

Département de Vendée

Commune de **SAINTE FOY**

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

Dossier d'approbation

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du POS Elaboration du PLU	27/02/2004	15/07/2008	10/02/2009

U612 / 2009

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	8
I. LE TERRITOIRE DE SAINTE-FOY	9
A. Localisation	9
B. Limite administrative et Coopération intercommunale	10
C. Organisation territoriale.....	14
II. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	16
A. Evolution de la population communale	16
B. La structure de la population.....	24
III. L'HABITAT	30
A. Evolution du parc	30
B. Caractéristiques des résidences principales	33
C. La construction neuve depuis 1999	38
IV. ECONOMIE	44
A. Population active, Chômage et emploi	44
B. Typologie par activités du tissu économique	49
V. LES EQUIPEMENTS	57
A. Réseaux de communication.....	57
B. eau et assainissement.....	60
VI. PERSPECTIVE D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	68

CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	70
I. LE CADRE GEOGRAPHIQUE	71
A. <i>Le climat</i>	71
B. <i>Le relief</i>	72
C. <i>L'hydrologie</i>	73
II. LE PATRIMOINE NATUREL.....	79
A. <i>L'occupation du sol</i>	79
B. <i>La couverture végétale</i>	80
C. <i>Reconnaissance des milieux naturels</i>	84
D. <i>les secteurs naturels d'intérêt local</i>	88
III. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE	89
A. <i>Contexte général</i>	89
B. <i>Les entités paysagères</i>	89
IV. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET CULTUREL	102
A. <i>Les sites archéologiques</i>	102
B. <i>Le patrimoine culturel</i>	103
V. LES RISQUES ET NUISANCES	105
A. <i>Le risque Inondation</i>	105
B. <i>Les nuisances sonores</i>	105
C. <i>Le risque de pollution</i>	105
D. <i>Risques majeurs</i>	106

CHAPITRE 3 : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENUS	107
I. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT	108
A. <i>Les motivations de la révision du PLU</i>	108
B. <i>Le choix du projet : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour Sainte Foy</i>	108
C. <i>Les alternatives au projet et les raisons de leur rejet</i>	121
II. CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LE REGLEMENT	122
A. <i>Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées</i>	122
B. <i>Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers</i>	132
CHAPITRE 4 : INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES SUPPRIMER OU LES REDUIRE	134
I. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	135
A. <i>L'absence d'incidences sur le site Natura 2000</i>	135
B. <i>Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt</i>	136
C. <i>Les incidences sur la ressource en eau</i>	138
D. <i>Les incidences sur les déchets</i>	140
E. <i>Les incidences liées aux risques et nuisances</i>	140
F. <i>Les incidences sur le développement des énergies propres</i>	141

CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	142
I. LE RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME	143
A. L'article L. 110.....	143
B. L'article L. 121-1.....	144
C. L'article L. 123-1.....	151
II. LE RESPECT DES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES	152
A. La loi sur l'eau	152
B. La loi Paysage	154
C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)	155
D. La loi relative à la lutte contre le bruit	156
E. La compatibilité avec le SCOT	157
CHAPITRE 6 : ANNEXES	161