

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Présentation et échanges sur les grandes orientations pour le développement du territoire à 10 ans

Réunions publiques - 15 & 20 juin 2023



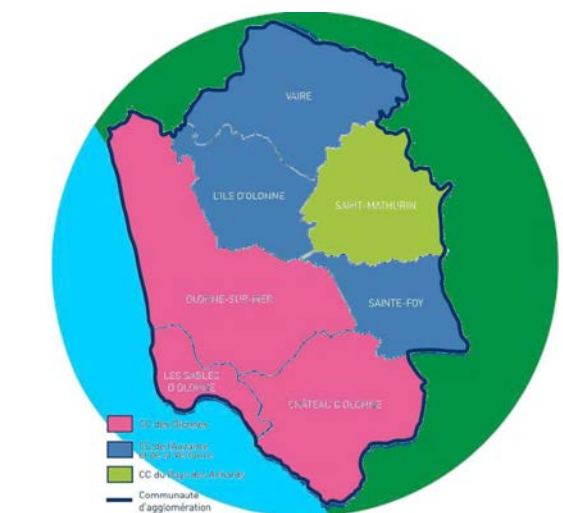
# RAPPEL : POURQUOI UN PLUI POUR LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION ?

## Un document unique pour un projet commun

Au 1er janvier 2017, Les Sables d'Olonne Agglomération comptait **7 communes**.

Depuis la création de la commune nouvelle des Sables d'Olonne au 1<sup>er</sup> janvier 2019, elle compte **5 communes**.

Chaque commune est dotée d'un PLU qui continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du futur PLUi



2017 : 7 communes dans l'agglomération

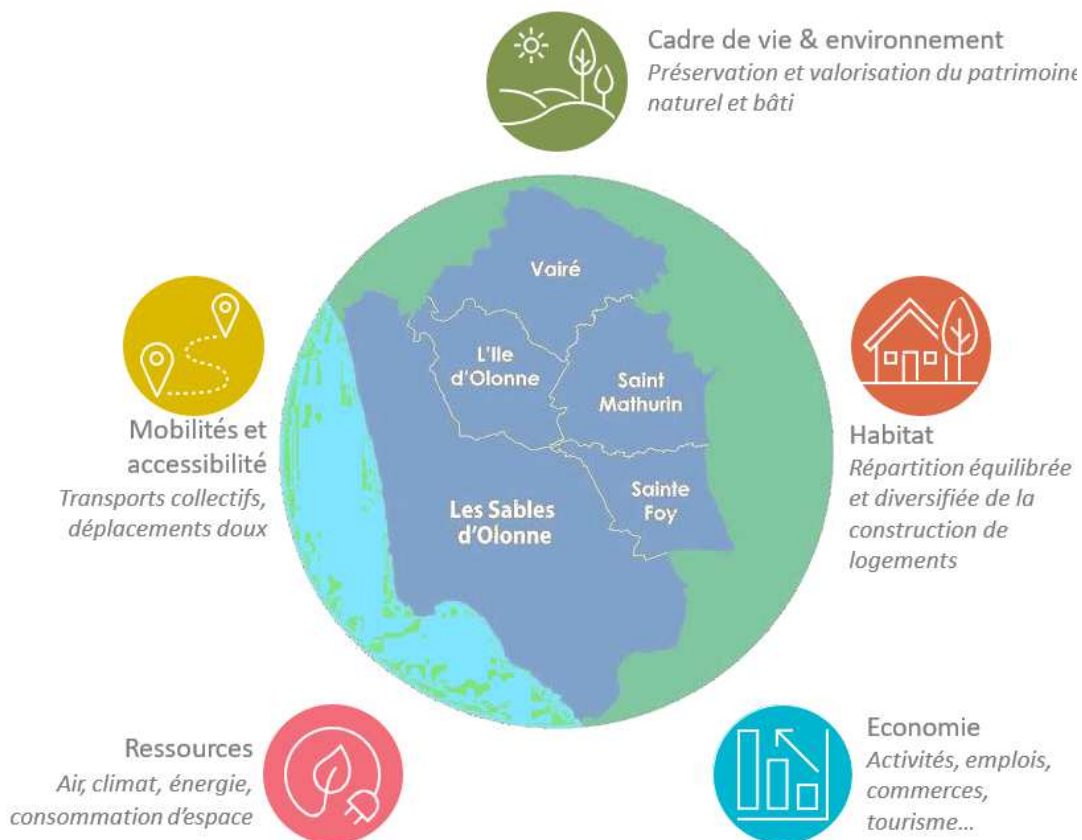


2019 : 5 communes dans l'agglomération avec création de la commune nouvelle des Sables d'Olonne



# LE PADD, UNE VISION STRATÉGIQUE DU TERRITOIRE

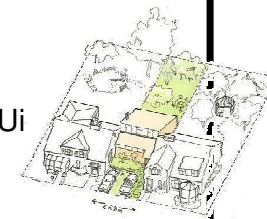
Se développer de manière équilibrée, préserver notre qualité de vie, maîtriser l'urbanisation, protéger l'environnement, favoriser les déplacements doux, protéger nos espaces agricoles... Autant de défis à relever pour Les Sables d'Olonne Agglomération et ses 5 communes membres.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porte les ambitions de l'agglomération des Sables d'Olonne en matière d'environnement, de paysage, d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, de développement économique pour les 10/15 années à venir.



Projet qui sera traduit dans les documents règlementaires du PLUi



# LE PADD, UNE VISION STRATÉGIQUE DU TERRITOIRE

## Loi et documents supra-locaux



## Documents majeurs locaux



## La concertation



## LE PADD du PLUI

S'inscrire dans un développement plus raisonné avec une maîtrise de la croissance démographique en conciliant 2 défis :

- Une agglomération dynamique et vivante à l'année
- Un développement plus sobre, plus résilient, respectueux des ressources et du cadre de vie



# LE PADD, UNE VISION STRATÉGIQUE DU TERRITOIRE

Une proposition d'organisation en 3 axes

## AXE 1 - Une agglomération dynamique à l'année

Orientation 1 : Construire une politique résidentielle ambitieuse en faveur des jeunes et des actifs

Orientation 2 : Affirmer la dynamique économique du territoire

Orientation 3 : Offrir des équipements et des services adaptés à une agglomération de plus de 50 000 habitants

## AXE 2 - Une agglomération respectueuse des richesses de son territoire

Orientation 4 : Maitriser l'empreinte environnementale de l'agglomération des Sables d'Olonne

Orientation 5 : Renforcer l'image d'une agglomération nature entre Océan, Marais et Bocage

Orientation 6 : Gérer durablement l'eau et les déchets sur le territoire

Orientation 7 : Promouvoir une agriculture de proximité

Orientation 8 : S'engager vers un tourisme plus durable

## AXE 3 – Une agglomération qui agit pour le bien-être et la santé de ses habitants

Orientation 9 : Concevoir un urbanisme de proximité et de qualité

Orientation 10 : Relever le défi d'une politique de mobilité encore plus ambitieuse

Orientation 11 : Assurer un développement garant de la sécurité et de la santé de ses habitants



# AXE 1 : Une agglomération dynamique à l'année

# ORIENTATION 1 : CONSTRUIRE UNE POLITIQUE RÉSIDENIELLE AMBITIEUSE EN FAVEUR DES JEUNES ET DES ACTIFS

L'accueil des jeunes et des actifs est un enjeu majeur pour l'agglomération des Sables d'Olonne compte tenu de la tension sur le logement liée à la concurrence de l'habitat secondaire et touristique et à l'explosion des valeurs foncières. L'agglomération des Sables d'Olonne affirme la volonté de s'engager dans une politique résidentielle axée sur le logement des actifs et des jeunes avec 2 défis majeurs à relever : Renforcer la vocation résidentielle à l'année du territoire et intensifier la production de logements abordables.

- **S'engager dans un développement résidentiel maîtrisé en adéquation avec sa capacité d'accueil et en respectant les équilibres territoriaux définis dans le SCOT (équilibre entre le Pôle principal de la Ville des Sables d'Olonne et les pôles secondaires des communes rétro-littorales).**
- **Mener une action volontariste pour favoriser le logement pour les résidents à l'année** dans l'offre nouvelle notamment par la production de logements abordables et par le réinvestissement du parc ancien en poursuivant les logiques d'expérimentation tel que le dispositif « Louer à l'année ».
- **Proposer une offre de logements adaptés à l'ensemble des habitants de l'agglomération, en mettant l'accent sur le logement des actifs et des jeunes**
  - Intensifier la production de logements abordables
  - Développer une offre répondant aux besoins spécifiques des saisonniers et des actifs en transition sur le territoire
  - Sans oublier la nécessité de répondre aux besoins des autres profils de ménages, notamment les seniors et des ménages les plus modestes.
- **Engager une politique foncière offensive nécessaire à la création de cette offre de logement abordable, en s'appuyant sur l'étude de gisement foncier réalisée dans le cadre du PLH**





## ORIENTATION 2 : AFFIRMER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

L'emploi est l'un des premiers motifs d'implantation d'un ménage sur le territoire. Ainsi projet démographique et économique sont intimement liés. Dans l'objectif d'un territoire dynamique à l'année, notre collectivité doit relever le défi d'une agglomération entreprenante et innovante pour capter les entreprises sur son territoire, tout en prenant en compte les enjeux de développement durable.

### ➤ En développant une offre immobilière diversifiée sur le territoire

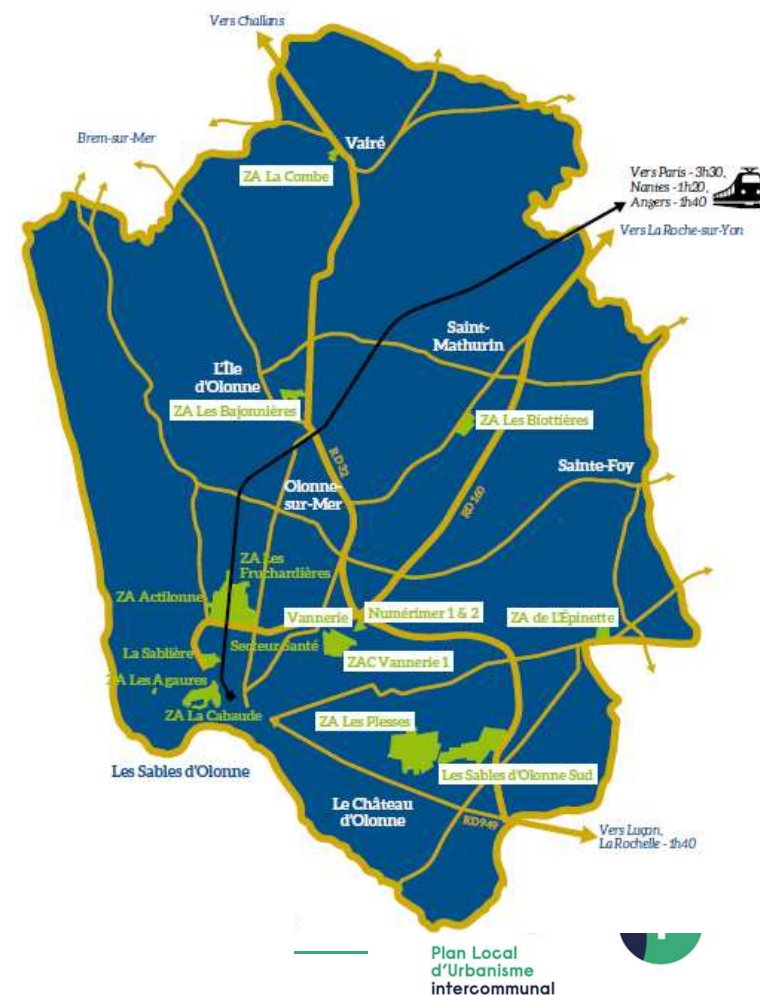
- En optimisant et requalifiant l'immobilier existant dans les zones d'activités économiques
- En l'accompagnant par le développement d'une nouvelle offre foncière économique nécessaire à l'évolution et l'accueil des entreprises (pôles stratégiques et pôles de proximité)

### ➤ En s'appuyant sur les spécificités du territoire

- L'économie bleue : développement du nautisme (projet Port Olona 2040), promotion des filières de pêches, activités historiques des Sables d'Olonne,
- Le tourisme, en développant le créneau du tourisme d'affaire, gage d'une activité à l'année et qui permet de faire connaître le territoire aux actifs
- L'artisanat, les PME....

### ➤ En promouvant une économie engagée dans la transition environnementale et moins consommateur d'espaces

- Promouvoir un modèle économique plus durable : de nouvelles formes d'aménagement moins consommatrices d'espaces, plus qualitatives et laissant place aux mobilités alternatives à la voiture individuelle
- Accompagner les entreprises dans la démarche RSE





# ORIENTATION 3 : OFFRIR DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES ADAPTÉS À UNE AGGLOMÉRATION DE PLUS DE 50 000 HABITANTS

L'offre territoriale relative aux loisirs, à la culture, la santé, l'éducation ainsi que l'accessibilité du territoire ont aujourd'hui un rôle prépondérant dans le choix d'implantation des actifs. Pour être à la hauteur d'une agglomération majeure de l'Arc Atlantique, il faut développer davantage l'offre de loisirs, de services et d'équipements

- **Etre un territoire facilement accessible (enjeu de la gare des Sables) et la halte gare d'Olonne**
- **Continuer le développement de l'offre de santé** en poursuivant l'aménagement du pôle santé sans omettre la nécessité de services de proximité.
- **Développer une offre de formation adaptée** y compris formation supérieure, pour accompagner le développement économique, attirer et maintenir les jeunes sur son territoire.
- **Poursuivre le développement d'une offre culturelle, sportive, événementielle à l'année**, attractive et diversifiée qui permet de répondre aux aspirations des jeunes et des actifs.
- **Concilier dynamique des pôles commerciaux majeurs et offres de proximité.**



# AXE 2 : Une agglomération respectueuse des richesses de son territoire

# ORIENTATION 4 : MAITRISER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération des Sables d'Olonne est dotée d'une richesse et d'une diversité de ressources naturelles, d'un cadre de vie privilégié qui sont aujourd'hui soumis à forte pression en raison de l'attractivité du territoire. Consciente de cette pression et de l'urgence d'agir pour transmettre un territoire préservé aux futures générations, l'agglomération a pris la décision ambitieuse de s'engager dans une politique de ralentissement démographique visant à promouvoir un développement résidentiel compatible avec ses capacités d'accueil et à réduire considérablement la consommation du foncier en dehors de l'enveloppe urbaine pour la préservation de ces ressources.

- **Limiter l'étalement urbain dans le respect des objectifs fixés dans le SCOT** dans un objectif de diminuer par deux la consommation d'espaces par rapport à la précédente décennie et de tendre vers le zéro artificialisation nette à horizon 2040
- **Privilégier le renouvellement urbain et construire prioritairement les nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine** en proposant de nouvelles formes urbaines pour une certaine densification (mais pas n'importe comment, pas n'importe où) et dans le respect :
  - des objectifs de respiration urbaine, de préservation de l'armature verte et bleue,
  - de l'identité patrimoniale et urbaine du quartier dans lequel le projet s'inscrit.
- **Limiter les secteurs d'extension urbaine nécessaires dans un objectif de préserver les secteurs à forts enjeux agricoles et écologiques**  
Un potentiel de 48 ha a été défini dans le SCOT pour la ville de Sables d'Olonne et 38 ha pour les communes rétro-littorales ..



# ORIENTATION 5 : RENFORCER L'IMAGE D'UNE AGGLOMÉRATION NATURE ENTRE OCÉAN, MARAIS ET BOCAGE

L'agglomération concentre des espaces naturels d'une qualité exceptionnelle du fait de la diversité des paysages entre océan, marais et bocage. Depuis plusieurs années, l'agglomération des Sables d'Olonne œuvre pour préserver ces espaces naturels et les mettre en valeur. Cette politique s'inscrit notamment dans la continuité du Plan Forêt Climat 2050 qui constitue à la fois un vaste programme de préservation et de développement des ressources naturelles, et une réponse aux enjeux de changement climatique, de santé et de cadre de vie.

Le PLUi doit donner à la collectivité les outils nécessaires à cette politique notamment pour :

- **Assurer la préservation et la mise en valeur de la biodiversité au sein de la Trame verte, bleue et noire, armature naturelle de l'agglomération constituée par le littoral, les marais, le bocage** (biodiversité, zones humides, protection des arbres et des haies...)
- **Préserver les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables en application de la loi Littoral.**
- **Affirmer l'identité verte et patrimoniale du territoire** en mettant en valeur et en préservant les milieux spécifiques tels que les marais, les dunes, les espaces littoraux, le bocage.
- **Valoriser la nature en ville en intégrant un maillage fin du végétal dans l'enveloppe urbaine**, en étudiant les possibilités de renaturation de certains espaces est également un levier pour développer la nature en ville.



# ORIENTATION 6 : GÉRER DURABLEMENT L'EAU ET LES DÉCHETS SUR LE TERRITOIRE

Repenser les modes de production et de consommation pour protéger nos ressources et limiter la quantité de déchets générés sont des enjeux que doit relever de notre collectivité.

## ➤ Gérer de manière durable l'eau:

- Améliorer la qualité de l'eau.
- Développer de nouveaux espaces de stockage d'eau avec notamment un enjeu pour les carrières en fin d'exploitation;
- Articuler les zonages d'assainissement et les choix de développement.
- Mettre en place des actions en faveur de la réutilisation de l'eau : que ce soit de l'eau de pluie en incitant les particuliers à installer des récupérateurs d'eau ou encore la récupération des eaux usées en mettant en application le projet Jourdain.
- Mener un travail en partenariat avec le SAGE Auzance Vertonne et le futur projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) au service d'une agriculture durable.
- Sensibiliser les habitants, les visiteurs et les professionnels du territoire aux économies d'eau et à une utilisation durable.

## ➤ Mettre en place une stratégie pour mieux gérer et réduire les déchets, en prenant en compte la dimension touristique du territoire:

- Poursuivre une politique d'incitation des habitants, des commerçants et des entreprises à réduire les déchets, travailler également avec les acteurs touristiques et événementiels, notamment concernant la réduction du plastique.
- Poursuivre le développement de la collecte et de la valorisation des déchets : collecter et valoriser les bio-déchets, développer des points d'apport volontaire enterrés; sensibiliser les entreprises et les citoyens à la collecte et au tri des déchets.
- Prévoir l'aménagement d'équipements et d'espaces facilitant la collecte et le tri des déchets, le réemploi et la valorisation de ces ressources, en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.
- Optimiser la valorisation et le stockage des déchets en prévoyant les besoins émanant de chaque secteur.





## ORIENTATION 7 : PROMOUVOIR UNE AGRICULTURE DE PROXIMITÉ

L'agriculture est une ressource majeure de notre territoire. Au-delà de son rôle économique, l'agriculture joue un rôle essentiel dans la mise en place d'une alimentation locale et plus saine, dans la structuration des paysages et dans le fonctionnement des écosystèmes. C'est pourquoi l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite accompagner le développement d'une agriculture plus durable qui s'inscrit dans le projet global de la collectivité.

- **Préserver l'outil agricole (espaces agricoles et sièges d'exploitation)** en réduisant la consommation d'espaces et en évitant leur fractionnement (enjeu d'attractivité pour les nouvelles générations).
- **Accompagner le développement d'une agriculture de proximité**, notamment développement des activités de maraichages périurbaines, activité agricole compatible avec une urbanisation de proximité, plus visible pour les habitants et qui peuvent être des lieux de sensibilisation pour une alimentation plus saine.
- **Intégrer l'enjeu de la ressource en eau** dans un contexte de changement climatique et d'épisodes de sécheresse
- **Renforcer le lien entre agriculture, paysage et trame verte et bleue**

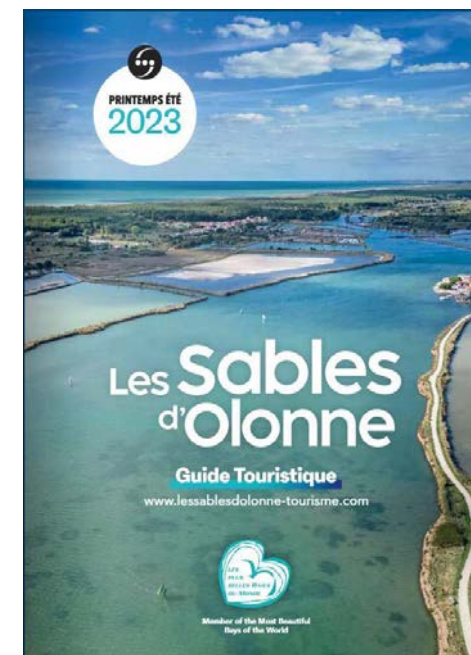




## ORIENTATION 8 : S'ENGAGER VERS UN TOURISME PLUS DURABLE

Le tourisme est l'une des activités principales du territoire. Pour autant en lien avec la politique globale de développement de l'agglomération, le tourisme doit être davantage canalisé et diffusé sur l'ensemble du territoire afin de réduire la pression sur les écosystèmes naturels. Il s'agit de proposer un tourisme plus responsable intégrant des activités innovantes pour les visiteurs sans négliger leur intérêt vis-à-vis des habitants de l'agglomération.

- **Privilégier un tourisme vert moins impactant pour l'environnement et le cadre de vie** en intégrant les acteurs du tourisme et en organisant une offre d'hébergement adaptée à l'échelle intercommunale.
- **Structurer et mettre en lien des itinéraires de randonnées pédestres et cyclables** en assurant des interconnexions entre la ville des Sables d'Olonne, les communes rétro-littorales mais aussi avec les territoires voisins, sans oublier l'atout de la halte gare d'Olonne dans ce tourisme vert.
- **Organiser des itinéraires de découvertes** du patrimoine historique, culturel et paysager en lien avec une politique de mobilité adaptée
- **Permettre l'accès aux plages et aux espaces naturels** par des modes de déplacement doux ( vélos, navettes...).
- **Sensibiliser à l'environnement et à la biodiversité** en lien avec les associations et les acteurs touristiques du territoire, dans un objectif que les visiteurs prennent en compte la fragilité des milieux et des ressources pour en être plus respectueux.



# AXE 3 : Une agglomération qui agit pour le bien-être et la santé de ses habitants

# ORIENTATION 9 : CONSTRUIRE UN URBANISME DE PROXIMITÉ ET DE QUALITÉ

L'agglomération des Sables d'Olonne ambitionne d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité fondé sur la proximité, en privilégiant les nouvelles opérations dans les cœurs de bourgs et les lieux de polarités. Pour leur convivialité, les efforts devront être poursuivis afin de promouvoir des opérations plus durables et qualitatives, y compris dans le traitement des espaces publics, prenant en compte les enjeux de biodiversité, de santé, de qualité de vie, de lutte contre le changement climatique.

- **S'engager dans un urbanisme de proximité** en favorisant la création de nouveaux logements à proximité des services, des commerces et des équipements: les centres-bourgs rétro-littoraux et cœurs de quartier des Sables d'Olonne pour préserver leur attractivité et en faire des lieux d'échanges et de sociabilité
  
- **Promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces en s'adaptant à l'environnement urbain et paysager et en prenant en compte les enjeux de transition énergétique :**
  - Réussir l'intégration urbaine de nouveaux quartiers dans un souci d'insertion architecturale et urbaine, en portant une attention particulière au traitement des espaces publics, sur la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti
  - Intégrer les enjeux de perméabilité, de préservation de la trame verte et des éléments du paysage,
  - Etre vigilant sur la qualité des franges urbaines, en particulier pour les opérations en extension avec une attention particulière sur la préservation des panoramas ou perspectives visuels majeurs,
  - Intégrer les enjeux de mobilité et de sobriété énergétique inscrits dans le PCAET.
  
- **Réinvestir le parc existant** dans une logique d'attractivité des polarités existantes mais aussi de diminution de la consommation d'espaces.



## ORIENTATION 10 : RELEVER LE DÉFI D'UNE POLITIQUE DES MOBILITÉS ENCORE PLUS AMBITIEUSES

Les Sables d'Olonne Agglomération s'est engagée dans un politique ambitieuse pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et apaiser l'hyper-centre. Si les actions engagées par la collectivité commencent à produire leurs effets, la place de la voiture reste encore trop prépondérante dans les déplacements effectués sur le territoire. C'est pourquoi la collectivité doit intensifier ses efforts en lien avec un urbanisme de proximité qui réduit les distances et favorise l'usage des déplacements doux.

- **Poursuivre le développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle en s'appuyant :**
  - Sur la mise en œuvre du plan vélo 2025 approuvé en novembre 2019, qui vise à développer et sécuriser le réseau cyclable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, à favoriser l'accès au vélo pour les habitants du territoire, y compris les résidents temporaires
  - Sur le renforcement des services de transport urbain et maritime
- **Prendre en compte la saisonnalité des besoins dans l'offre de déplacement en lien avec la fréquentation touristique et les grands événements du territoire en s'inspirant des actions déjà mises en œuvre :**
  - Développement des parking P+R (exemple parking de la Sablière et du parking de la Vannerie lors du Vendée Globe 2020)
  - En lien avec une offre de mobilité adaptée telle que les Marinettes, le Bus de Mer, le Vélo en libre service (VLS).
  - En favorisant la venue des visiteurs par le train en lien avec une offre de mobilité locale connectée avec les offres régionales et nationales
- **Engager des réflexions pour la gestion du dernier kilomètre :** le transport des marchandises est essentiel au dynamisme commercial mais il génère toutefois des nuisances en milieu urbain. La mise en œuvre de nouveaux services est à étudier : stocks déportés, consigne





# ORIENTATION 11 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT GARANT DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DES HABITANTS

La lutte contre le changement climatique et ses conséquences, la gestion des risques naturels, la santé des habitants sont des items qui guident l'action de la collectivité dans l'ensemble de la politique mise en œuvre. L'agglomération doit poursuivre son implication pour préparer le territoire et les habitants aux conséquences du changement climatique et mettre en place une stratégie adaptée.

- **Lutter contre le réchauffement climatique et ses conséquences, en s'inscrivant dans les objectifs définis par les PCAET en cours d'approbation par l'action :**
  - En agissant sur les mobilités (favoriser les modes de déplacements moins polluants et moins émetteur de gaz à effet de serre, valorisation des carburations moins polluantes (gnc, hydrogène..);
  - En agissant sur le logement (rénovation énergétique massive des logements)
  - En systématisant le recours aux énergies renouvelables dans les projets de construction (exemplarité des bâtiments publics)
  - En préservant et réhabilitant les puits de carbone du territoire (espaces naturels, nature en ville, marais...)
  
- **Etre pro-actif face aux risques naturels**
  - Anticiper les risques littoraux dans la politique d'aménagement du territoire en s'appuyant sur les études engagées observatoires du trait de côte, études de modélisations de montée des eaux...)
  - Développer la culture risque et anticiper la vulnérabilité du territoire par rapport à l'ensemble des risques naturels.
  
- **De manière générale mieux protéger la santé des habitants de l'agglomération et de celles de ces usagers, et plus particulièrement de proposer un développement compatible avec les exigences accrues en matière de sécurité, d'exposition des populations aux risques et nuisances.**



**Merci**  
de votre  
attention