

Commune de **VAUX-SUR-MER** (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit le 15 novembre 2016, arrêté le 16 juillet 2019



Dossier d'approbation

3 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Chemise N°

3

atelierurbanova
urbanisme Et architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame le Maire,

Commune de **VAUX-SUR-MER** (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit le 15 novembre 2016, arrêté le 16 juillet 2019



Dossier d'approbation

4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Chemise N°

4

atelierurbanova
urbanisme Et architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame le Maire,

COMMUNE DE VAUX-SUR-MER (17)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 15 novembre 2016, arrêtée le 16 juillet 2019



Projet d'Aménagement et de Développement Durables



DOSSIER APPROUVÉ LE : 3 mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Vaux sur Mer constitue « **le projet politique** » du PLU. À partir des enseignements du diagnostic, il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques des élus pour les 10 prochaines années. Le PADD du PLU de Vaux sur Mer a été conçu de façon à répondre aux objectifs énoncés aux **articles L101-2 et L151-5 du code de l'urbanisme**. Il s'organise autour de deux grands objectifs :

Axe 1 : Accueillir de nouveaux habitants en préservant le cadre de vie de chacun

Axe 2 : Maintenir une dynamique sur toutes les saisons en conservant les équilibres économiques sur le territoire

Le PADD conditionne la révision ou non du PLU. Enfin, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Axe 1 :

Accueillir de nouveaux habitants en préservant le cadre de vie de chacun

- **Retrouver une dynamique démographique permettant de renforcer la part des habitants à l'année**

La commune de Vaux sur Mer a observé une augmentation de population plutôt limitée jusqu'en 2015 (taux d'accroissement annuel moyen observé de 0.33% entre 2008 et 2013). La mise en œuvre de nouveaux projets, notamment celui de la ZAC du Cormier, a permis de relancer la dynamique démographique et de se donner les moyens d'accueillir une population plus diversifiée et résidant à l'année.

Afin de conforter cette dynamique, l'objectif de la commune est de se projeter avec un taux d'accroissement de 1.4% et **d'accueillir ainsi 500 à 600 nouveaux habitants** entre 2020 et 2029, (soit passer de 3777 habitants en 2015 à près de 4580 habitants en 2029), en favorisant tout particulièrement la venue des primo-accédants et des personnes travaillant sur le territoire communal ou à proximité. Le vieillissement important constaté de la population, lié à la présence de personnes retraitées ayant fait le choix de s'installer sur la commune, pourra ainsi être compensé par un taux de natalité en augmentation.

L'attractivité de la commune liée au littoral incitera toujours les visiteurs à venir profiter des infrastructures et activités liées à l'océan. Vaux souhaite continuer à **recevoir cette population saisonnière dans de bonnes conditions**, en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire communal et intercommunal tout en assurant une qualité de vie optimale aux populations présentes à l'année.

- **Les logements de demain : favoriser l'adéquation entre les besoins des habitants et l'offre**

Au regard des besoins des nouvelles populations à venir et des objectifs en matière de rajeunissement de la population, il s'agira de répondre aux exigences en matière de logement aidé et de permettre l'émergence de typologies de logement diversifiées afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle ainsi que les parcours résidentiels.

Il sera attendu en moyenne et à minima une part de 30 % de logements aidés pour les nouvelles opérations. Une répartition géographique sera mise en œuvre en cohérence avec la faisabilité de chaque secteur, afin de permettre une mixité harmonieuse et d'éviter de créer des espaces mono-spécifiques.

Afin de répondre aux besoins liés au retour de la dynamique démographique et à la diversification des populations, l'objectif est de construire entre 700 et 800 nouveaux logements pour les dix prochaines années, qui accueilleront d'une part les personnes déjà présentes issues du desserrement des ménages ou des résidents saisonniers décidant de s'installer à l'année, d'autre part de nouvelles résidences secondaires ainsi que de nouveaux arrivants avec une priorité pour des familles. Une partie importante des résidences principales sera affectée aux logements aidés par l'État, la commune devant faire un effort tout particulier en la matière pour répondre aux exigences légales.

L'ambition d'augmenter la population vivant à l'année sur le territoire permettra de renverser la proportion des résidences principales et secondaires. Ces dernières étant aujourd'hui majoritaires, elles ont tendance à accentuer un déséquilibre d'animation lié aux saisons.

La part des résidences principales devra tendre vers les 60%, avec dans un premier temps un objectif de 50% pour les dix prochaines années.

- **Limiter l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles : mobiliser les gisements fonciers présents dans la tache urbaine tout en maintenant des espaces de respiration et la qualité paysagère du littoral :**

L'analyse des potentiels présents sur la commune a révélé la présence d'un certain nombre de gisements fonciers (environ 16 ha) qui pourront, à court ou moyen terme, être mobilisés pour recevoir de nouvelles constructions.

Une grande part des nouveaux logements prendra donc place dans ces espaces encore libres, sous la forme d'opérations d'ensembles ou plus ponctuelles, selon la surface disponible.

Ce phénomène, déjà en place depuis de nombreuses années sur la commune, sera encouragé.

Le foncier étant relativement couteux, les propriétaires n'hésitent pas à valoriser leurs terrains en mettant en œuvre des divisions foncières en vue de construire.

Ces opérations seront cependant encadrées par des règles préservant l'intimité et les respirations paysagères au sein du tissu urbain.

De même, dans les espaces à proximité de l'océan (bande des 100 mètres), les évolutions bâtementaires seront admises sous conditions, en cohérence avec la Loi Littoral.

- **Encadrer et modérer les surfaces consommées pour les dix prochaines années**

Une consommation d'environ 31 hectares a été observée entre 2008 et 2017 sur le territoire communal, que ce soit en densification ou en extension.

L'objectif est de modérer la consommation pour les 10 prochaines années en restant globalement dans le même gabarit. Le **projet de développement de la commune prévoit de consommer environ 34 hectares** :

- 28 hectares (contre environ 22 ha entre 2008 et 2017) destinés au développement de l'habitat (pour plus de 700 logements) et des équipements, dont **plus de la moitié est localisée en densification**
- 6 hectares (contre environ 9 ha entre 2008 et 2017) destinés à l'économie.

L'urbanisation en extension sera issue essentiellement d'opérations en cours de réalisation, à savoir les dernières tranches de la ZAC du Cormier ainsi qu'une opération à vocation majoritairement de mixité sociale. L'économie quant à elle prendra place en continuité du site Val Lumière, pour en composer la tranche 3.

Afin de pouvoir accueillir de nouveaux logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles, **une densité minimale brute moyenne** sera mise en œuvre dans ces futures opérations, à hauteur de **25 logements/hectare à l'échelle communale**.

- **Renforcer l'échelle de proximité grâce à l'offre en services et commerces**

Répondre aux besoins d'une population vieillissante, notamment sur la question de la santé et des activités, implique d'encourager le maintien à domicile des personnes âgées et de **permettre la construction de nouveaux services** lorsque le besoin s'en fera sentir.

L'offre en matière de santé pourra donc s'étoffer dans le bourg, ainsi que de nouveaux services. La **présence des commerces de proximité** sera maintenue voire confortée en centre bourg.

Par ailleurs, dans la perspective de l'arrivée de populations de type primo-accédants, la possibilité de création de **services en lien avec les nouveaux besoins des ménages** sera assurée.

- **Les nouvelles façons de construire, adaptées au contexte et aux besoins :**

- **Permettre une forme urbaine attractive**

Afin de favoriser une **forme urbaine diversifiée** en rupture avec celle parfois monotone des quartiers résidentiels actuels de la commune, que ce soit dans les espaces laissés libres ou en extension urbaine, il s'agira de jouer sur les hauteurs, les densités, l'orientation des constructions tout **en maintenant l'intimité et les transitions douces** dans la forme et la silhouette urbaine.

La forme urbaine privilégiée dans les terrains laissés libres sera donc à adapter à la typologie environnante, avec une cohérence urbanistique autorisant une densification optimisée.

Il s'agira d'augmenter, sur certains secteurs choisis, la possibilité de construire en hauteur sans pour autant reproduire les erreurs du passé, comme les immeubles grande hauteur qui ont dégradé la côte littorale.

Affirmant la dynamique du territoire, l'architecture bioclimatique et contemporaine sera encouragée lorsqu'elle s'insère harmonieusement dans son environnement.

- **Permettre une meilleure qualité des interfaces entre espace privé, et espace public et/ou agro-naturel**

Participant tout particulièrement à la scénographie de la rue, les **clôtures feront l'objet d'une attention spécifique** : gestion de la hauteur et de la composition afin de dégager une harmonie paysagère et de favoriser la convivialité des espaces publics attenants.

Les **espaces de transition entre espace bâti et espace agro-naturel que représentent les franges bâties** devront être soignés, grâce à la conservation, ou à défaut la plantation de haies et l'utilisation de matériaux qualitatifs.

L'utilisation d'**essences végétales locales** sera favorisée et certaines essences invasives et/ou exogènes seront interdites le long des espaces publics ou en frange urbaine.

- **Préserver et valoriser les patrimoines bâtis, naturels et paysagers**

La commune, bien qu'urbanisée sur une grande partie de son territoire, bénéficie de **sites naturels de grande qualité qu'il convient de préserver et valoriser**.

À cet effet, diverses ambitions sont relayées dans le document d'urbanisme :

- **Valoriser, rendre accessible et protéger la vallée du Pérat et le Bois de Millard** comme réservoir de biodiversité et éléments constitutifs d'un corridor terrestre)
 - Conserver **l'accessibilité du littoral** tout en veillant à sa qualité écologique et paysagère, et notamment en préservant le couvert arboré de la partie Ouest
 - **Préserver et conforter les espaces publics existants** pour maintenir un cadre de vie et un équilibre entre densité et espaces de respiration, tout en permettant des activités culturelles et de loisirs.
 - **Révéler le vallon du Rivaud et le Marais de Pontailiac** en garantissant la préservation des milieux écologiques et leur valorisation pédagogique (Intervention du Département, création d'une passerelle reliant Vaux et Royan, maîtrise des activités en lien avec la qualité de l'eau...)
 - **Protéger le patrimoine bâti ancien ou plus récent lié à l'histoire balnéaire** de la commune en apportant une attention particulière sur les interventions plus modestes et ponctuelles des porteurs de projet sur les espaces extérieurs et le bâti, qu'ils soient privés ou publics.
- **Prévoir les modalités et les espaces de gestion des eaux pluviales**

Afin d'anticiper et de gérer les épisodes climatiques extrêmes, mais également de **préserver la qualité des eaux du marais de Pontailiac et du littoral, la gestion des eaux pluviales devra être anticipée** lors des projets. Sur le territoire communal, l'eau est multifonctionnelle puisqu'elle est à la fois support de biodiversité sur le littoral et dans le marais de Pontailiac, support de l'activité touristique avec les deux plages. La gestion quantitative doit permettre de réduire les risques d'inondations par ruissellement pluvial.

Axe 2 : Maintenir une dynamique sur toutes les saisons en conservant les équilibres économiques sur le territoire

- **La dynamique présente à l'année est animée par différents secteurs complémentaires qu'il convient de soutenir :**

Accompagner le développement et les mutations économiques en cours et requalifier les espaces existants (aménagement des zones commerciales)

L'extension de Val Lumière en prolongement du site existant (Val Lumière 2A et 2B) doit s'effectuer en cohérence avec la politique économique programmée pour les prochaines années à l'échelle de l'agglomération.

Il s'agit également de requalifier la zone Val Lumière 1 en confirmant l'activité commerciale, d'aménager des espaces verts au sein de ces zones pour les agréments et éviter une trop grande minéralisation (confort climatique, gestion des eaux pluviales...)

Dans un souci de limitation de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles, les opérations devront privilégier la mutualisation des places de stationnement entre commerces.

Le centre-bourg participe activement à la dynamique économique, sociale et culturelle de la commune.

L'ambition est donc de maintenir et développer la synergie et l'animation créée par la présence de commerces et services de proximité dans le cœur de bourg (boucherie/charcuterie, traiteur), de permettre tout projet mixte de type habitat/commerces, de contraindre le maintien des activités commerciales existantes.

D'autres sites, également considérés comme pôles commerciaux, doivent être préservés, voire valorisés. Ainsi, l'objectif est de redonner une visibilité aux commerces du quartier de Pontaillac et de la place Océane.

L'activité présente sur la commune mérite d'être diversifiée, la présence de secteurs innovants pourra assurer une nouvelle dynamique au territoire.

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises tertiaires en accompagnant les créations d'entreprises, des espaces alternatifs pourront être développés (ruches, espaces partagés, pépinières d'entreprises...)

Ceux-ci pourront prendre place sur le site de Val Lumière 3 ainsi que dans les secteurs existants. L'incitation à la venue de telles entreprises ne pourra se faire que si l'accès aux réseaux de télécommunications et au haut débit internet est optimal.

- **La période touristique révèle de nouveaux besoins auxquels il convient de répondre :**

C'est le cas de l'offre en hébergement touristique qu'il faut conforter tout en la diversifiant pour favoriser l'économie touristique. Pour ce faire, il est nécessaire de :

- Développer l'hôtellerie toutes catégories pour inciter à la mixité sociale et générationnelle touristique,
- Permettre et favoriser l'implantation d'hébergements pour les saisonniers qui ont du mal à se loger sur la commune,
- Empêcher l'urbanisation sur les emprises actuelles des campings afin de s'assurer du maintien de cette activité.

Afin de favoriser la cohabitation entre les habitants permanents et temporaires, il est nécessaire d'encourager les déplacements doux permettant de fluidifier les circulations en haute saison. Différentes actions seront à privilégier :

- Permettre le tour de la commune par des cheminements sans interruption à partir de toutes les entrées de ville
- Faire un réseau interne à la commune et en liaison avec les communes mitoyennes
- Relier le village de La Roche avec le reste du bourg en améliorant la lisibilité de la traversée de la RD25 entre les 2 ronds-points.
- Permettre le cheminement le long du Rivaud de Nauzan avec des liaisons vers l'avenue Nauzan-Plage
- Préserver et valoriser les chemins présents à proximité des espaces naturels (Chemin de la source, Chemin des Battières, ...). Permettre une meilleure accessibilité du Bois de Millard et du vallon du Rivaud

- **Affirmer l'échelle communale et intercommunale :**

Assurer l'attractivité de la commune et du territoire élargi passe par l'amélioration de la qualité des entrées de ville de la commune, et notamment celles par la RD25.

Pour cela diverses actions d'aménagement de voirie seront mises en œuvre (carrefour L Devaux, voie partagée avec St Palais sur Mer, par exemple), mais c'est également le choix des types d'activités économiques et la réglementation de leur intégration à l'environnement qui pourront mettre en œuvre cette ambition.

Le développement des offres de loisirs culturels et sportifs à rayonnement extra communal (piscine, golf urbain, pôle culturel, espaces pour séminaires par exemple) sera également favorisé, celles-ci pourront prendre place notamment sur le site de Val Lumière 3.

- **Améliorer la lisibilité et les connectivités des liaisons douces**

Organiser les déplacements doux sur l'ensemble de la commune permettra de bien irriguer le territoire et de favoriser le dialogue entre les différents quartiers.

L'objectif est de faciliter les transversalités et les liaisons Nord-Sud : Aménager une liaison douce dans le vallon de Nauzan et le vallon du Rivaud, assurer la connexion du Bois de Millard avec le Sud de la commune.

Des pistes cyclables seront également aménagées là où l'espace est suffisant, certaines existantes seront sécurisées afin que le flux automobile ne soit pas un obstacle à leur utilisation.

La continuité piétonne littorale sera préservée et valorisée tout au long du littoral communal et le long du Bois des Fées en particulier

- **Assurer un développement n'exposant pas de nouvelles populations aux risques et aux nuisances**









Le territoire communal est marqué par certains risques pour lesquels il convient de garder une vigilance particulière :

- **Nuisances sonores** : ne pas conforter une urbanisation résidentielle à proximité de la RD 25
La RD 25 est un axe routier structurant et très fréquenté. Il n'est pas opportun d'accueillir de nouvelles populations à proximité de cet axe au risque de générer des conflits d'usage.
- **Plan de Prévention des Risques Naturels lié au feu** : protéger la forêt de toute urbanisation.
La commune souhaite limiter l'urbanisation à proximité des zones à risque afin de ne pas rendre ce risque encore plus important qu'actuellement.
- **Érosion du littoral (PPRN)** :
L'urbanisation doit être limitée aux abords du trait de côte afin de ne pas créer un risque supplémentaire et de façon à préserver un cheminement le long du littoral.

Synthèse graphique non exhaustive des éléments en lien avec le paysage et l'environnement

Remarque : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif.










- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Intégrer d'un point de vue paysager et fonctionnel la coupure de la RD 25 |  | Préserver le couvert végétal en bordure du littoral |
|  | Préserver la continuité écologique |  | Préserver les zones humides (Pontailiac et vallée du Pérat) |
|  | Protéger l'espace boisé (Bois de Millard) |  | Valoriser et préserver voire améliorer l'accessibilité des vallons et du littoral |
|  | Valorisation des vallons (Rivaud de Nauzan, Pérat et Pontailiac) |  | Assurer la qualité de l'eau |

Synthèse graphique non exhaustive des éléments en lien avec l'urbanisme et le développement local

Remarque : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif. Le repérage schématisé de la localisation des gisements est tout à fait indicatif et ne correspond en rien à la localisation réelle de ces éléments.



-  Préserver les coupures d'urbanisation
-  Maintenir et renforcer les centralités (commerce et les services)
-  Mobiliser les gisements présents dans la tache urbaine
-  Développer l'économie à l'échelle intercommunale
-  Favoriser les déplacements doux
-  Encadrer la constructibilité des espaces les plus fragiles en cohérence avec la loi littoral
-  Prévoir des extensions d'urbanisation pour l'habitat en cohérence avec la tache urbaine et les projets en cours