



LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION

# Guide de participation

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



# Comprendre le PLUi

## Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ou PLUi, est LE document de référence en matière d'urbanisme. Il dessine les grandes orientations fixées par l'agglomération en termes d'aménagement du territoire pour les 10-15 ans à venir.

Il traite de l'organisation et de l'aménagement des espaces et fixe les règles d'utilisation du sol. Le PLUi est dit « intercommunal » lorsqu'il concerne plusieurs communes regroupées dans une même intercommunalité, soit ici les 5 communes de l'agglomération des Sables d'Olonne.

## Quel projet d'avenir pour l'agglomération ?

Le territoire a connu plusieurs modifications administratives successives avec la création de l'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la fusion des communes des Sables d'Olonne, d'Olonne sur Mer et de Château d'Olonne au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Dans ce cadre, les élus se sont engagés dans la définition d'un projet de territoire cohérent pour l'ensemble de l'agglomération, s'articulant autour de **trois enjeux principaux** :

- Un projet de croissance durable et de gestion économe des ressources,
- Un développement maîtrisé et un cadre de vie préservé,
- La promotion du dynamisme du territoire sur les plans économique, humain, culturel, sportif, etc.

## Pourquoi le PLU est-il intercommunal ?

Depuis 2014, l'intercommunalité devient progressivement la règle en matière d'urbanisme. Le PLUi est un outil qui permettra de concrétiser le projet d'avenir des Sables d'Olonne Agglomération. **Son objectif est triple** :

- Assurer un développement équilibré et maîtrisé du territoire,
- Consolider la construction

intercommunale et le projet de territoire,

- Définir une identité territoriale et la solidarité entre les communes tout en prenant en compte leurs spécificités.

Le PLUi des Sables d'Olonne Agglomération a été prescrit le 31 janvier 2020.

## À savoir

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Les Sables d'Olonne Agglomération comptait 7 communes.

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

## Comment le PLUi s'articule-t-il avec les autres documents de planification ?

Le PLUi est l'outil majeur pour traduire et mettre en œuvre les grands axes du projet de territoire définis dans le cadre du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT). Il reprendra les 3 objectifs de ralentissement fixés par le SCOT pour préserver les ressources et le cadre de vie :

- Maîtriser la croissance,
- Freiner la progression du nombre de logements construits chaque année,
- Réduire la surface de terrains consommée.

Il prendra également en compte les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et du Plan Forêt Climat 2050.

## Quels sont les sujets traités par le PLUi ?

Le PLUi répond aux préoccupations quotidiennes des élus et des citoyens : l'environnement au sens large et le cadre de vie, l'habitat et le logement, les mobilités, les besoins en équipement et services, l'économie, l'agriculture et la formation...

Au travers de l'ensemble de ces thématiques, le PLUi devra concrétiser l'ambition du SCOT de s'engager dans un développement plus durable, c'est-à-dire :

- Une urbanisation maîtrisée et intégrée à l'environnement,
- Le respect des ressources et des espaces agricoles, de la biodiversité, du patrimoine bâti et naturel,
- La prise en compte des enjeux climatiques et de santé humaine (réduction des consommations d'énergie, qualité de l'air, espaces de respiration en milieu urbain...),
- Le développement et l'usage des mobilités douces ou alternatives à la voiture individuelle pour une ville apaisée.

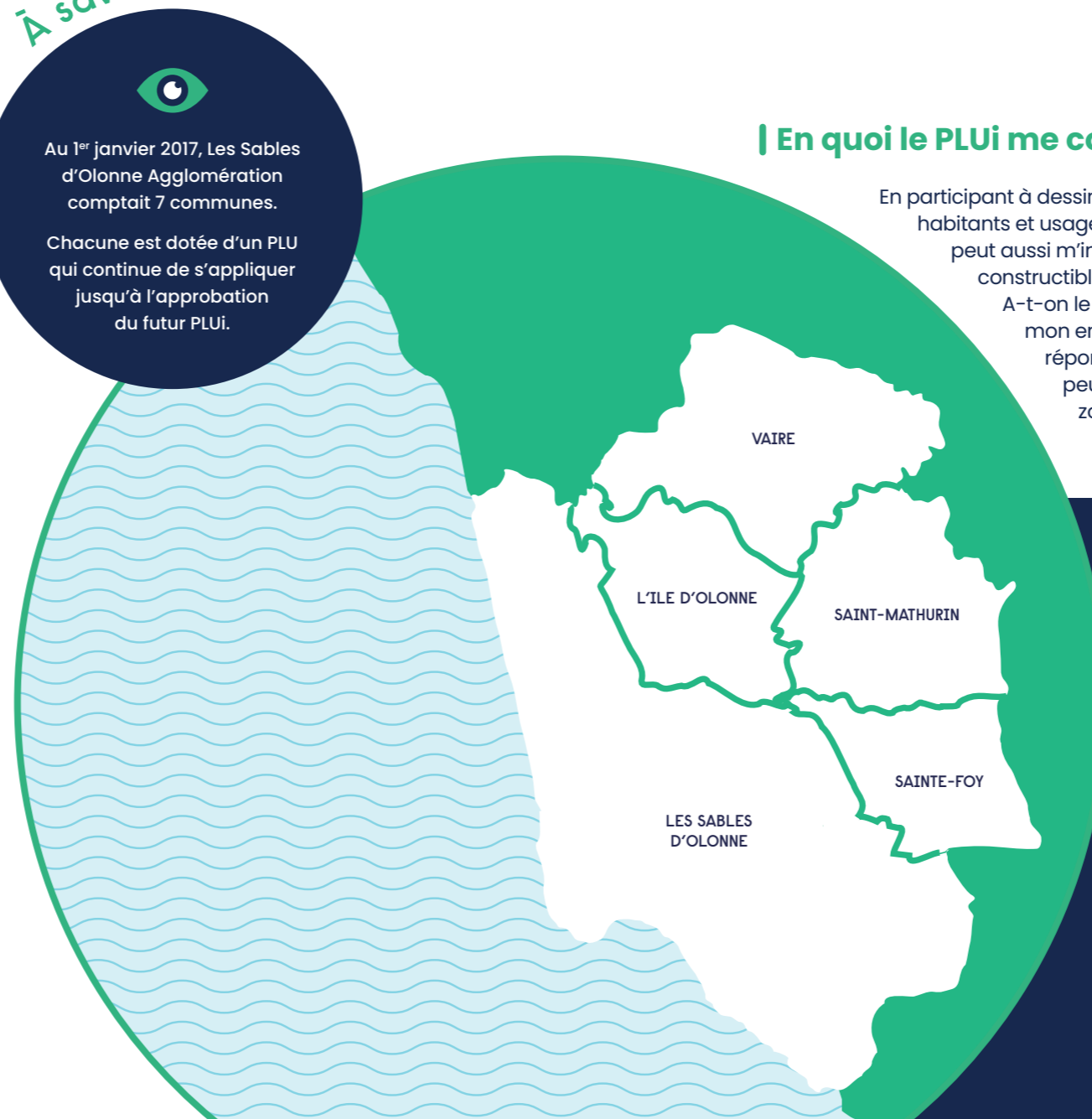
## En quoi le PLUi me concerne-t-il ?

En participant à dessiner le territoire, le PLUi concerne chacune et chacun des habitants et usagers de l'agglomération. Sa traduction réglementaire peut aussi m'intéresser individuellement : ma parcelle est-elle en zone constructible ? Une extension de ma maison est-elle possible ? A-t-on le droit de construire en face de chez moi ? Où installer mon entreprise ?... Autant de questions qui trouvent leur réponse dans le PLUi, une vraie « boîte à outils » dont chacun peut s'emparer en consultant, par exemple, le plan de zonage ou le règlement.

## Quel est le territoire concerné par le PLUi ?

Les Sables d'Olonne Agglomération s'étend sur une superficie de 172 km<sup>2</sup> et compte 51 938 habitants. Depuis la création de la commune nouvelle des Sables d'Olonne au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (Les Sables d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Château d'Olonne), **l'agglomération compte désormais 5 communes** :

- Les Sables d'Olonne (43 219 habitants)  
- L'Île d'Olonne (2 699 habitants),
- Sainte-Foy (2 115 habitants),
- Saint-Mathurin (2 245 habitants),
- Vairé (1 660 habitants).



# Parcourir les grandes étapes

## De quoi se compose le PLUi ?

Le PLUi comprend cinq documents complémentaires :

- **Le rapport de présentation** établit un diagnostic du territoire et un état initial de l'environnement. Il explique les choix d'aménagement retenus et analyse leur impact sur l'environnement,
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit les objectifs stratégiques en termes d'habitat, de mobilités, d'environnement et de développement économique. C'est le projet politique de la collectivité pour les 10 à 15 prochaines années,
- **Le règlement** est la traduction concrète des grandes orientations du PADD. Il fixe les règles d'utilisation du sol en matière de construction et d'aménagement applicables à chaque parcelle,

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, complémentaires du Règlement, précisent les objectifs de qualité d'un projet sur un secteur donné. Elles comprennent des dispositions thématiques portant sur l'aménagement, l'habitat, la mobilité, le commerce...
- À vocation technique, informative ou pédagogique, **les annexes** traitent de différentes thématiques comme les risques, les sites classés, les déchets, l'assainissement, l'eau potable, les eaux pluviales, les arbres remarquables, les servitudes d'utilité publique, etc.

## Qui sont les acteurs impliqués ?

Élaborer un PLUi mobilise de nombreux acteurs du territoire, à différentes échelles. Tous contribuent à l'élaboration du PLUi.

- **Les Sables d'Olonne Agglomération** conduit la démarche d'élaboration, débat du PADD, vote l'arrêt du projet et approuve le PLUi,
- **Les communes**, garantes de la proximité et en charge des autorisations d'utilisation du sol, sont étroitement associées à l'élaboration du PLUi. Elles débattent sur le PADD en Conseil municipal, participent à la Conférence intercommunale des maires de l'agglomération et à la commission d'urbanisme intercommunale. Cette collaboration est définie dans la charte de gouvernance,
- **Les équipes techniques** (élus et techniciens) de l'agglomération et des communes participent aux comités de pilotage thématiques et aux réunions de concertation avec les différents acteurs,
- **Des bureaux d'études** accompagnent l'agglomération sur différents volets du PLUi, allant des études à la concertation. Ils sont associés aux ateliers thématiques tout au long de la procédure,
- **Les personnes publiques associées (PPA)** sont réunies aux grandes étapes de la procédure. Ce sont les services de l'État, les organismes consulaires, la Chambre d'agriculture, la Région, le Département, etc,
- **Les acteurs associatifs et économiques du territoire** sont informés et concertés tout au long de la démarche et jusqu'à l'arrêt du projet,
- **Les habitants** sont associés au travers de la concertation et des comités de quartier. Ils pourront également s'exprimer au moment de l'enquête publique.

À savoir

Une charte de gouvernance, en date du 20 septembre 2019, définit les modalités de collaboration entre les communes et l'agglomération.

## Quelles sont les grandes étapes de son élaboration ?

L'élaboration du PLUi va se dérouler sur une période de trois ans :

**Janvier à septembre 2021 :**  
élaboration du diagnostic territorial et évaluation environnementale

**Octobre 2021 à juin 2022 :**  
définition du PADD

**Avril à décembre 2022 :**  
traduction du projet au plan de zonage et au règlement écrit, OAP

**Janvier à mars 2023 :**  
finalisation du dossier et arrêt du projet de PLUi en Conseil communautaire

**Avril à octobre 2023 :**  
phase administrative - Consultation des personnes publiques associées (PPA), enquête publique et rapport d'enquête

**Novembre à décembre 2023 :**  
arbitrages et approbation en Conseil communautaire

**Début 2024 :**  
entrée en vigueur du PLUi

# Participer à la construction du PLUi

## | Pour échanger

- Une réunion publique intercommunale à chaque étape du projet,
- Des ateliers thématiques et participatifs tout au long de la procédure.

**Vous vivez, travaillez sur le territoire des Sables d'Olonne Agglomération? La construction du PLUi vous concerne. La collectivité met en place une démarche de concertation préalable qui se poursuivra tout au long du projet jusqu'à l'arrêt du PLUi.**

## | À quoi sert la démarche de concertation?

La démarche de concertation pour élaborer le PLUi a deux objectifs principaux:

- Proposer une information claire et complète sur le projet, accessible à tous,
- Recueillir vos contributions sur les différentes thématiques. Elles viendront alimenter les études et enrichir le projet.

## | Quels sont les moyens pour s'informer et s'exprimer?

- Une page internet dédiée à l'élaboration du PLUi qui centralise toutes les informations relatives au projet : supports à télécharger, calendrier, dates de réunion...  
[www.isoagglo.fr/vivreauxolannes/environnement-amenagement-travaux/amenagement/plui/](http://www.isoagglo.fr/vivreauxolannes/environnement-amenagement-travaux/amenagement/plui/),
- Des articles dans le magazine « l'Agglo et vous » pour vous informer sur l'avancée du projet,
- Des annonces sur le site internet de l'agglomération et des communes sur tous les événements ouverts au public,
- Une exposition dont les panneaux seront également disponibles sur la page internet du PLUi.

## | POUR VOUS EXPRIMER

- Un registre de concertation dans chaque mairie du territoire et au siège de LSOA,
- Une adresse mail dédiée pour vous exprimer tout au long de la procédure: [plui.concertation@isoagglo.fr](mailto:plui.concertation@isoagglo.fr),
- La possibilité d'adresser ses remarques par courrier postal au siège des Sables d'Olonne Agglomération à l'adresse suivante:  
**3, avenue Carnot**  
**BP80391**  
**85108 Les Sables d'Olonne Cedex,**
- La possibilité d'apporter votre contribution lors des réunions publiques et des ateliers thématiques.

# Les Sables d'Olonne Agglomération

3, avenue Carnot  
BP 80391  
85108 Les Sables d'Olonne Cedex

**Tél:** 02 51 23 84 40  
**E-mail:** info@isoagglo.fr

[www.isoagglo.fr](http://www.isoagglo.fr)

Pour en savoir plus :  
<https://www.isoagglo.fr/vivreauxolannes/amenagement-dechets-environnement-habitat-urbanisme/urbanisme/plu/plui/>

