

Commune de Brétignolles-sur-Mer



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'Approbation

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

FUTUR PROCHE

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56

Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84

✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Sommaire

I.	INTRODUCTION.....	3
A.	LE CADRE LEGISLATIF DU PADD	3
B.	UN PROJET DE PLU QUI PORTE L'AMBITION DE LA COMMUNE D'ETRE UNE « VILLE-CENTRE »	4
C.	UNE AMBITION TRADUITE DANS LE PADD DU PROJET DU PLU VIA 3 OBJECTIFS.....	6
II.	OBJECTIF 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE EN ORGANISANT L'URBANISATION PREFERENTIELLEMENT AU SEIN DES ENVELOPPES URBANISEES IDENTIFIEES.	7
III.	OBJECTIF 2 : ACCOMPAGNER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE	9
IV.	OBJECTIF 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE.....	10

I. INTRODUCTION

A. Le cadre législatif du PADD

D'après l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

La déclinaison réglementaire vient mettre en œuvre les orientations du PADD tel que le définit le code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

Le PADD du PLU de Brétignolles-sur-Mer s'articule autour d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques citées dans l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir des enjeux identifiés lors de la phase « diagnostic » et par les élus du territoire en cohérence avec les orientations supra-communales.

Elles sont organisées autour de 3 objectifs stratégiques :

- **Objectif 1 : Favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire en organisant l'urbanisation préférentiellement au sein des enveloppes urbanisées identifiées.**
- **Objectif 2 : Accompagner et renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune**
- **Objectif 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie de la commune**

B. Un projet de PLU qui porte l'ambition de la commune d'être une « ville-centre »

Une ambition portée par 6-axes d'action à plus ou moins long terme.

A partir des années 60, le modèle de développement de Brétignolles-sur-Mer est celui d'une station balnéaire organisée autour de l'accueil des familles en résidences secondaires ou en campings. Véritable aubaine pour la population locale, ce développement a permis de faire prospérer l'artisanat du bâtiment et le commerce local. Néanmoins ce modèle d'urbanisation extensif a atteint ses limites. En 2001, avec un parc de logements composé de 85% de résidences secondaires, principalement sous la forme pavillonnaire, et la construction tous les 10 ans de grands programmes immobiliers en bord de mer, Brétignolles possédait le plus mauvais ratio résidence principales/ résidences secondaires du littoral vendéen. A partir de ce constat, la municipalité en 2001 a souhaité proposer un projet de développement alternatif visant à limiter l'urbanisation croissante, et plus particulièrement la construction de résidences secondaires et l'habitat diffus, consommateurs d'espaces agricoles.

Le projet municipal est donc le fruit d'une réflexion ancienne et permanente qui trouve écho dans un ensemble d'interrogations :

- Comment assurer l'épanouissement de tous les habitants ?
- Comment assurer un développement communal équilibré et cohérent avec l'évolution démographique et touristique de Brétignolles-sur-Mer ?
- Comment concilier la préservation de l'environnement et le développement d'un territoire littoral ?
- Comment satisfaire les besoins de logements tout en maîtrisant l'urbanisation et l'augmentation des prix des terrains ?

L'ambition de la municipalité est d'œuvrer pour faire de Brétignolles-sur-Mer une « ville-centre » au Sud du territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. La mise en œuvre de cette ambition repose sur 6 axes d'action à plus ou moins long terme :

1. Atteindre un seuil démographique de 6500 habitants en 2029/2030

Ce seuil permettrait au territoire de disposer d'une population constitutive d'un « pôle » à l'échelle du littoral vendéen. Cet objectif suppose la mise en cohérence du niveau d'équipements et de services adéquats. Depuis 2001, la commune a ouvert 6 nouvelles classes, construit une nouvelle cantine, un accueil périscolaire et accueilli un multi accueil pour les plus jeunes. Ces résultats sont le fruit d'une politique active favorisant l'accueil des jeunes ménages, avec la production de plus de 130 logements réservés aux primo accédants à des prix très inférieurs à ceux du marché immobilier local.

2. Libérer des gisements fonciers en cœur de ville

Le renforcement du caractère urbain et du dynamisme du cœur de ville repose au préalable sur une politique foncière ambitieuse au service de projets mixant habitats permanents, commerces et services de proximité à l'instar du quartier des Halles. Ce second axe d'action s'avère être un réel défi dans la mesure où la majorité des gisements fonciers sont situés en bordure du littoral et sans maîtrise foncière communale. Le risque de densifier ces secteurs réside dans la construction de petits logements qui seraient utilisés en résidences secondaires et non principales. Cela ferait le bonheur des promoteurs et serait contraire à l'esprit de la loi Littoral. La commune souhaite donc mobiliser l'ensemble des gisements fonciers identifiés en agglomération dans le cadre du PLU (absence de rétention foncière). Afin de maîtriser l'aménagement, la future identité et la densité de ceux qui représentent une surface non négligeable, elle a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur environ un tiers de ces gisements fonciers. La commune vise également toute opportunité à court, moyen ou long terme de mobiliser des gisements en renouvellement urbain tels que l'ancienne colonie PTT, le cimetière (via un déplacement), l'EPHAD (via un déplacement également) ou les 2 campings existants situés en cœur de ville. La libération de ces emprises permettrait de donner un second souffle à la ville.

3. Œuvrer pour favoriser l'attractivité économique du territoire, en relais de son attractivité résidentielle

La commune bénéficie d'une richesse qui trouve sa source dans son attractivité résidentielle. La municipalité souhaite proposer une offre complémentaire basée non plus sur la production d'une offre touristique axée sur les campings et les résidences secondaires, mais sur le modelage d'un lieu de vie à l'année attractif pour tous (jeunes ménages, retraités, ...). Un lieu de vie à l'année doit favoriser le développement commercial, économique et l'exploitation de son potentiel de loisirs. C'est en ce sens que le projet des Halles ou celui de l'agrandissement du supermarché en cœur de ville ont vu le jour, et que le développement de la zone d'activités du Peuple (à une échelle communale) ou la recherche de nouvelles formes d'hébergements touristiques à l'image de la ferme du Marais Girard sont souhaités, en tant que vecteurs d'attractivité à l'année.

4. Concrétiser le projet de port

La réalisation d'un port de plaisance permettra de consolider l'agencement des infrastructures qui font l'attrait touristique du littoral du pays de Saint Gilles Croix de Vie, offrir un abri côtier nécessaire à la sécurisation de la navigation, mais il orientera également la structuration du développement urbain de Brétignolles sur Mer.

Si la création du port répond pour partie à la satisfaction de la demande locale d'anneaux et peut générer l'arrivée de nouvelles populations désireuses de concilier lieu de résidence et port d'attache ou de populations actives en lien direct avec l'activité portuaire, celle-ci constitue surtout un atout supplémentaire de l'attractivité du territoire en adéquation avec le positionnement littoral de la commune.

Il offre de nouvelles ressources financières pour les collectivités territoriales et plus largement pour le territoire, se substituant aux recettes fiscales liées à la construction de nouvelles maisons (modèle de développement historique), tout en proposant aux habitants et aux visiteurs un nouveau lieu de vie intégré à son environnement, et particulièrement son environnement maritime, et qui tire pleinement parti de celui-ci.

Au sein de la polarité Sud, le port confère à Brétignolles-sur Mer le statut d'une ville littorale dont la proximité avec la mer contribue à l'attractivité et au cadre de vie.

Il s'agit dans le PLU de définir des dispositions réglementaires adaptées en lien avec les démarches et procédures spécifiques dont relève cet aménagement.

5. Matérialiser réglementairement une ceinture verte

La création d'une ceinture verte qui symboliserait un rempart naturel au développement urbain est un projet à long terme qui dépasse l'échéance de vie du futur PLU.

Lancée en 2002, la ceinture verte délimite une zone verte protégeant la profession agricole contre le risque d'une urbanisation rétro-littorale affectant les surfaces agricoles actuelles.

Initialement, le projet de ceinture verte avait pour but de mettre en valeur les friches existantes en un boisement de qualité et en faire un lieu de promenade pour les Brétignollais et les estivants. Son objectif était triple : mettre un terme à certaines nuisances supportées par les riverains des zones de friches (risque d'incendie, dégâts causés par le gros gibier, etc.), valoriser le patrimoine naturel de la commune et renforcer l'identité touristique de Brétignolles-sur-Mer. Cet espace fait aujourd'hui l'objet d'un plan de gestion raisonnée établi avec la profession agricole permettant de réhabiliter et valoriser les parcelles, en leur attribuant un véritable statut de protection et en spécifiant au cas par cas leur vocation naturelle ou agricole.

Aujourd'hui, les terrains achetés ou en cours d'achat, par des acquisitions à l'amiable, représentent 95 ha.

6. Irriguer l'agglomération de connexions naturelles avec la ceinture verte

La maturité du projet de la ceinture verte a permis de réfléchir à sa perméabilité en imaginant des connexions naturelles entre la ceinture verte et l'urbanisation. Ces connexions, systèmes d'irrigation de zones naturelles en agglomération qui partiraient de la ceinture verte, sont symbolisées dans le projet de PLU via des zones naturelles de loisirs (zones NL). Ces dernières reflètent également la volonté de faire pénétrer la trame verte et bleue dans le tissu urbain. Ces espaces font déjà l'objet d'une gestion adaptée pour maintenir et développer leur qualité écologique.

C. Une ambition traduite dans le PADD du projet du PLU via 3 objectifs

Suite aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic, à la formalisation de l'ambition politique de la commune et à la nécessaire cohérence du projet de la commune avec les orientations supra-communales, le PADD est fondé sur 3 objectifs :

Objectif 1 : Favoriser un développement maîtrisé et équilibré du territoire (6500 habitants en 2030) en organisant l'urbanisation préférentiellement au sein des enveloppes urbanisées identifiées.

Objectif 2 : Accompagner et renforcer l'attractivité et le dynamisme de la commune

Objectif 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie de la commune

II. OBJECTIF 1 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE EN ORGANISANT L'URBANISATION PREFERENTIELLEMENT AU SEIN DES ENVELOPPES URBANISEES IDENTIFIEES.

- ✓ Accueillir une population permanente d'environ **6500 habitants à l'horizon 2030**.
- ✓ Inscrire le projet de PLU dans une perspective d'équilibre de $\frac{3}{4}$ du territoire en espaces naturels, agricoles et forestiers et $\frac{1}{4}$ en espaces artificialisés et urbanisés.
- ✓ Faciliter la réalisation d'environ une **centaine de logements** par an.
- ✓ Assurer la production de logements sur la base d'une densité moyenne de 25 logements par hectare.
- ✓ Accueillir au moins la moitié de la production de logements dans les opérations récemment autorisées et les espaces libres au sein des espaces urbanisés.
- ✓ Limiter les futures extensions d'urbanisation à vocation d'habitat ou compatibles avec l'habitat à une quarantaine d'hectares.
 - Le projet que permet le PLU porte sur total d'un peu plus de 4 hectares par an (habitat, activités économiques et portuaires). Ce chiffre est à rapprocher des objectifs du SCoT pour Brétignolles-sur-mer dont la fourchette est de l'ordre de 4,5 à 6 ha/an uniquement pour l'habitat. Le PLU se situe donc sous la fourchette basse du SCoT.
- ✓ Modérer la consommation foncière vis-à-vis de la précédente décennie
 - sur la période 2002-2012 la consommation foncière pour l'habitat uniquement est estimée à 57 ha (soit 5,7 ha par an),
 - la modération de la consommation foncière du PLU est de l'ordre de -37 % pour l'habitat.
- ✓ Inscrire le projet de PLU dans un objectif de production diversifiée de logements, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties.
- ✓ Mettre en place 10% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements, et de 30% de logements aidés pour les opérations de plus de 20 logements.
- ✓ Favoriser le maintien et l'accueil des jeunes ménages.
- ✓ Définir un espace agricole pérenne.
- ✓ Donner un cadre réglementaire à la ceinture verte afin de constituer une enveloppe de développement urbain à moyen long terme, cohérente avec la démarche de valorisation de l'espace agricole.
- ✓ Privilégier une localisation organisée des secteurs de développement de l'urbanisation en mobilisant prioritairement les secteurs situés au sein de l'agglomération, afin d'assurer une proximité des commerces, services et équipements, d'amortir les réseaux urbains et d'éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De nouvelles constructions pourront ainsi être réalisées par des opérations de recomposition de parcelles, de densification, de réhabilitation ou de renouvellement urbain.
- ✓ Organiser un développement limité des espaces urbanisés de taille et de densité significative de la Chalonnaise et du secteur du Peuple.

- ✓ Permettre le renouvellement urbain d'une ancienne colonie acquise par la collectivité en extension de l'enveloppe urbanisée.
- ✓ Veiller à adapter la performance des réseaux d'eau et d'énergie, et à conforter la gestion des déchets, en adéquation avec le dynamisme démographique.
- ✓ Favoriser un aménagement durable et une réduction de l'empreinte écologique en maîtrisant et optimisant les consommations énergétiques, en développant le recours aux énergies renouvelables et en réduisant les émissions de gaz à effet de serre.
- ✓ Prévenir l'exposition de la population aux nuisances et aux risques. Les secteurs soumis à des risques majeurs, notamment les risques portés par le PPRL, éviteront d'accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).
- ✓ Prendre en compte les risques identifiés en espaces urbanisés :
 - Les risques submersion marine, érosion littorale, chocs mécaniques et inondation portés par le PPRL
 - Le risque inondation par remontée de nappe,
 - Le risque de retrait et gonflement des argiles qui porte pour l'essentiel sur le secteur agricole
 - Le risque d'érosion des berges
 - Au lieu-dit « le Pont Jaunay »
 - Au lieu-dit « le Petit Pont »
 - Le risque séisme aléas modéré
 - Le risque feux de forêt : camping « Les Cyprès »
 - Le risque de transport de matières dangereuses le long de la RD38
 - Les installations classées (ICPE) : la déchetterie

III. OBJECTIF 2 : ACCOMPAGNER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE

En matière d'équipements et de services :

- ✓ Assurer le maintien de l'offre en équipements publics.
- ✓ Assurer la pérennité de l'offre de soins.
- ✓ Mettre en œuvre une offre diversifiée d'équipements pour les personnes âgées en confortant l'offre de structures d'accueil spécialisées et en développant une typologie diversifiée de celles-ci.
- ✓ Proposer des espaces d'accueil pour aménager des jardins familiaux.

En matière de commerces, de développement économique et touristique :

- ✓ Assurer le confortement du tissu commercial au regard des besoins identifiés à l'échelle du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.
- ✓ Maintenir et dynamiser l'offre commerciale de proximité au sein de l'agglomération.
- ✓ Proposer une offre de foncier économique complémentaire à la fois en extension de la zone d'activités économiques du Peuple, et en densification de l'enveloppe existante.
- ✓ Prendre en compte et permettre le développement des activités en lien avec la mer avec des dispositions spécifiques pour l'activité conchylicole dans les espaces naturels remarquables.
- ✓ Conforter et assurer le développement du pôle de loisirs artificialisé de la Normandelière en mettant en œuvre un projet portuaire et de loisirs d'une capacité d'accueil d'environ un millier d'anneaux.
- ✓ Au sein des espaces urbanisés, faciliter l'amélioration qualitative de l'hôtellerie de plein-air tout en conservant les capacités d'accueil des structures existantes.
- ✓ Diversifier l'offre d'hébergements touristiques, et plus particulièrement l'offre hôtelière.
- ✓ Garantir une prise en compte adaptée des activités agricoles, sylvicoles et viticoles.
- ✓ Assurer la protection des sièges d'exploitation agricole.

En matière de développement des communications numériques :

- ✓ Assurer le renforcement de la desserte numérique de la zone économique existante et des équipements publics.

En matière de transports et déplacements :

- ✓ Sécuriser et développer un maillage de liaisons douces structurant à l'échelle de l'agglomération.

IV. OBJECTIF 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

- ✓ Mettre en valeur les paysages du territoire communal.
- ✓ Assurer la préservation et la mise en valeur du bâti patrimonial et des sites archéologiques et géologiques du territoire.
- ✓ Permettre à quelques bâtiments de faire l'objet d'un changement de destination, de manière maîtrisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site.
- ✓ Renforcer la protection des espaces naturels, maritimes, agricoles et forestiers.
- ✓ Préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire grâce à la protection des espaces naturels cohérents, terrestres et maritimes au titre des espaces remarquables et au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine.
- ✓ Assurer la préservation des zones humides et cours d'eau du territoire et le maintien du maillage bocager et des boisements existants.
- ✓ Assurer une protection durable des deux coupures d'urbanisation identifiées.
- ✓ Donner un cadre réglementaire à la ceinture verte afin d'assurer une continuité durable des écosystèmes au titre de la Trame Verte et Bleue entre le Nord et le Sud et de protéger les espaces agricoles en périphérie de l'agglomération à moyen et long terme.
- ✓ Définir un périmètre d'accompagnement cohérent d'intégration de l'espace portuaire et de loisirs de la Normandelière.



