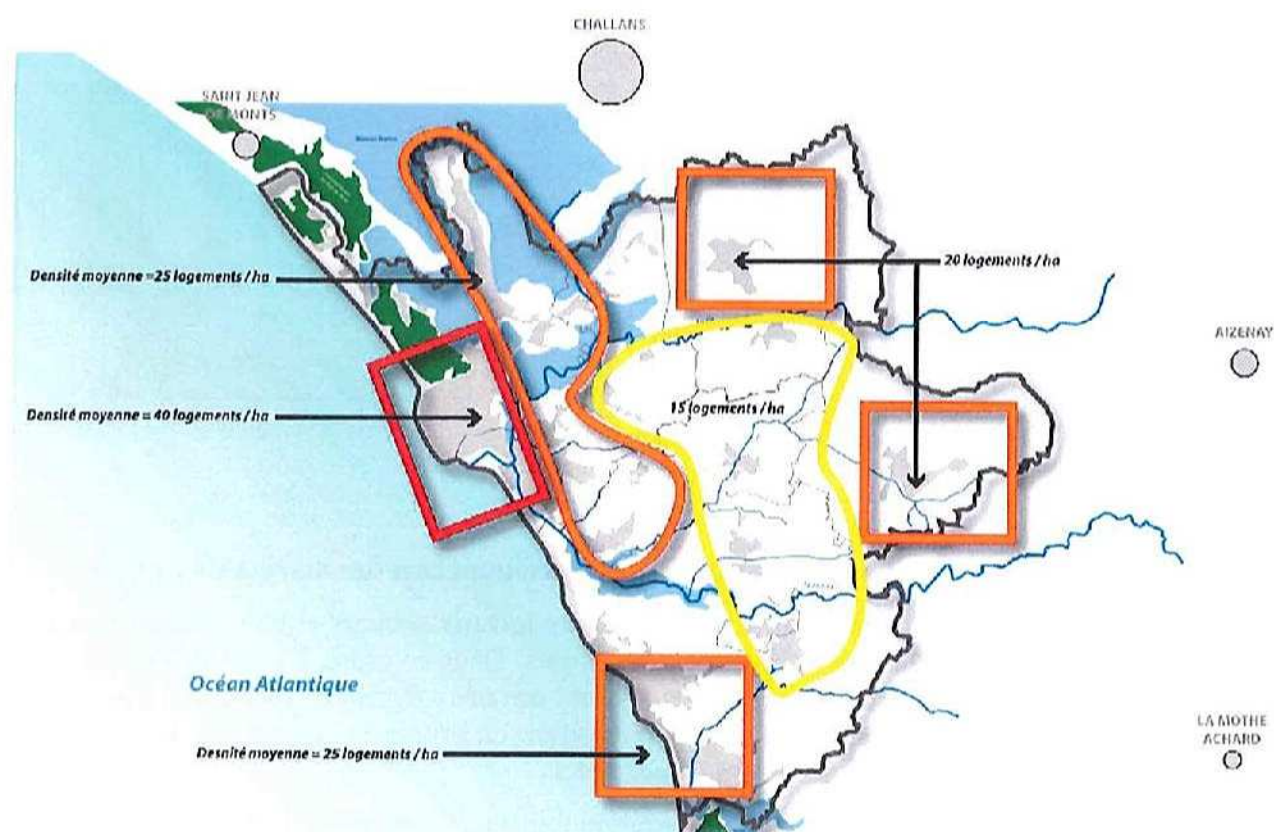
Le rapport de présentation (p.105) indique à juste titre qu' « au sein de l'enveloppe urbaine, il existe un potentiel foncier non négligeable... ».

Concernant ce potentiel d'urbanisation mobilisable au sein de l'espace aggloméré (renouvellement urbain, dents creuses...), les capacités sont évaluées à 440 logements, réduites à 266 au motif d'un coefficient de rétention foncière de 30%. Ce choix apparaît insuffisamment justifié. A cet égard, la mobilisation d'outils fonciers et fiscaux adaptés serait de nature à permettre de ne plus intégrer ce critère comme principale justification des choix des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

**\* Une absence notable d'OAP sur les secteurs compris au sein de l'enveloppe urbaine :**

Dans le même esprit, la mobilisation d'OAP proposant des densités supérieures aux 18 lgts/ha envisagés permettraient de limiter le recours aux extensions urbaines en cohérence avec les prescriptions du DOO du SCOT (cf extrait DOO SCOT PSG p.27) :

*« Afin d'optimiser les potentiels existants, des densités sont fixées par le SCOT, densités moyennes à atteindre par communes ou par secteurs. La densité moyenne des opérations fixées comprend à la fois les opérations en extension et les opérations en renouvellement urbain. »*



**\* Des dispositions réglementaires peu favorables à la compacité urbaine :**

Le projet limite l'emprise au sol à 50 % en zone Uc. Ceci va à l'encontre des principes concourant à la densification au sein de l'enveloppe urbaine, étant souligné que la zone Uc représente l'essentiel des zones urbaines. Il est donc souhaitable de supprimer le coefficient d'emprise au sol à l'instar du choix opéré en zone Ua.



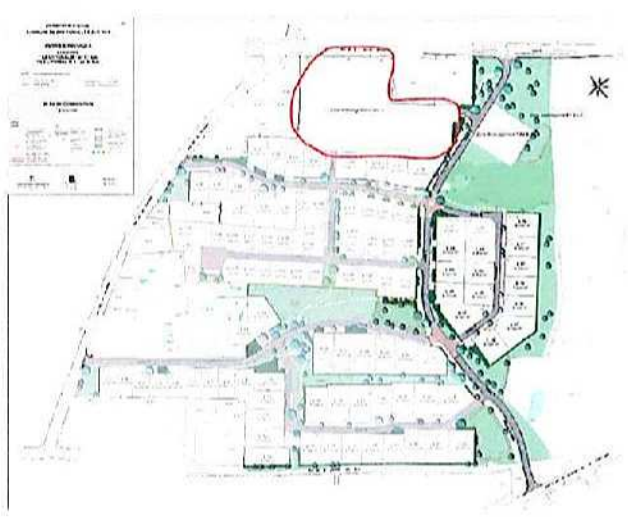
De la même manière, les hauteurs générales des zones urbaines apparaissent très limitatives (Maximum fixé à R+1 et 6m à l'égout de toit ou 7m à l'acrotère.). Ceci n'est pas cohérent avec le choix opéré pour les secteurs d'extension urbaine (zones 1AU) où les hauteurs permises sont moins restrictives (7,50m hors tout).

Les règles générales de stationnement pour les habitations (2 places minimum hors garage) ne concourent pas non plus aux exigences contemporaines de compacité urbaine.

**Un gradient de densité plus important pourrait être envisagé dans ces espaces de centralité de façon progressive.**

Dans le même registre, le choix non justifié au RP de zoner en U et non pas en 1AUh les espaces situés au lieu-dit La Trévière (à l'Ouest du secteur d'OAP n°3) interpelle également.

Sur la zone 1AUh du secteur de la Sauzaie (RP p. 206 - secteur d'OAP n° 6), deux permis d'aménager ont déjà été délivrés (densité faible : 13 lgts/ha – leur schéma mériterait de figurer). Toutefois, il semblerait qu'un reliquat non aménagé puisse encore être optimisé à travers une ambition revue à la hausse par rapport à la densité envisagée sur l'espace résiduel (cf extraits cartographiques infra).



**\* Des règles d'urbanisme en matière de mixité sociale comportant des marges de progrès**

A ce jour, la commune dispose de 23 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux très faible (0,31%) comparativement aux résidences principales. Dans ce cadre, l'effort de la commune, qui a mis en production 13 nouveaux logements sociaux ces deux dernières années est à souligner. Cet effort doit néanmoins se poursuivre, voire s'intensifier, en priorisant notamment les opérations générant des LLS répondant aux besoins des demandeurs.

A ce titre, il est à noter que le projet pourrait mobiliser davantage les « outils logement » du PLU. En effet, la détermination de secteurs ou de règles normées en faveur de la mixité sociale (ex : emplacements réservés dédiés) pourrait opportunément compléter la volonté affichée dans trois des six OAP projetées demandant un minimum de 10 % de logements sociaux dans les opérations des secteurs n°1, 4 et 5 : Les Morinières, Les Rouettes et La Grégoirière.

Le PLU pourrait par ailleurs, étendre à certaines opérations de moins de 10 logements, le fait d'exiger un minimum de 10 % de LLS.



\* **Au final**, une réflexion plus approfondie sur les formes urbaines et la construction en priorité au sein des zones urbaines devraient permettre à la commune de réduire les surfaces urbanisables en extension urbaine.

En raison du caractère littoral de la commune et afin de ne pas hypothéquer les possibilités d'évolution futures, la densité brute globale devra donc atteindre un minimum de 25 logements par hectare pour les opérations situées au sein de l'enveloppe urbaine.

**Dès lors, il conviendra de proportionner les secteurs d'extension urbaine en conséquence et d'envisager leur phasage.**

### Activités économiques

L'analyse porte principalement sur le développement du projet portuaire. Toutefois, le projet prévoit la création d'une zone d'urbanisation à long terme 2AUe de 9,5 ha permettant l'extension future de la zone d'activités économiques du Peuple située à l'Est du bourg, route de Landevielle (RD n°40).

Le projet propose une analyse du marché local (cf p.74/75 du RP) sans toutefois justifier suffisamment le besoin au regard des disponibilités existantes à l'échelon communautaire (p. 208).

Outre l'extension envisagée, le projet ambitionne de densifier la partie existante du site et de mettre en œuvre sa requalification qualitative. A ce titre, il est à regretter l'absence d'une OAP spécifique traduisant concrètement ces dimensions.

S'agissant du projet portuaire, à l'instar des observations déjà formulées dans le cadre du projet de SCoT, la justification du besoin mériterait d'être renforcée, notamment en tenant compte des capacités des territoires voisins. Le risque de « double ou triple compte » du nombre d'anneaux serait à réinterroger plus finement, de même que les potentialités offertes par les projets d'extension et d'optimisation des ports existants. Sur ce dernier point, les causes de l'abandon du projet de port à sec des Sables d'Olonne seraient par exemple à mettre en perspective.



### Zones A et N

Le projet prévoit une zone Ap (zone agricole de transition avec le port cf RP p.187 et p.282). Cette zone agricole de plus de 38 ha rend possible l'accueil des déblais du projet de port et des équipements d'intérêt général nécessaires à la desserte ou au fonctionnement des activités autorisées en secteur 1AUp « portuaire ».

La justification de ce secteur mériterait d'être renforcée, le renvoi à l'étude d'impact paraissant quelque peu réducteur. Par exemple, cela ne permet pas d'appréhender l'articulation et/ou la cohabitation avec l'exploitation agricole, vocation première du secteur.

En zones A et N, l'article 2 du règlement fixe bien un pourcentage en matière d'extension des habitations en adéquation avec le critère jurisprudentiel de l'« extension mesurée » (30 % de la surface de plancher existante). Il conviendra également de leur affecter une hauteur maximale, notamment pour la zone A. Concernant l'emprise au sol en zone A, l'article 9 devra être complété pour lever toute ambiguïté avec l'article 2, les deux fixant une emprise au sol différente.



## Loi littoral

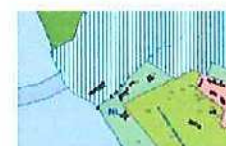
### Bande des 100m (CU : L121-16 à 20)

Il est nécessaire de clarifier le positionnement précis de là où débute l'application de la bande des 100m :

- au droit de l'espace urbanisé au Nord (chevauchement avec la zone U non cohérent),



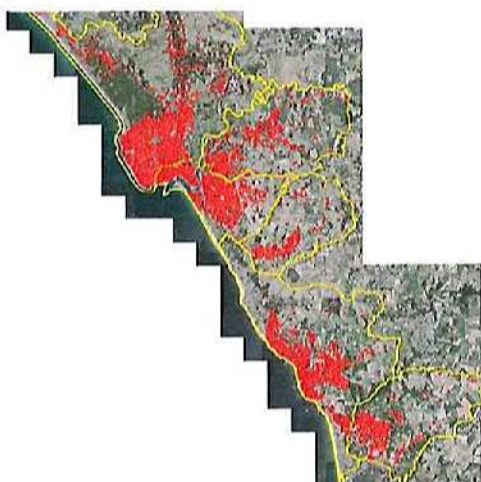
- et également au Sud. Elle doit débiter au droit de la zone portuaire 1AUp.



### Coupures d'urbanisation (CU : L121-22)

Le projet de PLU identifie deux coupures d'urbanisation : une qui s'étend de La Sauzaie au camping du Jaunay, l'autre des Conches Arrochaudes jusqu'au chenal du havre de La Gachère (RP p.309).

A l'instar de la remarque déjà formulée dans le cadre du SCOT, en ce qui concerne le secteur de La Normandelière, l'absence d'identification de coupure d'urbanisation (au sens de la loi littoral) entre l'agglomération de Brétignolles sur Mer et celle de Brem Sur Mer / quartier des Dunes (à l'emplacement du projet de port) mériterait d'être davantage argumentée compte tenu des enjeux sur ces espaces et du parti d'aménagement antérieur prévu au POS.



### Boisements significatifs au titre de la loi littoral (CU : L121-27)

Le projet de PLU répertorie en espace boisé classé (EBC) au titre du L113-1, les boisements homogènes les plus significatifs. Ce classement porte sur une superficie totale de **54,58 ha** soit une diminution d'environ 115 ha par rapport au POS en vigueur qui classait en EBC environ 169,8 ha.

D'une manière générale, le projet reconduit les EBC délimités au POS, sauf la partie non boisée des dunes de La Gachère. Le PLU protège également 81,97 km de linéaires de haies. Il prévoit aussi une OAP thématique de protection de la trame boisée en milieu aggloméré, ainsi que des OAP de secteurs pour la conservation des haies et des boisements ayant un intérêt patrimonial.

**Le rapport de présentation du PLU devra intégrer les éléments du dossier spécifique fourni à l'occasion de l'examen par la CDNPS le 13 octobre 2016 et le mettre à disposition du public lors de l'enquête publique le cas échéant.**





De façon globale, les choix opérés par la commune concernant la protection des boisements significatifs apparaissent cohérents. Toutefois, il conviendra que le PLU apporte des précisions sur l'analyse à faire par rapport au document d'objectifs du site Natura 2000 et au site classé (dunes de La Gachère et dunes Nord du Jaunay et de La Sauzaie). Sur ces dernières, la bande boisée située au sud-est, le long de la piste cyclable mériterait d'être classée en EBC. Le dossier devra également préciser le choix de ne pas identifier certains boisements du fait de leurs caractéristiques intrinsèques (moindre intérêt, essences non « nobles »...).

Espaces remarquables (CU : L121-23 à 26)

Certains secteurs, tels que les espaces situés en zone Na du massif dunaire de La Sauzaie compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type I, ne sont pas reconnus comme remarquables par le zonage du PLU. Ce choix mériterait d'être réinterrogé ou a minima justifié.



En revanche, le choix d'un zonage « remarquable » Ndlm en mer bien au-delà de la zone « proche » du bord de mer mériterait d'être réinterrogé. En effet, ce zonage rigide au plan réglementaire s'appliquera jusqu'à la limite du territoire communal établi en mer à 12 milles nautiques par la jurisprudence, c'est-à-dire par nature bien au-delà des limites d'application de la loi littoral. Dès lors, il semblerait préférable de privilégier un zonage naturel maritime « simple » au-delà de l'interface terre-mer à définir par la commune (en tout état de cause quelques centaines de mètres).

Le projet prévoit un zonage Ndl remarquable « strict » sur l'ensemble des plages situées au droit du quartier des Dunes. L'attention de la commune est attirée sur son caractère non compatible avec les activités balnéaires démontables susceptibles de bénéficier d'une éventuelle autorisation d'occupation temporaire (AOT).

Le parti d'autoriser sur l'ensemble de la zone Ndl les aménagements légers conchylicoles apparaît contradictoire avec l'identification tout à fait opportune en Acl d'un secteur dédié à cette activité.

La possibilité générale de réaliser de nouveaux stationnements « indispensables » à la fréquentation du public sous condition de « réversibilité » en zone Ndl ne fait pas l'objet de justification et en tout état de cause ne semble pas avoir été évalué.

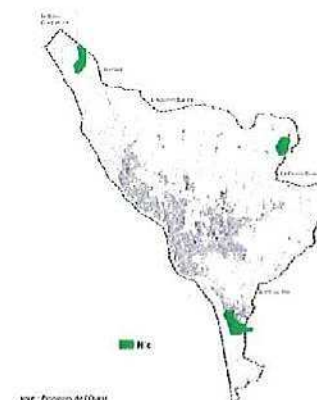
Il en est de même de l'emplacement réservé n°1 en vue de réaliser une placette de retournement rue du Courseau, au regard notamment de sa localisation en frange urbaine en bordure de dune de La Sauzaie.





### Zones Nlc

Ces zones correspondent aux trois campings existants identifiés en zone naturelle. Il s'agit du camping des Cyprès, des Alouettes et des Dunes (cf RP p.175) où seuls peuvent être admis les travaux d'entretien et de réfection ou de mise aux normes du fait de leur localisation. Les constructions nouvelles constitutives d'extension de l'urbanisation ne peuvent pas être autorisées en discontinuité par rapport à l'urbanisation existante. La rédaction du règlement est à revoir en ce sens.



### SPPL (CU : L121-31 à 34)

Le dossier n'identifie pas le tracé de la servitude de passage des piétons sur le littoral et n'apporte aucune précision sur le sujet.

### Zonc Uh



Le projet de PLU définit ces secteurs comme des « zones d'habitation semi-continue ». Il définit également le lieu-dit « La Chalonnaire » comme un hameau. Ne s'agissant pas d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, cette terminologie et le choix d'un zonage urbain apparaissent relativement fragiles juridiquement au sens de la loi littoral, compte tenu notamment du caractère détaché des constructions existantes par rapport à l'agglomération et de la constructibilité nouvelle ponctuelle permise en dents creuses et en frange.

### Zone Ud

Cette zone correspond globalement à une zone bâtie en bordure du littoral. Sa délimitation est toutefois à revoir en ce qui concerne son extrémité Sud. En effet, cette partie n'est pas située dans un espace urbanisé au sens de la loi littoral. Cet espace se caractérise par la présence de terrains nus et quelques constructions espacées situées entre l'avenue de l'océan et le rivage. Un zonage naturel Na devrait donc prévaloir, la bande des 100m trouvant à s'appliquer en conséquence.

Les jurisprudences : CE du 05/02/2012, n°33963 et CAA Nantes du 16/12/2011 et 15/01/2016, n° 10NT015547 et 14NT01028 sont par exemple susceptibles d'éclairer utilement l'appréhension des espaces concernés.





### Déplacements / Transports

De façon globale, les besoins en matière de transports, que ce soit à l'année ou en période estivale, ne sont pas analysés, ni leurs interconnexions avec les territoires voisins. La question du stationnement et de sa gestion n'est pas traitée dans sa diversité suivant les périodes de l'année et les différents modes de déplacement.

L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme applicable au PLU précise que le rapport de présentation « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ». Ces aspects ne ressortent pas du dossier de PLU présenté.

### Energie-Climat

Le PLU ne fait pas l'objet de mesures concrètes et de traductions réglementaires spécifiques dans ce domaine.

Ce choix interroge la cohérence interne du PLU, compte tenu notamment de la volonté affichée par la commune. En effet, le rapport de présentation précise que le projet générera une augmentation des consommations en énergie et des émissions de gaz à effets de serre et qu'il devra donc à ce titre prendre les dispositions nécessaires afin de limiter cette augmentation, et que l'objectif n°3 du PADD entend favoriser un urbanisme économe en énergie et encourager le développement des énergies renouvelables.

A l'instar du ScoT du pays de Saint-Gilles qui reste très peu prescriptif en matière de transition énergétique, la non-mobilisation d'outils réglementaires en faveur des énergies renouvelables ou des économies d'énergie est aussi à mettre en perspective avec l'élaboration du futur plan climat air-énergie territorial (PCAET) qui devra être réalisé à l'échelle de l'intercommunalité d'ici à décembre 2018.

### Risques

Le PLU traite cette dimension de façon satisfaisante. Toutefois, le lien réglementaire entre le PPRL et le règlement du PLU serait à parfaire.

Le PPRL Pays de Monts est bien annexé au PLU. Néanmoins, il manque les cartes des cotes de référence (aléa actuel et aléa 2100) qui permettent d'appliquer les règles. Les pièces sont incomplètes et ne permettent pas d'apprécier globalement cette servitude d'utilité publique.

Le SCOT n'ayant a priori pas procédé à l'analyse au regard du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne approuvé le 23 novembre 2015, le projet de PLU devra préciser les modalités de sa compatibilité de façon directe.

### Sites et sols pollués

L'état initial de l'environnement fait état de la présence de plusieurs sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) sans en préciser leur localisation, ni leur devenir. Dans l'hypothèse où le projet en identifierait au sein des zones destinées à la construction, il conviendra d'interroger la compatibilité sanitaire avec les usages prévus par le PLU afin de s'assurer de l'absence de risque pour les futurs occupants (réalisation d'un diagnostic des sols voire d'une démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptés aux usages envisagés, présentation des mesures de gestion : maintien d'un zonage protecteur, dépollution, dispositions constructives, restrictions d'usage, etc.).



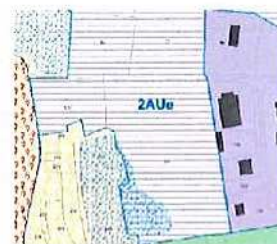
## Patrimoine naturel et paysager

### Natura 2000

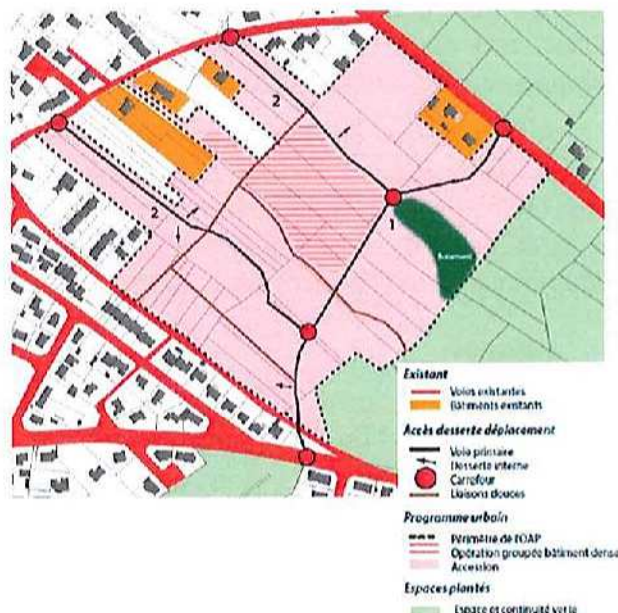
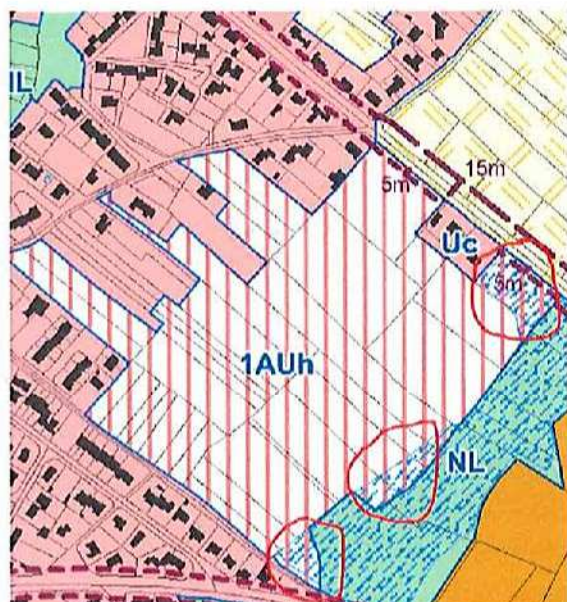
Le rapport de présentation présente, conformément à l'article R414-21 du code de l'environnement (CEnv), une évaluation des incidences par rapport à Natura 2000 qui n'est cependant pas conclusive sur l'absence d'incidences ou non du projet de PLU sur les sites Natura 2000. Dans le souci de sa sécurité juridique, le dossier devra être complété en ce sens.

### Zones humides

Ponctuellement, le PLU rend possible certains travaux ou urbanisation en zone humide sans préciser la stratégie d'évitement devant prioritairement prévaloir en amont des réflexions. Par exemple, la zone 2AUe du Peuple comprend des espaces situés en zones humides sans que ne soit formalisée l'analyse des solutions alternatives ayant conduit in fine à opérer ce choix.



L'OAP n°6 du secteur 1AUh de la Sauzaie (cf infra) devrait prévoir des mesures de protection des zones humides impactées.



### Boisements protégés

Le projet de PLU (RP et PADD) prévoit de protéger certains boisements au titre de la loi Paysage. Les articles A-11.4 et N-11.4 p.91 et p.102 disposent en particulier que « tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme ».

Or il s'avère qu'aucune délimitation des boisements concernés par cette protection ne figure aux plans de zonage. Cette absence nuit à la bonne compréhension du projet communal dans ce domaine, en particulier par rapport au concept de ceinture verte.



### Sites classés

Le projet mériterait de rappeler les effets du classement, constitutif d'une servitude d'utilité publique et d'évaluer la cohérence du zonage et du règlement retenus au regard des objectifs de protection ayant prévalu lors de leur délimitation.

A titre d'exemple, la reconduction au PLU du zonage UC de terrains situés en espaces proches du rivage et a priori compris dans le site classé de La Gachère/forêt d'Olonne (parcelles 9 et 51) mériterait d'être réinterrogée ou argumentée.



### Patrimoine architectural et archéologique

Le rapport de présentation ne contient pas d'analyse urbaine suffisante permettant de justifier de la bonne prise en compte des formes urbaines et architecturales, notamment au regard de leur capacité de densification (CU : L123-1-2 ancien, applicable au projet de PLU).

Cette analyse est essentielle pour assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable et apporter une réponse aux objectifs généraux de qualité architecturale, urbaine et paysagère (CU : L121-1 ancien). Dans ce cadre, une présentation des caractéristiques architecturales et urbaines des différents secteurs identifiés (noyau ancien, habitat groupé, collectif, individuel pur, villa, etc.) appuyée sur une iconographie (vues à hauteur d'homme des espaces et des bâtiments, schémas analytiques, exemples de typologies architecturales les plus emblématiques, ...) aurait permis d'appuyer la commune dans ses choix, notamment dans la rédaction du règlement, dont certaines dispositions reflètent l'absence d'observation contextuelle.

En outre, aucun élément bâti n'a été repéré et protégé au titre de l'article L123-1-5 III-2 ancien. Ce choix interpelle compte tenu notamment de la volonté de conservation du patrimoine communal dont la protection réglementaire est pourtant affichée dans l'objectif n°1 du PADD (p.23).

La mobilisation de cette protection pourrait constituer un outil de veille patrimoniale et permettrait en tant que de besoin de déroger à certains dispositifs du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales (cf article L111-6-2 ancien). Elle permettrait en outre de définir des prescriptions particulières adaptées aux caractéristiques architecturales des édifices repérés. A ce titre, le rapport de présentation pourrait renvoyer à des études existantes, notamment celle de l'ATHEBA relative à l'amélioration thermique du bâti ancien.

Certains édifices mériteraient d'être repérés individuellement comme l'église et le presbytère mais surtout les 4 villas balnéaires recensées par le Service régional de l'inventaire des Pays de Loire. Ce recensement n'est pas exhaustif et n'exclut pas un recensement local plus approfondi dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, le projet identifie sur les plans de zonage une dizaine de secteurs archéologiques seulement alors qu'une trentaine a été inventoriée sur le territoire communal. Ce choix mériterait d'être réinterrogé ou a minima explicité.

Enfin, l'intitulé page 231 du RP « d) Le site du projet [de port], un espace qui ne présente pas d'enjeu archéologique », apparaît prématuré sinon inapproprié, compte tenu notamment du fait qu'il reste encore des fouilles à opérer dans certaines tourbières.



**Conclusion**

Compte tenu du nombre et de l'importance des remarques portées ci-dessus, en particulier celles relatives aux possibilités non exploitées d'optimisation des potentialités de développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine, à la prise en compte de la loi littoral et à l'aspect formel du PADD, j'émet en tant que représentant de l'État un **avis défavorable** sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'annexe technique jointe à ce courrier dont les différentes observations relatives à la structure interne du PLU sont destinées à améliorer la qualité juridique, la compréhension et la lisibilité du document.

Dès lors, je ne peux qu'inciter la commune à privilégier une reprise de son dossier au moyen d'un nouvel arrêt de projet plutôt qu'une mise à l'enquête publique en l'état.



Le Préfet  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Région Occitanie