



Département de VENDEE (85)

## Commune de Notre-Dame-de-Monts

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

|                     | <b>Prescription</b> | <b>Arrêt</b> | <b>Approbation</b> |
|---------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| <b>Révision n°2</b> | 12.06.2008          | 23.04.2013   | 04.03.2014         |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal réuni en séance le 04/03/2014

M. Le Maire  
Raoul GRONDIN

## Sommaire

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>INTRODUCTION</b> .....  | <b>3</b> |
| <b>ORIENTATIONS GENERALES</b> .....  | <b>4</b> |
| <i>Axe 1. Préserver et valoriser les éléments de patrimoine paysager et les richesses naturelles de la commune</i> ..... | 5        |
| <i>Axe 2. Promouvoir un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil d'une population diversifiée</i> .....        | 8        |
| <i>Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal</i> .....  | 11       |

# Introduction

## UNE DÉMARCHE DE PROJET PRÉCÉDANT L'APPROCHE RÉGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques pour la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il précède le règlement du PLU, qui constitue la traduction réglementaire du PADD (mesures concourant à sa mise en œuvre). Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

## UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Notre-Dame-de-Monts s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications

numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## DES ENJEUX FORTS POUR L'ÉLABORATION DU PLU DE NOTRE-DAME-DE-MONTS

La commune de Notre-Dame-de-Monts se caractérise par son cadre de vie attractif et de qualité mêlant à la fois espaces naturels et paysagers exceptionnels. Le paysage s'y organise en bandes successives parallèles à la côte composées par les marais, la partie urbanisée de la commune, la forêt domaniale des Pays de Monts et la dune. Le patrimoine bâti y est représentatif de l'identité balnéaire et des marais du territoire avec les bourrines notamment.

Ces atouts multiples contribuent à faire de Notre-Dame-de-Monts un territoire attractif et touristique, mais où l'augmentation des prix du foncier ne permet plus aux jeunes ménages de rester ou de venir s'installer, en résulte un vieillissement important de la population ces dernières années.

Le projet pour la ville de Notre-Dame est donc de promouvoir un développement permettant l'accueil de tous et confortant les activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui sont les fondements de son attractivité.

## TROIS AXES POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir trois axes fédérateurs pour le PADD de Notre-Dame-de-Monts :

- **Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune**
- **Promouvoir un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil d'une population diversifiée**
- **Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal**

Ces axes sont déclinés en orientations d'urbanisme et d'aménagement.



# Orientations Générales

# Axe1. Poursuivre la valorisation et la préservation des éléments de patrimoine paysager et des richesses naturelles de la commune

## PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES IDENTITAIRES, GARANTS DE LA QUALITÉ DE L'IMAGE DU TERRITOIRE

### Préserver la qualité de l'écosystème et renforcer les continuités écologiques

La commune de Notre-Dame, à l'interface entre marais, forêt et océan, dispose d'un environnement exceptionnel qu'il convient de protéger afin de préserver la richesse de la biodiversité locale et des paysages qui sont les fondements de l'attractivité communale.

Afin de préserver cet « écosystème », le PADD affiche pour objectifs :

- la préservation des milieux naturels, noyaux de biodiversité, correspondant en grande partie aux espaces faisant l'objet de protections environnementales (marais, dunes et leurs abords, boisements...). Il s'agit également de préserver l'activité agricole présente dans les marais et qui contribue à leur entretien et leur mise en valeur ;
- le maintien de la qualité de l'écosystème dans son ensemble par la préservation des continuités écologiques entre les milieux naturels évoqués ci-dessus. Il s'agit notamment de renforcer et de valoriser la liaison entre le marais et le cordon dunaire au nord de la commune et de ne pas y autoriser de zones de projet ;
- le maintien des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral, en prenant en compte les situations existantes.

### Maîtriser l'urbanisation à proximité des milieux naturels et agricoles

Afin de préserver les milieux naturels et les multiples entités paysagères que l'activité agricole concourt à créer et/ou protéger (marais, prairies et cultures), il convient de définir une limite claire à l'urbanisation.

Ainsi, à l'est de la commune, une bande naturelle inconstructible permet de matérialiser les limites de l'enveloppe urbaine. Cette « ceinture verte » constitue par ailleurs une zone tampon entre la zone Natura 2000 et la partie urbanisée de la commune.

En outre, des zones sont identifiées comme devant garantir une transition entre les espaces du marais et l'enveloppe urbaine. Les nouveaux sièges d'exploitation n'y seront pas autorisés.

Enfin, le PADD inscrit pour principe de favoriser, le cas échéant, l'intégration du bâti en lisière des espaces naturels et agricoles.

### GARANTIR LA QUALITÉ DES EAUX

Compte tenu des enjeux que présente la qualité des eaux pour l'activité agricole, les marais et l'écosystème dans son ensemble, le PADD pose pour principe, afin de poursuivre les efforts pour améliorer la qualité des eaux, de :

- Limiter au maximum les impacts négatifs de l'urbanisation sur la qualité de l'eau.
- Préserver les milieux sensibles (notamment le marais) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important.

- Permettre les techniques alternatives pour la gestion de l'eau pluviale : en particulier dans les secteurs de projet, récupérer les premières eaux de ruissellement provenant de la voirie ou de la parcelle et en assurer le traitement.

Le PADD affiche également la volonté de préserver la ressource en eau d'un point de vue quantitatif. Il convient de lutter contre le gaspillage notamment par la promotion de projets économes en eau afin de réduire les pressions de l'urbanisation sur la ressource.

### PRÉSERVER L'ENSEMBLE DE LA POPULATION ET LES INSTALLATIONS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES CONNUS OU PRÉVISIBLES ET DES NUISANCES

La commune concentre sur son territoire plusieurs risques, essentiellement naturels (feu de forêt, submersion marine). Il convient, afin de protéger les biens et personnes de ces risques, de les anticiper, selon le principe de précaution. Cette anticipation passe notamment par une adaptation du projet de développement de la commune. La localisation des futures zones à urbaniser s'est ainsi faite aux regards des risques : le projet communal limite l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à proximité des risques connus ou prévisibles.

Par ailleurs, la commune, afin de limiter au maximum les nuisances présentes sur son territoire, inscrit comme principe de :

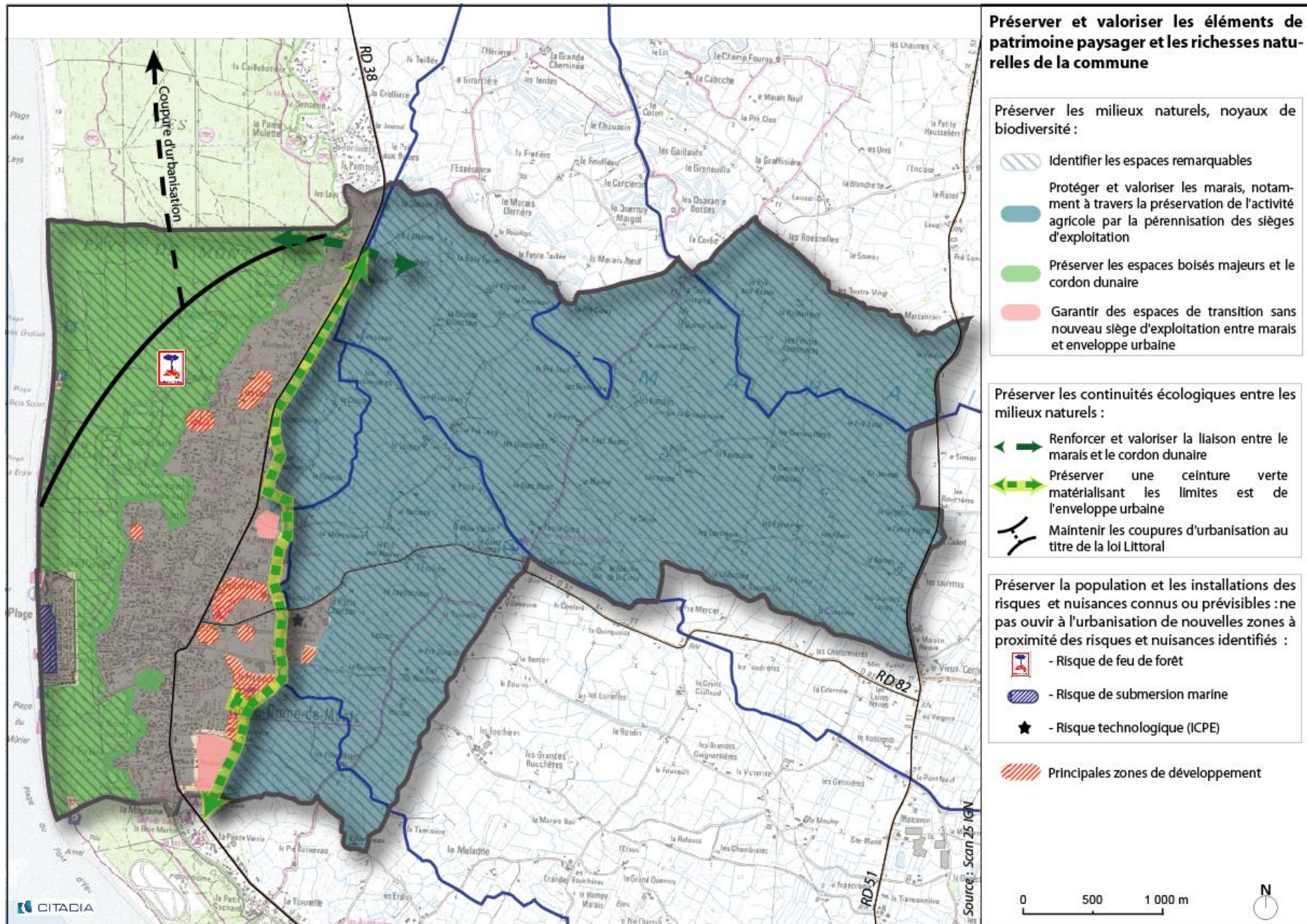
- Limiter les points de nuisances (paysage, bruit) liés à la collecte des déchets (ex : point apport volontaire).
- Poursuivre les efforts de diminution des tonnages d'ordures ménagères notamment grâce au tri sélectif et au compostage individuel.

### **IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI**

La commune dispose d'un patrimoine bâti diversifié et identitaire des marais breton et de la côte vendéenne (bourrines, villas balnéaires...). Ce patrimoine est pleinement garant de l'image de qualité du territoire et doit donc être identifié et préservé.

La protection de certains éléments bâtis pourra passer par la possibilité de les faire évoluer (changement de destination notamment) tout en préservant les caractéristiques qui ont conduit à leur préservation.





# Axe 2. Promouvoir un développement urbain maîtrisé permettant l'accueil d'une population diversifiée

## CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

### Poursuivre la dynamique de production de logements engagée

Notre-Dame-de-Monts souhaite conforter le développement communal à l'œuvre sur le territoire, notamment, depuis les années 1990. Cet essor démographique est directement lié à l'attractivité communale, le littoral ouest vendéen étant de manière générale très recherché pour les aménités qu'il sous-tend.

Notre-Dame-de-Monts affiche ainsi un objectif de production moyen de 45 logements par an.

Il s'agit d'un scénario de développement intermédiaire entre une hypothétique poursuite du rythme de construction observé sur la période 1999-2008 (57 logements par an) et une poursuite du rythme de construction le plus bas observé sur cette même période (35 logements par an).

Par ailleurs, il est attendu des phénomènes de report des résidences secondaires vers le parc principal ainsi que la remise sur le marché de logements vacants.

La construction de ces 45 logements par an en moyenne cumulée aux phénomènes d'évolution du parc de logements pré-cités permet d'ambitionner l'atteinte d'un taux de croissance annuel moyen relativement élevé (entre 1,5% et 1,7%).

### Assurer une offre en logements diversifiée et adaptée à la population

L'attractivité du territoire a eu pour conséquence pernicieuse l'augmentation des prix du foncier et le vieillissement de la population, les jeunes ménages ne pouvant plus rester ou venir s'installer à Notre-Dame. Le parcours résidentiel classique est d'autant plus difficile à effectuer pour les jeunes ménages que le parc locatif social est peu développé sur la commune et peu adapté.

Par ailleurs, il est observé à Notre-Dame, comme globalement sur l'ensemble du territoire communal un desserrement des ménages. Ce phénomène peut s'expliquer par le développement de la monoparentalité et l'augmentation du nombre de divorces, la décohabitation plus tardive des jeunes, l'allongement de la durée de vie...

Aussi, pour proposer une offre qualitative de logements adaptée à la population montoise d'aujourd'hui et de demain, le PADD inscrit pour principe de :

- Proposer des logements en adéquation avec la structure de la population :
  - > créer une offre en logements adaptée aux personnes âgées à proximité du bourg,
  - > augmenter l'offre en petits logements et en logements locatifs (y compris privés) afin de répondre aux mutations démographiques (baisse de la taille des ménages) par l'intermédiaire de programmes de logements
- Assurer une offre en logements sociaux adaptée aux demandes locales (type de logements). Notre-Dame-de-Monts affiche ainsi un objectif de production de 5 logements par an en moyenne, soit environ 11% de la production totale (cf. dossier des orientations d'aménagement et de programmation).

- Rééquilibrer l'écart entre la proportion de résidences principales et secondaires (localisation des zones à urbaniser à proximité du bourg, programmes de logements)

## MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le développement urbain doit se faire de manière économe. Ainsi l'urbanisation, tout en permettant l'accueil de nouvelles populations doit avoir un impact minimal sur l'environnement de la commune. Le PADD prescrit donc de :

### Appuyer prioritairement le développement communal sur le potentiel de densification en zone urbaine

Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière, de respect des espaces naturels et agricoles et de recherche d'une proximité entre les nouveaux quartiers et les équipements communaux, le projet montois inscrit pour principe la densification du tissu urbain existant.

Ainsi, aucune nouvelle zone de projet n'a été définie en dehors ou en extension de l'enveloppe urbaine. Au contraire, le projet communal délimite de nouvelles zones à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine permettant la densification du tissu existant par la réalisation d'opérations d'ensemble denses.

Par ailleurs, une opération de renouvellement urbain a été identifiée au cœur du centre-ville.

Le développement urbain devra en outre favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes, moins consommatrices d'espace. Ainsi, dans et à proximité du bourg seront encouragées des opérations d'habitat mêlant collectif et intermédiaire notamment.



## Conforter le centre-bourg

Au-delà de la densification du tissu urbain existant, le projet montois prend racine dans une volonté de confortement et de renforcement du centre-bourg permettant à la fois un fonctionnement clair du territoire et une moindre consommation d'espace.

Le PADD a pour objectif de densifier les zones déjà urbanisées à proximité du centre historique de la commune, où se concentrent des services et des commerces. Cette densification du centre se traduit par des règles de construction autorisant davantage de densité et par la construction de nouveaux immeubles de logements dans les dents creuses. Il convient néanmoins de protéger le tissu urbain traditionnel, en édictant des règles protégeant les fonds de parcelles, limitant la hauteur des constructions,...

Le confortement du centre-bourg passe par ailleurs par une anticipation et un renforcement éventuel des besoins en équipements sur la commune. En tout état de cause, les réserves foncières inscrites dans le projet apparaissent suffisantes au regard des projets envisagés. Il conviendra, par ailleurs, de favoriser les liaisons entre les principaux pôles d'équipements (espace René Bonnamy, Mairie, Ecole...).

## Encourager l'eco-construction, l'éco-réhabilitation et la maîtrise de l'énergie

Par des mesures règlementaires adaptées, le PLU visera à encourager les constructions écologiques (bio-climatisme, etc.), les réhabilitations conformes avec les principes du développement durable, adaptées au respect des caractéristiques architecturales locales, et le développement des énergies renouvelables. Il s'agit d'agir en faveur de la réduction des gaz à effet de serre en se positionnant sur la réduction de la demande énergétique du territoire.

Il s'agit là d'un objectif relevant à la fois de l'environnement (réduction de la consommation d'énergie, meilleure gestion de l'eau ...) et du

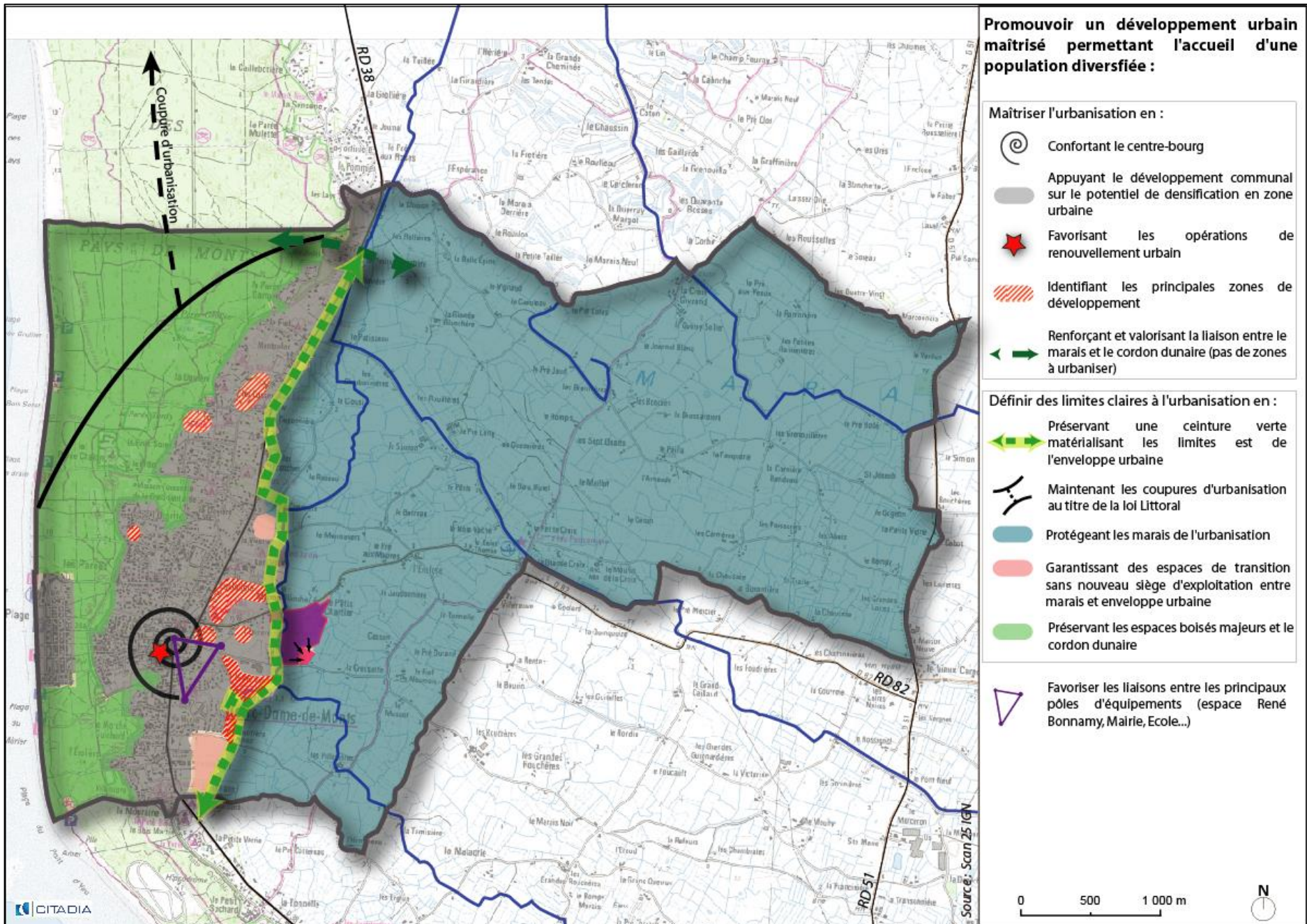


social. En effet, avec l'augmentation des coûts de l'énergie pressentis sur les prochaines décennies, la production d'un parc de logements économe en énergie devient indispensable pour proposer des logements abordables.

## TROUVER DES ALTERNATIVES AU TOUT AUTOMOBILE

La commune souhaite affirmer une offre alternative à l'automobile en articulation notamment avec l'urbanisation de la commune et avec les périodes d'accueil intense de la population. Il conviendra de :

- **prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein de l'existant mais aussi des opérations nouvelles.** Par ailleurs, de manière générale, une attention sera portée au fait que des **stationnements destinés aux deux-roues non motorisés** soient prévus en nombre suffisant dans les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaires, les secteurs d'équipements...
- **Conforter la desserte en transports en commun** : navettes de type Eole...



# Axe3. Conforter et développer l'attractivité et le dynamisme communal

## SOUTENIR LA CRÉATION D'EMPLOIS PERMETTANT LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES JEUNES ACTIFS ET L'ANIMATION LOCALE

Notre Dame est une commune dynamique au sein de laquelle de nombreux emplois ont été créés cette dernière décennie. Toutefois, ces nouveaux emplois ont été majoritairement pourvus par des habitants extérieurs à la commune, le nombre d'actifs montois n'ayant pas augmenté aussi vite que le nombre d'emplois.

Ainsi, la commune de Notre-Dame-de-Monts souhaite pouvoir accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. En conséquence, tout en proposant une offre de logements importante et diversifiée, elle souhaite au travers, notamment, de l'orientation suivante proposer des emplois aux jeunes actifs.

### Conforter la zone artisanale de la Taillée

Les activités artisanales et industrielles de la commune sont réparties au sein de la zone d'activités de la Taillée. Cette dernière est actuellement quasiment saturée. Aussi, le projet montois, afin de conforter le développement économique communal, prévoit d'étendre cette zone vers le sud.

### CONFORTER LES ACTIVITÉS DE SERVICES

Le tissu économique montois est, en raison du positionnement touristique de la commune (situation littorale, cadre de vie...), fortement tertiairisé. En 2009 les secteurs des services et commerces regroupaient à eux deux plus de 50% des emplois salariés. Par ailleurs, la capacité

d'accueil touristique de la commune est très importante.

L'enjeu de préservation des activités de services et de commerces est donc très fort à Notre-Dame-de-Monts, à la fois pour le maintien d'un dynamisme à l'année et pour l'adéquation de l'offre proposée en période estivale.



### Renforcer l'offre commerciale diversifiée et de qualité sur la commune

La commune propose une offre commerciale diversifiée que ce soit en matière d'alimentation ou d'habillement et en adéquation avec la taille de la commune et son positionnement touristique. Cette offre commerciale se concentre essentiellement dans le centre-bourg autour et à proximité de l'église.

Pour renforcer l'offre à l'année, plusieurs projets de commerces ou de services, allant dans le sens de l'objectif du confortement du centre-bourg, sont à l'heure actuelle en cours de réflexion.

### Favoriser le maintien des commerces en centre-ville

Cet objectif est primordial pour le maintien de l'attractivité de la commune à l'année et sa pérennisation sur le long terme. Ce sont ainsi certains linéaires commerciaux qui seront pérennisés. Les commerces repérés ne pourront plus se transformer en logements ou parking, par exemple. Cet objectif conforte la volonté de renforcer le centre-ville.

### PRÉSERVER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL TOURISTIQUE

La commune recense de nombreux campings. Cette activité touristique est génératrice de retombées économiques significatives.

La municipalité souhaite ainsi conforter les campings et le rôle qu'ils jouent dans l'attractivité du territoire tout en limitant leur extension et la création de nouveaux sites.

### PERMETTRE LE PROJET DE PORT À SEC

Notre-Dame-de-Monts souhaiterait pouvoir accueillir sur son territoire un port à sec destiné à accueillir les bateaux en dehors de leurs périodes de navigation. La mise à l'eau de ces bateaux devra s'effectuer par des moyens écologiques.

Un site à proximité de la côte devra rendre possible l'accueil de ce projet.

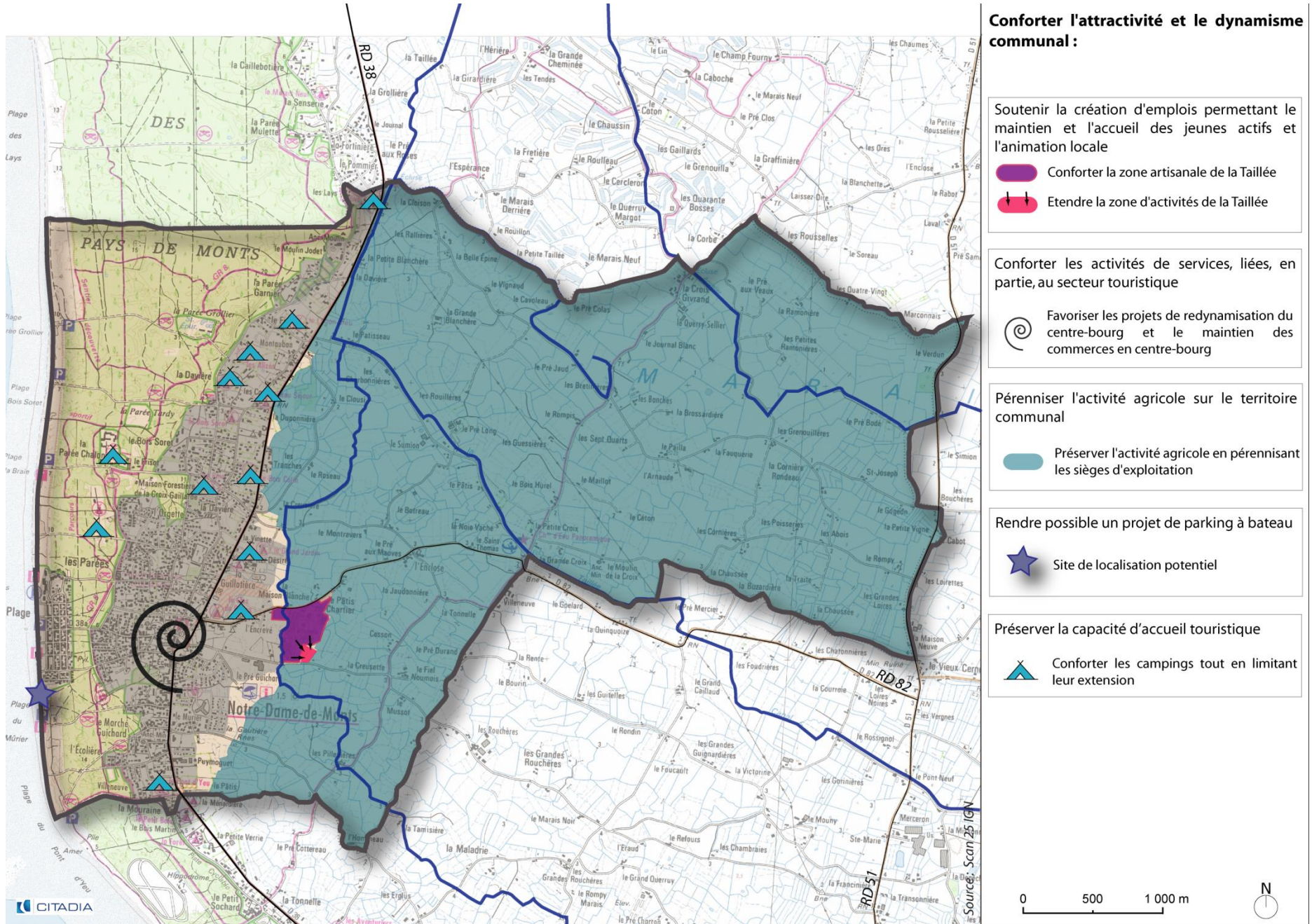
### PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

L'activité agricole sur la commune est dynamique, entretient les paysages de marais et contribue à la

préservation de l'identité rurale communale. Ainsi, la commune souhaite préserver au maximum l'activité agricole sur son territoire.



Il s'agit donc de repérer les sièges d'exploitation agricole et d'y autoriser des évolutions, et ce, même au sein de la zone de marais identifiée comme espace remarquable (loi Littoral).






**Conforter l'attractivité et le dynamisme communal :**


Soutenir la création d'emplois permettant le maintien et l'accueil des jeunes actifs et l'animation locale

-  Conforter la zone artisanale de la Taillée
-  Etendre la zone d'activités de la Taillée

Conforter les activités de services, liées, en partie, au secteur touristique

-  Favoriser les projets de redynamisation du centre-bourg et le maintien des commerces en centre-bourg


Pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal

-  Préserver l'activité agricole en pérennisant les sièges d'exploitation

Rendre possible un projet de parking à bateau

-  Site de localisation potentiel

Préserver la capacité d'accueil touristique

-  Conforter les campings tout en limitant leur extension

