

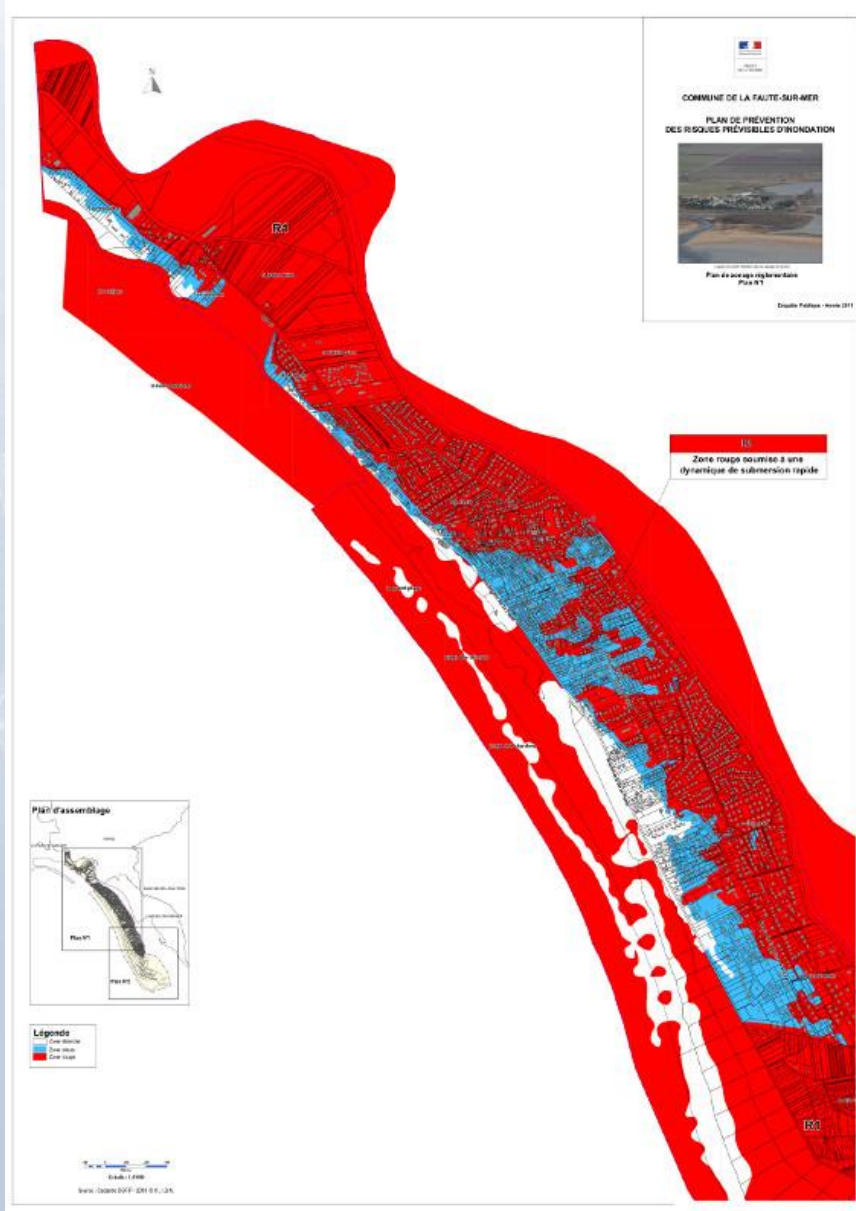


PPRI Approuvé le 18 juillet 2012

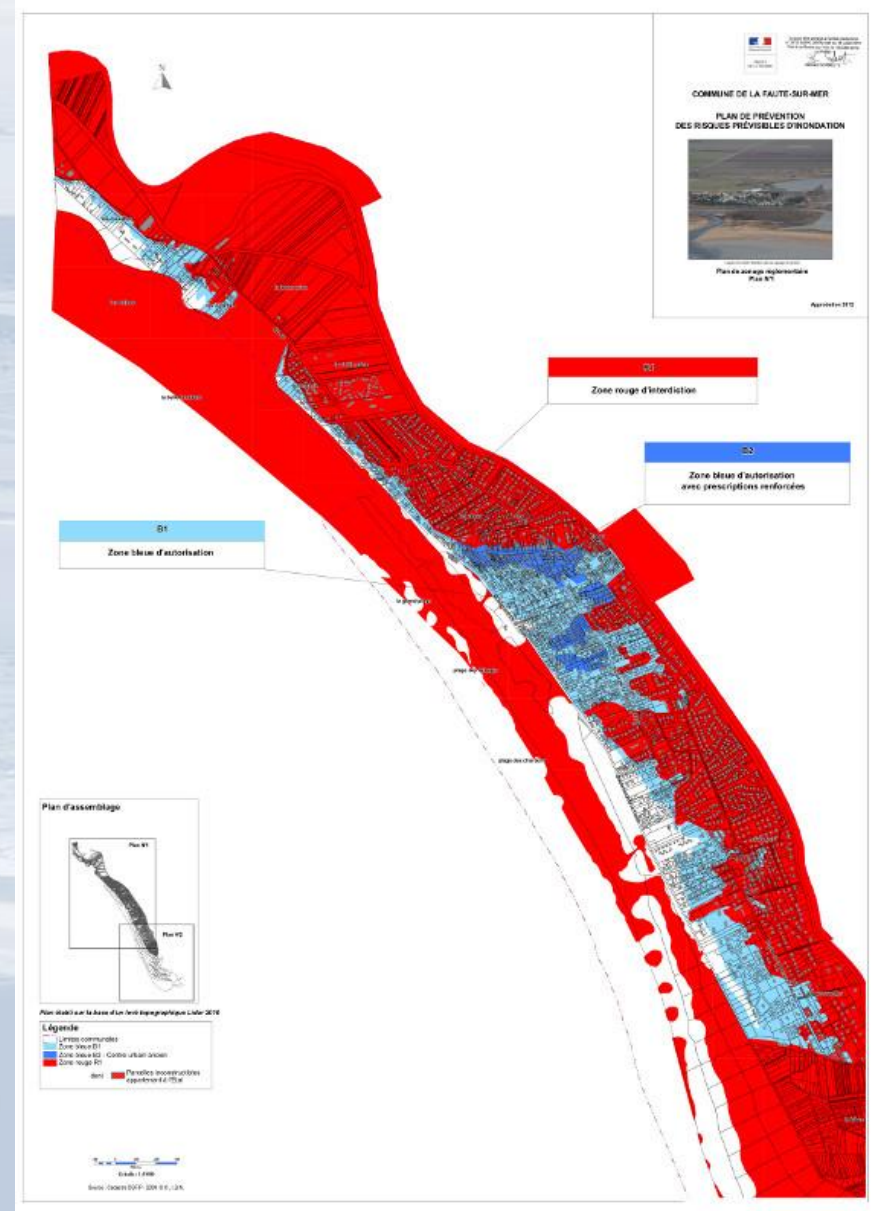
**Présentation publique du recours gracieux de
la Commune le 8 novembre 2012**

Modifié le 07/11/2012

Plan soumis à enquête publique



PPRI approuvé le 18 juillet 2012



Les conclusions des commissaires enquêteurs

3 réserves

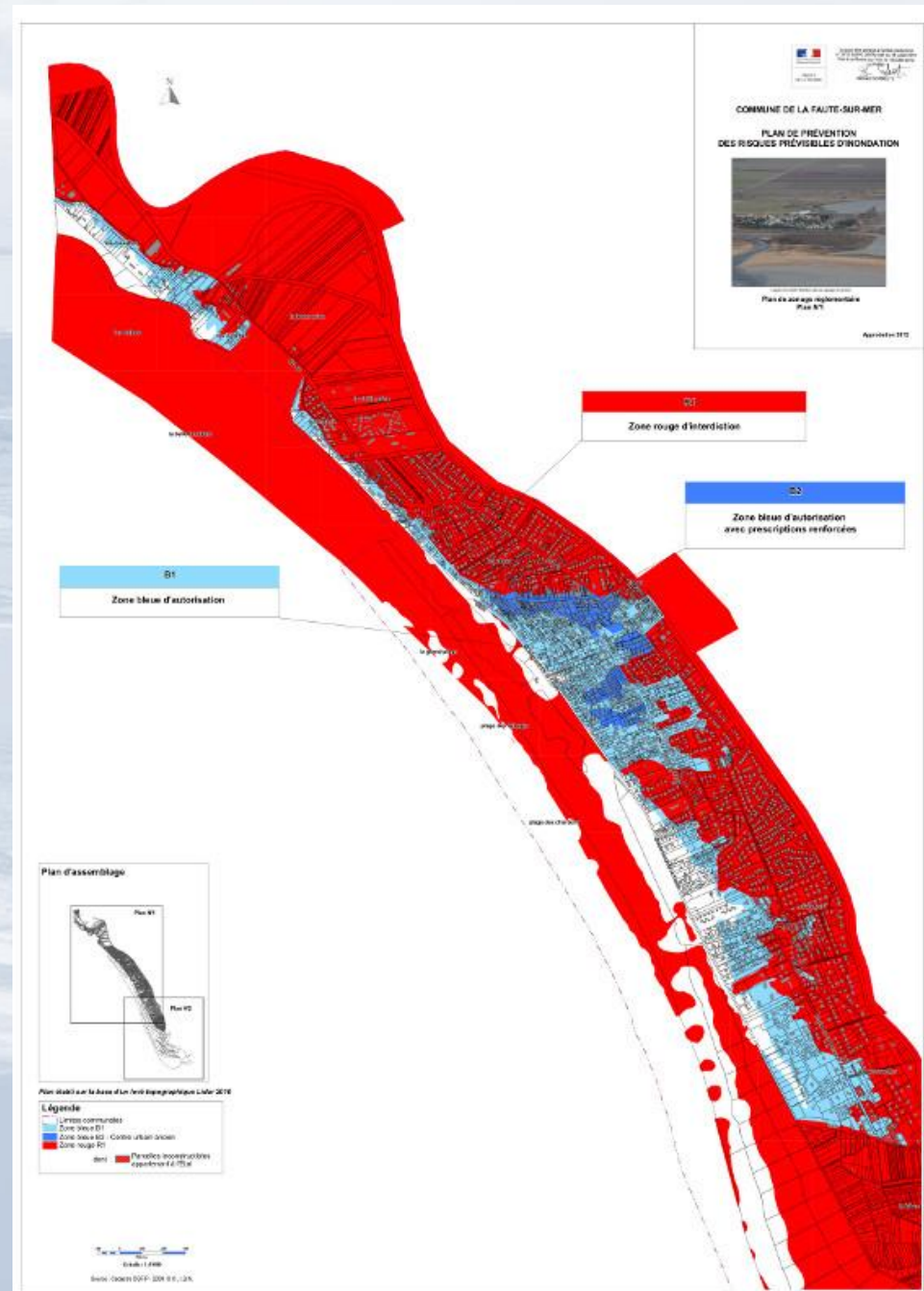
- ✓ Application de la cote 5m30,
- ✓ Atténuation des zones rouges R1,
- ✓ Assouplissement du règlement.

7 recommandations

- ✓ Création d'une cellule technique,
- ✓ Majoration de l'assiette d'évaluation du bien pour les aides aux travaux liés aux obligations du PPRI,
- ✓ Prise en considération des données de terrain,
- ✓ Application de la zone la moins contraignante sur l'emprise du projet,
- ✓ Elargissement de la période d'ouverture des campings et adaptation du règlement,
- ✓ Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols,
- ✓ Report sur le plan du périmètre de la zone d'extrême danger.

Les évolutions réalisées grâce à vos nombreuses remarques et aux mémoires de la commune

- Application de la cote 5m30 à l'horizon 2100 (à la place de 5m70),
- Extension de la zone bleu clair,
- Création de la zone bleu foncé,
- Modification du règlement:
 - Augmentation de la période d'ouverture des campings,
 - Prise en compte de la zone sur l'implantation du projet et non de l'unité foncière,
 - Possibilité de construction en zone rouge pour des bâtiments publics liés aux activités de plein air.



LE RECOURS GRACIEUX DE LA COMMUNE DEPOSE LE 25 OCTOBRE 2012

La commune demande le retrait du PPRI pour les 5 points suivants :

1. Application d'un niveau de référence inadapté,
2. Manque de prise en considération des travaux sur les digues et les mesures de protection,
3. Méthode de calcul des relevés topographiques trop imprécis,
4. Atteinte à la liberté de commerce,
5. Règlement contraire au code de l'environnement,

Et propose une modification du PPRI, en adéquation avec le rapport des commissaires enquêteurs, lui permettant de redéfinir une politique de renouvellement urbain et un développement économique harmonieux.

1. L'application du niveau de référence

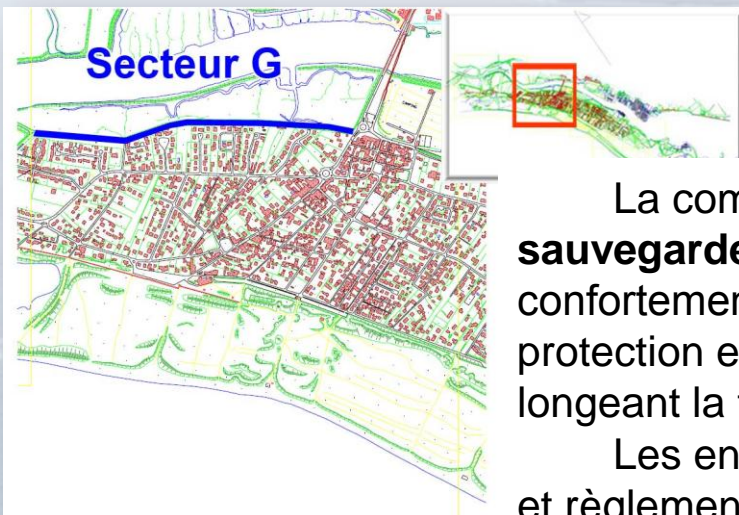
Le niveau marin de référence retenu pour procéder à l'élaboration du PPRI, de 4,70 mètres pour 2010, est trop élevé et repose sur des constatations inexactes et une méthodologie de calcul inadéquate.

En effet, le niveau de 4,50 mètres, majoré de 20 centimètres, correspond au niveau relevé au plus fort de la marée au marégraphe de La Rochelle.

Or, ce niveau de référence purement théorique de 4,70 m diverge sensiblement du niveau réel observé sur le territoire de la commune de LA FAUTE SUR MER.



2. La prise en considération des travaux sur les digues et les mesures de protection



La commune a adopté un **plan communal de sauvegarde** (PCS), et le **plan digue** prévoit le confortement de l'ensemble des digues et ouvrages de protection et la stabilisation du cordon dunaire longeant la totalité de la lagune de la Belle Henriette.

Les entreprises chargées des études techniques et règlementaires sont déjà sur le terrain et les premiers travaux débuteront début 2013.

L'Etat se devait donc de prendre en considération ces différents éléments et **ne pas qualifier les digues comme transparentes** puisqu'elles ont une efficacité en termes de protection des personnes et des biens dans la gestion du risque inondation.

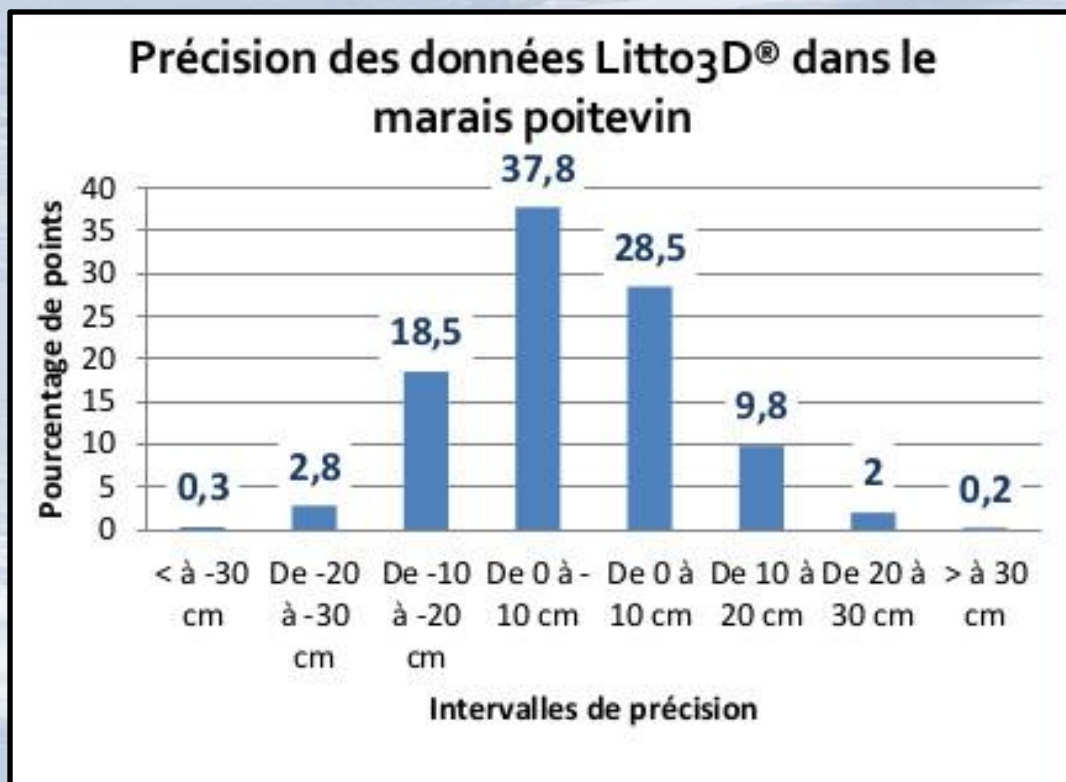


3. Les données topographiques utilisées par l'Etat pour la réalisation du plan de zonage

L'ensemble de la cartographie du PPRI est basée sur les données altimétriques du projet Litto3D®.

Ces données réalisées selon la méthode LIDAR ont une marge d'erreur de + ou - 20 cm.

La commune demande que des **relevés altimétriques** soient réalisés par des **géomètres experts** sur le terrain dès lors que la zone concernée se situe dans la marge d'erreur de la méthode LIDAR.



Sources : F. TAUREAU ; exploitation des données Litto3D dans le Marais Poitevin ; Août 2012

4. L'entrave à la liberté de commerce

En l'espèce, le PPRI porte une atteinte grave et illégale à la liberté du commerce et de l'industrie en ce qu'il classe de nombreux commerces et activités du bourg de la Faute-sur-Mer en zone rouge.

Par ailleurs, la fermeture des établissements d'hôtellerie de plein air entre le 1er octobre et le 1er mai (Règlement, Titre IV, article 1-2) entrave également la liberté du commerce et de l'industrie et constitue une mesure illégale.

A ce titre la commune a recensé la totalité des entreprises commerciales, artisanales et industrielles sur l'ensemble de son territoire afin que celles-ci puissent bénéficier d'une modification de leur zonage.

5. Le règlement contraire au code de l'environnement

Le règlement prévoit que, lorsqu'une construction est projetée sur une unité foncière impactée par deux zones réglementaires, « *les règles d'utilisation et d'occupation des sols de la zone la plus contraignante s'appliquent au projet* » (article 4.2. du Règlement du PPRI).

Or, **ces règles sont contraires aux dispositions de l'article L.562-1 du Code de l'environnement**, puisqu'elles rendent inconstructibles les unités foncières situées pour partie en zone bleue.

En effet, si les PPRI peuvent imposer la réalisation de travaux portant sur des constructions ou ouvrages existants à la date de son approbation, ce n'est qu'à la condition que ces aménagements soient limités et que leur coût soit inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à cette date (article R.562-5 du Code de l'environnement).

Or, **la création d'un niveau refuge** ou, a minima, d'une zone refuge dans les secteurs où la cote du premier plancher est inférieure à 3,70 m NGF **pourrait entraîner des charges supérieures au seuil fixé par l'article R.562-5 du Code de l'environnement.**

Les modifications à apporter au PPRI proposées par la Commune

L'ensemble des erreurs manifestes que la commune de LA-FAUTE-SUR-MER a pu relever et qui ont été exposées ci-dessus justifie que des modifications soient apportées au PPRI sur quatre points.

Ces modifications sont conformes aux recommandations et aux réserves émises par la commission d'enquête.

1- Une demande de modification de zonage : d'un classement de certaine zone rouge en zone bleue B2a (zone jaune sur le plan),

2- Une extension des zones urbanisées : en passant d'un classement de certaine zone rouge en zone bleue B2b (zone verte sur notre plan),

3 - Une demande de modification de zonage : d'un déclassement des zones B1 pour les terrains supérieur ou égal à 5,30 m (zone Dc sur le plan),

4 - Un assouplissement du règlement.

1. Reclassement de parcelles de zone rouge R1 en B2a

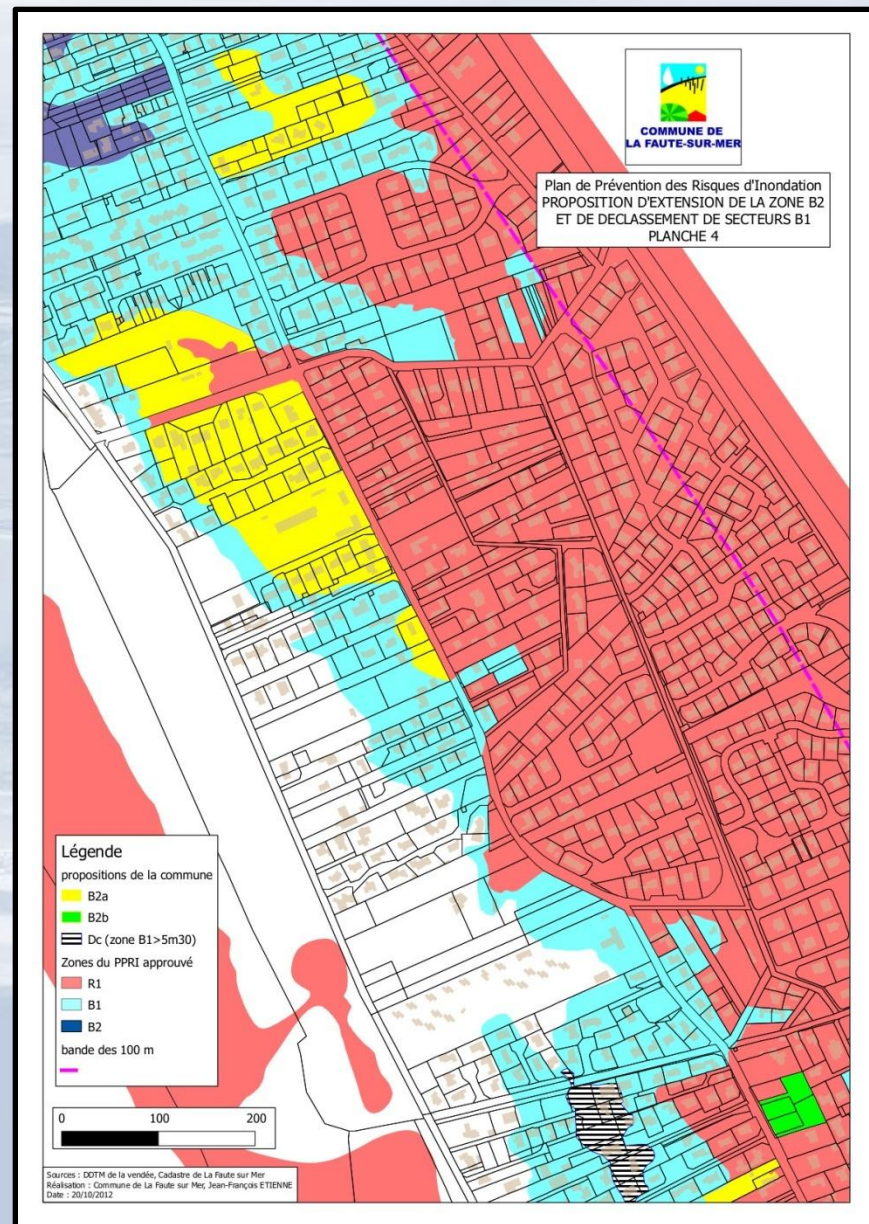
Comme l'indique la Commission d'enquête :
« **En effet, hors bandes des 100m, les propriétés positionnées dans des dents creuses doivent pouvoir faire l'objet d'un lissage en zone bleue** » (p.15/3).

Dans ses réserves, la Commission d'enquête demande « également que le surdimensionnement des zones rouges soit atténué par le réajustement des périmètres des zones bleues :

- Dans le **centre ancien de LA FAUTE-sur-MER,**

- Pour des terrains considérés comme nus bien **qu'ayant bénéficié d'une autorisation pour la construction**, sous réserve d'une vérification d'un impact hydraulique acceptable,

- Pour des propriétés bâties dont les relevés altimétriques établis par un géomètre expert et fournis par les particuliers sont supérieurs à 3.70m NGF sous condition qu'ils ne constituent pas un isolat non susceptible d'être pris en considération par le **Plan Communal de Sauvegarde** » (p.45).



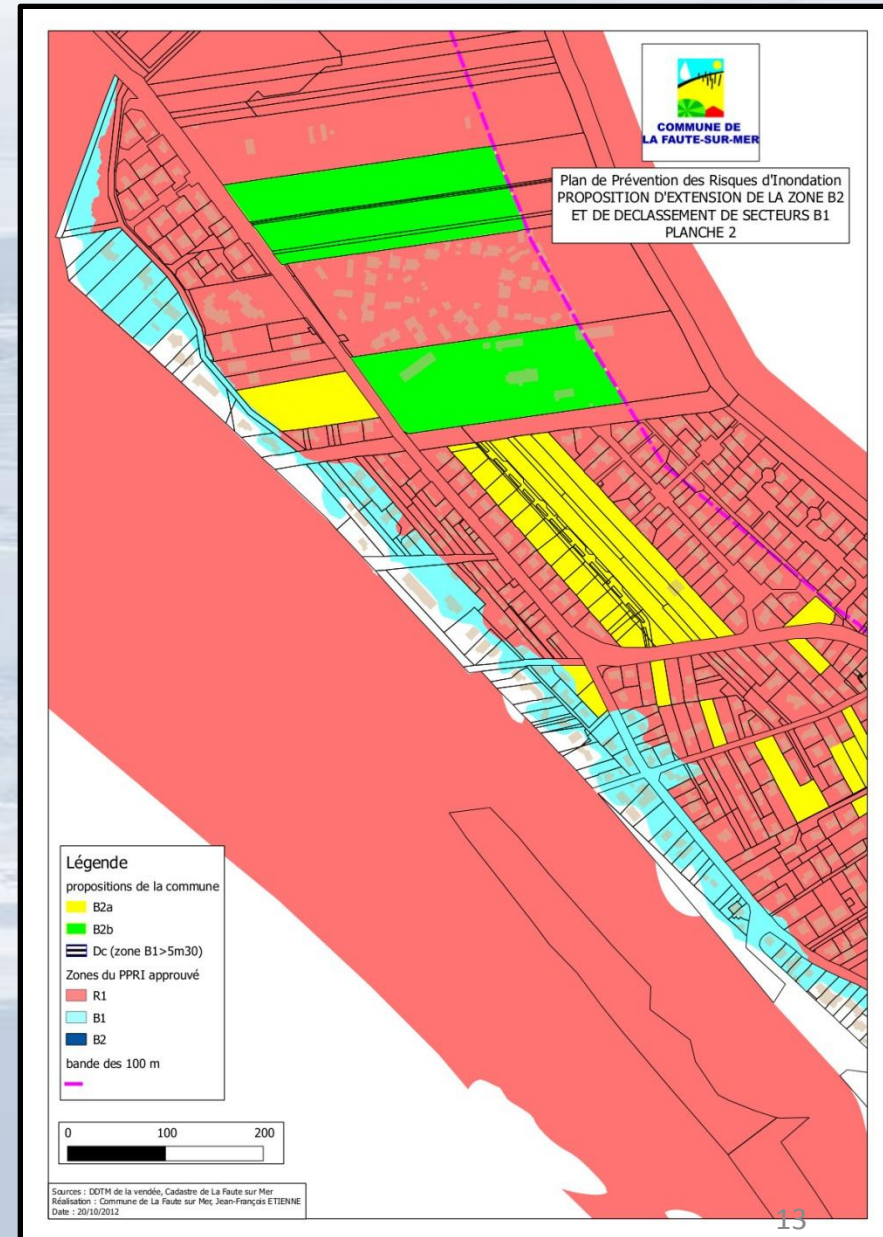
2. Reclassement de parcelles de zone rouge R1 en B2b

Afin d'éviter de figer les perspectives d'un renouvellement urbain sur le territoire communal, les modifications à apporter au PPRI doivent, dans un deuxième temps, permettre l'extension de zones urbanisées (zone bleue B2b) sur des parcelles et des secteurs qui n'ont pas eu d'eau.

La Commission d'enquête indique en ce sens que dans cette perspective, elle estime « *impératif d'ajuster le zonage du « coeur économique » notamment, et de permettre dans d'autres secteurs, des évolutions du bâti existant ainsi que des constructions nouvelles compatibles avec la sécurité des personnes et des biens* » (p .23/7).

Elle considère également que ... « des éléments de souplesse et des aménagements **modérés...permettent à la commune de La Faute-sur Mer :**

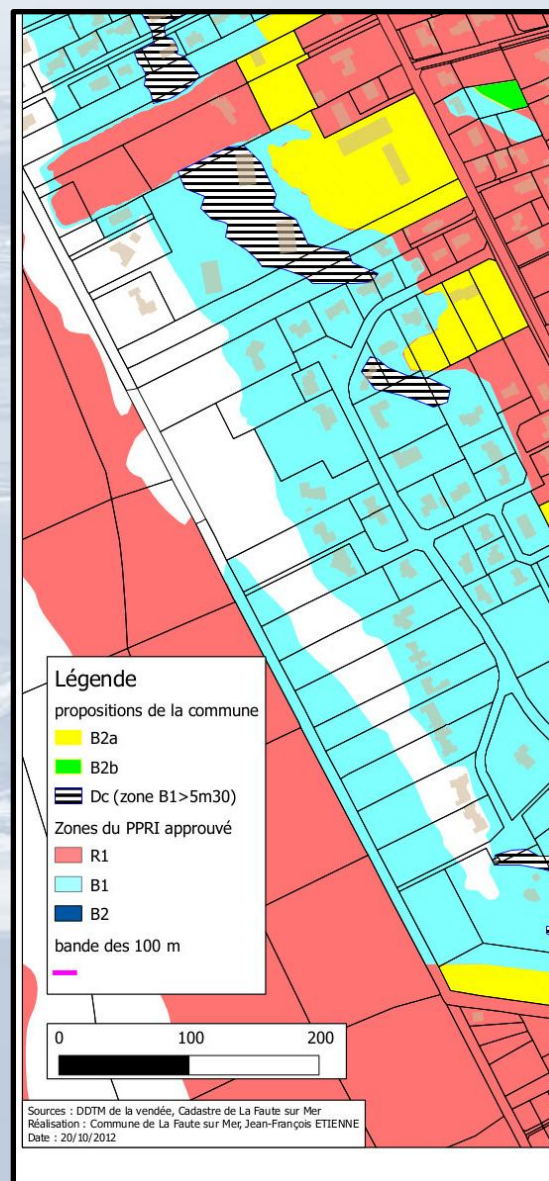
- de **repenser son avenir,**
- de lui offrir la possibilité de redéfinir **une politique de renouvellement urbain et un développement économique... »**,



3. Modification du zonage pour les parcelles dont l'altimétrie est $\geq 5m30$ (Dc sur le plan)

Les parcelles dont le niveau de terrain se situe dans la marge d'erreur des données LIDAR doivent faire l'objet d'investigations particulières et de vérifications par des géomètres experts.

La commune demande à ce titre le **déclassement de près de 2ha de terrains** actuellement situés en zone bleu clair (B1), en **zone Dc**, considérant qu'ils bénéficient d'une **altimétrie $\geq 5m30$** .



4. Aménagement du règlement

Sur ce point, la commission suggère qu' « *il convient de bien examiner les niveaux de terrain, de réfléchir aux possibilités de lissage encore réalisables mais aussi à des règles de **constructibilité adaptées aux risques (sur pilotis par exemple)** et conditionnées par les respects de possibilités d'accès des secours prévues dans le P.C.S* ». (p .21 du rapport de la Commission d'enquête).

Elle recommande aussi **l'application du règlement de la zone la moins contraignante pour les projets dont l'emprise au sol affecte deux zones** différentes sur une même parcelle (p46 du rapport de la commission d'enquête), cette recommandation n'ayant pas été prise en compte et retranscrite dans le PPRI.

Par ailleurs, la commission estime, qu'en zone rouge, il est « *possible d'adapter le projet de règlement pour permettre aux habitants **d'ajouter aux actuels bâtiments d'habitation, les annexes utiles à l'optimisation de l'usage du logement, sans augmentation de la capacité d'accueil de celui-ci*** ».

La commission demande enfin un assouplissement du règlement de la zone rouge, compatible avec la mise en sécurité des personnes et des biens, comme préconisé dans l'analyse des observations et courriers :

- **en autorisant l'extension supérieure à 20m² des habitations pour créer des locaux qui n'augmentent ni la capacité d'accueil du logement, ni sa vulnérabilité de telle façon qu'aucune pièce de sommeil ne puisse être située en rez- de- chaussée** ». (P.46/3).

En conclusion, les éléments majeurs précités, les réserves et recommandations contenues dans le rapport des commissaires-enquêteurs, **justifient le retrait du Plan de Prévention des Risques Inondations sur la commune de La Faute-sur-Mer tel qu'adopté** et son évolution en prenant en compte les modifications susvisées que la Commune propose d'apporter.

La Commune ne peut enfin qu'insister sur le fait que la commission recommandait « *la création d'une cellule technique d'appui aux habitants pour la réalisation des dispositifs de mise en sécurité* » (P.46).

Information de dernière minute : La société CALYXIS est chargée par l'Etat d'accompagner les propriétaires Fautais dans les démarches de création d'une zone refuge dans le cadre de l'application du PPRI :

- Diagnostics, mesures à prendre, faisabilité
- Réalisation et transmissions des dossiers de subventions

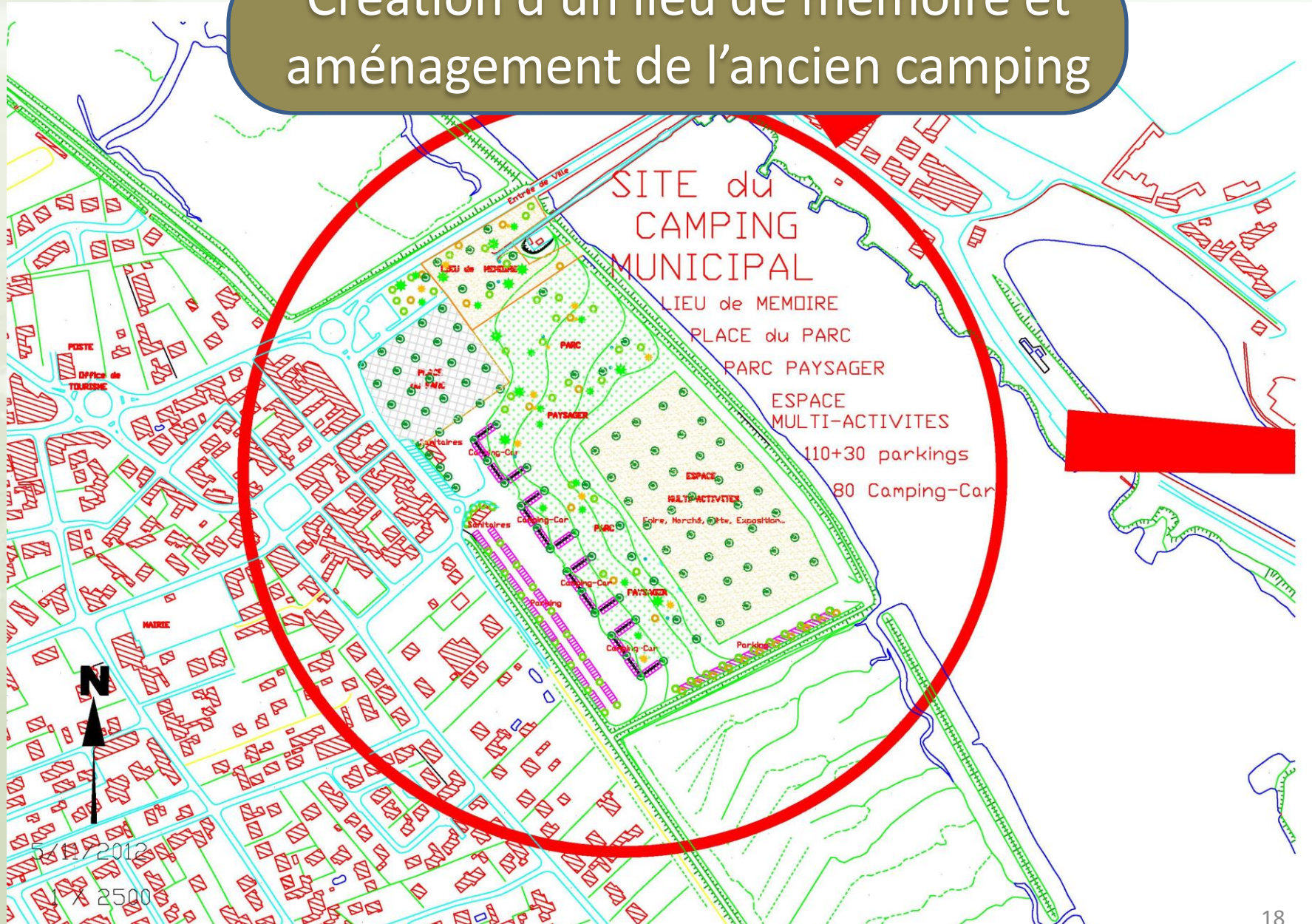
Les propriétaires concernés (zone rouge et B2) recevront un courrier personnel les invitant à se manifester auprès de CALYXIS.

Projets d'aménagements

La commune de La Faute-sur-Mer souhaite lancer un vaste programme d'aménagement de son territoire :

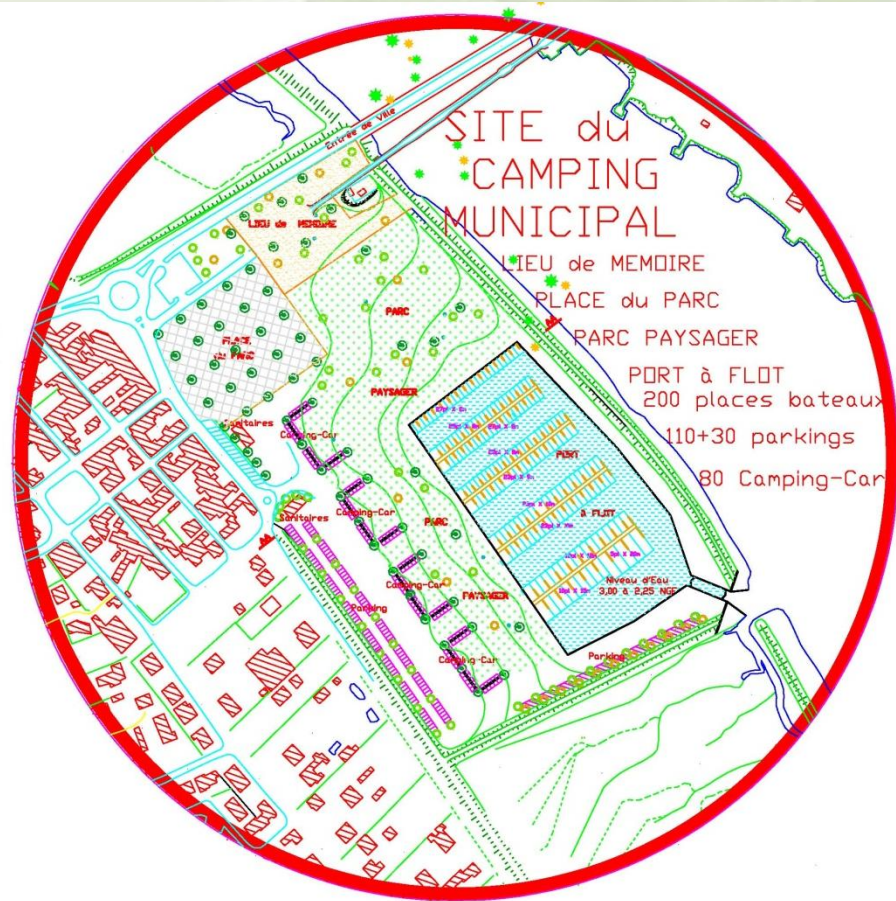
- Création d'un lieu de mémoire entre les deux ponts et réalisation d'un espace de loisirs et de stationnement sur l'ancien camping
- Aménagement de la zone de solidarité
- requalification de l'avenue de la plage et création d'une esplanade de la mer

Création d'un lieu de mémoire et aménagement de l'ancien camping

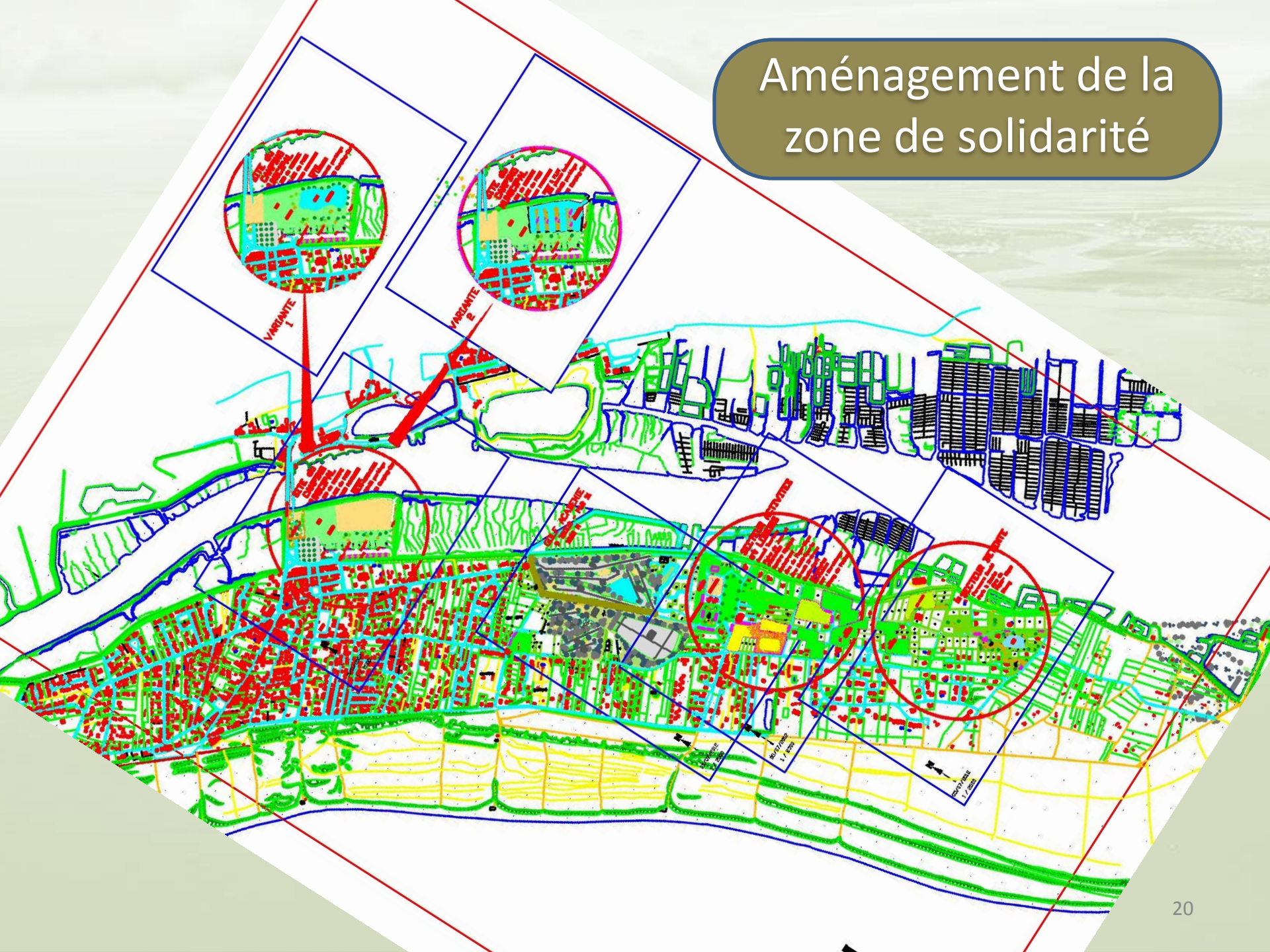


Création d'un lieu de mémoire et aménagement de l'ancien camping

Variantes possibles

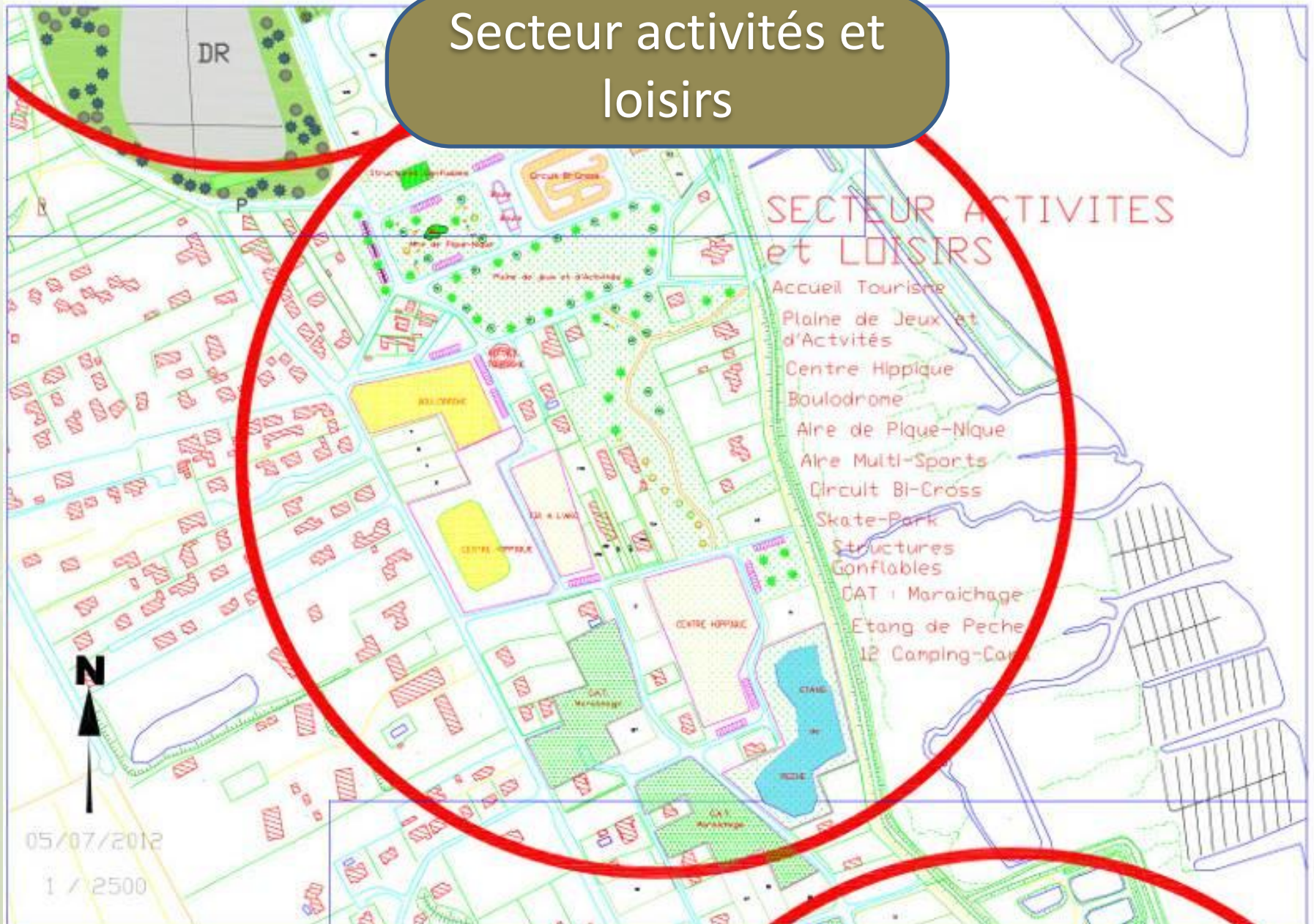


Aménagement de la zone de solidarité





Secteur activités et loisirs



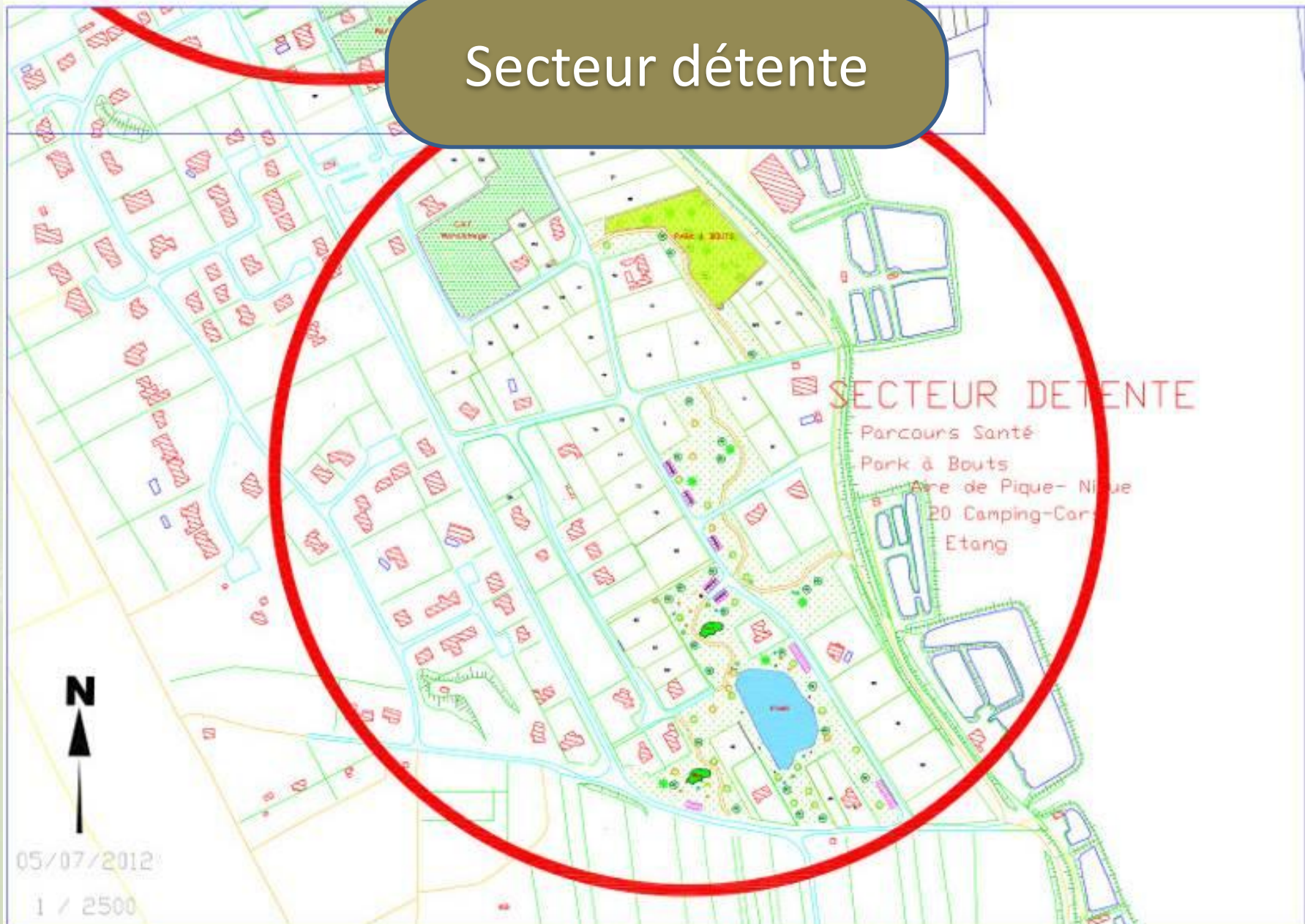


"HALLSPORT"
BOULODROME DE 30.00M X 16.50

SAAL HALLSPORT
KONSTRUKTION ALFA SYSTEME
16.50M X 30.00M

A 3D architectural rendering of the HallSport structure, showing a long, covered walkway with a series of wooden pillars and a curved roof. The text above the rendering identifies it as a 30.00m x 16.50m bouledrome. To the left, there is a logo for SAAL HALLSPORT and a small logo for ALFA SYSTEME.

Secteur détente





Requalification de l'avenue de la plage et création de l'esplanade de la mer

Le projet consiste à :

- requalifier et revitaliser le cœur du bourg.
- améliorer la desserte des commerces.
- valoriser cet axe majeur d'accès au littoral.
- mettre en valeur le bâti caractéristique de cette ville balnéaire.
- redonner une continuité urbaine valorisante pour les commerces, les riverains et les estivants.



Requalification de l'avenue de la plage et création de l'esplanade de la mer

Les propositions d'aménagement devront contribuer à :

- clarifier la lisibilité de l'espace et l'ouverture visuelle vers l'océan
- affirmer le caractère piétonnier et apaisé de l'esplanade de la mer
- conserver le mur de digue historique
- moderniser le mobilier et clarifier la signalétique afin de faciliter les circulations piétonnes
- Améliorer les connexions de l'espace public aux espaces naturels remarquables (réserve naturelle, sentier littoral...)



Merci de votre attention

