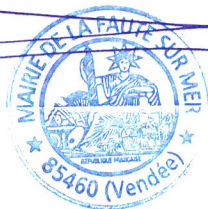




Préfecture de la Vendée
Courrier Arrivé
13 JAN. 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 21 décembre 2015 approuvant le Plan Local
d'Urbanisme (PLU)

Le Maire
Patrick JOUIN



RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Département de
LA VENDEE

Commune de **LA FAUTE SUR MER**

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Elaboration du PLU	07.11.2014	29.06.2015	21.12.2015

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Pièce n°3

 **Ouest am**
Développement et aménagement des territoires



Département de LA VENDEE

Commune de LA FAUTE SUR MER

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Elaboration du PLU	07.11.2014	29.06.2015	21.12.2015

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce n°3



Sommaire

1.Eléments de contexte

2.Orientations générales

- Orientation 1 : Planifier l'environnement
- Orientation 2 : Planifier les déplacements
- Orientation 3 : Planifier le développement urbain
- Orientation 4 : Planifier le développement économique



1. Éléments de contexte

Les éléments de contexte

- Protéger les personnes et le patrimoine en refusant un urbanisme amnésique
- Développer avec harmonie la ville en augmentant la proportion des résidences principales
- Favoriser l'implantation d'entreprises du secteur tertiaire et de bâtiments à vocation touristique, sportive, de loisirs et pour l'économie maritime,
- Organiser les déplacements
- Améliorer le stationnement
- Adapter les infrastructures
- Vivre avec la nature
- Protéger la bande littorale
- Donner des fonctions valorisantes aux zones déconstruites, (augmenter l'offre touristique et l'attractivité de la commune).

Un PADD qui « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » et qui peut « comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs »

Quelques chiffres :

- Une commune de 690 ha
- 460 ha de zones naturelles (66%)
- 55 ha de zones agricole (7%)
- 229 ha de zones urbaines (33%) avant 2012, pour 98 ha actuellement
- dont:
 - 81 ha en zones d'urbanisations contraintes (B1/B2).
 - 130 ha en R1 (rouge).
 - Seulement autour de **18 ha non concernés par le risque inondation (2,6%)**
 - **De l'ordre de 10 ha de potentiel en dents creuses**
- Une ville de 717 habitants perte de presque **30% de la population depuis 2006**
- Une station balnéaire de 35 000 résidents
- **2780 logements dont 86% de résidences secondaires** (390 Résidences Principales)
- 12 logements sociaux (3% des RP)
- 258 actifs.

une situation sans précédent: une reconstruction nécessairement sous contrainte ...

Malgré **une situation objectivement favorable de La Faute-sur-mer :**

- Une presqu'île remarquable
- Les Plages les plus grandes du Sud Vendée et une forêt littorale
- Ensoleillement record
- Station balnéaire familiale

Un développement contraint par des exigences naturelles et environnementales allant jusqu'à une situation de blocage(s) au regard essentiellement :

- des 20% du territoire urbanisé déconstruits après Xynthia sans possibilité de reconstruction
- des risques naturels (d'inondation, de submersion, sismiques..)
- de la forte domanialité de l'Etat
- de nombreux sites protégés et de réserves (Natura 2000, Loi Littoral, ...)
- des conditions de déplacements
- des marges de manœuvre dont elle dispose pour résoudre ses difficultés. (Résilience et Reconstruction de l'après Xynthia)

... et une vision pour l'avenir à renouveler: passer d'un « gros village » à un espace urbain à reconquérir

D'un gros village de résidences secondaires
vers un village attractif sur une presqu'île
remarquable

Ce qui oblige à mettre en œuvre **une
politique d'aménagement qualitative et
systématique en faveur:**

- de la sécurisation et la valorisation du patrimoine
- de la préservation du littoral
- des aménagements urbains
- du cadre de vie
- des paysages
- du projet touristique des zones déconstruites
- du Port
- de l'ancien camping
- et du Havre

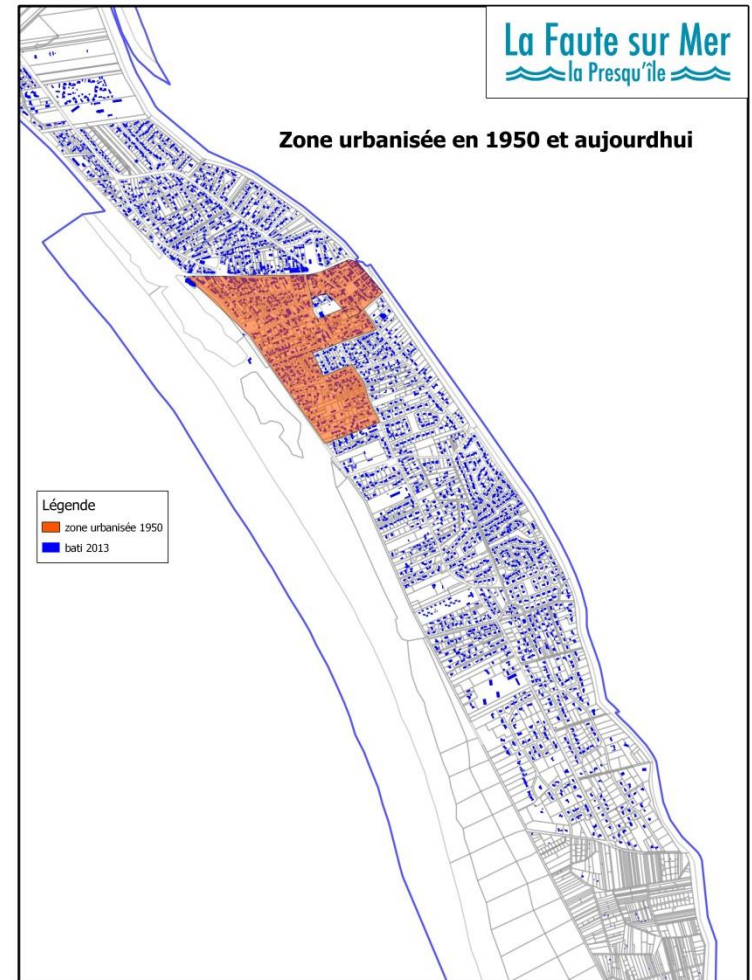


Schéma directeur

La situation:

- **Un village maltraité et déconstruit** sans politique harmonieuse de développement de l'habitat, sans plan de reconstruction.
- **Une commune bloquée** (Domanialité de l'état à 50% du territoire, Règlements, loi littoral, risque inondation, PAPI...)

Les raisons de cette situation:



- Des règles d'urbanisme applicables datées de 1983 qui ne répondent plus aux nouveaux besoins
- L'ensemble des réponses, des décisions suite à la catastrophe Xynthia de 2010.

Le potentiel:

- **Un développement de la commune aujourd'hui « très contraint »** avec peu de marge de manœuvre.

L'alternative:



- Une ambition fondée sur la volonté de rebondir et de donner de nouvelles fonctions aux différents secteurs.
- mais ambition guidée par l'histoire de la commune et orientée par une politique aux objectifs de qualités, d'harmonie et de rythmes apaisés.

La méthode:

L'équilibre des contreparties



- Renforcement des digues en front de mer et rives du Lay et zone de l'ancien camping / Protection des habitants , du village, de la foret et de la dune --> Permettre l'extension verticale. Appropriation du plan communal de sauvegarde
- Politique de stationnement / Circulation apaisée en ville.
- Structuration des entrées de plages et des sites aux nouvelles fonctions/ aménagement, vitesses sur voies.
- Aménagement du front de mer et du littoral / Changement d'échelle du statut de station balnéaire.
- Restructuration et Aménagement des zones déconstruites / renouvellement urbain du centre, de la capacité commerciale et des capacités d'accueils.
- Rénovation du Port, nouvelles fonctions de la zone déconstruite et des Amourettes , création d'animations touristiques nouvelles: le Golf/ Favoriser le logement en Résidences principales et l'hébergement touristique de façon équilibrée.
- Hauteurs de construction, surfaces planchers et emprises au sol autorisées différenciées suivant les secteurs / respect de l'esprit de la Loi Alur.
- Équipements pour les personnes âgées/ Modernisation, aménagements et accompagnement urbain à l'appui du foncier d'anciens centres de vacances (place Dudit)

L'Objectif:

Un cadre de vie retrouvé pour tous



Pour chacun des habitants, les résidents et les visiteurs ...
... au Nord, au centre comme au Sud de la commune... Pour chacun de ses
quartiers...

Etant entendu que c'est l'espace public qui fait la ville et ses quartiers, la
structure, la modèle, l'orienté et la définit...

Une ambition :

« Reconstruire » le village et « rajeunir sa population »

Trois priorités :

1. La réduction (continue) des risques :

Normes sismiques

Inondations (cf. le PAPI - PCS)

Feux de forêt

2. Permettre l'habitation principale.

Retrouver de la capacité à construire (augmenter de façon raisonnée, les ratios de logements à l'hectare)

Favoriser le logement locatif (notamment pour les jeunes)

Harmoniser l'esthétisme et l'architecture dans le village.

3. Permettre la réalisation d'équipements adaptés au risque inondation.

sur le camping

les zones déconstruites.

Une finalité :

Retrouver des marges de manœuvre ...

... pour répondre aux besoins :

d'habitat,

d'équipements, de sécurité,

d'emplois, de développements touristiques et économiques.

Une ambition intercommunale:

“Conforter la place, le statut et le rôle de La Faute-sur-mer comme porte d’entrée du territoire touristique dans son bassin de vie intercommunal”.

mettre en place une protection à la mesure des enjeux contemporains afin de permettre de concilier le développement dans un environnement fragile et la réduction optimale des risques liés à un cadre naturel exceptionnel.

Objectifs :

Objectif 1: Une presqu’île sécurisée.

Objectif 2: Un équilibre résidences principales/résidences secondaires.

Objectif 3: Des infrastructures répondant aux besoins de services à la population.

Objectif 4: Des projets structurants réalisés sur les zones déconstruites et l’ancien camping.

Objectif 5: Une activité touristique estivale élargie prolongée par des projets urbains permettant une activité économique hivernale pérenne.

Objectif 6: Une circulation fluide et sécurisée dans la commune.

...



2. Orientations générales

2. Orientations générales

- Des enjeux à traduire en orientations

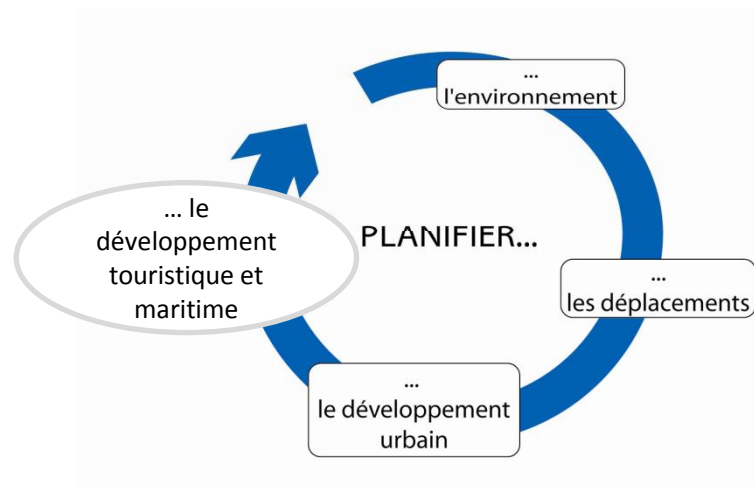
A partir des enjeux identifiés ...



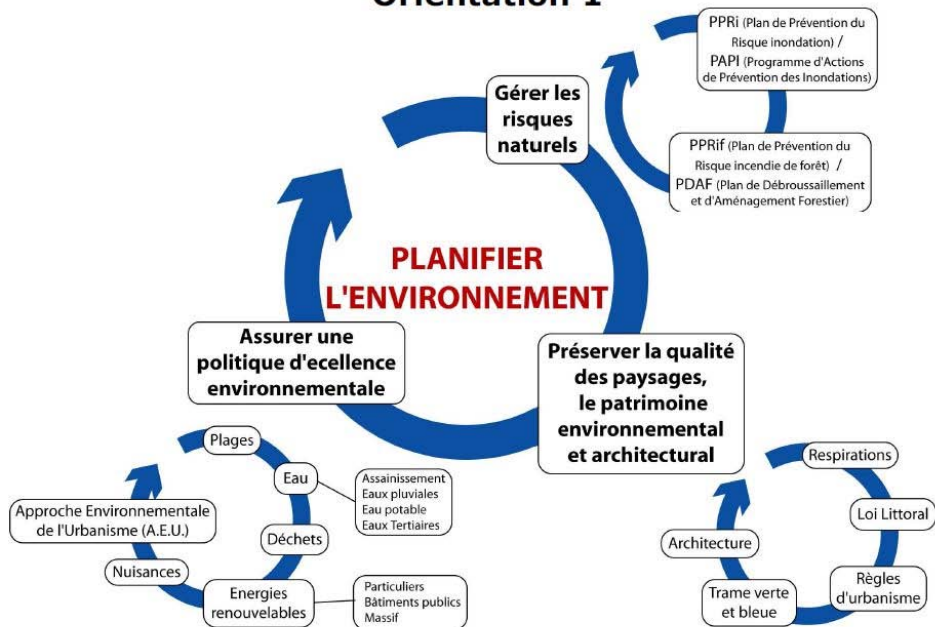
***Planifier à
l'échelle
communale ...***



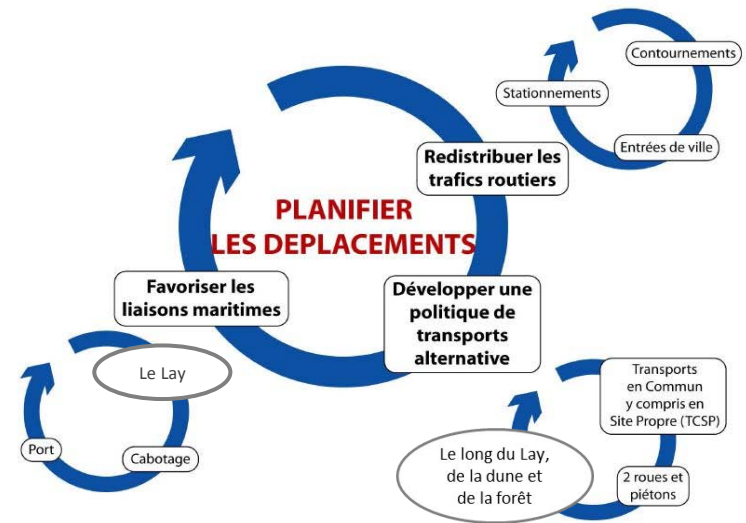
***Programmer dans les
secteurs et quartiers
...***



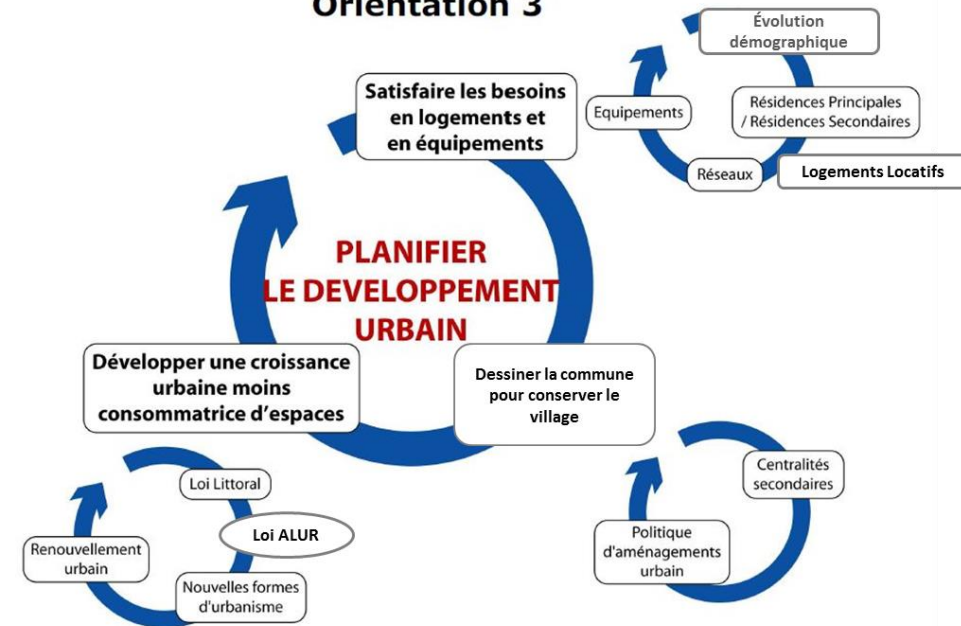
Orientation 1



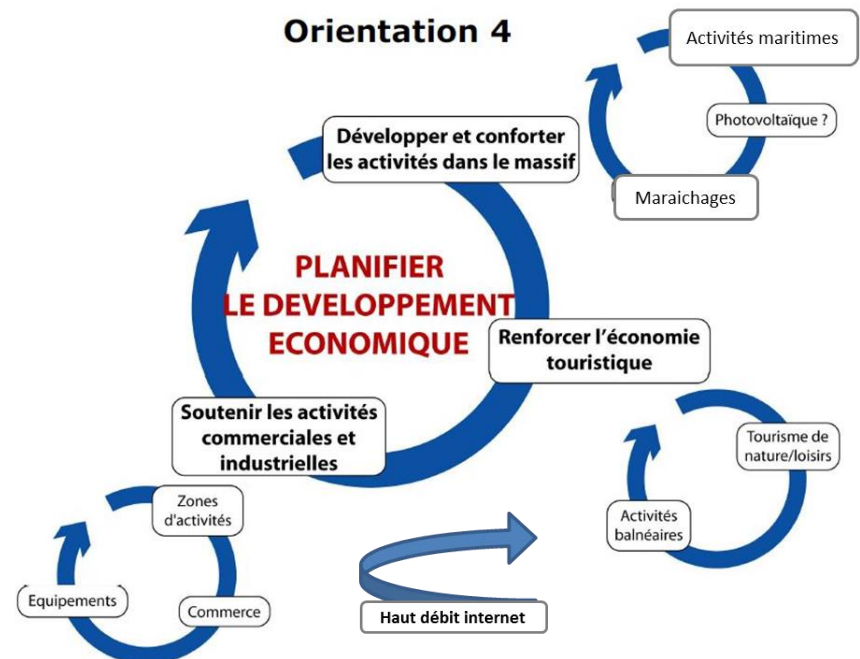
Orientation 2



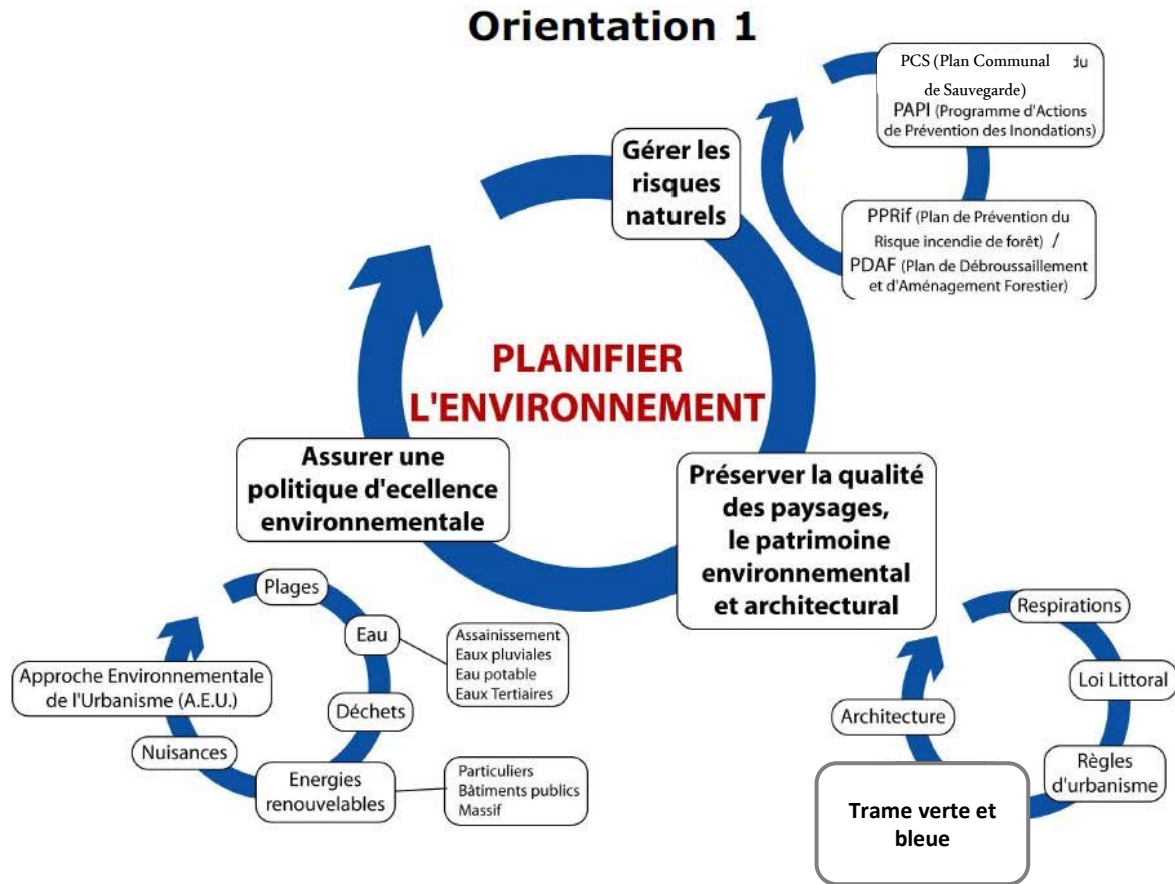
Orientation 3



Orientation 4



2. Orientation 1 : Planifier l'environnement



Orientation 1 : Planifier l'environnement

Objectif 1 : Appréhender le risque inondation (plans digues)

Objectif 2 : Mettre en place des moyens de prévention des risques incendies de forêt. (entretien de la forêt et de la zone du Havre)

Objectif 3 : Redonner un usage à la zone de solidarité pour enrichir la qualité de l'agglomération: espace de respiration dans la continuité des quartiers d'habitation

Objectif 4 : Réorganiser le tissu urbain en gérant les transitions urbain / naturel et en mettant en place des règles adaptées en termes de maîtrise de la densité

- Maintenir les caractéristiques paysagères du tissu résidentiel
- Renforcer les règles relatives aux espaces libres et plantations
- Eviter ainsi les « fronts de constructions » fortement impactant

Objectif 5 : Inscrire dans le développement de la commune l'élaboration d'une trame verte et bleue

- Identifier les différents espaces verts et arbres patrimoniaux, notamment en ville
- Favoriser la création d'espaces verts et accompagner la reconquête des zones déconstruites
- Evaluer les modalités d'évolution des espaces libres devenus inconstructibles hors des zones déconstruites

Objectif 6 : Améliorer l'assainissement et favoriser la valorisation des eaux tertiaires

- Maintenir le niveau de qualité du traitement des eaux usées par l'entretien et l'extension du réseau d'assainissement
- Rendre conforme le réseau des eaux pluviales, les collecteurs et les pompes de relevage
- Augmenter les utilisations possibles des eaux tertiaires

Objectif 7 : Viser l'utilisation des énergies renouvelables pour l'éclairage et le chauffage des immeubles publics et privés

- Déterminer les secteurs dans lesquels l'utilisation de matériaux et dispositifs permettant de produire de l'énergie renouvelable sont autorisés
- Définir des zones qui pour leur qualité architecturale, patrimoniale, touristique, ... ne permettront pas la réalisation d'équipements en toiture de type panneaux solaires et photovoltaïques, d'éolienne et de pompes géothermique ...

Objectif 8 : Renforcer la capacité de recyclage des déchets ménagers

- Accompagner la politique de valorisation des déchets ménagers
- Intégrer la problématique de la collecte dans les projets d'aménagement .
- Promouvoir l'exemplarité communale des comportement civiques et éco citoyens

Objectif 9 : Requalifier les installations du Port et renforcer l'image qualitative de l'estuaire du Lay.

- Réorganiser les installations du Port en vue de maîtriser les risques de pollutions
- Créer une zone parkage, de réparation, de débourbeur déshuileur sur zone sèche
- Créer un environnement paysager du Port
- Veiller au respect du milieu marin

Objectif 10 : Mettre en place une politique de salubrité des espaces littoraux.

- Renforcer les contrôles anti-pollution des plages
- Intégrer les mesures liées au pavillon bleu
- Renforcer la surveillance des lieux de mouillage

Objectif 11 : Valoriser les nouvelles formes d'urbanisme : « Approche Environnementale de l'Urbanisme », « éco-quartiers », ...

- Mettre en œuvre ces nouvelles méthodes dans le cadre du renouvellement urbain autant que dans les projets phares sur la zone de solidarité (Golf, maraichage, zone équestre, aires de camping car)

Objectif 12 : Maîtriser la consommation d'espace

- Les servitudes qui s'imposent à la commune encadrent strictement le développement urbain: le projet de PLU ne consomme pas d'espace agricole ou naturel
- Le foncier non bâti constructible disponible est par nature limité pour le long terme: il s'agit d'en maîtriser le devenir

Orientation 1 : Planifier l'environnement

Les risques naturels déterminent les conditions de l'évolution de la Faute sur Mer, sa capacité d'accueil. Pour autant, son futur n'est pas figé. Les sites naturels, le cadre de vie et surtout les plages continuent d'être les vecteurs principaux de l'attractivité de la commune. Leur pérennité doit être assurée à travers une gestion adaptée de leur fréquentation.

Le renouvellement de l'attractivité de la commune passe nécessairement par l'affirmation d'une ambition forte en termes de qualité environnementale et paysagère pour la reconquête des zones déconstruites et des autres paysages urbains de la commune.

Une coupure d'urbanisation effective à mettre en valeur entre les Vieilles Maisons au nord et l'agglomération sur la route de la Tranche

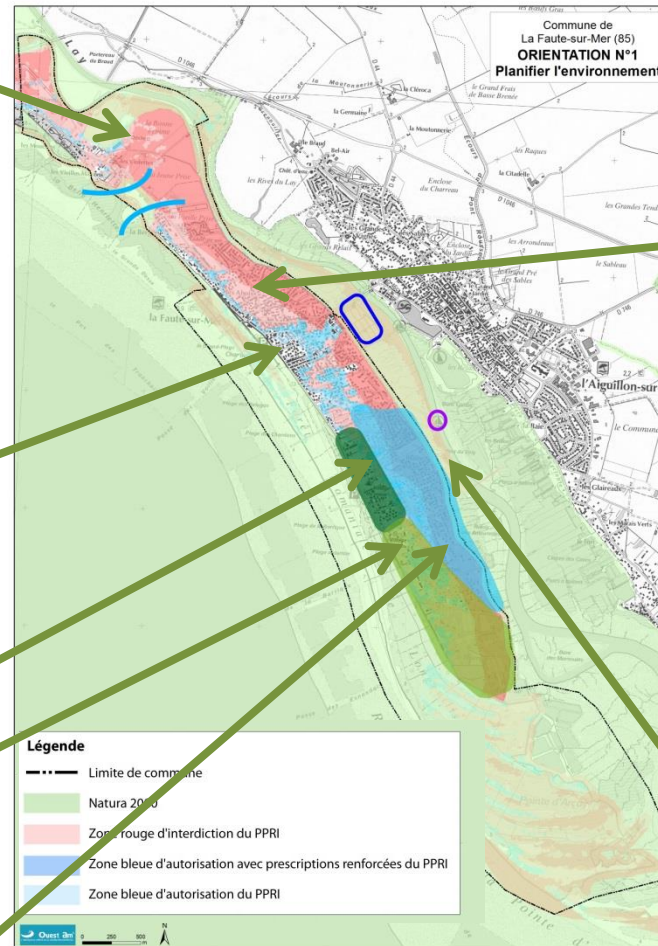
Gérer durablement l'évolution des enveloppes urbaines qui restent constructibles :

Une densification à maîtriser pour concilier renforcement de la qualité du paysage balnéaire, maintien de l'attractivité, capacité d'accueil (circulation, évacuation des eaux pluviales...) et valorisation des ressources naturelles (énergies renouvelables, réutilisation des eaux de pluie...)

La trame boisée, les espaces verts supports de lien au sein des quartiers et entre eux

La trame boisée du Sud de la commune, les dunes, les Amourette, le Havre : **un élément identitaire fort à préserver**

La reconquête des zones déconstruites comme opportunité pour renforcer l'identité paysagère de la commune et la trame verte



Accompagner l'entretien du paysage urbain des quartiers à préserver de toute urbanisation du fait du risque inondation avec les outils appropriés pour les points particuliers suivants :

Le plan de circulation, la connexion des quartiers entre eux et avec les plages et le centre-ville

La qualité architecturale des ajouts autorisés en hauteur

Le traitement des abords des constructions : l'évolution des clôtures

Le devenir des espaces libres devenus inconstructibles

L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

La valorisation des ressources : énergies renouvelables, récupération des eaux de pluies

Mettre aux normes le site du Port en vue de développer une offre de services variés et de qualité :

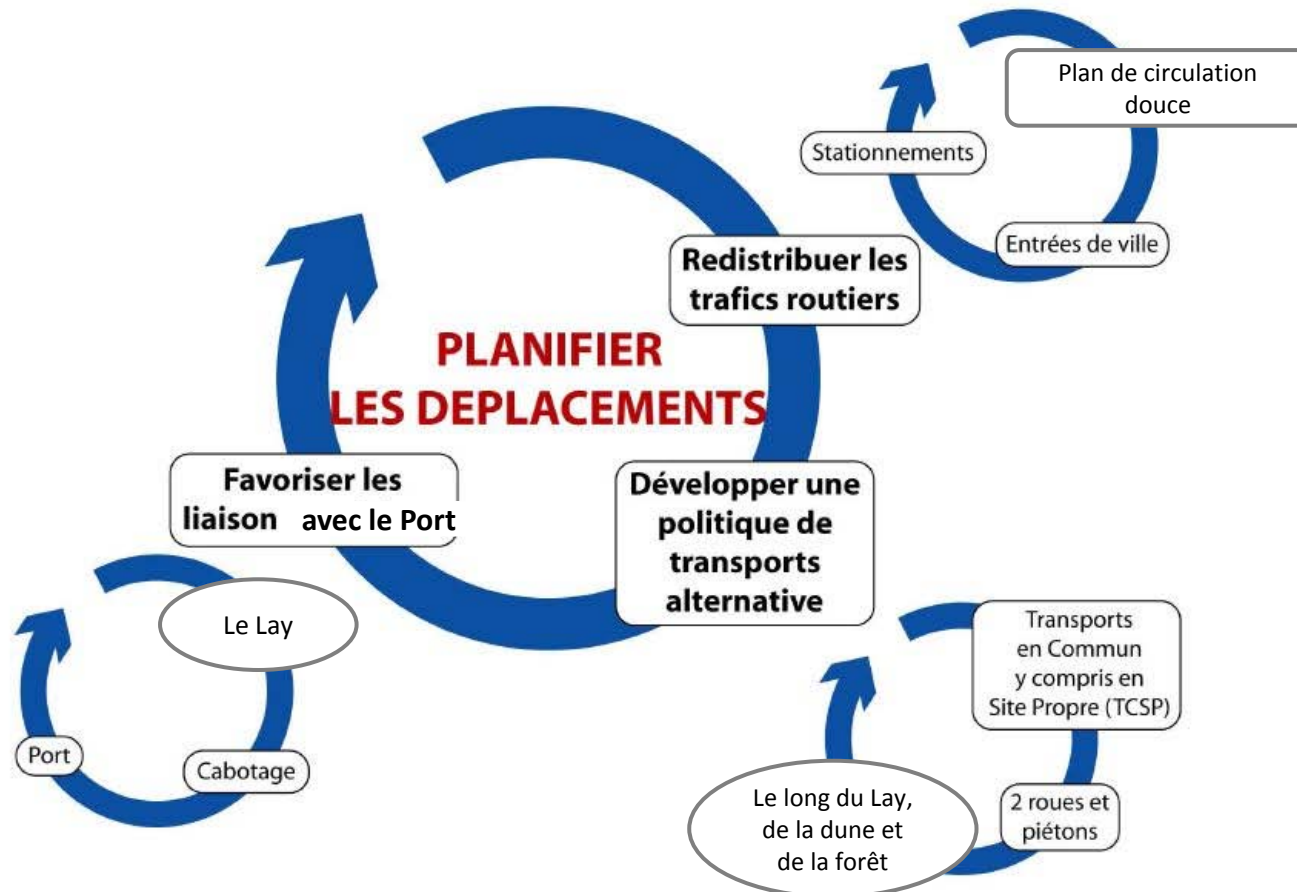
Organiser le stockage au sol

Organiser l'accueil et l'offre de services

Gérer durablement les risques de pollution propres à ce type d'usage avec des installations adaptées pour traiter tous les types de déchets induits

2. Orientation 2 : Planifier les déplacements

Orientation 2



Orientation 2 : Planifier les déplacements

OBJECTIF 1 : Encourager l'utilisation des modes doux

- S'inscrire dans le réseau des continuités douces du Parc Naturel et dans les itinéraires touristiques
- Créer et développer les infrastructures de liaisons entre les différents pôles d'animations de la commune et l'ensemble des quartiers de la commune: projet de parc (Golf), plages, Port, centre-ville, parcs de stationnement, paysages de la Pointe d'Arçay et de l'estuaire du Lay
- Offrir une diversité d'itinéraires pour toutes les pratiques : bicyclettes, rollers, skaters, glisseurs, cavaliers... tour de la presqu'île...

OBJECTIF 2 : Aménager les entrées de la commune

- Requalifier le site de l'ancien camping en parc urbain
- Accompagner la structuration du paysage urbain des Vieilles Maisons route de la Tranche

OBJECTIF 3 : Ouvrir l'espace portuaire sur la ville

- Réorganiser le plan de circulation depuis les entrées de la commune pour accéder au Port par des itinéraires adaptés suivant les modes de déplacement et par une signalétique en conséquence
- Maitriser l'accès voitures aux abords du Port
- Augmenter les capacités de stationnement du parking du Port à mutualiser avec celles du Golf
- Réaliser un véritable pôle d'échanges

OBJECTIF 4 : Augmenter le niveau de service du Port pour de meilleures conditions d'accueil des bateaux et des plaisanciers

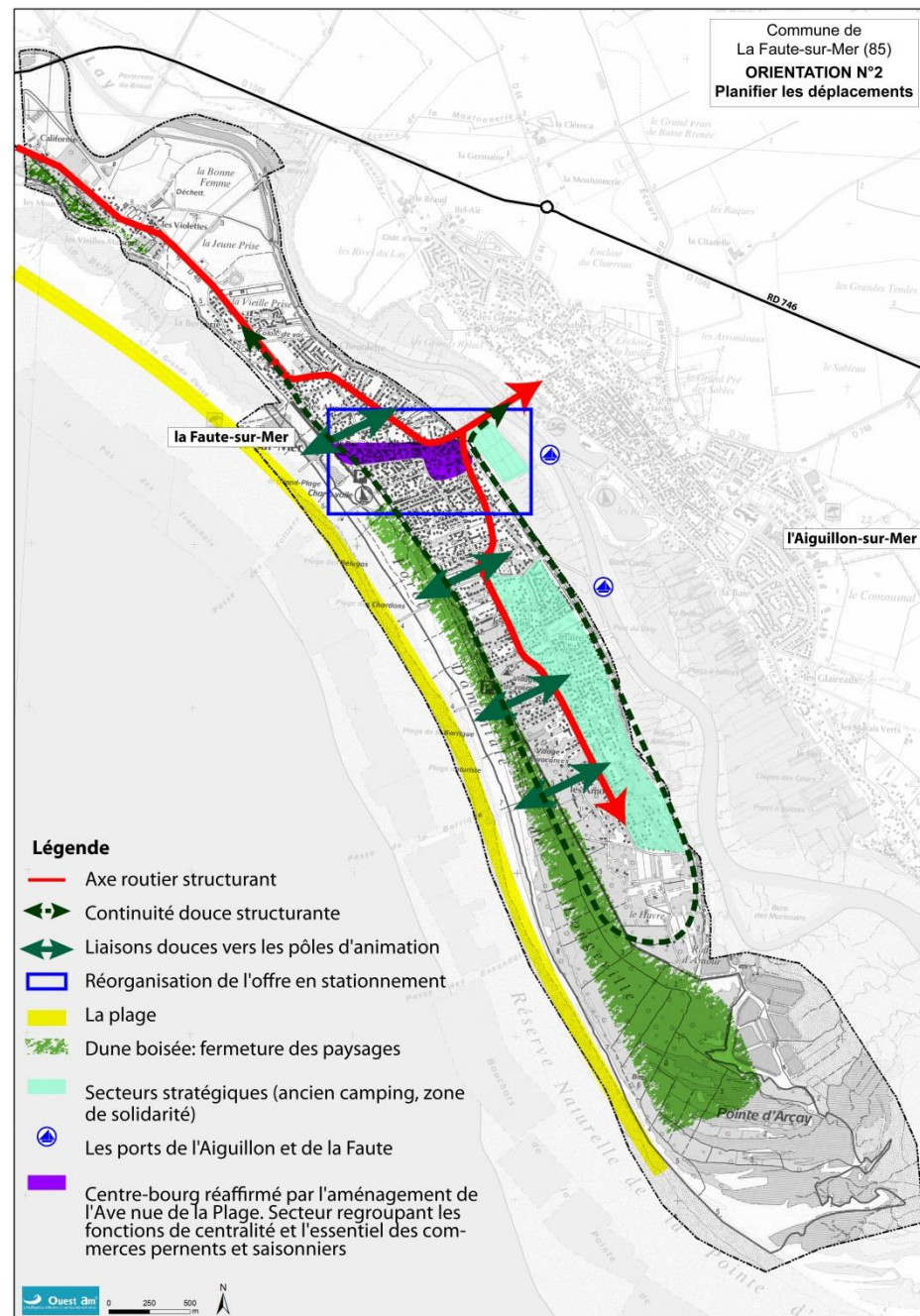
- Réorganiser les activités du Port
- Créer un parckage à sec dans la limite des emprises déjà artificialisées

OBJECTIF 5 Mettre en valeur les espaces et paysages emblématiques par des espaces de promenades propices aux activités et animations touristiques.

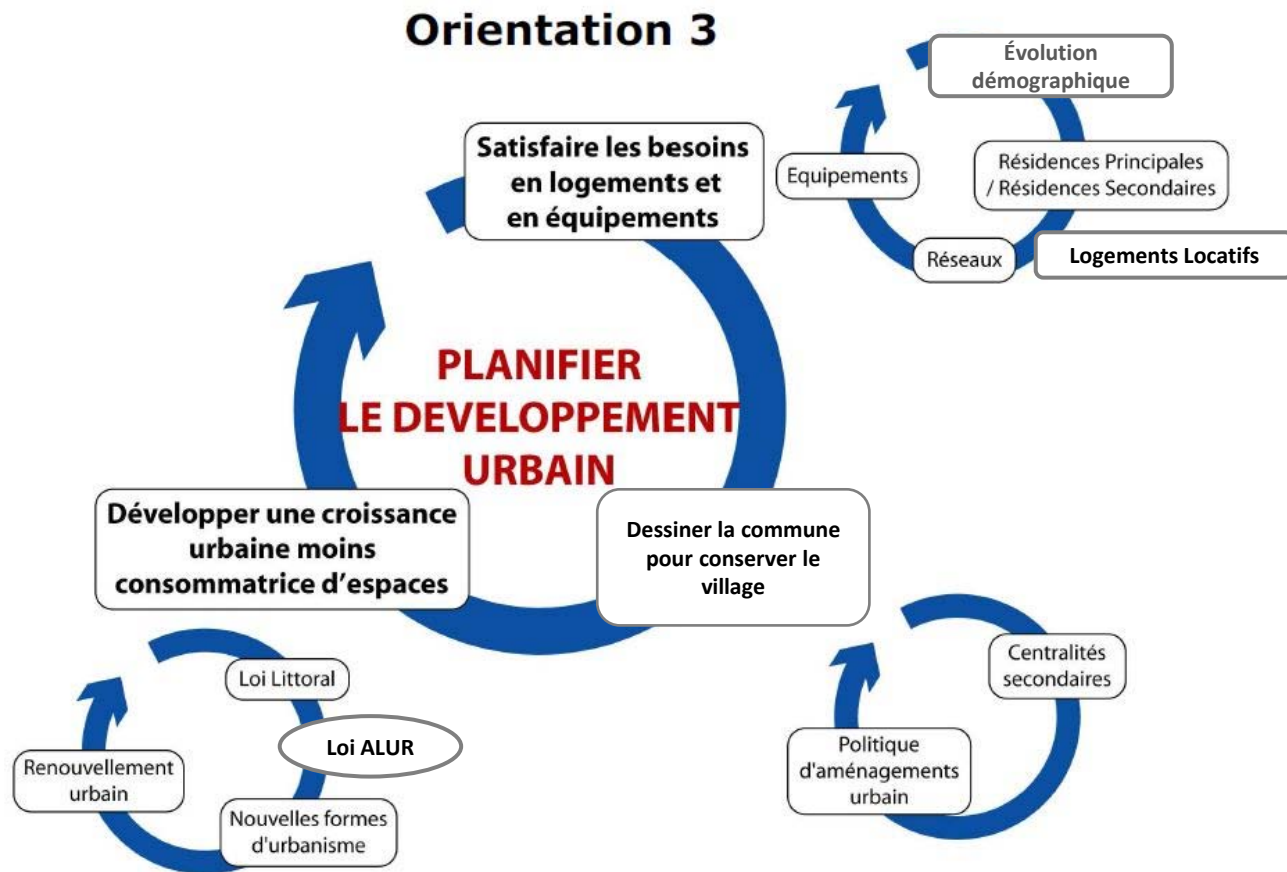
- Réaffirmer l'identité du front de mer, vitrine de la Presqu'île
- Aménager l'ancien camping en un pôle vert touristique et sport/santé

Orientation 2 : Planifier les déplacements

L'identité de la Faute sur Mer passe par la mise en place d'un plan de déplacement qui développe la place des modes doux et hiérarchise les axes de circulation automobile. La nouvelle organisation de la trame viaire met en valeur les différents quartiers de la commune par des aménagements structurants.



2. Orientation 3 : Planifier le développement urbain



Orientation 3 : Planifier le développement urbain

Objectif 1 : Fixer un cap démographique raisonnable

- Fixer un rythme de croissance démographique permettant d'atteindre 1000 habitants à l'horizon 2030

Objectif 2 : Poursuivre le rééquilibrage en faveur des résidences principales et favoriser le logement locatif

- Favoriser le développement de l'immobilier locatif et social
- Favoriser la production de résidences principales par une politique urbaine foncière et immobilière volontariste
- Répondre aux besoins en logements des actifs
- Répondre aux besoins en logements adaptés pour les seniors

Objectif 3 : Anticiper les besoins en équipements et répondre aux besoins en superstructures.

- Mettre à niveau les équipements (salle des fêtes, écoles ...) ou permettre de nouveaux équipements (espace pour les jeunes, résidence service, espaces publics attractifs, ...)

Objectif 4 : Protéger et valoriser l'attractivité du centre ville.

- Maintenir les zones piétonnes et les relier avec l'offre en stationnements
- Valoriser les espaces publics
- Préserver un linéaire commercial cohérent
- Mettre en œuvre la charte des terrasses

Objectif 5 : Affirmer les nouveaux pôles du Parc et du Port

- Permettre l'émergence de nouvelles activités et services de proximité pour le Sud de la commune pour soutenir la mutation des résidences secondaires en résidences principales

Objectif 6 : Protéger, mettre en valeur le patrimoine architectural balnéaire et créer une identité forte en lien avec les évolutions contraintes

- Définir un ou des « périmètre restreint d'intérêt patrimonial » pour le centre-ville
- Organiser les conditions de la « densification » dans les secteurs urbains non inondables
- Faciliter et encadrer la création de zones refuges sur les habitations existantes en vue de renforcer l'identité architecturale

Objectif 7 : Mettre en œuvre une politique opérationnelle de renouvellement urbain.

- Respecter une architecture identitaire et harmonieuse en particulier Avenue de la Plage
- Et dans le cadre des évolutions au coup par coup
- Ou dans des projets plus globaux de restructuration en particulier autour de la Mairie

Objectif 8 : Concilier le respect des dispositions de la Loi « Littoral » avec la capacité d'accueil contrainte en termes de constructibilité

- Concilier la nécessité d'une urbanisation limitée (espace proche du rivage) et une optimisation du bâti via une réflexion sur les hauteurs

Objectif 9 : Restructurer les zones d'habitat périurbains existantes des Vieilles Maisons et des Amourettes/zones Sud.

- Définir les conditions d'une légère densification sur les quelques parcelles encore non bâties

Objectif 10 : Mettre en place les outils adaptés pour les secteurs d'aménagement stratégiques

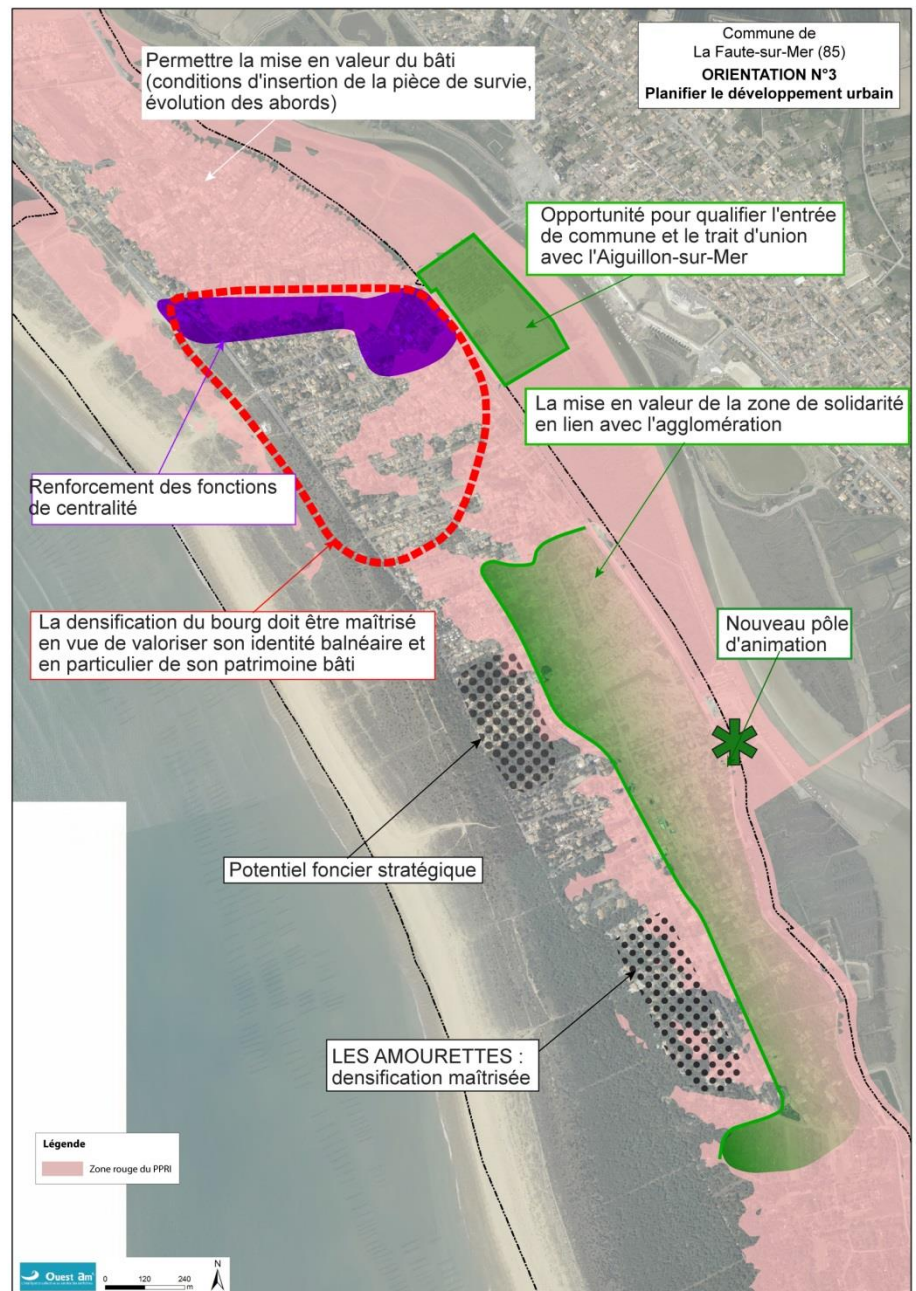
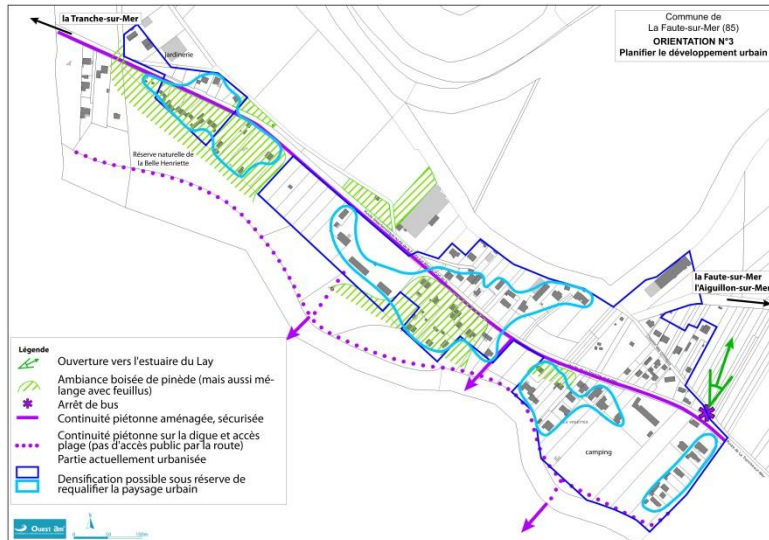
- Les abords de la Mairie en vue de renforcer et de diversifier les équipements du centre-ville
- Le potentiel foncier pour mettre en œuvre les objectifs en termes de logements nouveaux
- La zone de solidarité, le Port et l'entrée coté l'Aiguillon comme axe majeur du renouvellement de l'attractivité de la commune

Orientation 3 : Planifier le développement urbain

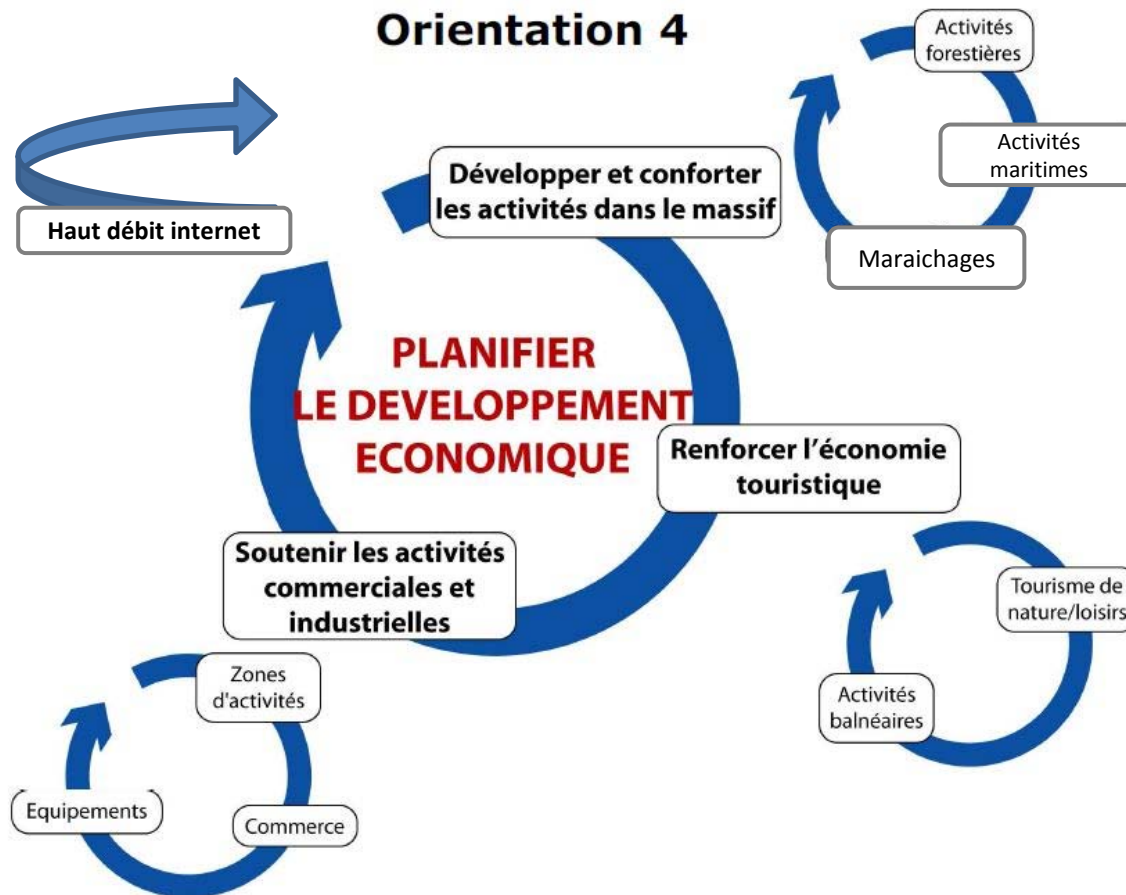
Les secteurs d'aménagement stratégiques :

- les abords de la Mairie en vue de renforcer et de diversifier les équipements du centre-ville
- le potentiel foncier pour mettre en œuvre les objectifs en termes de logements nouveaux (dents creuses, les Amourettes)
- la zone de solidarité, le Port et l'entrée coté l'Aiguillon comme axe majeur du renouvellement de l'attractivité de la commune

*Les secteurs où une veille particulière s'impose:
Les Vieilles Maisons*



2. Orientation 4 : Planifier le développement économique



Orientation 4 : Planifier le développement économique

Objectif 1 : Renouveler l'attractivité de la commune en développant des activités de tourisme vert, de loisirs et d'activités sportives (nautisme, golf, randonnées...) et en identifiant les espaces dédiés

- Créer un véritable réseau touristique sous réserve d'une fréquentation maîtrisée (nouveaux sentiers de randonnées littorales, parcours zone Sud, Golf, Plaine des sports, zone de maraîchage et zone équestre ...)
- S'appuyer sur l'aménagement de la zone de solidarité pour développer des activités spécifiques en vue de diversifier l'offre à une échelle plus large que celle de la commune et intégrer le Port dans cette dynamique: Golf, zone de maraîchage, activités équestres...
- Mettre en œuvre des aménagements de qualité tant sur le plan paysager qu'en termes de mobilité et d'accessibilité

Objectif 2 : Conforter l'activité économique et commerciale en centre-ville

- Redynamiser le commerce en centre-ville par la mise en place de règles adaptées destinées à favoriser la modernisation des installations (règles de stationnement, possibilités d'évolution des constructions...) et à renforcer la qualité du paysage urbain
- **Maintenir voire développer les activités primaires telles que la conchyliculture.**

Objectif 3 : Renforcer le statut touristique de la Faute sur Mer, station balnéaire littorale.

- Soutenir et développer les activités par des règles assouplies (surfaces de plancher différenciés, ...)
- Renforcer l'attractivité des espaces littoraux : Plages et Forêts
- Réduire les nuisances
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel
- Protéger le patrimoine architectural, urbain, villageois, identitaire et historique
- Réorganiser les déplacements (cheminements piétons, équestre, bicyclettes, rollers...)

Objectif 4 : Conforter l'économie de plage

- Renouveler les concessions
- Veiller à l'attractivité du littoral (propreté des plages et du milieu marin)
- Chemin, Accès plage et cheminements dunaires compatibles avec la préservation des sites
- Mobilier urbain pensé pour enfants et seniors

Objectif 5 : Développer les communications numériques

- Construire un réseau et favoriser l'équipement
- Attirer des petites entreprises à forte valeur ajoutée

Orientation 4 : Planifier le développement économique

La redynamisation de l'emploi local est un objectif fort, seul levier qui permettra de renouveler la population en accueillant des ménages actifs.

Le développement économique s'appuie en premier lieu sur le renouvellement de l'animation touristique et passe donc par la mise en place de nouveaux services et équipements et par une gestion durable de l'accès à la plage (déplacements doux, stationnement, qualité des espaces de promenade...).

L'aménagement de la zone de solidarité sous forme d'un parc offrant des activités variées (Golf, activités équestres, services...) associée à la réorganisation du Port génèrent un pôle nouveau et structurant

