

PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
des Pays de la Loire*

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R. 121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012. Toutefois, le débat sur le projet de PADD du PLU de Saint-Hilaire-de-Riez pré-datant l'entrée en vigueur de ce dernier texte le 1er février 2013, le présent PLU reste soumis aux dispositions antérieures.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux majeurs, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du PLU de Saint-Hilaire-de-Riez, commune littorale au territoire concerné par des sites Natura 2000.

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (article L.121-12, 1<sup>er</sup> alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation)
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- 1) le rappel du contexte
- 2) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation
- 3) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

## 1) Le contexte

La commune s'étend sur une surface de 4885 hectares et comptait en 2008 une population de 10.504 habitants. Elle est incluse dans le périmètre du projet de SCoT du pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, dont elle constitue une centralité.

Le conseil municipal a décidé par délibération du 30 septembre 2011 de prescrire la révision du plan d'occupation des sols adopté en 2001. Le projet de PLU a été arrêté par une délibération du 19 avril 2013.

La commune se caractérise par une capacité d'hébergement touristique très importante, un parc de logements constitué aux 2/3 de résidences secondaires et un POS en vigueur doté d'un potentiel constructible trop largement dimensionné au regard du rythme de développement observé durant la dernière décennie. Dans ce contexte, les principaux enjeux identifiés concernent la maîtrise du développement urbain et des pressions liées à la fréquentation touristique, la prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager et des risques naturels.

## 2) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU est construit conformément aux exigences de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme mais de qualité inégale. Alors que le bilan critique du POS nourrit un diagnostic intéressant de la démographie et des modes d'urbanisation et que le rapport comporte des indications très pédagogiques, il se montre moins démonstratif concernant notamment l'explication de choix opérés en matière d'hébergement touristique et insuffisant en matière d'évaluation des incidences environnementales.

La description des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, restrictive en ce qu'elle est limitée à 3 secteurs AU, serait à compléter tant dans son champ géographique que dans son contenu. De façon non exhaustive : emplacement réservé n°3, 44 et 46 dévolus à l'extension d'un complexe sportif sur un boisement, à la création d'une piste cyclable sur le marais et d'un parking sur un secteur de transition entre forêt et marais (et non une piste cyclable contrairement à ce qu'indique le rapport - problème de numérotation également relevé pour les n° 50 et 52 page 81 du rapport), zones NSE, autres zones AU, zone UI bordant le marais de la Vie etc. Il conviendrait de préciser l'altimétrie des zones aménageables, la présence ou non espèces d'intérêt patrimonial...

Compte tenu du mode d'occupation d'une part non négligeable du territoire communal par des équipements touristiques et de loisirs (UTC, UTL), il manque en particulier au dossier un état précis des campings, centres de vacances et de loisirs autorisés (périmètres, modes d'occupation du sol, situation par rapport au rivage, aux risques naturels...) permettant de visualiser pour chaque équipement quels types et périmètres d'évolution le règlement et le zonage permettent (artificialisation du sol, défrichement, implantation de nouveaux emplacements de campings, de mobil home, d'hébergements en dur, augmentation de la capacité d'hébergement, etc.). A noter que l'examen de l'orthophotoplan montre que sur plusieurs secteurs le zonage du PLU permet une extension des périmètres déjà aménagés, y compris en zone humide, sur des boisements et/ou en discontinuité. Ces éléments, de nature à justifier une réduction de plusieurs zones, auraient dû figurer au dossier.

La présentation de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération, gagnerait à être complétée. Le dossier ne précise pas quels plans sont concernés (par exemple, la directive régionale d'aménagement des forêts dunaires atlantiques approuvée début 2012) et pourquoi seule une partie d'entre eux est retenue dans l'analyse.

La partie « incidences sur Natura 2000 » met l'accent sur les différents zonages intéressant les sites Natura 2000 mais ne répond pas en termes de contenu aux exigences de l'article R 414-23 du code de l'environnement, dans la mesure notamment où elle n'évalue ni la nécessité, ni les incidences des projets et zonages étudiés sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces qui ont justifié la désignation des sites. Des zooms cartographiques et une description des secteurs concernés auraient mérité de figurer dans le rapport. Par exemple, l'indication générale de travaux à effectuer en dehors des périodes de reproduction des espèces devrait reposer sur une analyse des espèces effectivement présentes sur les secteurs étudiés, s'accompagner d'une réflexion sur les impacts potentiels en phase d'utilisation des équipements projetés.

Il en est de même pour les ZNIEFF. Le dossier justifie de la prise en compte des périmètres d'inventaires et de protection environnementaux en termes de pourcentage surfacique. Si cette première approche apporte des éléments d'information, elle ne justifie pas à elle seule de la bonne prise en compte des enjeux propres à ces périmètres.

Il aurait également été souhaitable que le rapport :

- cartographie le réseau de pistes cyclables existantes et projetées,
- présente les occupations actuelles du domaine public maritime afin d'évaluer les besoins et d'affiner le règlement,
- localise les points noirs paysagers (par exemple, les mobil home perceptibles depuis la route située au milieu du marais) et explicite les mesures prises concrètement pour y remédier, sans se limiter au PADD,
- mentionne l'année de référence du fond cadastral utilisé,
- identifie l'exploitation agricole qu'il est prévu de transférer parce qu'incluse dans une zone 2 AU (à indiquer) et argumente l'impossibilité de procéder différemment,

L'absence de report de la servitude de passage des piétons sur le littoral sur le plan des servitudes serait à rectifier ou à justifier.

On relève par ailleurs que les intitulés de plusieurs emplacements réservés mentionnent des noms de lieux mais ne précisent pas ce qui justifie l'emplacement, ce qui ne permet pas de se prononcer (exemple : nécessité de l'ER n° 15 en vue d'une déviation du canal du marais de Baisse, située en site Natura 2000 et en zone humide ? cohérence avec l'espace remarquable ?).

Enfin, compte tenu des enjeux identifiés, il serait utile que le dispositif de suivi des effets du PLU prévoie des indicateurs concernant la part modale entre résidences principales et secondaires, la capacité d'hébergement touristique...

### 3) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Seules les thématiques identifiées par l'autorité environnementale comme méritant un commentaire particulier font l'objet d'un examen ci-après.

#### **a) Perspectives de développement / gestion économe de l'espace**

Le projet de PLU reconduit le rythme de croissance démographique annuelle de 2 % observé de 1999 à 2008, impliquant la création d'environ 200 logements par an pour atteindre une population de 14 à 15.000 habitants à l'horizon 2025

La révision à la baisse du dimensionnement des zones d'urbanisation future (NA dans le POS, désormais dénommées AU), entraînant la suppression d'une quarantaine d'hectares, est à noter. Le projet de PLU privilégie un comblement des dents creuses et une densification mesurée de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'un phasage des extensions d'urbanisation au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine.

110 Hectares de zones d'urbanisation future (AU) sont ainsi prévus (45,8 ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat, 7,3 à vocation d'activités économiques, 11,4 à vocation de loisirs et 44,8 zonées en 2 AU en vue d'une ouverture plus tardive.

A noter toutefois que si l'analyse du besoin en zones d'urbanisation future tient compte d'un repérage des possibilités de densification par comblement des dents creuses et divisions parcellaires (divisé de moitié du fait de l'application d'un taux de rétention de 50%), elle ne prend pas en compte les créations supplémentaires de logements attendues par le biais du renouvellement urbain (cf. indications page 39 du rapport et page 5 du PADD). Compte tenu de la pression foncière que connaît la commune, le rapport de présentation pourrait ainsi proposer une analyse plus détaillée de la densité moyenne observée dans les différents quartiers urbanisés et prévue dans le potentiel de renouvellement urbain résidentiel, y compris en zones UD sachant que ces secteurs caractérisés dans le règlement par une faible densité couvrent une surface de 316 ha représentant 20% de la zone urbaine du PLU.

Le projet affiche une valeur moyenne inférieure aux objectifs de densité du projet de SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (27 à 17 logements/ha entre la partie agglomérée et la partie nord de la commune contre 40 et 25 logements/ha dans le SCoT). Les choix opérés par la commune seraient donc à justifier ou à rectifier.

On relève également qu'outre les dents creuses, le PLU permet l'urbanisation de parcelles naturelles zoné en U situées aux marges de l'enveloppe urbaine (par exemple à la Fradinière ainsi qu'à l'Est de la commune et sur les zones UT), dont elles constitueront de fait des extensions, même si non comptabilisées dans les surfaces d'urbanisation future.

Ainsi, une justification des densités conforme aux objectifs du projet de SCoT, une réflexion 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 priorité les secteurs de Champs Gaillard (1AUb) et des Pins (2AU).

Des justifications devraient également être apportées quant à l'état initial et au potentiel constructible de la zone 1AUL à vocation d'activités, de commerces et d'équipements publics située dans le prolongement de la zone d'activités du Gâtineau, ainsi que sur la façon dont les secteurs à vocation d'activités économiques (extension de la zone d'activités de la Jarrie, création du secteur du Gâtineau Nord) s'insèrent dans le projet de développement économique de la communauté de communes et sur l'existence d'autres opportunités d'emplacements mobilisables pour des activités économiques.

## **b) Prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager**

### **Estran/espaces remarquables**

La délimitation des espaces remarquables apparaît dans l'ensemble cohérente.

A noter toutefois que l'indication des zones Nm et Nm 146-6 sur le domaine public maritime annoncées dans le rapport fait défaut sur les plans de zonage et que l'étendue des secteurs NSE au-delà de l'emprise existante des stations d'épuration des 60 bornes et du Hâvre de Vie apparaît contradictoire avec l'indication au dossier d'une capacité de traitement de ces équipements suffisante pour l'urbanisation prévue à l'échelle du PLU. La zone UL bordant le marais de la Vie empiète également sur le site Natura 2000. Il y aurait lieu de réduire ces zonages, au profit d'un zonage N 146-6. Un zonage 146-6 devrait également être envisagé sur la zone de marais Natura 2000 à l'extrémité est de la commune, ainsi que sur la dune de Sion, abritant des espèces protégées caractéristiques du littoral.

Le projet de PLU prévoit un zonage et un règlement compatibles avec les objectifs de préservation du site classé de la corniche vendéenne. A noter toutefois que le périmètre du site classé n'est pas correctement reporté sur le plan des servitudes, qui devra donc être rectifié.

Il est bénéfique que le règlement des espaces remarquables limite les catégories d'aménagements légers autorisés sur ces secteurs sensibles. A noter toutefois que la possibilité d'y réaliser de nouvelles aires de stationnement n'apparaît pas justifiée au dossier et ne fait l'objet d'aucune évaluation environnementale des secteurs concernés. De même, au vu des photographies aériennes, les zones NAp correspondant selon le dossier aux stationnements littoraux existants et à leurs accès sont trop largement dimensionnées.

J'attire votre attention sur le fait que les aménagements prévus au b et au d de l'article R 146-2 doivent désormais être soumis préalablement à l'autorité environnementale qui apprécie au cas par cas la nécessité d'une étude d'impact (cf. décrets n° 2011-2018 et 2019 du 29 décembre 2011) et que le règlement devrait être ajusté pour indiquer la nécessité de permettre un retour à l'état naturel (et non « actuel »).

### **Urbanisation en espace proche du rivage**

Le code de l'urbanisme soumet l'urbanisation des espaces proches du rivage à des règles particulières en communes littorales, du fait des pressions auxquels ils sont soumis.

Au cas présent, le dossier indique que seuls deux secteurs permettent une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage, omettant celui de Champ Gaillard/Les Prés Salés.

Les extensions des secteurs 1Aua des Pineaux, 1AUL du Gatineau et 1AUb de Champ Gaillard/Les Prés Salés ne sont pas suffisamment justifiées selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques justifiant la proximité immédiate de l'eau.

De plus, l'absence de règle concernant les hauteurs et de COS sur ces secteurs ne permet pas de garantir le respect des échelles, des rythmes, des volumétries ni des épannelages par rapport aux constructions et quartiers avoisinants et par là même le nécessaire rapport de proportion devant prévaloir à la justification du caractère limité de l'extension d'urbanisation.

La poursuite de l'urbanisation du secteur de Champ Gaillard, qui se caractérise par une dominante de résidences secondaires, apparaît également contradictoire avec le rééquilibrage souhaité au profit des résidences principales sur la commune. Le projet de PLU prévoit un reclassement en N de 24 de la quarantaine d'hectares urbanisables au POS, ainsi que le maintien de 14 hectares en zone 1 AU immédiatement urbanisable, pour un potentiel estimé à 200 logements. Outre le fait que les éléments au dossier ne permettent pas d'apprécier l'acceptabilité ou non de l'atteinte portée à la coupure d'urbanisation physiquement existante, on relève que « l'étude SCE de 2008 constatant l'intérêt écologique du site » qui sert à justifier les choix de zonage n'est pas jointe au dossier. La mention dans l'orientation d'aménagement d'un « périmètre (de protection du milieu naturel) à préciser en phase projet » apparaît inadaptée sachant que ce périmètre prend place sur la zone N déjà délimitée. Le choix d'un habitat exclusivement individuel et d'une densité de seulement 14 logements à l'hectare peu satisfaisante en termes d'optimisation du foncier renforcent également les interrogations quant à l'opportunité d'urbaniser ce secteur.

Pour une meilleure information, le dossier de PLU aurait également dû rappeler la teneur de l'accord préfectoral au titre de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme sollicité à la fin des années 1990 concernant l'aménagement du secteur de Sion et justifier du respect des dispositions de cet accord.

### **Coupures d'urbanisation**

Les coupures d'urbanisation existantes, qui se superposent largement à des espaces remarquables, sont majoritairement préservées dans le PLU. On relève néanmoins que la coupure dénommée le Pré salé/les Becs retenue dans le PLU, nettement plus étroite que la réalité physique du terrain, reflète la volonté communale d'en urbaniser une quinzaine d'hectares.

## **Bande des 100 mètres**

La bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux constitue un espace de très forte sensibilité, assujéti pour ce motif par le code de l'urbanisme à des règles très protectrices issues de la loi Littoral en dehors des espaces déjà urbanisés.

Afin d'être identifiable et de bénéficier de mesures de protection adéquates, cette bande devrait être matérialisée à titre indicatif en tenant compte de la limite réelle des plus hautes eaux (trait de côte dunaire potentiellement évolutif) et faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques.

## **Boisements**

La loi Littoral fait obligation au PLU de classer en espaces boisés (EBS) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il est également important d'assurer la protection d'autres boisements, isolés des principaux massifs ou disséminés dans les zones naturelles et urbaines mais néanmoins intéressants pour des raisons écologiques ou paysagères. La commune dispose pour ce faire de deux outils : les articles L 130-1 (protection forte au titre d'espace boisé classé) et L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (simple déclaration préalable auprès du maire de l'abattage des arbres, en l'absence de prescriptions spécifiques dans le règlement).

Les outils numériques (type orthophotoplans) couramment utilisés n'existaient pas à l'époque où les communes ont procédé à une première délimitation des EBS dans les POS anciens. De ce fait, des délimitations parfois inexactes, voire calées artificiellement sur les limites externes de zones urbanisables, ont pu être établies par le passé sans vérification systématique de terrain. Aussi, les PLU devraient systématiquement comporter un repérage de tous les secteurs boisés, distinguant par une délimitation argumentée les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (EBS) de la commune, les autres boisements et le réseau bocager.

Dans ce contexte, le fait que le dossier de PLU présente uniquement 8 secteurs concernés par des évolutions dans le PLU n'est pas satisfaisant et, ainsi que l'a relevé la commission départementale de la nature, des sites et des paysages, malgré une extension dans le projet de PLU, la délimitation des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral semble être toujours – et sans que le dossier le justifie - en-deçà des périmètres boisés existants (cf. photographies aériennes et plan de l'inventaire forestier national joint au rapport).

L'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est également mis en oeuvre, notamment sur des secteurs boisés et bocagers. Les éléments végétaux retenus par la commune comme devant être protégés en application de cet article sont repérés au plan de zonage. On remarque néanmoins que le dossier ne présente ni inventaire du bocage, ni analyse des secteurs et des facteurs de déclin (ce qui devrait conditionner les réponses à apporter dans le PLU) et ce qui motive l'absence de protection d'un linéaire non négligeable de haies, sachant que ces dernières contribuent potentiellement au maintien de continuités écologiques et/ou à l'intérêt paysager des secteurs concernés.

De même, le dossier se réfère à la carte du PADD du projet de SCOT pour ce qui concerne la préservation de la trame verte et bleue. Cependant, le PLU tient peu compte des « espaces boisés » localisés sur cette carte, alors que ceux-ci y font partie intégrante des « noyaux de biodiversité à préserver ».

Sachant par ailleurs qu'afin de réduire la vulnérabilité face au risque de feu de forêt, le débroussaillage est obligatoire sur 50 mètres autour des campings et recommandé sur 50 mètres autour des habitations pour les propriétaires et ayants-droits de terrains situés jusqu'à 200 mètres des massifs forestiers (arrêtés préfectoraux des 26 avril 2011 et 26 novembre 2012), l'ajout d'une bande inconstructible de 50 mètres – plus conséquente que les 3 mètres le long des espaces gérés par l'office national des forêts prévus dans le règlement du PLU - autour des massifs forestiers serait recommandé. Cette zone tampon qui permettrait de réduire la vulnérabilité des habitations préserverait également les espaces boisés de toute déforestation en évitant que le débroussaillage de 50 mètres recommandé autour des habitations ne touche la forêt elle-même.

## **Zones humides**

La préservation des zones humides constitue un enjeu important et les documents d'urbanisme doivent respecter la disposition 8A-1 du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2010-2015, aux termes de laquelle « les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans un ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

Seul le périmètre des zones humides inventoriées en application du SAGE est joint au rapport représenté. La carte présentant la typologie des zones humides recensées sur la commune gagnerait également à figurer au dossier. Il aurait été utile de préciser si ce dernier a fait l'objet d'une validation par la Commission locale de l'eau et d'évaluer dans quelle mesure la méthodologie d'inventaire, consistant à actualiser une étude réalisée en 1998, a pu conduire ou non à omettre certaines zones humides au sens de l'arrêté modifié de 2008, afin de compléter si besoin les prospections dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La commune s'attache à prendre en compte les zones humides inventoriées par le biais du zonage du PLU et d'une trame assortie de mesures de protection (le règlement du PLU devrait expressément se référer à l'article L123-1-5-7° pour clarifier l'origine réglementaire de la protection appliquée aux zones humides à l'échelle de la commune).

A noter toutefois que l'inclusion de zones humides au sein de zones de loisirs UTI, UTH, UE, UBb... a priori non aménagées porte en germe leur dégradation à court terme et qu'inversement, l'apposition de la trame zone humide sur des secteurs artificialisés tels qu'une zone UTH aménagée pour des mobil homes interroge sur l'exactitude ou l'actualisation de l'inventaire produit. Il y aurait donc lieu de réduire les secteurs U concernés, sauf à justifier de l'antériorité d'autorisations d'urbanisme et au titre de la loi sur l'eau, étant rappelé qu'un zonage de PLU n'a pas nécessairement à être calé sur les limites cadastrales mais à tenir compte des enjeux environnementaux. A noter enfin que le volume 2 du rapport devra (page 77) être mis en conformité avec le règlement, dont il diffère.

## **Eaux pluviales et usées**

Le dossier fait état de l'élaboration en cours d'un plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées sur la commune, ainsi que d'un schéma directeur des eaux pluviales, et présente les mesures prévues par le PLU en matière de maîtrise des rejets et de l'imperméabilisation des sols, par exemple. Toutefois, le dossier gagnerait à expliquer ce qui motive ce décalage dans le temps et comment ces futurs documents s'articuleront entre eux.

## **c) Risques naturels**

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLU, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de vulnérabilité. D'une façon générale, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en ne favorisant pas l'apport nouveau de population dans les zones exposées à un risque d'inondation et de ne pas augmenter la vulnérabilité des populations déjà exposées.

Le rapport de présentation du PLU rappelle l'existence de risques naturels et l'élaboration en cours d'un plan de prévention des risques. Il se réfère aux périmètres d'aléas identifiés dans l'atlas de l'aléa submersion maritime sur le littoral vendéen de 2002 et l'atlas des zones inondables du Jaunay et de la Vie mais omet de distinguer sur les plans de zonage les secteurs d'aléa très fort, fort et faible à moyen et de représenter les zones submersibles liées à une rupture du cordon dunaire de la Pêge ainsi que le risque d'inondation terrestre. Le règlement renvoie vers un examen des autorisations d'urbanisme par les services de l'Etat en zone d'aléa, sans définir de niveau de premier plancher pour les constructions dans l'attente des résultats de l'étude d'aléas relative au plan de prévention des risques littoraux du Pays de Monts (PPRL).

Le dossier devra donc être complété. Le rapport devra également faire référence à la version réactualisée du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) datée de septembre 2012 et aux différents risques recensés dans ce document, y compris les mouvements de terrain de type éboulement et érosion de berge.

Il conviendra de réviser les parties graphiques et écrites du règlement des différents zonages du secteur de la Pège au regard de l'aléa caractérisant les zones exposées à un risque de submersion.

#### **d) Nuisances**

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des zones susceptibles d'être concernées par des nuisances.

En ce sens, on regrette que le rapport ne comprenne pas d'éléments de diagnostic sur les risques de nuisances sonores au-delà des routes.

<b>Conclusion</b>
-------------------

Le contenu du rapport de présentation mériterait d'être complété sur les points évoqués supra.

Au regard du POS en vigueur, on note avec satisfaction que le projet de PLU arrêté prévoit un zonage plus adapté au rythme de développement de la commune et veille à la prise en compte de l'environnement. Un ajustement du projet de PLU serait néanmoins souhaitable afin de conforter les options d'économie de l'espace et de protection de l'environnement retenues, y compris pour les zones à vocation touristique.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLU qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

Le Préfet



**Bernard SCHMELTZ**