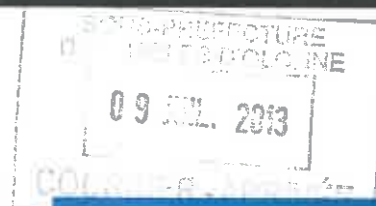


COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU 1. RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier d'approbation de PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
du 13 juin 2013

Le Maire

Albert TALON



Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30, rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

ASCONIT Consultants
3, impasse Sirius - 44470 Carquefou

ALTER PAYSAGES
10, avenue du Château - 44390 Safré

Commune de l'Île-d'Olonne
2 bis, rue Georges Clémenceau
85340 l'ÎLE-D'OLONNE

SOMMAIRE GENERAL

INTRODUCTION	5
1. DIAGNOSTIC	7
Chapitre 1.1. Le contexte intercommunal et le diagnostic sociodémographique	
Sommaire	9
1.1.1. Le contexte intercommunal	10
1.1.2. Le diagnostic socio-démographique	16
Synthèse des enjeux	31
Chapitre 1.2. Le diagnostic économique et les équipements	
Sommaire	33
1.2.1. Le diagnostic économique	34
1.2.2. Les équipements	43
Synthèse des enjeux	47
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	49
Chapitre 2.1. Les ressources naturelles et l'environnement	
Sommaire	51
2.1.1. Le milieu physique et l'occupation du sol	52
2.1.2. La patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité	57
2.1.3. Le diagnostic des pratiques agricoles	75
2.1.4. La gestion de l'eau	82
2.1.5. Les risques naturels et les sols pollués	102
2.1.6. Les nuisances	110
Synthèse des enjeux	114
Chapitre 2.2. Le paysage	
Sommaire	117
2.2.1. Les paysages	118
2.2.2. Le cadre de vie	128
Synthèse des enjeux	134
Chapitre 2.3. L'urbanisme et le bâti	
Sommaire	135
2.3.1. L'urbanisme	136
2.3.2. Le bâti	146
2.3.3. Le climat et les énergies renouvelables	154
2.3.4. Les servitudes d'utilité publique et les autres éléments d'information sur le territoire	158
Synthèse des enjeux	163

3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	167
Sommaire	169
Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU	170
3.1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement	171
3.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux	184
3.3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures d'évitement, correctrices et compensatoires associées et présentation du suivi des mesures	213
3.4. Résumé non technique	237
 4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	 241
Sommaire	243
4.1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	244
4.2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones	254
4.3. L'exposé des motifs du règlement	273
4.4. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation	283
4.5. Les servitudes particulières d'urbanisme	286

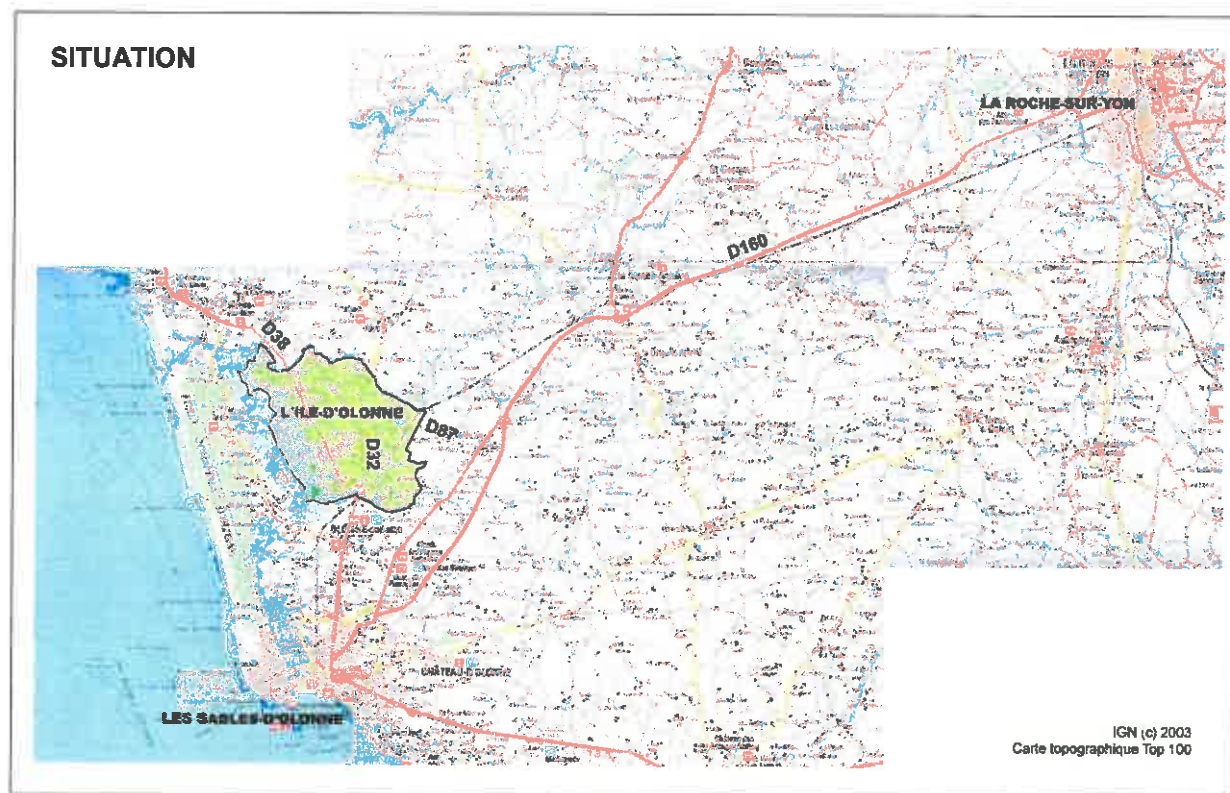
INTRODUCTION

L'Ile-d'Olonne est une commune rétro-littorale et rurale située à 10 km au Nord de la ville des Sables-d'Olonne. Sa situation géographique lui a permis de connaître un très fort développement au cours des dernières décennies. La population est de 2 579 habitants en 2007. Elle a été multipliée par trois depuis 1968.

Les zones urbaines se sont fortement étendues. Elles ont doublé de surface durant ces 18 dernières années. Le bourg et trois hameaux ont accueilli ces développements, principalement dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le bourg possède un bon niveau d'équipement de base, avec en particulier quelques commerces alimentaires, des équipements sportifs et scolaires.

Le marais d'Olonne, l'espace agricole, les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, composent un paysage diversifié et riche, aux influences maritimes et rurales complémentaires. La qualité du cadre de vie est importante à l'identité communale. Un tourisme vert et de découverte s'est développé, notamment autour de la présence du marais. Il contribue à l'animation de la commune.

L'Ile-d'Olonne est reliée aux Sables-d'Olonne et aux autres communes littorales ou rétro-littorales par les D32 et D38, en axe Nord/Sud. Une voie transversale Est/Ouest, la D87, permet de rejoindre la N160 à environ 5 km, en direction de La Roche-sur-Yon.



ELEMENTS DE CADRAGE

Population	1999 : 1 821 habitants 2007 : 2 579 habitants 2010 : 2 671 habitants (évaluation)
Superficie	1 923 ha 766 ha de surface agricole utilisée en 2000 (SAU des exploitations locales)
Altitude	minimum : 2 mètres dans le marais maximum : 33 mètres au Nord du territoire communal
Hydrographie	Bassin versant de l'Auzance-Vertonne
Intercommunalité administrative	Canton des Sables-d'Olonne Communauté de Communes de l'Auzance et de la Veronne Syndicat Mixte du canton des Sables-d'Olonne (Schéma de Cohérence Territoriale) Syndicat Mixte des Marais de la Gachère (gestion hydraulique...)
Limites territoriales	Brem-sur-Mer et Vairé au Nord Saint-Mathurin à l'Est Olonne-sur-Mer au Sud et à l'Ouest
Organisation de la construction sur le territoire	Bourg de L'Ile-d'Olonne Hameaux de La Burelière, La Brardière et La Salaire Ecart de bâtis isolés à quelques constructions (L'Audouinière)
Document d'urbanisme	Elaboration du POS approuvée le 28/06/1978 Révision n°1 du POS approuvée le 07/07/1994

Les élus locaux ont prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 28 mai 2009 afin de renouveler le projet urbain. Les objectifs préalables sont de :

- maîtriser le développement en maintenant à moyen terme les contours de l'urbanisation,
- maîtriser l'urbanisation par le remplissage des dents creuses,
- définir des zones pour la protection du patrimoine bâti,
- inscrire la commune dans une démarche de veille foncière pour les futurs projets,
- intégrer les déplacements doux (piétons, cycles) sur le territoire communal,
- contribuer à l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire communal,
- prendre en compte le périmètre d'aménagement foncier mis en place pour la création de la 2x2 voies Les Sables-d'Olonne / Challans,
- adapter le projet aux zones AOC,
- actualiser l'étude de zonage d'assainissement et dimensionner la station d'épuration aux besoins.

La commune est un territoire à enjeu environnemental avec la présence d'un site Natura 2000. Le PLU doit faire l'objet d'un complément à l'évaluation environnementale du SCOT, pour évaluer l'incidence du projet sur le site et la pertinence des outils mis en place pour sa préservation.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Syndicat Mixte du canton des Sables-d'Olonne est exécutoire depuis le 22 avril 2008. Le PLU doit le prendre en compte. Il est lié au SCOT par un principe de compatibilité. Le SCOT précise également l'application des dispositions de la Loi Littoral sur le territoire qu'il recouvre. Ces dispositions concernent L'Ile-d'Olonne, en tant que commune riveraine d'un estuaire.

1. LE DIAGNOSTIC

Chapitre 1.1. Le contexte intercommunal et le diagnostic sociodémographique

Sommaire	9
1.1.1. Le contexte intercommunal	10
A. Le territoire et l'intercommunalité	10
B. L'organisation urbaine	14
1.1.2. Le diagnostic sociodémographique	16
A. L'évolution de la population	16
B. L'évolution du parc de logement	20
Synthèse des enjeux	31

Remarque (source : INSEE)

L'analyse de la population repose sur le concept de la population municipale, défini par le décret n°2003-485 publié au journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Le concept correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Il ne comprend pas de doubles-comptes.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

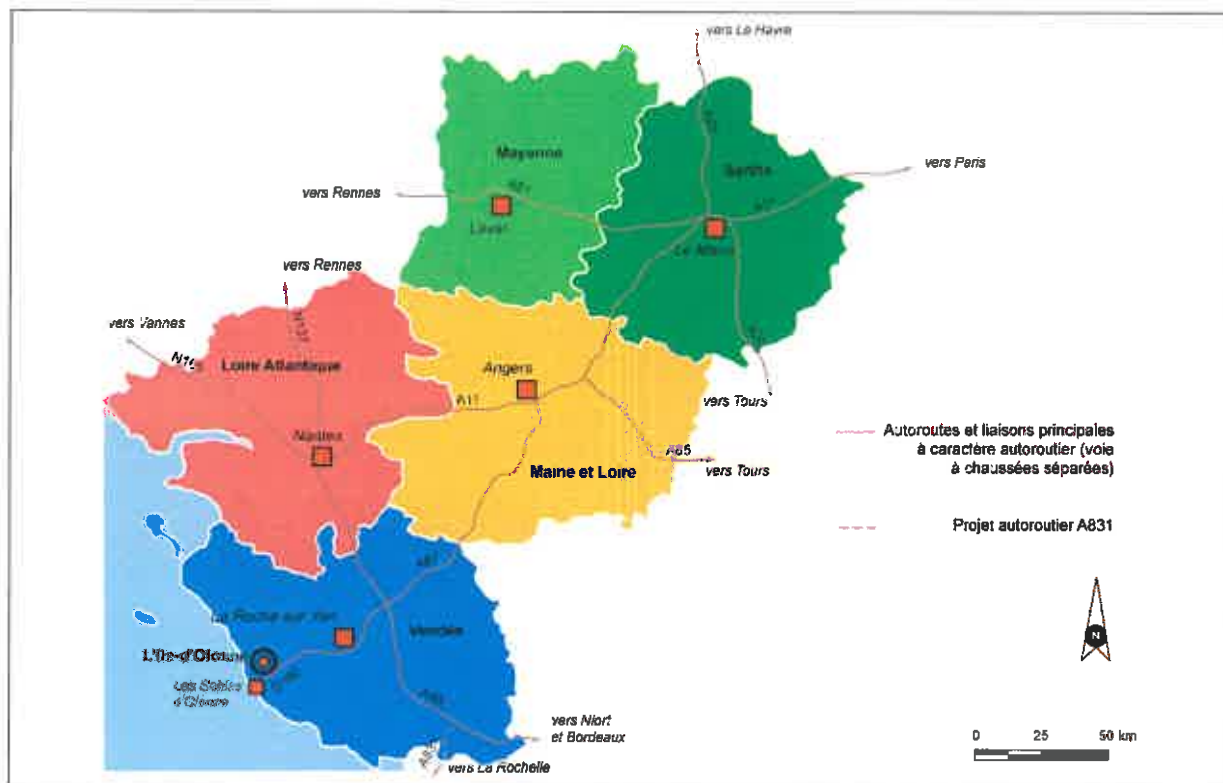
Le concept de population municipale diffère sur certains points de celui en vigueur lors du recensement de 1999 (différence par rapport à la comptabilisation des étudiants, militaires logés dans un établissement militaire et personnes détenues dans un établissement pénitentiaire).

L'impact du changement de ces concepts est faible sauf lorsque la commune est le siège d'un établissement d'enseignement avec internat, d'une structure militaire ou d'un établissement pénitentiaire dont les effectifs sont importants au regard de la population de la commune.

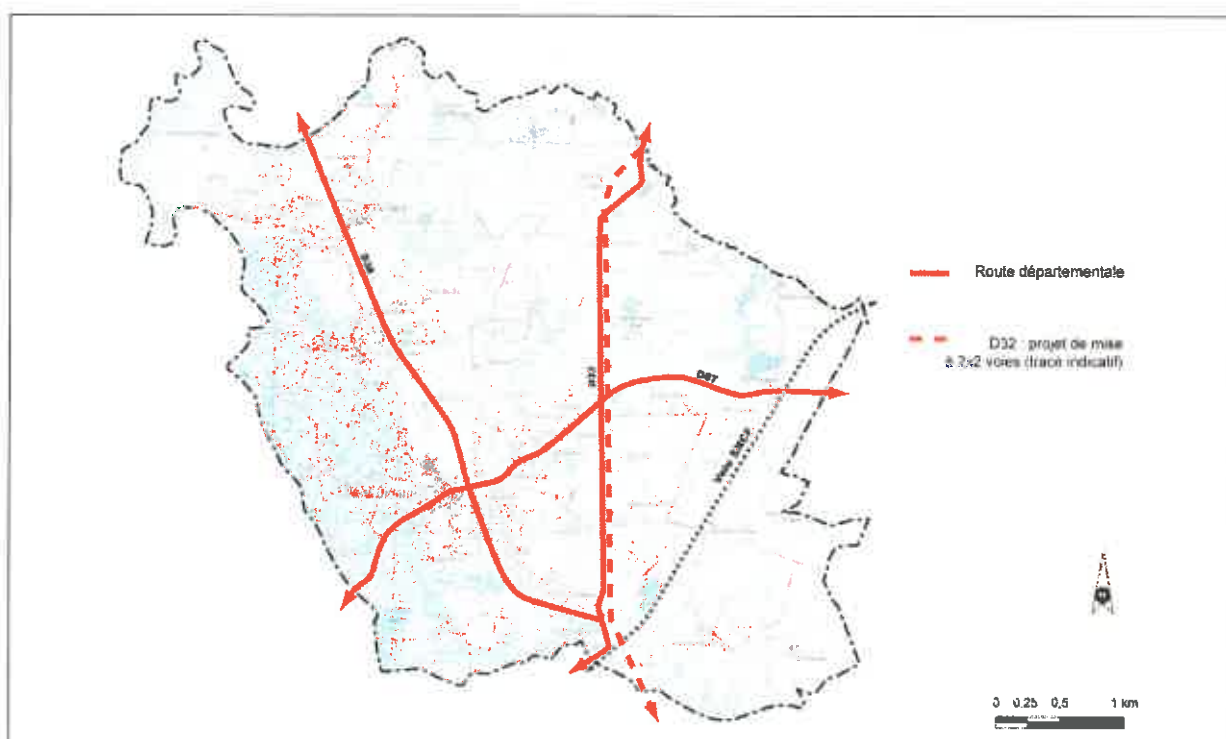
1.1.1. Le contexte intercommunal

A. Le territoire et l'intercommunalité

LE RESEAU ROUTIER REGIONAL



LE PROJET DE MISE A 2X2 VOIES DE LA D32 SUR LA COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE (CHALLANS / LES SABLES-D'OLONNE) - TRACE INDICATIF



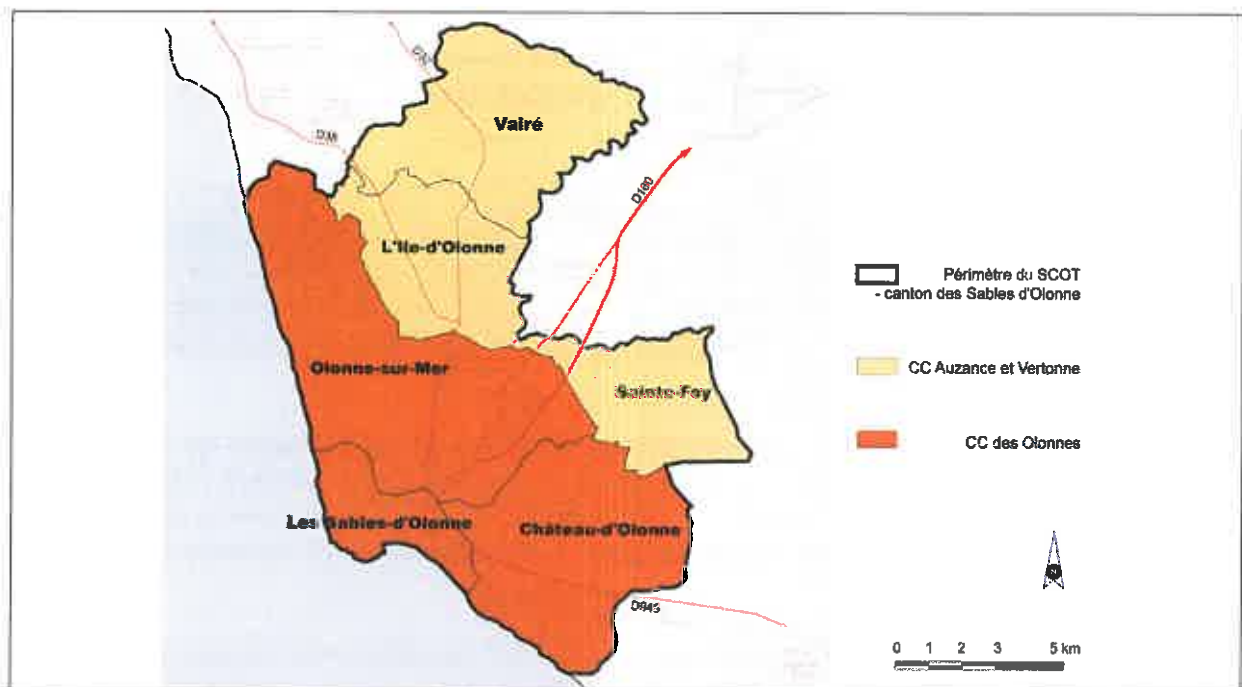
La commune de L'Ile-d'Olonne est située à 10 km au Nord des Sables-d'Olonne, 33 km à l'Est de La Roche-sur-Yon et à 100 km de Nantes. Elle est à environ 5 km de la D160, axe structurant qui prolonge l'A87 en 4 voies. Le trafic approche 15 000 véhicules par jour en 2008.

La D160 est un élément clé du territoire car elle met en relation la côte vendéenne avec le réseau national et international constituant des grands corridors de transit routier. L'A87 dessert la côte vendéenne à partir des axes Paris / Angers (A11) et l'autoroute des estuaires (A83). Localement, la réalisation de la D32 Challans / Les Sables-d'Olonne en 2x2 voies à horizon 2020 améliorera la desserte communale dans le sens Nord-Sud.

La voie ferrée de liaison entre La Roche-sur-Yon et Les Sables-d'Olonne est utilisée par le TGV depuis 2008, des trains nationaux et des Trains Express Régionaux. La gare est située à 9 km de L'Ile-d'Olonne. La Mothe-Achard à 14 km est également desservie par le train.

La situation valorise la commune de L'Ile-d'Olonne, facilement accessible à partir d'axes de communication de niveau régional et national. La réalisation de la 2x2 voies entre Challans et Les Sables-d'Olonne renforcera cette position.

L'INTERCOMMUNALITE



Le canton des Sables-d'Olonne s'organise autour de la ville des Sables-d'Olonne, d'une population de 15 500 habitants en 2007. Il s'agit de la 3^{ème} ville du département. Le canton couvre 6 communes représentant 47 000 habitants en 2007.

La Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne a été créée en 1994. Elle compte les communes de L'Ile-d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé, représentant 5 700 habitants en 2007. Elle exerce 9 compétences (source : www.cc-auzancevertonne.fr).

- **Développement économique** - Vendéopôle du littoral en partenariat avec le Département et les EPCI voisins.

- **Aménagement du territoire** - Gestion et location de marais salants ; Système d'Information Géographique ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ; Contrat Territorial Unique.
- **Tourisme** - Bureau d'accueil d'informations touristiques ; Création et promotion de produits touristiques ; Création d'une base de canoës à L'Ile-d'Olonne / Vairé, Participation au pôle touristique des Sables-d'Olonne, Etude de projets touristiques.
- **Environnement** - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ; Gestion des déchets (ramassage, tri sélectif, compostage individuel, déchetteries).
- **Voirie** - Programme de travaux de la voirie communautaire.
- **Sentiers de promenades et de randonnées** - Création et entretien d'un réseau de promenades et de randonnées.
- **Actions sociales** - Participation à la mission locale « Vendée atlantique » ; Action gérontologie ; Prévention routière ; Participation à l'école de musique des Sables-d'Olonne.
- **Actions communautaires « culturelles et jeunesse »** - Programme annuel d'actions intercommunales (fête du livre, animations thématiques).
- **Acquisition et gestion de matériel à la disposition des trois communes et des associations** - Grilles d'exposition ; Chapiteaux ; Matériels d'entretien des terrains de sports.

Les projets de la Communauté de Communes en 2009 / 2010 concernent notamment le tourisme, avec la création de liaisons cyclables et équestres, de nouvelles activités, une étude de classement office de tourisme et un programme global de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif. La modernisation de la déchetterie des Démeries à L'Ile-d'Olonne et la création d'une recyclerie ont été récemment réalisées.

Le Syndicat Mixte du canton des Sables-d'Olonne a été créé en 1995. Il couvre les 6 communes du canton (47 000 habitants). Deux Communautés de Communes sont concernées : l'Auzance et la Vertonne, les Olonnes. Le syndicat mixte est notamment chargé de piloter le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du canton des Sables-d'Olonne et de la gestion d'un Système d'Information Géographique (SIG).

Le SCOT est exécutoire depuis le 22 avril 2008. Il travaille aux orientations stratégiques du territoire à l'horizon 2020 (organisation générale de l'espace, polarités urbaines, équilibre entre espace urbain et naturel...). Il précise l'application des dispositions de la Loi Littoral. Il distingue trois orientations politiques majeures pour le territoire.

- **Maîtriser la croissance démographique et favoriser la cohérence sociale et générationnelle** - Les besoins sont évalués à 700 logements par an sur la période 2008/2018, dont 500 à 600 pour la résidence principale. Environ 10 % sont à répartir sur les trois communes de la Communauté de l'Auzance et de la Vertonne, sans proportion de définie en matière de logement social mais avec un effort de rattrapage à engager.

□ **Affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires** - Des polarités économiques sont dégagées. Le pôle d'activité de L'Ile-d'Olonne peut se développer à partir du pôle existant, en zone agglomérée, et / ou s'inscrire dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle façade sur la D32. Une requalification de l'offre touristique est à favoriser, avec un renforcement de la capacité d'hébergement touristique de 7 % pour la période 2008/2018 sur le SCOT. Un site touristique et de loisirs intégré dans l'environnement du marais est envisagé, notamment sur le territoire de L'Ile-d'Olonne.

□ **Maîtriser l'urbanisation et protéger l'environnement** - Le SCOT engage les communes dans une démarche de développement durable sur le thème de la maîtrise de la forme urbaine et de la valorisation du cadre de vie. La consommation d'espace destinée à l'habitat doit être réduite de 35 % pour la période 2008 - 2018, notamment par une meilleure gestion des densités et prise en compte des organisations urbaines. Des corridors écologiques et des coupures d'urbanisation sont notamment définis sur le territoire de L'Ile-d'Olonne.

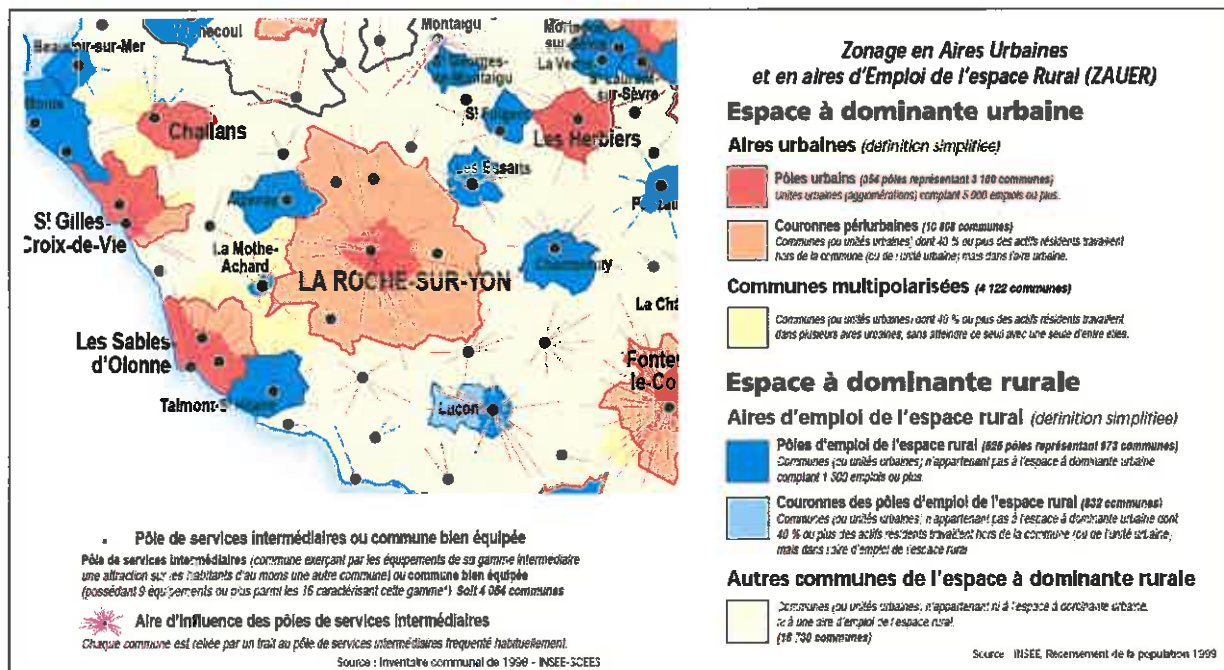
Source : SCOT du Syndicat Mixte du Canton des Sables-d'Olonne- Février 2008.
IMPACT et ENVIRONNEMENT - VU D'ICI - A.R.H.A. - CERCIA - METAVISION - HUIT et DEMI

Le SCOT doit permettre de renouveler l'urbanisme autour des thèmes du développement durable : repenser les formes urbaines, valoriser les ressources naturelles, limiter les consommations énergétiques. Le PLU doit le prendre en compte. Il est lié au SCOT par un principe de compatibilité (permettre la mise en œuvre, ne pas remettre en cause).

1.1.1. Le contexte intercommunal

B. L'organisation urbaine

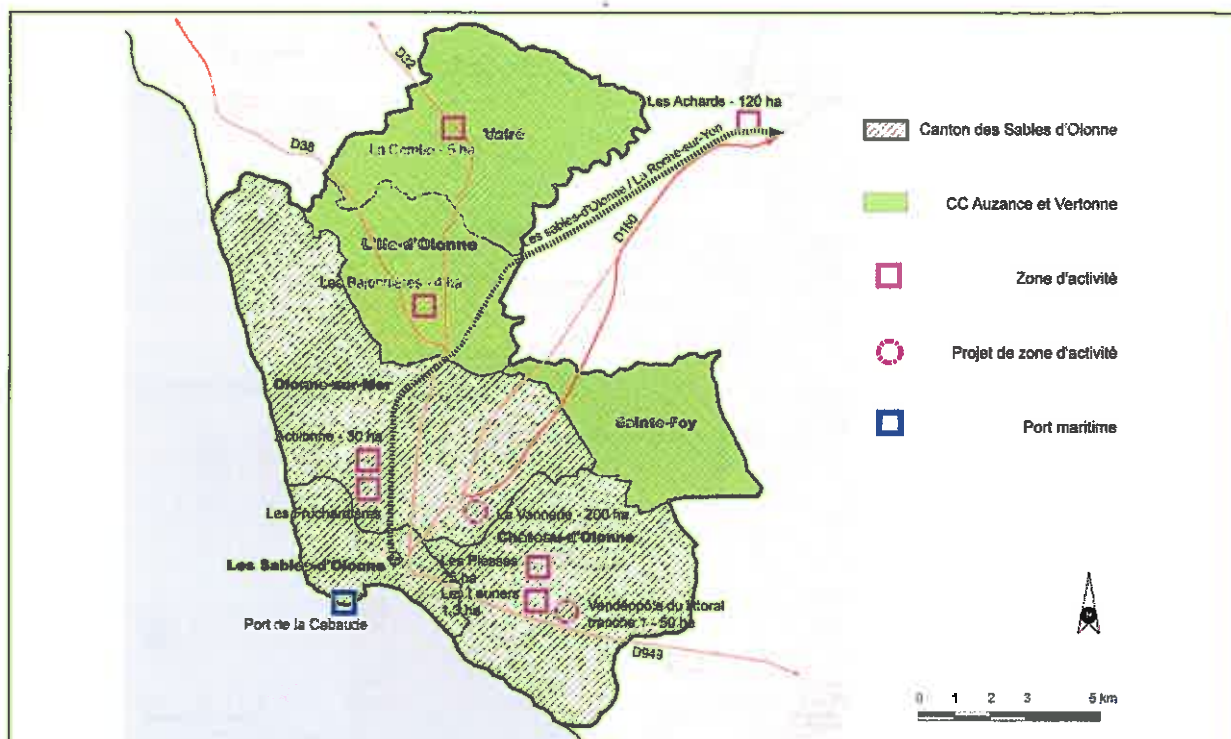
LES TERRITOIRES VECUS - ORGANISATION TERRITORIALE DE L'EMPLOI ET DES SERVICES EN 2002 - Source : INSEE « insee.fr »



Le pôle urbain est constitué des villes des Sables-d'Olonnes, de Château-d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer. Il constitue un des principaux pôles d'emploi du département. Les Sables-d'Olonne est un pôle de service intermédiaire qui exerce une attraction sur toutes les villes du canton ainsi que sur Brem-sur-Mer et Saint-Mathurin. Son influence décroît au-delà, en s'approchant de la zone d'attraction de La Roche-sur-Yon. Au Sud, Talmont-Saint-Hilaire est un pôle d'emploi de l'espace rural qui n'est pas fortement lié au pôle urbain.

L'Ille-d'Olonne est une commune périurbaine liée au pôle urbain. Au moins 40 % des ses actifs travaillent dans les trois communes du pôle. Elle est aussi dans l'aire d'influence du pôle de service des Sables-d'Olonne, pour le recours aux commerces, services et équipements, grâce à sa proximité et à son accessibilité par la D32 Challans / Les Sables-d'Olonne. Cette accessibilité va être renforcée par sa mise en 2x2 voies.

LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITE DU CANTON



Les principales zones d'activité sont situées à la périphérie proche de la ville des Sables-d'Olonne. La Communauté de Communes des Olonnes gère 3 zones d'activité d'intérêt communautaire, Actilonne et les Lauriers qui sont en totalité commercialisées et la zone des Plesses qui est en cours de commercialisation. Deux grands projets sont en cours sur ce secteur :

- .la ZAD de la Vannerie de 200 ha destinée à accueillir des activités en différents pôles dans un tissu urbain en parti constitué (habitat et pôle santé existent préalablement),
- .le Vendéopôle du Littoral dont la première tranche est prévue à Château-d'Olonne sur 50 ha environ.

Les Vendéopôles, mis en place par le Conseil Général, sont destinés à accueillir des activités porteuses d'un fort développement, avec à la base des équipements de qualité, un environnement paysager, l'accès immédiat aux axes routiers et autoroutiers majeurs. Une deuxième tranche du Vendéopôle est prévue à terme sur Talmont Saint Hilaire.

La zone d'activité des Bajonnières sur L'île-d'Olonne accueille une dizaine d'entreprises sur une surface de 4 ha. La commercialisation est avancée. Il reste 1 lot de disponible fin 2010. La réalisation de la 2x2 voies Challans / Les Sables-d'Olonne est prévue pour être réalisée à l'horizon du PLU (2020). Elle va renouveler l'attractivité de la commune et de sa zone d'activité.

La commune de Sainte-Foy a en projet la réalisation d'une zone d'activité. Les trois communes de la Communauté de Communes auront leur zone à terme.

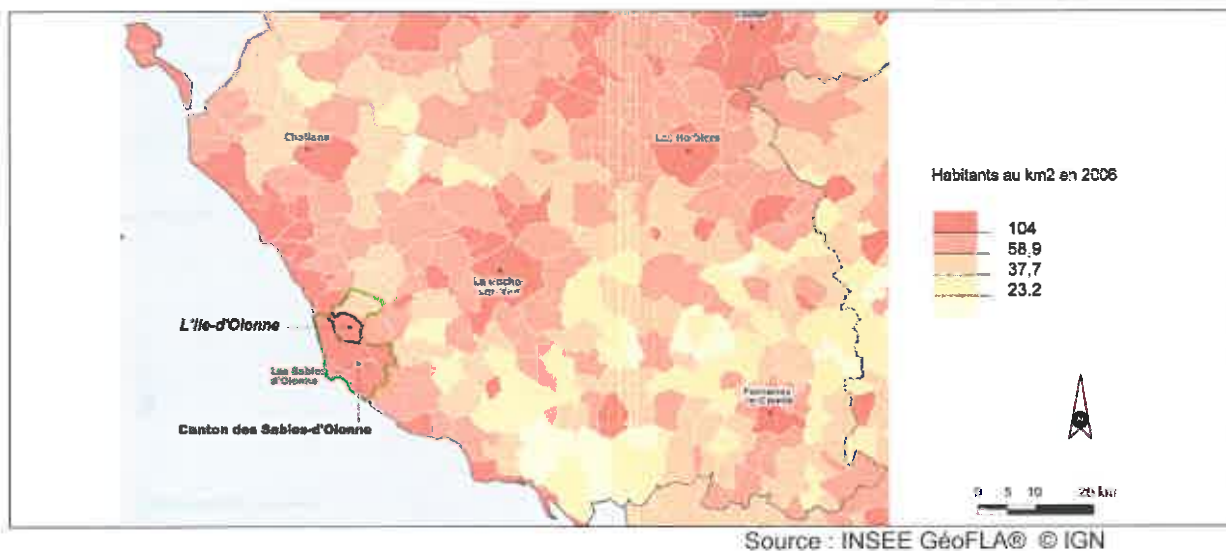
L'île-d'Olonne est dans l'attraction de la ville des Sables-d'Olonne et de son agglomération, pour l'emploi et le recours aux commerces, services et équipements. Des projets structurants pour les activités sont en cours : Vendéopôle et la Vannerie. La commercialisation de zone d'activité communale des Bajonnières est avancée. Elle permet d'offrir des emplois sur place et contribue à l'activité locale. La Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne n'a pas pris la compétence pour gérer les différentes zones d'activité.

1.1.2. Le diagnostic sociodémographique

A. L'évolution de la population

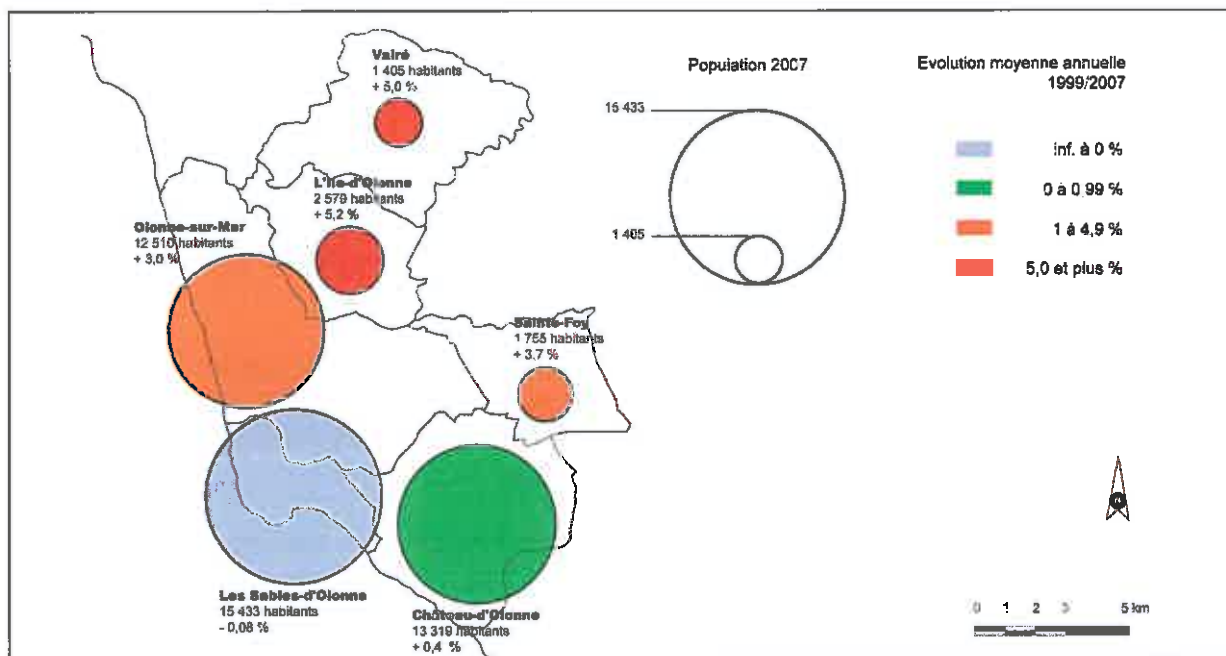
Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee.fr

LA DENSITE DE POPULATION - 2006



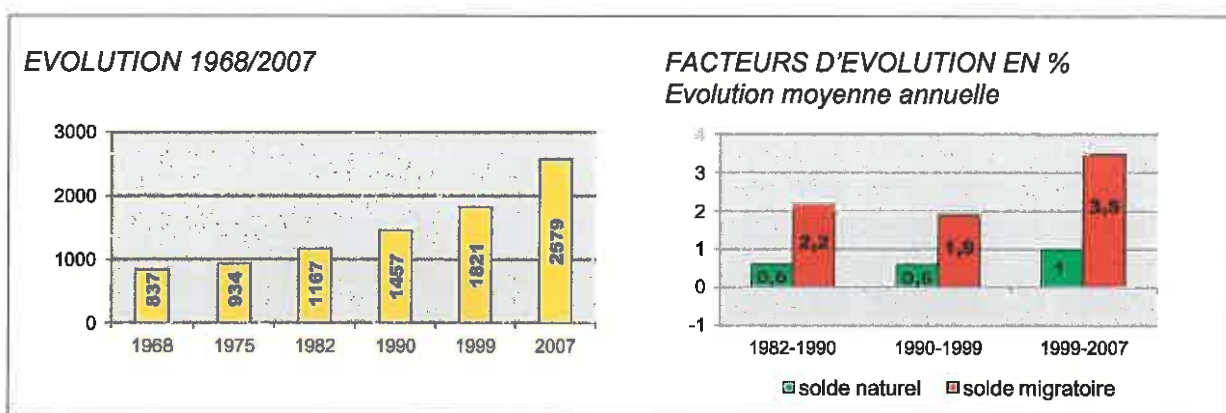
La densité de population est forte sur le littoral vendéen, notamment de Saint-Jean-de-Monts à Château-d'Olonne. L'Ile-d'Olonne appartient à cette frange maritime de communes à forte densité.

L'EVOLUTION MOYENNE ANNUELLE DE LA POPULATION DU CANTON - 1999/2007



Les communes rétro-littorales du canton ont les taux d'essor de population les plus importants. L'Ile-d'Olonne a le plus fort taux de progression (+ 5,2 % d'évolution moyenne annuelle entre 1999 et 2007). La commune de Vairé a un taux très proche. L'évolution est contrastée selon les communes. La ville des Sables-d'Olonne perd des habitants.

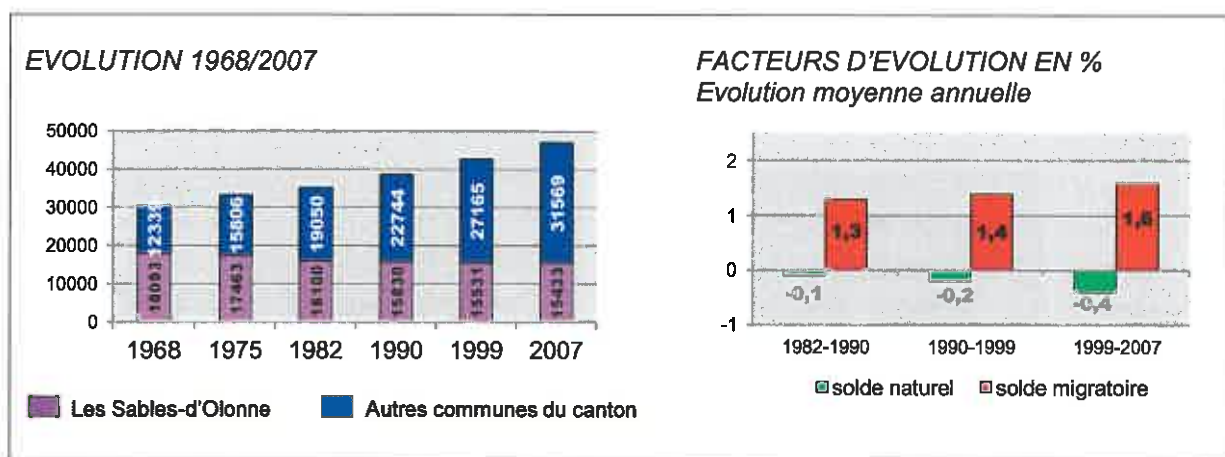
L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE



La population a été multipliée par 3 de 1968 à 2007, soit un gain moyen de 45 habitants tous les ans. Le solde migratoire a très fortement augmenté ces dernières années (différence entre arrivées et départs de population). Le gain moyen est passé à 95 habitants par an entre 1999 et 2007. Le solde naturel augmente dans une moindre ampleur (différence entre naissances et décès). Il est très inférieur au solde migratoire, ce qui peut conduire à un vieillissement de la population à terme.

Les données INSEE 2010 décomptent 2 671 habitants, soit une progression un peu atténuée sur ces dernières années. (INSEE. Comptages issus de la collecte)

L'EVOLUTION DE LA POPULATION DU CANTON

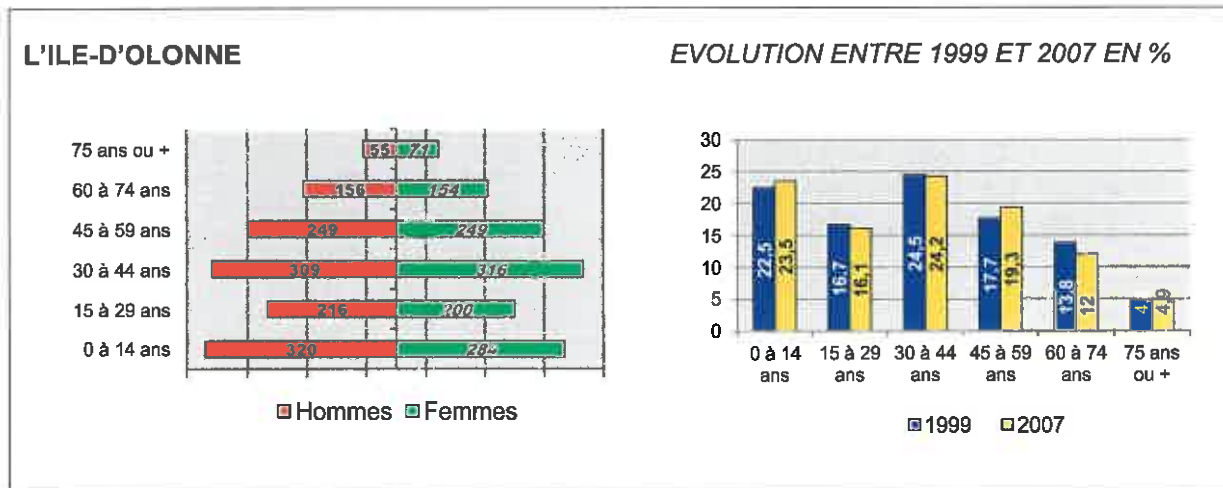


La population du canton a été multipliée par 1,5 de 1968 à 2007. Elle atteint 47 002 habitants. Le rythme d'évolution est comparable à celui du département sur la même période. L'importance de la population de la ville des Sables-d'Olonne décroît régulièrement, au bénéfice des autres communes de l'aire urbaine. Elle ne représente plus qu'un tiers de la population cantonale. Le solde migratoire du canton compense largement la faiblesse du solde naturel. Cette faiblesse pose néanmoins le problème du renouvellement des générations.

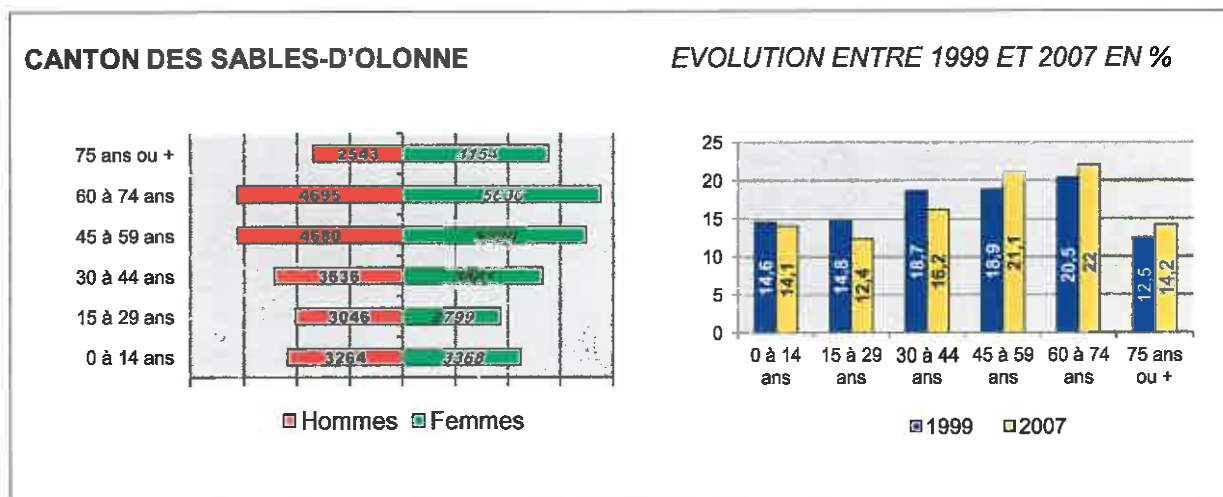
La commune de L'ile-d'Olonne est dans la dynamique démographique du littoral vendéen, caractérisée par un solde migratoire très positif. Les arrivées de population se sont intensifiées ces dernières années, pour la commune comme pour le canton.

Le contexte est favorable. Le rythme de développement acceptable est à définir pour l'avenir, afin d'adapter le niveau d'équipement et de favoriser l'intégration des nouvelles populations.

LA STRUCTURE PAR AGE ET LA COMPOSITION DES MENAGES - 2007 - Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee

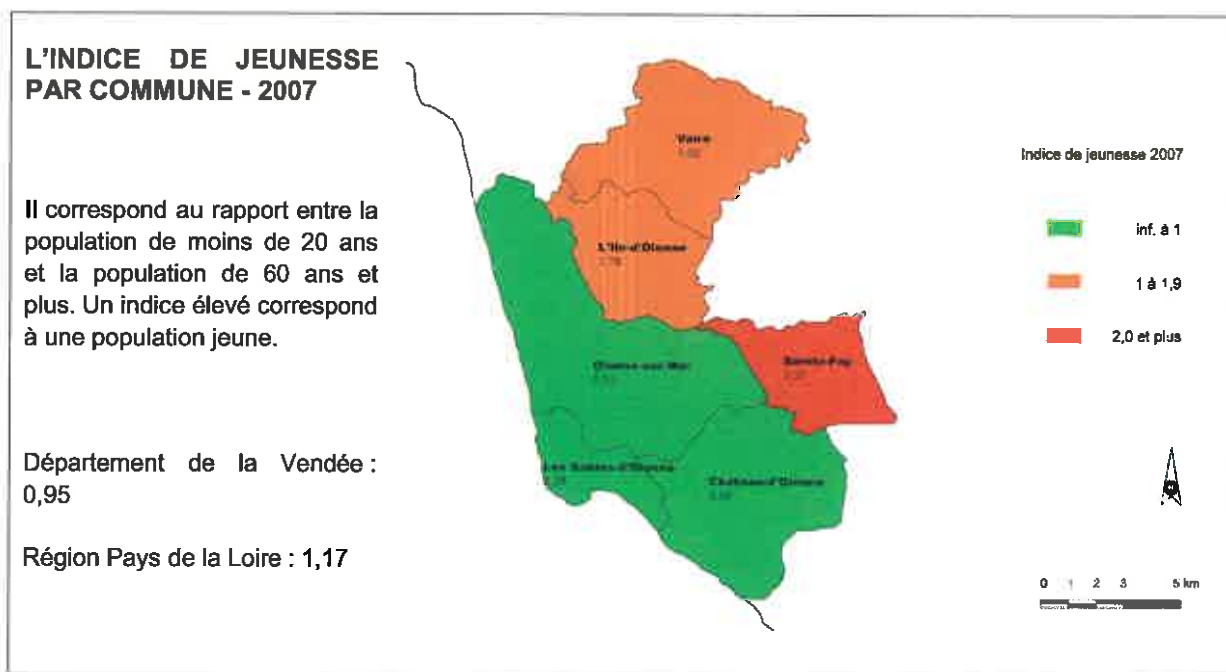


Les classes d'âge de moins de 15 ans et de 45 à 59 ans se renforcent au cours des années 2000. La part des plus de 60 ans reste limitée, autour de 17 %. La jeunesse de la population est préservée mais il faut noter le déficit de la classe des jeunes actifs (15 à 29 ans). Les jeunes quittent la commune par décohabitation pour rejoindre les lieux d'emplois. Cela peut être préjudiciable pour la natalité future, notamment si les nouveaux ménages sont âgés. Ce n'est pas le cas actuellement mais la classe d'âge 45 à 59 ans progresse nettement. La situation pourrait évoluer à terme.



La pyramide des âges du canton est inversée. La population est très âgée et féminine. Toutes les classes d'âge de plus de 45 ans augmentent et toutes celles de moins de 45 ans baissent. Les populations retraitées sont attirées par le littoral. Elles permettent à la population d'augmenter régulièrement mais avec un fort déséquilibre intergénérationnel.

Le vieillissement de la population est un phénomène général qui s'explique par l'allongement de l'espérance de vie et la baisse de la natalité. Il a pour effet de ne pas permettre un renouvellement plein des générations.



Les trois communes rétro-littorales ont une démographie dynamique et la population est jeune. Les communes du littoral, plus peuplées (Les Sables-d'Olonne et Château-d'Olonne), ont des indices de jeunesse très faibles. Le déséquilibre est de plus en plus marqué. Le département de la Vendée a un indice un peu inférieur à 1, la population régionale est en moyenne plus jeune.

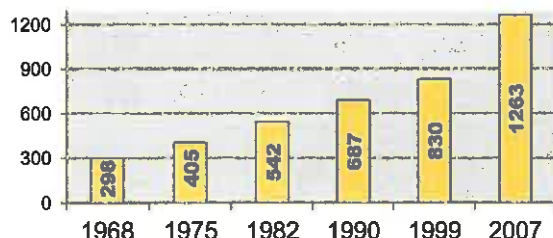
La population de L'Île-d'Olonne est jeune. Les apports migratoires n'ont pas vieilli la pyramide des âges pour le moment. L'évolution de la classe d'âge 0 à 14 ans est positive pour le maintien de l'équipement scolaire. Les apports démographiques ont surtout amené des jeunes ménages, contrairement aux communes littorales. Le maintien de ce profil équilibré de la population est en enjeu pour le futur : diversité de la population favorisant la vie dans la commune, le maintien de ses commerces, de ses équipements et de ses associations.

1.1.2. Le diagnostic sociodémographique

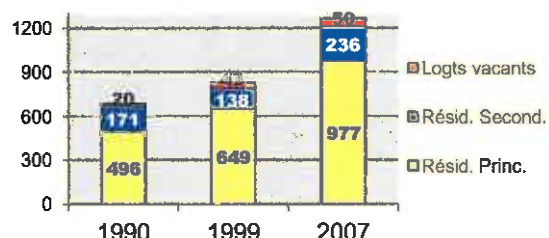
B. L'évolution du parc de logement

Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee.fr

L'ILE D'OLONNE



TYPES DE LOGEMENTS



Entre 1968 et 2007, la population de L'île-d'Olonne augmente de 208 %. Sur la même période, le nombre de logements augmente de 324 %. Le parc secondaire s'est développé. Un parc important s'est aussi créé pour compenser la baisse du nombre de personnes par logement. Cette baisse est due principalement au vieillissement de la population. La dernière période intercensitaire connaît l'évolution la plus forte. Les résidences principales ont progressé de 50 % en 8 ans.

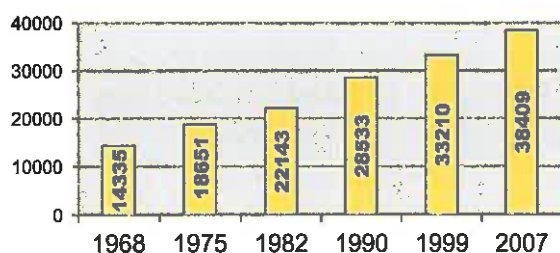
Les données INSEE 2010 décomptent 1 032 résidences principales, soit une progression de 55 logements ces dernières années.

(INSEE. Comptages issus de la collecte)

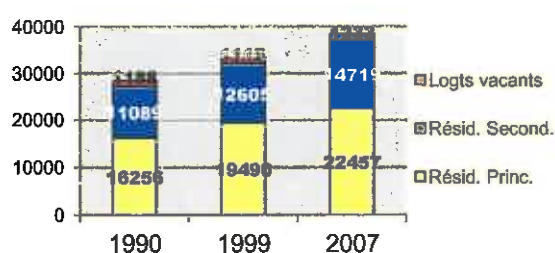
La proportion des logements vacants est de 4 % en 2007. Le taux varie un peu à la baisse ou à la hausse selon les recensements. Il reste globalement modéré, en traduction de la pression foncière qui touche la commune.

Le nombre des résidences secondaires est fluctuant selon les recensements, en liaison avec les installations définitives à l'âge de la retraite. Ce parc augmente fortement entre 1999 et 2007. Elles représentent environ 19 % du parc en 2007, soit une part importante mais qui ne déséquilibre pas la ventilation d'ensemble.

CANTON DES SABLES-D'OLONNE



TYPES DE LOGEMENTS



Entre 1968 et 2007, la population du canton augmente de 54 %. Sur la même période, le nombre de logements augmente de 168 %, avec une progression très régulière entre chaque recensement. Le parc secondaire représente près de 4 logements sur 10. Il a beaucoup contribué à cette augmentation (un peu plus de 2 logements sur 10 en 1968). Cette proportion est désormais stable.

La vacance est faible, autour de 3 %, conformément à ce qui est observé en moyenne dans le département (4 %).

LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Achèvement	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 2004
L'Ile-d'Olonne	13,6 %	11,8 %	26,4 %	48,2 %
Canton des Sables-d'Olonne	15,0 %	28,3 %	28,6 %	28,1 %
Vendée	24,0 %	22,8 %	27,5 %	25,7 %
Pays de la Loire	27,8 %	25,9 %	25,5 %	20,8 %

Résidences construites avant 2004

Taille L'Ile-d'Olonne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1999	5 (0,8 %)	24 (3,7 %)	132 (20,3 %)	244 (37,6 %)	244 (37,6 %)
2007	5 (0,5 %) ↓	28 (2,9 %) ↓	179 (18,3 %) ↓	347 (35,5 %) ↓	418 (42,8 %) ↑

Le parc des résidences principales de L'Ile-d'Olonne est très récent. Près d'un logement sur 2 a été réalisé dans la période 1990 - 2004. Le parc s'est développé plus tardivement que sur le canton mais il y a eu un effet de rattrapage très fort. Le parc ancien d'avant 1949 est désormais minoritaire.

Cet essor se fait au bénéfice des grands logements, de 5 pièces ou plus. Le parc de taille intermédiaire se réduit en proportion. Il faut limiter cette baisse de façon à ne pas créer un parc uniforme, adapté à l'accession à la propriété et moins aux jeunes ménages et aux personnes en début de vie active. Le parc de petite taille est marginal.

Le parc communal progresse fortement depuis les années 90. La vacance est modérée et elle ne constitue pas un enjeu majeur. La taille moyenne des logements est de plus en plus grande. Le parc tend à s'uniformiser et il faut veiller à ne pas créer un parc inadapté aux populations jeunes, si l'on veut préserver la vitalité démographique communale.

LE CALCUL DU POINT D'EQUILIBRE ET DE L'EFFET DEMOGRAPHIQUE - Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee / Données communales

POINT D'EQUILIBRE ET EFFET DEMOGRAPHIQUE - COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE		2007
1. REMPLACEMENT DES LOGEMENTS DESAFFECTES		
Parc 2007		1 263
Parc 1999		830
Variation du parc 1999/2007		433
Logements apparus 1999/2007 (<i>données communales</i>)		371
Variation du parc 1999/2007		433
LOGEMENTS NOUVEAUX AFFECTES AU REMPLACEMENT DES LOGEMENTS DISPARUS (371-433)		-62
2. VARIATION DU PARC DES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS		
Résidences secondaires 2007		236
Résidences secondaires 1999		138
Logements devenus résidences secondaires entre 1999 et 2007		98
Logements vacants 2007		50
Logements vacants 1999		43
Logements devenus vacants entre 1999 et 2007		7
LOGEMENTS DEVENUS RESIDENCES SECONDAIRES OU VACANTS (98+7)		105
3. VARIATION DU NOMBRE D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE		
Habitants 2007		2 579
Résidences principales 2007		977
Taux d'occupation en 2007		2,64
Habitants 1999		1 821
Taux d'occupation en 2007		2,64
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation 2007 avait été atteint dès 1999		690
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation 2007 avait été atteint dès 1999		690
Résidences principales en 1999		649
LOGEMENTS COMPENSANT LA VARIATION DE TAILLE DES MENAGES (690-649)		41
4. CALCUL DU POINT D'EQUILIBRE ET DE L'EFFET DEMOGRAPHIQUE		
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus entre 1999 et 2007		-62
Logements devenus résidences secondaires ou vacants entre 1999 et 2007		105
Logements compensant la variation de taille des ménages (dessalement)		41
POINT D'EQUILIBRE soit les logements nouveaux apparus entre 1999 et 2007, non liés à la variation de la population (-62+105+41)		84
Logements construits entre 1999 et 2007		371
Point d'équilibre		84
EFFET DEMOGRAPHIQUE soit le nombre de logements ayant participé à l'augmentation de la population (371-84)		287

Source : ANALOG. Population et habitat. Méthode d'analyse et de gestion. 1989. Ministère de l'Agriculture et de la Forêt, Ministère de l'Équipement et du Logement, Fédération des Parcs Naturels de France, Fédération Nationale de l'Habitat Rural.

La méthode du point d'équilibre et de l'effet démographique permet de mettre en évidence les facteurs principaux qui agissent sur l'évolution du parc de logement. Elle révèle l'interdépendance entre l'évolution et la composition de la population, les caractéristiques de l'offre de logement.

Le point d'équilibre permet de mesurer le nombre de logements nouveaux apparus sur une période donnée et non liés à la variation de population, soit les logements qui permettent de conserver la population. Il combine 3 facteurs : les logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus, les logements devenus résidences secondaires ou vacants, les logements compensant la variation de taille des ménages (le desserrement).

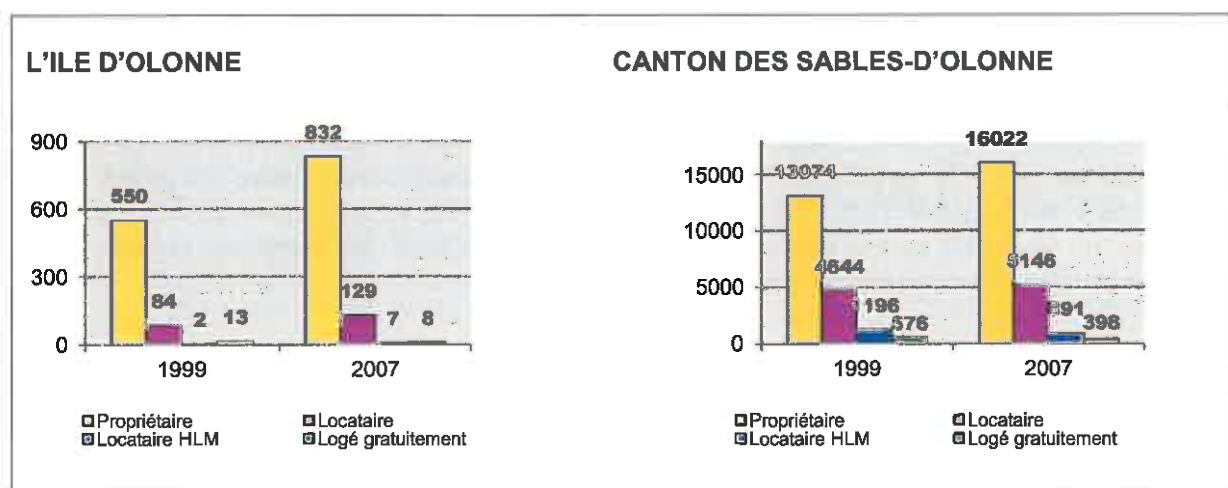
Pour la période 1999 à 2007, 84 logements construits ont permis de conserver la population de 1999 qui était de 1 821 habitants. C'est le point d'équilibre.

L'effet démographique permet de mesurer le nombre de logements nouveaux qui a participé à l'accroissement démographique, soit les logements qui ont permis de gagner de la population.

Pour la période 1999 à 2007, 287 logements ont permis d'augmenter la population de L'île-d'Olonne, donc de passer de 1 821 à 2 579 habitants. Globalement, pour 4 logements construits, 3 permettent de gagner des habitants.

La baisse du taux d'occupation des logements, qui oblige à construire plus à population égale, et l'évolution du parc secondaire mobilisent une part de l'effort de construction. Néanmoins la population reste jeune et le taux d'occupation des logements assez élevé. La proportion de logements construits permettant de gagner des habitants reste ainsi élevée (à l'inverse, lorsque le taux d'occupation baisse fortement, que la vacance ou que le parc secondaire se développe, une part importante de la construction ne permet que de conserver le niveau de population).

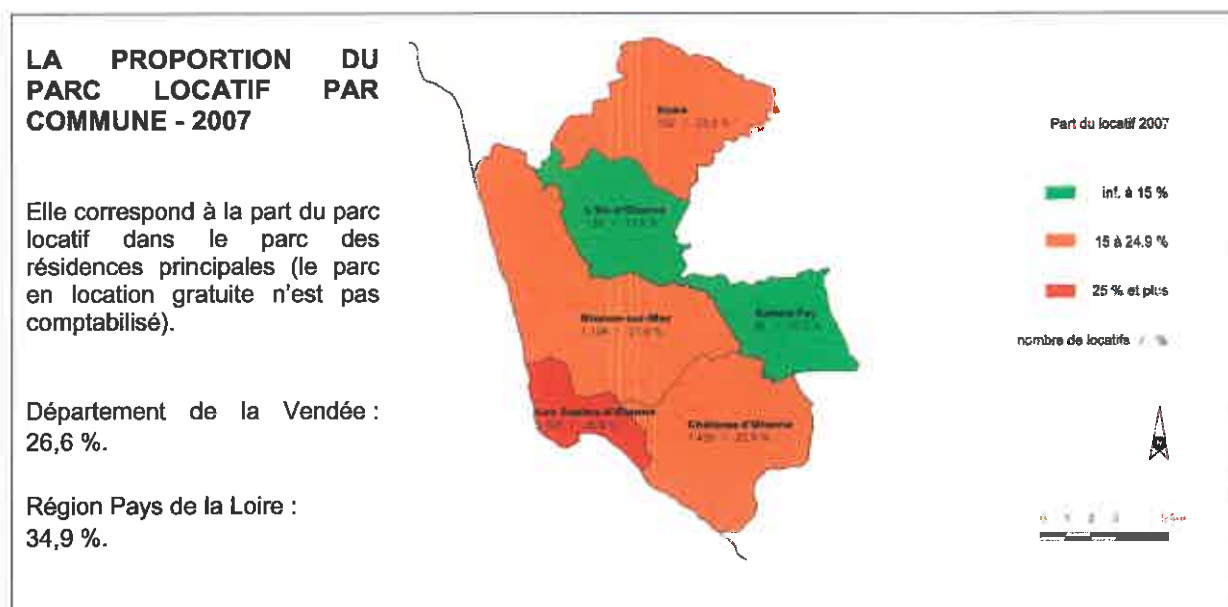
L'ANALYSE DE L'OCCUPATION - 2007 - Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee



Plus de 8 résidents sur 10 sont propriétaires en 2007 à l'île-d'Olonne. Cette proportion baisse sensiblement au profit des locataires. Les logements locatifs privés et publics augmentent. Leur proportion reste faible et le parc public social est très marginal. Le développement de ce parc est une solution pour préserver la jeunesse de la population.

La proportion de propriétaires est un peu plus faible sur le canton mais ce parc reste très prédominant (7 logements sur 10). Le parc locatif privé se développe. Le parc social est en revanche en baisse en valeur absolue et en pourcentage. Il est très faible en 2007 (4 %). Le SCOT a défini des objectifs en la matière pour la Communauté de Communes des Olonnes. Afin de maintenir le niveau du parc social, le cas échéant de le renforcer, un objectif de production de logements locatifs sociaux est à définir dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Depuis 2009, 7 logements locatifs sociaux ont été réalisés dans le cadre du lotissement du domaine des Grosserons, portant le total à 13 logements.



L'agglomération des Sables-d'Olonne concentre 95 % du parc locatif du canton. La proportion est faible à L'Ile-d'Olonne. La commune de Vairé possède un parc plus équilibré. Il n'est pas défini d'objectifs de production de logements locatifs sociaux par le SCOT sur la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne, mais un effort significatif doit être poursuivi pour développer l'habitat social.

LES CARACTERISTIQUES DE L'OCCUPATION

Taux d'occupation	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population / résidences principales	3,39	3,09	2,95	2,94	2,80	2,64

Ancienneté d'emménagement	Moins de 2 ans	2 à 4 ans	5 à 9 ans	10 ans ou plus
L'Ile-d'Olonne	12,6 %	25,4 %	21,1 %	40,9 %
Canton des Sables-d'OI.	12,1 %	20,0 %	21,5 %	46,4 %
Vendée	13,1 %	19,8 %	17,8 %	49,3 %
Pays de la Loire	14,1 %	20,5 %	17,6 %	47,8 %

Le taux d'occupation est le rapport du nombre d'habitants sur le nombre de résidences principales pour une période donnée. Il est globalement en baisse. Il s'agit d'un phénomène général dû en particulier au vieillissement et à l'évolution des cellules familiales. Il est néanmoins plus élevé que sur le canton (2,09), le département (2,37) ou la région (2,36), conformément aux observations précédentes sur la jeunesse de la population communale.

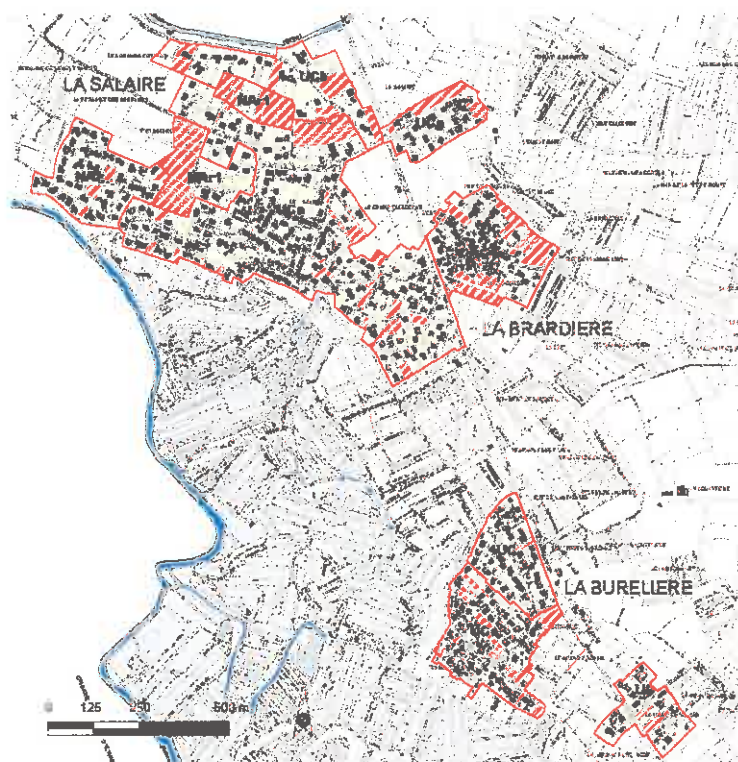
L'emménagement des habitants est souvent récent compte tenu de la jeunesse du parc. D'une façon générale, le parc locatif a un effet positif en la matière car il permet un renouvellement plus rapide des occupants et donc un rajeunissement de la population.

Le parc de logement est un parc de propriétaires occupants, moins touché par la mobilité donc plus favorable au vieillissement de la population sur place. Un rééquilibrage entre accession et location est à engager.

Il faut répondre à une demande en logement diverse, y compris en locatif. Le parc locatif est intéressant à développer pour permettre à de jeunes ménages, le cas échéant décohabitants, d'engager un parcours résidentiel sur la commune. D'autres caractéristiques du parc sont en jeu dans cet objectif, notamment la taille car les familles sont plus petites que par le passé.

LE POTENTIEL DE CONSTRUCTION

LE POS DE L'ILE-D'OLONNE - LE BOURG ET LES HAMEAUX - SITUATION 2010



Source : SIG du Syndicat Mixte du canton des Sables-d'Olonne

Sur la base du POS, les terrains disponibles à la construction en mars 2010 représentent près de 23 ha répartis sur les zones U d'urbanisation immédiate et NA d'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ces terrains sont identifiés par la base SIG du Syndicat Mixte du canton des Sables-d'Olonne.

Le bourg de L'Ile-d'Olonne possède un potentiel foncier de 9,6 ha, principalement en zone UB d'extension du centre. Les hameaux de la Brardière et de La Salaire ont un potentiel de 11,6 ha répartis entre les zones UC définies autour des noyaux urbains anciens et les zones NA. Le hameau de la Burelière offre désormais peu de possibilités de renforcement, avec un potentiel de 1,6 ha.

La densité des opérations est d'environ 15 constructions par ha dans le bourg et 10 constructions par ha dans les hameaux. Le bourg possède ainsi une capacité d'accueil estimée théorique de 140 constructions et les hameaux de 130 constructions, sur la base du POS.

LA CONSTRUCTION NEUVE 1999 - 2009

Permis de construire	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Maisons (construites ou en cours)	52	77	52	55	49	43	22	21	26	20	29
Moyenne de la superficie des terrains en m ²	771	768	819	902	861	1 000	1 086	1 149	1 235	1 164	847

Source : commune de L'Ile-d'Olonne

Entre 1999 et 2009, 41 permis de maisons individuelles sont déposés en moyenne annuelle. La tendance est à la baisse depuis 2005, avec une vingtaine de permis par année. La demande en logement reste soutenue car la commune est attractive.

Sur la base de la moyenne annuelle enregistrée entre 1999 et 2009, la commune peut théoriquement satisfaire la demande en foncier constructible pour les 6 années à venir. Les terrains disponibles en zone urbanisable représentent donc un potentiel encore significatif. Certains terrains sont néanmoins durablement bloqués pour la construction (blocage foncier, terrain utilisé en jardin...).

L'objectif du SCOT sur la période 2008-2018 est de produire environ 70 logements sur les trois communes de la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne, dont environ 60 pour la résidence principale.

La moyenne de la superficie des terrains des constructions nouvelles varie selon les années, en fonction des opérations. Au cours des dernières années, la réalisation d'opérations au hameau de La Salaire, où le bâti est peu dense, a élevé la consommation moyenne d'espace à la parcelle. La moyenne globale, de l'année 1999 à l'année 2009 comprise, est de 907 m².

LES OPERATIONS RECENTES

Trois opérations récentes ont été engagées depuis le début des études de PLU :

- Domaine des Grosserons (2009). Opération achevée de 26 logements (dont 7 locatifs sociaux) sur 2,1 ha. Densité de 12,4 logements par ha ;
- Les Parnassies (2010). Opération en cours d'achèvement de 33 logements sur 2,7 ha. Densité de 12,2 logements par ha ;
- Le Chardonneret (2009). Opération achevée de 9 logements sur 0,7 ha. Densité de 12,8 logements par ha.

Les densités sont indiquées espaces publics compris. En déduisant 20 % pour espaces publics, la taille des parcelles sur ces derniers lotissements est d'environ 650 m² en moyenne

LA CONSTRUCTION RECENTE EN DIFFUS (2010 à juin 2012)

Les logements réalisés en diffus depuis 2009 (hors lotissements) :

- La Salaire - 14 logements sur 1,6 ha ;
- Chemin du Courroux - 1 logement sur 0,08 ha ;
- La Brardière - 1 logement sur 0,03 ha ;
- La Burelière - 2 logements sur 0,2 ha ;
- Le bourg - 9 logements sur 0,8 ha.

Dans le bourg, la taille moyenne des parcelles est de 890 m². Dans les villages, la densité est de 1 060 m². En diffus, la consommation d'espace ramenée à la parcelle, est donc supérieure par rapport aux lotissements, d'environ 35 % dans le bourg et de 60 % dans les villages. A la Salaire, la réglementation des articles concernant les caractéristiques des terrains et le coefficient d'occupation des sols, conduisent à la construction sur de plus vastes parcelles qu'ailleurs.

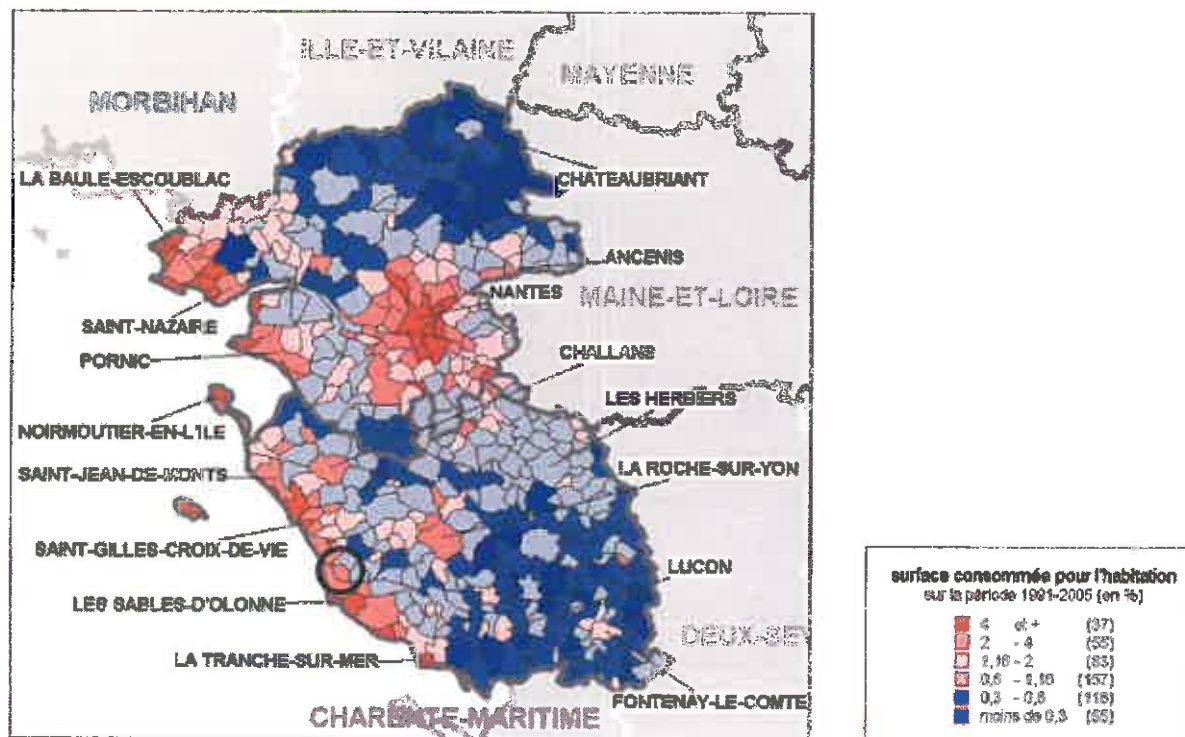
Il reste un potentiel foncier à valoriser dans le bourg et les hameaux. Le potentiel constructible est adapté aux besoins à horizon 6 ans. La tendance de fond sur le long terme est à l'essor de la construction et des perspectives existent pour le futur avec la mise à 2x2 voies de la D32. La consommation foncière est à maîtriser.

La construction en diffus ne permet pas une maîtrise forte de la densité. Des opérations d'ensemble sont à engager dans les espaces libres les plus significatifs du tissu urbain, par reclassement des zones urbaines en zones à urbaniser.

LE MARCHE DU LOGEMENT

LA CONSOMMATION FONCIERE DES DEPARTEMENTS LITTORAUX DE LA REGION

Source - Carte : DRE des Pays de la Loire. 2006.



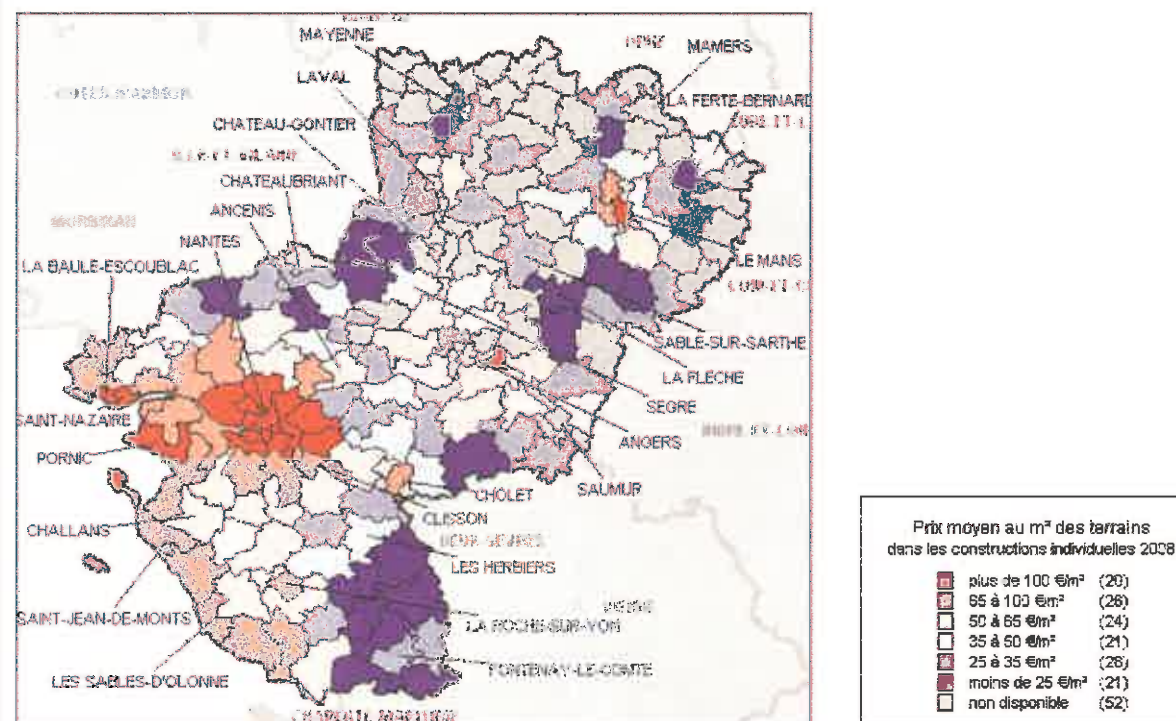
La DRE des Pays de la Loire a mené une étude en 2006 sur le foncier des départements littoraux. Sur la période 1991-2005, la consommation foncière pour l'habitat est forte dans l'agglomération nantaise et sur tout le littoral.

La commune de L'Île-d'Olonne est dans le groupe des communes où entre 2 et 4 % du territoire a été consommé pour l'habitat, en à peine 15 ans. Les autres communes de la Communauté, Sainte-Foy et Vairé, ont connu une moindre consommation, entre 0,6 et 1,16 % de leur territoire. Dans le canton, Les Sables-d'Olonne et Château-d'Olonne ont la consommation foncière la plus élevée (de 4 % et plus). Elle concerne directement le développement de l'agglomération des Sables.

En la matière, le SCOT du canton prévoit de réduire de 35 % la consommation de l'espace pour la période 2008-2018. Cet objectif concerne tout le parc de logement, en résidences principales comme en résidences secondaires. La traduction de cet objectif dans le PLU permettra de mieux utiliser le foncier, notamment dans les hameaux où les tailles des parcelles sont les plus importantes.

LE COUT DE LA CONSTRUCTION EN PAYS DE LA LOIRE

Source - Carte : DRE des Pays de la Loire. EPTB. 2008.



La DRE des Pays de la Loire a mené une étude en 2008 sur le coût de la construction dans la région. Le prix moyen des terrains dans les constructions individuelles en 2008 est à situer entre 65 et 100 €/m², sur le canton des Sables-d'Olonne. On retrouve globalement la même répartition des phénomènes que précédemment, avec un littoral régional aux coûts élevés, approchant les coûts de l'agglomération nantaise. Cette moyenne cantonale cache néanmoins des disparités. Les références sur L'île-d'Olonne en 2010 vont de 100 à 130 €/m². Le prix moyen des maisons individuelles par m² de SHON est supérieur à 1 190 €/m².

Un développement des outils de gestion foncière est demandé par le SCOT (ZAC, ZAD, suivi des PLU...). Leur mise en place pourrait permettre de prévenir la montée des coûts, en créant des références de marché maîtrisées par l'intervention de la collectivité.

La réduction de la consommation de l'espace par l'habitat de 35 % est un objectif important du SCOT, en parallèle au maintien d'un haut niveau de production de logement. Les dernières opérations sur le bourg ont engagé ce mouvement de maîtrise avec une moyenne d'environ 600 m² en opération d'aménagement.

Les coûts fonciers à L'île-d'Olonne sont à situer entre 100 et 130 €/m². La maîtrise des coûts de sortie passe par la mise en œuvre d'une politique foncière. Elle permettrait de favoriser une mixité des résidents.

SYNTHESE DES ENJEUX**Le contexte intercommunal et le diagnostic sociodémographique****TERRITOIRE**

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Desserte routière en prolongement de l'A87, proximité de gare TGV	Forte dépendance avec l'agglomération des Sables-d'Olonne	La mise à 2x2 voies Challans / Les Sables-d'Olonne, à horizon 2020	Impact de l'évolution de la fiscalité locale (taxe professionnelle)
Vocation touristique affirmée	Des zones d'activité hors champs de compétence de la CC	L'évolution des compétences de la CC pour harmoniser la politique économique	Effets de la crise économique
Présence d'une zone d'activité locale			

POPULATION

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Accessibilité, dans la dynamique autour des Sables-d'Olonne	Départ des jeunes actifs (déficit de la classe d'âge 15 à 29 ans)	Diffusion de la demande en logement, autour des Sables-d'Olonne	Des coûts fonciers élevés, dissuasifs pour les jeunes ménages
Démographie positive (évolution de la natalité et du solde migratoire)		Confortement du pôle d'emploi local (centre bourg et zone d'activité)	Vieillesse de la population suite à une phase d'essor importante
Attractivité, un cadre de vie rural et préservé			

HABITAT

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Dynamique de la construction	La pression de la demande en logement a conduit à des coûts fonciers élevés	Dispositif Pass-foncier mis en place par la collectivité	Renforcement des résidences secondaires au détriment des résidences principales
Maintien à un bon niveau du taux d'occupation des logements	Une uniformisation de l'offre (propriétaires occupants - logements de 5 p. et +)	Renouvellement de l'offre par développement de l'éco-habitat	Absence de maîtrise foncière par la collectivité
Un parc de logement récent	Un parc locatif peu développé	Encadrement de la politique Habitat à l'échelle du canton, par le SCOT	Parc non adapté pour le renouvellement des générations (grands logements)
	Consommation foncière au hameau de La Salaire	Adaptation des équipements aux besoins de la population	Extension sur des terres agricoles dont terres viticoles en AOC

➡ **Développer la politique d'urbanisme locale dans le respect des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Canton des Sables-d'Olonne**

Le SCOT a défini un cadre pour les développements communaux. Dans sa continuité, des objectifs de politique de l'Habitat sont à partager à l'échelle de la Communauté de Communes. Il faut veiller à une répartition équilibrée de la construction sur le territoire communautaire.

La zone d'activité des Bajonnières prend de l'importance et constitue un élément important du territoire, avec des impacts multiples pour la vie locale : économiques, sociodémographiques, politique d'équipement. Sa commercialisation est avancée et il faut envisager une nouvelle phase en cohérence avec les orientations du SCOT et peut-être à terme, en cohérence avec la politique économique communautaire.

➡ Préparer le renouvellement de la population

Le renouvellement des générations est un enjeu fort de la vie locale. Il se fait bien ces dernières années car la commune ne se développe pas que par apport migratoire. Le solde naturel est aussi nettement positif (plus de naissances que de décès). Cette diversité intergénérationnelle est à préserver pour le dynamisme communal.

La commune dispose d'atouts pour renouveler sa population : accessibilité et proximité par rapport à l'agglomération sablaise, cadre de vie. Il est nécessaire d'accompagner le mouvement engagé en adaptant le parc de logement. Il doit être attractif et diversifié pour permettre à de jeunes ménages de s'installer :

- diversité des tailles avec des logements pour ménages avec enfants ou jeunes ménages qui feront ensuite un parcours résidentiel dans la commune,
- diversité des programmes avec de l'accession, de la location, de l'accession sociale...

➡ Gérer un développement résidentiel régulier, ajusté à la capacité des équipements locaux

La commune est dans la dynamique démographique autour de l'agglomération sablaise. Elle est en phase continue d'essor de population, dans une situation géographique favorable. Des équipements sont à adapter afin de permettre un accueil des nouvelles populations dans de bonnes conditions (capacité de la station d'épuration à renforcer, desserte routière) et de favoriser leur intégration (équipements scolaires et périscolaires, sportifs, maintien des commerces de proximité...).

Il est important pour la commune de programmer ses opérations dans le temps, en organisant un phasage des développements. Il doit être souple pour permettre à la collectivité d'être réactive (zones à urbaniser à court et long terme, calendrier des ouvertures à l'urbanisation, définition de secteurs prioritaires...).

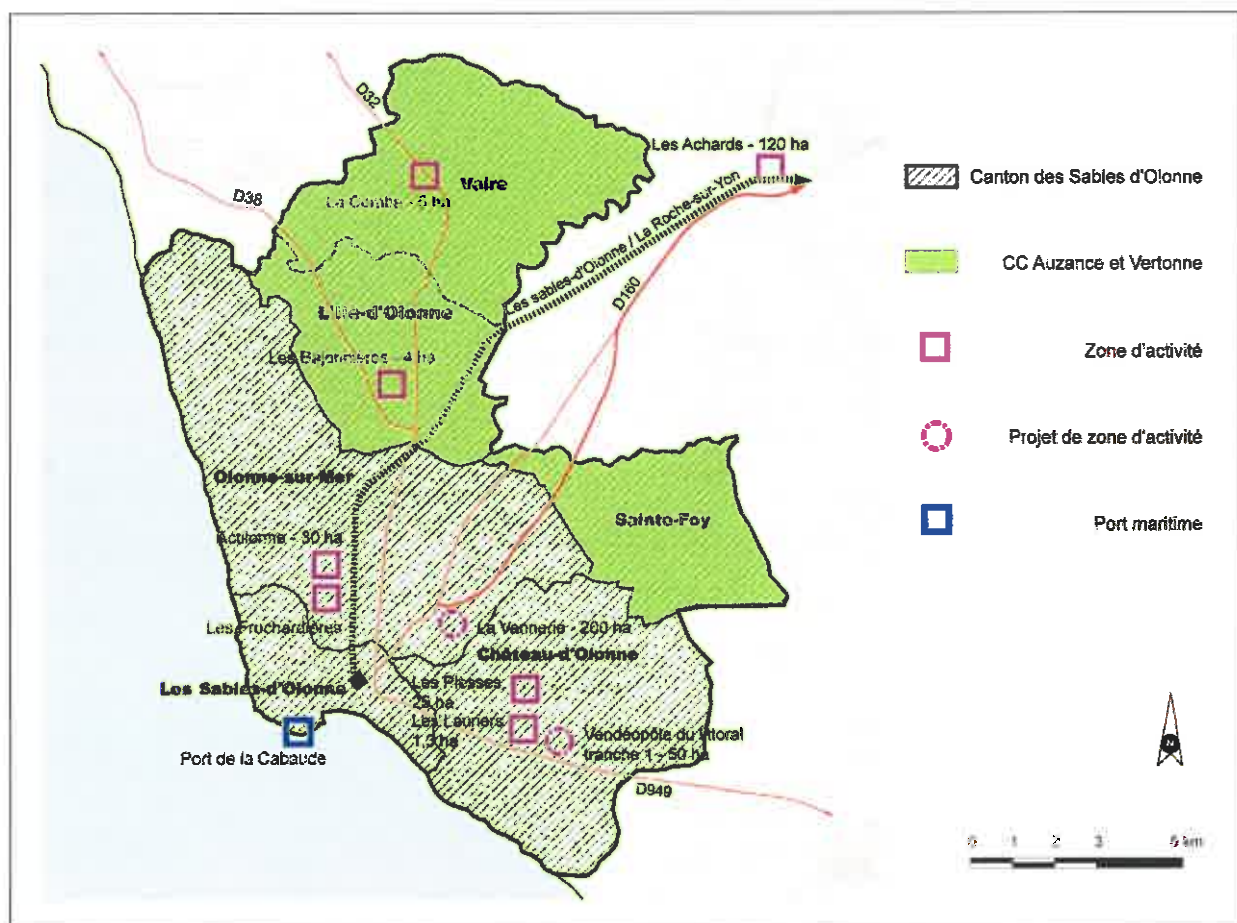
Chapitre 1.2. Le diagnostic économique et les équipements

Sommaire	33
1.2.1. Le diagnostic économique	34
A. Les pôles d'activité	34
B. La population active	41
1.2.2. Les équipements	43
A. Le niveau d'équipement communal	43
B. Les réseaux et équipements divers	45
Synthèse des enjeux	47

1.2.1. Le diagnostic économique

A. Les pôles d'activité

LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITE DU CANTON



La Communauté de Communes des Olonnes gère 3 zones d'activité d'intérêt communautaire (Actilonne, les Lauriers, Les Plesses). Les deux grands projets sur ce secteur sont la ZAD de la Vannerie, en cours, et le Vendéopôle du Littoral dont la première tranche est prévue à Château-d'Olonne sur 50 ha environ.

La Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne ne gère pas de zones d'activité. La zone d'activité des Bajonnières sur L'Île-d'Olonne accueille une dizaine d'entreprises sur une surface de 4 ha. La commercialisation est avancée. Il ne reste plus de lots disponibles en 2012.

La réalisation de la 2x2 voies Challans / Les Sables-d'Olonne à horizon 2020, aura un impact sur son attractivité. La commune de Vairé a une zone d'activité et Sainte-Foy a en projet une création.

EMPLOI SALARIE PRIVE PAR SECTEUR EN 2005 - TERRITOIRES LITTORaux

Source : UNEDIC - Analyse socio-économique du littoral ligérien. Etude DRE - CETE 2006

EPCI (CC)	EN POURCENTAGE				
	Agro-alim.	BTP	Commerce	Industrie	Tertiaire
Auzance et Vertonne	1,5	42,3	26,2	15,5	14,6
Ile de Noirmoutier	3,3	12,9	31,2	9,2	43,5
Isles Marais Poitevin	2,4	18,9	7,1	37,7	33,8
Olonnes	2,8	10,8	26,6	13,8	46,0
Marais Breton Nord	3,2	21,5	20,7	31,2	23,4
Pays Moutierrois	5,4	28,0	21,6	11,0	34,0
Pays né de la Mer	1,4	13,7	24,8	28,3	31,8
Talmondaïs	22,3	18,6	16,0	7,4	35,7
Océan Marais Monts	17,6	14,3	15,6	4,0	48,5

Source UNEDIC - Analyse socio-économique du littoral ligérien. Etude DRE - CETE 2006

L'étude du CETE de l'Ouest concernant la structure économique des territoires littoraux rappelle que l'appareil productif du littoral vendéen est concentré dans les unités urbaines. L'économie résidentielle se développe car le poids des retraités et des actifs aisés s'accroît. Ce phénomène offre une alternative au seul développement touristique. Sur la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne, le BTP concentre une très forte part de l'emploi. Il fait parti des secteurs d'emploi liés à l'économie résidentielle.

TAILLE DES ENTREPRISES EN 2008

Source : INSEE - REE SIRENE

Communes	Nombre d'établissements par tranche de salariés							
	0 *	1 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499
Château-d'Ol.	352	224	49	32	19	3	5	
L'Ile-d'Olonne	49	23	9		1			
Olonne-sur-Mer	381	181	45	29	20	6	3	1
Les Sables-d'Ol.	956	563	77	47	11	3	3	
Sainte-Foy	34	21	2	1				
Vairé	32	12	3		2			
TOTAL	1 804	1 024	185	109	53	12	11	1

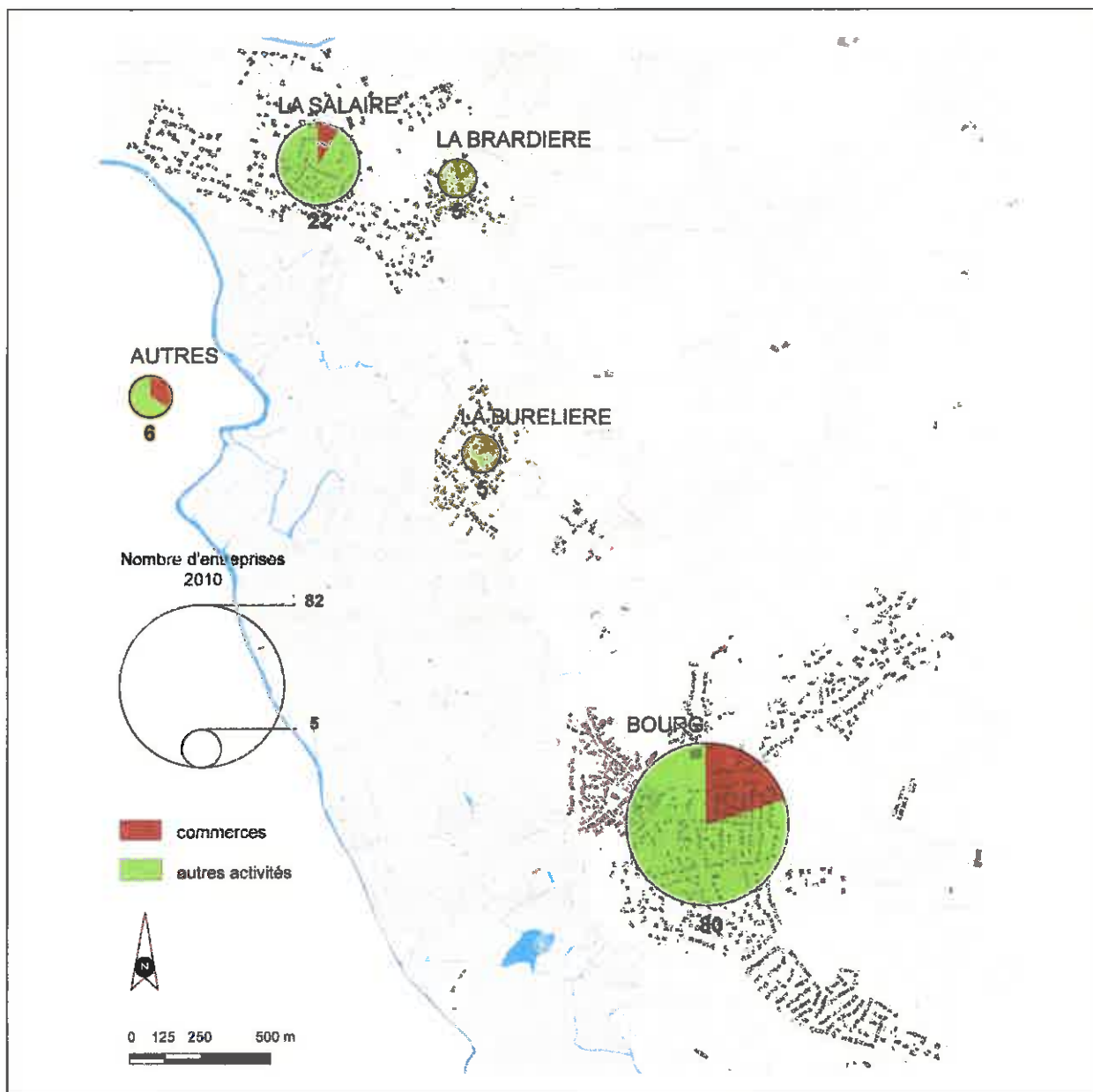
* : 0 et inconnu

En 2008, la commune de L'Ile-d'Olonne a sur son territoire 82 entreprises dont 49 n'ont pas de salariés. Trois entreprises sur 10 relèvent du secteur de la construction. Une entreprise dépasse 20 salariés (Styl Plâtre sur la ZA des Bajonnières : cloisons sèches). La commune représente environ 2,5 % du nombre d'entreprises sur le canton et 43 % du nombre d'entreprises sur la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne.

Une activité liée à l'économie résidentielle s'est développée sur L'Ile-d'Olonne : commerce, artisanat et services à la personne. La commune ne constitue pas un pôle d'emploi important mais les activités présentes sont des activités de proximité à préserver. Elles répondent aux besoins des populations résidentes. Une nouvelle phase de la zone d'activité est à engager.

LES ACTIVITES A L'ILE-D'OLONNE EN 2010

Source : données communales - liste des entreprises. INSEE 2010.



La liste des entreprises 2010 fait apparaître 118 entreprises dont 68 % sont situées dans le bourg. Le chiffre comprend des propriétaires de logements en location (13 propriétaires). Le hameau de La Salaire accueille également un nombre important d'entreprises. Une gamme étendue d'activités est représentée avec des commerces, des artisans et des services, à la personne ou aux entreprises.

Les commerces sont concentrés dans le bourg. Ils sont 23 au total, dont 3 commerces alimentaires et 2 restaurants. Les commerces hors bourg concernent essentiellement des commerces non sédentaires.

Le nombre de création des entreprises est important en 2009. L'INSEE recense 22 créations, majoritairement dans les commerces et services divers.

LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE EN 2008

Fiches territoriales 2008 - Vendée Expansion. Gîtes de France.

COMMUNES	CAPACITE D'ACCUEIL HORS CAMPING	CAPACITE D'ACCUEIL CAMPING	STRUCTURES HORS MEUBLES	MEUBLES	GITES ET CHAMBRES D'HOTES
Château-d'Olonne	1 580	1 693	9	119	8
L'Ile-d'Olonne	43	161	1	10	7
Olonne sur Mer	557	2 423	12	55	8
Les Sables-d'Olonne	4 425	490	31	483	2
Sainte-Foy	31			7	
Vairé	79	166	2	16	6
TOTAL	6 715	4 933	55	690	31

Capacité d'accueil : hors camping en nombre de personnes / camping en nombre d'emplacements

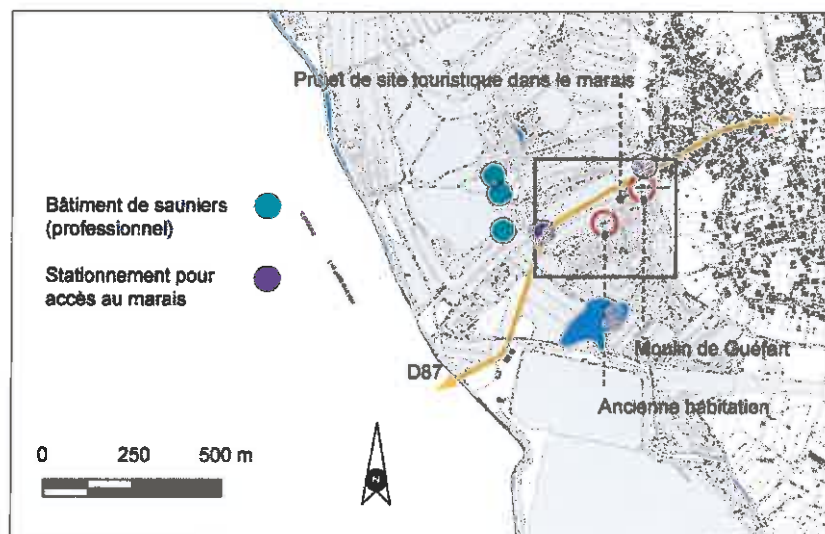
Le tourisme est une des principales activités économiques de la Vendée. Cinq millions de visiteurs ont été enregistrés en 2005, avec une forte concentration le long des côtes. Environ 90 % de l'offre touristique se situe dans les cantons littoraux (2003). L'offre en hébergement est riche et diversifiée avec près de 750 000 lits en 2005. Les résidences secondaires sont la première source d'accueil des vacanciers avec 461 000 lits. Dans le secteur marchand, l'hôtellerie de plein air est prépondérante avec 176 000 lits.

La commune de L'Ile-d'Olonne a la 5^{ème} capacité d'accueil du canton devant Sainte-Foy. Les capacités d'accueil les plus fortes sont sur les communes disposant d'une façade littorale. Le camping de L'Ile-d'Olonne a une capacité de 210 emplacements en 2010. Le propriétaire a un projet de développement. Le taux de remplissage 2012 du camping est de 77 % en avril, 79 % en mai et en juin, 100 % en juillet et en août, 78 % en septembre et 73 % en octobre (source : camping l'Ile aux oiseaux). Il est occupé en totalité en haute saison. L'extension est nécessaire pour permettre au camping de répondre à la demande estivale et asseoir son activité.

Le marais, le musée de la Petite Gare, l'ambiance naturelle et la proximité de la plage représentent des points d'attraction pour la commune.

Dans le marais, les sauniers organisent des visites et la présentation de leur métier durant l'été. L'observatoire aux oiseaux et la réserve ornithologique, gérés par l'ADEV (Association pour la Défense de l'Environnement en Vendée), permet d'apprendre à reconnaître les oiseaux et à sensibiliser la population au maintien de la qualité de leur environnement. Des animations sont proposées dans ce but (initiation au dessin d'oiseaux, sorties de terrain, ...).

L'économie touristique participe à la vie économique locale. Un site touristique est projeté autour de la réhabilitation du moulin de Guéfart, en intégrant dans le dispositif les équipements présents comme le stationnement, la proximité des sauniers et la présence d'une ancienne habitation.



Ce projet est évoqué par le SCOT, à travers un projet intercommunal porté vers la nature et les espaces naturels.

Il est situé dans les espaces remarquables du littoral, ce qui suppose des aménagements légers et intégrés. A travers la réhabilitation du moulin, l'objectif est en particulier la sauvegarde du patrimoine.

La piste de karting située dans l'espace rural à environ 1,5 km au nord du bourg, constitue un point d'attraction supplémentaire autour du thème des sports mécaniques, ce qui diversifie l'économie touristique. L'éloignement des zones habitées évite les nuisances dues au bruit. L'équipement est à conserver.



Le moulin de Guéfart, dans le marais et proche du bourg



Le camping fait l'objet d'un projet de développement (vue depuis la rue de la Fée).

Une activité liée à l'économie résidentielle s'est développée sur L'Ile-d'Olonne : commerce, artisanat et services à la personne. La présence des commerces alimentaires et des restaurants est positive pour l'animation de la vie locale.

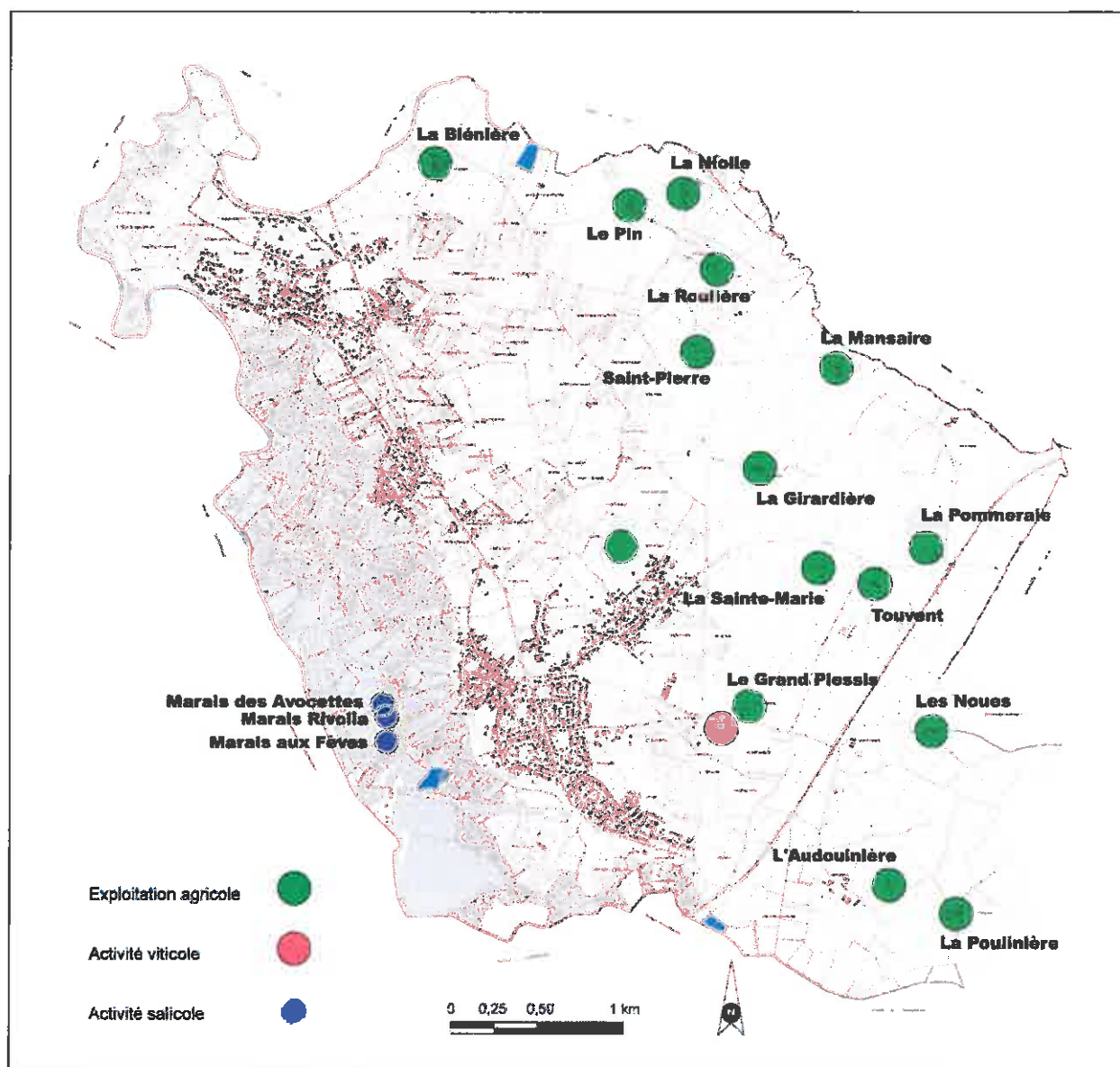
Le tourisme balnéaire anime la période estivale. L'économie touristique participe à la vie économique. Des équipements accompagnent cette attractivité et permettent notamment la découverte du marais. Ils sont à préserver. Le développement du camping est à autoriser.

Un projet structurant intercommunal, porté sur la nature, est à rendre possible dans le marais, autour du moulin de Guéfart. L'identification du site parmi les espaces remarquables au titre de la loi Littoral est à prendre en compte.

L'ACTIVITE AGRICOLE

Source : données communales - www.statistiques-locales.insee - Porter à la connaissance Etat.

(voir chapitre 2.1. Les ressources naturelles et l'environnement - Le diagnostic des pratiques agricoles - p.68)



La partie Est du territoire est dédiée à l'agriculture. Une partie est viticole. Le territoire fait partie de l'Appellation d'Origine VDQS Fiefs Vendéens dont la demande de reconnaissance en AOC a été validée en février 2011. La préservation de l'activité est importante et les élus souhaitent que le document d'urbanisme y contribue.

On compte 14 sites d'exploitations professionnelles sur la commune en 2010. Sur les caractéristiques de l'activité agricole, voir chapitre 2.1. Les ressources naturelles et l'environnement - C) Le diagnostic des pratiques agricoles - p. 69 et suivantes

75

Les exploitations professionnelles sont localisées principalement à proximité des vallées de l'Auzance et de la Vertonne. Elles sont situées dans les écarts, souvent isolées. Le problème de la compatibilité des usages par rapport à l'habitat de tiers non agriculteurs se pose peu. Il n'existe pas d'exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement, répertoriées sur la commune en 2010. Le bourg et les hameaux ne comprennent plus d'exploitations.

En 2009, 13,73 ha de terres ont fait l'objet d'épandage par des boues d'épuration. Quatre exploitations ont un plan d'épandage (GAEC du Marais, GAEC de la Poulinière, GAEC de la Niole, GAEC Roy).

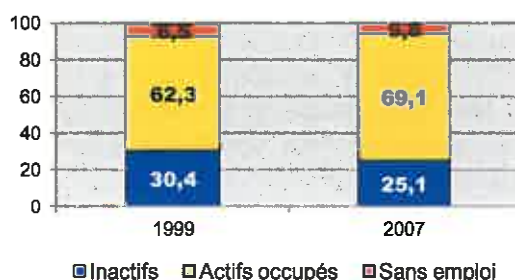
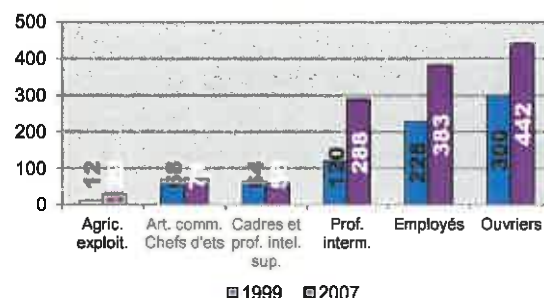
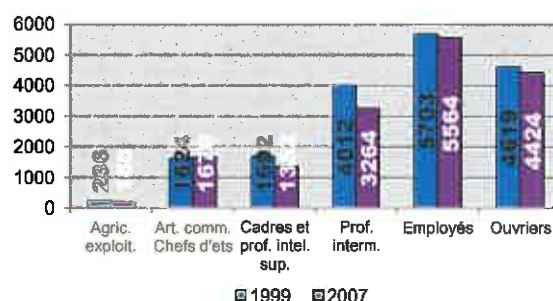
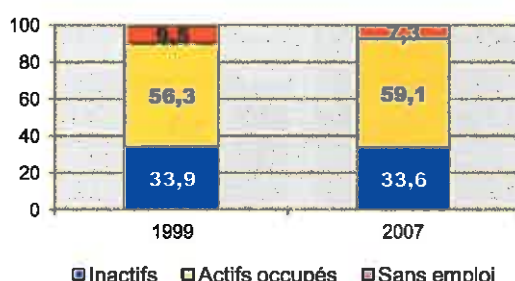
Il n'existe pas de document de gestion de l'espace agricole et forestier dans le département (article L.112-1 du code rural - septembre 2010).

LES MARAIS SALANTS

Le marais est anciennement exploité. Il a été aménagé en salines au cours du premier millénaire et l'activité qui s'est développée est à l'origine du peuplement communal. L'activité salicole a progressivement décliné. Elle a été préservée il y a quelques années par la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne qui a acheté et restauré deux marais pour les louer à de jeunes sauniers (le marais aux Fèves et le marais des Avocettes).

En 2010, le marais est exploité par trois sauniers. L'activité a une vocation économique, environnementale et culturelle. Les sauniers participent à l'animation touristique avec l'organisation de visites et la présentation de leur métier durant l'été. Ils contribuent à l'identité littorale de la commune. D'autres activités complémentaires sont développées comme les bassins piscicoles. La préservation des sites d'exploitation est d'intérêt général.

L'activité agricole marque le territoire et l'économie locale. L'éloignement des sièges d'exploitation par rapport aux zones habitées ne pose pas le problème de la compatibilité des usages, de ce point de vue. Le rajeunissement des exploitants observé ces dernières années doit permettre d'assurer la pérennité de la majorité des structures à horizon 2020. L'activité dans le marais est à préserver.

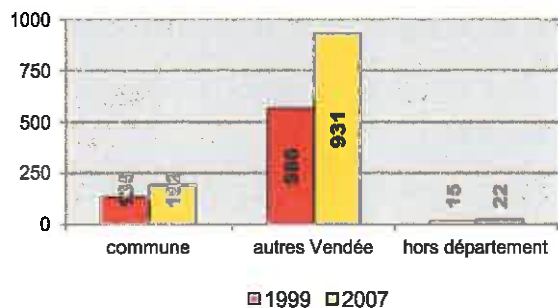
1.2.1. Le diagnostic économique**B. La population active**Source INSEE, RP 07 et précédents - www.statistiques-locales.insee.fr**LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE****LA POPULATION DE 15 A 64 ANS AU LIEU DE RESIDENCE EN %****L'ILE-D'OLONNE****LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE AU LIEU DE RESIDENCE****CANTON DES SABLES D'OLONNE**

La proportion des actifs occupés de L'Île-d'Olonne augmente entre 1999 et 2007, celle des chômeurs et inactifs baisse. Elle se rapproche d'un profil plus urbain, avec une population active plus importante. Sur le canton, la proportion d'actifs est beaucoup moins forte et celle des jeunes retraités plus importante.

Les catégories socioprofessionnelles des agriculteurs, professions intermédiaires (techniciens, agents de maîtrise...), employés et ouvriers progressent fortement. Les cadres et professions intellectuelles supérieures, les artisans - commerçants et chefs d'entreprises sont en recul.

Il faut tenir compte de cette évolution du point de vue de la politique du logement. La population des ouvriers et employés est plus facilement exclue du marché du logement des centres urbains, aux coûts fonciers plus élevés. Elles trouvent sur la commune des conditions d'accès plus favorables que sur la côte. Sur le canton, toutes les catégories socioprofessionnelles régressent à l'exception des artisans - commerçants et chefs d'entreprises.

L'ILE-D'OLONNE

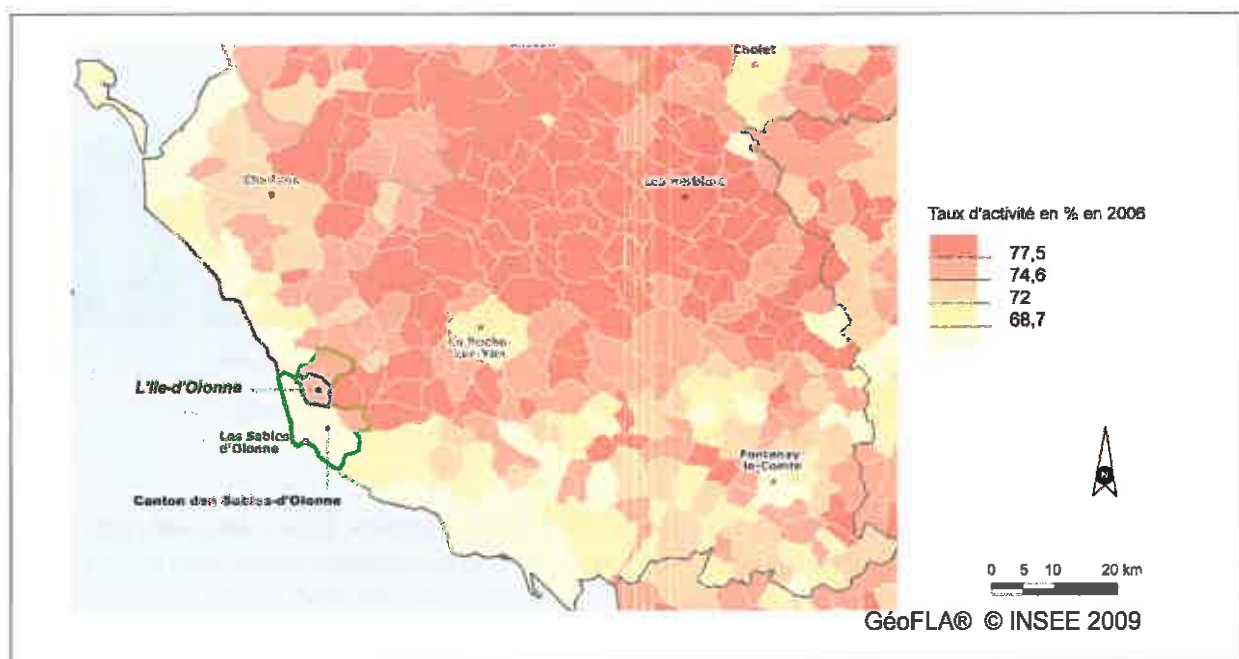


LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE - 1999/2007

Les navettes domicile - travail s'intensifient. En 2007, plus de 8 actifs sur 10 quittent quotidiennement L'ile-d'Olonne pour rejoindre les lieux d'emploi, en quasi-totalité dans le département.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre des emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il baisse entre 1999 et 2007, en passant de 32,1 à 28,3. Les actifs qui s'installent à L'ile-d'Olonne ne travaillent pas dans la commune et la création d'emplois localement ne suit pas le rythme de progression de la population. Pour comparaison, en 2007, l'indicateur est de 103,0 sur le canton et de 97,9 sur le département.

LE TAUX D'ACTIVITE DE LA POPULATION DE 15 A 64 ANS



Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante âgée de 15 à 64 ans. Le taux de L'ile-d'Olonne est un taux intermédiaire (74,9 %), supérieur aux taux des communes littorales où se concentrent les retraités. Les taux les plus élevés sont situés en couronne des grandes villes. Les taux les plus bas sont situés dans les secteurs ruraux éloignés des grands centres d'emploi et sur le littoral.

Le nombre d'actifs augmente de façon importante mais de plus en plus de personnes travaillent à l'extérieur de la commune (impact de la présence des voies de communication). La création d'emplois localement ne suit pas le rythme de progression de la population.

Il faut tenir compte de l'évolution du profil socioprofessionnel de la commune, dans lequel on retrouve plus d'ouvriers et d'employés que par le passé. Les objectifs liés au logement sont à ajuster à cette évolution.

1.2.2. Les équipements**A. Le niveau d'équipement communal**

Source : données communales

LES EQUIPEMENTS LOCAUX

EQUIPEMENTS (liste des 19 équipements de base INSEE)	Existence à L'île d'Olonne	Distance à la commune fréquentée
Artisan du bâtiment		
Maçon	10	
Electricien	3	
Alimentation		
Alimentation générale - épicerie	1	
Boulangerie	1	
Boucherie charcuterie	-	4 km (Olonne-sur-Mer)
Services généraux		
Garage	2	
Bureau de poste	(point service)	
Librairie papeterie	-	4 km (Olonne-sur-Mer)
Droguerie quincaillerie	-	4 km (Olonne-sur-Mer)
Autres services à la population		
Salon de coiffure	4	
Café, débit de boisson	1	
Bureau de tabac	1	
Restaurant	2	
Enseignement public du premier degré		
Ecole maternelle – primaire	2	
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé		
Collège public	-	4 km (Olonne-sur-Mer)
Fonctions médicales et para médicales		
Dentiste	-	4 km (Olonne-sur-Mer)
Infirmier ou infirmière	5	
Médecin généraliste	2	
Pharmacie	1	

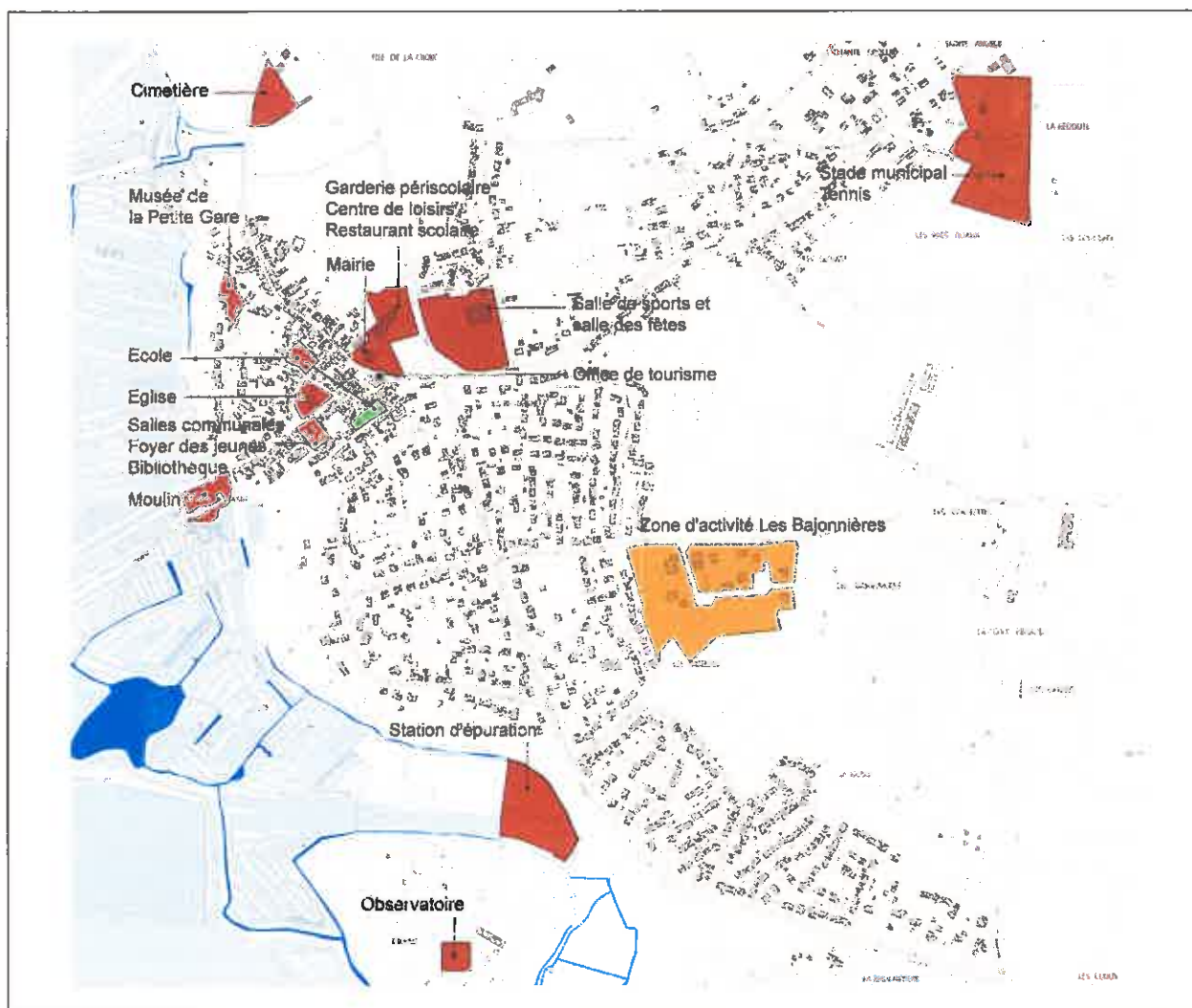
L'INSEE a défini une grille d'analyse des équipements par commune, à l'occasion de l'inventaire communal de 1998 réalisé auprès des communes de moins de 30 000 habitants. Une grille de 19 équipements de base a été produite et permet d'esquisser un repérage des zones de chalandise. Elle a été actualisée avec les élus locaux pour les besoins de l'étude en 2010.

La commune possède 14 des équipements de base (publics ou privés). Leur existence est un facteur d'attractivité. L'intérêt du commerce alimentaire, d'un point service de la poste et des écoles du premier degré est à noter pour l'ancrage de la population. Il manque néanmoins une boucherie-charcuterie pour compléter le commerce alimentaire. Un marché fonctionne sur 3 dates d'été en soirée, avec des artisans et commerçants locaux. La ville d'Olonne-sur-Mer compense les absences, dans un rayon proche. Le Super U situé le long de la D32 est notamment fréquenté.

On compte 214 élèves à l'école des Salines et 114 élèves à l'école Sainte-Anne. Les effectifs progressent. Il n'y a pas d'accueil pour la petite enfance. Une ligne régulière de car relie L'île-d'Olonne à La Roche-sur-Yon en période scolaire (ligne 175). L'arrêt est place de la Mairie.

La ligne 168 entre Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Les Sables-d'Olonne est une ligne régulière qui dessert plusieurs fois par jour le bourg et les hameaux de la Burelière et de La Brardière. Elle peut permettre aux actifs de rejoindre les pôles d'emploi de l'agglomération des Sables-d'Olonne, avec plusieurs arrêts aux Sables et à Olonne-sur-Mer.

LA SITUATION DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX



La commune possède un cœur de bourg, avec la proximité de plusieurs équipements importants pour la vie sociale, quotidienne. Dans un rayon d'environ 200 m à partir de la mairie sont situés les écoles, la salle des fêtes, la salle des sports, des salles associatives, le centre de loisirs, la bibliothèque et les commerces.

Le terrain de sports est plus à l'écart le long de la D32. Un projet de salle multisports est en cours, avec une implantation prévue à La Redoute, près du stade.

Un observatoire est présent au Sud du bourg. Il permet de découvrir l'avifaune du marais. Il existe un projet de réhabilitation d'un moulin près d'un site de 5 ha acheté par le conservatoire du littoral. Il pourrait être à la base d'un site touristique et de loisirs autour du thème de l'environnement. Le projet est évoqué par le Schéma de Cohérence Territoriale. Il pourrait développer l'animation touristique locale.

Le niveau d'équipement permet d'ancrer la population dans le territoire. Les équipements absents sont facilement accessibles à Olonne-sur-Mer (supermarché en sortie Nord). Un cœur de bourg s'est constitué autour de la mairie, de l'église et des écoles. Les projets en cours vont compléter le niveau d'équipement (terrains de sports...).

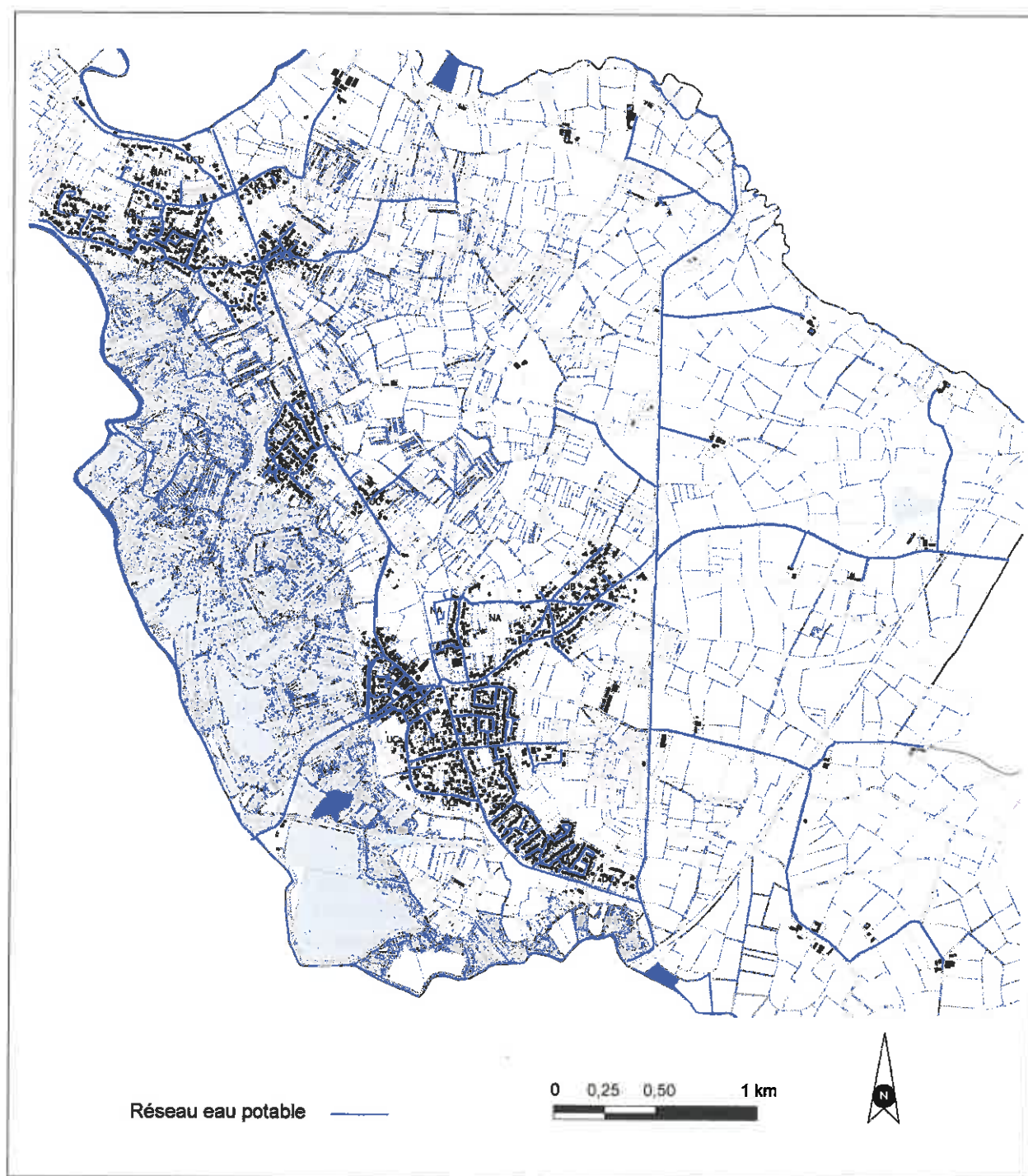
1.2.2. Les équipements

B. Les réseaux et équipements divers

Source cartographique : Syndicat Mixte du canton des Olonnes

LE RESEAU EAU POTABLE

(voir chapitre 2.1. Les ressources naturelles et l'environnement - La gestion de l'eau)



Le bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif avec une station d'épuration par lagunage, située au Sud du bourg. Elle est d'une capacité de 2 500 eq/hab. Environ 1 150 branchements sont comptabilisés en 2008. Les hameaux de La Burelière, La Brardière et La Salaire sont desservis grâce à plusieurs postes de relevage. La station est proche de la saturation et des solutions sont à l'étude pour augmenter sa capacité, sur le site actuel ou par d'autres solutions.

Le reste du territoire, représentant une soixantaine de logement, est traité individuellement. Le zonage d'assainissement est à actualiser. La Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne a la compétence pour le service public d'assainissement non collectif.

L'exploitation du service d'eau est assurée par Vendée Eau. La commune fait partie du Syndicat de la région des Sables-d'Olonne qui regroupe 11 communes. L'eau potable est acheminée depuis deux barrages situés sur les communes du Poiroux (Finfarine) et de Landevieille (La Jaunaie). Les besoins en eau potable sont globalement en augmentation, pour répondre à l'essor des résidences et au tourisme.

LES DECHETS

La Communauté de Communes a la compétence pour la gestion des déchets (ramassage, tri sélectif, compostage individuel, déchetteries). Le ramassage des ordures ménagères se fait une fois par semaine durant le printemps et l'été et une fois par quinzaine durant l'automne et l'hiver. En 2010, une collecte individuelle des emballages ménagers recyclables par conteneur a été mise en place, avec une collecte par quinzaine.

La déchetterie communautaire des Démeries est située à L'Ile-d'Olonne. Elle accepte les déchets de ferraille, de bois, cartons, tout venant, gravats, batteries et huiles usagées, huiles de vidange, déchets ménagers spéciaux. Elle comprend des bornes de tri sélectif (emballages, verres, papiers journaux). Les déchets verts sont acceptés. Ils sont destinés au compostage pour l'agriculture. La déchetterie comprend également une recyclerie pour les encombrants, des matériaux valorisables par Emmaüs ainsi que des déchets électriques, électroniques, électroménagers. Elle permet de valoriser des déchets jusqu'à présent destinés à l'enfouissement.

En 2009, la quantité des déchets recyclables collectés est en augmentation de + 10 à 15 % selon les filières et le poids des ordures ménagères baisse (160 kg/habitant/an). Environ 80 % des familles sont équipées pour le compostage individuel.

LES TELECOMMUNICATIONS

La commune est desservie en communication haut débit. Le central est situé à Olonne-sur-Mer. Il n'y a pas de desserte du territoire en fibre optique. Des insuffisances de réseau sont observées notamment en bout de ligne (La Salaire). Les opérateurs de téléphonie mobile ont des relais dans des communes à proximité mais non à L'Ile-d'Olonne (Orange, SFR, Bouygues télécom). Le réseau apparaît correctement fonctionner.

La capacité des réseaux Eaux Usées et Eau Potable est à augmenter pour répondre aux besoins croissants de la population. L'adaptation de la station d'épuration est nécessaire à court terme. La présence d'une déchetterie-recyclerie est importante pour une bonne gestion des déchets localement.

SYNTHESE DES ENJEUX**Le diagnostic économique et les équipements****ACTIVITE**

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Des commerces et services de proximité essentiels pour l'ancrage de la population	Pas de gestion intercommunale des zones d'activité (concurrence de fait)	Etre une commune vivante, équilibrée entre habitat et activité, et non une « commune dortoir »	Impact de l'évolution de la fiscalité locale (taxe professionnelle)
Zone d'activité communale en développement	Augmentation des navettes domicile-travail en direction des pôles extérieurs d'emploi	Conforter la zone d'activité communale, sa commercialisation est avancée	Effets de la crise économique
Activité liée à l'économie résidentielle (BTP)		La possibilité de prise de compétence pour les zones d'activité par la CCAV	
L'apport de l'économie touristique pour la vie locale		La mise à 2x2 voies Challans / Les Sables-d'Olonne	
Sièges agricoles à l'écart des zones habitées			

EQUIPEMENT

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Un cœur de bourg avec des équipements, notamment scolaires, et des commerces	La capacité de la station d'épuration	Poursuivre la mise en valeur du bourg	Inadéquation des développements à la capacité de la station d'épuration du bourg
Gestion des déchets, avec une déchetterie recyclerie installée sur la commune	Les fréquences du transport collectif	Créer un site touristique et de loisirs, intégré dans l'environnement, au contact du marais	
Desserte de la commune en haut débit			

➡ Accompagner le développement de la zone d'activité

La zone d'activité des Bajannières est en développement. Elle permet l'installation d'entreprises avec des besoins difficiles à satisfaire dans le tissu urbain habité. Elle accueille notamment des entreprises du bâtiment qui ont un rôle important dans l'économie résidentielle. La réalisation de la 2x2 voies Challans / Les Sables-d'Olonne à horizon 2020, aura un impact sur son attractivité. Il faut envisager une nouvelle phase de développement, pour de futures implantations, afin de préserver un équilibre dans la commune entre vocation résidentielle et vocation économique.

Le PLU doit mettre en place les mesures d'accompagnement qui permettront une bonne cohabitation entre l'habitat et les activités et l'intégration de la zone dans le paysage.

Préserver l'agriculture et la filière viticole en phase de reconnaissance AOC

L'espace agricole et viticole est un espace d'activité à part entière qui occupe toute la partie Est du territoire. La vocation communale reste forte en la matière et la pérennité de la plupart des exploitations est assurée pour les années à venir. Il est nécessaire de préserver cet espace. Le terroir viticole est également à préserver au moment où la demande de reconnaissance en AOC Fiefs Vendéens doit aboutir. Il s'agit aussi d'un élément de l'identité communale. La préservation de l'activité et de l'espace agricole est importante et les élus souhaitent que le document d'urbanisme y contribue.

La commune connaît un contexte porteur pour le développement urbain. Des terres exploitées sont situées à proximité du bourg et des hameaux. L'élévation des densités et le comblement des espaces disponibles en tissu existant doivent constituer des priorités. Il faudra veiller à éviter le morcellement des terres agricoles en cas d'extension urbaine.

Anticiper sur les besoins en équipement

La préservation des équipements et des commerces est importante pour le service rendu à la population. C'est un enjeu fort de la vie locale. Le niveau d'équipement devra s'ajuster aux développements et il est nécessaire d'anticiper sur les besoins futurs. L'adaptation de la station d'épuration est une priorité dans ce cadre.

Une gestion durable des équipements est à privilégier dans la continuité des dispositions du Grenelle de l'Environnement (limitation des consommations énergétiques, énergies renouvelables...). Le projet récent d'éoliennes peut avoir valeur d'exemple.

Le projet d'un site touristique et de loisirs intégré dans l'environnement, autour de la réhabilitation du moulin de Guéfart et au contact du marais, est une piste intéressante pour conjuguer activité locale et respect de l'environnement. La réflexion pourrait se poursuivre sur le stationnement à proximité des exploitations des sauniers, pour les besoins des touristes qui souhaitent s'arrêter durant l'été.

2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

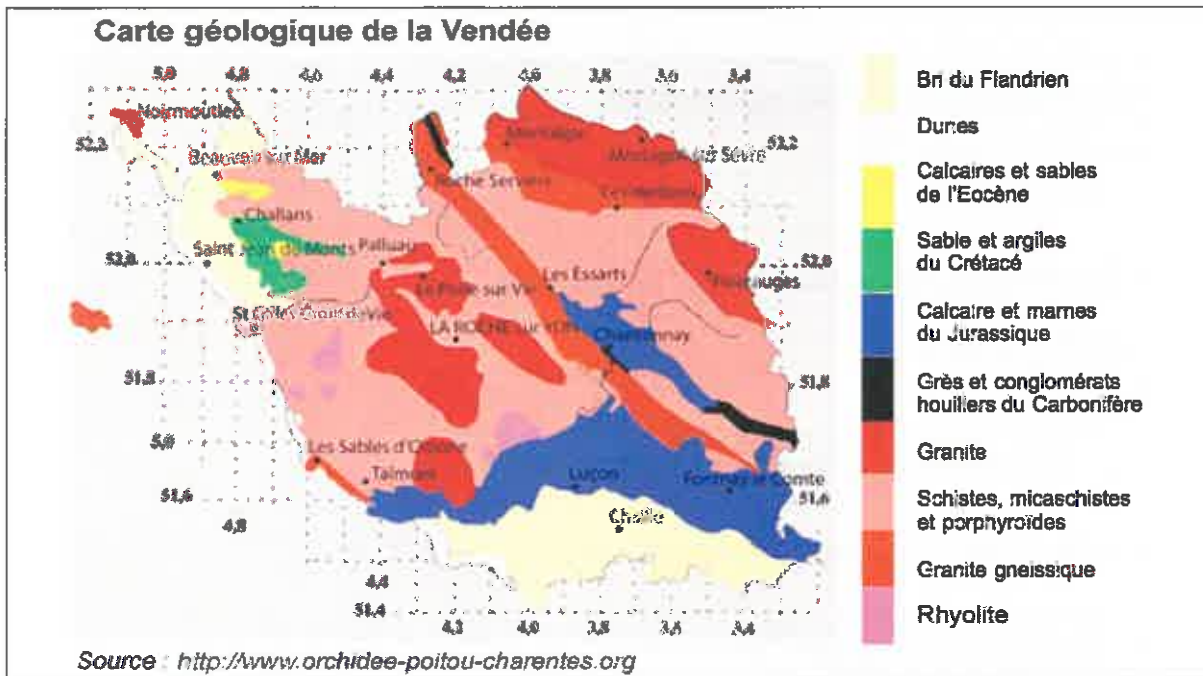
Chapitre 2.1. Les ressources naturelles et l'environnement

Sommaire	51
2.1.1. Le milieu physique et l'occupation du sol	52
A. Le milieu physique	52
B. L'occupation du sol	53
2.1.2. Le patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité	57
A. Le réseau Natura 2000	57
B. Les ZNIEFF	64
C. La ZICO	68
D. Les zones humides d'importance nationale	70
E. La préservation et la restauration des continuités écologiques	72
2.1.3. Le diagnostic des pratiques agricoles	75
A. L'agriculture en Vendée	75
B. L'agriculture à l'Ile-d'Olonne	76
C. Les appellations agricoles	79
2.1.4. La gestion de l'eau	82
A. La gestion des eaux usées	82
B. La gestion de l'eau potable	88
C. La gestion des eaux pluviales	96
D. La gestion des cours d'eau	98
2.1.5. Les risques naturels et les sols pollués	102
A. Les risques naturels	102
B. Les sols pollués	108
2.1.6. Les nuisances	110
A. Les nuisances sonores	110
B. Les nuisances olfactives et la qualité de l'air	112
Synthèse des enjeux	114

2.1.1. Le milieu physique et l'occupation du sol

A. Le milieu physique

GEOLOGIE ET PEDOLOGIE



La Vendée se situe au contact du Massif Armoricain et du Bassin Aquitain. Le Massif Armoricain au Nord est un ancien massif montagneux granitique. Il en résulte un relief collinaire très atténué par l'érosion. Le Bassin Aquitain au Sud est caractérisé par les sédimentations calcaires successives liées aux transgressions marines. Elles donnent lieu à un relief de plaine.

La carte géologique du BRGM au 1/50000^{ème} des Sables-d'Olonne/Longeville nous renseigne sur les formations rencontrées sur le territoire communal. *Source : zonage d'assainissement, carte géologique au 1/50000^{ème} (feuille « les Sables-d'Olonne/Longeville »)*

La plus grande surface de la plaine agricole, qui constitue la plus grande partie du territoire communal, est constituée de limons éoliens (LP). Ces limons blancs, très sableux, enrobent de très nombreux galets de quartz jaunis et de dépôts antérieurs remaniés. Les autres limons sont plutôt argilo-sableux épais de 0.10 à 1.50m. Ils sont constitués par une très fine poudre de quartz et leur pH est acide.

La partie Ouest de la plaine agricole (Ordovicien inférieur à moyen) est constituée de schistes et de grès.

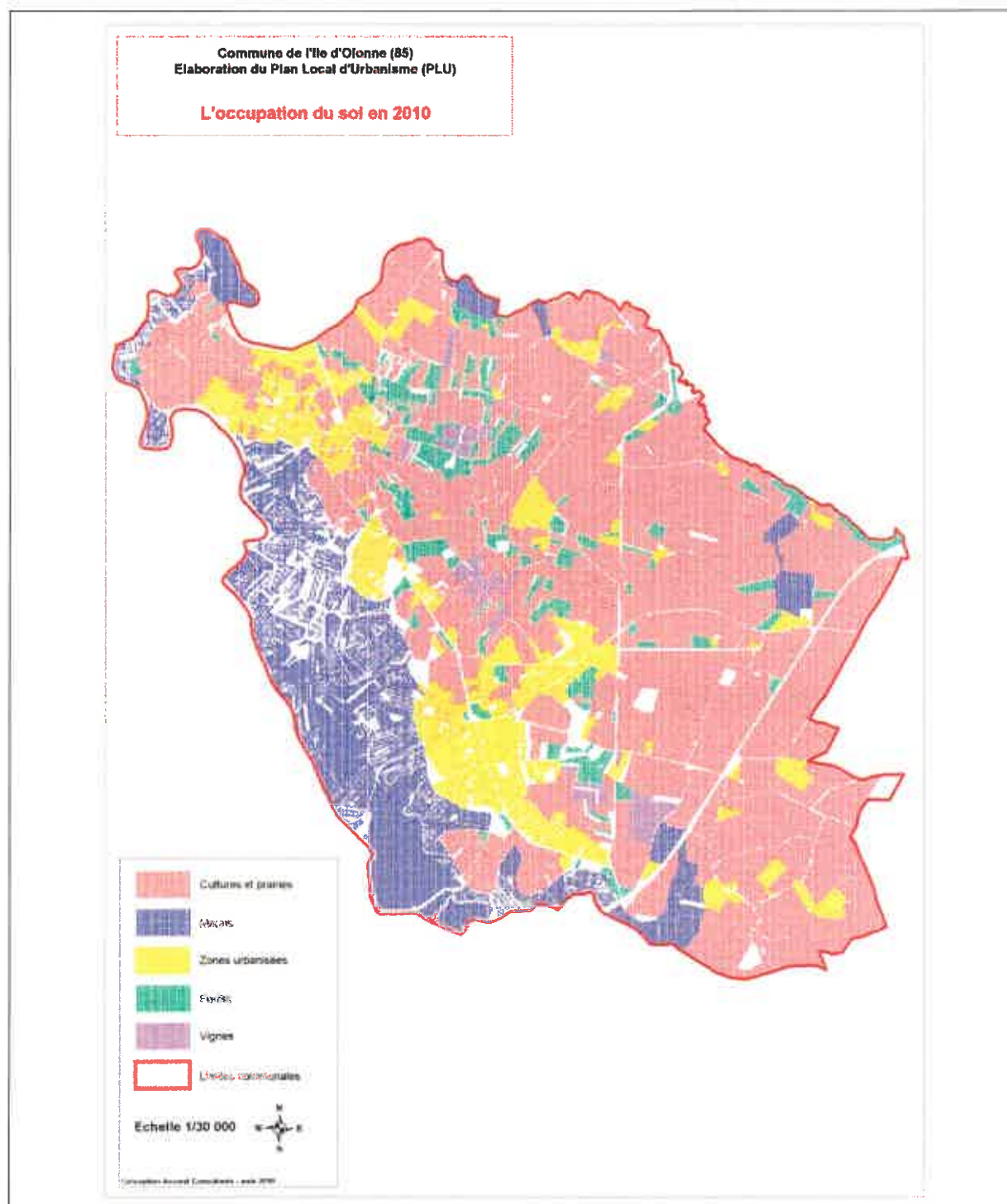
Enfin, les marais et les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont constitués d'alluvions marines, avec des vases plus ou moins sableuses. Ces vases marines sont apportées par les marées. La proportion d'argiles dépasse le plus souvent 50 % du poids total du sédiment, avec ici et là des intercalations sablo-limoneuses.

Les formations schisteuses, constituant le substratum de la partie Nord du marais d'Olonne, ne sont pas favorables à la circulation d'eau. Localement, des alternances gréseuses ou de quartzites contiennent en profondeur de nombreuses fissures favorables à la circulation de l'eau souterraine.

2.1.1. Le milieu physique et l'occupation du sol

B. L'occupation du sol

GENERALITES



Le territoire de la commune de l'île d'Olonne peut se découper en trois parties différentes :

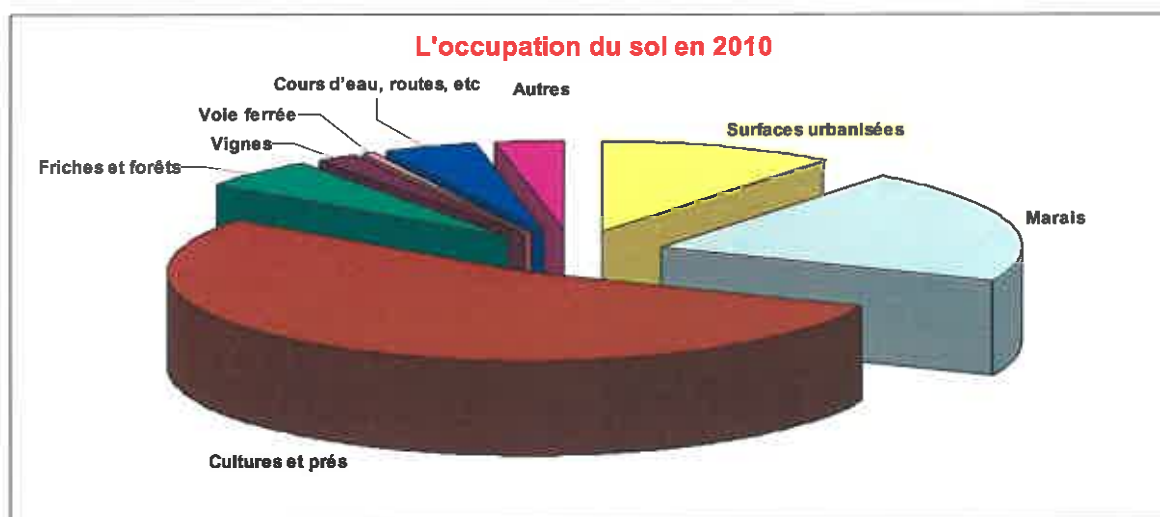
- à l'Ouest, les marais salants,

- contre les marais salants, plus à l'Est, les zones urbanisées, qui s'étalent de part et d'autre de la route départementale n°38,
- dans la grande moitié Est, la plaine agricole, principalement occupée par des cultures et de la vigne, ainsi que quelques boisements et friches ici et là.

La carte d'occupation des sols de la commune de l'Ile-d'Olonne en 2010 a été réalisée à partir des données suivantes :

- base de données Corine Land Cover sur le suivi de l'occupation du sol ;
- des visites sur le terrain en avril 2010 et septembre 2010 ;
- la photo aérienne de la commune.

LES DIFFERENTS MODES D'OCCUPATION DU SOL



	1992	2010
Surfaces urbanisées (*)	98 ha	201 ha
Marais (*)	199 ha	402 ha
Cultures et prés	1 383 ha	1 030 ha
Friches et forêts	53 ha	102 ha
Vignes	80 ha	40 ha
Voie ferrée	10 ha	10 ha
Cours d'eau, routes...	80 ha	80 ha
Autres	20 ha	58 ha
Total	1 923 ha	1 923 ha

Source 1992 : Corine Land Cover (base de données de suivi de l'occupation du sol européen)

Données 2010 : actualisation de terrain (* voir commentaires page 55)

En 2010, les cultures et les prairies représentent plus de la moitié du territoire communal. Il s'agit principalement de surfaces fourragères, céréales, prés et oléoprotéagineux.

Les surfaces en vignes ont diminué de moitié depuis 1992. De nombreuses vignes sont retournées à l'état de friche agricole. Les superficies en vignes sont assez faibles aujourd'hui, et ne représentent plus que 40 hectares. Il y a environ 50 ans, les vignes couvraient plus de 300 ha. La demande de classement en AOC représente à ce jour plus de 100 hectares.

Inversement, les surfaces urbanisées ont doublé entre 1992 et 2010, pour passer de 98 ha à 201 ha. Les surfaces urbanisées comprennent le village et ses hameaux, mais également les parcelles isolées occupées par un bâti, indépendamment de la destination de ce bâti. Ce bâti isolé correspond généralement à des exploitations agricoles ou d'anciennes fermes transformées en maisons d'habitation. Cette forte augmentation des superficies urbanisées traduit une pression foncière importante, encouragée par les derniers documents d'urbanisme en vigueur sur la commune. **Cela traduit également une consommation importante de l'espace sous forme d'un tissu pavillonnaire relativement lâche.**

Les surfaces en cultures et les prés ont diminué de 300 ha, au profit de nouvelles surfaces urbanisées ou de friches. Les prés représentent un peu plus de 100 ha.

Les friches et forêts couvrent en 2010 un peu plus de 100 ha. Il s'agit principalement de bosquets et de terres qui sont retournées à la friche après l'abandon de cultures ou le non entretien. Ces surfaces sont disséminées dans la plaine agricole. Les haies sont encore présentes, mais leur présence reste assez mineure dans le paysage (voir diagnostic paysager). Le Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*) est l'élément prépondérant du bocage vendéen. D'autres espèces sont également identifiées dans ces secteurs boisés ou en friche : l'Orme et le Saule. La strate arbustive des friches et des haies est composée d'Aubépine, de Prunelier et d'Ajonc. Les parcelles boisées les plus grandes sont recensées à l'est de la Brardière, au lieudit « la grande pièce ».

Il faut noter une différence importante entre les superficies de marais estimées en 1992 et celles estimées en 2010. **Cette différence peut s'expliquer par les accotements des marais, qui ont été compris dans le calcul en 2010, ce qui n'avait pas été le cas en 1992, où seules les surfaces en eau avaient été additionnées.** Sans cette distinction, les surfaces seraient égales.

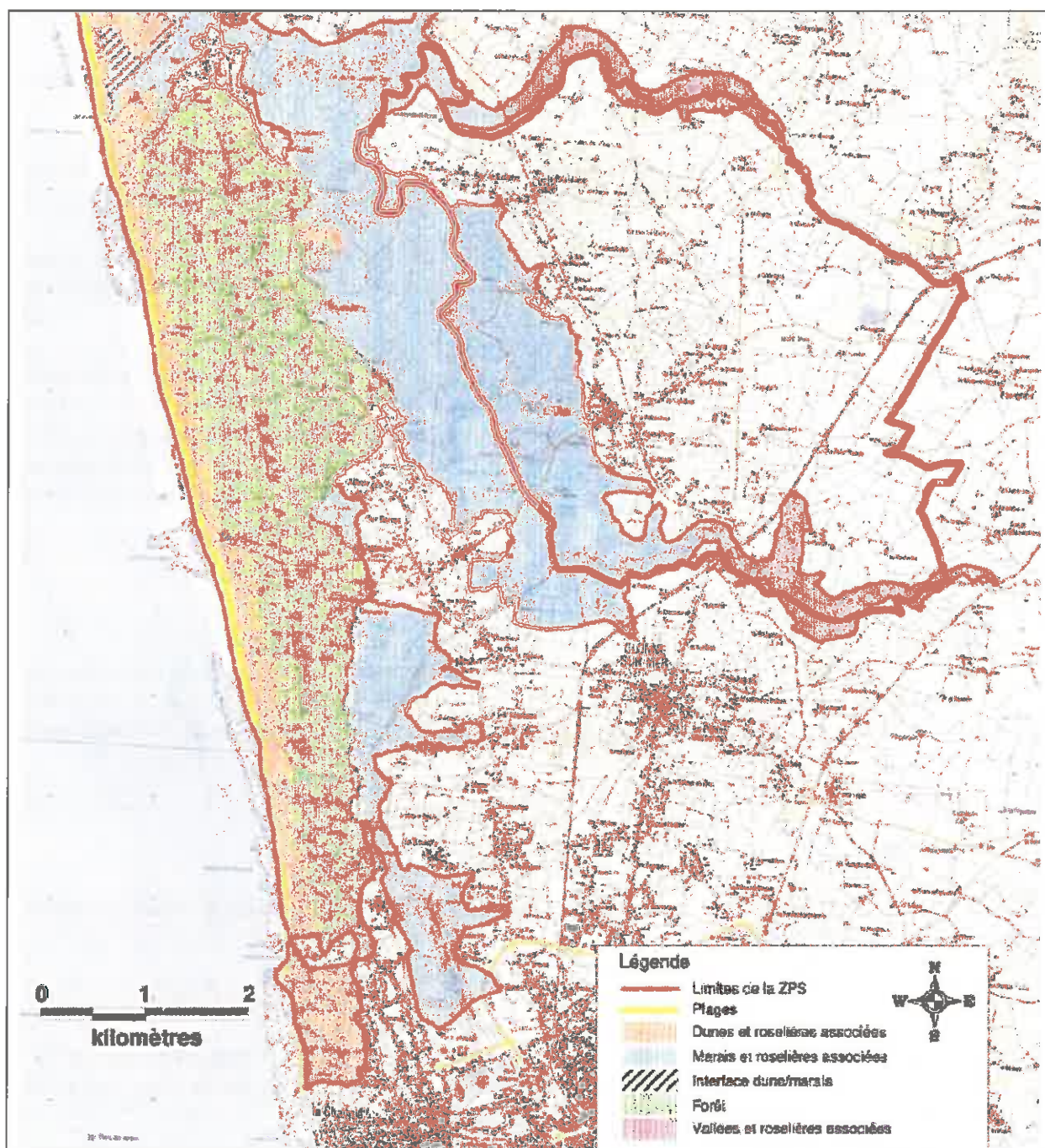


Le territoire communal de l'île-d'Olonne, autrefois principalement occupé par la vigne et les marais, est aujourd'hui bien différent. Si les marais constituent toujours une grande surface des terres à l'Ouest de la commune, la vigne a régressé de façon importante, pour ne couvrir qu'à peine 40 hectares aujourd'hui. Les grandes cultures et les prés (élevage bovin) couvrent désormais plus de la moitié du territoire communal, tandis que les superficies urbanisées ont doublé en 18 ans.

2.1.2. Le patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité

A. Le réseau Natura 2000

GENERALITES



Le réseau européen Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux (Directive « Oiseaux » de 1979) et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces (Directive « Habitats » de 1992).

La transcription en droit français de ces directives conduit à la rédaction de Documents d'Objectifs (DOCOB) répondant aux enjeux propres de chacune de ces zones. Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 : les ZPS et les ZSC.

Les ZPS (Zones de Protection Spéciale) sont directement issues des anciennes ZICO (« zone importante pour la conservation des oiseaux »). Ce sont des zones jugées particulièrement importantes pour la conservation des oiseaux au sein de l'Union, que ce soit pour leur reproduction, leur alimentation ou simplement leur migration.

Les ZSC (Zones Spéciales de Conservation), instaurées par la directive Habitats en 1992, ont pour objectif la conservation de sites écologiques présentant soit :

- des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, de par leur rareté, ou le rôle écologique primordial qu'ils jouent (dont la liste est établie par l'annexe I de la directive Habitats),
- des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, là aussi pour leur rareté, leur valeur symbolique, le rôle essentiel qu'ils tiennent dans l'écosystème (et dont la liste est établie en annexe II de la directive Habitats).

La désignation des ZSC est plus longue que les ZPS. Chaque État commence à inventorier les sites potentiels sur son territoire. Il fait ensuite des propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de site d'intérêt communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme site d'intérêt communautaire (SIC) pour l'Union européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC, lorsque son document d'objectif est terminé et approuvé.

LE PERIMETRE

Le périmètre Natura 2000 couvre l'ensemble des marais présents sur la commune de l'Ile-d'Olonne, ainsi que les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne. Le site vient jusqu'aux abords des zones urbanisées (voir carte). Certaines parcelles agricoles, à proximité de la vallée de la Vertonne, sont comprises dans le périmètre Natura 2000.

LES SITES NATURA 2000 SUR LA COMMUNE

Deux sites Natura 2000 couvrent une partie du territoire communal, sur un seul et même périmètre géographique :

- le SIC (FR5200656) « dunes, forêt et marais d'Olonne »,
- la ZPS (FR5212010) « dunes, forêt et marais d'Olonne ».

Ces deux sites Natura 2000 recouvrent une grande zone à cheval sur plusieurs communes : Bretignolles-sur-mer, L'Ile-d'Olonne, Olonne-sur-Mer, Les Sables-d'Olonne, Sainte-Foy, Brem-sur-Mer, Saint-Mathurin et Vairé.

Le site « Dunes, forêt et marais d'Olonne » est un ensemble peu étendu, bien cohérent du fait de son relatif isolement, qui appartient à un vaste complexe de marais littoraux s'échelonnant de la Loire à la Gironde. Il montre une juxtaposition originale et bien équilibrée de deux des milieux littoraux les plus caractéristiques de la côte vendéenne, à savoir un massif dunaire et un marais saumâtre rétro-littoral.

Ces deux sites recouvrent donc deux milieux bien différents :

- à l'Ouest, il s'agit d'ensembles dunaires et de la forêt d'Olonne, qui ne concernent pas la commune de l'Ile-d'Olonne,
- à l'Est, il s'agit d'un vaste ensemble de marais salés avec des entrées d'eau contrôlées. Ces marais possèdent notamment une végétation halophile intéressante (végétation vivant en milieu salé). Quelques pelouses calcaires occupent également ces marais.

Le document d'objectifs (DOCOB) de la ZPS a été approuvé en avril 2010.

Le document d'objectifs du SIC a été approuvé en octobre 2011.

LE DOCOB ZPS « DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE »

L'élaboration du Document d'Objectifs ZPS s'est accompagnée de la rédaction de la Charte Natura 2000 du site, qui regroupe des recommandations et engagements visant conjointement à la préservation du site au titre des deux directives. Ce Document d'Objectifs (DOCOB) Oiseaux a été élaboré entre novembre 2007 et juin 2009, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte des Marais des Olonnes, structure animatrice du Document d'Objectifs Habitats.

Le Comité de Pilotage du site, présidé par le Président du Syndicat Mixte des Marais des Olonnes, s'est réuni à 4 reprises, pour lancer la démarche d'études puis valider les phases de diagnostic, de définition des enjeux et le programme de gestion du site.

Les travaux d'expertise, de concertation et de rédaction du DOCOB Oiseaux, réalisés par l'ADASEA et la LPO de la Vendée, s'appuient sur une forte concertation avec les acteurs locaux, réunis dans le cadre de groupes de travail ou concertés individuellement.

La partie de la ZPS qui couvre la commune de l'Ile-d'Olonne ne concerne que le marais d'Olonne ainsi qu'une partie des vallées de la Vertonne et de l'Auzance.

Le marais d'Olonne, de taille modeste avec moins de 2 000 hectares (dont environ 300 hectares sur l'Ile-d'Olonne), s'organise en deux secteurs distincts et longtemps indépendants, reliés entre eux à nouveau depuis 1874 : les marais de la Gachère au Nord, traversés par l'Auzance et la Vertonne et alimentés en eau salée par un chenal étroit au Nord, et le Bassin des Chasses au Sud qui draine quelques petits ruisseaux et une partie de la Vertonne pour rejoindre la mer vers le Sud par le chenal du port des Sables. De faible altitude, ces marais découpés en plusieurs centaines de bassins de taille variable subissent à la fois l'influence des marées et celle des rivières qui y transitent. D'abord aménagés et exploités pour leur sel, les marais sont aujourd'hui des marais à poissons. Le système hydraulique au sein de ces marais consiste en une série d'ouvrages qui assurent de façon cyclique les entrées d'eau de mer (avec ses poissons et ses nutriments) et l'évacuation des eaux ayant séjourné dans les bassins. L'extrême découpage de ces marais peu profonds et la persistance d'une gestion hydraulique périodique évoquant le rythme des marées a permis le maintien d'habitats de type présalés et lagunes qui sont devenus rares et sont à ce titre retenus par la Directive Habitat.

Sur la commune de l'Ile-d'Olonne, la ZPS est elle-même découpée en deux types de milieux distincts (voir carte précédente) :

- les marais et roselières associées,
- les vallées et roselières associées.

Au sein du milieu « Marais et roselières associées », 43 espèces d'oiseaux sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et 44 espèces ont une forte valeur patrimoniale ou sont représentatives du milieu.

Au sein du milieu « Vallées et roselières associées », 34 espèces d'oiseaux sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et 38 espèces ont une forte valeur patrimoniale ou sont représentatives du milieu¹.

Parmi ces espèces, un certain nombre d'entre elles ont fait l'objet d'une cartographie, ce qui permet de lister les espèces particulièrement présentes sur la commune de l'Ile-d'Olonne :

- l'Avocette élégante. Elle est inventoriée au niveau des marais, notamment à proximité du bourg. Le DOCOB identifie environ 200 à 250 couples nicheurs et 50 à 300 oiseaux hivernants dans le milieu « marais et roselières associées » ;
- de nombreux limicoles migrateurs et hivernants : le Bécasseau sanderling, le Bécasseau variable, le Bécasseau violet, la Courlis corlieu, la Barge rousse, la Barge à queue noire, le Grand Gravelot. On les trouve dans la partie Sud des marais ainsi que dans la vallée de l'Auzance ;
- le Busard des roseaux. Il a notamment été identifié près du village de l'Audouinière. Le DOCOB identifie 1 couple nicheur et environ 0 à 2 oiseaux hivernants et en halte migratoire, avec une tendance à la baisse ;
- les canards hivernants et migrateurs : Canard pilet, Canard souchet, Canard siffleur ;
- l'Echasse blanche (environ 50 à 70 couples nicheurs identifiés par le DOCOB) et le Chevalier gambette (environ 0 à 50 oiseaux hivernants et quelques dizaines de couples nicheurs et d'oiseaux en halte migratoire identifiés par le DOCOB) ;
- la Mouette mélanocéphale, sur l'ensemble des marais,
- la Spatule blanche, dans la partie Sud des marais. Le DOCOB identifie environ 0 à 5 oiseaux nicheurs et 10 à 80 oiseaux en halte migratoire ;
- la Sterne pierregarin,
- le Vanneau huppé, etc.



L'Avocette élégante



Le busard des roseaux

¹ Dans sa totalité, la ZPS compte 52 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et 55 espèces à forte valeur patrimoniale ou représentatives des milieux.



La Mouette mélanocéphale



La Spatule blanche

Le marais d'Olonne joue un rôle essentiel pour l'accueil de plusieurs espèces nicheuses : Avocette élégante, Echasse blanche, Gravelot à collier interrompu, Vanneau huppé, Chevalier gambette, Sterne pierregarin, Mouette mélanocéphale y trouvent des conditions adéquates (marais peu fréquentés, faibles niveaux d'eau ...) pour établir leurs colonies, et peuvent y nourrir leurs jeunes.

La richesse trophique du marais, liée en partie aux gradients de salinité ainsi qu'à la disponibilité offerte par l'important réseau hydraulique, est un élément très important pour le stationnement et l'alimentation des oiseaux migrateurs et hivernants (ardéidés, limicoles, anatidés, laridés, sternes).

Les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne, quant à elles, jouent un rôle important pour la reproduction, l'hivernage et les haltes migratoires d'espèces tel que l'Aigrette, le Héron garde-boeuf, le Busard des roseaux, le Circaète Jean-le-Blanc, les canards et limicoles ou certains passereaux inféodés aux zones humides.

Dans le marais, deux principaux objectifs de gestion ont été définis :

- conforter la qualité des habitats pour l'avifaune nicheuse, migratrice et hivernante,
- renforcer les zones de tranquillité pour l'avifaune nicheuse, migratrice et hivernante.

Cela se traduit notamment par :

- maintenir un niveau d'eau satisfaisant pour les oiseaux,
- développer les aménagements favorables aux oiseaux,
- maintenir les zones de roselières,
- limiter l'impact du public,
- étendre les zones non chassées en secteur de marais.

Dans les deux vallées, l'objectif principal de gestion est de préserver une mosaïque de milieux pour l'avifaune nicheuse, migratrice et hivernante. L'ensemble de ces objectifs a été décrit dans 19 fiches actions.

LE DOCOB SIC « DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE »

Ce DOCOB, approuvé en octobre 2011, propose, suite à un travail de concertation avec les acteurs du site qui s'est étalé sur près de deux années, des objectifs de gestion, un ensemble de mesures pour les atteindre, un calendrier de mise en oeuvre sur 5 ans et des indications sur les coûts et les montages financiers envisageables.

Au total, ce ne sont pas moins de 30 habitats de la Directive et 29 espèces animales et végétales des Annexes 2 et 4 qui ont été répertoriés dans le cadre de l'élaboration du Document d' Objectifs.

41 espèces relevant de la Directive Habitat (29) ou de la Directive Oiseaux (12) sont signalées sur le site. Il s'agit très majoritairement d'espèces animales (2 plantes seulement), appartenant à tous les grands groupes faunistiques.

Espèces relevant de la Directive Habitat et identifiées dans le marais d'Olonne et les deux vallées

- espèces de mammifères (Loutre, Pipistrelle de Kuhl, Vespertilion de Daubenton),
- espèces d'amphibiens (Grenouille agile, Rainette verte...),

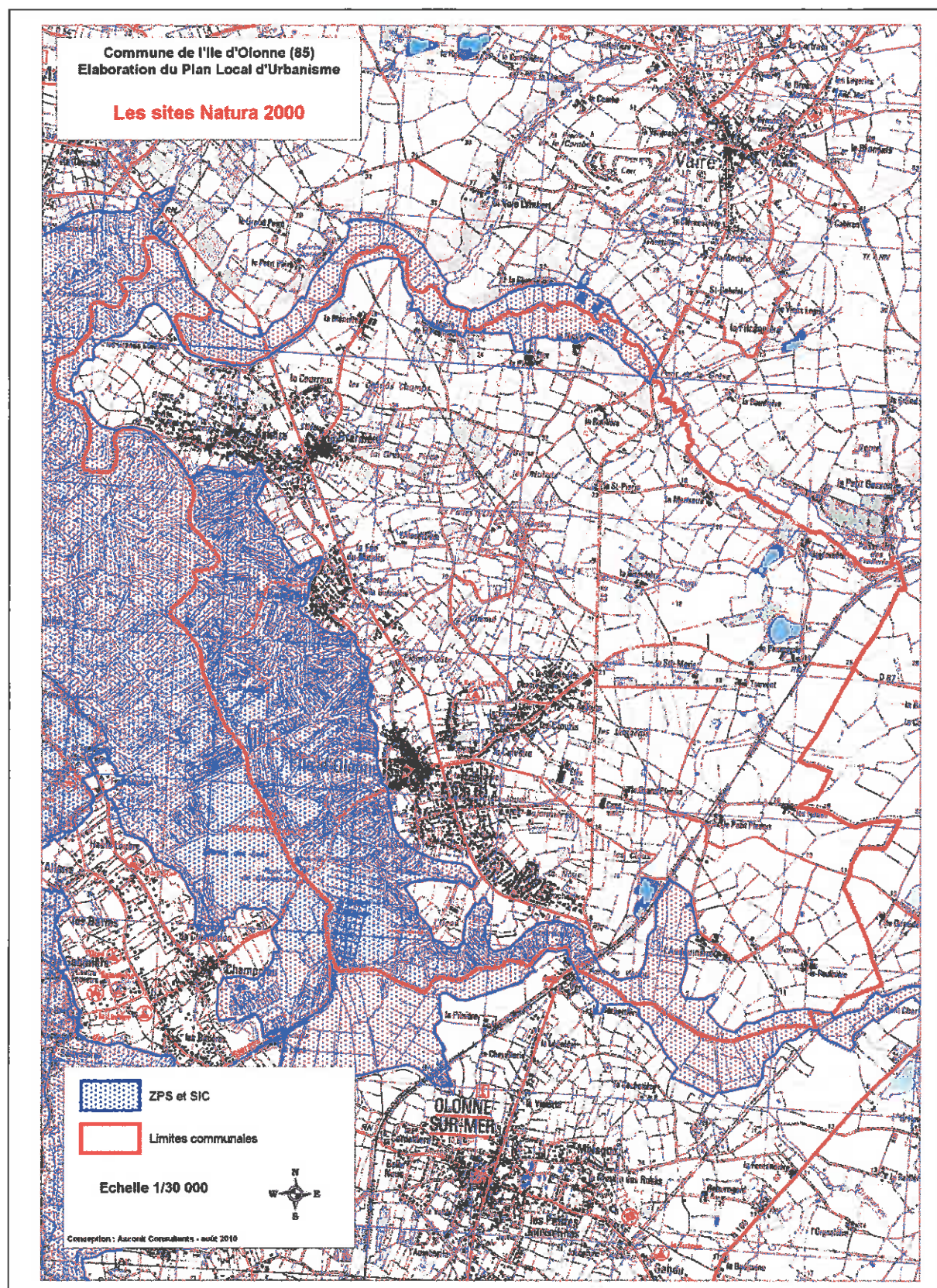
Autres espèces remarquables identifiées dans le marais d'Olonne et les deux vallées

- 1 espèce d'oiseau hivernante en Annexe 1 répondant aux critères ZICO : Spatule blanche ;
- 3 autres espèces d'oiseaux nicheuses remarquables : Chevalier gambette, Tadorne de Belon, Vanneau huppé ;
- 6 plantes rares : Armoise maritime, Bellardie germandrée, Erythrée maritime, Limonium oreille d'ours, Orchis grenouille, Orchis des marais ;
- 1 espèce animale peu commune : Criquet des salines ;
- 1 espèce de poisson sensible : Anguille (civelle).

L'ensemble du site est concerné par plusieurs mesures de gestion qui ont pour objectif général la préservation du site et des habitats identifiés.

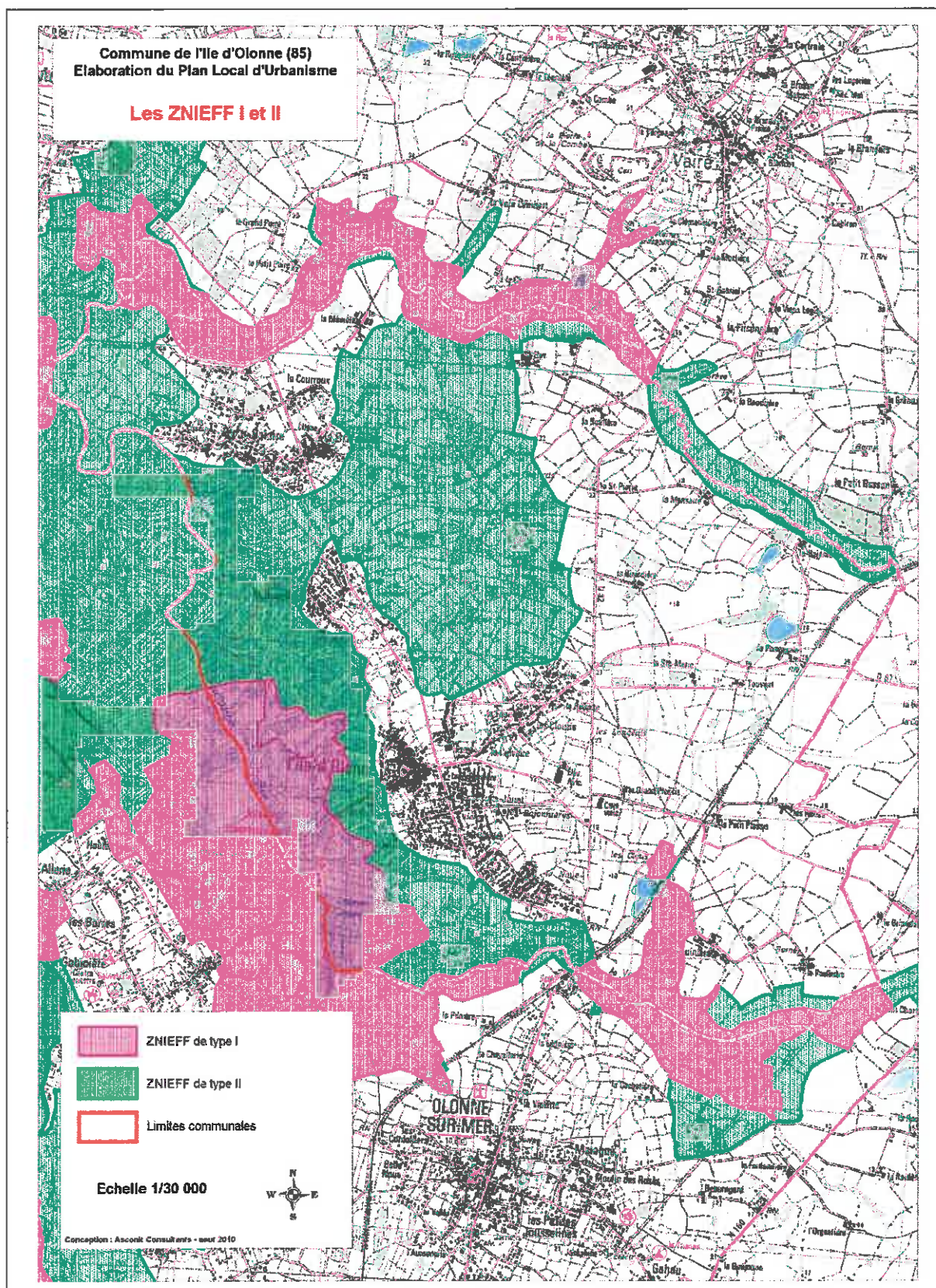
Le site Natura 2000 « Dunes, forêt et marais d'Olonne » est à la fois une ZPS (Directive « Oiseaux ») et un SIC (Directive « Habitats »). Les marais et les vallées d'Auzance et de la Vertonne constituent les deux types de milieux à préserver sur la commune de l'Ile-d'Olonne, notamment grâce à une richesse avifaunistique importante.

Un site Natura 2000 n'entraîne ni servitude d'utilité publique ni interdiction particulière. Cependant, des précautions doivent être prises afin de préserver les milieux pour lesquels il a été désigné. La préservation du site est notamment importante en périphérie des zones urbanisées.



2.1.2. Le patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité

B. Les ZNIEFF



Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il en existe deux types :

- les ZNIEFF de type I : elles recouvrent des territoires correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes abritant au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.
- les ZNIEFF de type II : elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles d'unités écologiques homogènes possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Les zones de type 2 peuvent inclure des zones de type 1.

Trois ZNIEFF de type I sont présentes, en partie, sur le territoire communal de l'île d'Olonne :

- la ZNIEFF « vallée et coteaux de l'Auzance », à cheval sur la limite communale au Nord,
- la ZNIEFF « vallée de la Vertonne », à cheval sur la limite communale au Sud,
- la ZNIEFF « partie sud des marais de la Gachère », sur une partie des marais à l'Ouest de la commune.

Une seule ZNIEFF de type II est présente sur le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF « dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne ».

ZNIEFF I (520005771) : Vallée et coteaux de l'Auzance (*)

Cette ZNIEFF représente un vaste secteur de marais saumâtres et salés, utilisés en pâture et bassins piscicoles, bordés pour partie par des coteaux schisteux au relief assez prononcé, apportant au site un nouvel habitat inscrit à la Directive Habitat et conférant un intérêt paysager certain.

La ZNIEFF abrite 22 espèces déterminantes dont plusieurs espèces végétales protégées (*Romulea columnae* et *Centaurium maritimum* : une des dernières stations de Vendée) et une petite population d'une odonate protégée : *Coenagrion mercuriale*. Il s'agit également d'une zone de reproduction pour l'avifaune et notamment l'Echasse blanche, le Chevalier gambette, le Vanneau huppé, la Sterne pierregarin...

Les effets nuisibles sur le secteur de la ZNIEFF peuvent être liés à un fort risque de dégradation du site par creusement de bassins piscicoles, la création de plan d'eau de chasse ou la création de circuit d'engins tout terrain (coteau).

ZNIEFF I (520520003) : Vallée de la Vertonne (*)

Cette ZNIEFF correspond à la partie aval de la vallée de la Vertonne, subissant l'influence de l'eau salée et caractérisée par de grandes prairies plus ou moins inondables. La végétation au sein de la ZNIEFF est diversifiée (espèces halophytes, subhalophytes et de prairies douces). La vallée de la Vertonne abrite 19 espèces déterminantes dont une avifaune particulièrement importante à proximité des bassins peu profonds et des roselières du site : reproduction de l'Echasse blanche, de l'Avocette, du Chevalier gambette, de la Sterne pierregarin, du Gorge bleue... Par ailleurs, la ZNIEFF présente une potentialité entomologique importante.

Les effets nuisibles envisageables sur le secteur de la ZNIEFF peuvent être liés à un risque de dégradation du milieu par l'aménagement de bassins (piscicoles ou de chasse), par des projets routiers ou par la mise en culture des prairies.

ZNIEFF I (520005770) : Partie sud des marais de la Gachère (*)

Cette ZNIEFF représente un vaste secteur de marais salés, comprenant encore des bassins exploités en salines (certains remis en exploitation récemment), et d'autres peu artificialisés par la pisciculture. La partie sud des marais de la Gachère abrite plusieurs habitats de la Directive dont de belles surfaces de prés salés. C'est également une zone dont la richesse avifaunistique est manifeste avec notamment des espèces nicheuses (Avocette, Echasse Blanche, Vanneau huppé, Chevalier gambette, Mouette mélanocéphale...), une zone d'hivernage majeure pour des anatidés (Canard pilet, Canard souchet) et une zone de halte migratoire pour de nombreuses espèces (Courlis corlieu, Spatule blanche...).

Les effets nuisibles les plus envisageables sur le secteur peuvent être dus à un fort risque de dégradation du milieu par transformation des anciennes salines en bassins piscicoles, par l'aménagement du milieu pour l'activité cynégétique, par l'implantation de "terrains de loisirs" ou par le remblaiement.

Au Nord-Ouest de la commune, la ZNIEFF « Partie Nord des marais de la Gachère » vient longer la limite communale. Elle présente la même richesse floristique et faunistique que la partie Sud des marais de la Gachère.

ZNIEFF II (520005766) : Dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne (*)

La ZNIEFF de type II concerne environ un tiers de la superficie communale, au niveau des marais, des deux vallées de la Vertonne et de l'Auzance, ainsi qu'une vaste zone de la plaine agricole au Nord de la commune et entre les routes départementales D38 et D32.

Elle recoupe les trois ZNIEFF de type I énoncé précédemment sur la commune de l'Île-d'Olonne et reprend en partie le périmètre des sites Natura 2000 de la commune. A ce titre, la ZNIEFF représente un grand ensemble remarquable regroupant une diversité de milieux exceptionnelle unique à l'échelle régionale. Pas moins de 30 habitats présents sont inscrits à l'annexe 1 de la Directive "Habitat". De même, 28 espèces relevant de la Directive "Habitat" et 12 de la directive "Oiseaux" sont présentes sur le site. Le site constitue une mosaïque de milieux très diversifiés : zones humides salées (lagunes, marais salants...), zones humides douces (vallées, tourbière alcaline, prairies humides...), dunes, lentille calcaire, coteaux schisteux... réunis sur une surface relativement réduite. La flore est particulièrement riche avec une trentaine d'espèces protégées et la présence de stations de plantes très localisées à l'échelle régionale (*Bartsia trixago*, *Serapias lingua*, *Xeranthemum cylindraceum*...). La faune est également remarquable avec une très grande richesse avifaunistique (zone de nidification, de migration et d'hivernage pour de nombreuses espèces protégées et/ou inscrites à l'annexe 1 de la directive "Oiseaux"), la présence d'insectes protégés (*Maculinea arion*, *Oxigastrea curtisii*, *Coenagrion mercuriale*...) et d'amphibiens menacés (*Pélobate cultripède*...).

Au droit du coteau nord de la commune et de la plaine agricole se retrouvent par exemple des oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe 2 de la Directive « Oiseaux » (Fauvette pitchou, Alouette lulu, Engoulevent d'Europe), des espèces végétales protégées et à forte valeur patrimoniale (Orchis grenouille, Zannichellie à feuilles obtuses...), des espèces d'amphibiens protégés (Rainette arboricole, Grenouille agile...). Ce secteur de la commune est également occupé par quelques haies et boisements résiduels (les plus importants se situent à proximité du hameau de la Brardière).

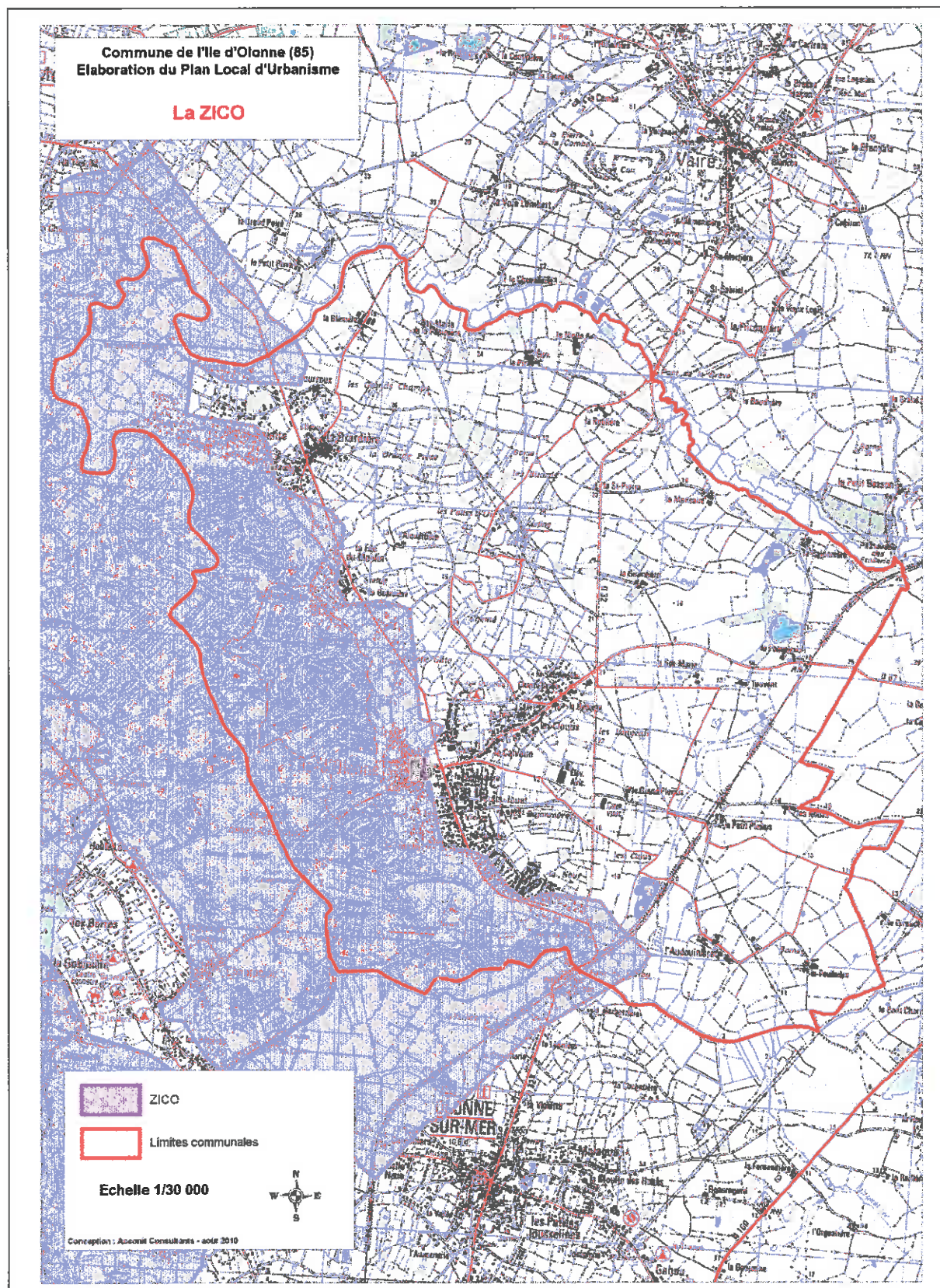
Les principales menaces pour la ZNIEFF résident en l'expansion de l'urbanisation, la transformation des anciens marais salants en marais piscicoles, l'abandon des activités traditionnelles (pâturage, fauche...) et la mise en culture...

(*) : Les données sur les ZNIEFF sont issues de la DREAL Pays de la Loire, de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel et de l'étude d'impact du projet de parc éolien sur la commune de Vairé en date de 2005 (ZNIEFF de type II et ZNIEFF de type I « Vallée et coteaux de l'Auzance »).

Les ZNIEFF de type I et II localisées sur la commune de l'Ile-d'Olonne disposent d'une importante richesse écologique, avec notamment la présence de nombres espèces protégées inscrites à la Directive « Habitat » et à la Directive « Oiseaux » et des espèces remarquables non protégées, qu'il convient de préserver en priorité.

2.1.2. Le patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité

C. La ZICO



GENERALITES

En 1979, les pays membres de l'Union Européenne se sont dotés d'une directive (n°79/409 du 6 avril 1979) portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. Cette directive prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration.

Cet inventaire des zones accueillant les oiseaux a servi de base à la délimitation des ZPS (sites Natura 2000).

Tout comme les ZNIEFF, il ne s'agit pas d'une mesure de protection.

LA ZICO SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Il s'agit de la ZICO « marais et forêt d'Olonne ». Celle-ci comporte 3 250 hectares d'étangs et marais, de forêts mixtes de chênes et pins, de forêt alluviale, de plantations de peupliers, de cultures et de bocage, hébergeant une avifaune remarquable. En effet, l'avifaune nicheuse y est particulièrement intéressante et compte notamment 6 espèces nicheuses (Milan noir, Busard des roseaux, Echasse blanche, Avocette) et près de 15 espèces d'oiseaux d'eau hivernantes ou de passage (Tadorne de Belon, Héron cendré, Mouette mélanocéphale, Grand Cormoran, Canard pilet...).

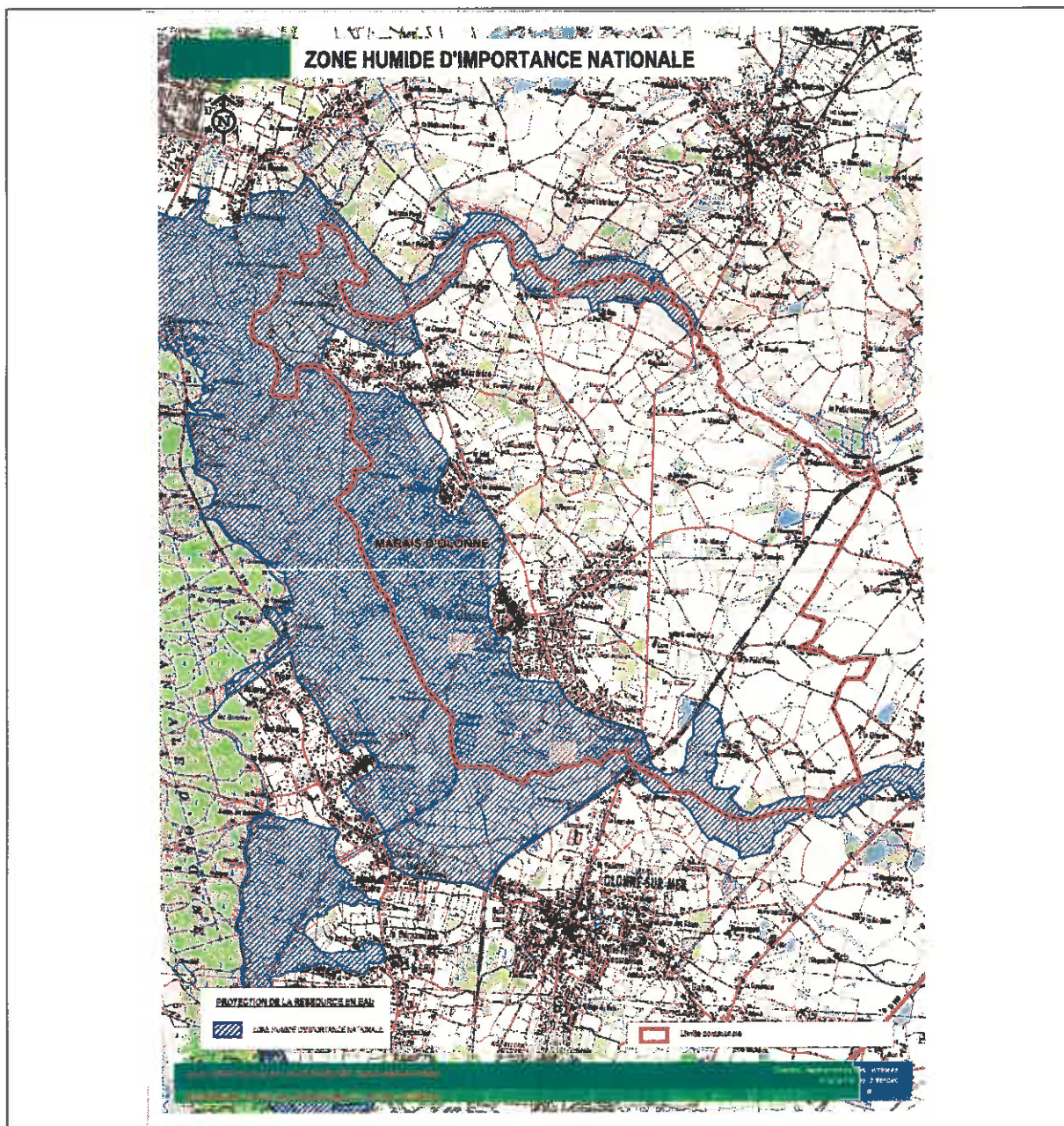
Du fait des effectifs d'oiseaux d'eau qu'il héberge en migration et en hivernage, le site est reconnu d'importance internationale (Convention de Ramsar).

Les mesures d'inventaires (ZNIEFF et ZICO) ont servi de base à la délimitation des secteurs Natura 2000 (ZPS et SIC). Les milieux les plus riches s'avèrent être les marais et les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne, notamment en terme d'avifaune.

La commune de l'Ile-d'Olonne est riche en patrimoine naturel et en biodiversité. Les sites Natura 2000 (ZPS et SIC), les différentes ZNIEFF ainsi que la ZICO représentent des sites d'intérêt majeurs sur la commune.

2.1.2. Le patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité

D. Les zones humides d'importance nationale



GENERALITES

Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus. Si la plupart des zones humides concernées étaient celles ayant un intérêt dans la conservation d'espèces dites "patrimoniales" (correspondant à un certain degré de rareté) ou d'écosystèmes, ou ayant un intérêt dans la gestion de l'eau, certaines zones dégradées avaient aussi été retenues car leur suivi était jugé nécessaire.

L'inventaire des zones humides d'importance nationale a plusieurs objectifs :

- dresser un état zéro de la situation des zones humides,
- assurer le suivi de leur évolution,
- développer la capacité d'expertise du ministère chargé de l'environnement,
- permettre au ministère d'influer sur les politiques sectorielles (agriculture, équipement, tourisme) et d'orienter les politiques de préservation,
- diffuser l'information.

LA ZHIN « MARAIS D'OLONNE »

La commune de l'île d'Olonne est couverte par la ZHIN « marais d'Olonne ». Le périmètre couvre l'ensemble des marais à l'Ouest de la route départementale, ainsi que les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne et leurs abords.

La prise en compte des zones humides dans la gestion équilibrée de la ressource en eau s'est vue renforcée, notamment avec la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ; les inventaires et la caractérisation des zones humides répondent à ce besoin.

Les inventaires des zones humides mettent en avant trois enjeux majeurs :

- un enjeu de partage et de mutualisation : la cohérence ne peut être obtenue que si la construction méthodologique elle-même fait l'objet de concertation entre les différents acteurs et partenaires compétents,
- un enjeu réglementaire de délimitation des zones humides afin de mettre en cohérence les politiques publiques,
- un enjeu de connaissance de l'état de la biodiversité et des fonctionnalités des zones humides afin de valoriser les milieux importants dans la gestion de la ressource en eau et/ou pour l'expression biologique.

Les zones humides sont des milieux support de l'expression biologique qui se traduit par une diversité élevée et la présence d'habitats particulièrement importants pour des espèces rares ou menacées. Ces milieux naturels ou semi naturels peuvent également jouer un rôle prédominant dans la régulation hydrologique en général.

2.1.2. Le patrimoine naturel, les milieux et la biodiversité

E. La préservation et la restauration des continuités écologiques

Le Grenelle de l'environnement et le Grenelle de la mer ont abouti à un certain nombre de mesures légiférées par la loi du 12 juillet 2010.

Le Grenelle de l'environnement a introduit la nécessité pour le Plan Local d'Urbanisme de prendre en compte la préservation et la restauration des trames vertes et bleues, ou corridors écologiques : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. » (L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un nouveau schéma d'aménagement du territoire qui a pour objectif de protéger certaines ressources naturelles et de mettre en valeur la Trame verte et bleue de chaque région française. Il s'impose notamment aux documents d'urbanisme (SCOT et PLU).

La Trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques, dans une approche articulée entre les niveaux national, régional et local. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments naturels (corridors ou continuités écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler, s'alimenter, se reproduire et d'assurer leur survie.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est la plus riche, où les habitats ont une surface suffisante pour assurer leur fonctionnement, et où les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Les corridors écologiques sont les espaces qui permettent aux différentes espèces de circuler d'un réservoir à l'autre, assurant ainsi le brassage génétique nécessaire à la viabilité des populations, et permettant des migrations suscitées par le changement climatique.

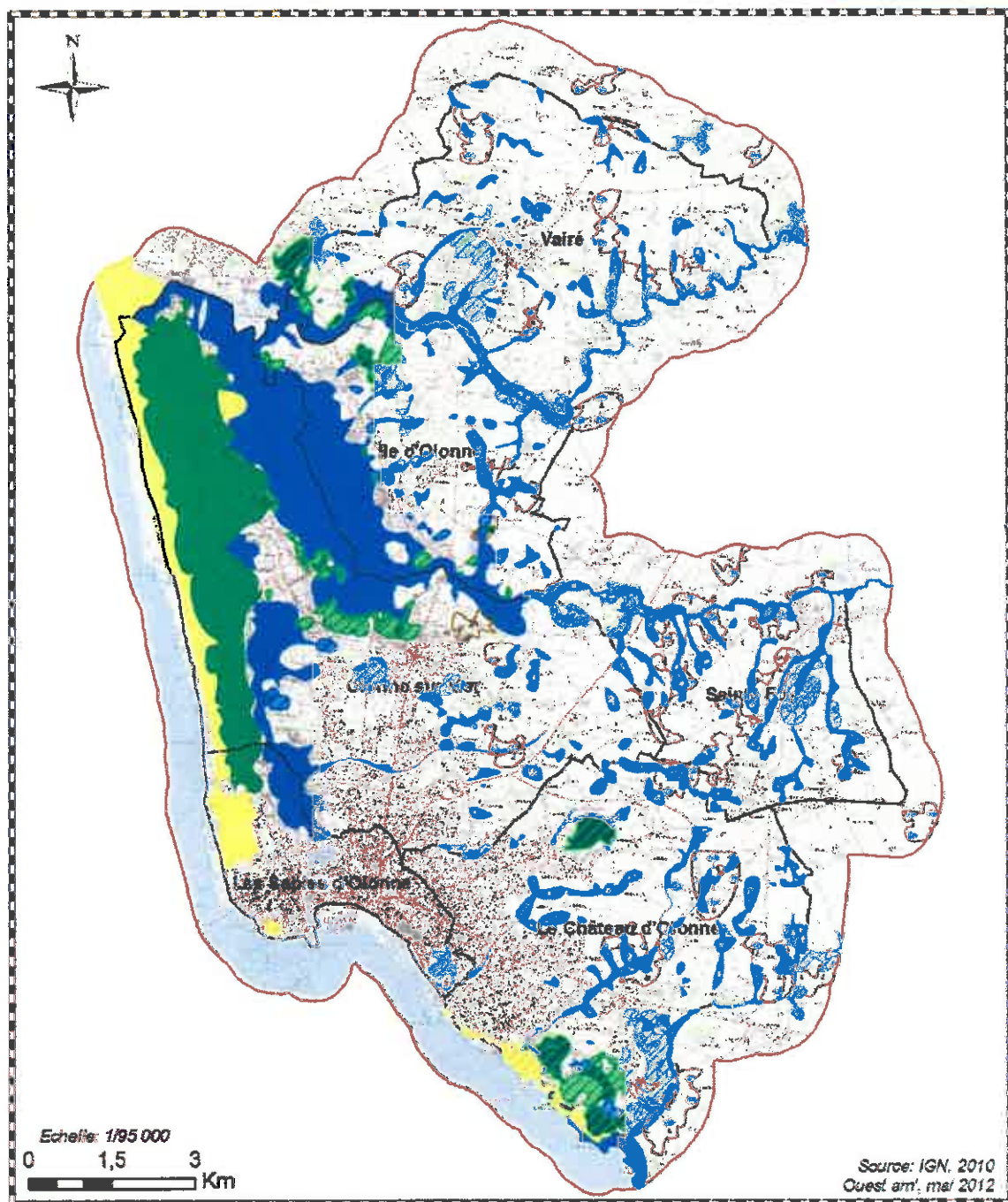
Le SRCE des Pays-de-la-Loire est à ce jour en cours d'élaboration. Le diagnostic des enjeux issu des travaux de la première phase d'élaboration du SRCE a été réalisé en 2012. Il indique notamment les moyens pour préserver et restaurer les continuités écologiques :

- maîtriser l'étalement urbain (densifier tout en préservant des perméabilités),
- limiter l'homogénéisation des pratiques et des paysages,
- conforter et reconquérir les continuités longitudinales et transversales autour des cours d'eau, préserver et renforcer les réseaux de zones humides,
- éviter la dispersion et lutter contre la progression des espèces invasives.

A l'échelle plus locale, un projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues sur le Canton des Sables d'Olonne est en cours d'élaboration. D'après les informations recueillies auprès du Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne sur le projet d'étude, en date d'octobre 2012, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont été identifiés sur la commune de l'Ile-d'Olonne. Ceux-ci se traduisent par plusieurs types de milieux :

- réservoirs de biodiversité : milieu aquatique et zone humide, milieu boisé (haies et arbustes), milieu bocager et milieu prairial. Les réservoirs de biodiversité d'importance majeure correspondent au marais d'Olonne, aux deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne ainsi qu'une partie de la plaine agricole à l'Est du hameau de la Brardière et au Nord du bourg (voir carte ci-après).
- corridors écologiques : milieu aquatique et zone humide, milieu boisé (haies et arbustes), milieu bocager et milieu prairial. Les corridors écologiques majeurs et significatifs se situent particulièrement le long des deux vallées, sur un axe nord-sud dans le milieu bocager de la commune à l'est (affluent de la Vertonne) et sur un axe est-ouest reliant les marais d'Olonne à la plaine agricole (voir carte ci-après).

Réservoirs de biodiversité du Canton des Sables d'Olonne



Réservoirs de biodiversité d'intérêt patrimonial

Aquatique et zone humide	Littoral
Boisé	Prairial

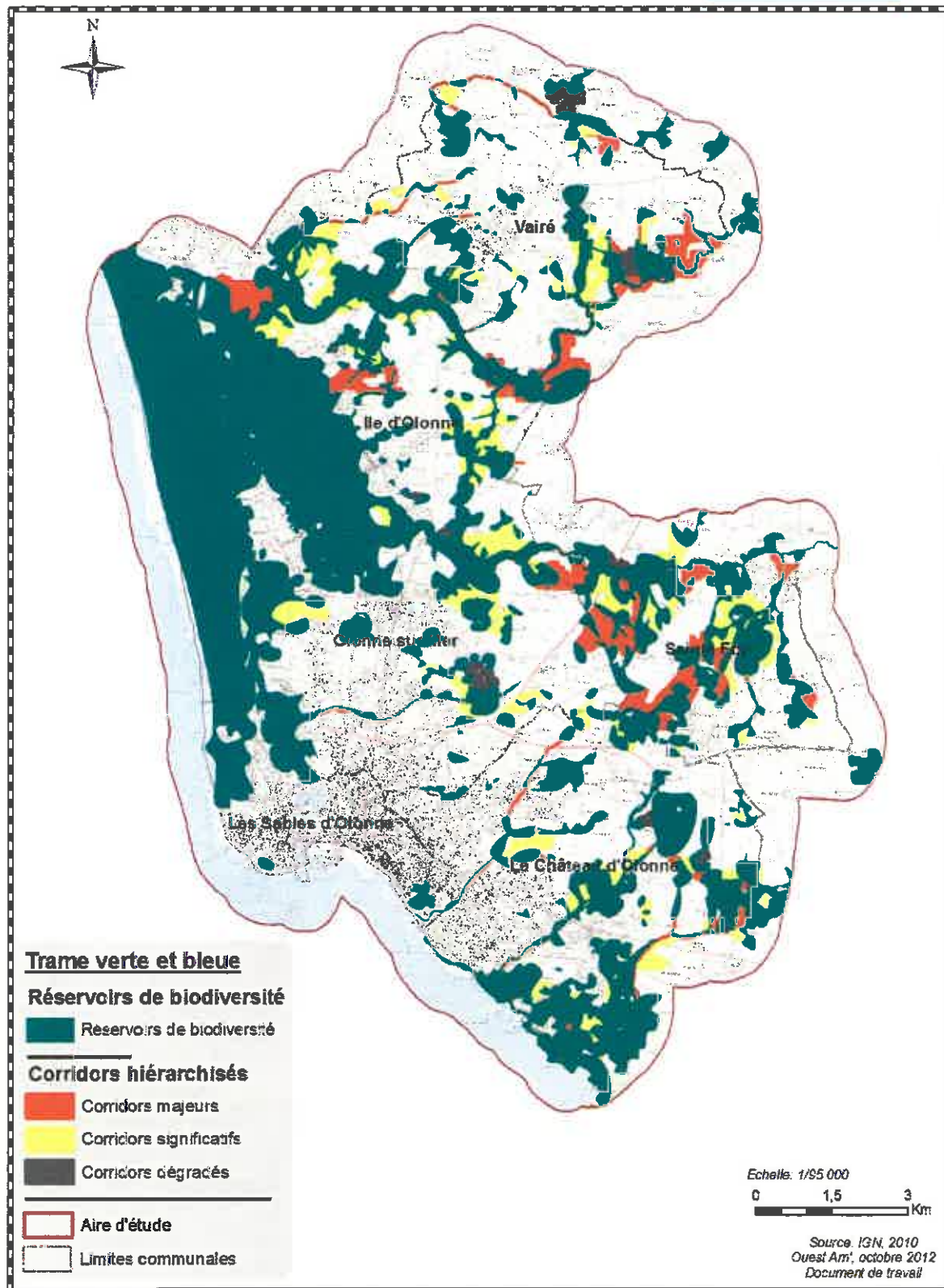
Aire d'étude
Limites communales

Réservoirs de biodiversité de nature ordinaire

Aquatique et zone humide	Littoral	Bocager
Boisé	Prairial	

Source : Projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues du Canton des Sables d'Olonne, Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, 2nd Comité de Pilotage, 30 octobre 2012.

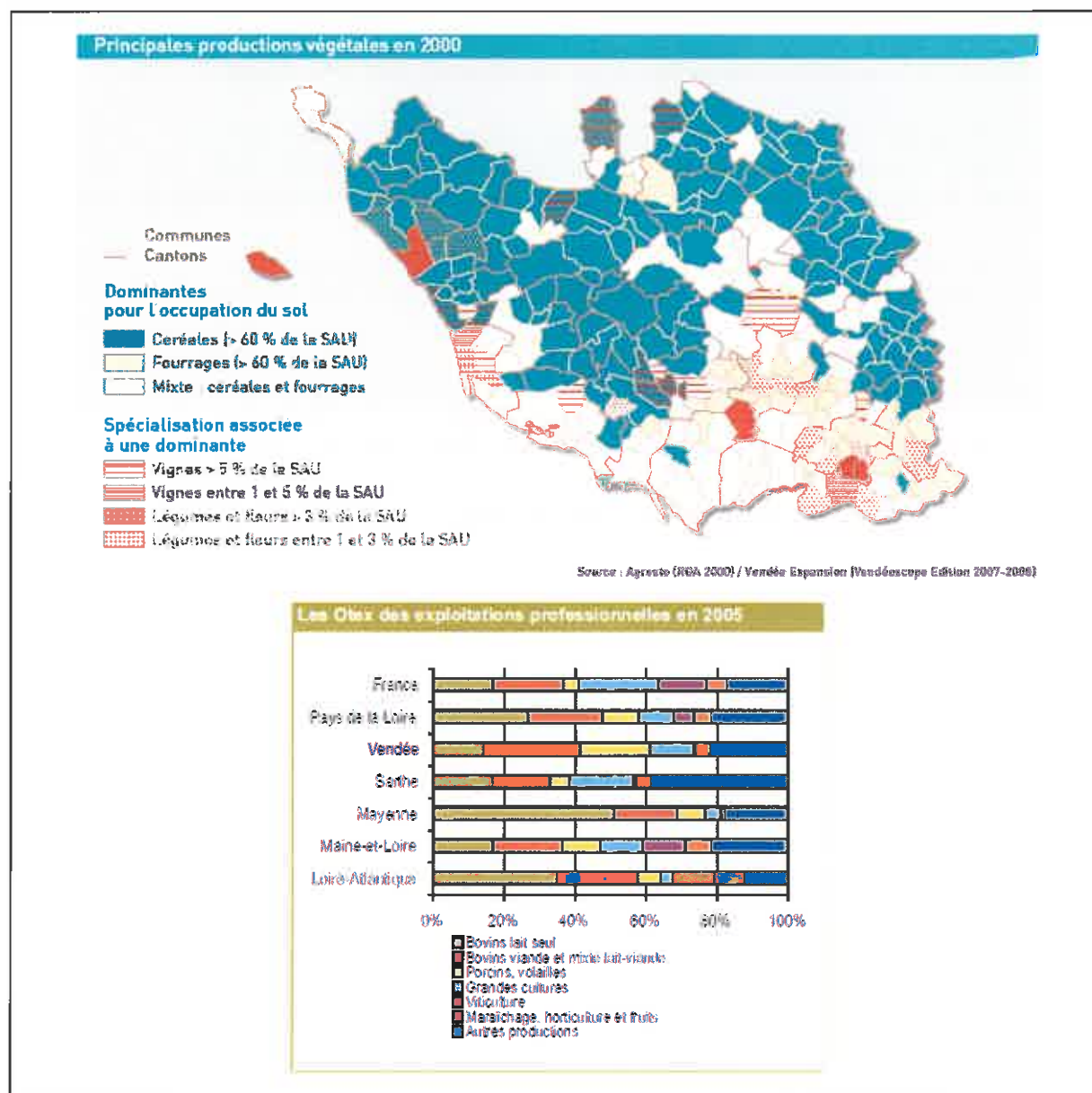
Cartographie des corridors hiérarchisés du canton des Sables d'Olonne



Source : Projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues du Canton des Sables d'Olonne, Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, 2nd Comité de Pilotage, 30 octobre 2012.

2.1.3. Le diagnostic des pratiques agricoles

A. L'agriculture en Vendée



Le secteur primaire vendéen (agriculture, pêche, forêts) représente 8,4 % des actifs du département, soit deux fois plus que la moyenne nationale (4,1 %). Les exploitations agricoles sont, par ordre d'importance (en nombre d'exploitations en 2005) :

- à orientation bovins lait pour 17 % d'entre elles,
- à orientation bovins viande et mixte lait-viande pour 25 % d'entre elles,
- à orientation porcins, volailles pour 20 % d'entre elles,
- à orientation grandes cultures pour 13 % d'entre elles.

Les trois quarts Nord du département sont occupés par des céréales, tandis que le quart Sud se partage entre fourrages, céréales, vignes. Le nombre d'exploitations en Vendée est passé de 23 835 en 1979 à 10 373 en 2000, puis 8 222 en 2005 (estimation). La majorité des exploitations en Vendée possède une SAU comprise entre 50 et 100 ha.

2.1.3. Le diagnostic des pratiques agricoles

B. L'agriculture à l'île-d'Olonne

RECENSEMENT GENERAL AGRICOLE 2000

(voir chapitre 1.2. Le diagnostic économique et les équipements - Les pôles d'activité - p.38)

Les chiffres qui suivent sont issus des trois derniers recensements agricoles effectués : 1979, 1988, 2000. Seul le nombre d'exploitations agricoles est connu pour l'année 2008. Une étude sur l'occupation du sol sur le littoral de Vendée entre 2000 et 2006 permet de compléter quelques données.

En 2000, la commune compte 42 exploitations, dont 12 exploitations dites « professionnelles » (c'est-à-dire dont le nombre d'UTA est supérieur à 0.75 et la marge brute standard supérieure à 12 hectares équivalent blé). Quatre exploitations font plus de 60 ha. Entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations a diminué de plus de la moitié passant de 107 à 42.

Les superficies renseignées dans le RGA sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelque soit la localisation des parcelles. Cependant, cela reste assez proche des superficies présentes sur la commune, les communes voisines présentant globalement le même type de cultures. La SAU moyenne des exploitations reste faible : elle est de 18 ha en 2000, ce qui est bien inférieur à la moyenne nationale (42 ha). La SAU totale est de 766 ha en 2000. Elle diminue fortement depuis 30 ans, passant successivement de 1 175 en 1979 à 1 115 en 1988. Cette chute de la SAU est la résultante de la crise agricole mais également de la pression foncière qui ne cesse d'augmenter, au profit des superficies urbanisées.

Près de 80 % des terres sont des terres labourables. Mais une faible superficie est consacrée aux céréales (seulement 71 ha, soit moins de 10 % de la SAU). Les terres labourables comprennent les superficies en céréales, oléagineux, protéagineux, les légumes frais et secs de plein champ, les cultures fourragères, ainsi que les jachères (définition Agreste). 66 % des terres labourables sont des cultures fourragères.

Les prés représentent encore une superficie importante du territoire, avec 126 ha, soit 17 % de la SAU totale. 23 ha de vignes sont recensées (soit un peu moins que les surfaces comptabilisées en 2010 lors du passage sur le terrain). La différence avec les surfaces comptabilisées en 2010 tiennent du fait que le RGA compte les surfaces dont le siège de l'exploitation est sur la commune, et de l'évolution entre 2000 et 2010.

Cultures	SAU en 2000
SAU	766
Terres labourables	611
dont céréales	71
Superficie fourragère principale	405
dont superficie toujours en herbe	126
Blé tendre	27
Maïs total	89
Oléoprotéagineux	170
Prairies temporaires	208
Fleurs et légumes frais	-
Vignes	23

Les superficies « maïs total » correspondent au maïs grain, au maïs semence et au maïs fourrage. En 2000 sont recensés 708 bovins, dont 277 vaches. L'effectif a légèrement diminué depuis 1988, qui comptait un peu plus de 1 000 têtes, mais reste élevé. L'effectif en volailles est très élevé, avec près de 10 000 têtes. L'effectif a diminué de moitié par rapport à 1988. Enfin, il faut noter la présence de 266 brebis mères en 2000. Plus de 75 % des terres sont en fermage en 2000. 30 ha sont irrigués.

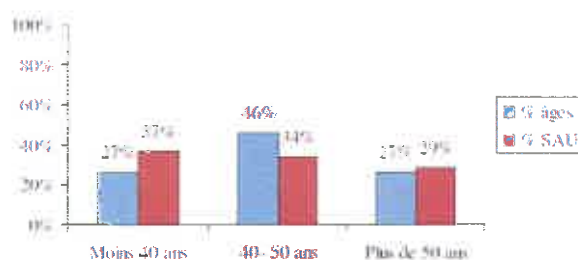
ANALYSE AGRICOLE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE. SEPTEMBRE 2005

15 exploitations sont recensées sur la commune en 2005, contre 42 en 2000 (mais 12 exploitations professionnelles). Deux de ces exploitations possèdent leur siège à l'extérieur de la commune. L'âge moyen des exploitants, sur la commune, est de 44 ans. Près de la moitié des exploitants ont entre 40 et 50 ans.

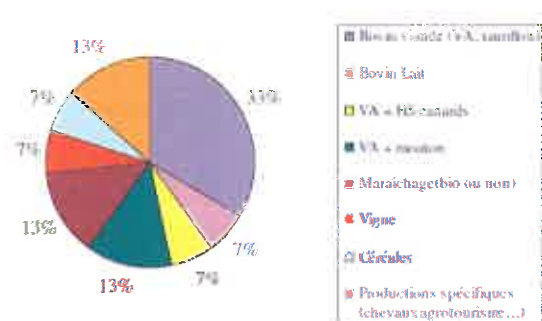
Le graphique ci-dessous représente la répartition des exploitants agricoles par classes d'âge. Parmi les 15 exploitations, 7 d'entre elles n'avaient pas, en 2005, de succession assurée.

Les systèmes de production sur la commune restent très diversifiés. Le système bovin viande est majoritaire. Viennent derrière les systèmes « vaches allaitantes » et maraîchage. Une seule exploitation est de type « agriculture biologique ».

Age des exploitants agricoles et %AC correspondante



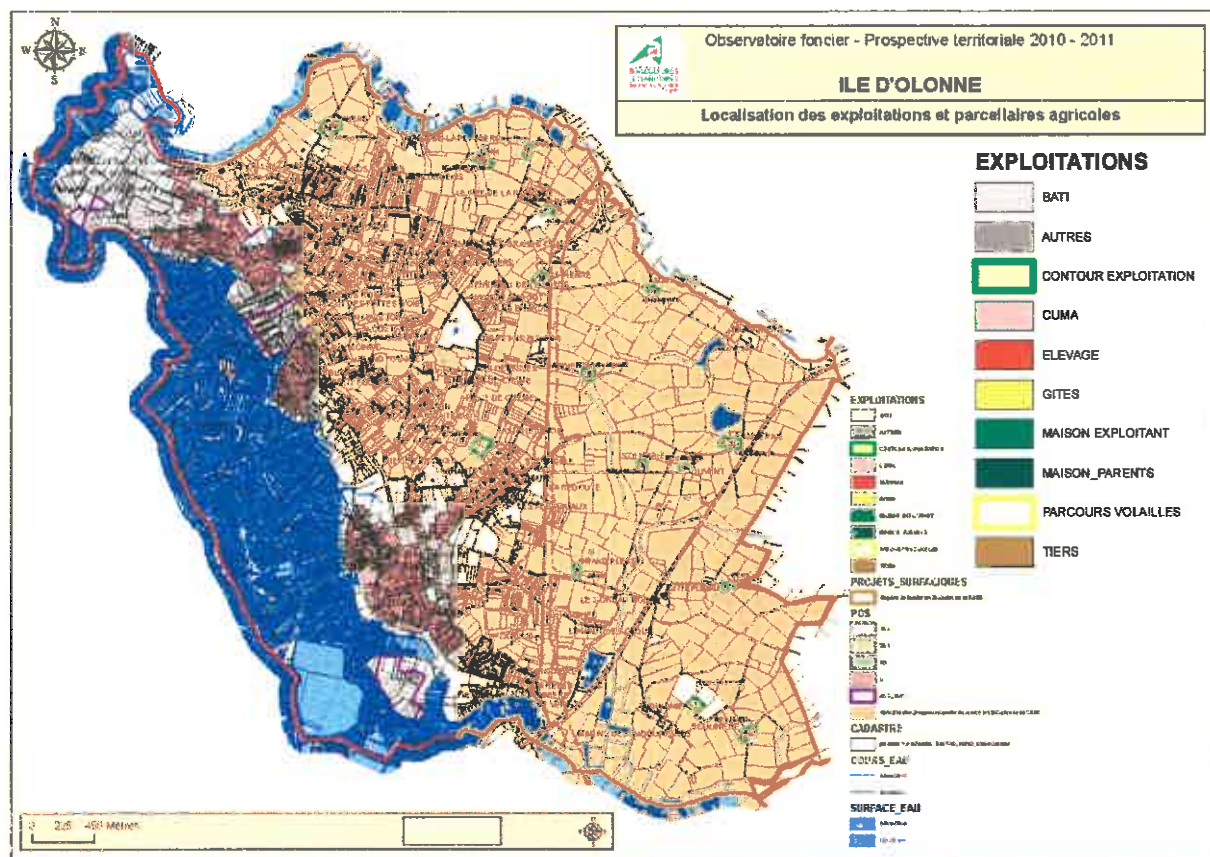
Système de production



Actualisation 2010. Données communales

Exploitation	Siège / bâtiments	Spécialisation	Taille	Age	Arrêt (théorique)
J. POIRAUD	La Blénère	Viande bovine	70 ha	55 ans	2017
GAEC la Niole	La Niole	Viande - Céréales	112 ha	25 et 50 ans	2047
M. et Y. GRELLIER	Le Pin	Viande bovine et ovine	44 ha	48 et 49 ans	2024
B. PERRIN	La Roulière	Céréales	38 ha	53 ans	2019
L. PERRIN	La Roulière	Céréales	30 ha	Inf. 30 ans	2040 environ
F. FAYOLA	Saint-Pierre	Maraîchage	3 ha	Inf. 30 ans	2040 environ
X. CHAUVIERE	La Mansaire	Veau sous la mère	8 ha	46 ans	2026
EARL la Girardièrre	La Girardièrre	Céréales	87 ha	(Vairé)	-
GAEC ROY	La Bajonnière	Viande - Céréales	38 ha	(Saint-Mathurin)	-
GAEC ROY	Le Grand Plessis	Viande - Céréales	48 ha		
GAEC ROY	Le Petit Plessis	Viande - Céréales	44 ha		
GAEC ROY	Les Noues	Viande - Céréales	44 ha		
GAEC du Marais	L'Audouinière	Lait - Céréales	41 ha	-	-
GAEC la Poulinière	La Poulinière	Viande ovine	75 ha	46 et 52 ans	2026

Il y a eu rajeunissement ces dernières années. Au regard de l'âge des chefs d'exploitation ou des associés des GAEC et EARL, la pérennité des exploitations est assurée à horizon 2020 dans la plupart des cas (selon l'âge théorique de la retraite, du plus jeune associé en cas de groupement).



Chambre d'agriculture 2011

Sauniers	Marais	Siège	Taille	Activités complémentaires	Age Statut
M. BLE et B. VALLEE-MOUNIER Salorge de la Vertonne	Marais aux Fèves	L'Ile d'Olonne	1,5 ha en gestion directe et 1,5 ha en commun (1) 50 œillets actifs	Marais à poisson et visite d'exploitation	30 à 40 ans fermage
Y-P. EVENO	Marais des Avocettes	L'Ile d'Olonne	3,9 ha en gestion directe et 1,5 ha en commun (1) 26 œillets actifs	Marais à poisson et visite d'exploitation	20 à 30 ans fermage
S. RAFFIN	Marais Rivolia	L'Ile d'Olonne	environ 3 à 4 ha en gestion directe 50 œillets actifs	-	30 à 40 ans propriété

(1) : les parties communes sont constituées des réserves d'eau

Les sauniers sont de jeunes actifs. Deux sont en fermage auprès de la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne, qui a acheté et restauré deux marais pour les louer (le marais aux Fèves et le marais des Avocettes). Un est en propriété (marais de Rivolia). Leur production est écoulee en vente directe ou par d'autres circuits, restaurants, commerces, ...

Deux sauniers participent à l'animation touristique avec l'organisation de visites et la présentation de leur métier durant l'été. Ils exploitent des bassins piscicoles en complément.

Leur travail est important à l'entretien du marais. La préservation de l'activité est d'intérêt général d'un point de vue patrimonial, environnemental et économique.

2.1.3. Le diagnostic des pratiques agricoles

C. Les appellations agricoles

COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE

La commune de l'Ile d'Olonne est concernée par :

- 1 AOC-AOP : le beurre Charentes-Poitou,
- 4 IGP : la brioche vendéenne, le porc vendéen, les volailles de Challans, les volailles de Vendée,
- 1 VDQS « fiefs vendéens ». Le classement en AOC est en cours.



L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) désigne un produit originaire d'une région ou d'un lieu déterminé, dont les caractéristiques sont dues essentiellement à ce milieu géographique. Elle résulte de la combinaison d'une production et d'un terroir qui s'exprime par le savoir-faire des hommes.

L'INDICATION GEOGRAPHIQUE PROTEGEE

L'Indication Géographique Protégée (IGP) est un signe d'identification européen, créé en 1992. Attribuée aux produits spécifiques portant un nom géographique et liés à leur origine géographique, l'IGP permet la protection de ceux-ci dans toute l'Union Européenne. L'Indication Géographique Protégée est née, à l'instar de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée), de la volonté européenne d'étendre le système d'identification des produits par l'origine. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. La relation entre le produit et son origine est moins forte que pour l'AOC mais suffisante pour conférer une caractéristique ou une réputation à un produit et le faire ainsi bénéficier de l'IGP. L'aire géographique d'une IGP est délimitée. L'IGP est une démarche collective, elle est obligatoirement portée par une structure fédérative : l'Organisme de Défense et de Gestion (ODG) qui représente et rassemble les opérateurs de la filière du produit en IGP.

L'AOC « BEURRE CHARENTES-POITOU »

L'aire géographique de l'AOC beurre Charentes-Poitou s'étend sur cinq départements :

- la Charente,
- la Charente-Maritime,
- la Vendée,
- les Deux-Sèvres,
- la Vienne,

auxquels viennent s'ajouter quelques communes des départements limitrophes.

Près de 80 % de la production laitière provient de vaches de race Prim'Holstein, le reste du laitage est issu principalement de vaches Normandes. Avec la destruction de la vigne par le phylloxéra après

1880, les Charentes subissent d'abord un exode massif, avant de s'orienter vers la culture fourragère et l'élevage bovin.

La création de coopératives laitières suivant le modèle suisse et l'installation d'écrémeuses centrifugeuses permettent un développement rapide de la fabrication de beurre dans de nombreux villages.

L'interprofession se regroupe rapidement et encadre, dès la fin du XIX^e siècle, la production de beurre dans les Charentes et le Poitou. En 1969 est créé le Syndicat des Laiteries Charentes-Poitou, réunissant les laiteries de Charentes, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne et Vendée. Il obtient l'AOC en 1979.

8 000 tonnes de beurre sont produites chaque année sur la totalité de l'aire géographique concernée par l'AOC.

L'IGP « BRIOCHE VENDEENNE »

L'aire géographique comprend le département de la Vendée et les territoires limitrophes suivants des départements voisins :

- les territoires situés au Sud de la Loire des départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire,
- les territoires de la Plaine et du Marais des départements des Deux-Sèvres et de Charente-Maritime.

La composition originelle du produit s'appuie sur une géographie composée, qui explique, notamment, la provenance des ingrédients de base :

- les céréales, fortement implantées dès le haut Moyen-Âge en Bocage, Plaine et Marais comme en témoignent les abbayes de la Grainetière, Grammont, Maillezais, Nieul-sur-l'Autize, Mareuil-sur-Lay ...),
- la production de lait et de beurre dans le Bocage et le Marais est favorisée par un climat océanique,
- les oeufs, particulièrement abondants en élevage naturel au moment de Pâques,
- les alcools, issus de la zone (eau-de-vie locale), du Sud (cognac) ou de l'extérieur (rhum ramené via Nantes et La Rochelle).

La notoriété et la réputation de la Brioche vendéenne se sont accrues grâce à l'expédition vers la capitale française, aux flux touristiques grandissants en Vendée (couplés à un affichage des artisans locaux) et au développement d'une industrie de boulangerie-pâtisserie de diffusion nationale dynamique.

Aujourd'hui, l'activité générée par la Brioche Vendéenne a un poids économique non négligeable. Les Brioches vendéennes tressées représentent, selon les instituts de statistiques, 11 % du marché français de la viennoiserie et 17 % de celui de la brioche, soit environ 15 000 tonnes.

La production sous IGP concerne 800 à 1 000 artisans boulangers et pâtisseries et 900 emplois issus du secteur industriel.

Aucun site de production de la brioche vendéenne n'est présent à l'île d'Olonne.

L'IGP « PORC VENDEEN »

Le porc fermier de Vendée est une viande de porc produite à partir d'animaux élevés en plein air pendant neuf semaines minimum et nourris à 70 % de céréales et sous-produits de céréales.

Les porcs fermiers de Vendée sont issus de races et de schémas génétiques présentant un minimum de risques d'obtention de viande acide et exsudative. Ils sont engraisés en lots homogènes à partir de 10 semaines et ont accès à un parcours extérieur dès la 17ème semaine.

Ils sont nourris avec 70 % de céréales et sous-produits de céréales. Ils sont abattus après 26 semaines en mettant tout en oeuvre pour leur éviter tout stress.

Le chargement de 120 porcs produits par hectare et par an permet de respecter la protection de l'environnement.

L'IGP « VOLAILLES DE CHALLANS »

Il existe des cahiers des charges pour chacune des productions précisant les souches agréées (souches à croissance lente), les densités en bâtiment, l'importance de l'élevage, la surface du parcours en plein air, l'alimentation (à base de céréales), l'âge minimum d'abattage, les précautions à l'abattage et de mise en marché.

L'attribution du Label Rouge a permis d'attester la qualité supérieure des produits et de confirmer cette réputation. Actuellement, les volailles de Challans sont bien connues du public dans tout le territoire français et les plus grands restaurateurs de Paris et de la Côte d'Azur sont de fidèles utilisateurs de volailles de Challans.

L'IGP « VOLAILLES DE VENDEE »

Les cahiers des charges pour chacune des productions précisent les souches agréées (souches à croissance lente), les densités en bâtiment, l'importance de l'élevage, la surface du parcours en plein air, l'alimentation (à base de céréales), l'âge minimum d'abattage, les précautions à l'abattage et de mise en marché.

Depuis l'attribution du Label Rouge, les volailles de Vendée sont commercialisées dans toute la France et leur bonne réputation a permis de les commercialiser dans d'autres pays d'Europe.

L'élevage demeure une activité agricole importante sur la commune. Elle se traduit par des superficies importantes en fourrage et en STH (Superficie Toujours en Herbe). Les surfaces en vigne chutent progressivement depuis 1979. En 2005, la moitié des exploitations agricoles n'ont pas de succession assurée. La préservation de l'activité des sauniers est d'intérêt général.

2.1.4. La gestion de l'eau**A. La gestion des eaux usées****GENERALITES**

Le terme « assainissement collectif » s'applique lorsqu'il existe un réseau public de collecte et de transport des eaux usées vers une station d'épuration. Il existe deux types de réseaux de collecte :

- les réseaux unitaires évacuent dans les mêmes canalisations eaux usées et eaux pluviales,
- les réseaux séparatifs collectent les eaux usées et les eaux pluviales dans des réseaux distincts.

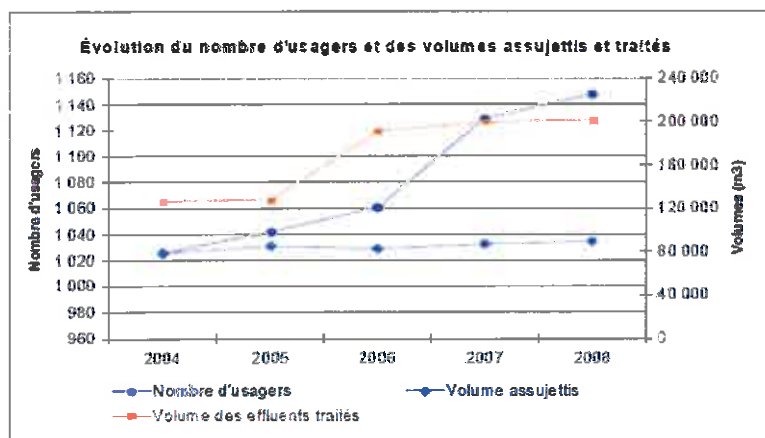
Dans les deux cas, les eaux usées transportées par ces réseaux sont dirigées vers une station d'épuration. Les eaux usées y sont dépolluées, avant de repartir vers la nature, où elles retrouveront le cycle naturel de l'eau. Le système de l'île-d'Olonne est de type séparatif, avec une station d'épuration de type lagunage aéré.

LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES

La SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural) assure la gestion déléguée de l'assainissement (délégation de service public) des eaux usées de la Commune de l'île d'Olonne. A ce titre, la SAUR assure la production, le traitement, la distribution d'assainissement, la pose et la réhabilitation de réseaux ainsi que le traitement des sous-produits d'épuration (boues d'épuration). Les résultats qui suivent sont issus du « Rapport Annuel du Déléguataire » (exercice 2008) prévu dans le contrat d'affermage entre la commune et la SAUR.

L'exercice 2008 compte 1 149 branchements pour 1 250 logements environ, soit une augmentation de 1,7 % par rapport à l'année précédente, pour un volume équivalent à 90 202 m³, en augmentation de 2.8 % par rapport à 2007. Ces premiers chiffres montrent :

- que le nombre de branchements est inférieur au nombre de résidences (résidences principales et secondaires). Le nombre de branchements correspond effectivement aux logements reliés au réseau collectif d'assainissement. En 2008, la commune comptait 90 logements en assainissement non collectif. Environ 30 logements ont été raccordés au réseau collectif depuis 2008,
- que la production d'eaux usées reste stable, avec environ 78 m³ par logement.



Le graphique illustre l'évolution du volume d'effluents en comparaison du nombre d'usagers.

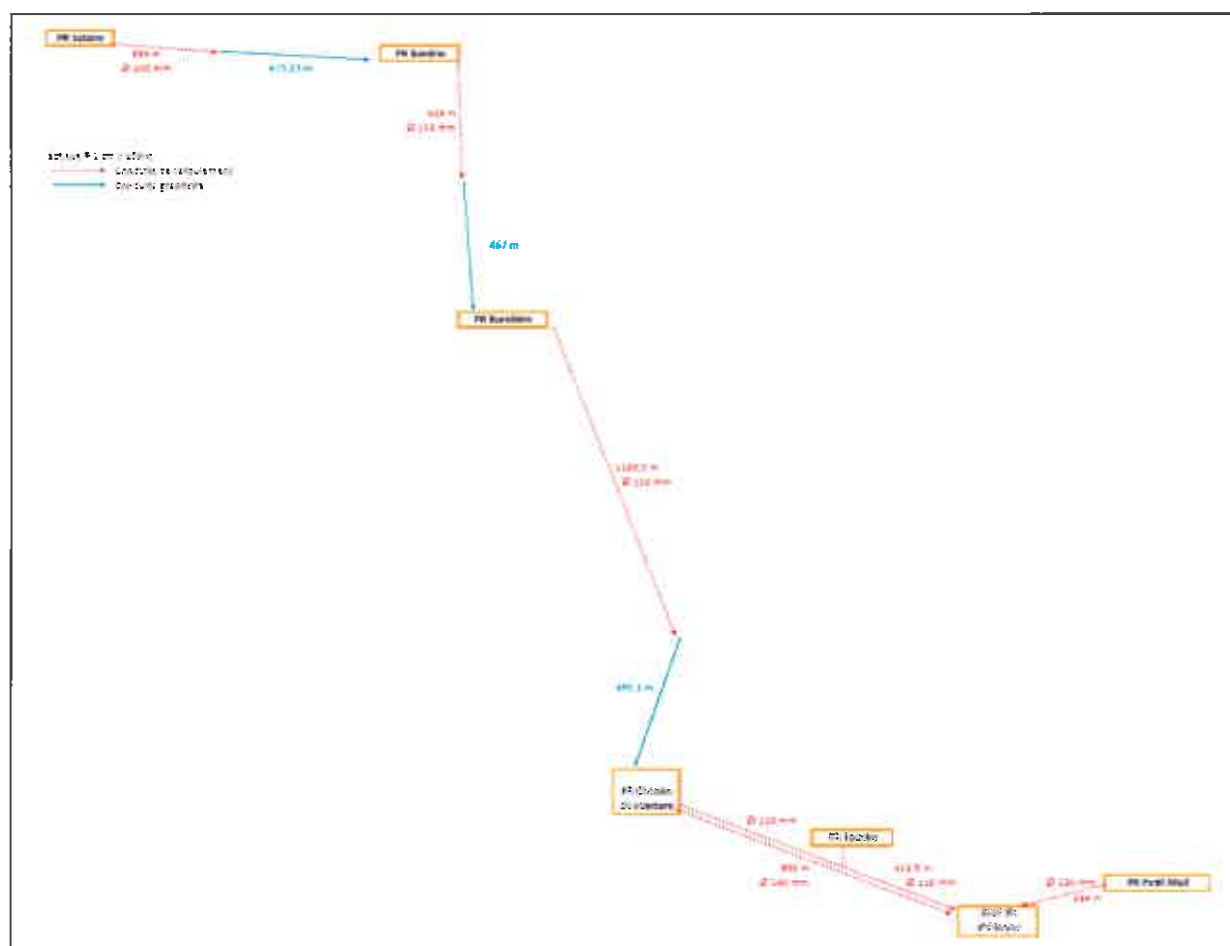
Après une forte augmentation des volumes entre 2005 et 2006, ces derniers tendent à se stabiliser.

Le réseau des eaux usées est composé d'une petite partie de linéaire en gravitaire, et d'une très grande majorité en refoulement :

- 4 030 mètres linéaires en système gravitaire,
- 19 706 mètres linéaires en refoulement.

La quantité de réseau en refoulement est particulièrement importante et concerne la majorité des logements. Ce type de système implique un entretien régulier du réseau et des postes de relèvements.

Le refoulement est assuré sur l'ensemble du territoire communal par 6 postes de refoulement (voir schéma ci-après) et 24 pompes.



Date de mise en service	1982
Capacité nominale	2500 EqHab
Charge nominale en débit	375 m3/j
Charge nominale en DBO5	150 kg/j
Charge nominale en DCO	300 kg/j
Nature de l'effluent	Domestique séparatif
Filière eau	Lagunage aéré
Équipement de surveillance	Oui
Milieu récepteur	Fossé puis la Vertonne

La station d'épuration a été mise en service en 1982 au Sud du bourg, vers le lieudit « l'Ileau ». Il s'agit d'une station de type lagunage aéré, avec quatre lagunes. Le tableau synthétise les caractéristiques principales de la station d'épuration.

Le milieu récepteur final est la Vertonne.

La charge hydraulique effective journalière est supérieure à la charge nominale de la station tout au long de l'année. Elle est en moyenne de 552 m³/jour, contre une charge nominale de 350 m³/jour. La charge hydraulique peut atteindre à certaines périodes jusqu'à 485 % de la charge nominale. Ce dépassement constant de la charge hydraulique, malgré des résultats physico-chimiques corrects, est généralement le signe de l'infiltration parasitaire d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées lors d'événements pluvieux.

La charge en DBO₅ est proche de la charge nominale, tandis que la charge en DCO est supérieure à la charge nominale. La DBO₅ mesure la quantité d'oxygène consommée en 5 jours à 20°C par les microorganismes vivants présents dans l'eau. La DCO représente quant à elle quasiment tout ce qui est susceptible de consommer de l'oxygène dans l'eau, par exemple les sels minéraux et les composés organiques. Cependant, en 2008, la station fonctionne à 81 % de sa charge organique moyenne. 100 % des rejets sont conformes à la réglementation.

Les analyses en sortie de STEP (streptocoques, E. Coli, DCO, DBO₅) sont toutes conformes à la réglementation.

Une étude de diagnostic de la STEP est en cours de réalisation et jusqu'en 2016. En effet, un programme général d'assainissement est en cours, élaboré par un bureau d'études, avec l'association du Conseil général et de la DDTM. Le programme a été présenté en décembre 2012, avec estimation des travaux. Avant réalisation de la station d'épuration, un programme de réhabilitation des réseaux sera engagé pour réduire les eaux parasites, le problème majeur de la station étant la charge hydraulique. Une première tranche de travaux est prévue en 2013.



La STEP de l'Ile d'Olonne

LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES EAUX USEES

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a confié aux communes de nouvelles compétences dans le domaine de l'assainissement non collectif. Parmi celles-ci figure la réalisation d'un zonage entre zones d'assainissement non collectif et, pour ce dernier cas, la mise en place avant le 1^{er} janvier 2006, d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) financé par une redevance et comprenant obligatoirement le contrôle des installations et, à titre facultatif leur entretien.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques votée le 30 décembre 2006 impose de nouvelles contraintes. Elle oblige les propriétaires d'habitations non raccordées à un réseau de collecte des eaux usées à entretenir leurs installations d'assainissement non collectif et à les mettre en conformité d'ici 2012. Elle maintient, au titre des compétences obligatoires des communes, le contrôle des installations, soit par une vérification de la conception et de l'exécution des installations récentes, soit par un diagnostic de

bon fonctionnement et des entretiens pour les installations anciennes. Pour ceci, l'ensemble des installations sera contrôlé pour la fin 2012.

Enfin, la loi impose à compter du 1er janvier 2013 à tout vendeur de bien de justifier du bon fonctionnement de son installation.

L'article L.2224-8 du CGCT (Code Général des Collectivités territoriales) stipule :

"Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, les communes assurent le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Cette mission de contrôle est effectuée soit par une vérification de la conception et de l'exécution des installations réalisées ou réhabilitées depuis moins de huit ans, soit par un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations, établissant, si nécessaire, une liste des travaux à effectuer.

Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif ; elles effectuent ce contrôle au plus tard le 31 décembre 2012, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder huit ans."

La CCAV (Communauté de Communes Auzance et Vertonne) assure le service SPANC pour la commune de l'Ile d'Olonne. L'inspection des dispositifs d'assainissement non collectif est en cours de réalisation.

Suite aux raccordements d'environ 30 logements au réseau d'assainissement collectif, le nombre de logements en assainissement non collectif est d'environ 60 en 2010.

LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

L'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales stipule :

" Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."

Dans ce cadre, le bureau d'études NCA a réalisé en 2002 le zonage d'assainissement de la commune de l'Ile d'Olonne. La présente section synthétise les principaux résultats de ce zonage.

Dans le cadre du zonage d'assainissement de la commune, 50 sondages à la tarière ont été réalisés ainsi que 8 tests de perméabilité et 5 profils pédologiques à la pelle mécanique.

Le tableau ci-dessous présente les différents types de sols rencontrés et leur aptitude à l'assainissement non collectif.

Type de sol	Secteurs	Aptitude l'assainissement collectif à non	Filières préconisées
Brunisols rédoxiques sur schistes	L'Audouinière, la Pommeraie, la Girardièrre, la Monsaie, la Roulière, la Saint-Pierre, la Niolle, le Pin, Sainte-Marie de la Pépinière, les Grands Coteaux, la Salaie, la Brardièrre, la Fée, rue de l'Auxance	Peu favorable	Filtre à sable vertical drainé
Brunisols rédoxiques sur limons des plateaux	La Girardièrre, les Pattes d'Oie	Peu favorable	Filtre à sable vertical drainé
Rankosols sur schistes	Petit Plessis, les Noues, la Bajonnière, la Blainière, rue Clémenceau	Assez à peu favorable	Filtre à sable drainé ou non drainé
Colluviosols rédoxiques sur colluvions quaternaires	La Poulinière, Sainte-Marie, Touvent, les Grand Coteaux	Peu favorable	Filtre à sable drainé
Colluviosols rédoxiques sur alluvions marines	Le marais de la Jarrie	Défavorable	Tertre d'infiltration (drainé ou non)

La carte en annexe du PLU présente les zones relevant de l'assainissement collectif. Par défaut, les secteurs non coloriés sont zonés en assainissement non collectif.

Les trois grands secteurs urbanisés de la commune sont zonés en assainissement collectif.

Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, la carte établie par NCA fait apparaître trois types de sols :

- les sols peu à assez favorables. Dans ce cas sont préconisés les filtres à sable verticaux drainés ou non drainés,
- les sols peu favorables. Le filtre à sable vertical drainé est dans ce cas préconisé,
- les sols très peu favorables. Seul le tertre d'infiltration est préconisé.

La quasi-totalité des logements isolés (les écarts) sont situés sur des sols classés « peu favorables » à l'assainissement non collectif. La raison principale est la présence de schistes en surface qui rend ces sols plutôt imperméables. Un test de perméabilité à la parcelle doit être fait afin de connaître la capacité d'infiltration réelle des sols. En fonction des résultats de ce test de perméabilité, un filtre à sable drainé (pour les terrains imperméables et hydromorphes) ou non drainé (pour les terrains très perméables) peut être préconisé.

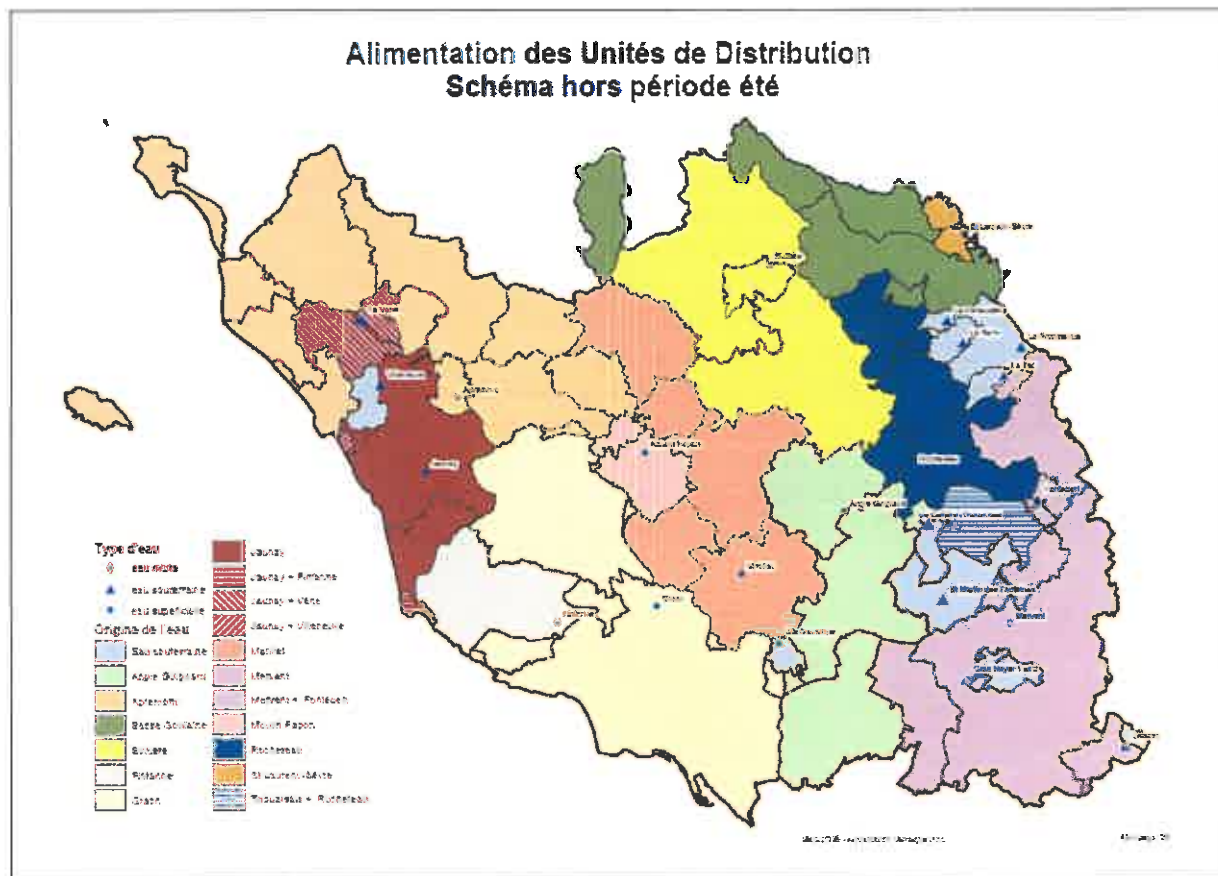
Un écart est classé sur des sols « très peu favorables » : il s'agit du bâti situé au marais de la Jarrie, à l'extrême Ouest de la commune. Deux sondages à la tarière ont permis, au cours de l'élaboration du zonage d'assainissement, de classer ces sols comme « très peu favorables ». Ces sols situés dans les marais sont déjà gorgés d'eau. L'infiltration des eaux traitées dans le sol naturel n'est donc pas envisageable. Dans ce cas, la mise en place d'un tertre d'infiltration sur sol reconstitué est préconisée

Le système d'assainissement collectif fonctionne avec un réseau principalement en refoulement et une station de lagunage. Bien que les résultats physico-chimiques soient tous conformes à la réglementation, les volumes traités sont supérieurs aux charges hydrauliques nominales de l'ouvrage. La charge organique traitée est proche de la charge maximale, ce qui conduit à prévoir une extension future de la station pour permettre de nouveaux branchements. A ce jour, un programme général d'assainissement est en cours d'élaboration, par un bureau d'études avec l'association du Conseil général et de la DDTM. Avant réalisation de la station d'épuration, un programme de réhabilitation des réseaux sera engagé pour réduire les eaux parasites, le problème majeur de la station étant la charge hydraulique. Une première tranche de travaux est prévue en 2013.

Les zones agglomérées sont classées en zone d'assainissement collectif. L'habitat isolé est généralement situé sur des sols plutôt peu favorables à l'assainissement non collectif. Dans ce cas, un test de perméabilité à la parcelle est préconisé afin de connaître la perméabilité du sol. Le zonage d'assainissement ne couvre pas l'ensemble du territoire communal, mais seulement les parcelles construites à la date d'élaboration du document en 2002. Par conséquent, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est inconnue en dehors des zones construites en 2003.

2.1.4. La gestion de l'eau

B. La gestion de l'eau potable

**VENDEE EAU ET SAUR**

Le Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée (SDAEP) a été créé en 1961. Les communes, de par la loi, sont responsables de la production et de la distribution de l'eau potable sur leur territoire. En Vendée, elles ont transféré ces compétences aux Syndicats Intercommunaux d'AEP (SIAEP), qui ont eux-mêmes, depuis 1999, transféré la compétence « distribution d'eau potable » à Vendée Eau, dont le siège est situé à la Roche-sur-Yon.

Vendée Eau regroupe 23 collectivités et établissements publics de coopération intercommunale (SIAEP). Vendée Eau est directement responsable de la distribution de l'eau potable aux abonnés situés sur le territoire des communes adhérentes.

Vendée Eau exerce les missions suivantes :

- l'établissement du Règlement du service de distribution d'eau potable,
- la fixation annuelle du prix de l'eau,
- la réalisation, en tant que maître d'ouvrage, des investissements pour les extensions, le renforcement et le renouvellement des réseaux et ouvrages, nécessaires à la distribution de l'eau potable,
- le choix du type de gestion du service et des exploitants à qui il confie l'exploitation au quotidien du service de distribution de l'eau potable.

La commune de l'île d'Olonne appartient au SIAEP des Olonnes et du Talmondaïs, qui regroupe au total 17 communes. L'exploitation des ouvrages de distribution de l'eau potable (conduites, branchements particuliers, réservoirs, stations de surpression, postes de chloration, ouvrages annexes) est confiée à la SAUR.

L'eau potable de l'île d'Olonne provient des retenues de Sorin-Finfarine, du Graon, du Marillet et du Jaunay.

QUALITE DE L'EAU

La France, en tant qu'état membre de l'union Européenne, est tenue de mettre en application, sous forme de décrets, les directives et notamment celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine : la directive 98-83/CE du 3 novembre 1998. Le décret 2001-1220 du 20 décembre 2001 a transposé cette directive en droit français. La réglementation française en vigueur se réfère depuis 2003 au Code de la santé publique qui a aussi été modifié par le décret 2007-49 du 11 janvier 2007.

Les paramètres physico-chimiques et microbiologiques de l'eau potable distribuée à l'île d'Olonne sont résumés dans le tableau suivant. Les normes de potabilité sont également rappelées.

Date	Lieu de prélèvement	Paramètres physico-chimiques					Paramètres microbiologiques (/100 ml)		
		pH	Turbidité (NFU)	Fer (µg/l)	Chlore (mg/l)	Conductivité (µS/cm)	Entérocoques	E-Coli	Coliformes
2007	Centre-bourg	8.4	<0.25	<10	0.66	528	0	0	0
					0.20	120-1100	0	0	0

Source : Vendée Eau - rapport annuel 2007

La qualité de l'eau de la commune est donc jugée bonne : elle respecte toutes les normes de qualité de l'eau. Seule la quantité en chlore est supérieure à la norme.

SDAGE ET SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour un bon état de l'eau à l'horizon 2015.

Il indique les moyens pour y parvenir exprimés sous la forme d'orientations et de dispositions :

- les orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir pour répondre aux questions importantes du SDAGE,
- les dispositions précisent pour chaque orientation les actions à mener et fixent le cas échéant des objectifs quantifiables.

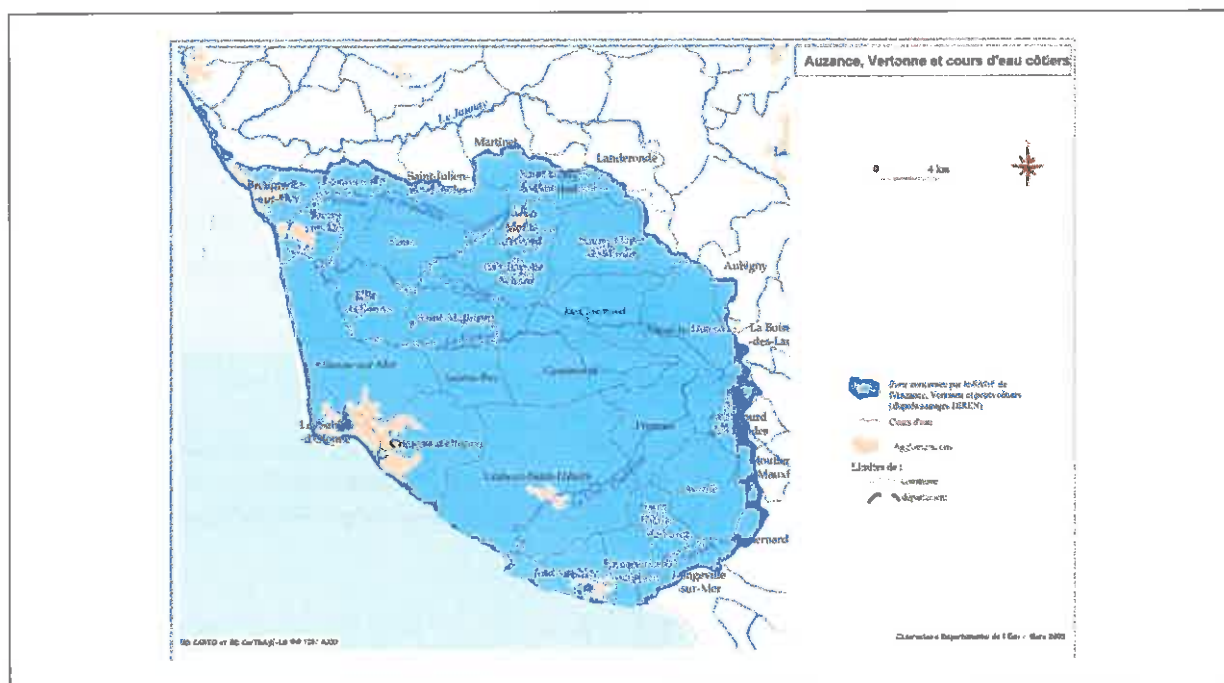
Les orientations du SDAGE pour une gestion intégrée de la ressource en eau répondent aux quinze questions importantes identifiées à l'issue de l'état des lieux sur le bassin en 2004 et soumises à la première consultation du public en 2005. Elles ont été complétées et amendées suite aux résultats de cette consultation.

Afin de répondre aux 15 questions importantes approuvées en 2006 par le comité de bassin, 68 orientations ont été définies. Leurs traductions pratiques se traduisent au sein des 113 dispositions du SDAGE.

- Le programme de mesures associé au SDAGE identifie les actions clefs à mener par sous-bassin.

Le SAGE fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et du patrimoine piscicole. Il comporte pour cela un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques ainsi qu'un règlement.

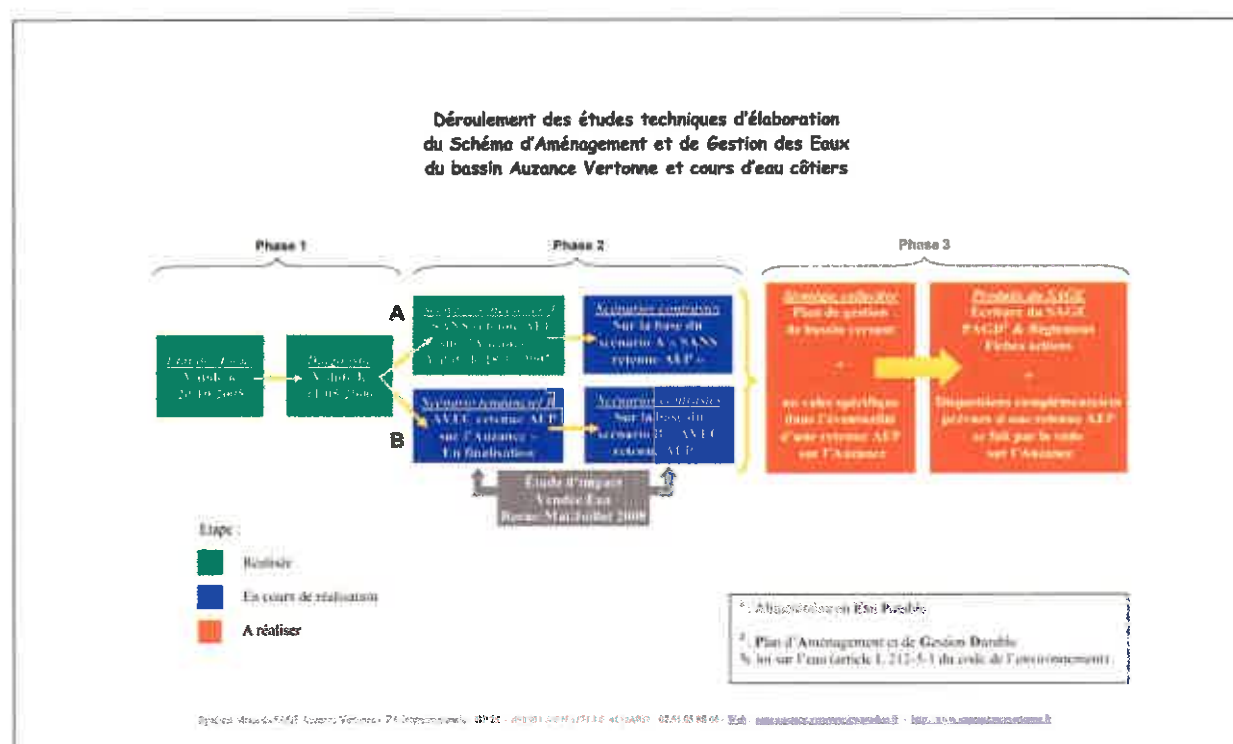
La Commune de l'Île-d'Olonne est couverte par le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers » (voir carte ci-après), en cours d'élaboration.



Le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers » a comme enjeux :

- reconquête de la qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin versant,
- marais des Olonnes (Nord des Sables d'Olonne) et du Payré (Sud du B.V.) : sensibilité des milieux (richesse écologique) et des usages (marais à poissons, conchyliculture) spécifiques aux marais, réceptacles du B.V.,
- alimentation en eau potable,
- répondre aux objectifs et obligations que la nouvelle Directive Cadre Européenne sur l'Eau impose directement aux SAGE.

La structure porteuse du SAGE est le Syndicat mixte du SAGE Auzance Vertonne. L'élaboration du SAGE Auzance se déroule en trois phases distinctes, synthétisées dans le schéma ci-dessous.



Les deux premières étapes de la phase 1 d'élaboration du SAGE ont été validées ainsi que le scénario tendanciel A "sans retenue AEP sur l'Auzance" (Phase 2).

L'élaboration des scénarios d'évolution doit permettre de déterminer la stratégie future à adopter pour répondre aux objectifs du SAGE et aux impératifs réglementaires.

Ces scénarios doivent permettre d'évaluer les impacts sur le patrimoine eau d'un prolongement des évolutions passées (scénario tendanciel) ou des alternatives fortes (scénarios contrastés).

PREMIERS RESULTATS DU SAGE ET PROSPECTION

Situation actuelle. En 2005, les besoins en eau potable du SAGE ressortent à plus de 40 millions de m³, dont :

- 34 millions pour les 295 000 abonnés de Vendée eau,
- 5 millions sont exportés vers les syndicats des départements voisins,
- 1 million est exporté vers la ville de Challans.

Entre 1987 et 2003, le nombre d'abonnés est passé de 203 000 à 295 000, soit une hausse de la consommation de 42 %.

La production et l'alimentation en eau potable dans le secteur est rendu difficile par :

- une saisonnalité importante de la consommation liée à l'activité touristique. Cette saisonnalité se traduit notamment par un pic de consommation au mois d'août,
- des lieux de production de l'eau potable, situés plutôt à l'Est, éloignés des lieux de consommation,
- un accès difficile à l'eau souterraine, lié à la présence d'un socle granitique ou schisteux, qui dispose d'un aquifère difficilement exploitable,
- une eau superficielle de qualité médiocre.

Prospection à horizon 2015. En 2000, Vendée Eau a lancé une étude prospective sur l'alimentation en eau potable, qui a été actualisée suite à la sécheresse de 2003. Cette étude s'appuie sur un bilan des besoins et des ressources et conclut à un besoin prévisible à l'horizon 2015 sur la zone côtière de l'ordre de 10 millions de m³ d'eau brute en hypothèse haute et en année sèche (type 1976, de retour vingtenal). Sur la totalité du territoire du SAGE, les besoins supplémentaires en 2015 par rapport à 2003 sont estimés à 19,2 millions de m³, pour une année sèche type 1976 (et à 9 millions de m³ en année normale).

Familles de scénarios envisagés. Famille 1 : recours à l'eau souterraine. Il s'agirait d'augmenter la production des captages existants. Ce scénario permettrait de prélever annuellement de l'ordre de **8,6 millions de m³** d'eau brute pour la totalité du territoire du SAGE. Cela permettrait de répondre à la moitié des besoins en année sèche (type 1976) et à 90 % des besoins supplémentaires à l'horizon 2015 en année normale.

Famille n°2 : transfert d'eau brute ou d'eau traitée Il s'agirait de transférer les eaux disponibles des zones excédentaires vers les zones déficitaires, pendant la période nécessaire, c'est-à-dire environ 5 mois de l'année. Les quantités pouvant ainsi être transférées n'ont pas été quantifiées, mais le coût des canalisations supplémentaires sur une longueur de 80 km est estimé à 50 M€ HT. Par ailleurs, ce type de dispositif ne fonctionnant qu'une partie de l'année pourrait poser des difficultés techniques d'exploitation qu'il reste à déterminer.

Famille n°3 : création de nouvelles retenues Deux sites sont en projet, le Petit Besson sur l'Auzance, les Rochettes sur la Vie.

Les scénarios retenus. Aucune des familles de solutions envisagées ci-dessus ne permet, seule, de répondre aux besoins d'une année vingtenale sèche à l'horizon 2015. Deux principaux scénarios ont finalement été retenus, chacun conjuguant plusieurs familles de scénarios.

Ils comprennent plusieurs mesures en commun :

- des économies d'eau (réduction de 20 % des volumes affectés à l'irrigation et aux soutiens d'étiage dans les retenues),
- un développement des ressources en eau souterraine,
- l'interconnexion de Mervent avec l'Angle Guignard.

Scénario a - Il comprend, outre les mesures communes citées précédemment, les transferts d'eau depuis Mervent et le centre Lay vers les zones côtières et la zone centre Nord.

Le montant des travaux à l'horizon 2015 est estimé à 88 M€ HT.

Scénario b - Il comprend la construction d'une retenue avec la mise en place de renforcements de réseaux et de transferts limités. Le montant total des travaux à l'horizon 2015 est estimé à 78 M€. Deux retenues sont en projet :

- la retenue sur l'Auzance d'un volume total de 9,6 Mm³. Le volume utilisable est de l'ordre de 4,5 Mm³. Le coût d'investissement est de 20 M€.
- la retenue sur la Vie d'un volume de 4,9 Mm³. Le coût d'investissement ressort à 19 M€.

Le scénario b, qui repose sur l'une ou l'autre des retenues, présente les avantages suivants (d'après l'étude menée par Hydratec) :

- la mise en oeuvre plus diversifiée (eaux souterraines, transferts, retenues) qui permet une souplesse et une adaptation plus faciles,
- des ressources localisées à proximité des centres de consommation,
- un coût d'investissement moins élevé,
- des coûts de fonctionnement moins importants.

Le préfet de département a retenu en juin 2011 le scénario A sans retenue AEP sur l'Auzance. Il comprend, outre les mesures communes citées précédemment, les transferts d'eau depuis Ancenis (44). Le montant des travaux à l'horizon 2015 est estimé à 88 M€ HT.

Calendrier prévisionnel de l'élaboration du SAGE

2012 : reprise des scénarios contrastés et définition de la stratégie collective (validée en CLE le 16 novembre 2012) ;
2013 : phase d'écriture des documents du SAGE (PAGD, règlement, rapport environnemental) ;
2014 : phase de consultation et d'enquête publique ;
2015 : approbation du SAGE et début de la mise en oeuvre.

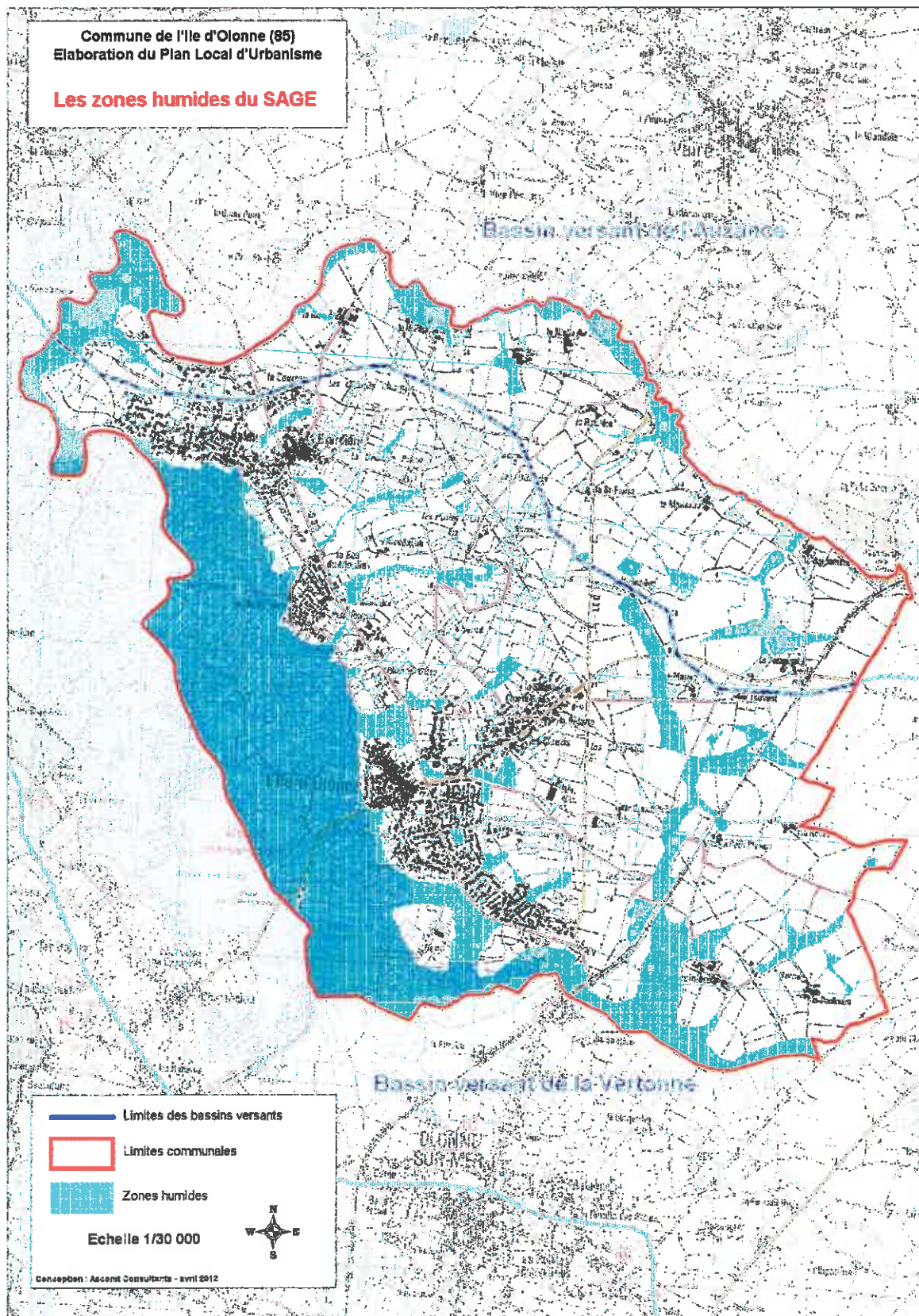
SAGE ET INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

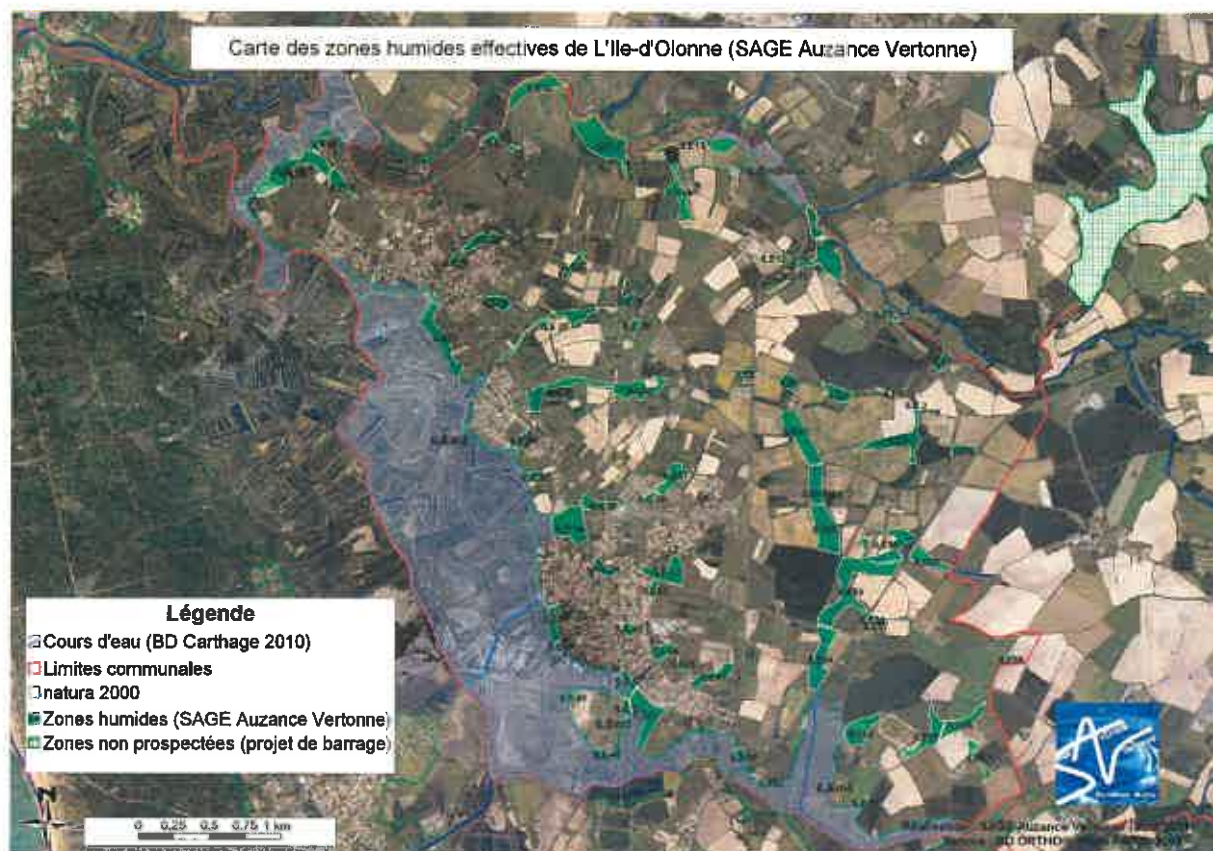
Le SAGE a dans le cadre de ses missions de gestion de l'eau et des milieux aquatiques, l'obligation de réaliser l'inventaire des zones humides présentes sur son bassin versant. La législation en vigueur est précise et cadre très clairement la démarche. Le SAGE doit notamment répondre aux préconisations du SDAGE Loire-Bretagne : *« les SAGE doivent établir l'inventaire et la cartographie des zones humides comprises dans leur périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau ; ils en analysent le lien fonctionnel avec le réseau hydrographique ; ils définissent les conditions de leur gestion »*.

De plus, cette mission s'inscrit dans l'optique de la Directive Cadre européenne sur l'Eau qui demande d'atteindre le bon état écologique des eaux et milieux aquatiques pour 2015. Outre l'aspect réglementaire, l'inventaire des zones humides présente de nombreux intérêts pour l'optimisation de la gestion de l'eau du bassin versant. En effet, il est reconnu que les zones humides jouent un rôle important dans l'équilibre hydro-biologique général du bassin versant (régulateur, épurateur...).

C'est pourquoi le SAGE Auzance Vertonne a lancé, en parallèle des études techniques liées à l'élaboration du Schéma, le projet "Inventaire Zones Humides" sur son bassin versant. L'inventaire a débuté en 2008, en régie par le syndicat mixte du SAGE Auzance Vertonne. La délimitation des zones humides sur la commune de l'Ile-d'Olonne a eu lieu en 2010 et 2011. Les cartes ci-après figurent la superficie couverte par ces zones humides.

Les zones humides occupent une superficie totale de 539 hectares (marais inclus), soit 28 % du territoire communal. Les marais occupent 21 % du territoire communal.





Source : Syndicat mixte du SAGE Auzance Vertonne, 2011.

L'inventaire de ces zones humides est dans l'attente de sa validation en Commission Locale de l'Eau. Il fera ensuite l'objet d'une hiérarchisation, étape incontournable pour écrire le SAGE. La hiérarchisation de l'inventaire des zones humides a pour but de s'inscrire dans certaines mesures du SAGE et notamment les mesures de la stratégie collective :

- Mesures 9 : Sensibiliser sur l'intérêt des zones humides
- Mesure 10 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme
- Mesure 11 : Assurer une protection renforcée des zones humides prioritaires
- Mesure 12 : Plan d'actions de préservation et de gestion des zones humides prioritaires

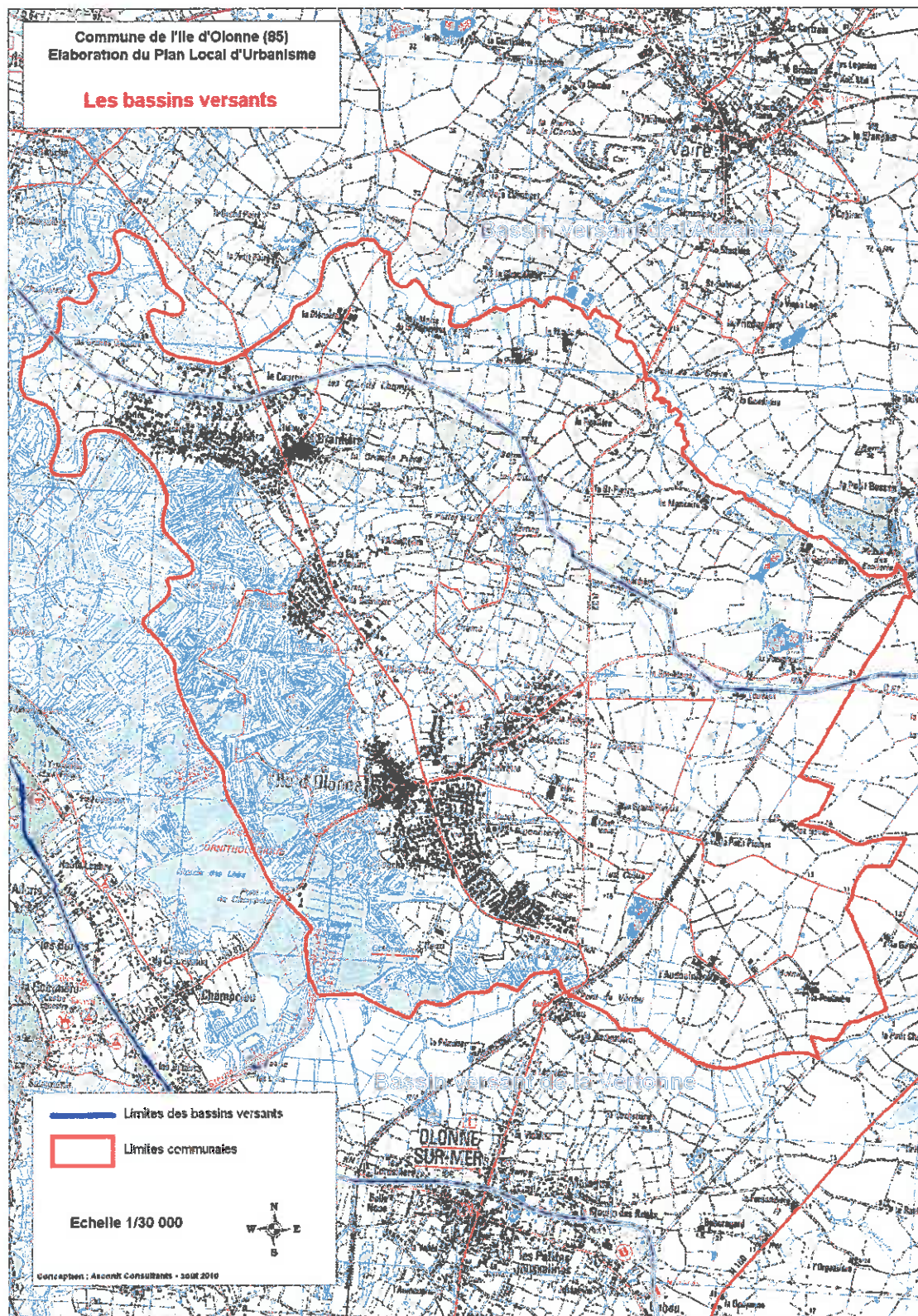
Calendrier prévisionnel de hiérarchisation de l'inventaire des zones humides

Début 2013 : poursuite du travail technique de hiérarchisation et d'identification de principes de gestion ;

Courant 2013 : validation en CLE de l'inventaire des zones humides et de la proposition du groupe de travail sur la hiérarchisation, en parallèle de l'élaboration du SAGE.

2.1.4. La gestion de l'eau

C. La gestion des eaux pluviales



LES BASSINS VERSANTS ET LES COURS D'EAU PRINCIPAUX

La commune de l'île d'Olonne est à cheval sur deux bassins versants :

- le bassin versant « Auzance » au Nord,
- le bassin versant « Vertonne » au Sud.

Les deux cours d'eau assurent l'alimentation en eau douce des marais depuis la havre de la Gachère à la Cabaude.

L'Auzance prend sa source sur la commune de Saint-Flève-des-Loups entre la Motte-Achard et la Roche-sur-Yon. Elle se jette dans le marais des Olonnes au niveau du hameau des Grands Côteaux. La Vertonne prend sa source sur la commune de Poiroux.

Les deux bassins versants de l'Auzance et de la Vertonne couvrent une superficie totale de 320 km².

LE RESEAU DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est assurée :

- par un réseau enterré ou aérien dans le bourg et les principaux hameaux,
- par un réseau de fossés qui collectent et assurent le transport des eaux de ruissellement dans les écarts.

Le zonage d'assainissement établi en 2003 n'identifie aucun secteur où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols. En revanche, il est fait état de plusieurs secteurs présentant des problèmes d'écoulement lors de forts épisodes pluvieux.

Les secteurs de la Brochetière et de la Vigne du Moulin présentent des problèmes lors de fortes pluies (débordement des fossés). Dans les secteurs les plus au Nord, aux hameaux de la Salaire et de la Burelière, la marée montante combinée à de fortes pluies peut venir remplir les fossés de ce secteur.

Enfin, des problèmes d'écoulement ont également été identifiés dans la partie Nord de la Brochetière et dans la rue des Aubépines. Une insuffisance du réseau de fossés a été identifiée comme la cause principale des débordements survenus.

LES ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont traitées dans la partie "risques" du présent rapport.

Quelques secteurs montrent une insuffisance au niveau des fossés.

2.1.4. La gestion de l'eau**D. La gestion des cours d'eau****QUALITE PHYSICO-CHIMIQUE DE L'AUZANCE ET DE LA VERTONNE**

Les données sur la qualité de l'eau sont issues du diagnostic du SAGE « Auzance-Vertonne » réalisé en juin 2005. Un réseau de suivi de la qualité des cours d'eau est mis en place sur l'ensemble du département par le Conseil Général de la Vendée, la MISE Vendée, l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, la DDASS, la DIREN, l'ONEMA Vendée, le SATESE.

Sur la période 2000-2002, les stations SEQ-Eau (Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau) au sein du SAGE Auzance sont les suivantes :

- l'Auzance (sur la commune de Vairé),
- la Ciboule (sur la commune de Saint-Mathurin),
- la Vertonne (Sainte-Foy),
- gué Chatenay (Payré, commune de Poiroux).

L'Auzance. Les résultats des prélèvements effectués par le SATESE sont analysés avec le SEQ-EAU et mettent en évidence les différentes altérations que subissent les cours d'eau d'un point de vue physico-chimique. Sont retenues comme altérations celles dont les classes de qualité sont inférieures à l'objectif de qualité.

Sur la période 2000-2002, les analyses du SATESE effectuées au Petit Besson révèlent que l'Auzance subit des altérations de quatre natures :

- les matières organiques et oxydables,
- les matières azotées,
- les nitrates,
- les matières phosphorées.

Les concentrations en nitrates sont généralement comprises entre 10 et 25 mg/L (voire supérieures) environ 8 mois sur douze. La qualité de l'eau est donc passable pour ce paramètre « nitrates ». Ce paramètre s'est légèrement amélioré par rapport à la période de mesures 1997-1999, mais reste insuffisant.

La Vertonne. Les nitrates sont présents généralement en concentration inférieure à 25 mg/L en période hivernale. En période estivale, les concentrations diminuent et deviennent inférieures à 15 mg/L.

Les concentrations en phosphates sont supérieures à 1 mg/L et peuvent dépasser 2 mg/L à certaines périodes de l'année, ce qui induit une qualité de l'eau très mauvaise pour ce paramètre.

Par comparaison à la période 1997-1999, la qualité de l'eau de la Vertonne ne s'est pas améliorée. Parmi les cours d'eau cités plus haut, elle représente celui qui détient la plus mauvaise qualité. Aucune amélioration au fil des années n'a pu être constatée.

Les récentes campagnes de mesures de la CQEL (Cellule Qualité des Eaux Littorales), effectuées dans les eaux de transition en aval de tous les cours d'eau du bassin, permettent de donner certaines indications complémentaires sur la qualité des eaux de la Vertonne (mesures effectuées au niveau du Havre de la Gachère).

Les eaux de transition sont les eaux estuariennes et toutes les eaux qui sont dans la zone de mélange entre les eaux salées côtières et les eaux douces fluviales. L'étude de la qualité de ces eaux qui sont en aval du bassin versant renseigne ainsi sur la qualité générale et globale du bassin.

Pour la Veronne, les résultats sont représentés dans les graphiques suivants. Les caractéristiques du cours d'eau sont comparées aux normes du SEQ-Eau (Système d'Évaluation de la Qualité de l'eau) fixées par la loi (loi sur l'eau).

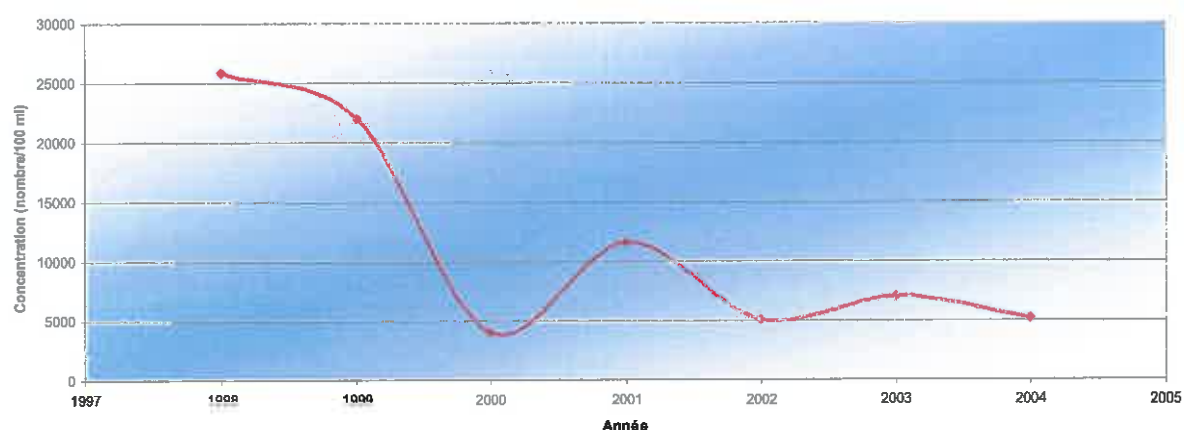
CONCENTRATION EN E. COLI

Les bacilles E. Coli (*Escherichia Coli*) sont présents dans l'intestin. Ils sont utilisés comme indicateurs de la présence potentielle d'autres germes pathogènes pouvant provoquer des maladies. Leur teneur dans l'eau des rivières est un moyen de vérifier si les conditions d'hygiène sont remplies pour la baignade.

Si la qualité de l'eau d'une rivière est considérée comme bonne à excellente du point de vue de sa teneur en E. coli, cela signifie en général que les conditions pour la baignade sont remplies. Par contre, si l'indicateur est au jaune (qualité moyenne), les conditions pour la baignade ne sont pas satisfaites.

Les pollutions sont imputables aux canalisations de déversement des eaux usées des stations d'épuration ou à des déchargements intempestifs d'eaux usées provenant du réseau d'égouts. Dans les régions rurales, le lessivage des sols purinés peut également conduire à l'augmentation des germes dans les ruisseaux.

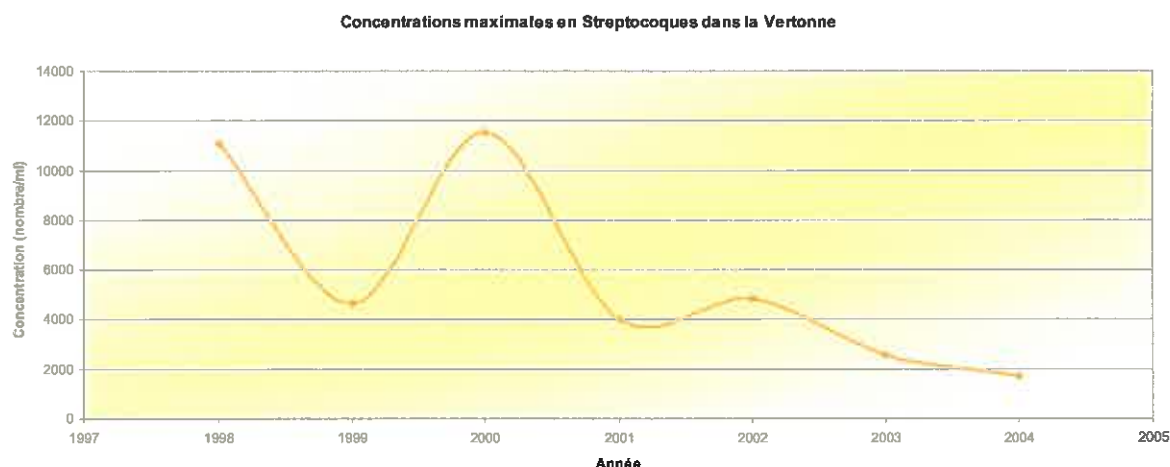
Concentration maximale de E. Coli dans la Veronne



La qualité de l'eau selon l'indice E. Coli varie entre « mauvaise » et « très mauvaise ».

CONCENTRATION EN STREPTOCOQUES

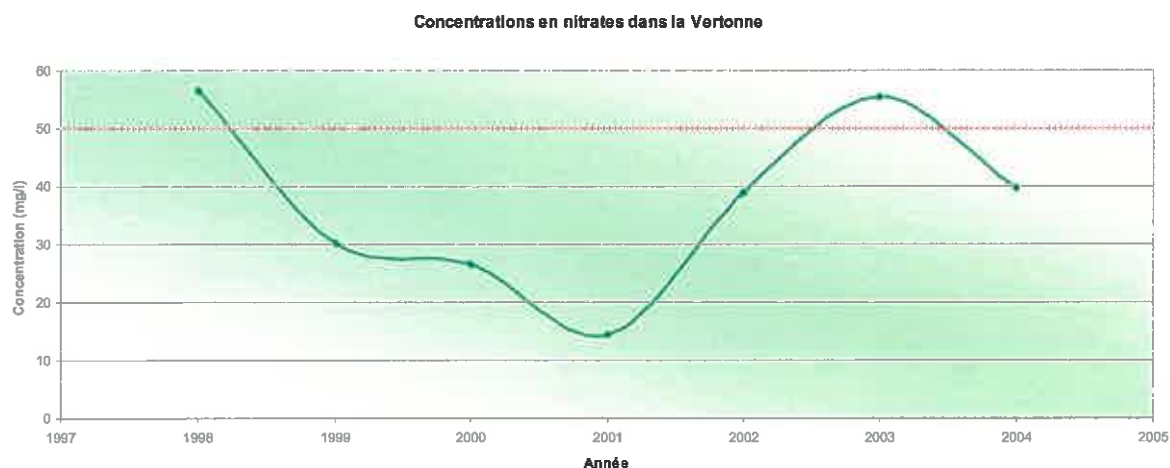
Les streptocoques fécaux : ils ne peuvent pas se multiplier dans l'eau, mais ils sont plus résistants que les coliformes (E. Coli). Leur présence en grande quantité constitue un facteur limitant pour la production d'eau potable et pour la baignade. Les coliformes et les streptocoques fécaux sont des bactéries témoins de la contamination fécale humaine ou animale. Leur présence indique une probabilité de contamination du milieu par des organismes pathogènes (bactéries, protozoaires, virus, champignons...).



Les concentrations en Streptocoques sont parallèles à celles en E. Coli : la qualité de l'eau évolue de "très mauvaise" en 2000 à "mauvaise" en 2003 et 2004.

CONCENTRATION EN NITRATES

Les nitrates proviennent de la dégradation de l'azote ammoniacal (évolution en nitrites, puis en nitrates). Ils sont utilisés essentiellement comme engrais. Indicateur de l'activité agricole, ils proviennent en grande partie de l'amont. Présent dans les sols cultivés, sa teneur dans l'eau varie avec les précipitations et les saisons. Ce paramètre ne doit pas dépasser 50 mg/l pour la production d'eau potable. Leurs origines peuvent être très diverses : minéralisation de la matière organique, engrais azoté, fumier, eaux usées domestiques et industrielles.

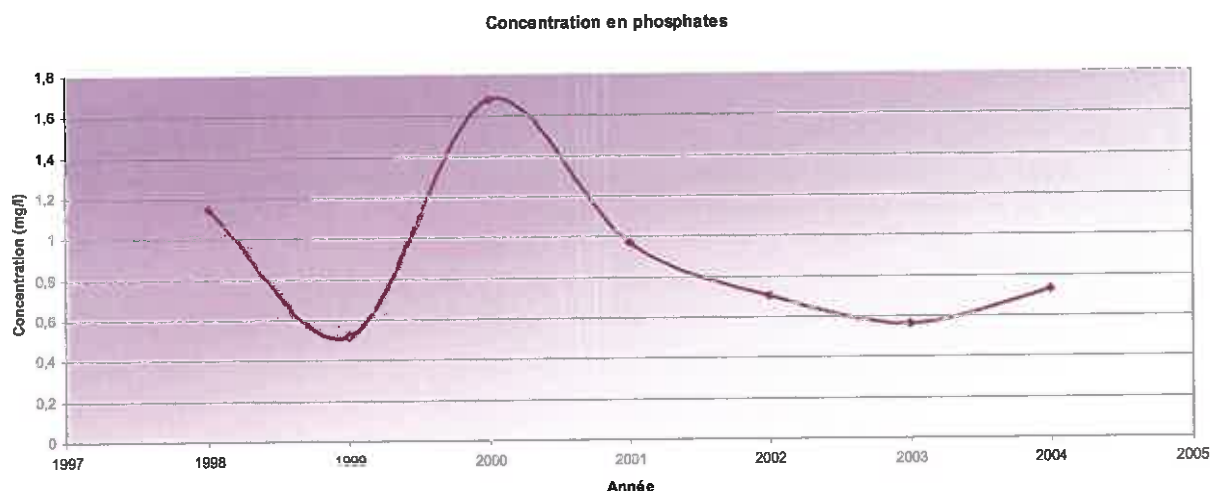


Les concentrations en nitrates approchent la norme de potabilité de l'eau (50 mg/l) en 2004 avec une concentration de 40 mg/l. D'une façon générale, la concentration en nitrates reste très élevée depuis 1998, variant de 15 mg/l en 2001 à 55 mg/l en 2003 (au-dessus de la norme de potabilité).

CONCENTRATION EN PHOSPHATES

Le phosphore n'est pas directement toxique pour les poissons et le milieu aquatique, mais il est généralement responsable de l'accélération des phénomènes d'eutrophisation (déséquilibre du milieu aquatique qui résulte d'un apport excessif de nutriments comme l'azote ou le phosphore). Les

phosphates ont une origine principalement domestique (contamination fécale et détergents) mais aussi agricole (engrais) et industrielle (industrie chimique).



Les teneurs en phosphates restent importantes, généralement au-dessus du seuil de 0,5 mg/l, ce qui reflète une eau de qualité passable concernant ce paramètre.

QUALITE BIOLOGIQUE DE L'AUZANCE

L'étude de la qualité de l'eau des cours d'eau comme l'Auzance et la Vertonne se mesure également au travers de l'analyse biologique, qui intègre l'environnement, les milieux aquatiques, la faune, la flore, le fonctionnement des habitats qui réagissent aux variations physico-chimiques de l'eau. Les indicateurs biologiques de la qualité de l'eau permettent d'évaluer avec précision les qualités physico-chimiques de l'eau sur du long terme.

L'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) a permis d'évaluer la qualité biologique de l'Auzance (à Vairé). L'indice IBGN correspond à une analyse des macro-invertébrés benthiques (qui vivent dans la vase). Ces différents invertébrés, par leur degré de résistance à la pollution de l'eau, informent sur la qualité de l'eau. L'analyse comparative de différents peuplements de macro-invertébrés renseignent ainsi que l'état de perturbation du milieu aquatique dans lequel ils vivent. L'indice IBGN varie de 1 à 20, d'après le tableau suivant. Plus l'indice est faible, plus la qualité de l'eau est mauvaise.

IBGN	> ou = à 17	16-13	12-9	8-5	> ou = à 4
Couleur					

Plusieurs mesures ont été effectuées entre 1994 et 2000. Leur faible nombre ne permet pas de suivre avec précision l'évolution au fil des ans, mais cela donne néanmoins des indications sur la qualité générale du cours d'eau. L'indice varie entre 7 (septembre 1994) et 15 (mai 1994). Il est de 10 en mai 1997 et juin 2000.

Les résultats montrent que les taxons polluo-résistants sont présents au printemps et disparaissent après la période estivale. Les débits à l'étiage très faibles sont certainement à l'origine de la disparition de ces taxons sensibles. La diversité taxinomique n'est généralement pas très élevée. Le milieu physique de l'Auzance semble peu diversifié.

S'agissant des paramètres mesurés par la CQEL dans le ruisseau de la Vertonne entre 1998 et 2004, la qualité de l'eau s'avère mauvaise ou passable pour tous les paramètres.

2.1.5. Les risques naturels et les sols pollués

A. Les risques naturels

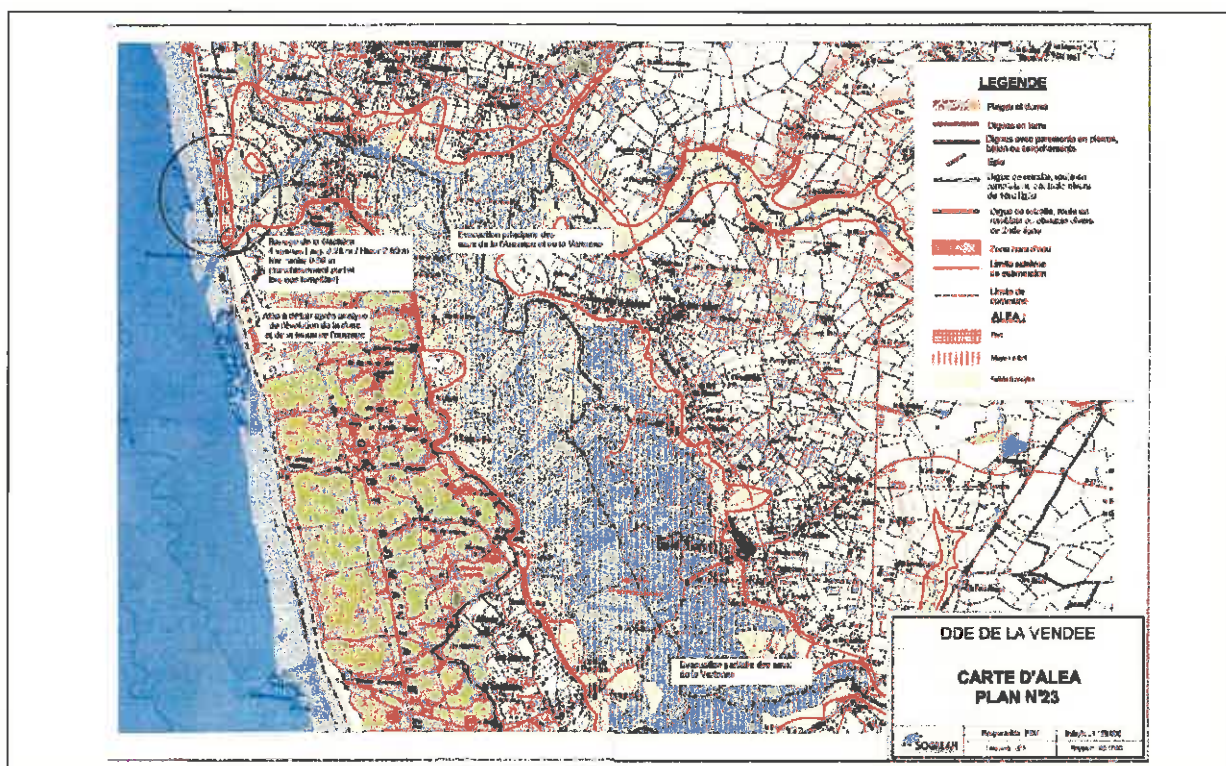
LE DOSSIER DÉPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS

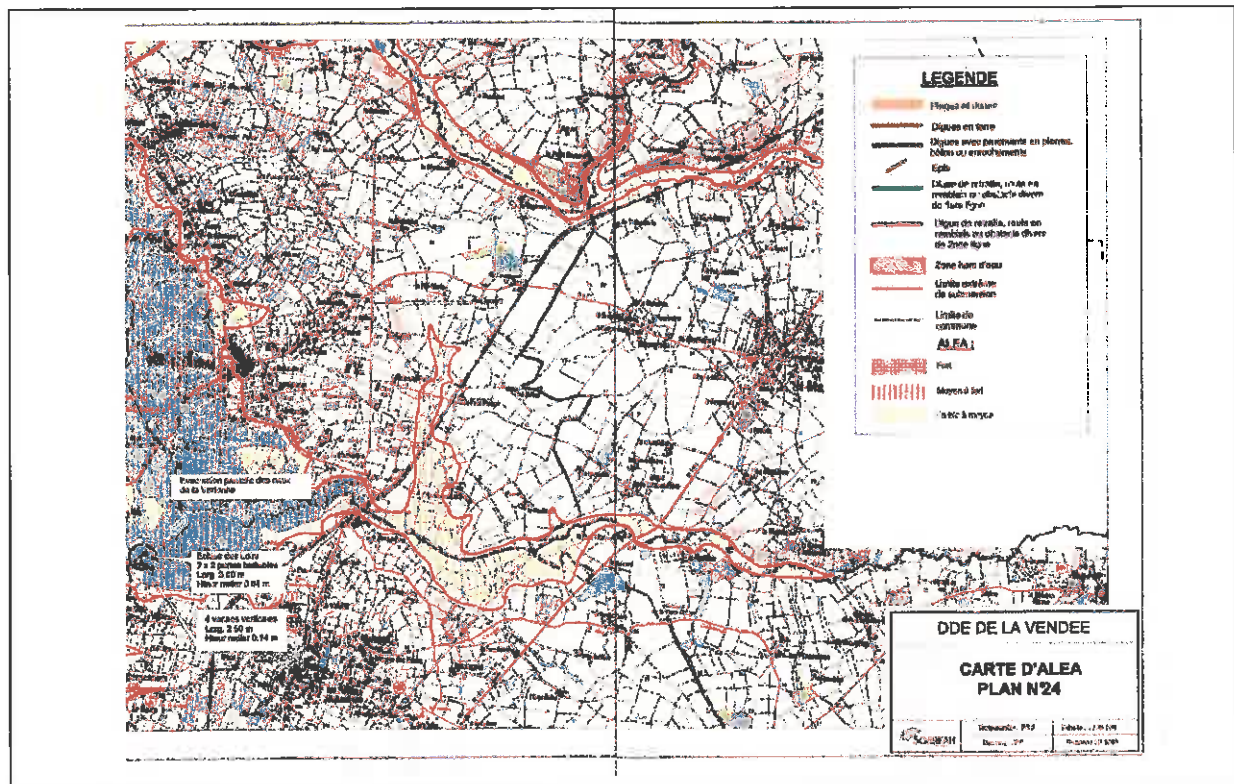
Le dossier départemental des risques majeurs de la Vendée (DDRM) a été réalisé en septembre 2012. Il indique les risques majeurs concernés pour chacune des communes du département. L'île-d'Olonne est ainsi concerné par plusieurs risques majeurs :

- le risque littoral,
- le risque inondation,
- le risque sismique,
- le risque météorologique,
- le risque transport de matières dangereuses.

LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Source : dossier départemental des risques majeurs en Vendée, atlas de submersion marine, atlas des zones inondables





Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), mis à jour en septembre 2012, a pour objectif d'informer et de sensibiliser la population sur les risques majeurs et technologiques encourus et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger.

Trois niveaux de risque sont prévus :

1. risque avec enjeu humain
2. commune où le risque (enjeu humain) n'est pas encore clairement défini
3. commune soumise à l'aléa sans enjeu humain

Ce document indique que la commune de l'île d'Olonne est classée en niveau 3 pour le risque « inondation terrestre » et « inondation maritime ».

L'élévation du niveau des mers et des océans a pu être mise en évidence sur la majeure partie des rivages français : elle a été en moyenne de 1 à 1.5 mm par an durant le siècle dernier. La difficulté d'extrapoler les données actuelles ne permet pas d'évaluer aujourd'hui avec précision l'intensité de la montée des mers ni ses conséquences exactes sur le milieu.

D'après le GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'évolution du Climat), d'ici 2100, le niveau moyen des mers devrait monter de 18 à 38 cm dans le meilleur des cas, et jusqu'à 59 cm pour le scénario le moins favorable.

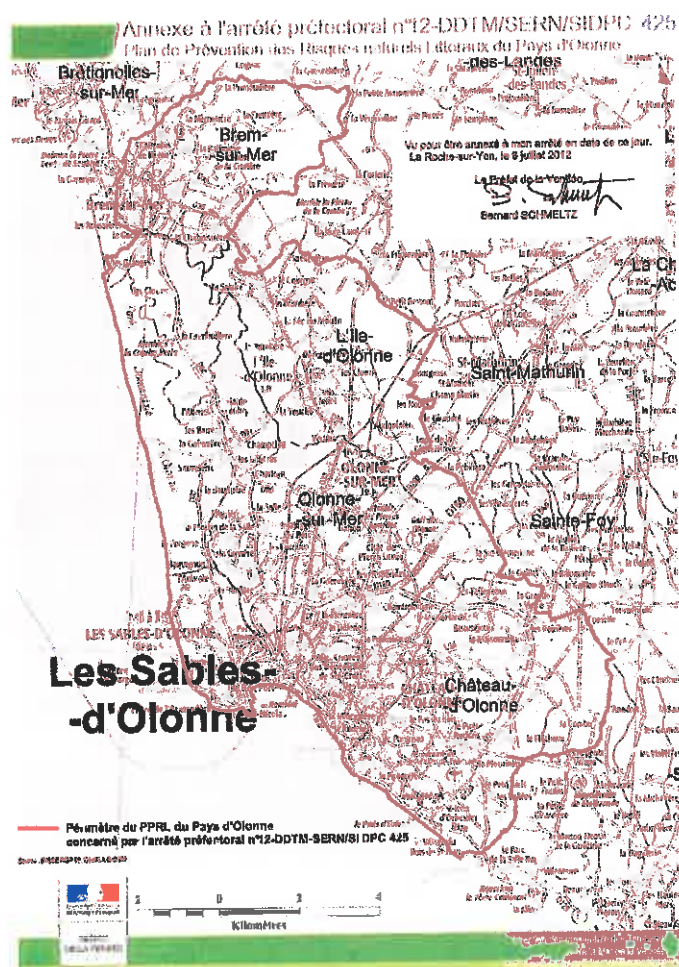
La montée du niveau de la mer est une des conséquences principales du réchauffement climatique. Dans ce contexte, les communes du littoral atlantique sont les premières à être exposées au risque de submersion marine. La possible accélération dans les décennies à venir associée à un accroissement de la fréquence et de la force des tempêtes pourrait avoir des conséquences néfastes sur l'ensemble du littoral vendéen, y compris pour les zones situées dans les terres mais en relation directe avec la mer (marais, vallées).

Afin de mesurer le risque, la DDTM de la Vendée a produit une carte de submersion marine qui modélise les principaux secteurs à risques sur l'ensemble du littoral vendéen.

La détermination de l'aléa submersion marine nécessite de définir un niveau marin extrême de référence. Celui-ci doit correspondre au niveau d'eau atteint pour un phénomène d'occurrence centennale (probabilité) ou pour l'événement historique extrême si celui-ci est supérieur au niveau centennal. Ainsi, à partir des diverses analyses réalisées et au regard des préconisations du Ministère de l'Équipement et afin de présenter une méthodologie cohérente et homogène sur l'ensemble des départements de la façade atlantique, le niveau de référence de la marée de tempête à prendre en compte sur l'ensemble du littoral vendéen est fixé à 4,20 m NGF.

Il s'avère que la commune de l'Île d'Olonne est concernée par ce risque de submersion marine, sur de grandes superficies :

- les marais, à l'Ouest du territoire communal, soumis au risque car en contact direct avec l'océan,
- les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne. On peut remarquer que le risque de submersion marine remonte assez loin dans les terres au niveau de la vallée de la Vertonne (au niveau des deux hameaux du Grand et du Petit Plessis).



Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL « Pays d'Olonne ») a été prescrit le 6 juillet 2012. Il concerne 5 communes dont celle de l'île d'Olonne (arrêté préfectoral n°12-DDTM/SIDPC 425). Les études sont en cours d'élaboration.

Orientations fondamentales et dispositions

12 - Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne dispose d'orientations fondamentales et de dispositions afin de réduire le risque inondation par débordement de cours d'eau, dont l'île d'Olonne peut-être exposée dans les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne (cf. arrêtés

de catastrophe naturelle).

A ce titre, quatre grandes orientations du SDAGE ont pour but de réduire les conséquences directes et indirectes des inondations par débordement de cours d'eau et d'améliorer la gestion du risque. Ces 4 orientations font parties de la question importante n°12 du SDAGE « Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau ». Il s'agit :

- orientation 12A : Améliorer la conscience et la culture du risque et la gestion de la période de crise ;
- orientation 12B : Arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables ;
- orientation 12C : Améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées ;
- orientation 12D : Réduire la vulnérabilité dans les zones inondables.

Ces zones inondables doivent être identifiées dans le PLU. Un certain nombre de mesures doivent être prises en compte afin de prévenir voire limiter le risque.

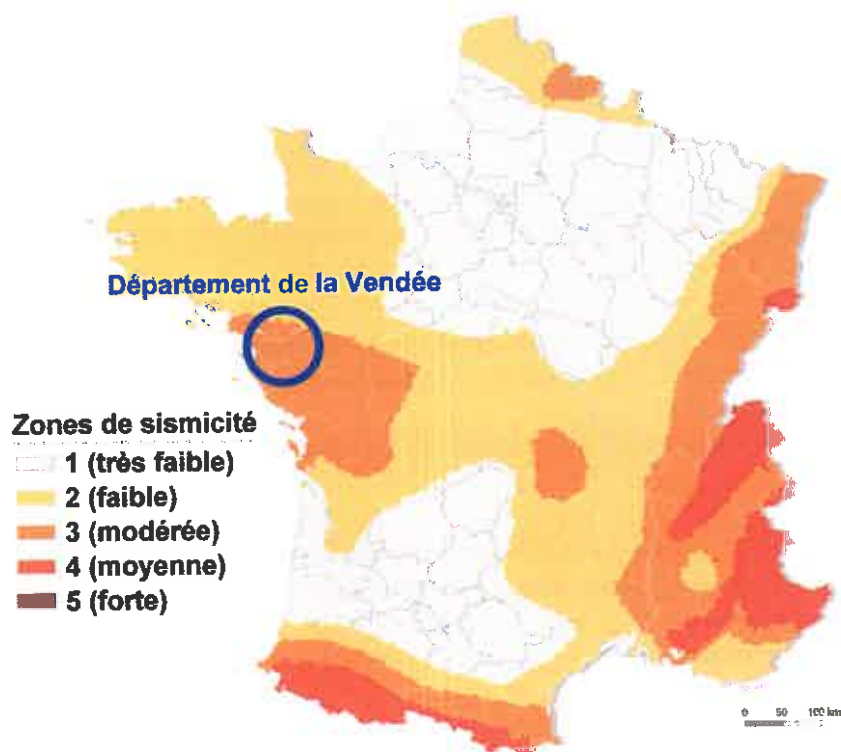
Le risque de submersion est important dans tous les secteurs en contact direct ou indirect avec l'océan : il s'agit donc des marais mais également des deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne ainsi que de leurs affluents. Si la montée du niveau moyen des mers ne se fera pas pendant la durée de vie du PLU (environ 10 ans), il n'en demeure pas moins qu'il est important de prendre en considération ce risque pour les 50 ans à venir, notamment en limitant l'urbanisation dans ces secteurs à risques.

LE RISQUE SISMIQUE

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le département de la Vendée est relativement à l'abri des grands tremblements de terre. Toutefois, la commune de l'île d'Olonne est classée en zone de sismicité 3 correspondant à un risque sismique modéré.



Zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)

LES ARRÊTÉS DE RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DE CATASTROPHE NATURELLE

La commune de l'île d'Olonne a fait l'objet de quatre arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, entre 1982 et 2010, suite à des inondations, des mouvements de terrain et des chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Secteurs concernés
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	04/02/1983	Totalité de la commune
Inondations et coulées de boue	28/08/1983	31/08/1983	15/11/1983	Totalité de la commune
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	Totalité du département
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	Totalité du département

2.1.5. Les risques naturels et les sols pollués**B. Les sols pollués**

La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service) est un inventaire des principaux sites industriels en activité ou non. Cette base de données a pour objectifs de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Le site BASIAS répertorie cinq sites susceptibles de présenter des sols pollués sur la commune, comme le montre le tableau suivant.

Numéro	Activité	Adresse	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	Chaudronnerie	28 rue de l'Auzance	c25.50a	en activité	inventorié	284099	2182997
2	Déchetterie	lieudit les Demeries	e38.11z	en activité	inventorié	285129	2183149
3	Carrosserie automobile, garage	21 rue des ridelles	g45.21b, g45.21a	en activité	inventorié	284978	2181247
4	Garage et tôlerie peinture	31 rue de la Vertonne	g45.21b, g45.21a	en activité	inventorié	284748	2181487
5	Réparation de machines agricoles et station-service	1 chemin de ceinture	c28.30z, g47.30z	activité terminée	inventorié	284458	2181837

Par ailleurs, deux sites de stockage sauvages ont été identifiés sur la commune :

1. Une décharge sauvage au nord-est du bourg (décharge de palettes de bois) ;
2. Une décharge sauvage de grande superficie au sud de la commune, près de l'Audouinière, sur la vallée de la Vertonne identifiée comme zone humide par l'inventaire du SAGE (décharge de matériaux de démolition).

A ce sujet, la commune a adressé des courriers de rappel pour demander le respect de la réglementation.



Décharge sauvage au nord-est du bourg



Décharge sauvage le long de la vallée de la Veronne (secteur de zone humide identifiée par le SAGE)

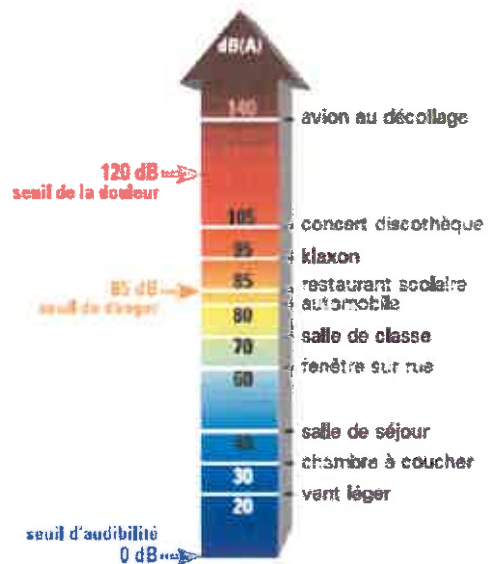
2.1.6. Les nuisances

A. Les nuisances sonores

Défini par l'AFNOR comme « *toute sensation auditive désagréable ou gênante, tout phénomène acoustique produisant cette sensation, tout son ayant un caractère aléatoire qui n'a pas de composantes définies* », le bruit figure aujourd'hui parmi les principales nuisances que peuvent subir les habitants, particulièrement en milieu urbain.

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones urbaines.



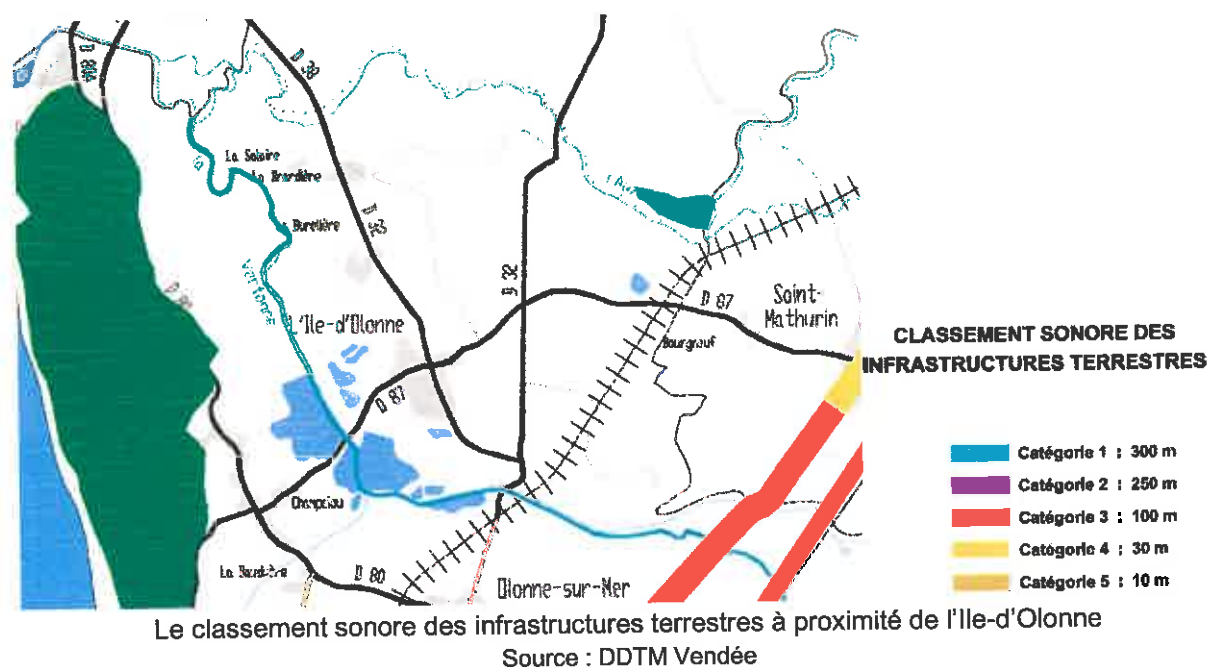
En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées et dont la largeur maximale dépend de la catégorie (300 m en catégorie 1, 250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3, 30 m en catégorie 4, 10 m en catégorie 5).

En application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, le décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996, réglementent les modalités du classement sonore des grandes voies existantes (et de leurs modifications et transformations significatives) par les préfets. Les infrastructures concernées sont :

- les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour ;
- les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ;
- les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour ;
- les infrastructures en projet.

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. Le non respect de cette règle de construction engage le titulaire du permis de construire.

D'après les informations recueillies auprès de la DDTM Vendée, la commune de l'Ile-d'Olonne n'est concernée par aucun classement des infrastructures de transport bruyantes.



LES NUISANCES SONORES DUES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En 2010, la commune de l'Île-d'Olonne accueillait 118 entreprises, dont quelques entreprises industrielles situées en particulier dans la ZA des Bajonnières, à proximité du bourg. Certaines de ces entreprises peuvent avoir des activités induisant un niveau de bruit élevé qui les soumettent au registre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et à la réglementation sur les nuisances sonores émises dans l'environnement par les ICPE.

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement se définit de la manière suivante : « Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée ». Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

La législation des installations classées confère à l'État des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

D'après les données recueillies dans la base de données ICPE, aucune entreprise de la commune de l'Ile-d'Olonne n'est classée ICPE et de ce fait n'est soumise à la réglementation sur les nuisances sonores émises dans l'environnement.

2.1.6. Les nuisances**B. Les nuisances olfactives et la qualité de l'air**

La loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit à respirer un air qui ne nuise à sa santé. Outre des dispositions sur la surveillance de la qualité de l'air, rendues obligatoires sur l'ensemble du territoire, cette loi a aussi prévu un certain nombre de mesures pour garantir un air de qualité.

Le Plan Régional de la Qualité de l'Air en Pays de la Loire a été approuvé en décembre 2002. Il a pour principaux objectifs :

- d'améliorer les connaissances (sites de surveillance de la qualité de l'air),
- de réduire les pollutions (choix d'urbanisme permettant de limiter les déplacements, favoriser un parc de véhicules moins polluants, réduire les émissions industrielles et agricoles...),
- d'informer et sensibiliser (informer les jeunes et les milieux professionnels, informer lors des pics de pollution).

Station de mesure Delacroix

La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche de l'Ile-d'Olonne se situe à la Roche-sur-Yon (station Delacroix). Elle mesure les polluants suivants : arsenic particulaire, benzène, cadmium particulaire, dioxyde d'azote, éthyl benzène, m.p-xylène, monoxyde d'azote, nickel particulaire, o-xylène, oxydes d'azote, ozone, plomb particulaire, poussières fines PM10, poussières très fines PM2,5, toluène.

Le tableau ci-après rend compte pour chaque catégorie de polluants les normes à respecter.

Polluants	Objectifs de qualité	Valeur limite	Dépassements autorisés	Seuil d'information	Seuil d'alerte du public
SO ₂	50 µg/m ³ /an	125 µg/m ³ /j	3 fois/an	300 µg/m ³ /h	500 µg/m ³ /3h consécutives
		350 µg/m ³ /j	24 fois/an	200 µg/m ³ /h	400 µg/m ³ /h ou 200 µg/m ³
NO ₂	40 µg/m ³ /an	40 µg/m ³ /an 200 µg/m ³ /j	18 fois/an		
CO	10 µg/m ³ /an				
PM10	50 µg/m ³ /an	40 µg/m ³ /an 50 µg/m ³ /j	35 fois/an		
O ₃	Protection de la santé humaine	110 µg/m ³ /8h	25 fois/an	180 µg/m ³ /h	Seuils d'alerte pour la mise en œuvre des mesures d'urgence : • 240 µg/m ³ (moyenne sur 3h consécutives) • 300 µg (moyenne sur 3 h consécutives) • 360 µg/m ³ (moyenne/h)
	Protection de la végétation	65 µg/m ³ /j 200 µg/m ³ /h			

La structure Air Pays de la Loire donne les indicateurs de pollution au droit de la station Delacroix pour l'année 2011.

particules fines PM10 et PM2,5

		taux de représentativité	moyenne annuelle	percentile 90 annuel	moyenne journalière maximale	mesures fixes
			µg/m³	µg/m³	µg/m³	
valeurs de référence						
Particules fines PM10						
Nantes	Bouteillerie	92,2	21	61	91	•
	Chauvinière	92,5	21	63	88	•
	Victor-Hugo	98,0	24	62	87	•
Saint-Nazaire	Blum	92,7	24	73	107	•
Basse-Loire	Frossay	98,0	20	57	91	•
	Plessis	92,9	20	55	89	•
	St-Etienne-de-M.	98,3	18	56	94	•
Angers	Beaux-Arts	99,3	23	66	91	•
Cholet	Saint-Exupéry	94,7	19	63	91	•
La Roche/Y	Delacroix	95,6	23	67	93	•

dioxyde d'azote

		taux de représentativité	moyenne annuelle	percentile 90 annuel	moyenne journalière maximale	moyenne horaire maximale	mesures fixes
			µg/m³	µg/m³	µg/m³	µg/m³	
valeurs de référence							
Nantes	Bouteillerie	95,4	17	59	51	118	•
	Victor-Hugo	99,3	41	105	105	191	•
	St-Etienne-de-M.	95,7	8	27	38	59	•
Saint-Nazaire	Blum	96,1	12	35	38	100	•
	Parc Paysager	97,2	12	48	47	82	•
Basse-Loire	Amphère	99,3	11	39	35	77	•
	Bossennes	98,6	10	37	32	117	•
	Frossay	98,1	7	24	31	63	•
	Mégretais	98,5	11	30	43	73	•
	Montoir de B.	97,2	13	44	42	88	•
	St-Etienne-de-M.	95,7	8	27	38	59	•
	St-Etienne-de-M.	95,7	8	27	38	59	•
Angers	Appentis	98,4	16	56	52	126	•
	Beaux-Arts	99,5	20	62	51	132	•
Cholet	Saint-Exupéry	97,9	15	53	46	102	•
La Roche /Y	Delacroix	99,3	14	51	39	110	•

ozone

		taux de représentativité	moyenne annuelle	percentile 90 annuel	moyenne journalière maximale	moyenne horaire maximale	moyenne 8-horaire maximale	mesures fixes
			µg/m³	µg/m³	µg/m³	µg/m³	µg/m³	
valeurs de référence								
Nantes	Bouaye	99,8	58	119	116	160	150	•
	Bouteillerie	99,5	59	124	121	174	164	•
Saint-Nazaire	Blum	97,7	64	118	112	157	157	•
	Gaspard	92,5	68	119	115	164	153	•
Angers	Appentis	99,7	56	122	117	158	152	•
	Bouchemaine	99,8	59	124	119	158	153	•
Cholet	Saint-Exupéry	99,6	55	118	110	156	139	•
La Roche/Y	Delacroix	99,7	59	117	117	158	144	•

hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)

		taux de représentativité	moyenne benzo(a)pyrène	mesures indicatives
			µg/m³	
valeurs de référence				
La Roche/Y.	Delacroix	15,1	0,11	•
Région	Guémené-Penfao	15,5	0,16	•

site urbain site rural régional
(1) seul HAP réglementé en 2011

SYNTHESE DES ENJEUX**Les ressources naturelles et l'environnement****ENVIRONNEMENT**

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Diversité des milieux et richesse de la biodiversité (avifaune), surtout dans les marais et les deux vallées. Bocage dans la plaine agricole (ZNIEFF II)	Étalement urbain avec doublement des surfaces urbanisées en 18 ans	Constitution des trames bleues-vertes du Grenelle de l'Environnement, restauration du bocage (haies)	Consommation d'espace au détriment de l'agriculture. Disparition des haies
Espaces préservés : Natura 2000, ZNIEFF, zone humide d'importance nationale. Milieux : marais et vallées de l'Auzance et de la Vertonne	Baisse de la Surface Agricole Utile, baisse de la surface viticole	Mise en œuvre du SAGE avec une gestion compatible des terres agricoles	Perturbation des milieux en secteur de fort intérêt environnemental (marais, vallées), surtout les secteurs situés entre les marais et les zones urbanisées
Contribution de l'agriculture et de la viticulture à l'identité communale		Maintien de la viticulture à travers la demande de reconnaissance AOC	Augmentation de l'utilisation des engrais et pesticides
		Essor de l'agriculture biologique	

GESTION DE L'EAU

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Raccordement du bourg et des hameaux à la station d'épuration	Sous capacité de la station d'épuration (dépassement de la charge hydraulique)	Constitution des trames bleues-vertes du Grenelle de l'Environnement	Pollutions urbaines et pollutions agricoles
Station d'épuration en lagunage aéré	Qualité médiocre de l'eau de l'Auzance et de la Vertonne	Extension de la station d'épuration en projet, en relation avec le Conseil Général	Aggravation du ruissellement, augmentation des surfaces imperméabilisées
Bonne qualité globale de l'eau potable	Insuffisances des fossés (ponctuelles) à l'origine de débordements des eaux pluviales	Gestion du pluvial en amont, en opération d'aménagement : infiltration...	Manque en eau potable, avec augmentation de la demande et pic estival
	Risque de submersion marine dans le marais et les vallées de l'Auzance et de la Vertonne	Mise en œuvre du SAGE	Risque de submersion marine : aléa matériel (sans enjeu humain)

➔ L'occupation des sols

Une partie importante est occupée par le marais. Les zones urbaines ont doublé en 30 ans, en s'étendant sur les terres agricoles. L'enjeu principal pour la commune de L'Île-d'Olonne est de protéger les marais situés à proximité des zones urbanisées et de limiter l'étalement urbain dans la plaine agricole.

Cet objectif doit conduire au respect des dispositions du SCOT qui identifie les espaces remarquables au titre de la loi littoral, les coupures d'urbanisation, les corridors écologiques et les coulées vertes à préserver.

Le patrimoine naturel

Le marais et les vallées de l'Auzance et de la Vertonne font l'objet de nombreux niveaux de protection. L'enjeu de qualité de ces milieux est important. La biodiversité est forte et des activités économiques liées aux milieux perdurent (marais, vallées) et peuvent se développer (tourisme intégré à l'environnement, projet autour du moulin de Guéfart). La protection et la valorisation des marais et des vallées est un enjeu fort du projet de PLU. Une cohérence sera à assurer avec le SAGE Auzance - Vertonne et cours d'eau côtiers (parmi ses objectifs : reconquête de la qualité de l'eau, alimentation en eau potable, préservation des marais des Olonne...) et avec les trames vertes et bleues (Grenelle de l'environnement).

Les pratiques agricoles

Le contexte général agricole a entraîné une chute du nombre des exploitations. Ces dernières années, un rajeunissement des exploitants a été observé. Les reprises sont à favoriser par la protection de l'espace dédié à l'agriculture. Les terres viticoles ont également fortement diminué. La demande de reconnaissance AOC des terres viticoles permet d'envisager la préservation des terres restantes de ce terroir. Le projet de PLU doit accompagner cet objectif.

Les nuisances

La commune n'est pas concernée par des nuisances avérées concernant le bruit ou la pollution de l'air. Toutefois, le PLU devra prévoir l'urbanisation de la commune en anticipant sur d'éventuels problèmes liés aux nuisances (déplacements doux, proximité activité / habitat, espaces d'intimité par rapport au bruit du voisinage...).

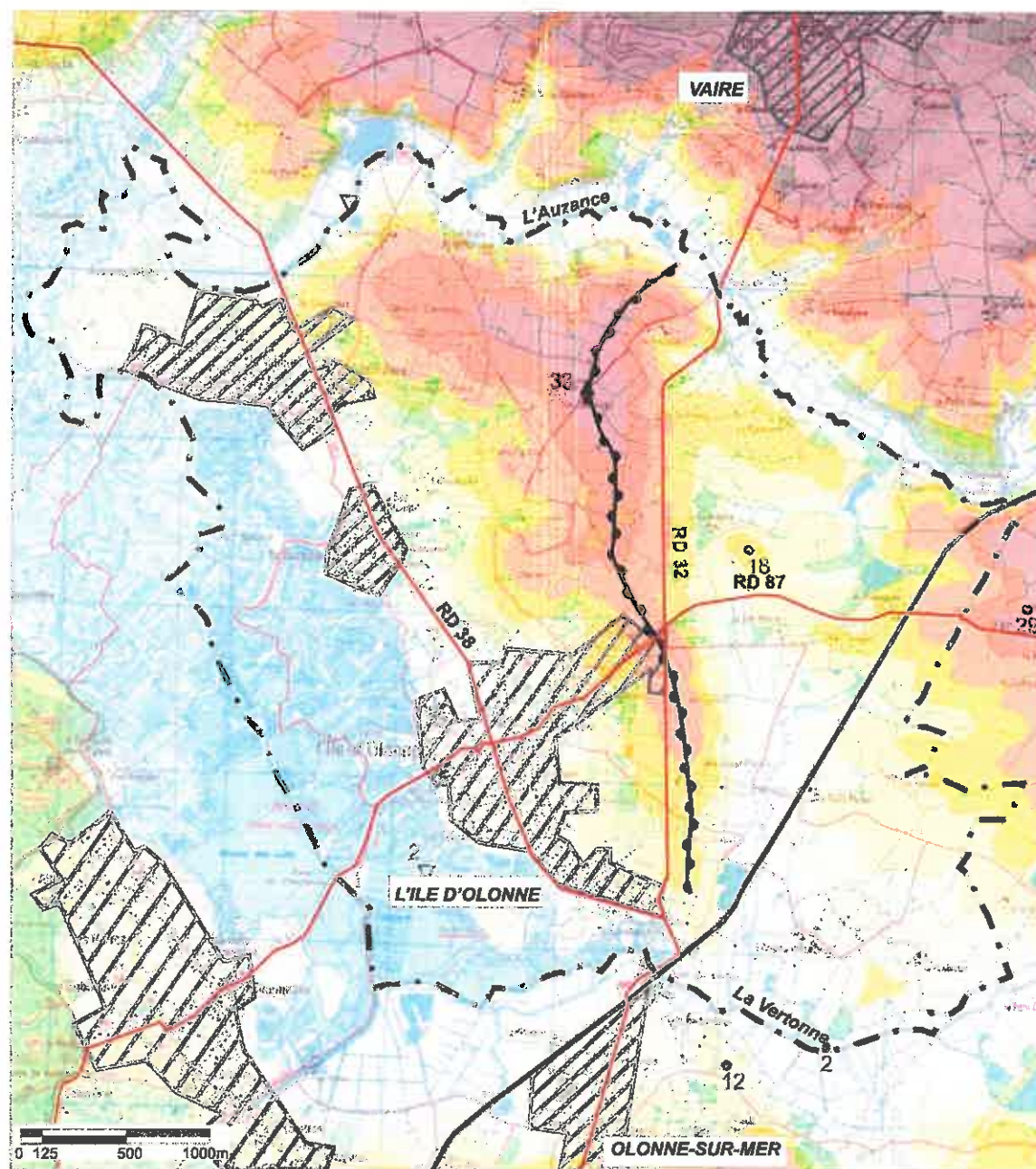
Chapitre 2.2. Le paysage

Sommaire	117
2.2.1. Les paysages	118
A. Le relief qui structure les entités paysagères	118
B. Des entités paysagères multiples, formant la richesse du paysage communal	120
C. Les éléments d'identité communale : atouts et faiblesses	124
2.2.2. Le cadre de vie	128
A. L'analyse paysagère de la zone urbaine	128
B. L'analyse paysagère des hameaux	132
Synthèse des enjeux	134

2.2.1. Les paysages

A. Le relief qui structure les entités paysagères

Un relief particulier qui compose le paysage



Voies structurantes
Voie ferrée
Agglomérations
Limites communales
Ligne de crête

Altitudes > 30 m
entre 25 et 30 m
entre 20 et 25 m
entre 15 et 20 m
entre 10 et 15 m
entre 5 et 10 m
entre 0 et 5 m

▲ 33 point haut
▼ 2 point bas
● 12 points intermédiaires

alter
paysages



Les paysages vendéens



Le territoire s'inscrit dans le grand paysage du Bas Bocage Vendéen.

La Vendée bénéficie d'une large diversité de paysages, liée à leur vocation de « terre » (bocage, plaines cultivées...) et la vocation de « mer » (littoral, marais salé, marais poitevin...).

La commune de L'Île d'Olonne s'inscrit dans le paysage en marge du Bas Bocage Vendéen, caractérisé par un relief légèrement vallonné et de nombreux cours d'eau. La commune n'a pas de contact direct avec le littoral.

Le territoire de L'Île-d'Olonne est fortement marqué par un relief en deux pentes principales guidées par une ligne de crête structurante orientée Nord-Sud. De ce point haut, véritable colonne vertébrale de la commune à 33 m d'altitude, les courbes de niveau rejoignent 2 m d'altitude, à l'Ouest et à l'Est. Cette configuration induit des perceptions dégagées du territoire et au-delà, vers la forêt d'Olonne, d'où des phénomènes de co-visibilité à prendre en compte.

En outre, la scission du territoire en deux parties, l'une sous influence océanique, l'autre plus abritée, offre des paysages contrastés, bocager à l'Est avec la présence de cultures, de haies... et plus sec à l'Ouest, plus propice aux vignes et aux pâtures, à la végétation plus rase.

Les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, bordant respectivement le territoire au Nord et au Sud, sont elles aussi majeures dans la structuration du relief et du paysage. L'Auzance notamment, profondément encaissée, permet une découverte du coteau situé sur la commune de Vairé.

Deux vallons intermédiaires occupent la partie Est, animent et structurent cette partie de la commune en offrant des vues tour à tour lointaines ou dégagées.

Les zones agglomérées habillent les courbes de niveau les plus basses du relief, en bordure du marais de la Gachère.

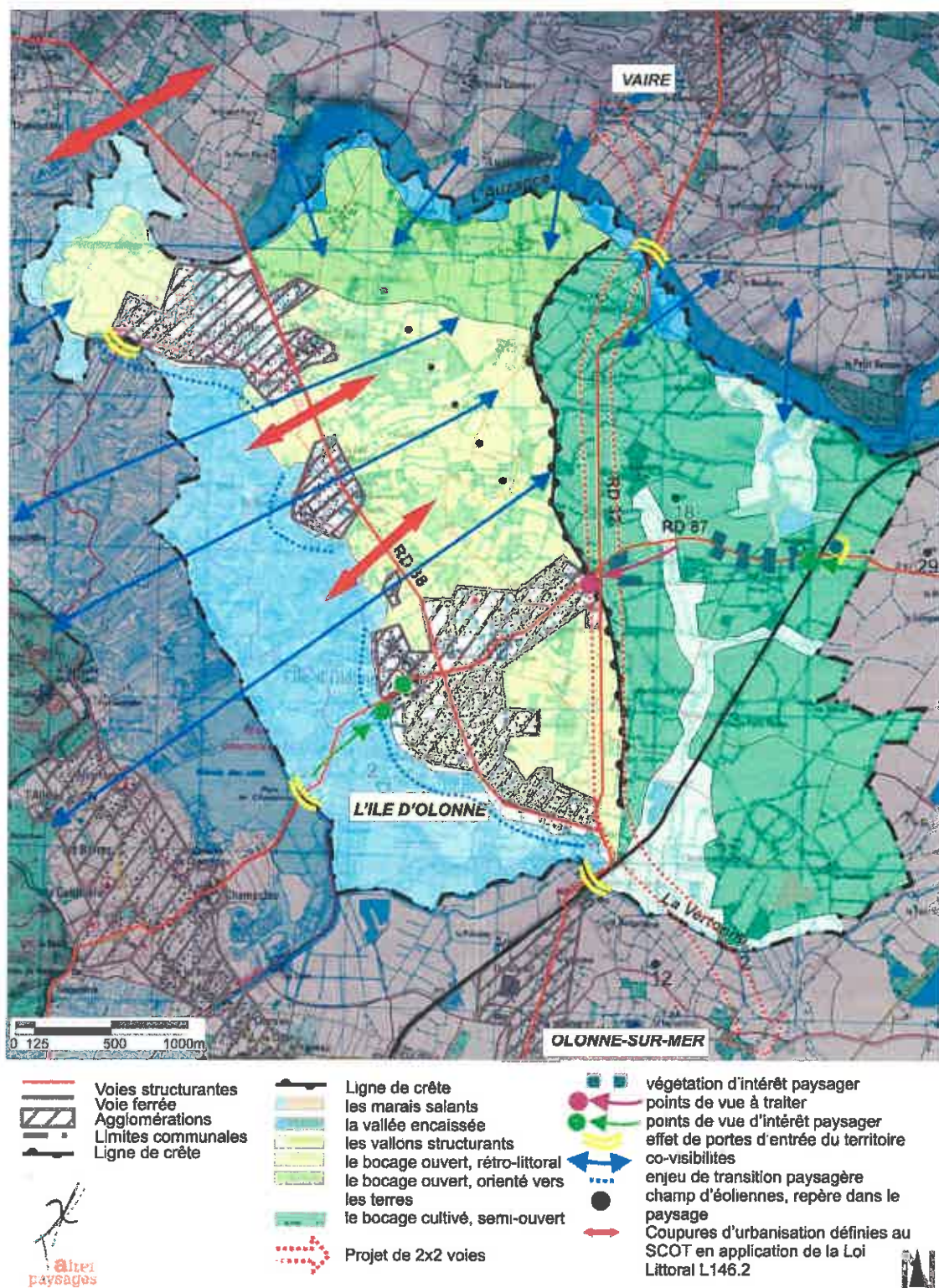
La ligne de crête est structurante et compose le paysage. Son intérêt paysager grâce aux vues lointaines qu'elle peut offrir ne doit pas faire oublier la réciprocité des vues (co-visibilité) et la responsabilité du territoire de L'Île d'Olonne dans le paysage général.

Les vallées de la Vertonne et de l'Auzance, frontières du territoire, offrent des vues sur les territoires limitrophes. Les vallons intermédiaires ont eux aussi un intérêt paysager dans leur rôle « d'animateurs » du paysage. Un regard particulier doit être apporté à la position des zones agglomérées en bordure du marais.

2.2.1. Les paysages

B. Des entités paysagères multiples, formant la richesse du paysage communal

Des unités paysagères riches, aux sensibilités fortes



SEPT ENTITES PAYSAGERES IDENTIFIABLES PAR LA VEGETATION ET LES PERCEPTIONS

Unité paysagère majeure pour l'identité communale, le **Marais de la Gachère** occupe les courbes basses du territoire, à l'Ouest. Cet ancien marais salant souvent converti dans l'exploitation du poisson d'élevage est strié de petits bassins étroits, en eau, séparés par des levées. Une activité d'extraction du sel se maintient, avec 3 sauniers. Cette activité a un impact touristique et elle contribue à faire du marais un élément fort de l'identité communale.

Les vues très largement dégagées, le relief très plat, la quasi absence de végétation ligneuse, le miroitement de l'eau apaisent et détendent.



La **vallée de l'Auzance**, fortement encaissée, marque la limite Nord du territoire et offre des vues dégagées sur le territoire voisin. Les co-visibilités depuis la commune de Vairé sont à prendre en compte.



Typique du paysage de bas bocage vendéen, cette unité paysagère du **bocage cultivé, semi-ouvert**, située à l'Est du territoire, accueille cultures, prairies, maillage bocager relativement constitué grâce à l'atténuation des vents marins par le relief. Les exploitations agricoles sont en grande majorité nichées dans ce paysage, et globalement bien intégrées grâce aux haies bocagères.

Les **sous-unités paysagères constituées des deux vallons humides** orientés Nord-Sud animent cette entité paysagère, en offrant des vues parfois dégagées d'une « rive » à l'autre.



On peut noter la présence de quelques haies bocagères qui se démarquent du maillage général par leur qualité, la nature des essences végétales et leur position. C'est le cas d'une haie de chênes qui bordent la D87 à l'Est du territoire communal. Elle devra faire l'objet d'une attention particulière par des mesures de protections adaptées.



Les boisements, peu nombreux, sont eux aussi importants dans la composition des vues et perception. Deux boisements de pins, notamment, proches du futur échangeur de la 2x2 voies permettant l'accès au centre bourg par la D87 ont un rôle majeur, bien qu'ambivalent. En effet, ils forment une fenêtre intéressante qui met en scène les prémices de l'agglomération en venant de la commune de Saint-Mathurin. Cette fenêtre ouvre malheureusement aujourd'hui sur un bâti commercial peu gracieux. Le PLU peut être l'occasion d'améliorer cette perception.

La dernière entité paysagère « naturelle » est constituée d'un **bocage ouvert rétro-littoral**, sur le flanc Ouest du relief. L'influence des embruns, l'exposition ensoleillée, les terres sèches moins propices à la culture des sols en font une entité paysagère très ouverte. Les perceptions sur le paysage alentour sont nombreuses, favorisées encore à mesure que l'on rejoint la ligne de crête. La présence de vignes, exploitées ou en friche, la lande et la nanification de la végétation présente participent de cette ambiance « aride ».

Ce caractère s'estompe toutefois à mesure que l'on rejoint le marais ou la vallée de la Veronne. Les pâtures riches et les cultures y sont plus nombreuses, comme la végétation.



Une sous-unité paysagère, le **bocage ouvert orienté vers les terres**, très similaire à celle décrite ci-dessus est toutefois identifiable par la nature des vues rencontrées. Plutôt qu'une perception du marais, c'est le territoire de Vairé, ses éoliennes et celles de Brem-sur-Mer, qui sont mis en perspective.



La dernière unité paysagère est constituée des **espaces agglomérés**. Au regard des espaces naturels alentours, les zones de transition sont les points essentiels à étudier. Or, il apparaît que ces transitions sont globalement existantes, grâce à la présence ponctuelle de haies bocagères, sauf en bordure du marais où la transition est parfois délicate compte tenu de la sensibilité paysagère du milieu (cf chapitre « Cadre de vie »).

La diversité de paysage fait la richesse du territoire communal et l'atout touristique de la commune. Le territoire est scindé en deux parties principales, l'une sous influence maritime avec des vues dégagées, l'autre bocagère, avec des ambiances plus intimistes.

Les phénomènes de co-visibilités sont nombreux, ils impliquent une double responsabilité de la commune : laisser voir (en maintenant les perceptions) et être vu (en soignant la vue offerte aux autres).

2.2.1. Les paysages

C. Les éléments d'identité communale : atouts et faiblesses

LES POINTS DE VUE ET PERCEPTIONS

Au cœur de chaque entité paysagère se révèlent des enjeux forts en terme de perception et d'intégration, porteurs d'identités ou parfois néfastes à l'image de la commune.

Parmi les atouts majeurs, citons **le clocher de l'église**, au cœur du bourg, dont la perception depuis plusieurs points du territoire est un gage de repère, d'orientation, et un élément d'identification du cœur de bourg.

L'ancien Moulin à l'entrée Ouest du bourg, le long de la D87 est, comme le clocher un élément de repérage important pour la commune. Il mérite une attention particulière.

Nous avons déjà parlé du jeu de mise en scène offert par les **boisements jumeaux** à l'Est de l'agglomération.

Les **éoliennes** sont également un élément important et de plus en plus identitaire des paysages côtiers et sont à ce titre un « révélateur de paysage », en bien ou en mal. A titre d'exemple, les éoliennes situées sur la commune soulignent la ligne de crête, elle-même fortement structurante.



Elles sont dans ce cas une source de mise en valeur de certains éléments du paysage. Mais il peut s'agir aussi d'un outil d'accentuation de problématique d'intégration. A titre d'exemple, les éoliennes révèlent d'autant l'absence de gestion paysagère des transitions entre espace urbain et espace rural, lorsqu'elles apparaissent en second plan.

DES PORTES D'ENTREE SUR LE TERRITOIRE

L'Ile d'Olonne est cernée au Nord et au Sud par les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, et à l'Ouest par le marais. Cette configuration en « presqu'île » induit nécessairement des passages, des effets de porte que sont les ponts, levées, digues de franchissement des espaces en eau. Ces éléments, parfois avec une valeur patrimoniale comme le Pont de la Salaire, ou plus banale, ont tous un rôle à jouer dans le paysage local.



Pont de Champclou



Pont de la Solaire

Si la partie Est du territoire ne nécessite pas de franchissement de cours d'eau, le passage de la voie ferrée avec la maison de garde barrière et le pin parasol remarquable attenants offre cet effet de porte.

Un regard particulier au titre de la Loi paysage peut être envisagé pour mettre en valeur l'intérêt de ces franchissements.



LA VEGETATION REMARQUABLE

Outre les haies et boisements à protéger que nous avons évoqués, le document d'urbanisme peut également identifier les arbres remarquables pour assurer leur protection. Les critères d'identification des arbres remarquables sont les suivants :

- essence rare dans le contexte local, régional ou national ;
- arbre qui par sa position met en scène, participe à la qualité paysagère du lieu ;
- arbre dont la qualité sanitaire, l'âge, le port ou la silhouette en font un sujet exceptionnel.

Ils sont peu nombreux sur la commune. On peut citer le pin parasol près de la maison du garde-barrière le long de la D87 (photo ci-dessus), pour son rôle dans l'entrée du territoire. Les deux arbres près de la mairie sont également intéressants, avant tout du fait de la rareté de la végétation arborée dans le centre ancien.

LES ESPACES DE TRANSITION

L'importance de ces espaces de transition entre les espaces agglomérés et le milieu naturel a déjà été évoquée, d'autant plus quand le milieu naturel présente une sensibilité importante ou un intérêt paysager, patrimonial ou touristique fort.

C'est le cas du marais notamment. L'espace de transition, les espaces agglomérés (bourg, hameaux...) et le marais est parfois délicate, où incomplète. L'absence de végétation dans le marais y est pour beaucoup. Lorsque le traitement de la partie construite ne prend pas en compte cette donnée, l'impact est parfois rude : perception directe de murs non-enduits ou de clôtures maçonnées disgracieuses, coloris qui tranchent dans la palette locale, absence de plantations ou plantations horticoles, dont la nature, la hauteur, ou l'entretien ne correspondent pas au caractère naturel du marais... Ce dernier cas de transition par la végétation est à nuancer : des plantations horticoles valent souvent mieux que pas de plantation du tout.



LES DEPLACEMENTS DOUX

La vocation touristique du territoire communal s'accompagne nécessairement d'outils de découverte du paysage et du patrimoine. Les déplacements doux font partis des éléments essentiels, plus encore dans une logique de développement durable. La commune de l'île d'Olonne est largement pourvue de chemins, pour la plupart balisés (cf carte ci-après). Les chemins creux, présents sur le territoire, pourront faire l'objet d'un regard particulier au titre du PLU, pour protéger les haies qui les accompagnent.

En secteur aggloméré, les cheminements existent également pour relier les développements récents d'urbanisation au centre-bourg, même s'ils ne bénéficient pas tous du traitement paysager ou de sécurité que l'on pourrait attendre. On peut signaler l'absence de cheminement pour relier le cimetière au centre-bourg. Une réflexion sur le devenir du cimetière et son positionnement est en cours.



Un maillage de liaisons douces très complet



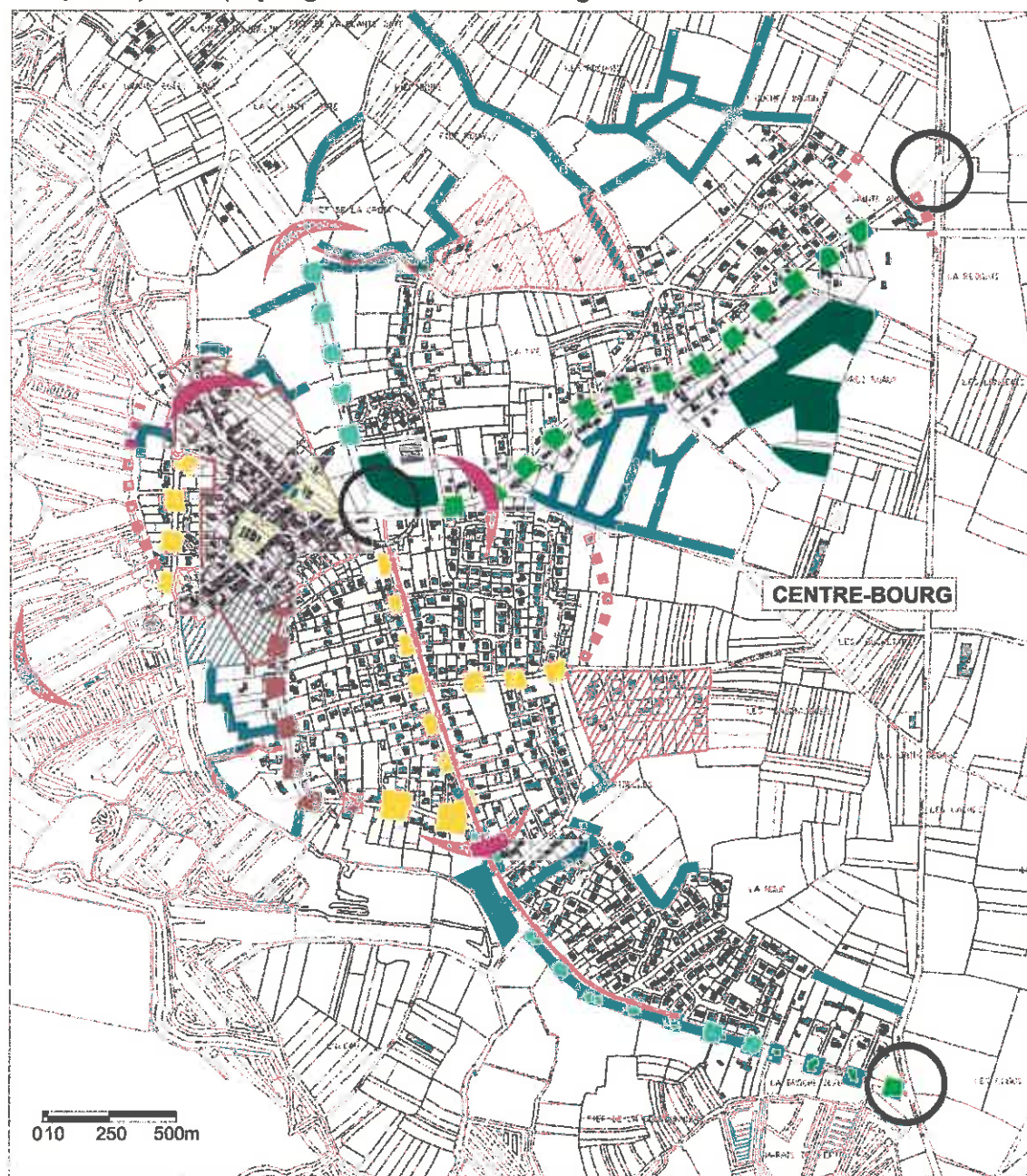
- • Limites communales
- GR 8
- Circuit des Sauniers
- Circuit du Ile d'Olonne
- Circuit de Vairé
- Autres circuits balisés
- Circuit VTC des Sables d'Olonne
- Circuit VTT des Sables d'Olonne
- Chemins creux
- Liaisons douces sécurisées manquantes

Des éléments de paysage forment des points de vue qualitatifs (clocher, éoliennes, moulin...) ou révèlent parfois des « faiblesses visuelles » (éoliennes, boisements jumeaux...). Des effets de porte sont porteurs d'identité communale (ponts, maison de garde-barrière). La végétation remarquable est peu nombreuse et à préserver. Les espaces de transition entre le marais et les secteurs agglomérés sont à traiter. Les déplacements doux sont globalement bien pris en compte.

2.2.2. Le cadre de vie

A. L'analyse paysagère de la zone urbaine

Les perceptions paysagères du centre-bourg



- 0 10 250 500m
- Ambiance de voie liée au développement linéaire : bâti ancien, récent, jardins
 - Ambiance de voie mixte : paysage naturel (marais, bocage) / développements récents
 - Ambiance de voie urbaine liée aux développements récents : clôtures et forme urbaine hétérogène
 - Ambiance qualitative : bâti ancien, jardin, muret de pierre, perception du marais, propriété
 - Centre-ancien : petites rues et venelles, bâti resserré de qualité, muret de pierre...
 - Intégration de la frange urbaine et ambiance paysagère : haies de qualité, boisements, arbres isc
 - Boisement de rapport, landes : intégration du bâti aujourd'hui, mais destinés à terme à disparaître
 - Intégration paysagère imparfaite
 - Début de la perception du clocher ou de l'agglomération
 - Espaces publics aménagés
 - Zone d'activités
 - Camping
-

GENERALITES

L'analyse du cadre de vie communal permet de mettre en exergue les atouts et points faibles sur lesquels le PLU peut avoir une influence, qu'elle soit liée à une protection des éléments qualitatifs, ou qu'elle permette de faire évoluer les aspects moins intéressants. Il s'agit notamment :

- d'assurer le respect des éléments de paysage de qualité qui forment l'identité de L'Ile-d'Olonne : clocher, végétation remarquable, bâti ancien dans les villages, rues... ;
- de proposer à terme des formes urbaines qui utilisent ce patrimoine paysager pour offrir des ambiances de quartiers agréables et valorisantes. Il est important d'offrir une relation visuelle et fonctionnelle aux éléments d'identité communale ;
- de permettre une intégration visuelle des franges urbaines, à travers le végétal notamment.

LES ENTREES DE BOURG

La D87 depuis Saint-Mathurin - L'entrée de la partie agglomérée, marquée par un nœud routier, est peu valorisée, la présence d'un bâti commercial disgracieux (photo a) et les arrières de lotissements récents aux murs agglomérés non enduits participent de cette ambiance déstructurée. La création de la 2x2 voies et d'un nouvel échangeur peut permettre, si une recherche paysagère est faite, de redonner du caractère à cette entrée centrale.

L'ambiance de voie est liée à un développement linéaire. La succession des constructions, anciennes puis récentes, offre un panorama varié que les jardins et clôtures, souvent végétales, harmonisent plutôt favorablement (photos b et c). Seule la perception du clocher, tardive, vient dessiner une véritable identité à la rue.



a - bâti commercial



b, c - patrimoine ancien et bâti récent avec développement linéaire



e, f - D38 depuis Olonne-sur-Mer



d - perception du clocher

La D38 depuis Olonne-sur-Mer - Second « nœud routier » marquant l'entrée de l'agglomération, il sera repris dans le cadre de la mise à 2x2 voies de D32. Là aussi, l'ambiance de voie est liée à un développement linéaire, toutefois situé d'un seul côté de la voie. Le marais, de l'autre côté, offre une composition qui favorise moins encore le sentiment d'intégrer une agglomération constituée (photo e). Puis le bâti de part et d'autre, bientôt accompagné de la présence visuelle du clocher, rejoint l'ambiance de la D87 (photo f). Il faut noter la présence d'un accotement sécurisé pour les déplacements de piétons.

La D38 depuis Brem (photo g) - Les développements en cours de zones d'habitat modifient peu à peu la perception, aujourd'hui fortement liée à la configuration routière (giratoire entre D38 et D87).



Photo g



Photo h

La D87 depuis le Marais - Image de carte postale pour cette entrée du bourg qui offre directement au regard des éléments d'identité communale d'importance : moulin, clocher, bâti ancien, marais... (photo h).

Les divers classements de l'espace naturel et la zone inondable vont permettre à cette configuration d'être globalement préservée en l'état, sous réserve toutefois de projets bâtis qui viendraient faire évoluer l'existant.

LES MARGES URBAINES ET LEUR INTEGRATION AU REGARD DU MILIEU NATUREL

L'intégration de la frange urbaine est globalement satisfaisante, grâce à la présence du maillage bocager et de la lande rétro-littorale. Depuis le village de la Burelière (photo i), l'intérêt de quelques haies est clairement visible, associées à une hauteur du bâti traditionnel en rez-de-chaussée. Depuis l'Est, les haies sont plus rases, mais la lande et un boisement de pins favorisent l'accompagnement des développements récents d'urbanisation et la zone d'activités (photos j, k). Seule la frange qui fait face au marais est parfois plus délicate (cf chapitre précédent).



Photo i



Photo j

photo k



LES AMBIANCES URBAINES

Dans le centre ancien, les voies étroites, sinueuses, le bâti dense aligné sur rue... font le caractère du bourg. A souligner la rareté de la végétation de rue ou de jardinets sur rue, affirmant ainsi une ambiance très minérale (photo l). Les deux arbres de la place de mairie sont d'autant plus présents dans ce contexte. Une propriété accompagnée d'un parc cerné de son mur de pierre, crée un évènement végétal bienvenu et rend l'ambiance de la venelle très particulière (photo m).

Les espaces publics, déjà aménagés, sont globalement de qualité, notamment la récente place de la mairie, qui dessert le centre de loisirs (photo n). La place de l'église pêche par sa configuration routière (« église-giratoire »), mais est représentative des aménagements d'une époque (photo o).



l - ambiance minérale



m - propriété de qualité



n - place de la mairie



o - « l'église-giratoire »

Les opérations de zones d'habitat sont diversement aménagées. Globalement, les voies sont larges et les espaces paysagers, lorsqu'ils existent, sont groupés. Ils participent rarement à une ambiance de rue (photo p). Notons l'importance de la configuration des voies (étroitesse, sinuosité) dans le ressenti des lotissements (ex. : lotissement du Hameau du Clocher - photo q).



p -



q - lotissement du Hameau du Clocher

Les ambiances de rue sont variées, selon les éléments patrimoniaux, la perception du paysage, la forme urbaine... La frange urbaine est bien intégrée grâce au maillage bocager périphérique. L'intégration est plus délicate, ponctuellement, près du marais notamment. La perception du clocher est importante dans l'appréhension des entrées du bourg. Les « nœuds » routiers sont à traiter comme points d'entrée du bourg. Le centre ancien est de qualité : petites rues sinueuses, venelles, bâti à l'alignement, espaces publics.

2.2.2. Le cadre de vie

B. L'analyse paysagère des hameaux

Les perceptions paysagères des écarts



- ○ Cœur ancien mêlant des constructions récentes et du bâti traditionnel. Voies étroites et sinueuses
- Développement récent qui profite de la structure ancienne du village. Bonne qualité d'intégration
- Développement récent détaché de repères identitaires.
- Intégration de la frange urbaine et ambiance paysagère : haies de qualité, boisements, arbres isolés, jard
- Boisement de rapport, landes : intégration du bâti aujourd'hui, mais destinés à terme à disparaître
- Intégration paysagère imparfaite

ALTER
paysages



DES VILLAGES A LA RECHERCHE D'UNE IDENTITE

Les villages de la Burelière, de la Salaire et de la Brardière anciennement constitués d'un bâti traditionnel bien inséré dans le paysage agricole et le marais, vivent une forte croissance urbaine qui modifie fortement cette ambiance initiale. Aussi, l'ambiance de ces villages dépend-elle encore aujourd'hui de la présence d'un bâti ancien et resserré, de venelles, de jardins potagers (photos r et s). L'influence de ces caractéristiques à haute valeur identitaire déborde sur le bâti plus récent alentour qui en bénéficie (photo t).

Au-delà, lorsque les développements récents se détachent de ces repères, ou prennent une importance qui déséquilibre le rapport d'échelle, l'anonymat prévaut, rarement rehaussé par des aménagements publics structurants. (photos u et v).



r- la Brardière



s - la Salaire



t - influence de l'ancien et de leurs jardins sur le bâti récent

u – tendance à l'« urbanisation » des villages : sols imperméables, maçonneries de clôture imposantes



v - anonymat de certaines opérations

UNE INTEGRATION PERIPHERIQUE FLUCTUANTE

Elle dépend de la présence ou non de haies bocagères. En l'absence, la perception des extensions d'urbanisation peut être rude (photo v), avec des arrières de parcelles souvent peu aménagées (absence ou petitesse des jardins, clôtures en parpaings nus...). Avec la végétation, la perception est améliorée.

Les cœurs des villages anciens, aux rues sinueuses et au bâti resserré, favorisent une identité. En périphérie, le bâti récent bénéficie de l'ambiance et de l'identité constituées. Au-delà, les opérations récentes sont plus anonymes, souvent détachées de repères patrimoniaux ou paysagers. L'absence de traitement paysager structurant ne compense pas ce manque. L'intégration de la frange urbaine est souvent délicate, d'autant plus sensible dans un contexte naturel fort, sauf lorsque le maillage bocager est présent. On note la tendance à l'imperméabilisation des parcelles.

SYNTHESE DES ENJEUX**Le paysage****PAYSAGE**

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Une diversité de paysage qui fait la richesse du territoire communal et un atout touristique	Des éléments de paysage qui révèlent parfois des « faiblesses visuelles » (éoliennes, boisements jumeaux...).	Conserver les co-visibilités, qui permettent la découverte de la commune	Absence de maîtrise de la construction en frange urbaine
Un territoire en deux parties, l'une sous influence maritime avec des vues dégagées, l'autre bocagère, avec des ambiances plus intimistes	Une intégration de la frange urbaine plus délicate, notamment, ponctuellement, près du marais	Une végétation remarquable et rare à préserver, un maillage bocager à maintenir pour intégrer les franges urbaines	Tendance à l'imperméabilisation des sols, qui tend à gommer le caractère traditionnel des villages et pose la problématique de la gestion de l'eau pluviale
Des éléments de paysage qui forment des points de vue qualitatifs (clocher, éoliennes, moulin...)	Anonymat de certaines opérations sur les marges des hameaux, sans repères visuels	Des espaces de transition entre le marais et les secteurs agglomérés, à traiter	Banalisation du territoire par intégration insuffisante du bâti futur
Des vallées et vallons structurants avec des vues souvent lointaines et de qualité		Traiter les nœuds routiers comme points d'entrée du bourg (mise à 2x2 voies de la D 32)	
Des effets de porte, porteurs d'identité communale (ponts, maison de garde-barrière)			
Des déplacements doux bien pris en compte			

➡ Préserver les identités paysagères

La diversité du paysage est un atout pour le cadre de vie et le tourisme. Les phénomènes de co-visibilité sont nombreux, avec des perspectives sur le marais, les vallées et les territoires voisins. Ils impliquent une double responsabilité pour la commune : laisser voir (en maintenant les perceptions) et être vu (en soignant la vue offerte aux autres).

Les développements urbains induisent un enjeu fort d'intégration dans le paysage. Des trames paysagères structurantes sont à créer pour compenser ponctuellement le manque de repères patrimoniaux ou paysagers. Lorsqu'un maillage bocager est présent, il doit être préservé. Les espaces de transition entre le marais et les secteurs agglomérés sont à traiter pour limiter l'impact de la frange bâtie.

La mise à 2x2 voies de la D32 représente une opportunité pour traiter de façon qualitative les principales portes d'entrée dans le bourg. L'urbanisation est à contenir le long de la D38 qui traverse le bourg et les hameaux de la commune. Les espaces libres entre les ensembles urbains permettent les continuités naturelles entre marais et espace agricole.

Les actions à engager doivent permettre d'accompagner la pratique des activités liées aux milieux : tourisme, randonnée, découverte. Un tourisme vert, intégré et non perturbateur, peut se développer et participer au développement local.

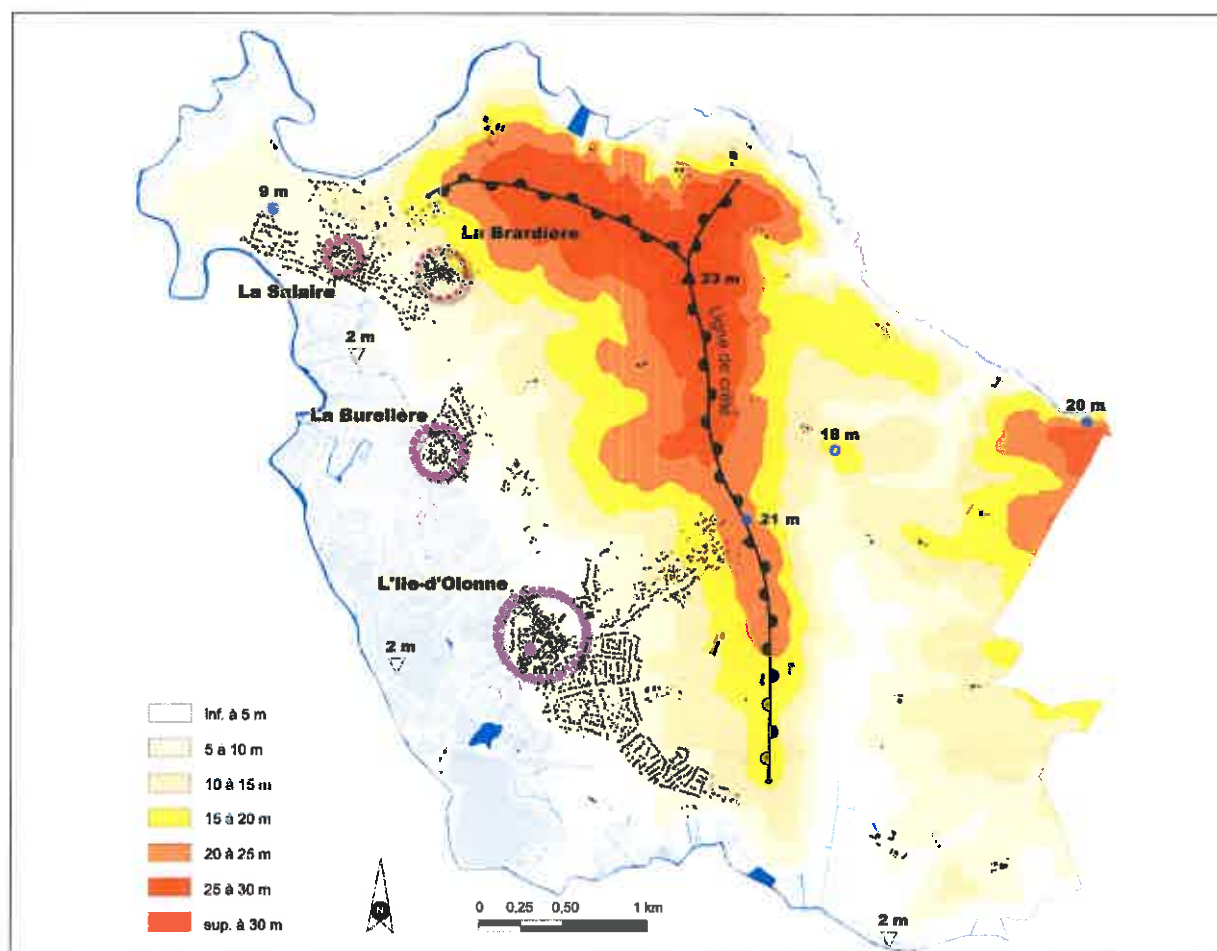
Chapitre 2.3. L'urbanisme et le bâti

Sommaire	135
2.3.1. L'urbanisme	136
A. Les sites d'implantation	136
B. L'évolution de l'urbanisation	138
C. La consommation d'espace	140
D. La voirie et les déplacements	142
2.3.2. Le bâti	146
A. Le tissu urbain	146
B. Le POS et les opérations d'aménagement	148
C. Les ensembles urbains homogènes	150
D. Le patrimoine urbain	152
2.3.3. Le climat et les énergies renouvelables	154
A. L'ensoleillement, les températures et les précipitations	154
B. Les gisements solaires et éoliens	156
2.3.4. Les servitudes d'utilité publique et les autres éléments d'information sur le territoire	158
A. Les servitudes d'utilité publique	158
B. Les autres éléments d'information sur le territoire	160
Synthèse des enjeux	163

2.3.1. L'urbanisme

A. Les sites d'implantation

LES REGROUPEMENTS URBAINS ET LA TOPOGRAPHIE



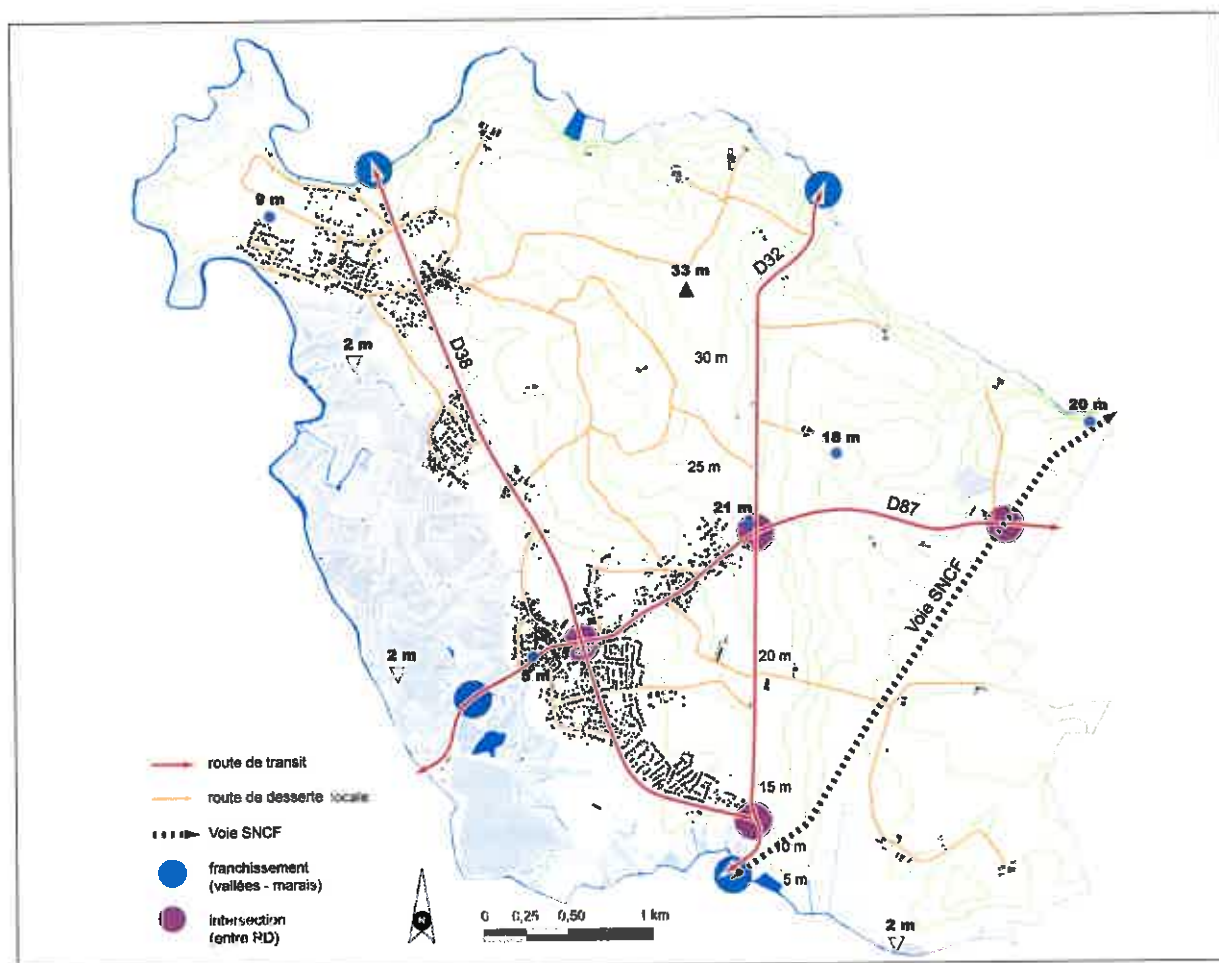
Le territoire se structure autour d'une crête d'orientation Nord / Sud qui divise la commune en deux versants. Le bourg et les hameaux sont situés sur la ligne de contact entre le marais et le territoire agricole, en retrait par rapport aux vallées de l'Auzance et de la Verdonne. Une partie du bâti est à moins de 5 m d'altitude, au contact direct du marais.

Le Bourg des origines est sur une petite avant-butte. Il s'est étiré en doigts de gant le long de la rue des Aubépines et le long de la rue de la Verdonne, en direction de la ligne de crête où passe la D32. Au Sud, le bâti est en balcon au-dessus du marais. Le tissu est majoritairement en-dessous de la ligne des 10 m d'altitude.

Les hameaux se sont développés au contact avec le marais et en direction de la D38 qui relie L'Île-d'Olonne à Brem-sur-Mer. Le hameau de La Brardière est plus en retrait et plus en hauteur.

Le bâti d'origine agricole et viticole est disséminé sur le relief, principalement à l'Est de la ligne de crête. Les écarts correspondent à des corps de ferme. A l'Audouinière au Sud, un petit noyau bâti s'est constitué, de taille limitée.

LES VOIES ET LA TOPOGRAPHIE

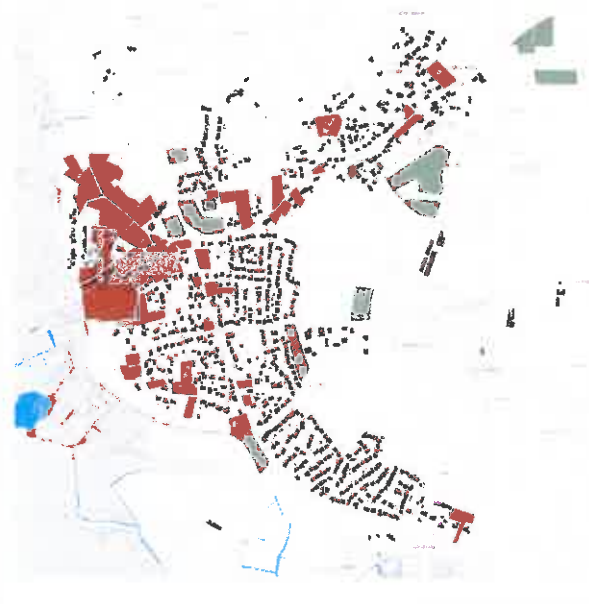
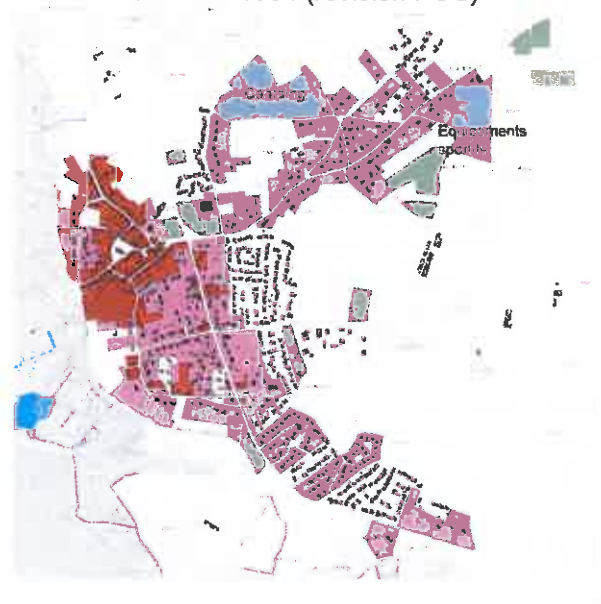
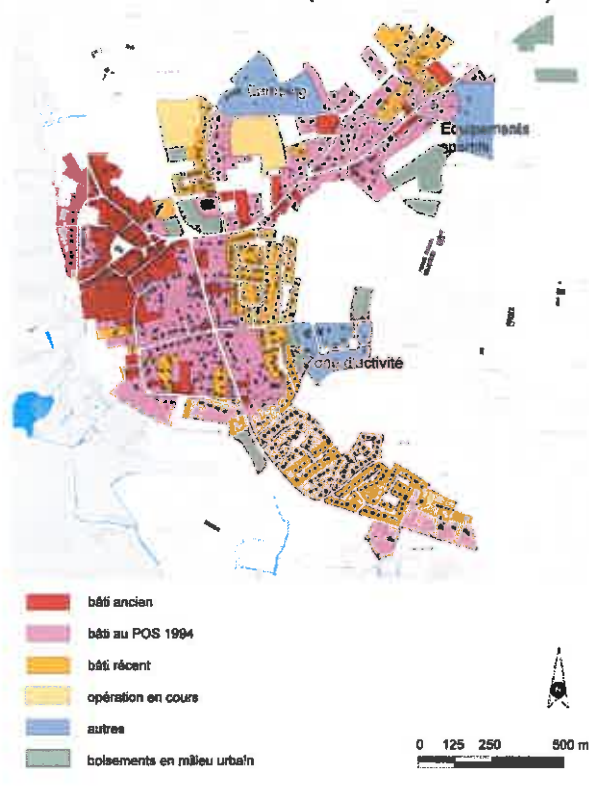


La D38 est une voie de desserte des secteurs urbanisés au contact du marais et de la zone agricole. Elle dessert les communes littorales (Brem-sur-Mer, Brétignolles-sur-Mer, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Saint-Jean-de-Monts, Notre-Dame-de-Monts). La D32 est une voie sur la ligne de crête. Elle dessert les bourgs en situation rétro-littorale (Olonne-sur-Mer, Vairé, Landevieille, L'Aiguillon-sur-Vie).

La D87 est une voie transversale de liaison entre le littoral et les principales voies de communication. Elle passe par le bourg et franchit la crête avant de prendre la direction de Saint-Mathurin où elle retrouve la D160 (Les Sables-d'Olonne / La Roche-sur-Yon).

Les tracés des voies sont contraints par les vallées, le marais et la voie SNCF à l'Est : franchissements, concentration des échanges au Sud du bourg en direction des Sables-d'Olonne au lieu-dit Vertou.

La zone de contact entre le marais et le territoire agricole a conditionné les implantations d'origine du bâti : accès à l'eau, lieu de passage. Le bâti y est concentré. Avec le temps, une partie importante de la frange du marais s'est construite. Les constructions disséminées sont d'origine agricole. Beaucoup ont toujours cette vocation. Elles sont desservies par le réseau secondaire des voies. Elles sont très majoritairement à l'Est de la ligne de crête centrale qui divise le territoire en deux parties.

2.3.1. L'urbanisme**B. L'évolution de l'urbanisation****LE BOURG****L'URBANISME ANCIEN****L'URBANISME EN 1994 (révision POS)****L'URBANISME EN 2010 (révision POS / PLU)**

Source : travail de terrain et POS 1994

L'URBANISME ANCIEN

(évaluation de l'âge du bâti d'avant le milieu du 20^{ème} siècle)

Le bourg ancien est compact autour de l'église et des équipements. Il existe une dissémination ancienne du bâti en direction de la D32 par deux radiales (rues de l'Aubépine et de la Vertonne).

L'URBANISME EN 1994 (révision POS)

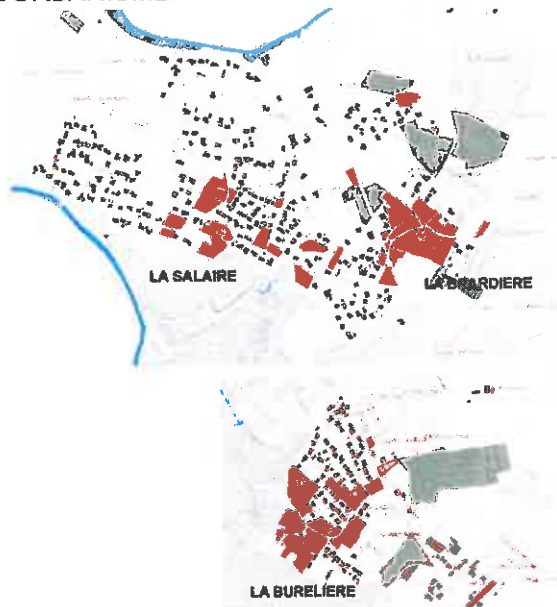
L'étirement le long des deux radiales se renforce. La D32 constitue une limite à l'urbanisation. L'éloignement maximum au centre du bourg est de 1,9 km. Le noyau ancien du bourg ne s'étend pas au Nord. Un espace intermédiaire avec le marais s'est comblé. Deux équipements apparaissent en périphérie : le camping et le terrain de sports.

L'URBANISME EN 2010 (révision POS / PLU)

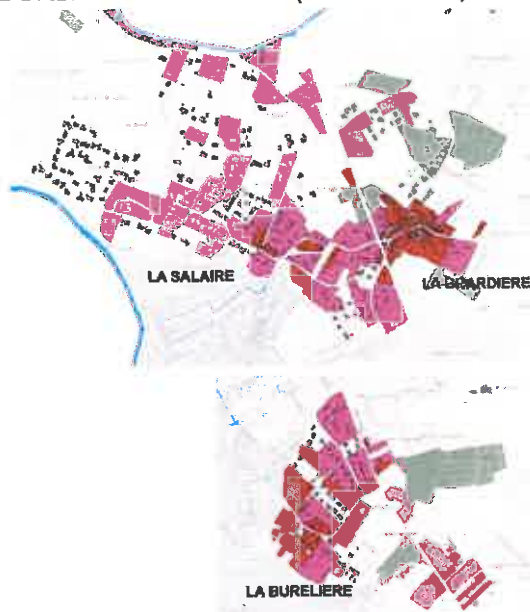
L'urbanisation le long des deux radiales se poursuit avec des opérations en comblement. Le bourg est étiré mais sans discontinuités urbaines. Les reliquats fonciers en interstice s'urbanisent avec le temps. La zone d'activité qui apparaît oriente l'urbanisation le long d'une nouvelle radiale, en position centrale entre les deux préexistantes.

LES VILLAGES ET HAMEAUX

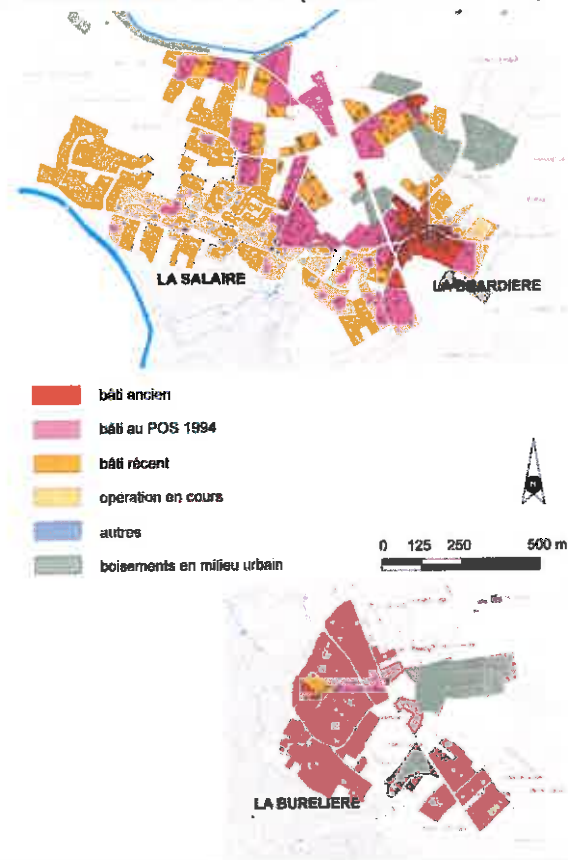
L'URBANISME ANCIEN



L'URBANISME EN 1994 (révision POS)



L'URBANISME EN 2010 (révision POS / PLU)



L'URBANISME ANCIEN

Les noyaux urbains anciens sont compacts et peu étirés à La Brardière et à La Burelière. Le bâti se dilue à La Salaire, en longeant le marais.

L'URBANISME EN 1994 (révision POS)

L'urbanisation unifie les hameaux de La Salaire et de La Brardière. Deux étirements apparaissent en direction du marais et de la vallée de l'Auzance. A La Burelière, l'urbanisation se fait en comblement entre le noyau ancien et la D38. Un nouveau noyau distinct se crée au Sud : La Vigne du Moulin.

L'URBANISME EN 2010 (révision POS / PLU)

L'urbanisation prend de l'épaisseur à La Salaire, par comblement entre le marais et la vallée. Il reste des interstices non bâtis. Le hameau de La Brardière évolue moins vite, entre des secteurs boisés, la D38 et l'espace agricole. L'urbanisation est continue à La Burelière, avec une façade urbaine plus importante avec le marais. Le hameau de La Vigne du Moulin a été conforté.

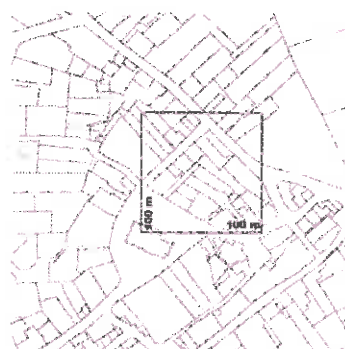
Les étirements urbains ont été importants. Les hameaux ont des possibilités d'urbanisation en comblement, à La Salaire et à La Brardière. Le marais et la D32 constituent des limites pour le bourg. Un comblement entre les radiales est envisageable. Des paramètres seront à prendre en compte (zone d'activité, terrains viticoles...).

2.3.1. L'urbanisme

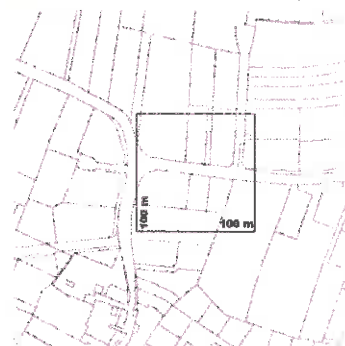
C. La consommation d'espace

LE BATI ET LE PARCELLAIRE

Centre bourg



Opération d'aménagement - avant années 2000 (illustration : La Salaire)



Opération d'aménagement - années 2000 (illustration : bourg - clos des Mottées)



Construction en diffus (illustration : rue de la Touche)



Centre bourg



Le bâti est à l'alignement des voies. Le parcellaire est irrégulier. Les parcelles sont très majoritairement plus longues que larges, ce qui a favorisé des mitoyennetés et du bâti imbriqué.

La densité est d'environ 25 constructions par ha représentant 400 m² par parcelle en moyenne. Des emprises publiques (et culturelles) sont intégrées dans le tissu urbain.

Opération d'aménagement - avant années 2000



Les opérations du bourg des années 80 et 90 et les opérations au hameau de La Salaire présentent une variante moins dense que dans le cas précédent.

La densité est d'environ 10 constructions par ha représentant 1 000 m² en moyenne. Les tailles peuvent être variables, avec des parcelles ponctuellement autour de 2 000 m², voire plus.

Opération d'aménagement - années 2000



Le bâti est implanté avec un retrait continu par rapport aux voies. Les parcelles sont très régulières, de forme carrée ou proche du carré.

Dans le bourg, la densité est d'environ 15 constructions par ha représentant 660 m² par parcelle en moyenne. Les surfaces font généralement de 500 à 800 m². Les opérations récentes proposent des parcelles moins grandes que dans les années 80 et 90. A La Salaire, le parcellaire reste de grande taille (typologie de bâti diffus, assainissement individuel).

Construction en diffus - bourg



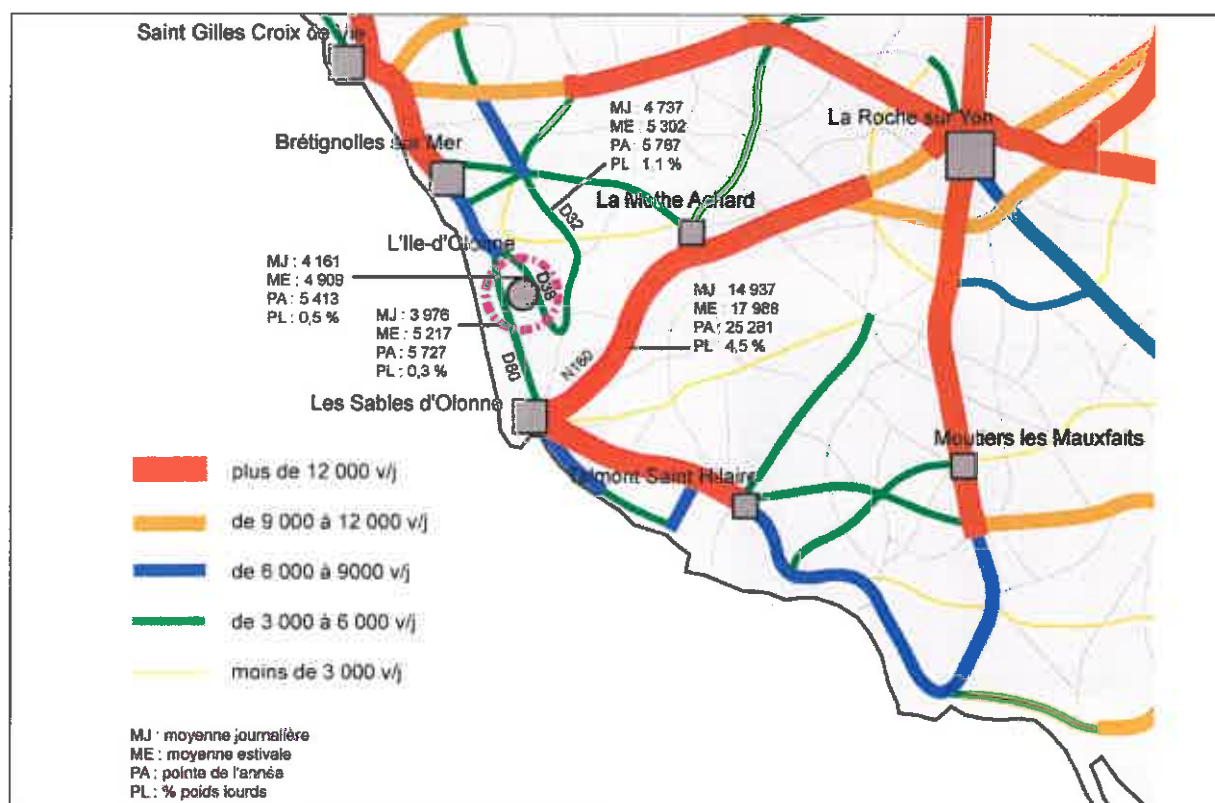
Le bâti s'est implanté avec un retrait important par rapport à la voie. La parcelle est souvent profonde (le bourg, La Salaire face à la vallée de l'Auzance).

La densité est variable, à situer dans une fourchette de 5 à 10 constructions par ha (de 1 000 à 2 000 m²). Le bâti est souvent imbriqué dans des quartiers ou cohabitent des formes urbaines différentes.

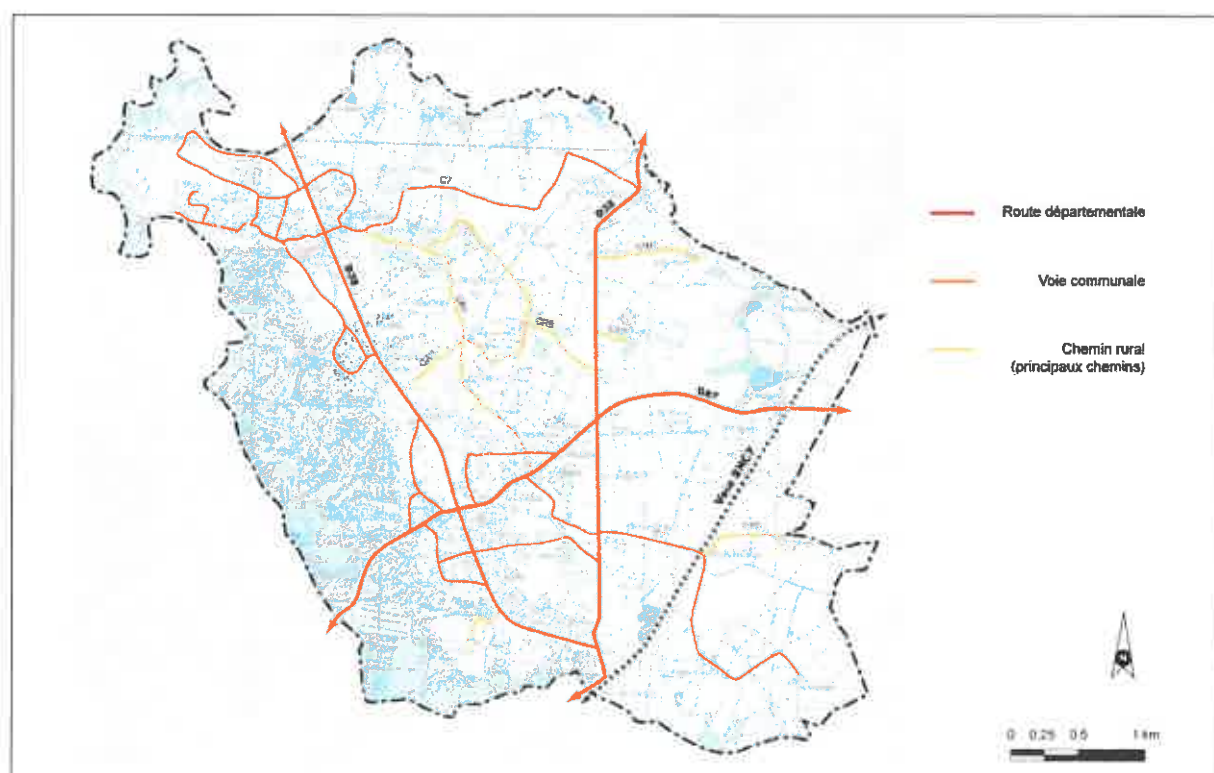
2.3.1. L'urbanisme

D. La voirie et les déplacements

LE TRAFIC ROUTIER - 2008



LE RESEAU ROUTIER LOCAL



L'Ile-d'Olonne	Voiture	Car (ligne 168)	Vélo (20 km/h)
Olonne-sur-Mer (4,5 km)	6 mn (45 km/h)	8 à 10 mn (Place de Gourcy)	14 mn
Les Sables-d'Olonne (10 km)	15 mn (40 km/h)	18 à 20 mn (gare SNCF)	30 mn
La Roche-sur-Yon (33 km)	32 mn (62 km/h)	-	-

Indication des distances et des temps passés : Mappy / Temps de parcours car : horaires Sovetours 2010

Le réseau routier permet aux habitants de L'Ile-d'Olonne d'atteindre le centre des Sables-d'Olonne par la D32 en 15 mn et La Roche-sur-Yon par la D160 en 32 mn. Les habitants ont accès à deux marchés de l'emploi. Les voies structurantes locales sont la D32 et la D38. Il ne s'agit pas de voies inscrites au classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes ni de voies soumises à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les entrées d'agglomération.

Le trafic sur la D32 est de 4 700 véhicules par jour en 2008. Il dépasse les 5 000 véhicules par jour durant l'été. Les pointes sont de 5 800 véhicules. Le trafic sur la D38 est de même niveau durant l'été car la voie dessert le littoral. Il est plus faible le reste de l'année. Le trafic PL est limité.

Les panneaux directionnels indiquent le pont de Saint Nazaire par la D38, ce qui entraine un fort trafic de transit et des nuisances dans le bourg de L'Ile-d'Olonne et les hameaux. Cette situation va se prolonger en l'attente de la mise à 2x2 voies de la D32.

L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

	1999	%	2007	%
Ménages	649	100 %	977	100 %
1 voiture	260	40,1 %	393	40,2 %
2 voitures	335	51,6 %	528	54,1 %

INSEE 2007

Le taux d'équipement automobile des ménages avec deux voitures est supérieur à la moyenne du département (43,3 %) ou du canton (31,9 %) en 2007.

Le taux augmente en liaison avec le renforcement des navettes domicile - travail. Plus de 8 actifs sur 10 quittent chaque jour L'Ile-d'Olonne pour aller travailler dans des pôles extérieurs d'emploi.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le décret N° 2008-1501 du 30 décembre 2008 relatif au remboursement des frais de transports salariés concerne la participation des employeurs aux frais de transports. Elle a été instituée pour inciter à l'utilisation des transports collectifs. Le code du travail a été complété pour une prise en charge par l'employeur des titres d'abonnement des transports publics... « égale à 50 % du coût de ces titres pour le salarié » (base : tarifs deuxième classe).

La ligne 175 du réseau départemental en direction de La Roche-sur-Yon ne concerne que les périodes scolaires (un aller/retour par jour). La ligne 168 entre Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Les Sables-d'Olonne dessert plusieurs fois par jour le bourg et les hameaux de la Burelière et de La Brardière. Il s'agit de la ligne avec le plus de voyageurs occasionnels dans le département. Sa fréquentation par les scolaires et les non scolaires est en augmentation.

L'été, la fréquentation est la plus forte car elle permet la desserte de la côte pour les vacanciers. Elle permet aussi aux actifs de rejoindre les pôles d'emploi de l'agglomération sablaise, mais il ne s'agit pas de la fréquentation la plus importante (entretien 2010 : Mr BOISSONNOT. Chef d'exploitation Sovetours).

CALCULETTE ECO-DEPLACEMENT(www.ademe.fr) - valeurs moyennes - ordres de grandeur - **pour 215 jours travaillés par un salarié**

Domicile / travail	Distances (aller)	Coût en € (aller-retour)	Effet de serre : kg eq. CO2 (aller-retour)	Energie : l. eq. pétrole (aller-retour)
Voiture	10 km	2 070 €	1 296 kg	506 l.
	33 km	6 831 €	4 277 kg	1 671 l.
Covoiturage (2 personnes dont le conducteur)	10 km	1 035 €	648 kg	253 l.
	33 km	3 415 €	2 138 kg	835 l.
Bus (les chiffres sont un peu inférieurs pour un car interurbain)	10 km	312 €	334 kg	125 l.
	33 km	312 €	1 102 kg	413 l.

l. eq. pétrole : litres équivalent pétrole / Coût voiture et covoiturage : entretien, carburant, assurance... / Coût bus : moyenne des tarifs d'abonnement en France (10 km est la distance d'accès au centre des Sables-d'Olonne / 33 km est la distance d'accès à La Roche-sur-Yon)

Les chiffres illustrent l'intérêt des solutions collectives de transports. L'utilisation de bus ou de cars interurbains divise nettement la production de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. Quelques chiffres permettent d'évaluer les enjeux (source ADEME) :

- les transports représentent 66 % de la consommation de produits pétroliers à usage énergétique,
- les transports sont responsables de 35 % des émissions de dioxyde de carbone (CO2), principal gaz à effet de serre contribuant au changement climatique,
- la moitié des déplacements en voiture font moins de 3 km.

L'impact des déplacements s'évalue sur le climat mais également sur la qualité de vie (pollution atmosphérique et effet sur l'environnement, encombrements routiers et temps passé dans les transports) et à terme sur le niveau de vie (augmentation du coût des énergies fossiles).

Localement, des solutions collectives de transports pour les actifs pourraient être envisagées (réserver des places de stationnement pour le covoiturage, service de mise en relation pour le covoiturage, plan de déplacements entreprise...). Des liaisons piétons / cycles seraient positives pour diversifier les modes de déplacement à petite distance (environ 1,9 km entre le centre bourg et la D32 à La Brochetière).

Dans le bourg, des solutions à petite échelle pourraient être initiées, pour conduire les enfants à l'école à pied, encadrés par des adultes (« carapattes » avec organisation de points de rassemblement identifiés, horaires fixes de passage, accompagnement par des bénévoles). Une sensibilisation serait à engager dans ce but.

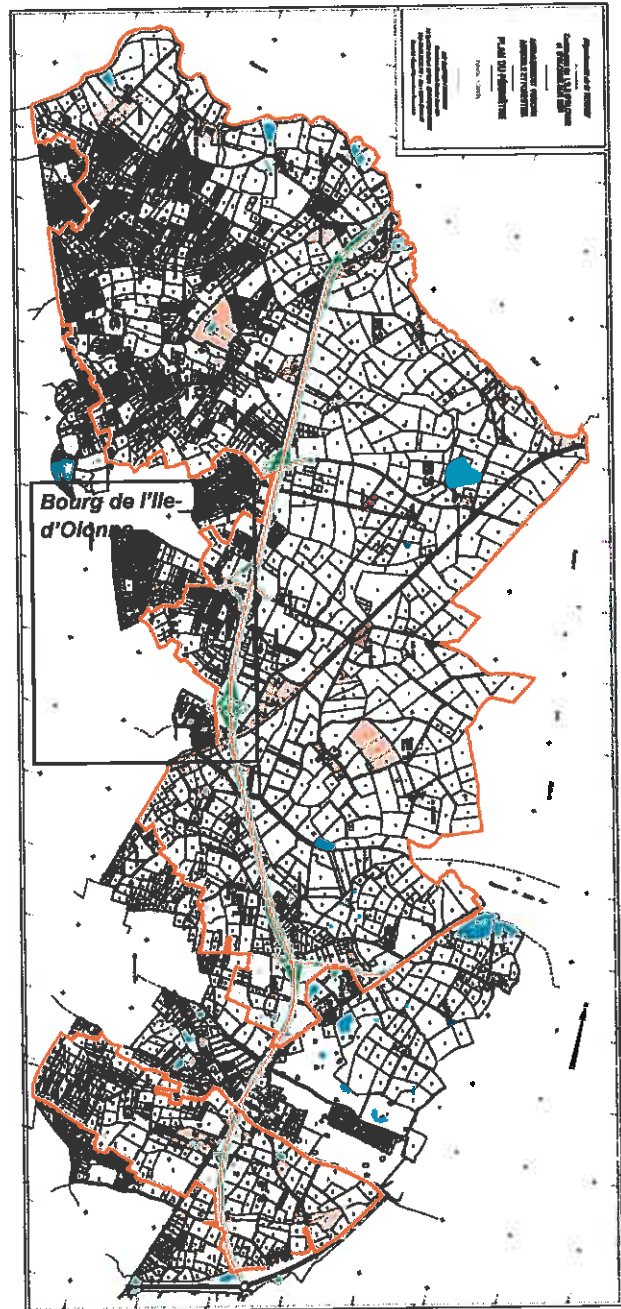
PROJET DE MISE A 2x2 VOIES DE LA D32

La réalisation de la D32 Challans / Les Sables-d'Olonne en 2x2 voies à horizon 2020 améliorera la desserte communale dans le sens Nord-Sud. Elle soulagera le trafic de centre bourg trafic par la D38. Le tracé de la voie est calé. La Déclaration d'Utilité Publique a été approuvée.

Une étude d'aménagement agricole et forestier est en cours (périmètre ci-contre, en orange). L'enquête publique du projet de réaménagement foncier doit avoir lieu en 2012, pour une fin de la procédure dans 1 an environ.

Des réunions communes ont eu lieu avec le Conseil général et les géomètres en charge du projet, dans le cadre du PLU pour échanges sur l'avancement des deux procédures et des prises en compte respectives, notamment au niveau de la zone d'activité et des terrains de sports.

Source : SCP SIAUDEAU / BOURGOIN
Géomètres experts fonciers associés.



2.3.2. Le bâti

A. Le tissu urbain

LES IMPLANTATIONS

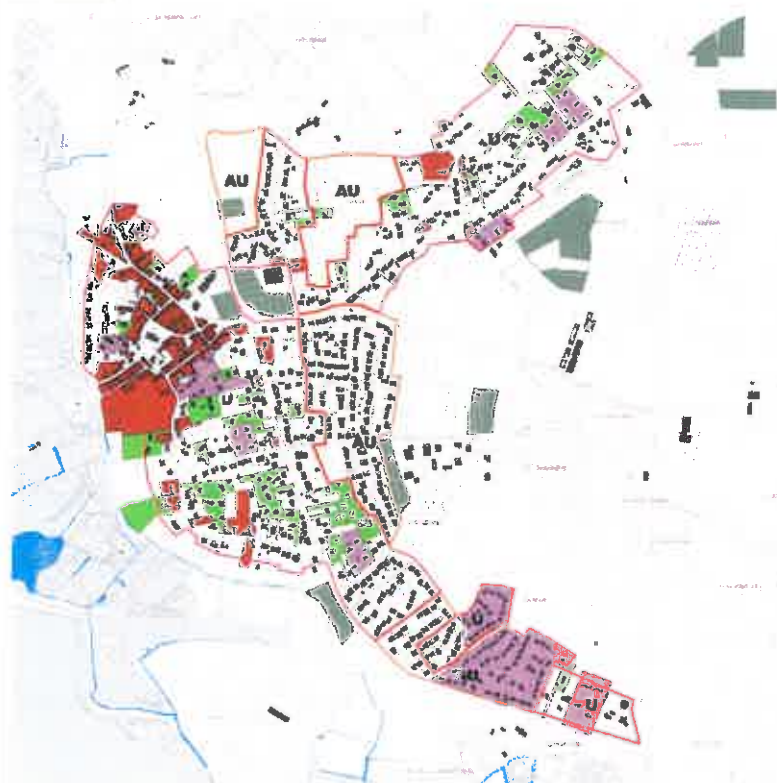
La Salaire - La Brardière



La Burelière



Le bourg



- construction d'alignement
- construction de second rang
- opération en impasse

0 125 250 500 m



Les hameaux

Le hameau de La Brardière possède un noyau urbain ancien avec du bâti d'alignement. Le tissu est compact. Le bâti ancien est plus éclaté sur les autres hameaux de La Salaire et de La Burelière.

Des constructions de second rang se sont développées au hameau de La Salaire, où la dilution du bâti est la plus forte. Elles permettent des comblements ponctuels et plus de compacité, mais dans une forme urbaine qui n'est pas toujours facile à gérer (multiplication d'antennes).

Des opérations en impasse se sont créées, bloquant les continuités urbaines, principalement à l'occasion de petites opérations en comblement du tissu à La Salaire. Elles ne maillent pas l'espace urbain, referment des sections du territoire sur elles-mêmes et, le cas échéant, ne facilitent pas les opérations de collecte des déchets ménagers.

Le bourg

Le Bâti ancien est un bâti d'alignement qui crée un corps de rue urbain, continu, et un tissu compact. On le retrouve dans le noyau urbain autour de l'église et le long des deux rues anciennes qui conduisent au marais (rue des Marais) et aux autres hameaux (rue Georges Clémenceau).

Le bâti récent est en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives parcellaires. L'urbanisme est plus dilué. Au Sud du bourg, des îlots de grande taille se sont constitués et avec le temps, une construction de second rang s'est développée. De nombreux passages permettent l'accès. Les cœurs d'îlots se sont comblés.

Des opérations en impasse se sont créées, en comblement du tissu et parfois à plus grande échelle, en extension, comme au Sud du bourg, lieu-dit La Noue. Ces opérations n'étant pas traversantes, elles n'assurent pas de continuité pour les déplacements. Elles ne maillent pas le territoire urbain et présentent les mêmes inconvénients que ceux évoqués précédemment pour les hameaux. Elles renvoient le trafic sur les voies principales, où il se concentre. Cette forme urbaine n'est cependant pas à exclure.

Le marais

Des constructions nécessaires à l'activité des sauniers sont présentes dans le marais, près des œilletons. Elles sont proches de la D87. D'autres constructions ont été réalisées par le passé. Pour le futur, elles sont à encadrer strictement dans le cas de constructions non professionnelles mais utiles à l'entretien du marais. Il faudra être vigilant sur l'évolution des constructions existantes.

Les comblements en tissu existant ont permis d'améliorer la compacité des ensembles urbains. Ils sont à privilégier pour limiter les extensions sur les espaces naturels ou agricoles périphériques. La compacité permet aussi de mieux gérer les consommations énergétiques (moindre exposition aux intempéries et moindre besoin en chauffage, moins de déplacements routiers).

Le caractère perméable du tissu urbain est important pour une bonne diffusion des déplacements. La forme de l'impasse n'est pas à systématiser. Elle est envisageable lorsque la continuité des déplacements ne peut plus être assurée.

2.3.2. Le bâti**B. Le POS et les opérations d'aménagement****LES VOIES ET LES ESPACES PUBLICS EN OPERATION D'AMENAGEMENT**

Les espaces collectifs sont parfois généreux, ce qui est intéressant pour le cadre de vie mais en rupture par rapport à l'urbanisme traditionnel (1). L'organisation se fait autour des réseaux et sur des bases routières, indépendamment des usages (transit / desserte de quartier). L'opération s'est faite sur la base d'une division foncière et produit une forme urbaine homogène mais répétitive (2).

Des passages piétons assurent des continuités entre opérations. Les murets donnant sur le passage sont parfois non enduits. Les parpaings laissés apparents mettent peu en valeur le cheminement (3). Ce principe de cheminement indépendant de la voie routière reste intéressant pour inviter à la marche.



Des opérations s'inscrivent dans le contexte (exemple au Clos des Mottées). La rue de la Garenne met en perspective le clocher de l'église, élément de l'identité communale. L'espace public reste large, d'environ 10 m, mais intègre du stationnement ponctuel en long (4).

Des voies moins larges peuvent être adaptées, si la fonction n'est que de desservir quelques habitations. Dans le cas de voies à usage partagé, les fonctions se mélangent (rue du hameau du Clocher - 6). Des véhicules stationnent en long. L'espace pourrait parfois être moins imperméabilisé, avec des bandes enherbées, des plantations hautes et basses... donnant un aspect plus rural (5 - végétation basse - des bandes enherbées et / ou des plantations hautes en complément pourraient accompagner le traitement).

Les retraits par rapport à la voie restent la règle. L'implantation d'une annexe (garage, préau) en limite séparative permet de mieux marquer l'espace public, diversifie l'urbanisme, optimise l'utilisation du reste de la parcelle (4 - côté gauche).

LE REGLEMENT DE POS

Extrait du règlement du POS approuvé	Zone UA Centre ancien, tissu homogène	Zone UB Habitat continu	Zone UC Habitat à faible densité de construction	Zone NA Urba future à vocation principale habitat
Caractéristiques des terrains	Condition de configuration du terrain pour ne pas compromettre le bâti et la bonne utilisation des parcelles voisines (UA, UB, UC)	Conditions de taille en cas de division foncière : 300 m ² et largeur d'au moins 12 m au droit de la construction. Des exceptions prévues	Conditions de taille en cas de division foncière : 500 m ² et largeur d'au moins 16 m au droit de la construction. Des exceptions prévues	NA : -. NAR : 900 m ² minimum
Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Partiellement ou en totalité à l'alignement. Des exceptions prévues pour tenir compte de l'existant et en opération d'ensemble	Alignement ou retrait	Recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. Des exceptions prévues pour continuité bâtie ou en opération d'ensemble	Recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. Des exceptions prévues pour continuité bâtie ou en opération d'ensemble
Implantations par rapport aux limites séparatives	En limite dans une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, avec exceptions et obligation de retrait au-delà de 15 m	En retrait avec hauteur / 2 sans être inférieure à 3 m. Exceptions pour implantations en limite	En retrait avec hauteur / 2 sans être inférieure à 3 m. Exceptions pour implantations en limite	En retrait avec hauteur / 2 sans être inférieure à 3 m. Exceptions pour implantation en limite
Implantations sur une même propriété	En retrait au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, avec exceptions	En retrait au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, avec exceptions		En retrait au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, avec exceptions
Emprise au sol	-	50 % maximum de la superficie du terrain, avec conditions de surface de plancher	40 % maximum de la superficie du terrain, avec conditions de surface de plancher	-
Hauteur maximum des constructions	R+1 et 6 m	R+1 et 6 m	UC : R+1 et 6 m. UCa : R et 3,5 m	NA : R et 3,5 m. NAR : 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage
Espaces libres et plantations	Plantation des espaces libres	Plantation des espaces libres. Espaces verts d'au moins 10 % en opération d'ensemble	Plantation des espaces libres. Espaces verts d'au moins 10 % en opération d'ensemble	Plantation des espaces libres. Espaces verts d'au moins 10 % en opération d'ensemble
COS	1,0 (cas général)	0,5 (cas général)	0,3 (cas général)	NA : 0,3. NAR : 0,1

Le règlement ne permet pas les implantations à l'alignement et en limite séparative dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser. En tissu ancien, il semble important de veiller à ce que la règle ne favorise pas une mutation de la forme urbaine traditionnelle. Dans les secteurs plus récents, la distance de retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut être importante. Cela peut favoriser la consommation de l'espace et être un frein à la constitution d'un tissu varié. Les hauteurs et le COS encadrent fortement la construction. Le souci de moins consommer l'espace doit conduire à revoir ces règles, conformément à l'évolution de la législation de l'urbanisme (Grenelle de l'environnement et loi de Modernisation de l'Agriculture, en 2010).

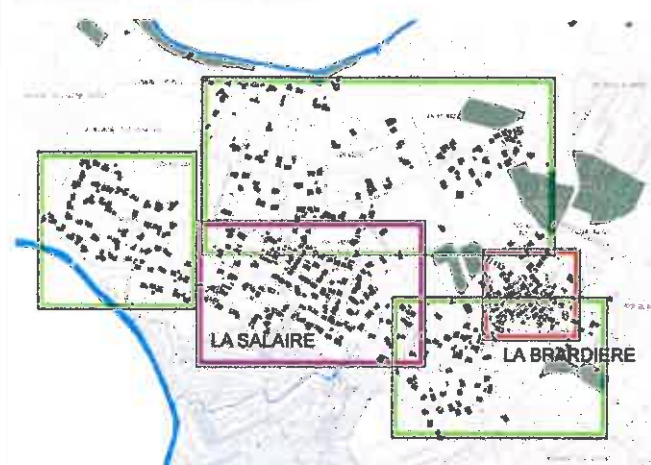
Le caractère urbain des opérations est à affirmer, en respectant l'échelle des lieux. Trois paramètres seront notamment à traiter :

- l'articulation de l'opération à son environnement proche et le traitement des transitions,
- le traitement des espaces publics avec leur dimensionnement (voirie, stationnement) et l'accompagnement végétal,
- l'implantation du bâtiment sur la parcelle, la qualité architecturale et la clôture en tant qu'élément essentiel à la constitution du corps de rue.

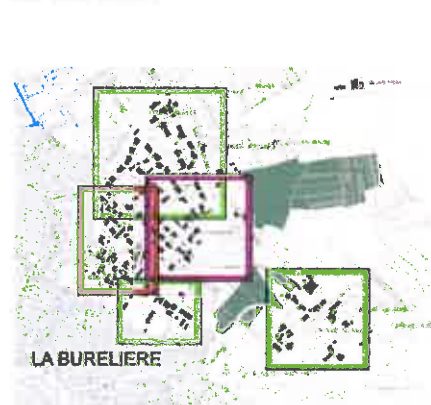
2.3.2. Le bâti

C. Les ensembles urbains homogènes

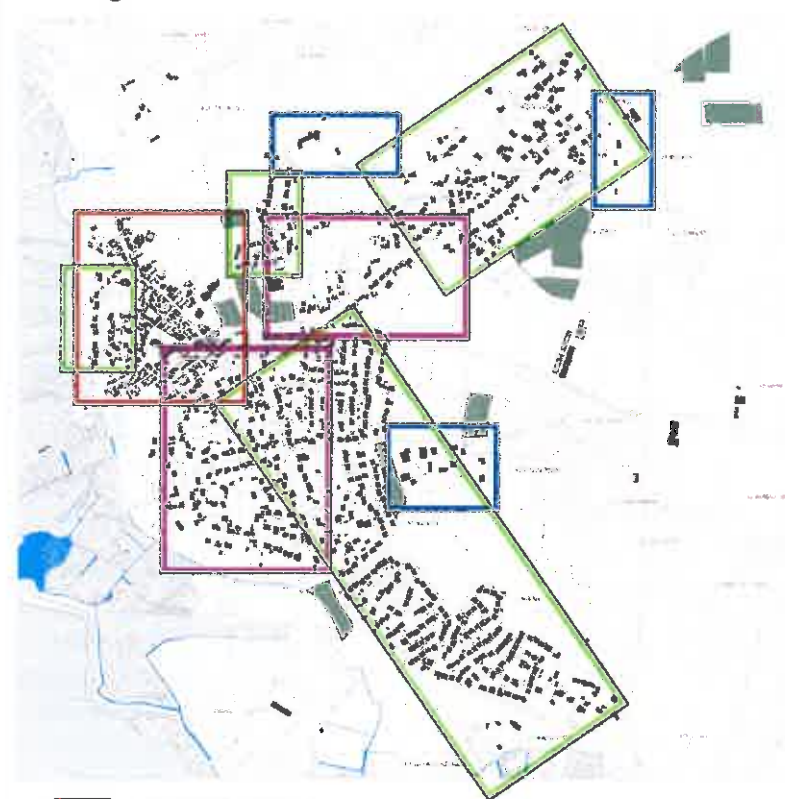
La Salaire - La Brardière



La Burelière



Le bourg



- urbanisation ancienne
- urbanisation composite à dominante récente
- urbanisation récente
- Activité et équipement

0 125 250 500 m



LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS



Maison de bourg



Maison rurale



Maison de maître



Pavillon récent



Pavillon récent (contemporain)



Corps de ferme

■ Urbanisation ancienne

Typologie	.représentatif : maison de bourg, maison rurale / ponctuel : maison de maître, équipement public et culturel
Densité	.assez élevée, environ 25 constructions par ha
Implantation	.à l'alignement des voies par le long pan et en limite séparative
Hauteur	. R+C et R+1+C
Aspect extérieur	.matériaux : moellon de schiste avec enduit plein de ton blanc, ponctuellement encadrement en pierre de taille ou brique (chaînages, linteaux, jambages, appuis) .forme : plan rectangulaire, pignon droit, petites ouvertures plus hautes que larges .toit : deux pans, tuile tige de botte, très rarement ardoise (église et maison de maître) .clôture : muret de schiste (ponctuel)

■ Extension composite à dominante récente

Typologie	.représentatif : pavillon récent / ponctuel : maison rurale, ancien corps de ferme
Densité	.modérée, de 10 à 15 constructions par ha
Implantation	.représentatif : en retrait des voies avec muret de clôture et en retrait des limites séparatives, long pan parallèle à la voie (pavillon) / ponctuel : à l'alignement des voies par le long pan ou par le pignon (maison rurale)
Hauteur	.représentatif : R+C / ponctuel : R+1+C
Aspect extérieur	.matériaux : enduit plein (ton blanc, ton blanc cassé teinté), bardage bois en construction très récente, enduit plein de ton blanc pour le bâti ancien .forme : plan rectangulaire, pignon droit, fenêtre plus haute que large .toit : deux pans, tuile tige de botte .clôture : muret bas, surmonté parfois d'un dispositif à claire-voie, parfois haie

■ Extension récente (individuel groupé)

Typologie	.pavillon récent
Densité	. modérée, de 10 à 15 constructions par ha
Implantation	. en retrait des voies avec muret de clôture et sur une limite séparative (fréquent dans le bourg) ou en retrait des limites séparatives (fréquent dans les hameaux), long pan parallèle à la voie
Hauteur	.représentatif : R+C / très ponctuel : R+1+C
Aspect extérieur	.matériaux : enduit plein (ton blanc, ton blanc cassé teinté), bardage bois en construction très récente .forme : plan rectangulaire, parfois avec variantes (décrochements), pignon droit .toit : deux pans, tuile tige de botte .clôture : muret bas, surmonté parfois d'un dispositif à claire-voie

2.3.2. Le bâti

D. Le patrimoine urbain



Eglise Saint-Martin de Vertou



Moulin de Guéfart



Pont de La Salaire



La Salorge



Puits à La Burelière



Puits à La Burelière

LE PATRIMOINE

Le service du patrimoine du Conseil Régional des Pays de la Loire ne possède pas d'inventaire sur le patrimoine local. Des éléments du paysage, naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière mais qui ont un intérêt suffisant peuvent néanmoins être préservés (origine loi Paysage).

L'intérêt du bourg et des hameaux du point de vue du patrimoine réside dans l'ambiance urbaine générale. En secteurs anciens, les implantations à l'alignement, l'imbrication des formes bâties sont notamment importantes à la perception des corps de rue. Il n'existe pas de monuments historiques.

L'église Saint-Martin de Vertou est un élément signal dans le paysage. Elle permet d'identifier le bourg depuis de nombreux points de l'espace rural. Son clocher-balcon est également un observatoire sur le marais.

Le moulin de Guéfart est en ruine mais représente un potentiel important pour l'animation touristique, près d'un site de 5 ha acheté par le conservatoire du littoral. Il existe un projet de réhabilitation du moulin. Il pourrait être à la base d'un site touristique et de loisirs autour du thème de l'environnement. Le projet est évoqué par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le pont de la Salaire est situé près du hameau du même nom. C'est une porte sur le marais au-dessus de La Vertonne. Il permet de poursuivre des boucles piétonnes (GR8, circuit des Sauniers, circuit VTC des Sables-d'Olonne).

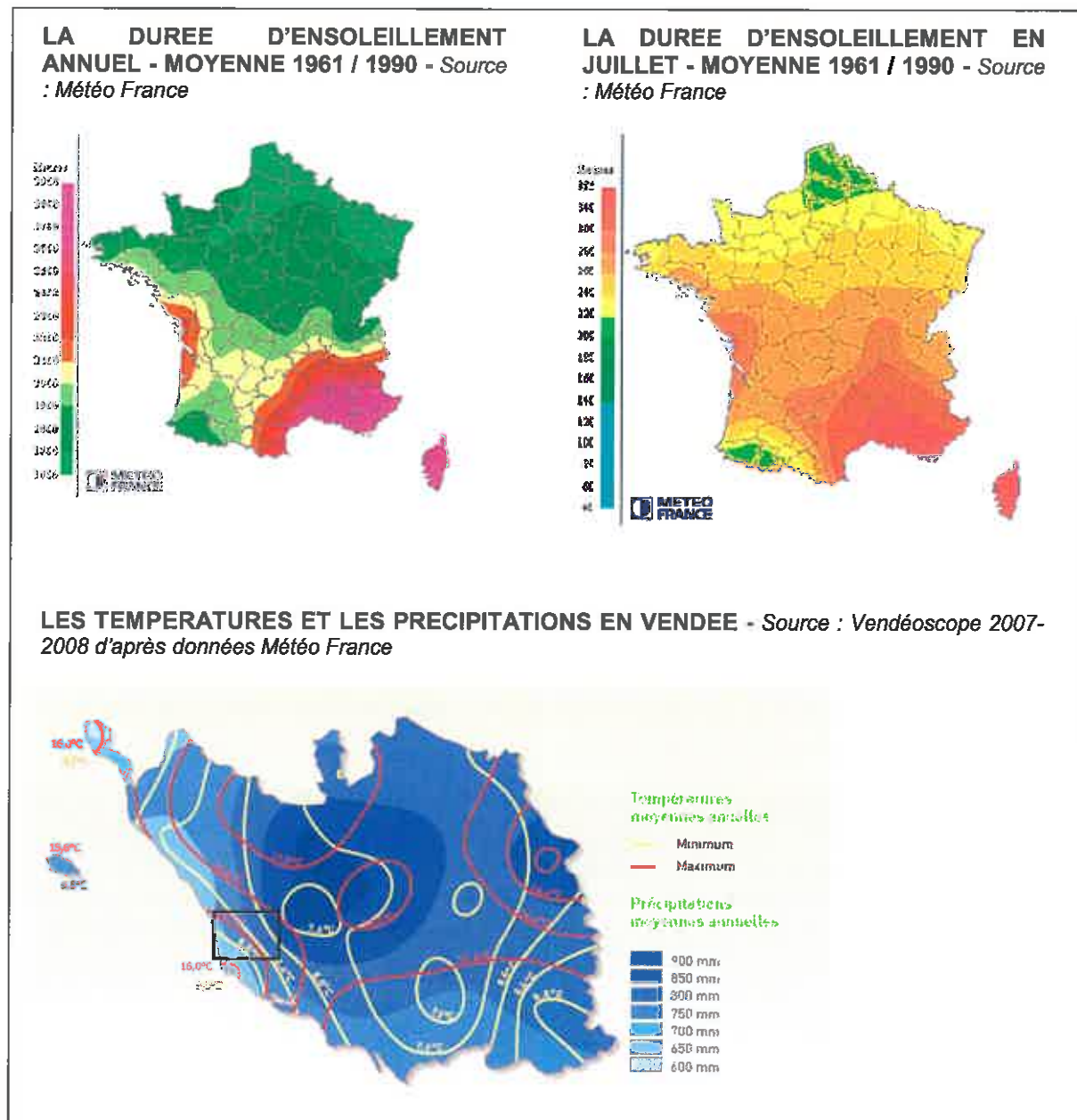
La Salorge est un bâtiment de grande ampleur près du centre bourg. Il n'a plus sa vocation initiale de magasin à sel mais il constitue une trace de l'activité saunière sur la commune.

Un petit patrimoine communal peut se découvrir au fil des cheminements dans le bourg et les hameaux, comme des puits à La Burelière. Ils constituent un petit patrimoine intéressant, lié à l'eau.

Des éléments bâtis du bourg et de l'espace rural sont d'intérêt patrimonial. Ils sont situés le long d'itinéraires utilisés pour la promenade et proches du marais. La préservation de ce patrimoine est d'intérêt général, pour garder la trace du passé et servir de support à des activités de découverte ou des activités pédagogiques de sensibilisation à l'histoire et à l'environnement. Ils sont dans le thème du musée de la Petite Gare qui présente la vie des Islais au début du 20^{ème} siècle.

2.3.3. Le climat et les énergies renouvelables

A. L'ensoleillement, les températures et les précipitations



L'ENSOLEILLEMENT

La Vendée bénéficie d'un climat océanique tempéré. Avec plus de 2 000 heures d'ensoleillement par an (2 007 h à la station des Sables-d'Olonne), le Sud Vendée est au Nord d'un secteur littoral allant jusqu'à la Gironde, où la durée annuelle d'ensoleillement est la plus importante après le pourtour méditerranéen. L'ensoleillement en juillet est supérieur à 280 heures ce qui place également la région en tête des secteurs les plus ensoleillés l'été, après la méditerranée.

LA TEMPERATURE.

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Température maximale (moyenne en °C)											
9,0	9,8	12,1	14,3	18,0	21,1	23,6	23,8	21,2	17,2	12,6	10,0
Température minimale (moyenne en °C)											
3,7	4,0	5,4	6,8	10,5	13,1	15,1	15,1	13,1	10,3	6,5	4,6

Source : fiche climatologie de Château-d'Olonne. Statistiques 1971-2000. Météo France

La station des Sables-d'Olonne enregistre pour Château-d'Olonne une température moyenne annuelle de 12,6 °, équivalente à la moyenne française. Le mois le plus froid est janvier avec 6,4° en moyenne. La température la plus basse enregistrée par la station des Sables-d'Olonne est de - 12° en janvier 1987. Le nombre moyen de jours de gel (température inférieure à 0°) est de 21,6 jours en quasi-totalité de décembre à février. Le mois le plus chaud est août avec 19,5° en moyenne. La température la plus élevée enregistrée par la station des Sables-d'Olonne est de 36,2° en juillet 1976. La région bénéficie d'un climat doux, avec une amplitude thermique faible.

LES PRECIPITATIONS.

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Hauteur de précipitations (moyenne en mm)											
80,0	67,8	53,6	57,1	57,1	37,0	41,8	38,0	66,5	89,1	88,6	97,1
Nombre moyen de jours avec hauteurs de précipitations >= 1 mm											
12,0	10,9	9,6	9,5	9,1	6,8	6,1	5,3	8,2	11,8	12,2	13,8

Source : fiche climatologie de Château-d'Olonne. Statistiques 1971-2000. Météo France

Les précipitations prises en compte peuvent prendre plusieurs formes : pluie, neige, grêle et grésil. La hauteur des précipitations à l'année est de 773,7 mm à Château-d'Olonne. La pluviométrie est modérée comme sur l'ensemble du littoral allant de la Loire Atlantique à la Gironde (entre 600 et 800 mm en moyenne, soit une hauteur modérée en climat tempéré où les précipitations moyennes peuvent être de l'ordre de 1 000 mm).

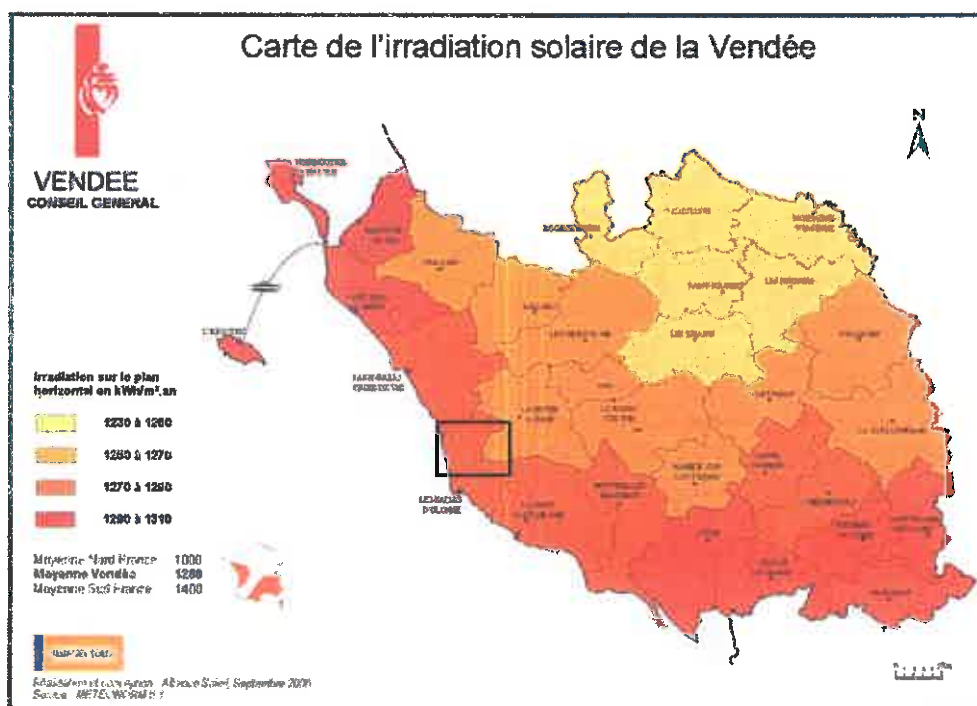
Les précipitations sont principalement d'automne et d'hiver. Le mois de juin est le plus faiblement arrosé avec 37 mm. Le mois de décembre est le plus arrosé avec 97,1 mm. Le nombre moyen de jours de précipitations est faible l'été. La pluviométrie est modérée en Vendée. Les précipitations moyennes baissent à mesure que l'on se rapproche de la côte vendéenne. Les hauteurs annuelles oscillent entre 700 et 750 mm sur la côte et l'été y est sec. Cette qualité d'ensemble du climat qui combine ensoleillement, douceur et régularité des températures, faibles précipitations, explique l'attractivité du secteur. Elle est aussi favorable à la production d'énergie utilisant le potentiel solaire.

L'influence maritime est adoucissante. La qualité du climat accompagne le cadre de vie littoral et contribue à l'attractivité du secteur. L'ensoleillement est favorable à la production d'énergie utilisant le potentiel solaire.

2.3.3. Le climat et les énergies renouvelables

B. Les gisements solaires et éoliens

LE GISEMENT SOLAIRE - Source : Conseil Général Alliance soleil - Etude sur le potentiel solaire – 2007



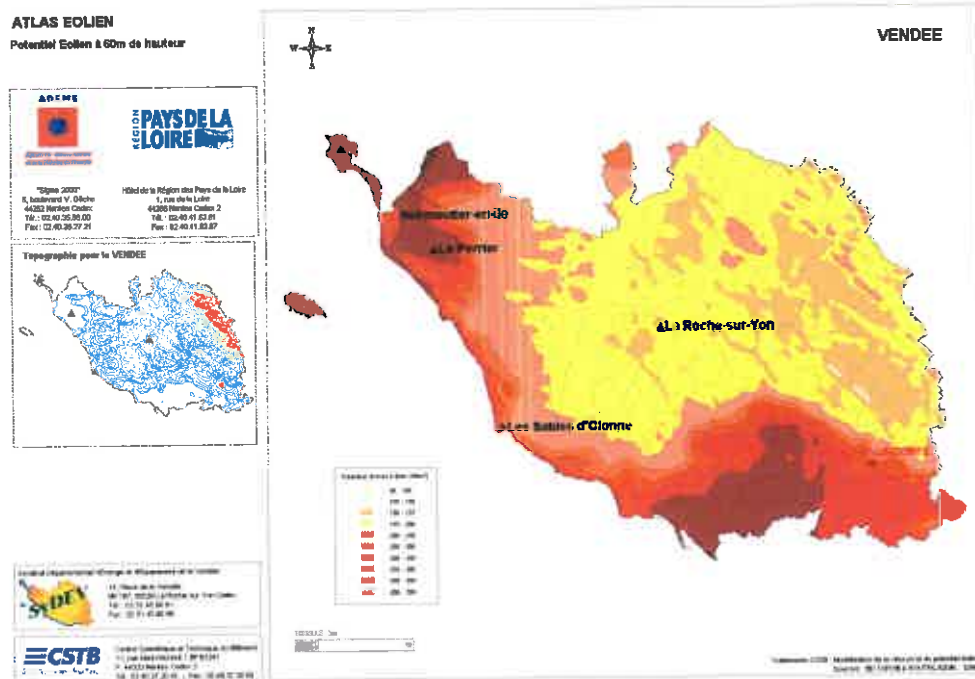
Le gisement solaire correspond à l'énergie reçue et potentiellement valorisable. La mesure de l'ensoleillement se fait en kilowattheure par m² et par an (kWh/m².an), représentant l'énergie reçue sur une année par m².

La façade littorale du Centre Ouest se situe dans les régions les plus propices à l'exploitation du gisement solaire. En Vendée, une étude sur le potentiel solaire indique une irradiation sur le plan horizontal de 1 270 à 1 290 kWh/m².an sur le canton des Sables-d'Olonne. L'inclinaison optimale de toiture se situe entre 30° et 45°.

Ce gisement peut être exploité pour produire de la chaleur avec des panneaux thermiques qui chauffent l'eau domestique ou pour produire de l'électricité avec des panneaux photovoltaïques. L'électricité produite peut être intégrée aux besoins propres ou au réseau public.

Le marché du photovoltaïque est en forte croissance en raison de la sensibilisation à l'écologie et aux économies d'énergie. Une politique incitative pour les particuliers est également menée. Le tarif de rachat aux distributeurs est de 0,58 € par kilowattheure en 2010, avec la prime d'intégration au bâti (panneaux intégrés dans la toiture, puissance inférieure à 3 kWc - kilowatt-crête). Le crédit d'impôt accordé aux particuliers est de 25 % du montant de l'installation, pour 2011.

LE GISEMENT EOLIEN - Source : Conseil Régional des Pays de la Loire / ADEME / SyDEV / CSTB



Le gisement éolien est moins uniformément réparti que le gisement solaire. Les zones propices aux éoliennes sont les zones côtières et les zones de marais. La commune de L'Ile-d'Olonne a un potentiel entre 200 et 350 W/m². Il décroît vers l'intérieur des terres.

Un parc de six éoliennes a été mis en service en 2009 sur la commune. La puissance est de 4,8 MW pour une production totale estimée de 10,3 millions de KWh représentant la consommation de 4 100 foyers hors chauffage, soit environ 3 100 tonnes de CO₂ évitées (source : www.sydev-vendee.fr).

L'évolution de la conception des éoliennes individuelles est à prendre en compte, avec des dispositifs ayant un moindre impact sur le paysage (éolienne horizontale, correctement intégrée en toiture...).

L'ensoleillement régional est propice à l'exploitation du gisement solaire pour la production d'eau chaude, le chauffage ou l'électricité. Les tarifs d'achat de l'électricité et les crédits d'impôt ont pour objet d'encourager la production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable. Le crédit d'impôt est en baisse mais le tarif de rachat aux particuliers produisant de l'électricité a été maintenu (panneaux intégrés dans la toiture, puissance inférieure à 3 kWc).

2.3.4. Les servitudes d'utilité publique et les autres éléments d'information sur le territoire

A. Les servitudes d'utilité publique



Carte du porter à la connaissance. DDTM Vendée. 2010

LES TERRAINS RIVERAINS DE COURS D'EAU NON DOMANIAUX - A4

La servitude a pour objet de permettre le libre passage des engins servant à l'entretien des cours d'eau, le long de la rivière Vertonne. Elle a été instituée par arrêté préfectoral n°86-DAD/1-395. Gestionnaire : DDEA.

LES CANALISATIONS ELECTRIQUES - I4

La servitude a pour objet de permettre l'intervention du gestionnaire sur la végétation aux abords des ouvrages. Elle ne permet pas le classement ou la protection d'espaces boisés sous l'ouvrage électrique : ligne 90 kv Olonne-sur-Mer / Saint-Gilles-Croix-de-Vie et ligne 90 kv La Mothe-Achard / Olonne-sur-Mer / Sirmière. Gestionnaire : RTE.

LES TELECOMMUNICATIONS - PT2

La servitude relative aux transmissions radioélectriques concerne la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : liaison hertzienne Les Sables-d'Olonne / Saint-Mathurin et liaison hertzienne Les Sables-d'Olonne / Vairé. Gestionnaire : France Télécom.

LES LIGNES ET INSTALLATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES - PT3

La servitude relative aux transmissions téléphoniques et télégraphiques concerne l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de communication : câble régional RG 85 02 14 reliant le central téléphonique de Brem-sur-Mer à celui des Sables-d'Olonne. Gestionnaire : France Télécom.

LES VOIES FERREES - T1

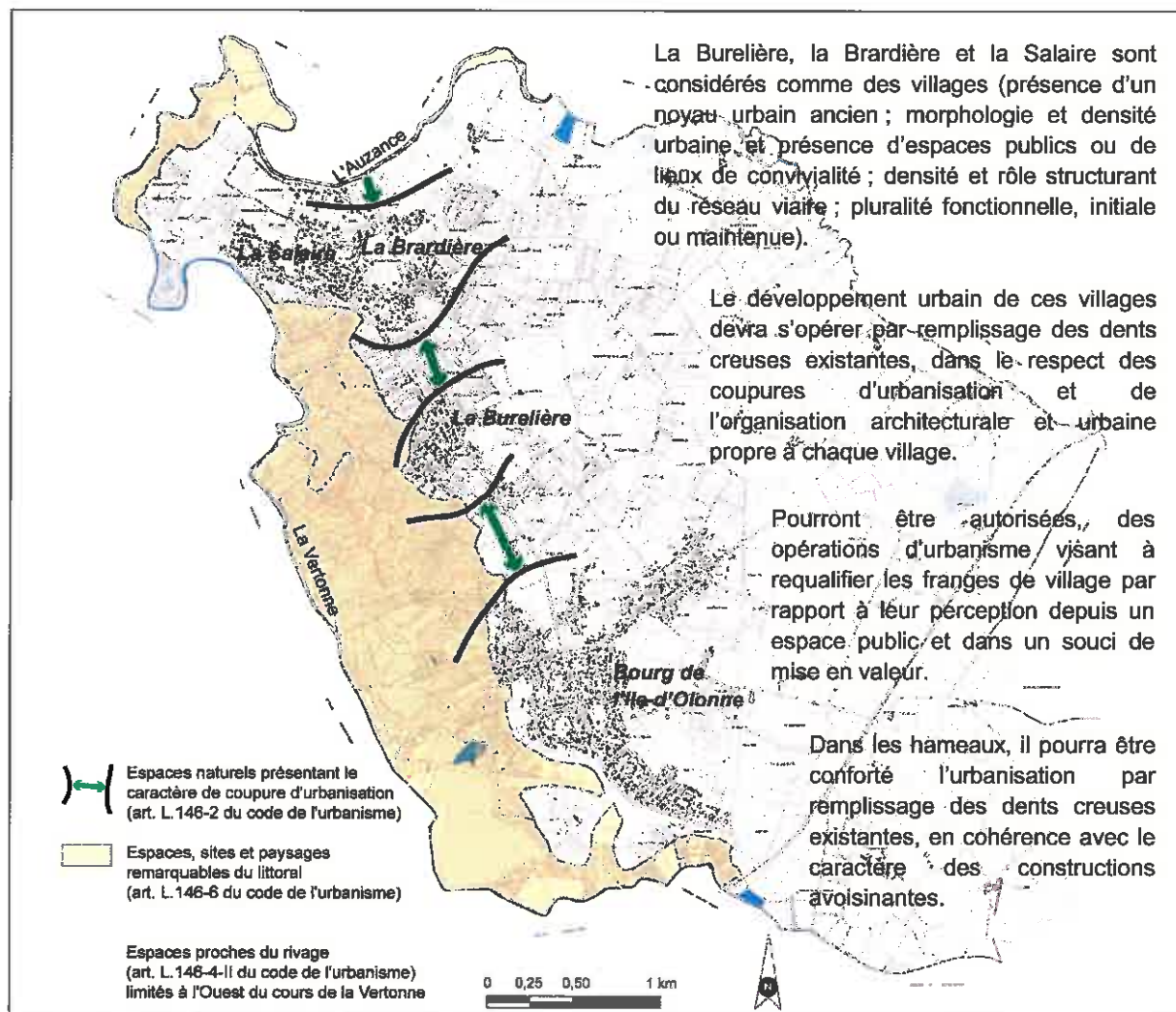
La servitude relative au passage des lignes ferroviaires a pour objet de définir des principes d'implantation des constructions et d'aménagement des terrains à respecter aux abords des voies ferrées : ligne ferroviaire n° 525 000 des Sables-d'Olonne à Tours. Gestionnaire : SNCF - Délégation territoriale de l'immobilier ouest - 23 rue Pierre Brossolette - 37700 Saint-Pierre-des-Corps.

Les servitudes d'utilité publique entraînent des limitations au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le bourg est concerné au titre des canalisations électriques (I4), des liaisons hertziennes (PT2) et des transmissions téléphoniques et télégraphiques par un câble posé en pleine terre (PT3). Les hameaux sont également concernés par ce câble qui longe la D38.

2.3.4. Les servitudes d'utilité publique et les autres éléments d'information sur le territoire

B. Les autres éléments d'information sur le territoire

LA LOI LITTORAL



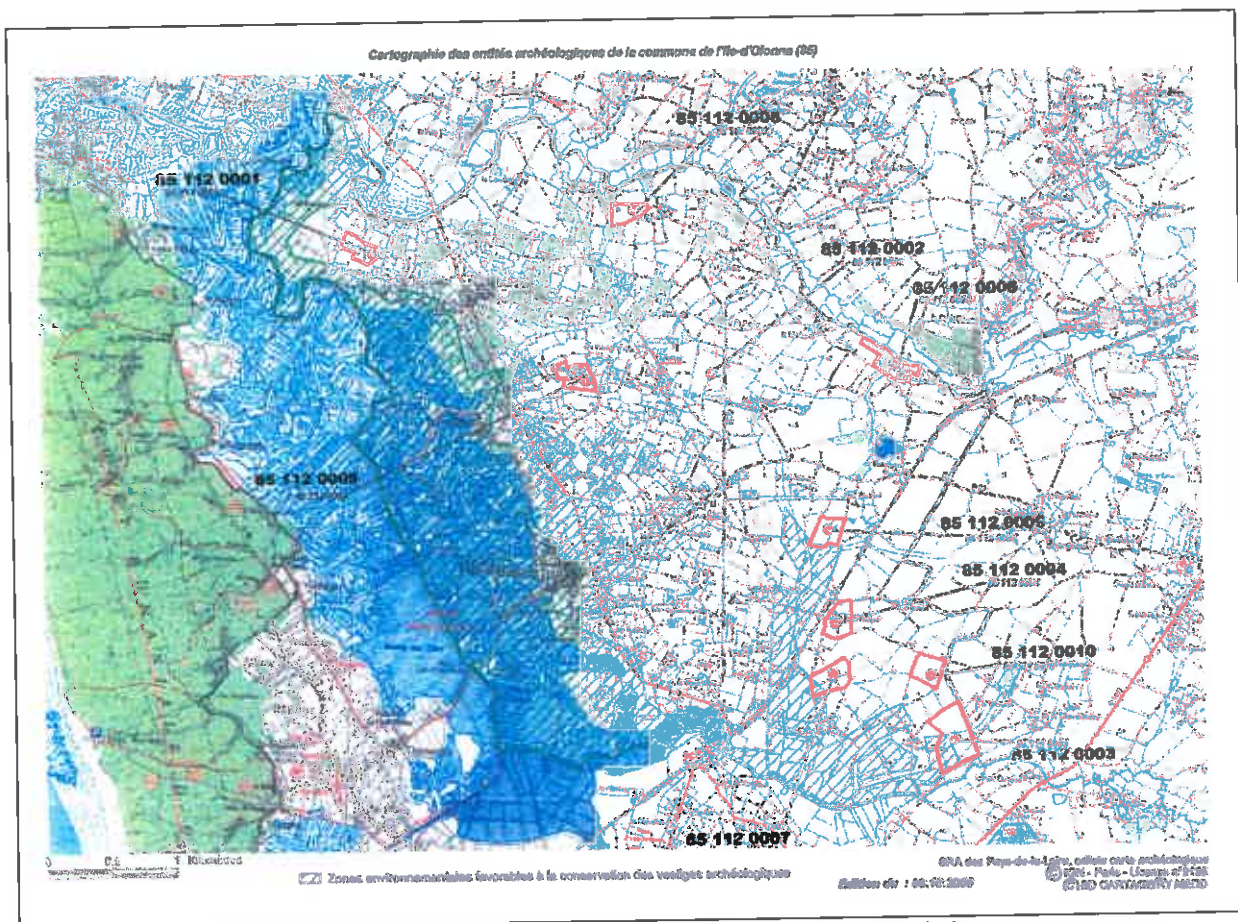
Source : SCOT du canton des Sables-d'Olonne

La commune de L'île-d'Olonne est considérée comme une commune littoral au titre de la loi Littoral, depuis le décret n°2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales.

La loi a pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du canton des Sables-d'Olonne a précisé l'application de cette loi sur le territoire qu'il couvre. A L'île-d'Olonne, des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont identifiés entre les différents secteurs urbains le long de la D38. Les espaces remarquables concernent le marais et les vallées de l'Auzance et de la Vertonne en partie aval. Les espaces proches du rivage ne recouvrent pas le territoire communal (ouest de la Vertonne).

LES SITES ARCHEOLOGIQUES



Carte du porter à la connaissance. DDTM Vendée. 2010. Carte SRA des Pays de la Loire

Dix sites archéologiques sont répertoriés en différents points du territoire communal par le service régional de l'archéologie. La Loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle. Toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Numéro de l'entité	Nom du site / lieu-dit cadastral : description
85 112 0001	Les Grands Coteaux / Fief Batard / La Versaine des 80 Lilloi : enclos quadrangulaire (époque indéterminée ?)
85 112 0002	Les Bitards / Les Bitards : parcellaire (époque indéterminée)
85 112 0003	La Chevetelière / Le Champ du Chêne / Les Comerries : campement Campaniforme, campement Kerugou, campement Taizé (néolithique récent, néolithique final)
85 112 0004	Le Petit Plessis / Le Terrier Haut : motte castrale (moyen-âge classique)
85 112 0005	/ La Mottée / Les Brandes : maison forte ? (bas moyen-âge, époque moderne)
85 112 0006	La Bajonnière / La Bajonnière : château-fort (bas moyen-âge, époque moderne)
85 112 0007	/ Le Petit Plessis : enclos carré (époque indéterminée)
85 112 0008	/ Le Pin : enclos quadrangulaire (époque indéterminée)
85 112 0009	L'Allouttière / L'Alouettière : enclos quadrangulaire (époque indéterminée)
85 112 0010	Les Comerries / Les Comerries, la Petite Comerrie : enclos circulaire, nécropole ? (âge du bronze ?)

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Une zone de préemption départementale a été créée le 29 mai 1975, au titre des espaces naturels sensibles. La zone de préemption Marais d'Olonne est d'une superficie de 400 ha environ, en rive droite de la Vertonne.

L'objet de la politique des espaces naturels sensibles est de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. Certains espaces sont destinés à s'ouvrir au public, ce qui peut induire des aménagements légers permettant leur fréquentation.

LE REAMENAGEMENT FONCIER

Un réaménagement foncier est en cours dans le cadre du projet de mise à 2x2 voies de la D32 (Challans / Les Sables-d'Olonne). Le tracé de la voie doit longer l'actuelle départementale, qui sera conservée. Les emprises nécessaires au projet comprennent la voie et des ouvrages annexes permettant les franchissements et les raccordements au réseau routier. Sa réalisation est prévue à un moyen terme, correspondant globalement à l'horizon du PLU.

Le périmètre du réaménagement foncier est rural. Il n'inclut pas de surfaces actuellement urbanisées.

La procédure permet d'apporter à la commune des outils complémentaires à ceux du PLU. Dans ce cadre, elle pourra notamment constituer des réserves foncières, compléter le maillage des liaisons douces, préserver des haies... Une cohérence sera à assurer entre les deux procédures.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du canton des Sables-d'Olonne a précisé l'application de la loi Littoral sur le territoire. Le marais constitue à ce titre un espace remarquable du littoral, qui doit faire l'objet d'une protection forte. Il est également concerné par une zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles.

La localisation des sites archéologiques est essentiellement à l'écart des zones urbanisées. Leur protection est d'intérêt général. La procédure de réaménagement foncier en cours peut permettre à la commune de disposer d'outils complémentaires par rapport au PLU, pour mener sa politique d'aménagement du territoire.

SYNTHESE DES ENJEUX**L'urbanisme et le bâti**

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Une urbanisation concentrée en trois pôles, qui préserve l'espace agricole du mitage	Des constructions se sont développées le long de la frange du marais, avec intégration parfois difficile	Des possibilités de comblement dans les hameaux et le bourg (entre le bourg et la D32)	Des développements dilués autour des hameaux, dans des secteurs attractifs mais exposés dans le paysage
Un cœur de bourg vivant, urbain, dans un ensemble bâti ancien traditionnel	Tissu urbain de lotissement au caractère répétitif, avec des formes d'assemblage peu diversifiées	La préservation du tissu urbain ancien, désormais fondu dans un urbanisme de lotissement	Un urbanisme répétitif, non ancré dans le territoire, banalisant pour l'identité urbaine
Desserte en car du bourg et des hameaux en liaisons régulières (mais fréquence non optimum)	Densités ponctuellement faibles en urbanisation récente de hameau (La Salaire)	Valoriser le potentiel des énergies renouvelables dans le PLU	
Un climat favorable au développement des énergies renouvelables		Compléter le réseau des voies primaires locales en parallèle à la prise d'épaisseur du bourg	
		Préserver l'ambiance naturelle de la traversée par la D38	

➔ Préserver l'identité urbaine

L'intégration dans le site est un élément clé de l'identité locale avec un bourg et des hameaux en frange du marais et des vallées. Des limites claires apparaissent, marquées par les unités paysagères (marais) et les voies de communication. Il est important de favoriser le comblement du tissu existant, de contenir l'extension des hameaux, de préserver une ambiance rurale où le bâti vu de l'extérieur se fond dans le paysage. La présence de l'eau et de zones protégées (site Natura 2000, espace naturel sensible...) sont deux paramètres à intégrer à la réflexion.

La construction s'est développée principalement en lotissement. Ces opérations se sont implantées selon une logique propre, sur la base d'une division parcellaire conduisant à un tissu souvent répétitif. La préservation de la richesse du tissu urbain nécessite de travailler sur les formes urbaines, dans le respect du modèle traditionnel, par adaptation (jeu des volumes). Qualité de la construction et densité sont à conjuguer.

➔ Maintenir l'unité du bourg

Le tissu urbain du bourg est continu mais étiré le long de deux radiales d'accès à la D32. Les caractères continus et compacts sont à favoriser en positionnant de façon pertinente les opérations futures, en créant des espaces publics d'articulation et de liaison, en organisant les déplacements routiers et piétons. Le caractère compact et les densités sont aussi à favoriser pour optimiser les coûts de viabilisation et limiter la consommation de l'espace naturel et agricole. L'unité du bourg est un enjeu fort. Il faut éviter l'effet « commune dortoir » où l'on gagne des habitants mais par un urbanisme banalisé et dilué qui n'enrichit pas la vie locale.

Développer un parc de logement durable

L'habitat durable est au cœur des enjeux du PLU. Il faut dans ce cadre favoriser la conservation et donc la réutilisation du bâti existant. Les bâtiments en vente peuvent représenter un potentiel. Il faudrait le valoriser (locatif, équipement...) avant que des vacances durables ne condamnent le bâti.

Les orientations du Grenelle de l'Environnement conduisent à une mutation écologique qui concerne en particulier le bâtiment et l'urbanisme. A l'échelle du PLU, la gestion environnementale des opérations est à organiser autour de thèmes majeurs :

- l'intégration des énergies renouvelables à l'habitat, l'adaptation à l'habitat ancien, le gisement solaire est à valoriser,
- l'engagement d'opérations adaptées aux lieux, tirant parti de la topographie, des expositions et du couvert végétal,
- la gestion du pluvial et la récupération des eaux de pluie à la parcelle, pour limiter les consommations, contribuer à une bonne gestion des écoulements et à la qualité globale de la ressource en eau,
- la pratique piétonne et cycle, par des accès aisés et sécurisés, en offrant des alternatives aux seuls déplacements routiers.

Grenelle de l'Environnement - Volet sur la consommation énergétique des bâtiments

L'Etat a comme objectif d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. Des programmes de rénovation sont lancés dans cet objectif et les collectivités sont invitées à engager des actions en ce sens (programme de rénovation énergétique).

La consommation moyenne actuelle d'un logement est d'environ 330 kWh/m².an et l'objectif du Grenelle de l'Environnement est d'atteindre une consommation de moins de 50 kWh/m².an (bâtiment basse consommation) pour les constructions neuves dont le permis de construire sera déposé à partir de la fin 2012. Les constructions neuves autorisées à compter de la fin 2020 devront consommer moins que ce qu'elles produiront en énergie renouvelable (bâtiment à énergie positive).

A travers le PLU, les collectivités peuvent conduire à la réalisation d'opérations d'aménagement avec des formes urbaines limitant les déperditions thermiques : la construction à étage est un volume plus facile à chauffer, le bâti mitoyen permet de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur et les masques solaires (les masques solaires limitent la lumière et les apports calorifiques). Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU doivent être utilisés pour favoriser des compositions urbaines plus riches, valorisant en particulier la compacité du bâti.

La valorisation de la compacité et des implantations à l'alignement a également pour intérêt :

- de créer moins d'ombres portées, donc de favoriser la luminosité,
- de permettre la création d'un jardin d'un seul tenant, moins découpé et qui peut être mieux utilisé, lorsque le bâti est à l'alignement,
- de favoriser plus d'intimité, avec moins de vues possibles depuis l'espace public sur la partie arrière des parcelles qui est propice aux diverses activités du cadre familial.

➔ Intégrer les développements et valoriser l'identité rurale et maritime

Les servitudes d'utilité publique n'entraînent pas de contraintes majeures pour le développement urbain. Le contexte plus général engage néanmoins à l'élaboration d'un projet intégré dans l'environnement, respectueux des paysages et du patrimoine.

Les dispositions de la loi Littoral engagent en particulier la commune à préserver le marais et à contenir l'urbanisation le long de la D38, voie littorale dont l'ambiance naturelle en dehors du bourg et des hameaux doit être préservée. Elle traverse la vallée de l'Auzance et elle offre des vues ponctuellement sur le marais.

Le réaménagement foncier en cours permet à la commune de disposer d'outils complémentaires à ceux du PLU pour la politique de mise en valeur du territoire. Une cohérence est à assurer entre les deux procédures.

3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Chapitre 3.**L'évaluation environnementale**

Sommaire	169
Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU	170
3.1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement	171
A. Le SDAGE Loire-Bretagne	171
B. Le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers »	173
C. La carte d'aléa de submersion marine	175
D. Le plan régional de la qualité de l'air	175
E. Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés	176
F. Le Grenelle de l'environnement et le Grenelle de la mer	176
G. La loi littoral	177
H. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Canton des Sables-d'Olonne	177
3.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux	184
A. L'environnement à l'échelle de la commune	184
B. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées notablement par le PLU	197
C. Hiérarchisation des enjeux	208
3.3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures d'évitement, correctrices et compensatoires associées et présentation du suivi des mesures	213
A. Incidences sur le relief et mesures	213
B. Incidences sur le patrimoine naturel et mesures	213
C. Incidences sur les secteurs agricoles et mesures	229
D. Incidences sur la gestion de l'eau et mesures	230
E. Incidences sur les risques majeurs et mesures	232
F. Synthèse des mesures et suivi	233
3.4. Résumé non technique	237

Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger, après consultation des autorités responsables en matière d'environnement, un rapport environnemental respectant notamment l'article L. 121-11 du Code de l'urbanisme et l'article L. 122-6 du Code de l'environnement, et détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être affectées par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peuvent avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU en lui-même peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les programmes locaux d'urbanisme (PLU). De plus, conformément à l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et au décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à **l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement**, un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale notamment « *s'il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000* » (art. R. 121-14 du Code de l'urbanisme).

Les conditions de réalisation de cette évaluation des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 issu des directives Habitats et Oiseaux sont précisés dans le décret n°2005-608 du 27 mai 2005, qui mentionnent notamment que ce document est préparé sous l'autorité du Préfet par la DIREN, ainsi que dans une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006.

C'est à ce titre qu'une évaluation environnementale accompagne l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'île d'Olonne.

L'objectif de cette évaluation environnementale est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document d'urbanisme.

Le diagnostic et les pistes d'intégration des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme ont été partagés avec les services de la ville, les élus, les personnes publiques associées ainsi que la population, dans le cadre de plusieurs réunions publiques de concertation organisées par la ville.

3.1. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement

Conformément à l'article R. 123-2-1-1° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».

A. Le SDAGE Loire-Bretagne

La commune de l'Ile-d'Olonne est couverte par le SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Il fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour un bon état de l'eau à l'horizon 2015.

Il indique les moyens pour y parvenir exprimés sous la forme d'orientations et de dispositions :

- les orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir pour répondre aux questions importantes du SDAGE,
- les dispositions précisent pour chaque orientation les actions à mener et fixent le cas échéant des objectifs quantifiables.

Les orientations du SDAGE pour une gestion intégrée de la ressource en eau répondent aux quinze questions importantes identifiées à l'issue de l'état des lieux sur le bassin en 2004 et soumises à la première consultation du public en 2005. Elles ont été complétées et amendées suite aux résultats de cette consultation.

Le PLU de l'Ile d'Olonne doit être compatible avec les 15 questions importantes approuvées en 2006 par le comité de bassin, les 68 orientations et les 113 dispositions qui en découlent :

Les questions principales du SDAGE	Mesures de compatibilité du PLU avec le SDAGE
1. Repenser les aménagements de cours d'eau	Les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont protégées par le PLU, avec un classement en zones NL. 146-6 et N. Le PADD, dans son orientation n°4, a un objectif de conserver les continuités paysagères et notamment le paysage des vallées : « <i>des couloirs de protection associant le lit des rivières et leurs versants seront définis pour conserver l'unité du paysage</i> ».
2. Réduire la pollution par les nitrates	Un des objectifs de l'orientation 5 du PADD « <i>Protéger l'environnement et les ressources naturelles</i> » est de préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire par la protection des filtres naturels afin d'accompagner les objectifs du SAGE Auzance-Vertonne.
3. Réduire la pollution organique	Le PADD, dans son orientation 5 a un objectif de préserver les milieux humides qui contribuera à un objectif plus général de qualité de la

	ressource en eau du bassin versant. Un autre objectif du PADD, dans son orientation 5 est de gérer les eaux pluviales en favorisant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
4. Maîtriser la pollution par les pesticides	-
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses	Le règlement de zonage pour les secteurs situés en zone d'aléa de submersion marine, interdit le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement	Le PADD, dans son orientation 5 a pour objectifs de préserver les corridors écologiques, de préserver les milieux et les espaces sensibles du territoire et de développer la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme.
7. Maîtriser les prélèvements d'eau	-
8. Préserver les zones humides et la biodiversité	Les zones humides sur le territoire sont protégées par un classement en zone NL. 146-6, Nm.146-6, N, et Ap. Un des objectifs de l'orientation 5 du PADD est de préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire. Les sites Natura 2000 sont strictement protégés par le PLU par un classement en zone NL. 146-6, Nm. 146-6 (projet communautaire d'écomusée) et N. Quelques zones humides sont classées en zone A et U. Toutefois le règlement impose que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site, sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	Les continuités écologiques des deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont préservées par un zonage NL. 146-6 et N.
10. Préserver le littoral	-
11. Préserver les têtes de bassin versant	Les têtes de bassin versant correspondent dans le cas de la commune de l'Ile-d'Olonne aux zones humides identifiées par le SAGE Auzance Vertonne. Ainsi, celles-ci sont protégées dans le PLU par un classement en en zone NL. 146-6, Nm.146-6, N, et Ap. Un des objectifs de l'orientation 5 du PADD est de préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire. Les sites Natura 2000 sont strictement protégés par le PLU par un classement en zone NL. 146-6, Nm. 146-6 (projet communautaire d'écomusée) et N. Quelques zones humides sont classées en zone A et U. Toutefois le règlement impose que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de

	détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site, sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.
12. Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau	Le PLU règlemente strictement (interdit et autorise sous conditions) les zones urbaines (Ua, Ub, Uc) et d'urbanisation future en zone d'aléa de submersion marine et de risque d'inondation. Il interdit notamment l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation. Les deux vallées et les marais sont protégés par un zonage NL.146-6, Nm.146-6 ou N. Un des objectifs de l'orientation 5 du PADD est de respecter les zones à risque de submersion marine et d'inondation, pour conserver les champs d'expansion de l'eau.
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	-
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Le PLU dispose d'un règlement qui permet de protéger les marais, les vallées et tout autre élément naturel.
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	-

Le programme de mesures associé au SDAGE identifie les actions clefs à mener par sous-bassin.

B. Le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers »

Le SAGE, qui doit être compatible avec les orientations fondamentales et les objectifs du SDAGE, est une déclinaison locale de ses enjeux.

Le SAGE fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques et du patrimoine piscicole.

Il comporte pour cela :

- un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques;
- un règlement.

La commune de l'Ile-d'Olonne est couverte par le SAGE « Auzance Vertonne », en cours d'élaboration.

Caractéristiques du SAGE

Les caractéristiques principales du SAGE " Auzance Vertonne " sont les suivantes :

- Saisonnalité importante des demandes en eau liée au tourisme
- Augmentation de 42 % des consommations entre 1987 et 2003
- Lieux de production en eau éloignés des lieux de consommation
- Accès difficile à l'eau souterraine, ce qui complique d'autant plus l'accès aux ressources en eau potable

Le SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers a comme enjeux :

- Reconquête de la qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin versant
- Marais des Olonnes (Nord des Sables d'Olonne) et du Payré (Sud du B.V.) : sensibilité des milieux (richesse écologique) et des usages (marais à poissons, conchyliculture) spécifiques aux marais, réceptacles du B.V.
- Alimentation en eau potable
- Répondre aux objectifs et obligations que la nouvelle Directive Cadre Européenne sur l'Eau impose directement aux SAGE

La structure porteuse du SAGE est le Syndicat mixte du SAGE Auzance Vertonne.

Les scénarios retenus pour l'alimentation en eau potable comprennent :

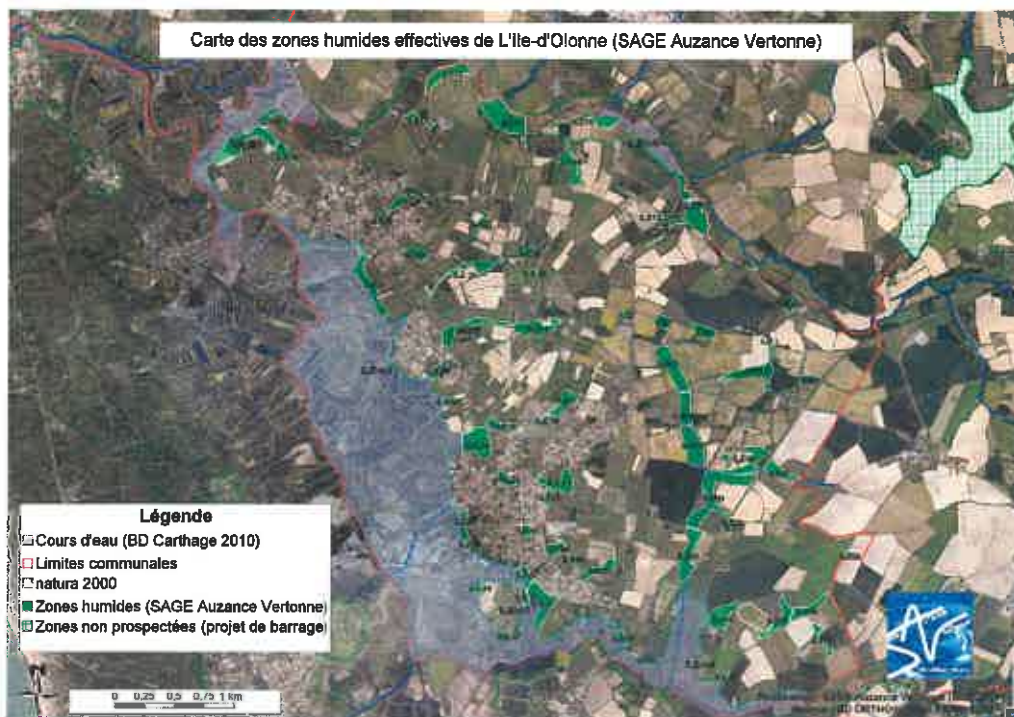
- des économies d'eau (réduction de 20 % des volumes affectés à l'irrigation et aux soutiens d'étiage dans les retenues),
- le développement des ressources en eau souterraine,
- l'interconnexion de Mervent avec l'Angle Guignard.

Le préfet de département a retenu en juin 2011 le scénario A sans retenue AEP sur l'Auzance. Il comprend, outre les mesures communes citées précédemment, les transferts d'eau depuis Ancenis (44). Le montant des travaux à l'horizon 2015 est estimé à 88 M€ HT.

Délimitation des zones humides du SAGE

Le SAGE a, dans le cadre de ses missions de gestion de l'eau et des milieux aquatiques, l'obligation de réaliser l'inventaire des zones humides présentes sur son bassin versant. Des mesures de protection, plus ou moins fortes selon l'intérêt de la zone, pourront être appliquées dans ces zones humides remarquables.

La délimitation des zones humides sur la commune de l'Ile-d'Olonne a eu lieu en 2010 et 2011. Les zones humides occupent une superficie totale de 539 hectares (marais inclus), soit 28 % du territoire communal. Les marais occupent 21 % du territoire communal. L'inventaire de ces zones humides est dans l'attente de sa validation en Commission Locale de l'Eau.



Source : Syndicat mixte du SAGE Auzance Vertonne, 2011.

Calendrier prévisionnel de hiérarchisation de l'inventaire des zones humides

Début 2013 : poursuite du travail technique de hiérarchisation et d'identification de principes de gestion ;

Courant 2013 : validation en CLE de l'inventaire des zones humides et de la proposition du groupe de travail sur la hiérarchisation, en parallèle de l'élaboration du SAGE.

Ces zones humides du SAGE sont classées en zones NL. 146-6, Nm.146-6, N, Ap, A, Ub (parcelle en friche/fauchée), ULc et Ue (petits secteurs).sur le plan de zonage de la commune.

C. La carte d'aléa de submersion marine

La montée du niveau de la mer est une des conséquences principales du réchauffement climatique.

Dans ce contexte, les communes du littoral atlantique sont les premières à être exposées au risque de submersion marine.

Afin de mesurer le risque, la DDE et SOGREAH ont produit en 2002 une carte de submersion marine qui modélise les principaux secteurs à risque sur l'ensemble du littoral vendéen.

Il s'avère que la commune de l'Ile-d'Olonne est concernée par ce risque de submersion marine, sur de grandes superficies :

- les marais, à l'Ouest du territoire communal, soumis au risque du fait du contact direct avec l'océan ;
- les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne. On peut remarquer que le risque de submersion marine remonte assez loin dans les terres au niveau de la vallée de la Vertonne (au niveau des deux hameaux du Grand et du Petit Plessis).

Le risque de submersion marine sur la commune est traduit dans le règlement par un zonage N, N L.146-6, Nm.146-6, A, Ua, Ub et Uc.

D. Le plan régional de la qualité de l'air

Un plan régional pour la qualité de l'air a été adopté par la région des Pays de la Loire, le 24 décembre 2002. Il a pour principaux objectifs :

- d'améliorer les connaissances (sites de surveillance de la qualité de l'air),
- de réduire les pollutions (choix d'urbanisme permettant de limiter les déplacements, favoriser un parc de véhicules moins polluants, réduire les émissions industrielles et agricoles...),
- d'informer et sensibiliser (informer les jeunes et les milieux professionnels, informer lors des pics de pollution).

A l'Ile-d'Olonne, la pollution résulte essentiellement des transports. Il n'existe pas d'activités classées (aucune ICPE n'est recensée sur la commune de l'Ile-d'Olonne) représentant une source avérée de pollution de l'air. A l'échelle de la commune, la lutte contre la dégradation de l'air passe en particulier par la maîtrise de l'urbanisme et des déplacements, la communication sur les modes de déplacements doux, le cas échéant sur l'entretien des véhicules municipaux.

La Région soutient l'association « Air Pays de la Loire » qui a plusieurs missions :

- mettre en place des dispositifs de mesure dans les grands centres urbains, les agglomérations de taille moyenne, les zones rurales,
- modéliser pour comprendre et anticiper les pics de pollution,
- informer le public sur la qualité de l'air et prévenir en cas de pics de pollution.

E. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de la Vendée a été arrêté par délibération du 26 septembre 2006. Les déchets des entreprises artisanales et commerciales sont souvent inclus dans le tonnage des déchets ménagers auxquels ils sont assimilés.

Les principaux objectifs fixés par le plan sont :

- l'information, la communication et la concertation avec les populations,
- la prévention et la réduction à la source des déchets ménagers et assimilés,
- l'amélioration des performances de collecte,
- la mise en œuvre d'installations de traitement de proximité, avec des niveaux élevés de valorisation matière et organique, visant à réduire les impacts sur la santé et à préserver l'environnement,
- la réduction des impacts sur la santé et la préservation de l'environnement,
- l'atteinte des objectifs à un coût raisonnable.

F. Le Grenelle de l'environnement

Le Grenelle de l'environnement et le Grenelle de la mer ont abouti à un certain nombre de mesures légiférées par la loi du 12 juillet 2010.

Le Grenelle de l'environnement a modifié le contenu du PLU en introduisant une nouvelle pièce : les orientations d'aménagement et de programmation. Cette pièce figure dans le PLU de l'Ile-d'Olonne.

Par ailleurs, le Grenelle de l'environnement a introduit la nécessité pour les PLU d'assurer « *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air* ». Une orientation du PADD est spécifiquement dédiée à cette thématique, puis traduite dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de l'Ile-d'Olonne.

Enfin, le Grenelle de l'environnement a introduit la nécessité pour le Plan Local d'Urbanisme de prendre en compte la préservation et la restauration des trames vertes et bleues : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.* » (L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme)

L'article L. 219-3 du Code de l'environnement a introduit un document stratégique qui définit les objectifs de la gestion intégrée de la mer et du littoral et les dispositions correspondant à ces objectifs, pour chacune des façades maritimes délimitées par la stratégie nationale pour la mer et le littoral, dans le respect des principes et des orientations posés par celle-ci. Les plans, programmes et schémas applicables dans le périmètre d'une façade maritime, les projets situés et les autorisations délivrées dans ce périmètre ainsi que les actes administratifs pris pour la gestion de l'espace marin sont compatibles avec les objectifs et mesures du document stratégique de façade.

Le PLU sera donc concerné par ce document stratégique quand celui-ci sera défini.

Par ailleurs, l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme a modifié la portée de la loi littoral et exige désormais que « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. [...] En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* », et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux

publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

G. La loi Littoral

Par décret n°2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L. 321-2 du code de l'environnement et la liste des estuaires les plus importants au sens du IV de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, la commune de l'Ile-d'Olonne est considérée comme commune littorale.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L. 146-1 et suivants et R. 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques à la proximité immédiate de l'eau.

La loi « littoral » fait obligation aux acteurs publics de l'urbanisme de protéger les espaces naturels remarquables. En pratique, la loi contraint les communes à déclarer l'inconstructibilité de ces espaces : une commune qui ne respecterait pas cet objectif est susceptible de voir son plan local d'urbanisme annulé.

Sur la commune, trois secteurs font l'objet d'un classement en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi littoral :

- les marais à l'Ouest de la commune,
- la vallée de l'Auzance, au Nord de la commune,
- la vallée de la Vertonne, au Sud de la commune.

Les trois secteurs classés en « espace remarquables » sont pris en compte dans le zonage et le règlement du PLU de l'Ile-d'Olonne par un classement en NL.146-6, qui interdit notamment toute nouvelle construction. En zone NL.146-6, sont autorisés les aménagements légers (cheminements piétons ou cyclables, postes d'observation de la faune, aires de stationnement non cimentées et non bitumées) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la qualité des milieux.

Un petit secteur au sein des marais, à l'ouest du centre bourg, est classé en Nm.146-6, autorisant les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation d'un projet communautaire d'ecomusée. Le secteur étant situé dans les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements autorisés doivent être conformes à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Concernant la capacité d'accueil, les objectifs en construction sont définis par le SCOT, que le PLU respecte, en affichant un objectif de 26 logements en moyenne annuelle. L'objectif est conforté par les réalisations récentes : 27 permis de construire en construction neuve, en 2012. Les zones urbaines et à urbaniser respectent les espaces remarquables, ainsi que les activités agricoles et maritimes.

H. Le Schéma de Cohérence Territoriale du canton des Sables-d'Olonne

Généralités

La commune de l'Ile-d'Olonne fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du canton des Sables-d'Olonne, délimité par arrêté préfectoral du 10 mai 2004. Le SCoT du canton des Sables-d'Olonne a été approuvé par délibération du 20 février 2008. En application des articles L. 111-1-1 et L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCOT applicable sur leur territoire s'il existe.

Compatibilité du PLU de l'Ile-d'Olonne avec le SCoT du canton des Sables-d'Olonne

Les trois orientations du SCOT transcrites dans le Document d'Orientations Générales (DOG), et les prescriptions qui en découlent sont analysées au regard des orientations du PLU.

- **Orientation SCoT n°1** : maîtriser la croissance démographique et favoriser la cohérence sociale et générationnelle

Plusieurs orientations du PADD de l'Ile-d'Olonne confortent cet objectif. L'orientation n°2 du PADD du PLU prévoit notamment « d'entretenir le mouvement d'accueil de population dans le respect des objectifs du SCOT ». Il prévoit également de « préserver l'équilibre social et intergénérationnel de la population ». L'orientation n°3 du PADD du PLU prévoit également « d'adapter l'urbanisme aux caractéristiques du territoire ».

- **Orientation SCoT n°2** : affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires

L'orientation n°1 du PLU prévoit de « mener les projets en cohérence avec les orientations du SCoT et de la politique économique de la Communauté de communes. » Le PLU de l'Ile-d'Olonne prévoit également de gérer le rythme de développement de la zone d'activités, en organisant un phasage des développements en cohérence avec les grandes évolutions du territoire (réalisation de la mise à 2x2 voies de la route D32). Le zonage traduit ce phasage sous la forme de deux zones Ue et 1AUe.

L'orientation du SCoT met en avant la préservation de l'activité agricole et de la pêche, la préservation de l'agriculture péri-urbaine. Le PADD prévoit plusieurs orientations relatives à la protection et à la mise en valeur de l'environnement. Le PLU prévoit par exemple de « préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire », « conserver la vocation agricole », notamment en préservant les terres agricoles permettant la redistribution en cas de recul des exploitations et la mutation de orientations techniques, dans un contexte économique local marqué par l'importance de la filière agro-alimentaire. Le zonage du PLU traduit ces orientations au travers du zonage A dans la plaine (zone agricole où les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées). A proximité des zones urbanisées, les terres agricoles sont classées en Ap (agricole paysager), où les constructions sont interdites afin de maintenir ces zones de « tampon » entre plaine agricole et secteur urbain (hormis les habitations nécessaires aux exploitations agricoles et les équipements collectifs et services publics sous conditions).

- **Orientation SCoT n°3** : maîtriser l'urbanisation et protéger l'environnement

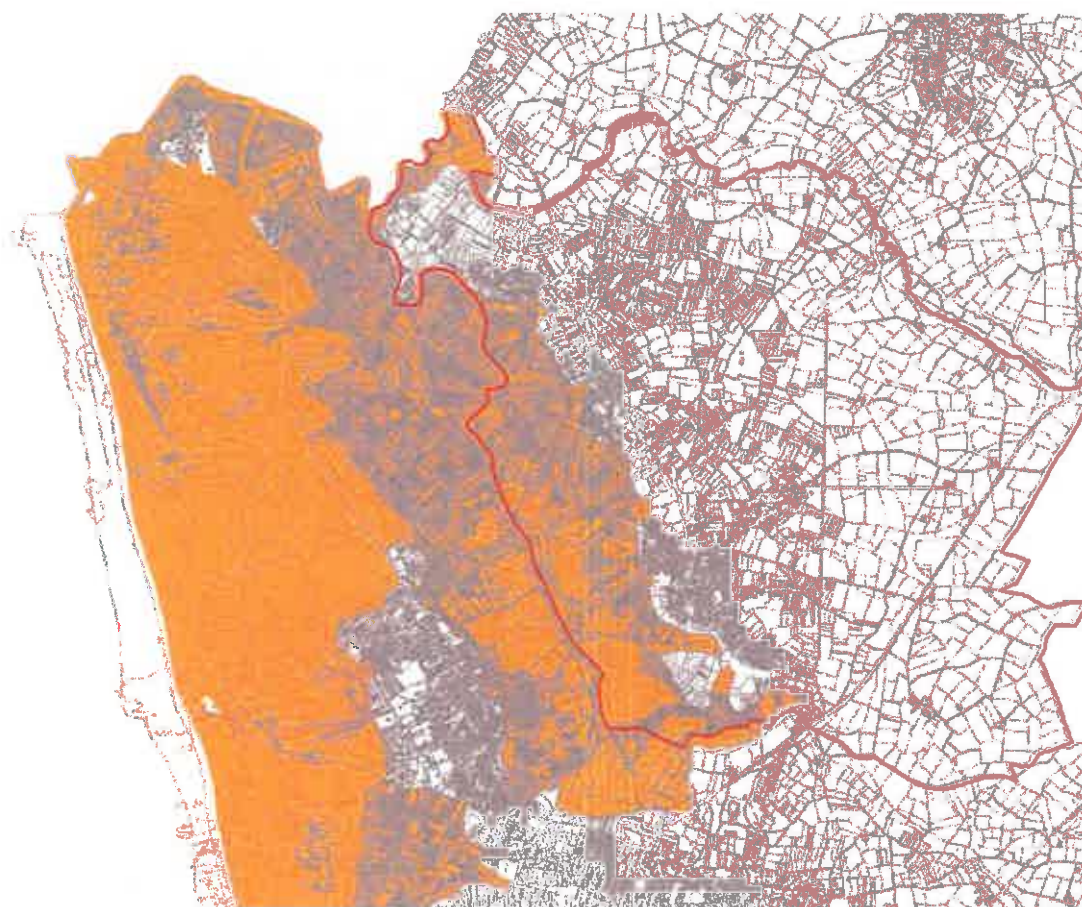
Le SCoT précise de façon stricte le type d'urbanisation autorisé dans les villages bordiers des marais (la Salaire, la Burelière, la Brardière). Il impose à ce que « le développement urbain devra s'opérer par remplissage des dents creuses existantes dans le respect des coupures d'urbanisation et de l'organisation architecturale et urbaine propre à chaque village ».

Les coupures d'urbanisation, en application de l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme, sont définies par le SCoT par la carte ci-après.



Le PLU de l'Ile-d'Olonne respecte ces coupures d'urbanisation grâce à une ouverture modérée des nouvelles zones à urbaniser (zones AU). Les espaces naturels entre les zones urbanisées sont par ailleurs classés en zones N pour la plupart, où les constructions sont interdites hormis celles pour l'exploitation agricole. Au sein des coupures d'urbanisation identifiées par le ScoT, seuls deux secteurs réduits sont classés Nhc, il s'agit du hameau de la Salaire et du hameau de la Vigne du moulin (auparavant classé en zone A par le POS). La zone Nhc est une zone à dominante naturelle de taille et capacité d'accueil limitées, mise en place conformément à l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme. Une règle d'emprise au sol est définie pour assurer la prédominance des espaces non bâtis. Au droit de la Salaire, le cœur d'îlot est inconstructible.

Le SCOT a par ailleurs prescrit la préservation des milieux et de l'environnement des espaces remarquables du littoral délimités sur la carte ci-après en application de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

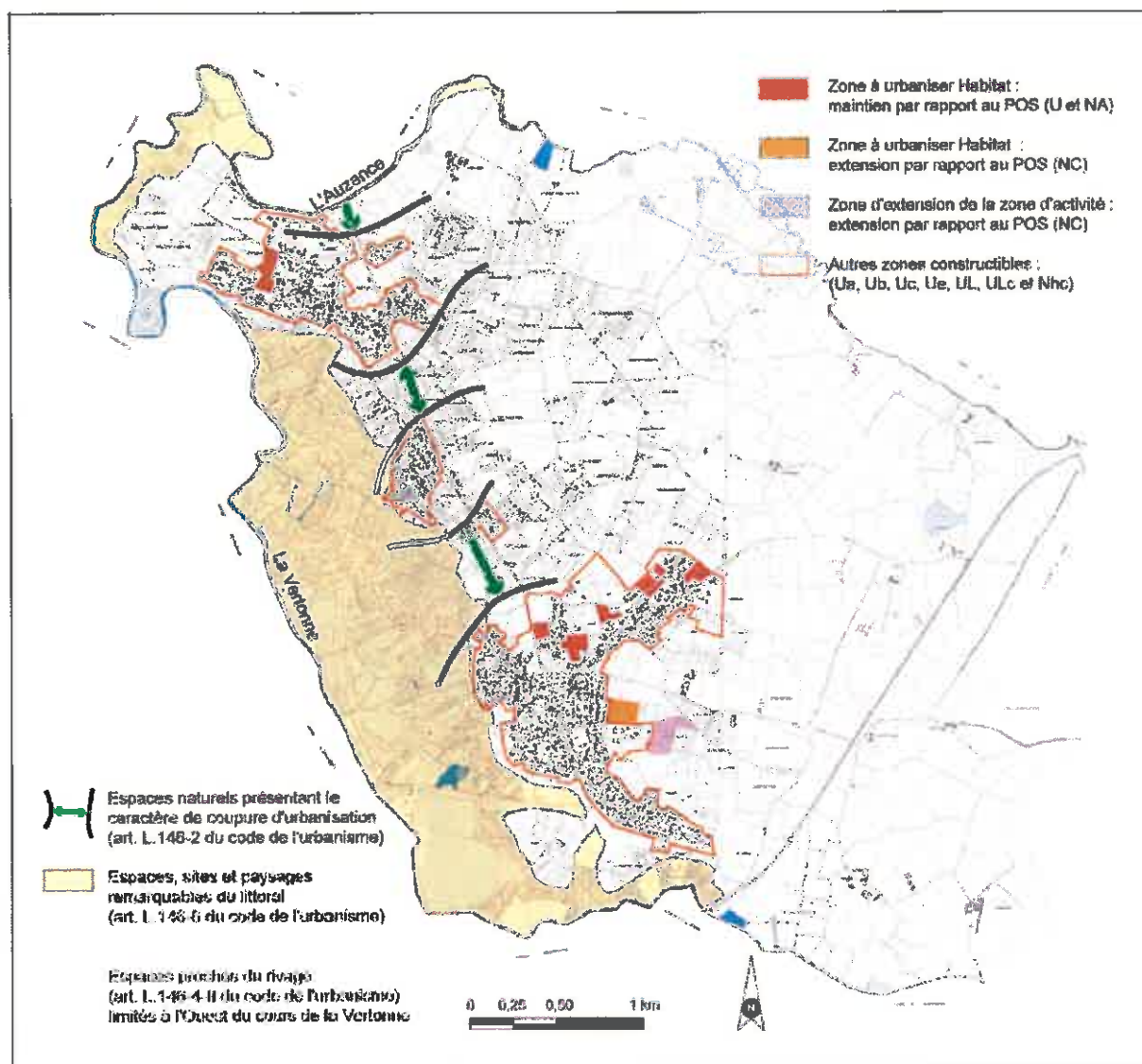


DELIMITATION DES « ESPACES, SITES ET PAYSAGES REMARQUABLES DU LITTORAL », en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme

Au regard de la protection des espaces remarquables au titre de la loi littoral, le PLU de l'Ile-d'Olonne impose une protection sous la forme d'un zonage N L. 146-6. Seuls sont autorisés les aménagements légers (cheminements piétons ou cyclables, postes d'observation de la faune, aires de stationnement non cimentées et non bitumées) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la qualité des milieux.

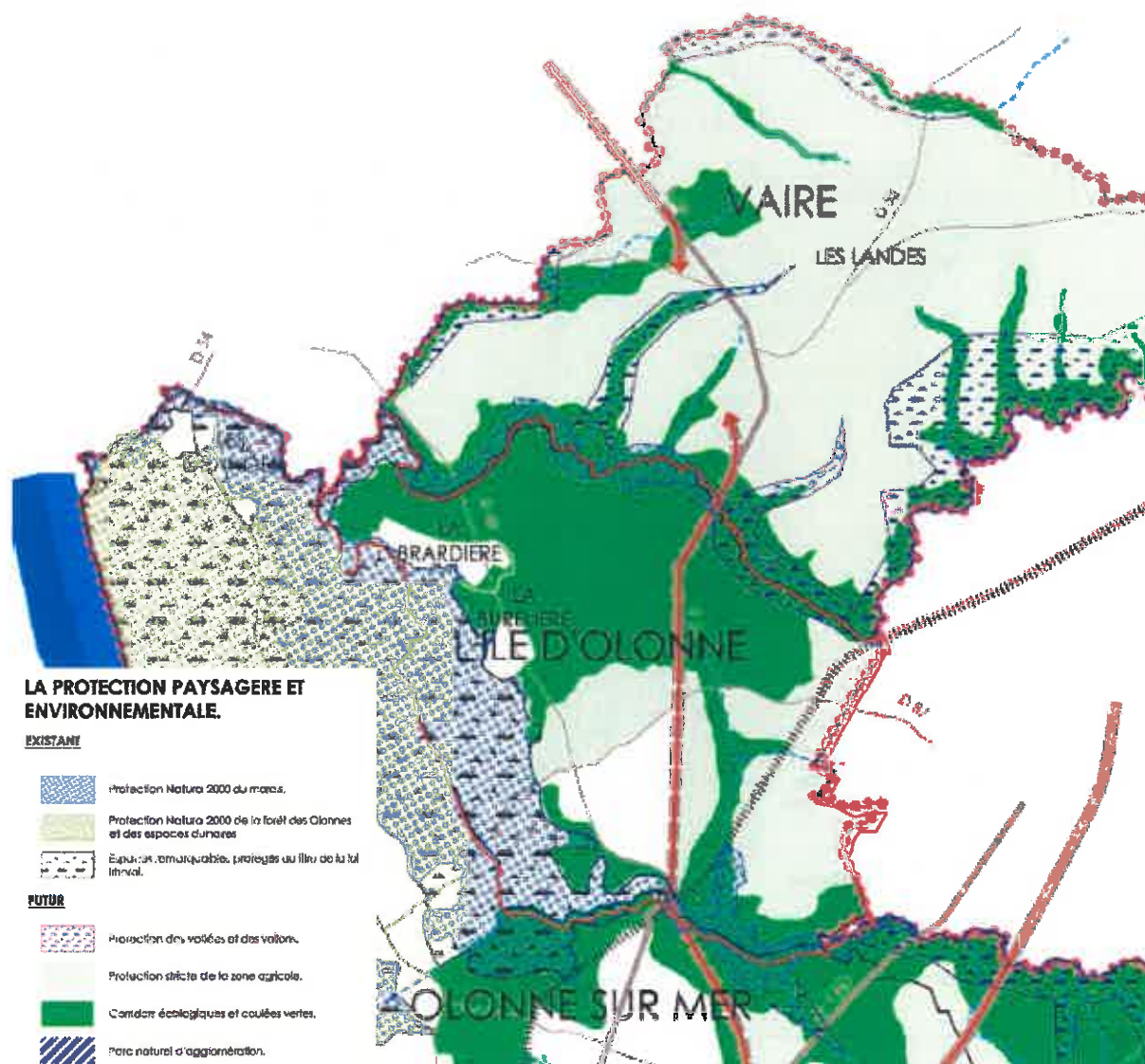
Un petit secteur au sein des marais, à l'ouest du centre bourg, est classé en Nm.146-6, autorisant les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation d'un projet communautaire d'écomusée. Le secteur étant situé dans les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements autorisés sont conformes à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines du territoire communal sont proches de l'espace remarquable constitué par le marais, pour des raisons historiques d'implantation des noyaux urbains. Toutefois, le PLU ne prévoit aucune extension urbaine à proximité de cet espace. En effet, les zones à urbaniser sont nettement en retrait de l'espace remarquable, et en second rideau par rapport aux fronts urbains qui font face au marais.



Les marais ainsi que l'ouest des deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont couverts par le zonage N L. 146-6 (et Nm.146-6 pour un petit secteur).

Enfin, en complément des protections accordées aux espaces naturels répertoriés, les corridors écologiques, tels que les vallées, les étangs, les cours d'eau et plus globalement l'ensemble des zones humides, doivent être identifiés dans le PLU. Les corridors écologiques du SCoT sont définis par le document graphique ci-après.



Le PADD du PLU de l'Île-d'Olonne prescrit dans son orientation n°5 de « constituer des trames bleues-vertes maillées, conformément au Grenelle de l'environnement », notamment en favorisant les continuités écologiques et le lien entre marais, zones humides et espace rétro-littoral agricole. Le PLU respecte dans son plan de zonage les corridors écologiques identifiés dans le SCoT, par un classement en zone naturelle et agricole de ces secteurs : le Document d'Orientations Générales du SCoT précise, pour les sièges et sites principaux d'exploitation, que des bâtiments nouveaux liés à l'activité agricole pourront être autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors. Ainsi, dans la partie Nord du territoire communal, les secteurs agricoles du corridor écologique sont classés en zone A : leur protection est donc assurée car seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Au Nord et au Sud du territoire, les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont protégées par la loi littoral, traduite dans le PLU sous la forme d'un zonage spécifique N.L.146-6 (voir *supra*) ainsi qu'un zonage N. En revanche, certaines zones sont urbanisées (lieu-dit « la Salaire » et lieu-dit « la Vigne du Moulin ») et de ce fait un classement en zone Nhc a été instauré. La zone Nhc est une zone à dominante naturelle de taille et capacité d'accueil limitées.

Concernant la prise en compte des énergies renouvelables, le SCoT du canton des Sables-d'Olonne prescrit « d'intégrer, dans les réflexions préalables à la construction de bâtiments publics ou de programmes aidés par les collectivités, l'usage de l'énergie solaire, de la biomasse, de la géothermie, etc ». Le PLU de l'Île-d'Olonne a traduit cette prescription dans son PADD en préconisant de « créer

une situation favorable au développement de la filière bois-énergie, en préservant les boisements et les haies du bocage ». Dans cette perspective, l'ensemble des boisements identifiés lors de l'état initial de l'environnement a été classé en Espace Boisé Classé, et en zone A ou N. Les haies sont également identifiées sur le plan de zonage du PLU en « espace à préserver au titre du paysage », conformément à l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Le projet de classement identifie les boisements qui soulignent l'organisation de l'espace et de ses différentes unités paysagères. Les haies existantes et signalées sur le plan de zonage sont celles qui présentent des enjeux environnementaux importants d'un point de vue la préservation des continuités écologiques sur la commune. Au total, environ 10,5 km linéaires de haies sont identifiés.

Dans la prise en compte des risques naturels, le PLU de l'Ile-d'Olonne est également compatible avec le SCoT, puisqu'un des grands objectifs de l'orientation 5 du PADD est de respecter « les zones à risque de submersion marine et d'inondation, pour conserver les champs d'expansion de l'eau et prévenir toute difficulté en milieu urbain ».

3.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux

Conformément à l'article R. 123-2-1-2° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

L'état initial de l'environnement est analysé dans la première section du Rapport de Présentation.

Une synthèse et une analyse y sont présentées dans les chapitres suivants.

A. L'environnement à l'échelle de la commune

Le patrimoine naturel

Réseau Natura 2000

La commune de l'Ile-d'Olonne est couverte par deux sites Natura 2000 :

- Le SIC (Site d'Importance Communautaire n° FR 5200656) « Dunes, forêt et marais d'Olonne », au titre de la directive « Habitats »,
- La ZPS (Zone de Protection Spéciale n° FR5212010) « Dunes, forêt et marais d'Olonne », au titre de la directive « Oiseaux ».

Ces deux sites couvrent un seul et même périmètre géographique. Chacun des deux sites fait l'objet d'un DOCOB (Document d'Objectifs).

La présence de ces deux sites Natura 2000 justifie la nécessité d'une évaluation environnementale du PLU de l'Ile-d'Olonne au titre de l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme.

Les deux sites recouvrent deux milieux bien différents :

- à l'ouest, il s'agit d'ensembles dunaires et de la forêt d'Olonne, qui ne concernent pas la commune de l'Ile d'Olonne,
- à l'est, il s'agit d'un vaste ensemble de marais salés avec des entrées d'eau contrôlées. Ces marais possèdent notamment une végétation halophile intéressante (végétation vivant en milieu salé). Quelques pelouses calcaires occupent également ces marais.

▪ Le DOCOB ZPS « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

L'élaboration du Document d'Objectifs ZPS s'est accompagnée de la rédaction de la Charte Natura 2000 du site, qui regroupe des recommandations et engagements visant conjointement à la préservation du site au titre des deux directives.

Ce Document d'Objectifs (Docob) Oiseaux a été élaboré entre novembre 2007 et juin 2009, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte des Marais des Olonnes, structure animatrice du Document d'Objectifs Habitats.

Le Comité de Pilotage du site, présidé par le Président du Syndicat Mixte des Marais des Olonnes, s'est réuni à 4 reprises, pour lancer la démarche d'études puis valider les phases de diagnostic, de définition des enjeux et le programme de gestion du site.

Les travaux d'expertise, de concertation et de rédaction du Docob Oiseaux, réalisés par l'ADASEA et la LPO de la Vendée, s'appuient sur une forte concertation avec les acteurs locaux, réunis dans le cadre de groupes de travail ou concertés individuellement.

La partie de la ZPS qui couvre la commune de l'île d'Olonne ne concerne que le marais d'Olonne ainsi qu'une partie des vallées de la Vertonne et de l'Auzance.

Le marais d'Olonne, de taille modeste avec moins de 2 000 hectares (dont environ 300 hectares sur l'île d'Olonne), s'organise en deux secteurs distincts et longtemps indépendants, reliés entre eux à nouveau depuis 1874 : les marais de la Gachère au Nord, traversés par l'Auzance et la Vertonne et alimentés en eau salée par un chenal étroit au Nord, et le Bassin des Chasses au Sud qui draine quelques petits ruisseaux et une partie de la Vertonne pour rejoindre la mer vers le Sud par le chenal du port des Sables. De faible altitude, ces marais découpés en plusieurs centaines de bassins de taille variable subissent à la fois l'influence des marées et celle des rivières qui y transitent. D'abord aménagés et exploités pour leur sel, les marais sont aujourd'hui des marais à poissons. Le système hydraulique au sein de ces marais consiste en une série d'ouvrages qui assurent de façon cyclique les entrées d'eau de mer et l'évacuation des eaux ayant séjourné dans les bassins. L'extrême découpage de ces marais peu profonds et la persistance d'une gestion hydraulique périodique évoquant le rythme des marées a permis le maintien d'habitats de type présalés et lagunes qui sont devenus rares et sont à ce titre retenus par la Directive Habitat.

Sur la commune de l'île d'Olonne, la ZPS est elle-même découpée en deux types de milieux distincts :

- les marais et roselières associées,
- les vallées et roselières associées.

Au sein du milieu « Marais et roselières associées », 43 espèces d'oiseaux sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et 44 espèces ont une forte valeur patrimoniale ou sont représentatives du milieu.

Au sein du milieu « Vallées et roselières associées », 34 espèces d'oiseaux sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et 38 espèces ont une forte valeur patrimoniale ou sont représentatives du milieu¹.

Parmi ces espèces, un certain nombre d'entre elles ont fait l'objet d'une cartographie, ce qui permet de lister les espèces particulièrement présentes sur la commune de l'île d'Olonne :

- l'Avocette élégante. Elle est inventoriée au niveau des marais, notamment à proximité du bourg. Le DOCOB identifie environ 200 à 250 couples nicheurs et 50 à 300 oiseaux hivernants dans le milieu « marais et roselières associées » ;
- de nombreux limicoles migrateurs et hivernants : le Bécasseau sanderling, le Bécasseau variable, le Bécasseau violet, la Courlis corlieu, la Barge rousse, la Barge à queue noire, le Grand Gravelot. On les trouve dans la partie Sud des marais ainsi que dans la vallée de l'Auzance ;
- le Busard des roseaux. Il a notamment été identifié près du village de l'Audouinière. Le DOCOB identifie 1 couple nicheur et indique entre 0 à 2 oiseaux hivernants et en halte migratoire, avec une tendance à la baisse ;
- les canards hivernants et migrateurs : Canard pilet, Canard souchet, Canard siffleur ;
- l'Echasse blanche (environ 50 à 70 couples nicheurs identifiés par le DOCOB) et le Chevalier gambette (indiqué entre 0 à 50 oiseaux hivernants et quelques dizaines de couples nicheurs et d'oiseaux en halte migratoire identifiés par le DOCOB) ;
- la Mouette mélanocéphale, sur l'ensemble des marais,
- la Spatule blanche, dans la partie Sud des marais. Le DOCOB recense entre 0 et 5 oiseaux nicheurs et 10 à 80 oiseaux en halte migratoire ;
- la Sterne pierregarin,
- le Vanneau huppé, etc.

¹ Dans sa totalité, la ZPS compte 52 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux et 55 espèces à forte valeur patrimoniale ou représentatives des milieux.

▪ Le DOCOB SIC « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

Ce DOCOB, approuvé en octobre 2011, propose, suite à un travail de concertation avec les acteurs du site qui s'est étalé sur près de deux années, des objectifs de gestion, un ensemble de mesures pour les atteindre, un calendrier de mise en oeuvre sur 5 ans et des indications sur les coûts et les montages financiers envisageables.

Au total, ce ne sont pas moins de 30 habitats de la Directive et 29 espèces animales et végétales des Annexes 2 et 4 qui ont été répertoriés dans le cadre de l'élaboration du Document d' Objectifs.

41 espèces relevant de la Directive Habitats (28) ou de la Directive Oiseaux (12) sont signalées sur le site. Il s'agit très majoritairement d'espèces animales (2 plantes seulement), appartenant à tous les grands groupes faunistiques.

Espèces relevant de la Directive Habitat et identifiées dans le marais d'Olonne et les deux vallées

- espèces de mammifères (Loutre, Pipistrelle de Kuhl, Vespertilion de Daubenton),
- espèces d'amphibiens (Grenouille agile, Rainette verte...),

Autres espèces remarquables identifiées dans le marais d'Olonne et les deux vallées

- 1 espèce d'oiseau hivernante en Annexe 1 répondant aux critères ZICO : Spatule blanche ;
- 3 autres espèces d'oiseaux nicheuses remarquables : Chevalier gambette, Tadorne de Belon, Vanneau huppé ;
- 6 plantes rares : Armoise maritime, Bellardie germandrée, Erythrée maritime, Limonium oreille d'ours, Orchis grenouille, Orchis des marais ;
- 1 espèce animale peu commune : Criquet des salines ;
- 1 espèce de poisson sensible : Anguille (civelle).

L'ensemble du site est concerné par plusieurs mesures de gestion qui ont pour objectif général la préservation du site et des habitats identifiés.

Ces deux sites Natura 2000 sur la commune de l'Ile d'Olonne sont protégés dans le PLU grâce à un zonage NL.146-6 au titre de la Loi Littoral, comprenant les marais à l'ouest, la vallée de l'Auzance au nord et la vallée de la Vertonne au sud ; et un zonage N le long de l'Auzance au nord-est, le long de la Vertonne au sud-est du territoire communal et dans le secteur du marais au nord-ouest.

ZNIEFF

Trois ZNIEFF de type I sont présentes, en partie, sur le territoire communal de l'Ile d'Olonne :

- la ZNIEFF « vallée et coteaux de l'Auzance », à cheval sur la limite communale au nord,
- la ZNIEFF « vallée de la Vertonne », à cheval sur la limite communale au sud,
- la ZNIEFF « partie sud des marais de la Gachère », sur une partie des marais à l'ouest de la commune.

Une seule ZNIEFF de type II est présente sur le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF « dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne ».

▪ ZNIEFF I (520005771) : Vallée et coteaux de l'Auzance

Cette ZNIEFF représente un vaste secteur de marais saumâtres et salés, utilisés en pâture et bassins piscicoles, bordés pour partie par des coteaux schisteux au relief assez prononcé, apportant au site un nouvel habitat inscrit à la Directive Habitat et conférant un intérêt paysager certain.

La ZNIEFF abrite 22 espèces déterminantes dont plusieurs espèces végétales protégées (*Romulea columnae* et *Centaureum maritimum* : une des dernières stations de Vendée) et une petite population d'une odonate protégée : *Coenagrion mercuriale*. Il s'agit également d'une zone de reproduction pour l'avifaune et notamment l'Echasse blanche, le Chevalier gambette, le Vanneau huppé, la Sterne pierregarin...

▪ **ZNIEFF I (520520003) : Vallée de la Vertonne**

Cette ZNIEFF correspond à la partie aval de la vallée de la Vertonne, subissant l'influence de l'eau salée et caractérisée par de grandes prairies plus ou moins inondables. La végétation au sein de la ZNIEFF est diversifiée (espèces halophytes, subhalophytes et de prairies douces). La vallée de la Vertonne abrite 19 espèces déterminantes dont une avifaune particulièrement importante à proximité des bassins peu profonds et des roselières du site : reproduction de l'Echasse blanche, de l'Avocette, du Chevalier gambette, de la Sterne pierregarin, du Gorge bleue... Par ailleurs, la ZNIEFF présente une potentialité entomologique importante.

▪ **ZNIEFF I (520005770) : Partie sud des marais de la Gachère**

Cette ZNIEFF représente un vaste secteur de marais salés, comprenant encore des bassins exploités en salines (certains remis en exploitation récemment), et d'autres peu artificialisés par la pisciculture. La partie sud des marais de la Gachère abrite plusieurs habitats de la Directive dont de belles surfaces de prés salés. C'est également une zone dont la richesse avifaunistique est manifeste avec notamment des espèces nicheuses (Avocette, Echasse Blanche, Vanneau huppé, Chevalier gambette, Mouette mélanocéphale...), une zone d'hivernage majeure pour des anatidés (Canard pilet, Canard souchet) et une zone de halte migratoire pour de nombreuses espèces (Courlis corlieu, Spatule blanche...).

▪ **ZNIEFF II (520005766) : Dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne**

La ZNIEFF de type II concerne environ un tiers de la superficie communale, au niveau des marais, des deux vallées de la Vertonne et de l'Auzance, ainsi qu'une vaste zone de la plaine agricole au Nord de la commune et entre les routes départementales D38 et D32.

Elle recoupe les trois ZNIEFF de type I énoncé précédemment sur la commune de l'île-d'Olonne et reprend en partie le périmètre des sites Natura 2000 de la commune. A ce titre, la ZNIEFF représente un grand ensemble remarquable regroupant une diversité de milieux exceptionnelle unique à l'échelle régionale. Pas moins de 30 habitats présents sont inscrits à l'annexe 1 de la Directive "Habitat". De même, 28 espèces relevant de la Directive "Habitat" et 12 de la directive "Oiseaux" sont présentes sur le site. Le site constitue une mosaïque de milieux très diversifiés : zones humides salées (lagunes, marais salants...), zones humides douces (vallées, tourbière alcaline, prairies humides...), dunes, lentille calcaire, coteaux schisteux... réunis sur une surface relativement réduite. La flore est particulièrement riche avec une trentaine d'espèces protégées et la présence de stations de plantes très localisées à l'échelle régionale (*Bartsia trixago*, *Serapias lingua*, *Xeranthemum cylindraceum*...). La faune est également remarquable avec une très grande richesse avifaunistique (zone de nidification, de migration et d'hivernage pour de nombreuses espèces protégées et/ou inscrites à l'annexe 1 de la directive "Oiseaux"), la présence d'insectes protégés (*Maculinea arion*, *Oxigastrea curtisii*, *Coenagrion mercuriale*...) et d'amphibiens menacés (*Pélobate cultripède*...).

Au droit du coteau nord de la commune et de la plaine agricole se retrouvent par exemple des oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe 2 de la Directive « Oiseaux » (Fauvette pitchou, Alouette lulu, Engoulevent d'Europe), des espèces végétales protégées et à forte valeur patrimoniale (Orchis grenouille, Zannichellie à feuilles obtuses...), des espèces d'amphibiens protégés (Rainette arboricole, Grenouille agile...). Ce secteur de la commune est également occupé par quelques haies et boisements résiduels (les plus importants se situent à proximité du hameau de la Brardière).

ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

La commune de l'île-d'Olonne est couverte par la ZICO « Marais et forêt d'Olonne », qui concerne les marais sur la partie Ouest du territoire communal, hébergeant une avifaune remarquable. En effet, l'avifaune nicheuse y est particulièrement intéressante et compte notamment 6 espèces nicheuses (Milan noir, Busard des roseaux, Echasse blanche, Avocette) et près de 15 espèces d'oiseaux d'eau hivernantes ou de passage (Tadornes de Belon, Héron cendré, Mouette mélanocéphale, Grand

Cormoran, Canard pilet...). Du fait des effectifs d'oiseaux d'eau qu'il héberge en migration et en hivernage, le site est reconnu d'importance internationale (Convention de Ramsar).

Zones humides d'importance nationale

Les ZHIN, définies en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisies pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus.

Si la plupart des zones humides concernées étaient celles ayant un intérêt dans la conservation d'espèces dites "patrimoniales" (correspondant à un certain degré de rareté) ou d'écosystèmes, ou ayant un intérêt dans la gestion de l'eau, certaines zones dégradées avaient aussi été retenues car leur suivi était jugé nécessaire.

La commune de l'île d'Olonne est couverte par la ZHIN « Marais d'Olonne ». Le périmètre couvre l'ensemble des marais à l'Ouest de la route départementale, ainsi que les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne et leurs abords.

La trame verte et bleue

Un projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues sur le Canton des Sables d'Olonne est en cours d'élaboration. D'après les informations recueillies auprès du Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne sur le projet d'étude, en date d'octobre 2012, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont été identifiés sur la commune de l'île-d'Olonne.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est la plus riche, où les habitats ont une surface suffisante pour assurer leur fonctionnement, et où les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Les corridors écologiques sont les espaces qui permettent aux différentes espèces de circuler d'un réservoir à l'autre, assurant ainsi le brassage génétique nécessaire à la viabilité des populations, et permettant des migrations suscitées par le changement climatique.

Ceux-ci se traduisent par plusieurs types de milieux sur la commune :

- réservoirs de biodiversité : milieu aquatique et zone humide, milieu boisé (haies et arbustes), milieu bocager et milieu prairial. Les réservoirs de biodiversité d'importance majeure correspondent au marais d'Olonne, aux deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne ainsi qu'une partie de la plaine agricole à l'Est du hameau de la Brardière et au Nord du bourg.
- corridors écologiques : milieu aquatique et zone humide, milieu boisé (haies et arbustes), milieu bocager et milieu prairial. Les corridors écologiques majeurs et significatifs se situent particulièrement le long des deux vallées, sur un axe nord-sud dans le milieu bocager de la commune à l'est (affluent de la Vertonne) et sur un axe est-ouest reliant les marais d'Olonne à la plaine agricole.

L'agriculture et l'occupation du sol

L'agriculture

D'après le recensement général agricole (données AGRESTE), la commune compte 9 sièges d'exploitations en 2010, contre 15 en 2005 et 42 en 2000. Le nombre d'exploitations a donc fortement baissé. La superficie agricole utile (SAU) a également fortement baissé, pour passer de 766 ha en 2000 à 553 ha en 2010. Au sein de cette SAU, les superficies en terres labourables ont subi le plus fort recul, en passant de 611 ha en 2000 à 367 ha en 2010, soit une perte de près de 40 % de terres en dix ans. Les surfaces toujours en herbe ont également baissé, mais dans une moindre mesure, en passant de 185 ha en 2000 à 126 ha en 2000.

Les systèmes de production sur la commune restent très diversifiés. Le système bovin-viande est majoritaire. Viennent ensuite derrière les systèmes « vaches allaitantes » et le maraîchage.

La commune de l'Ile d'Olonne est concernée par :

- 1 AOC-AOP : le beurre Charentes-Poitou,
- 4 IGP : la brioche vendéenne, le porc vendéen, les volailles de Challans, les volailles de Vendée,
- 1 VDQS « fiefs vendéens ». Le classement en AOC est en cours.

L'occupation du sol

Le territoire de la commune de l'Ile d'Olonne peut se découper en trois parties différentes :

- A l'Ouest, les marais salants,
- Contre les marais salants, plus à l'Est, les zones urbanisées, qui s'étalent de part et d'autre de la route départementale n°38,
- Dans la grande moitié Est, la plaine agricole, principalement occupée par des cultures et de la vigne, ainsi que quelques boisements et friches ici et là.

En 2010, les cultures et les prairies représentent plus de la moitié du territoire communal. Il s'agit principalement de surfaces fourragères, céréalières, prairiales et cultures d'oléoprotéagineux.

Les surfaces en vignes ont diminué de moitié depuis 1992. De nombreuses vignes sont retournées à l'état de friche agricole. Les superficies en vignes sont assez faibles aujourd'hui, et ne représentent plus que 40 hectares. Il y a environ 50 ans, les vignes couvraient plus de 300 ha. La demande de classement en AOC représente à ce jour plus de 100 hectares.

Inversement, les surfaces urbanisées ont doublé entre 1992 et 2010, pour passer de 98 ha à 201 ha. Les surfaces urbanisées comprennent le village et ses hameaux, mais également les parcelles isolées occupées par un bâti, indépendamment de la destination de ce bâti. Ce bâti isolé correspond généralement à des exploitations agricoles ou d'anciennes fermes transformées en maisons d'habitation. Cette forte augmentation des superficies urbanisées traduit une pression foncière importante, encouragée par les derniers documents d'urbanisme en vigueur sur la commune. Cela traduit également une consommation importante de l'espace sous forme d'un tissu pavillonnaire relativement lâche.

Les surfaces en cultures et les prés ont diminué de 300 ha, au profit de nouvelles surfaces urbanisées ou de friches. Les prés représentent un peu plus de 100 ha.

Les friches et forêts couvrent en 2010 un peu plus de 100 ha. Il s'agit principalement de bosquets et de terres qui sont retournées à la friche après l'abandon de cultures, ou le non entretien. Ces surfaces sont disséminées dans la plaine agricole. Les haies sont encore présentes, mais leur présence reste assez mineure dans le paysage (voir diagnostic paysager). Le Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*) est l'élément prépondérant du bocage vendéen. D'autres espèces sont également identifiées dans ces secteurs boisés ou en friche : l'Orme et le Saule. La strate arbustive des friches et des haies est composée d'Aubépine, de Prunelier, et d'Ajonc. Les parcelles boisées les plus grandes sont recensées à l'est de la Brardière, au lieudit « la grande pièce ».

Enfin, il faut noter une différence importante entre les superficies de marais estimées en 1992 et celles estimées en 2010. Cette différence peut s'expliquer par les accotements des marais, qui ont été compris dans le calcul en 2010, ce qui n'avait pas été le cas en 1992, où seules les surfaces en eau avaient été additionnées.

La gestion de l'eau

Les cours d'eau et les eaux superficielles

La commune de l'île d'Olonne est à cheval sur deux bassins versants :

- Le bassin versant « Auzance » au Nord, lié au cours d'eau de l'Auzance,
- Le bassin versant « Vertonne » au Sud, lié au cours d'eau de la Vertonne.

Les deux cours d'eau assurent l'alimentation en eau douce des marais depuis le havre de la Gachère à la Cabaude.

L'Auzance prend sa source sur la commune de Saint-Flève-des-Loups entre la Motte-Achard et la Roche-sur-Yon. Elle se jette dans le marais des Olonnes au niveau du hameau des Grands Côteaux. La Vertonne prend sa source sur la commune de Poiroux, à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de l'île-d'Olonne.

Sur la période 2000-2002, les stations SEQ-Eau (Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau) au sein du SAGE Auzance sont les suivantes :

- L'Auzance (sur la commune de Vairé),
- La Ciboule (sur la commune de Saint-Mathurin),
- La Vertonne (Sainte-Foy),
- Gué Chatenay (Payré, commune de Poiroux).

Les sections qui suivent synthétisent les principales caractéristiques biologiques et physico-chimiques de l'Auzance et de la Vertonne qui traversent la commune.

L'Auzance

Sur la période 2000-2002, les analyses du SATESE effectuées au Petit Besson révèlent que l'Auzance subit des altérations de quatre natures :

- Les matières organiques et oxydables,
- Les matières azotées,
- Les nitrates,
- Les matières phosphorées.

Les concentrations en nitrates sont généralement comprises entre 10 et 25 mg/L (voire supérieures) environ 8 mois sur 12. La qualité de l'eau est donc passable pour ce paramètre « nitrates ». Ce paramètre s'est légèrement amélioré par rapport à la période de mesures 1997-1999, mais reste insuffisant.

L'étude de la qualité de l'eau des cours d'eau comme l'Auzance et la Vertonne se mesure également au travers de l'analyse biologique, qui intègre l'environnement, les milieux aquatiques, la faune, la flore, le fonctionnement des habitats qui réagissent aux variations physico-chimiques de l'eau.

Les indicateurs biologiques de la qualité de l'eau permettent d'évaluer avec précision les qualités physico-chimiques de l'eau sur du long terme.

L'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) a permis d'évaluer la qualité biologique de l'Auzance (à Vairé).

L'indice IBGN correspond à une analyse des macro-invertébrés benthiques (qui vivent dans la vase). Ces différents invertébrés, par leur degré de résistance à la pollution de l'eau, informent sur la qualité de l'eau. L'analyse comparative de différents peuplements de macro-invertébrés renseignent ainsi que l'état de perturbation du milieu aquatique dans lequel ils vivent.

L'indice IBGN varie de 1 à 20, d'après le tableau suivant. Plus l'indice est faible, plus la qualité de l'eau est mauvaise.

IBGN	> ou = à 17	16-13	12-9	8-5	> ou = à 4
Couleur					

Plusieurs mesures ont été effectuées entre 1994 et 2000. Leur faible nombre ne permet pas de suivre avec précision l'évolution au fil des ans, mais cela donne néanmoins des indications sur la qualité générale du cours d'eau.

L'indice varie entre 7 (septembre 1994) et 15 (mai 1994). Il est de 10 en mai 1997 et juin 2000.

Les résultats montrent que les taxons polluo-résistants sont présents au printemps et disparaissent après la période estivale. Les débits à l'étiage très faibles sont certainement à l'origine de la disparition de ces taxons sensibles.

La diversité taxinomique n'est généralement pas très élevée. Le milieu physique de l'Auzance semble peu diversifié.

La Vertonne

Les nitrates sont présents généralement en concentration inférieure à 25 mg/L en période hivernale. En période estivale, les concentrations diminuent et deviennent inférieures à 15 mg/L.

Les concentrations en phosphates sont supérieures à 1 mg/L et peuvent dépasser 2 mg/L à certaines périodes de l'année, ce qui induit une qualité de l'eau très mauvaise pour ce paramètre.

Par comparaison à la période 1997-1999, la qualité de l'eau de la Vertonne ne s'est pas améliorée. Parmi les cours d'eau cités plus haut, elle représente celui qui détient la plus mauvaise qualité. Aucune amélioration au fil des années n'a pu être constatée.

Les récentes campagnes de mesures de la CQEL (Cellule Qualité des Eaux Littorales), effectuées dans les eaux de transition en aval de tous les cours d'eau du bassin, permettent de donner certaines indications complémentaires sur la qualité des eaux de la Vertonne (mesures effectuées au niveau du Havre de la Gachère). Les eaux de transition sont les eaux estuariennes et toutes les eaux qui sont dans la zone de mélange entre les eaux salées côtières et les eaux douces fluviales. L'étude de la qualité de ces eaux qui sont en aval du bassin versant renseigne ainsi sur la qualité générale et globale du bassin.

Pour la Vertonne, les résultats sont représentés dans les sections suivantes. Les caractéristiques du cours d'eau sont comparées aux normes du SEQ-Eau (Système d'Evaluation de la Qualité de l'eau) fixées par la loi sur l'eau.

■ Concentration en E. Coli

Les bacilles E. Coli (*Escherichia Coli*) sont présents dans l'intestin. Ils sont utilisés comme indicateurs de la présence potentielle d'autres germes pathogènes pouvant provoquer des maladies. Leur teneur dans l'eau des rivières est un moyen de vérifier si les conditions d'hygiène sont remplies pour la baignade.

Les pollutions sont imputables aux canalisations de déversement des eaux usées des stations d'épuration ou à des déchargements intempestifs d'eaux usées provenant du réseau d'égouts. Dans les régions rurales, le lessivage des sols purinés peut également conduire à l'augmentation des germes dans les ruisseaux.

La qualité de l'eau selon l'indice E. Coli varie entre « mauvaise » et « très mauvaise ».

■ **Concentration en Streptocoques**

Les streptocoques fécaux : ils ne peuvent pas se multiplier dans l'eau, mais ils sont plus résistants que les coliformes (E. Coli). Leur présence en grande quantité constitue un facteur limitant pour la production d'eau potable, et pour la baignade.

Les coliformes et les streptocoques fécaux sont des bactéries témoins de la contamination fécale humaine ou animale. Leur présence indique une probabilité de contamination du milieu par des organismes pathogènes (bactéries, protozoaires, virus, champignons...).

Les concentrations en Streptocoques sont parallèles à celles en E. Coli : la qualité de l'eau évolue de "très mauvaise" en 2000 à "mauvaise" en 2003 et 2004.

■ **Concentration en nitrates**

Les nitrates proviennent de la dégradation de l'azote ammoniacal (évolution en nitrites, puis en nitrates). Ils sont utilisés essentiellement comme engrais. Indicateur de l'activité agricole, ils proviennent en grande partie de l'amont. Présent dans les sols cultivés, sa teneur dans l'eau varie avec les précipitations et les saisons. Ce paramètre ne doit pas dépasser 50 mg/l pour la production d'eau potable. Leurs origines peuvent être très diverses : minéralisation de la matière organique, engrais azoté, fumier, eaux usées domestiques et industrielles.

Les concentrations en nitrates approchent la norme de potabilité de l'eau (50 mg/l) en 2004 avec une concentration de 40 mg/l. D'une façon générale, **la concentration en nitrates reste très élevée depuis 1998**, variant de 15 mg/l en 2001 à 55 mg/l en 2003 (au-dessus de la norme de potabilité).

■ **Concentration en phosphates**

Le phosphore n'est pas directement toxique pour les poissons et le milieu aquatique, mais il est généralement responsable de l'accélération des phénomènes d'eutrophisation (déséquilibre du milieu aquatique qui résulte d'un apport excessif de nutriments comme l'azote ou le phosphore).

Les phosphates ont une origine principalement domestique (contamination fécale et détergents) mais aussi agricole (engrais) et industrielle (industrie chimique).

Les teneurs en phosphates restent importantes, généralement au-dessus du seuil de 0,5 mg/l, ce qui reflète une eau de qualité passable concernant ce paramètre.

Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est assurée :

- par un réseau enterré ou aérien dans le bourg et les principaux hameaux.
- par un réseau de fossés qui collectent et assurent le transport des eaux de ruissellement dans les écarts.

Le zonage d'assainissement établi en 2003 n'identifie aucun secteur où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En revanche, il est fait état de plusieurs secteurs présentant des problèmes d'écoulement lors de forts épisodes pluvieux.

Les secteurs la Brochetière et du Moulin de la vigne présentent des problèmes, lors de fortes pluies (débordement des fossés).

Dans les secteurs les plus au Nord aux hameaux de la Salaire et de la Burelière, la marée montante combinée à de fortes pluies peut venir remplir les fossés de ce secteur.

Enfin, des problèmes d'écoulement ont également été identifiés dans la partie Nord de la Brochetière et dans la rue des Aubépines. Une insuffisance du réseau de fossés a été identifiée comme la cause principale des débordements survenus.

Les eaux usées

■ l'assainissement collectif

L'exercice 2008 compte 1 149 branchements pour 1 250 logements environ, soit une augmentation de 1,7 % par rapport à l'année précédente, pour un volume équivalent à 90 202 m³, en augmentation de 2,8 % par rapport à 2007.

Le réseau des eaux usées est composé d'une petite partie de linéaire en gravitaire, et de la très grande majorité en refoulement :

- 4 030 mètres linéaires en système gravitaire,
- 19 706 mètres linéaires en refoulement.

La quantité de réseau en refoulement est particulièrement importante et concerne la majorité des logements. Ce type de système implique un entretien régulier du réseau et des postes de relèvements.

La station d'épuration (STEP) a été mise en service en 1982 au sud du bourg, vers le lieu-dit « l'Ileau ». Il s'agit d'une station de type lagunage aéré, avec quatre lagunes.

Les analyses en sortie de STEP (streptocoques, E. Coli, DCO, DBO5) sont toutes conformes à la réglementation.

Une étude de diagnostic de la STEP est en cours de réalisation et jusqu'en 2016. En effet, un programme général d'assainissement est en cours, élaboré par un bureau d'études, avec l'association du Conseil général et de la DDTM. Le programme a été présenté en décembre 2012, avec estimation des travaux. Avant réalisation de la station d'épuration, un programme de réhabilitation des réseaux sera engagé pour réduire les eaux parasites, le problème majeur de la station étant la charge hydraulique. Une première tranche de travaux est prévue en 2013.

■ l'assainissement non collectif

Suite aux raccordements d'environ 30 logements au réseau d'assainissement collectif, le nombre de logements en assainissement non collectif est d'environ 60 en 2010.

D'après le zonage d'assainissement réalisé en 2002, la quasi-totalité des logements isolés (les écarts) sont situés sur des sols classés « peu favorables » à l'assainissement non collectif. La raison principale est la présence de schistes en surface qui rend ces sols plutôt imperméables. Un test de perméabilité à la parcelle doit être fait afin de connaître la capacité d'infiltration réelle des sols. En fonction des résultats de ce test de perméabilité, un filtre à sable drainé (pour les terrains imperméables et hydromorphes) ou non drainé (pour les terrains très perméables) peut être préconisé.

Le zonage d'assainissement ne couvre pas l'ensemble du territoire communal, mais seulement les parcelles construites à la date d'élaboration du document en 2002. Par conséquent, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est inconnue en dehors des zones construites en 2003.

L'eau potable

La commune de l'île d'Olonne appartient au Syndicat Intercommunal d'AEP des Olonnes et du Talmondaïs.

L'exploitation des ouvrages de distribution de l'eau potable (conduites, branchements particuliers, réservoirs, stations de surpression, postes de chloration, ouvrages annexes) est confiée à la SAUR.

L'eau potable de l'île d'Olonne provient :

- de la retenue de Sorin-Finfarine,
- de la retenue du Graon,
- de la retenue du Jaunay.

Les paramètres physico-chimiques et microbiologiques de l'eau potable distribuée à l'île d'Olonne sont résumés dans le tableau suivant. Les normes de potabilité sont également rappelées.

Date	Lieu de prélèvement	Paramètres physico-chimiques					Paramètres microbiologiques (/100 ml)		
		pH	Turbidité (NFU)	Fer (µg/l)	Chlore (mg/l)	Conductivité (µS/cm)	Entérocoques	E-Coli	Coliformes
2007	Centre-bourg	8.4	<0.25	<10	0.66	528	0	0	0
	Normes		1	200	0.20	180-1000	0	0	0

Source : Vendée Eau – rapport annuel 2007

La qualité de l'eau de la commune est donc jugée bonne : elle respecte toutes les normes de qualité de l'eau. Seule la quantité en chlore est supérieure à la norme.

La gestion des déchets

La Communauté de communes a la compétence pour la gestion des déchets (ramassage, tri sélectif, compostage individuel, déchetteries). Le ramassage des ordures ménagères se fait une fois par semaine durant le printemps et l'été et une fois par quinzaine durant l'automne et l'hiver. En 2010, une collecte individuelle des emballages ménagers recyclables par conteneur a été mise en place, avec une collecte par quinzaine.

La déchetterie communautaire des Démeries est située à l'île d'Olonne. Elle accepte les déchets de ferraille, de bois, cartons, tout venant, gravats, batteries et huiles usagées, huiles de vidange, déchets ménagers spéciaux. Elle comprend des bornes de tri sélectif (emballages, verres, papiers journaux). Les déchets verts sont acceptés. Ils sont destinés au compostage pour l'agriculture. La déchetterie comprend également une recyclerie pour les encombrants, des matériaux valorisables par Emmaüs ainsi que des déchets électriques, électroniques, électroménagers. Elle permet de valoriser des déchets jusqu'à présent destinés à l'enfouissement.

En 2009, la quantité des déchets recyclables collectés est en augmentation de + 10 à 15 % selon les filières et le poids des ordures ménagères baisse (160 kg/habitant/an). Environ 80 % des familles sont équipées pour le compostage individuel.

Les risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs de la Vendée (DDRM) a été mis à jour en septembre 2012. Il indique les risques majeurs concernés pour chacune des communes du département. L'île d'Olonne est ainsi concernée par plusieurs risques majeurs :

- le risque littoral,
- le risque inondation,
- le risque sismique,
- le risque météorologique,
- le risque transport de matières dangereuses.

Risque de submersion marine

Afin de mesurer le risque de submersion marine, la DDE de la Vendée a produit une carte de submersion marine qui modélise les principaux secteurs à risques sur l'ensemble du littoral vendéen.

La détermination de l'aléa submersion marine nécessite de définir un niveau marin extrême de référence. Celui-ci doit correspondre au niveau d'eau atteint pour un phénomène d'occurrence centennale (probabilité) ou pour l'événement historique extrême si celui-ci est supérieur au niveau centennal. Ainsi, à partir des diverses analyses réalisées et au regard des préconisations du Ministre de l'Équipement et afin de présenter une méthodologie cohérente et homogène sur l'ensemble des départements de la façade atlantique, le niveau de référence de la marée de tempête à prendre en compte sur l'ensemble du littoral vendéen est fixé à 4,20 m NGF.

Il s'avère que la commune de l'Île d'Olonne est concernée par ce risque de submersion marine, sur de grandes superficies :

- les marais, à l'Ouest du territoire communal, soumis au risque car en contact direct avec l'océan,
- les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne. On peut remarquer que le risque de submersion marine remonte assez loin dans les terres au niveau de la vallée de la Vertonne (au niveau des deux hameaux Grand et Petit Plessis).

Atlas des zones inondables

La commune de l'Île d'Olonne est également concernée par l'atlas des zones inondables Auzance-Verthonne de septembre 2008. Les zones concernées recoupent les zones recouvertes par la zone de submersion marine : les marais et les deux vallées de l'Auzance et de la Verthonne.

Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL « Pays d'Olonne ») a été prescrit le 6 juillet 2012. Il concerne 5 communes dont celle de l'Île d'Olonne (arrêté préfectoral n°12-DDTM/SIDPC 425). Les études sont en cours d'élaboration.

Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de l'Île d'Olonne est classée en zone de sismicité 3 correspondant à un risque sismique modéré.

Risque météorologique

D'après le DDRM, la totalité du territoire de l'Île d'Olonne est concernée par le risque météorologique et notamment le risque sécheresse. La commune dont l'alimentation en eau potable est essentiellement issue des eaux de surface, est particulièrement sensible avec, en plus, une forte demande en eau en saison estivale.

Risque potentiel de transport de matières dangereuses

Le territoire communal de l'île d'Olonne est concerné par un risque potentiel de transport de matières dangereuses sur l'axe routier RD 38 reliant Saint-Gilles-Croix-de-Vie aux Sables d'Olonne et la ligne SNCF La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne.

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

La commune a fait l'objet de quatre arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

- deux arrêtés pour inondations et coulées de boues, survenues en décembre 1982 (arrêté du 04/02/1983) et août 1983 (arrêté du 15/11/1983),
- un arrêté pour inondation, coulées de boue et mouvements de terrains survenus en décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999),
- un arrêté pour inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues survenus en février 2010 (arrêté du 01/03/2010).

Sols pollués

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. Le site BASIAS répertorie cinq sites susceptibles de présenter des sols pollués sur la commune (voir état initial de l'environnement).

Par ailleurs, deux sites de stockage sauvages ont été identifiés sur la commune :

1. Une décharge sauvage au nord-est du bourg (décharge de palettes de bois) ;
2. Une décharge sauvage de grande superficie au sud de la commune, près de l'Audouinière, sur la vallée de la Vertonne identifiée comme zone humide par l'inventaire du SAGE (décharge de matériaux de démolition).

La commune a effectué plusieurs rappels par courrier pour demander le respect de la réglementation.

Les nuisances

Les infrastructures de transport terrestres

En application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, le décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996, réglementent les modalités du classement sonore des grandes voies existantes (et de leurs modifications et transformations significatives) par les préfets. Les infrastructures concernées sont :

- les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour ;
- les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ;
- les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour ;
- les infrastructures en projet.

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. Le non respect de cette règle de construction engage le titulaire du permis de construire.

D'après les informations recueillies auprès de la DDTM Vendée, la commune de l'île-d'Olonne n'est concernée par aucun classement des infrastructures de transport bruyantes.

Les ICPE

En 2010, la commune de l'Ile-d'Olonne accueillait 118 entreprises, dont quelques entreprises industrielles situées en particulier dans la ZA des Bajonnières, à proximité du bourg. Certaines de ces entreprises peuvent avoir des activités induisant un niveau de bruit élevé qui les soumettent au registre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et à la réglementation sur les nuisances sonores émises dans l'environnement par les ICPE.

D'après les données recueillies dans la base de données ICPE, aucune entreprise de la commune de l'Ile-d'Olonne n'est classée ICPE et de ce fait n'est soumise à la réglementation sur les nuisances sonores émises dans l'environnement.

La qualité de l'air

La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche de l'Ile-d'Olonne se situe à la Roche-sur-Yon (station Delacroix). Elle mesure les polluants suivants : arsenic particulaire, benzène, cadmium particulaire, dioxyde d'azote, éthyl benzène, m.p-xylène, monoxyde d'azote, nickel particulaire, o-xylène, oxydes d'azote, ozone, plomb particulaire, poussières fines PM10, poussières très fines PM2,5, toluène.

Le bilan de l'année 2011 est positif. La station de mesure Delacroix indique que la moyenne annuelle des émissions de particules fines PM10 n'a pas dépassé la valeur limite de référence. Il en est de même pour le dioxyde d'azote, l'ozone et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).

A l'Ile-d'Olonne, la pollution résulte essentiellement des transports. Il n'existe pas d'activités classées représentant une source avérée de pollution de l'air.

B. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées notablement par le PLU

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles sont dans leur grande majorité protégées par le PLU et ne sont donc pas considérées comme des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document d'urbanisme. Quelques parcelles agricoles situées en continuité des zones urbanisées existantes sont ouvertes à l'urbanisation : ces zones sont analysées dans le chapitre suivant.

En 2012, les zones agricoles (grandes cultures, prairies, fourrage, vigne, friches agricoles) recouvrent environ 1 200 hectares sur le territoire communal. La quasi-totalité de ces terres sont protégées de l'urbanisation par un zonage agricole A (constructions agricoles autorisées) ou un zonage Ap (certaines constructions agricoles autorisées soumises à des conditions particulières) dans les secteurs proches des zones urbanisées, afin de maintenir les franges urbaines et de limiter les conflits d'usage entre les zones urbanisées et l'activité agricole. Quelques terres agricoles sont ouvertes à l'urbanisation, de façon très limitée, comme l'expose le chapitre suivant.

Les zones naturelles représentent plus de 400 ha. Il s'agit des marais, qui occupent la partie occidentale du territoire communal, des vallées de l'Auzance et de la Vertonne (ripisylve), et des quelques boisements disséminés dans la plaine. La totalité de ces secteurs est strictement protégée par le document d'urbanisme : les marais et les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont classées en zone N ou N L. 146-6 (en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi littoral), tandis que les boisements (classés A, Ap, N ou Ub) sont zonés, pour les plus importants, en Espace Boisé Classé afin de maintenir l'état boisé de ces derniers.

Les zones ouvertes à l'urbanisation

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont les principaux secteurs susceptibles d'être touchées par le PLU.

Le tableau suivant synthétise les principales zones susceptibles d'être touchées notablement par le PLU.

Zone	Superficie	Densité (logements/ha)	Nombre de logements
Zone Nhc – lieudit « la Salaire »			
Les Grands Coteaux	-	-	-
Zone 1AUb – lieudit « la Salaire »			
Fief-Batard	1,2 ha	10	12
Zone 2AUb – lieudit « la Salaire »			
Fief-Batard	0,93 ha	10	9
Zone 1AUa – le bourg			
D38	0,76 ha	20	15
La Fée (rue du pré neuf)	1,65 ha	20	33
La Fée (rue de la Fée)	0,84 ha	15	13
Chante-Grolle	1,48 ha	15	22
Sainte-Angèle (rue des Aubépines)	1,10 ha	15	17
Zone 2AUa – le bourg			
Puits Jouet	2,42 ha	20	48
TOTAL	10,38 ha		
Zone 1AUe – le bourg			
Les Bajonnières	2,77 ha	3,5 ets/ha	10 entreprises

Trois zones urbaines UB, Ue et ULc sont également susceptibles d'être touchées notablement par le PLU du fait de la présence de zones humides.

■ **État initial du secteur Nhc au lieudit « la Salaire »**

Le secteur Nhc lieudit « la Salaire » situé au nord-ouest de la commune, se compose d'habitations individuelles, de jardins et de terrains fauchés. Il correspond au secteur de taille et capacité d'accueil limité du PLU.

Le secteur n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF (mais est limitrophe), ni par le réseau Natura 2000 (mais est limitrophe), ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable. Il est en revanche concerné par :

- la ZICO « Marais et forêt d'Olonne » ;
- la ZHIN « Marais d'Olonne ».

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur. Ainsi, au sein du secteur Nhc, un vaste cœur d'îlot est à préserver de toute construction. Une règle d'emprise au sol est définie pour assurer la prédominance des espaces non bâtis. Les objectifs sont de préserver une continuité verte et d'accompagner la limitation de la construction.



Source : Google earth

■ **État initial du secteur 1Aub et 2 Aub au lieudit « la Salaire »**

Les secteurs 1Aub et 2Aub se composent de plusieurs parcelles en prairie ou en friche, non cultivées et quelques boisements entourant les limites parcellaires. Ils représentent environ 2,13 hectares.

Ces secteurs ne sont pas concernés par les inventaires de ZNIEFF (mais limitrophes), ni par le réseau Natura 2000 (mais limitrophes), ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Ils ne sont pas non plus situés en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable. Le secteur 1Aub est en revanche concerné par la ZICO « Marais et forêt d'Olonne ».

Le règlement du PLU leur donne une vocation d'urbanisation future à dominante d'habitat, à court terme pour le secteur 1Aub et à long terme pour le secteur 2Aub.

Le PLU prévoit une densité d'environ 10 logements par hectares en secteur 1Aub et 2Aub au lieudit « la Salaire ». Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ces secteurs.



Source : IGN Géoportail

■ **État initial du secteur 1AUa - le bourg RD38**

Le secteur 1AUa est situé à l'entrée de ville Nord du bourg de l'Ile-d'Olonne. Il est constitué d'un petit bois dans sa partie Nord et d'une parcelle cultivée dans sa parcelle Sud. Il représente environ 0.76 ha.

Le secteur n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF (mais est limitrophe), ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable. Il est en revanche concerné par la ZICO « Marais et forêt d'Olonne ».

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur. Le PLU prévoit une densité d'environ 20 logements par hectares dans ce secteur 1AUa.



Source : IGN Géoportail



Secteur 1AUa le long de la RD38

■ **État initial du secteur 1AUa – le bourg la Fée (rue du pré neuf)**

Le secteur 1AUa est aujourd'hui enclavé dans un secteur totalement urbanisé. Il est composé de prés, de parcelles en friche et de quelques arbres disséminés. Il représente environ 1,65 hectares.

Le secteur n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF (mais est limitrophe), ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur. Le PLU prévoit une densité d'environ 20 logements par hectares dans ce secteur 1AUa.



Source : Google earth



Secteur la Fée (depuis la rue des Aubépines)

■ **État initial du secteur 1AUa – le bourg la Fée (rue de la Fée)**

Il s'agit d'un secteur en friche non cultivé, aujourd'hui entouré de zones urbanisées (la photo aérienne ci-après fait apparaître le projet de lotissement plus à l'Ouest). Il représente environ 0,84 hectares.

Le secteur n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF (mais est limitrophe), ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur. Le PLU prévoit une densité d'environ 15 logements par hectares dans ce secteur 1AUa.



Source : Google earth

■ **État initial des secteurs 1AUa – le bourg Chante-Grolle**

Au niveau de la rue du Pâtis du Pin, les deux secteurs 1AUa sont occupés au nord de la route par des parcelles cultivées (oléoprotéagineux). Le sud du secteur 1AUa le plus à l'ouest est occupé par une prairie et un petit boisement. Ils représentent environ 1,48 hectares.

Les secteurs ne sont pas concernés par les inventaires de ZNIEFF (mais limitrophes), ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Ils ne sont pas non plus situés en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ces secteurs. Le PLU prévoit une densité d'environ 15 logements par hectares dans ces secteurs 1AUa.



Source : Google earth

■ **État initial du secteur 1AUa – le bourg Sainte-Angèle**

Le secteur 1AUa Sainte-Angèle, situé en périphérie du bourg à l'est, correspond à une grande zone en friche, quelques parcelles fauchées et des petits boisements disséminés ou entourant certaines limites parcellaires. Il longe la rue des Aubépines au sud et à l'est et représente environ 1,10 hectares.

Le secteur n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF (mais limitrophe), ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur. Le PLU prévoit une densité d'environ 15 logements par hectares dans ce secteur 1AUa.



Source : IGN Géoportail



Secteur 1AUa, rue des Aubépines

■ **État initial du secteur 2AUa – le bourg Puits Jouet**

Le secteur 2AUa est un secteur en friche en bordure de la zone urbanisée du centre village. Il est desservi par la rue du Puits Jouet au sud et représente environ 2,42 hectares.

Le secteur n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF (mais limitrophe), ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zones humides délimitées par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable.

Le secteur 2AUa a une vocation d'urbanisation future à long terme à dominante d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du PLU.



Source : Google earth

■ **État initial du secteur 1AUe – le bourg les Bajonnières**

Le secteur 1AUe, situé à l'est du centre bourg et de la zone d'activité des Bajonnières, rue du Puits Jouet, est pour une grande partie occupé par de la friche herbacée et quelques boisements disséminés de qualité écologique non avérée. Le centre du secteur 1AUe est concerné par une parcelle cultivée (vigne).

Ce secteur a vocation à être urbanisé pour de l'activité (extension de la zone d'activité des Bajonnières) à court terme. Il représente 2,77 hectares. Il est desservi par la rue du Puits Jouet qui longe la zone au nord selon un axe est-ouest.

Le secteur 1AUe n'est pas concerné par les inventaires de ZNIEFF, ni par le réseau Natura 2000, ni par aucune autre protection réglementaire liée au patrimoine naturel. Il n'est pas non plus situé en zone humide délimitée par le SAGE, ni en zone de submersion marine et en zone inondable.



Source : Google earth

■ **État initial du secteur Ub (bourg) occupé par des zones humides**

Le secteur Ub correspond au centre ancien dense du bourg. Il est concerné à trois endroits par des zones humides effectives délimitées par le SAGE Auzance Vertonne. Il s'agit des zones humides dénommées « Île 38 », « Île 40 » et « Île 43 » par la carte ci-après issue du SAGE.

« L'île 38 » se situe à l'intersection entre la route des Aubépines et la rue de l'Auzance, au nord du secteur Ub. Elle se caractérise par un habitat dense de peupliers sur une superficie d'1 hectare environ. D'après les données issues du SAGE, son intérêt floristique est de 2/5, c'est-à-dire moyen.

« L'île 40 », d'une superficie de 6 000 m² environ, se situe quant à elle au centre du secteur Ub, au sud de la rue du Puits Jouet et entourée par des habitations. Il s'agit d'un terrain en friche et dont l'intérêt floristique est moyen (intérêt de 2/5). La totalité de la zone humide est intégrée au secteur Ub.

« L'île 43 » se situe entre la rue des Aubépines et la rue des Églantines. Seule une petite partie ouest de cette zone humide est intégrée dans le secteur Ub. Il s'agit d'une zone humide caractérisée par des pâtures mésophiles (habitat majoritaire), des cultures et des eaux stagnantes. L'intérêt floristique de cette zone humide est de 2/5.



Source : Zones humides effectives de l'île d'Olonne, SAGE Auzance Vertonne, 2011

Le secteur Ub, par le règlement, peut faire évoluer le tissu urbain vers plus de densité, sans remettre en cause la nature du tissu. Afin de préserver les zones humides et de rendre compatible le secteur avec les dispositions du SDAGE, le règlement prévoit que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devant s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.

■ État initial du secteur Ue (bourg) occupé par une zone humide

Le secteur Ue recouvre la zone d'activité des Bajonnières à l'est du centre bourg. Il est concerné au sud-ouest de son terrain par une zone humide effective délimitée par le SAGE Auzance Vertonne. Il s'agit de la zone humide dénommée « Île 44 » par la carte ci-après issue du SAGE.

Seule une petite partie nord de cette zone humide est intégrée dans le secteur Ue. La zone humide se caractérise par des terrains en friche (habitat majoritaire) et des fourrés. L'intérêt floristique de cette zone humide est de 2/5, d'après les données issues du SAGE.

Le secteur Ue est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Toutefois, la partie aménagée, au sud de la rue du Puits Jouet, est complète. Par ailleurs, le règlement indique que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devant s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.



Source : Zones humides effectives de l'Ile d'Olonne, SAGE Auzance Vertonne, 2011

■ **État initial du secteur ULc (nord du bourg) occupé par une zone humide**

Le secteur ULc recouvre le camping existant de la commune et une parcelle agricole. Il est concerné à l'est par une zone humide effective délimitée par le SAGE Auzance Vertonne. Il s'agit de la zone humide dénommée « Ile 36 » par la carte ci-après issue du SAGE.

« L'île 36 », d'une superficie de 4 500 m² environ, est intégrée en totalité dans le secteur ULc. La zone humide se caractérise par des prairies humides améliorées et dont l'intérêt floristique est qualifié de moyen (intérêt de 2/5).

Le secteur ULc permet la construction d'hébergements touristiques et de loisirs et les équipements liés. Afin de préserver la zone humide et de rendre compatible le secteur avec les dispositions du SDAGE, le règlement prévoit que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devant s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.



Source : Zones humides effectives de l'Ile d'Olonne, SAGE Auzance Vertonne, 2011

C. Hiérarchisation des enjeux

L'état initial de l'environnement fait apparaître les principaux enjeux environnementaux classés dans le tableau suivant.

Le tableau ci-après est une grille AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) qui fait apparaître par thématique :

- les atouts et les faiblesses de chaque enjeu environnemental en 2012,
- les opportunités et les menaces pour les années à venir, notamment au regard de l'étalement urbain et des principales pressions extérieures qui peuvent agir sur le territoire communal. Ces opportunités et menaces sont évaluées pour les 10 ans à venir (durée estimée du PLU).

Thématique		Atouts		Faiblesses		Opportunités		Menaces	
Patrimoine naturel et loi littoral	Sites Natura 2000 (SIC et ZPS : marais et vallées de l'Auzance et de la Vertonne)	Richesse avifaunistique importante des marais et des vallées de l'Auzance et de la Vertonne		Pollution des marais (alimentés par les cours d'eau dont celui de la Vertonne qui est de qualité mauvaise)		Découverte des marais pour développer le tourisme vert		Perturbation des milieux, surtout les secteurs situés entre les marais et les zones urbanisées	
	ZNIEFF (vallées, plaine marais, agricole)	Richesse faunistique et floristique des marais, des vallées de l'Auzance et de la Vertonne Bocage dans la plaine agricole		Pollution des marais		Restauration des haies et conservation des boisements résiduels		Assèchement des marais, pollution, envasement	
	ZICO (marais)	Richesse avifaunistique importante des marais				Découverte des marais pour développer le tourisme vert		Perturbation du milieu dans les secteurs urbanisés	
	Zones humides d'importance nationale (marais et vallées de l'Auzance et de la Vertonne)	Richesse faunistique et floristique des marais et des vallées de l'Auzance et de la Vertonne		Pollution des marais		Découverte des marais pour développer le tourisme vert		Assèchement des marais, pollution, envasement	
Occupation du sol et agriculture	Agriculture	Grandes superficies agricoles Terres viticoles Appellations agricoles (AOC, IGP)		Baisse de la Surface Agricole Utile, baisse de la surface viticole Disparition des haies		Développement de l'agro-tourisme Maintien de la viticulture à travers la demande de reconnaissance AOC		Disparition des exploitations agricoles Pollution des vallées de l'Auzance et de la Vertonne	
	Occupation du sol	Grandes superficies agricoles (cultures et prairies) Marais		Étalement urbain important		Créer un espace de transition entre les secteurs urbanisés et les marais		Disparition des surfaces agricoles au profit de l'urbanisation	

Thématique		Atouts		Faiblesses		Opportunités		Menaces	
Fau	Cours d'eau et eaux superficielles (Auzance Vertonne)	Alimentation en eau douce des marais	Gestion communale des bassins versants (SAGE Auzance - Vertonne)	Qualité de l'eau mauvaise pour la Vertonne et passable pour l'Auzance	Pollution de la Vertonne	Constitution des TVB	Aucune amélioration de la qualité de l'eau de la Vertonne	Eutrophisation (Vertonne)	
	Eaux pluviales	Existence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales		Risque d'inondation par fortes pluies et débordement des fossés (Brochetière et Vigne du Moulin)	Insuffisance du réseau de fossés (rue des Aubépines, Brochetière)	Gestion des eaux pluviales à la parcelle	Augmentation de l'imperméabilisation et du risque de ruissellement		
	Eaux usées	Station d'épuration en lagunage aéré	Rejets conformes à la réglementation	Sous capacité de la charge hydraulique de la station d'épuration		Extension de la station d'épuration	Saturation et vieillissement de la STEP		
Nuisances	Infrastructures de transport terrestres	Aucune infrastructure bruyante au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement				Limitier l'urbanisation à proximité des grands axes	Projet d'infrastructures de transport (mise à 2x2 voies de la RD32)		
	Entreprises activités économiques	Aucune activité classée représentant une source de nuisances sonores et olfactives				Limitier l'établissement de nouvelles entreprises à proximité des zones d'habitation	Extension de la station d'épuration	Extension de la zone d'activité les Bajonnières	

Thématique		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Risques majeurs	Submersion marine	Connaissance et prise en compte du risque (marais, vallées de l'Auzance et la Vertonne)			Augmentation du risque liée au réchauffement climatique
	Zones inondables	Existence d'un atlas des zones inondables Auzance-Vertonne Prise en compte du risque			Augmentation de l'imperméabilisation et du risque inondation
	Transport de matières dangereuses	Connaissance du risque (RD 38 et ligne SNCF La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne)		Limitier la circulation des poids lourds sur la RD38 (week-end et jours fériés)	

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont :

1. **La conservation et la restauration du patrimoine naturel** de la commune : marais salants, vallées de l'Auzance et de la Vertonne. Le patrimoine naturel identifié est généralement protégé au niveau communal (espaces remarquables) ou supra-communal (réseau Natura 2000, zones humides d'importance nationale, zones humides identifiées au SAGE). Cependant, le diagnostic fait apparaître un risque de dégradation du milieu naturel (envasement, assèchement des marais, stagnation de la mauvaise qualité de l'eau de la vallée de la Vertonne). La restauration du milieu naturel passe également par la restauration des continuités écologiques identifiées par le SCOT du canton des Sables-d'Olonne et l'amélioration de la qualité des eaux superficielles.
2. **La lutte contre l'étalement urbain.** L'analyse de l'évolution de l'occupation du sol des dernières années (données RGA, photos aériennes, travail sur le terrain) fait apparaître un recul important des superficies agricoles au profit de l'urbanisation. La lutte contre l'étalement urbain va de paire avec la protection de l'activité agricole.
3. **La lutte contre les risques majeurs.** Les risques de submersion marine (liée au réchauffement climatique), d'inondation, de sismicité, de sécheresse et de transport des matières dangereuses constituent les principaux risques identifiés sur le territoire communal de l'Ile d'Olonne.

3.3. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures d'évitement, correctrices et compensatoires associées et présentation du suivi des mesures.

Conformément à l'article R. 123-2-1-3° et 5° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement » et [...] « présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ».

Afin de faciliter la compréhension et la lecture du document, les incidences et les mesures sont présentées ensemble successivement par thématique.

A. Incidences sur le relief et mesures

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation sont :

- le secteur Nhc au lieudit « La Salaire », le long de la vallée de l'Auzance ;
- les secteurs 1Aub et 2Aub au lieudit « La Salaire » au nord-ouest de la commune. Il s'agit de secteurs destinés à de l'habitat ;
- les secteurs 1AUa, dans la partie nord du bourg, à vocation d'habitat ;
- le secteur 2AUa, dans la partie est du bourg ;
- le secteur 1AUe à l'est du bourg, à vocation d'activités économiques, dans le prolongement de la rue du Puits Jouet.

Ces secteurs se trouvent sur des parcelles ne présentant pas de relief marqué. L'altitude varie de 8 m NGF (La Salaire) à 14 m NGF (Chante-Grolle, les Bajonnières).

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

L'aménagement de ces zones entraînera de faibles mouvements de terrain. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le relief sont donc faibles. Aucune mesure n'est prévue compte tenu de la faible incidence du projet sur le relief.

B. Incidences sur le patrimoine naturel et mesures

Incidences sur les secteurs Natura 2000 et mesures

- **Incidences sur le Site d'Importance Communautaire n° FR5200656 « Dunes, forêt et marais d'Olonne » et la Zone de Protection Spéciale n° FR5212010 « Dunes, forêt et marais d'Olonne »**

Les deux sites Natura 2000 couvrent un seul et même périmètre géographique sur le territoire communal de l'île d'Olonne.

Le SIC et la ZPS « Dunes, forêt et marais d'Olonne » sont classés en zone NL. 146-6 dans le secteur des marais, à l'ouest de la commune, le long de l'Auzance au nord-ouest et le long de la Vertonne au

sud-ouest de la commune. Ces secteurs sont classés « espaces remarquables » au titre de la loi « littoral ».

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de son caractère naturel et de la qualité des paysages et des milieux naturels. Elle comprend notamment un secteur NL.146-6 destiné à protéger les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral).

Seuls sont autorisés en secteur NL. 146-6 :

- les aménagements légers suivants lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la qualité des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais des constructions seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Le règlement indique les types de clôtures à respecter au sein des espaces remarquables de la commune. Ainsi, les clôtures seront en bois ou constituées de végétaux, de moins de 1,5 m de hauteur. Elles seront réalisées sans maçonnerie, sauf scellement. Le règlement indique également que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits au sein des sites Natura 2000.

Le SIC et la ZPS sont également classés en zone N le long des vallées de l'Auzance et de la Vertonne, sur la partie est du territoire communal, ainsi qu'au nord-ouest de la commune dans le marais.

En zone N, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- la réhabilitation des constructions existantes, sans extension ni changement de destination,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles, hors site Natura 2000,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais des constructions seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Le règlement de la zone N prévoit que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles ne sont pas autorisés en site Natura 2000.

La zone N, située le long de l'Auzance au nord-est et le long de la Vertonne au sud-est, ne comporte aucune construction existante. A ce titre, toute construction est donc interdite dans ce secteur (hormis celle nécessaire à l'exploitation forestière).

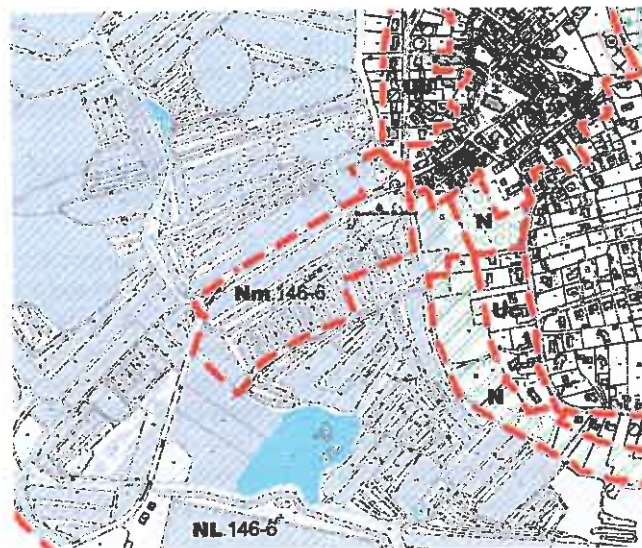
Un petit secteur est classé en zone Nm.146-6 dans les marais, à l'ouest du bourg, comprenant le Moulin de Guéfart et l'axe de la RD87. Il représente environ 6,09 ha.

La zone Nm.146-6 est une zone naturelle destinée à permettre un projet communautaire d'écomusée en espace remarquable, identifié au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral).

Au sein de ce secteur, seuls sont autorisés :

- les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation d'un écomusée,
- les équipements et installations nécessaires à l'accueil du public,
- leur localisation et leur aspect ne devront pas dénaturer le caractère des sites et compromettre la qualité paysagère,
- les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais des constructions seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Le secteur étant situé dans les espaces remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements autorisés doivent être conformes à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.



Secteur Nm.146-6 situé dans un « espace remarquable » identifié par la loi Littoral, à l'ouest du bourg

Afin de limiter tout impact de nouvelles constructions urbaines sur le patrimoine naturel que sont les marais à l'ouest (classés NL.146-6) et les sites Natura 2000, des secteurs « tampon » entre les marais d'Olonne et les zones urbanisées ont été classés en zone N (terrains inconstructibles) ou en zone A (terrains inconstructibles).



Secteurs « tampon » classés N ou A (terrains inconstructibles en haché vert), entre les marais d'Olonne à l'ouest et les zones urbaines (villages hameaux et bourg)

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres pour l'activité agricole.

Seuls sont autorisés :

- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs annexes,
- les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,
- les aménagements et agrandissements rendus nécessaires pour la mise en oeuvre de la réglementation (Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole, installations classées en zone A, ...),
- les habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, si elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles, en référence à la charte départementale pour la gestion économe de l'espace,
- les piscines et leurs annexes dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation,
- les réhabilitations nécessaires aux activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) et la pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R.443-6 du code de l'urbanisme, directement liées à une exploitation agricole permanente et principale, à proximité du siège et accessoires à cette exploitation,
- les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien du réseau hydraulique,
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Les zones A jouxtant les marais à l'ouest sont inconstructibles (haché vert sur le plan de zonage), afin d'empêcher toute incidence écologique du fait de nouvelles constructions ou aménagements à proximité des sites Natura 2000.

Plusieurs constructions sont situées à proximité relative des sites Natura 2000 : il s'agit des constructions situées dans la vallée de l'Auzance, mais aussi dans la vallée de la Vertonne. Ces constructions sont classées en secteur Nh.

La zone Nh est une zone à dominante naturelle dans laquelle des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir. Elle comprend un secteur de taille et de

capacité d'accueil limitées « Nhc » dans lequel peuvent être autorisées quelques constructions nouvelles.

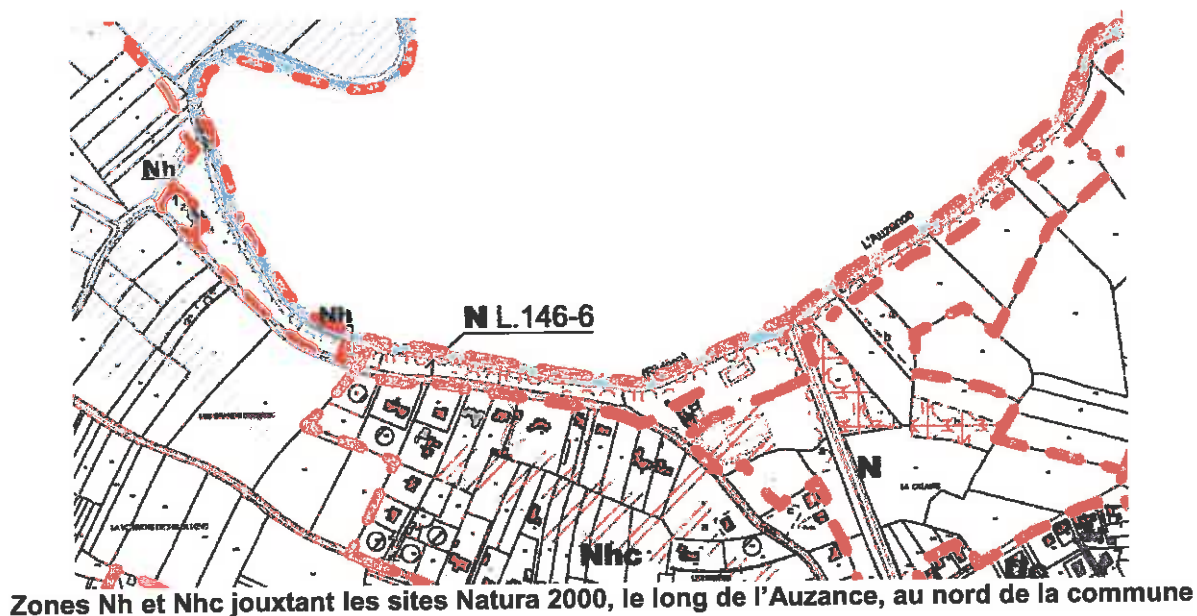
En secteur Nh, seuls sont autorisés :

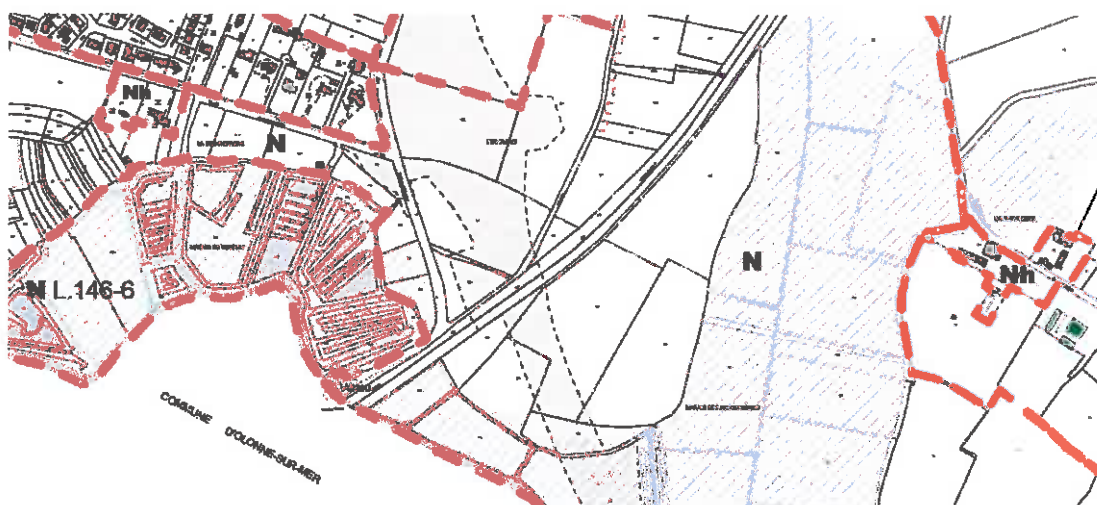
- la réhabilitation des habitations existantes et leur extension dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m², calculé uniquement en référence à la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- les annexes et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant,
- les constructions doivent être intégrées à l'environnement et préserver le caractère naturel de la zone,
- les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Par ailleurs, en secteur Nhc, seuls sont autorisés :

- les habitations nouvelles,
- la réhabilitation des constructions existantes et leur extension, sans changement de destination pour une activité incompatible avec l'habitat environnant,
- les annexes et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², situés dans l'environnement immédiat de l'habitation de l'occupant,
- les constructions doivent être intégrées à l'environnement et préserver le caractère naturel de la zone,
- les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Le secteur Nhc du lieu-dit « la Salaire » le cœur d'îlot est inconstructible. Une règle d'emprise au sol est définie pour assurer la prédominance des espaces non bâtis. Ainsi, les constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface plancher totale de 150m².





Zones Nh à proximité des sites Natura 2000, dans la vallée de la Vertonne, au sud de la commune

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Les incidences du PLU sur le SIC et la ZPS « Dunes, forêt et marais d'Olonne » ne sont pas notables.

Au regard de la protection des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, le PLU de l'île d'Olonne impose une protection sous la forme d'un zonage N et N L 146-6 afin de préserver entièrement le SIC et la ZPS et d'y interdire toute construction. Seuls sont autorisés les aménagements légers (cheminements piétons ou cyclables, postes d'observation de la faune, aires de stationnement non cimentées et non bitumées) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité paysagère, ne portent pas atteinte à la qualité des milieux.

A proximité des marais à l'ouest, des zones « tampon » A et N (non constructibles) ont été créées afin d'éviter tout impact de nouvelles constructions ou aménagements sur la richesse du patrimoine naturel existant.

Les zones urbaines du territoire communal sont proches de l'espace remarquable constitué par le marais, pour des raisons historiques d'implantation des noyaux urbains. Toutefois, le PLU ne prévoit aucune extension urbaine à proximité de cet espace. En effet, les zones à urbaniser sont nettement en retrait de l'espace remarquable, et en second rideau par rapport aux fronts urbains qui font face au marais.

Incidences sur les secteurs classés en ZNIEFF et mesures

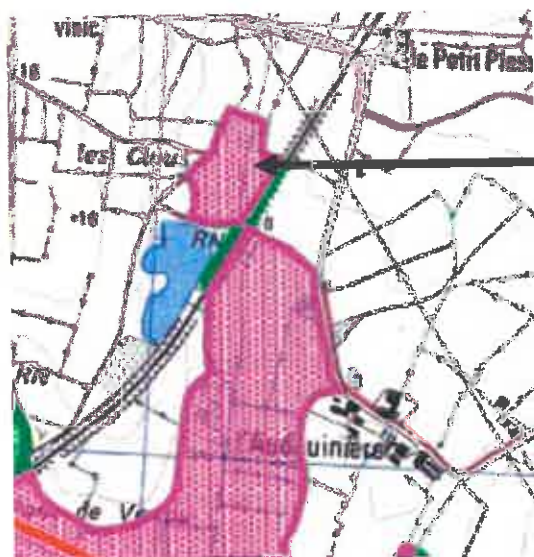
Il existe trois ZNIEFF de type I sur la commune :

- la ZNIEFF « vallée et coteaux de l'Auzance », à cheval sur la limite communale au nord,
- la ZNIEFF « vallée de la Vertonne », à cheval sur la limite communale au sud,
- la ZNIEFF « partie sud des marais de la Gachère », sur une partie des marais à l'ouest de la commune.

Le périmètre de la ZNIEFF « vallée et coteaux de l'Auzance » recouvre le périmètre du SIC et de la ZPS « dunes, forêt et marais d'Olonne » sur le territoire de l'île d'Olonne, sur sa partie le long de l'Auzance au nord de la commune.

L'ensemble de cette ZNIEFF est classé en zone N L. 146-6 ou en zone N. Toute construction y est donc interdite, hormis celle nécessaire à l'exploitation forestière (cf. analyse des incidences sur les secteurs Natura 2000).

Le périmètre de la ZNIEFF « vallée de la Vertonne », recouvre le périmètre du SIC et de la ZPS « dunes, forêt et marais d'Olonne » sur le territoire de l'île d'Olonne, sur sa partie le long de la Vertonne au sud-est de la commune. Il intègre également un petit secteur au nord du hameau de l'Audouinière, situé le long de la voie ferrée et au nord d'un bassin en eau.



**Périmètre de
ZNIEFF en dehors
du périmètre du
SIC et de la ZPS
« dunes, forêt et
marais d'Olonne »**

L'ensemble de cette ZNIEFF est classé en zone N. Toute construction y est donc interdite, hormis celle nécessaire à l'exploitation forestière.

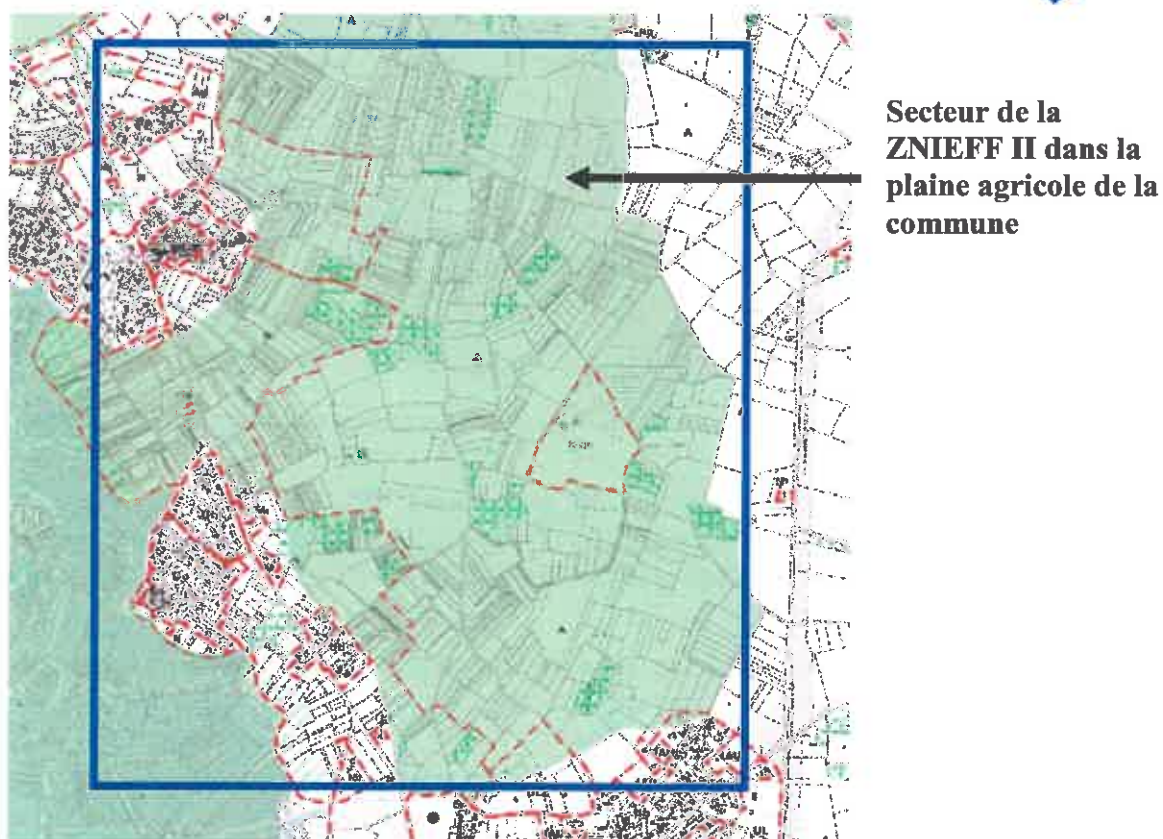
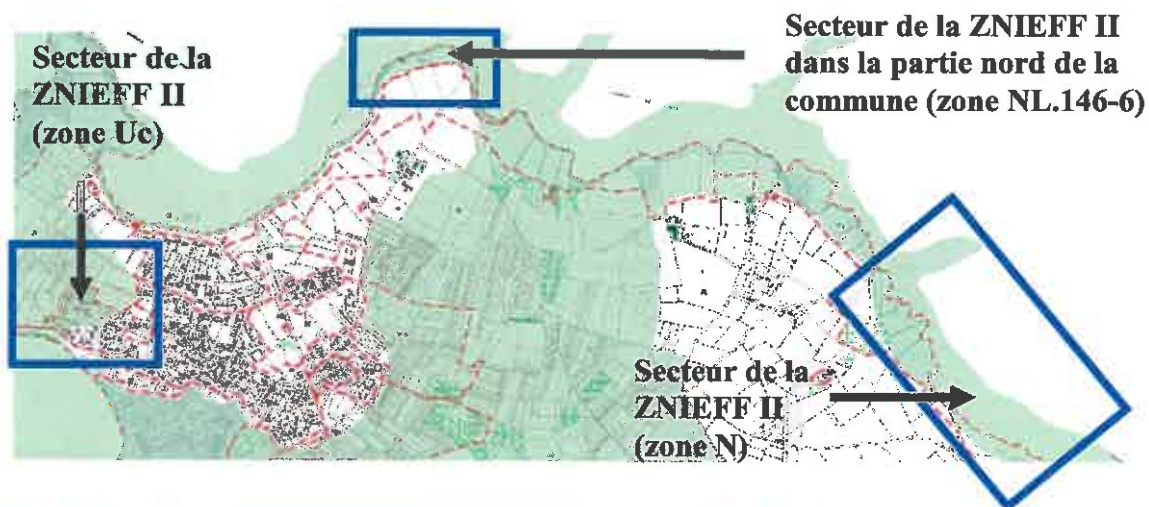
Le périmètre de la ZNIEFF « partie sud des marais de la Gachère » recouvre le périmètre du SIC et de la ZPS « dunes, forêt et marais d'Olonne » sur le territoire de l'île d'Olonne, sur une partie des marais au sud-ouest de la commune.

L'ensemble de cette ZNIEFF est classé en zone N L. 146-6, identifié comme un « espace remarquable » au titre de la loi Littoral.

Sur le territoire communal de l'île d'Olonne, la ZNIEFF de type II « dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne » couvre le même secteur que les trois ZNIEFF de type I citées précédemment et couvre d'autres zones qui ne sont ni concernées par les périmètres de ZNIEFF de type I, ni par le périmètre du SIC et de la ZPS « dunes, forêt et marais d'Olonne ».

Les autres secteurs de la ZNIEFF de type II sont cités ci-après :

SECTEUR	ZONAGE
Partie nord de la commune	N L.146-6, N, Nh, A et Uc
Partie sud de la commune	N L.146-6, N et A
Partie centrale de la commune (plaine agricole)	N, Nh, Nsm, A, Ap et ULc



Au nord-ouest de la commune, au lieudit « La Salaire », un secteur classé en ZNIEFF II est inscrit dans le secteur Uc. Il jouxte une zone humide délimitée par le SAGE, au sud, mais n'est pas compris dedans.

Le secteur Uc est une zone d'habitation constituant le secteur périphérique où la densité des constructions est plus faible et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les mesures sont prises dans le règlement pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ; par ailleurs, afin de conserver un caractère paysager des lieux, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain et les haies en limite de propriété doivent comporter au moins 65% des plantations en essences locales. Le secteur Uc compris dans la ZNIEFF II est complètement aménagé et n'induit de ce fait aucune incidence sur la zone « dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne ».

Dans la plaine agricole de la commune, au nord du bourg de l'île d'Olonne, un secteur classé en ZNIEFF de type II est zoné en secteur ULc. Celui-ci correspond au camping existant de la commune et est destiné aux hébergements touristiques et de loisirs, et aux équipements liés. Il intègre également en partie la zone humide « Ile 36 » délimitée par le SAGE qui se caractérise par des prairies humides améliorées et dont l'intérêt floristique est qualifié de moyen. Afin de préserver la zone humide et de rendre compatible le secteur avec les dispositions du SDAGE, le règlement prévoit que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devant s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite. Le règlement indique également que les haies en limite de propriété doivent comporter au moins 65% des plantations en essences locales.

Dans le secteur de la ZNIEFF de type II, se trouvent quelques habitations isolées ; elles sont classées en secteur Nh (voir *supra*).

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Tout au long de l'élaboration du PLU, une attention particulière a été portée à la préservation de la biodiversité sur le territoire.

En termes de mesures, cela se traduit tout d'abord par des orientations fortes en matière de préservation de la biodiversité dans le PADD :

- **Orientation 5.1** : constituer des trames bleues-vertes maillées. Il s'agit des boisements, des marais et des zones humides. Les corridors écologiques définis par le SCOT du canton des Sables-d'Olonne doivent être préservés et ses liens avec les milieux naturels alentours entretenus ;
- **Orientation 5.2** : préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire. Les marais, les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne doivent contribuer à une meilleure qualité de la ressource en eau afin d'accompagner les objectifs du SAGE Auzance-Vertonne. Les ripisylves et les haies sont des filtres naturels à protéger.

Concernant spécifiquement les ZNIEFF de type I présentes sur le territoire, un classement approprié dans le plan de zonage a été choisi. Elles sont toutes classées en secteur N ou N.L. 146-6 (espace remarquable au titre de la loi littoral). La ZNIEFF de type II est quant à elle identifiée majoritairement en zone N et A dans le plan de zonage. Quelques secteurs sont cependant déjà urbanisés (zone Uc et ULc) et de ce fait le règlement impose des conditions d'occupation et d'usage des sols afin de préserver la ZNIEFF et les espèces et habitats qui la caractérisent :

- plantations en essences locales ;
- intégration du tissu urbain dans le paysage naturel environnant en particulier depuis le marais ;
- préservation des zones humides par des mesures de compensation en cas d'aménagement.

Sur le coteau, à dominante agricole, de la ZNIEFF de type II, certains boisements sont classés en Espaces Boisés Classés afin de préserver le milieu boisé du site.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ZNIEFF ne sont donc pas notables.

Incidences sur le secteur classé en ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) et mesures

La commune de l'Ile-d'Olonne est couverte par la ZICO « Marais et forêt d'Olonne », qui concerne les marais sur la partie Ouest du territoire communal.

L'ensemble des marais couvert par le périmètre de la ZICO est protégé dans le PLU grâce à un zonage N L.146-6 protégeant spécifiquement les espaces remarquables au titre de la loi « littoral ».

Le périmètre de la ZICO intègre des secteurs agricoles au nord-ouest et au sud-ouest des limites communales (zone A) et quelques espaces naturels (zone N).

Une partie des villages hameaux et du bourg de l'Ile d'Olonne (zones urbaines U et AU) est inscrite dans le périmètre de la ZICO. A ce titre, deux secteurs à vocation d'urbanisation future sont concernés par ce périmètre. Il s'agit de la zone 1AUb au lieu dit « La Salaire » et la zone 1AUa au bourg, le long de la RD38.

Les occupations et utilisations du sol en secteur 1AUa et 1AUb sont admises sous conditions :

En secteur 1AUa :

- les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat couvrant au moins 0,3 hectare et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation. Une surface inférieure à 0,3 ha est admise pour les opérations terminales de zone.
- les constructions à usage de bureau ou de commerce sont autorisées aux conditions : d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, et de n'entraîner aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne ou un danger pour le voisinage.

En secteur 1AUb :

- les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, couvrant la totalité du secteur et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Les marais et les différentes espèces d'oiseaux présentes dans ce secteur (avifaune nicheuse) sont protégés par un zonage NL 146-6, N ou A.

Le PADD permet également de préserver la biodiversité et la richesse faunistique de la commune par certaines orientations :

- **Orientation 5.1 :** constituer des trames bleues-vertes maillées. Il s'agit des boisements, des marais et des zones humides. Les corridors écologiques définis par le SCOT du canton des Sables-d'Olonne doivent être préservés et permettront aux populations d'espèces présentes de circuler, s'alimenter, se reproduire et d'assurer leur survie.

Par ailleurs, en secteur d'urbanisation future, le PLU favorise le maintien d'une biodiversité et d'une richesse faunistique en zone urbaine. Ainsi en zone AU, afin de conserver un caractère paysager des lieux, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain et les haies en limite de propriété doivent comporter au moins 65% des plantations en essences locales. Les orientations d'aménagement et de programmation pour les deux secteurs concernés par la ZICO imposent la création de trames végétales (une liste d'essences locales est proposée) qui peuvent être des lieux de nidification pour l'avifaune nicheuse.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ZICO ne sont donc pas notables.

Incidences sur les zones humides identifiées au SAGE « Auzance-Vertonne » et mesures

Un zonage des zones humides a été défini par le SAGE « Auzance-Vertonne » (cf. carte des zones humides effectives de l'Île-d'Olonne). Les zones humides sont représentées en bleu sur le plan de zonage du PLU.

Il faut distinguer trois types de zones humides sur le territoire de l'Île d'Olonne :

- les marais à l'ouest de la commune,
- les vallées de l'Auzance et de la Vertonne,
- le coteau et la plaine agricole (corridors écologiques identifiés par le SCOT).

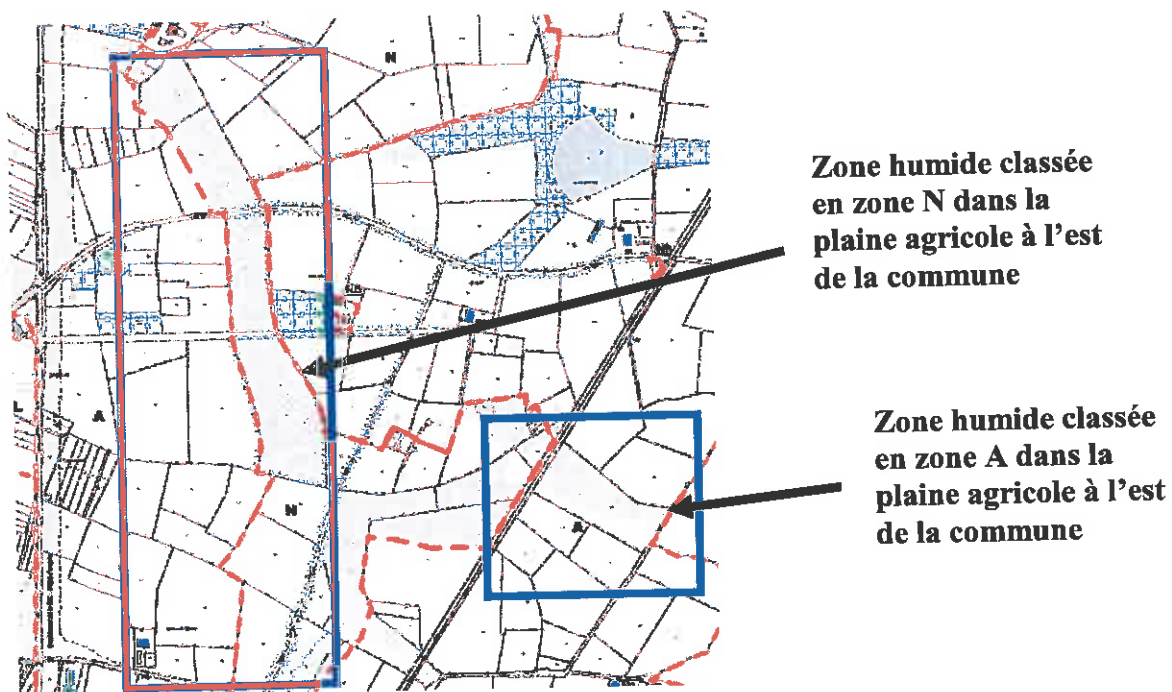
A l'ouest de la commune, les zones humides sont classées en secteur NL.146-6 et Nm.146-6 (espaces remarquables de la loi littoral) ou en N (espaces naturels à protéger).

Les zones humides dans les vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont classées en zone NL.146-6 (partie ouest) ou en zone N (partie est).

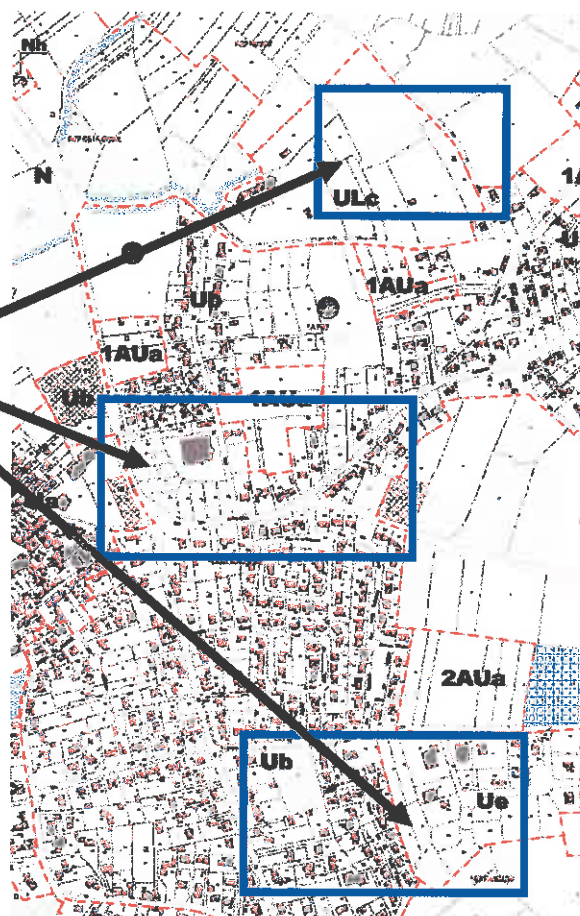
Sur le coteau et la plaine agricole, les parcelles délimitées en zones humides dans le SAGE « Auzance-Vertonne » sont classées en secteur N, A ou Ap.

Au sein du bourg, cinq petites parcelles sont délimitées en zones humides du SAGE, en zone Ub (zone d'extension immédiate de l'agglomération), en zone ULc (zone destinée aux hébergements touristiques et de loisirs, et aux équipements liés) et en zone Ue (zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services). Ces cinq parcelles sont occupées par des terrains en friche (cf. « Îles 40 et 44 »), des peupliers (cf. « Île 38 »), des prairies humides améliorées (cf. « Île 36 ») et des pâtures mésophiles (cf. « Île 43 »). Ces zones humides sont préservées conformément aux orientations fondamentales et dispositions du chapitre 8 du SDAGE Loire - Bretagne (Préserver les zones humides et la biodiversité) et à la réglementation du SAGE Auzance - Vertonne. Ainsi, afin de préserver la zone humide et de rendre compatible le secteur avec les dispositions du SDAGE, le règlement de tous les secteurs du PLU prévoit que les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devant s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite.

L'ensemble des marais couvert par la délimitation des zones humides du SAGE est protégé dans le PLU grâce à un zonage N L.146-6 et Nm.146-6 protégeant spécifiquement les espaces remarquables au titre de la loi « littoral ».



Zones humides classées en zone ULc, Ub et Ue dans le bourg



La majeure partie des zones humides du SAGE identifiées sur la commune de l'île d'Olonne sont donc protégées par un classement en zone N L.146-6, Nm.146-6, N, A ou Ap.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Dans le PLU, les zones humides délimitées sont préservées conformément aux orientations fondamentales et dispositions du chapitre 8 du SDAGE Loire - Bretagne (Préserver les zones humides et la biodiversité) et à la réglementation du SAGE Auzance - Vertonne. Le règlement de tous les secteurs du PLU impose des mesures de compensation en cas d'aménagement sur les zones humides.

La majeure partie des zones humides du SAGE identifiées sur la commune de l'île d'Olonne sont protégées par un classement en zone N L.146-6, Nm.146-6, N, A ou Ap.

Par ailleurs, le PADD prescrit dans son orientation 5.2, la préservation des milieux humides afin d'améliorer la qualité de la ressource en eau dans les vallées et le marais, mais aussi de conserver les zones inondables pour éviter tout impact en milieu urbain. Des filtres naturels sont à protéger : ripisylves et haies. Le PADD prescrit également une gestion des eaux en amont (orientation 5.4).

De nombreuses mesures sont également prises dans le règlement du PLU pour optimiser la gestion des eaux pluviales avant leur rejet dans les exutoires naturels que constituent notamment les zones humides identifiées au SAGE.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les zones humides délimitées par le SAGE ne sont donc pas notables.

Incidences sur les autres secteurs naturels de la commune et mesures

Certaines haies ou arbres isolés ont été repérés et identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 123-1-5-7^e du Code de l'urbanisme. Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU d'une façon souple.

Un maillage continu de haies est principalement identifié, dans le corridor écologique entre les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, et le long de la D87. Les arbres concernés sont des sujets de haute tige, intéressants dans la découverte du territoire, le long de la D87 par exemple, où marquent des cheminements et le fond des vallons en corridor écologique. Des haies ont été identifiées face au marais, pour l'intégration des marges urbaines et le cadre de vie à la Burelière et dans le bourg, à l'ouest de la rue de la Touche. Le parc urbain de la maison de maître de la rue de la Touche est également identifié à ce titre. Le long de la D38 et en continuité le long de l'Auzance, des linéaires sont à préserver. Ils marquent le parcours de traversée du territoire communal et contribuent à l'intégration des marges urbaines (la Salaire, en remontant sur le plateau, au sud de la Brardière et au nord du bourg). Au total, environ 10,5 km linéaires de haies sont identifiés.

En site Natura 2000, compte tenu de l'intérêt de la biodiversité, le règlement indique que la coupe d'une haie identifiée à préserver pourra être autorisée sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie équivalent au linéaire coupé, sur l'unité foncière concernée, sauf impossibilité technique ou coupe destinée au seul besoin d'un accès sur la dite unité foncière.

Par ailleurs, certains espaces boisés sur le territoire communal de l'Ile-d'Olonne ont été classés sur le plan de zonage en tant qu'Espace Boisé Classé à conserver ou à créer. Le classement a été élaboré en cohérence avec le PADD (conserver les continuités paysagères, protéger les principaux boisements pour contribuer à créer une situation favorable au développement de la filière bois-énergie dans la construction). Le projet de classement identifie les boisements qui soulignent l'organisation de l'espace et de ses différentes unités paysagères.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Le PLU de l'Ile-d'Olonne préconise dans son PADD de « créer une situation favorable au développement de la filière bois-énergie, en préservant les boisements et les haies du bocage ». Dans cette perspective, l'ensemble des boisements identifiés lors de l'état initial de l'environnement a été classé en Espace Boisé Classé, et en zone A ou N. Les haies sont également identifiées sur le plan de zonage du PLU en « espace à préserver au titre du paysage », conformément à l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Le projet de classement des boisements identifie ceux qui soulignent l'organisation de l'espace et de ses différentes unités paysagères. Les haies existantes et signalées sur le plan de zonage sont celles qui présentent des enjeux environnementaux importants d'un point de vue la préservation des continuités écologiques sur la commune. Au total, environ 10,5 km linéaires de haies sont identifiés.

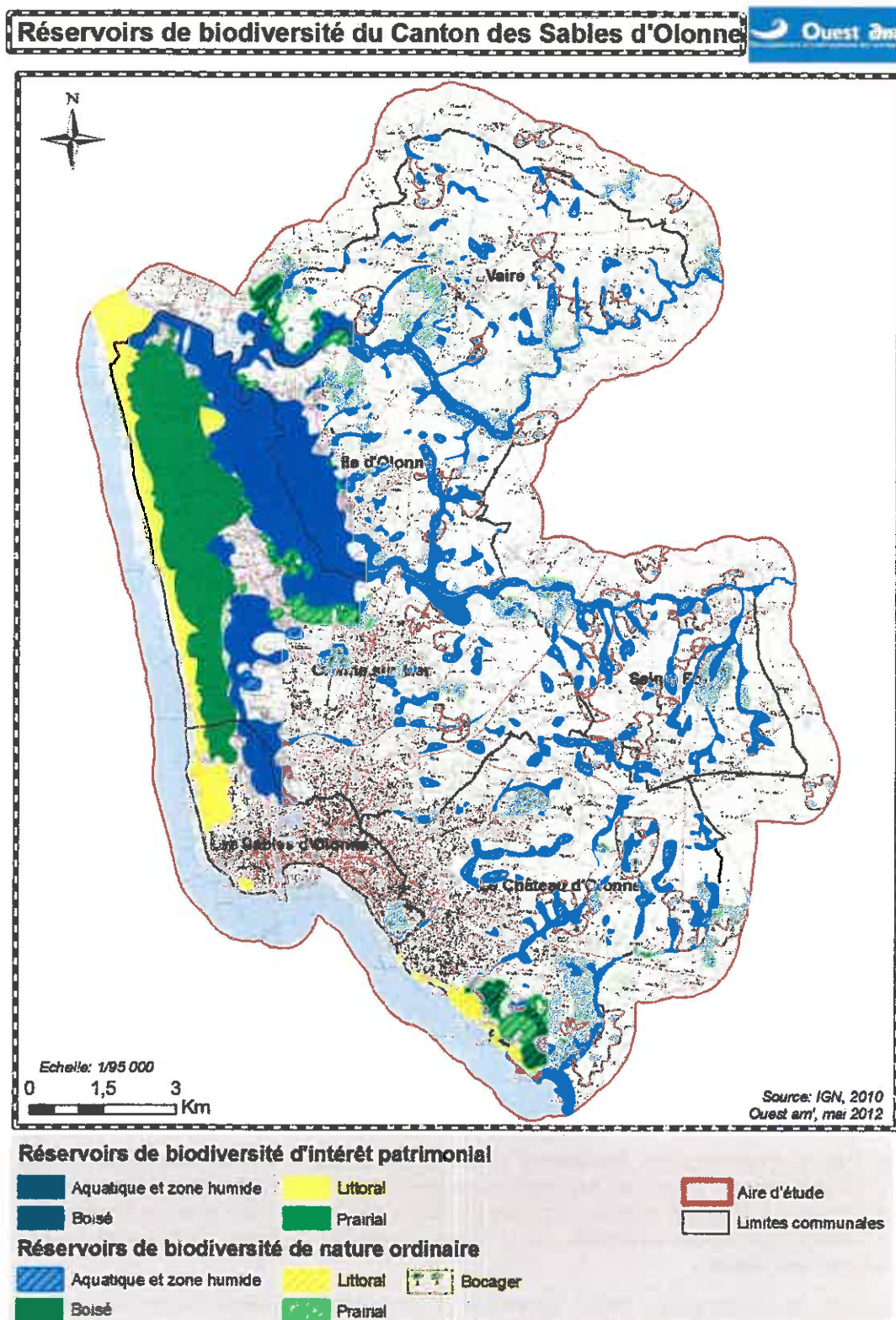
Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les autres secteurs naturels de la commune ne sont donc pas notables.

Incidences sur les continuités écologiques et mesures

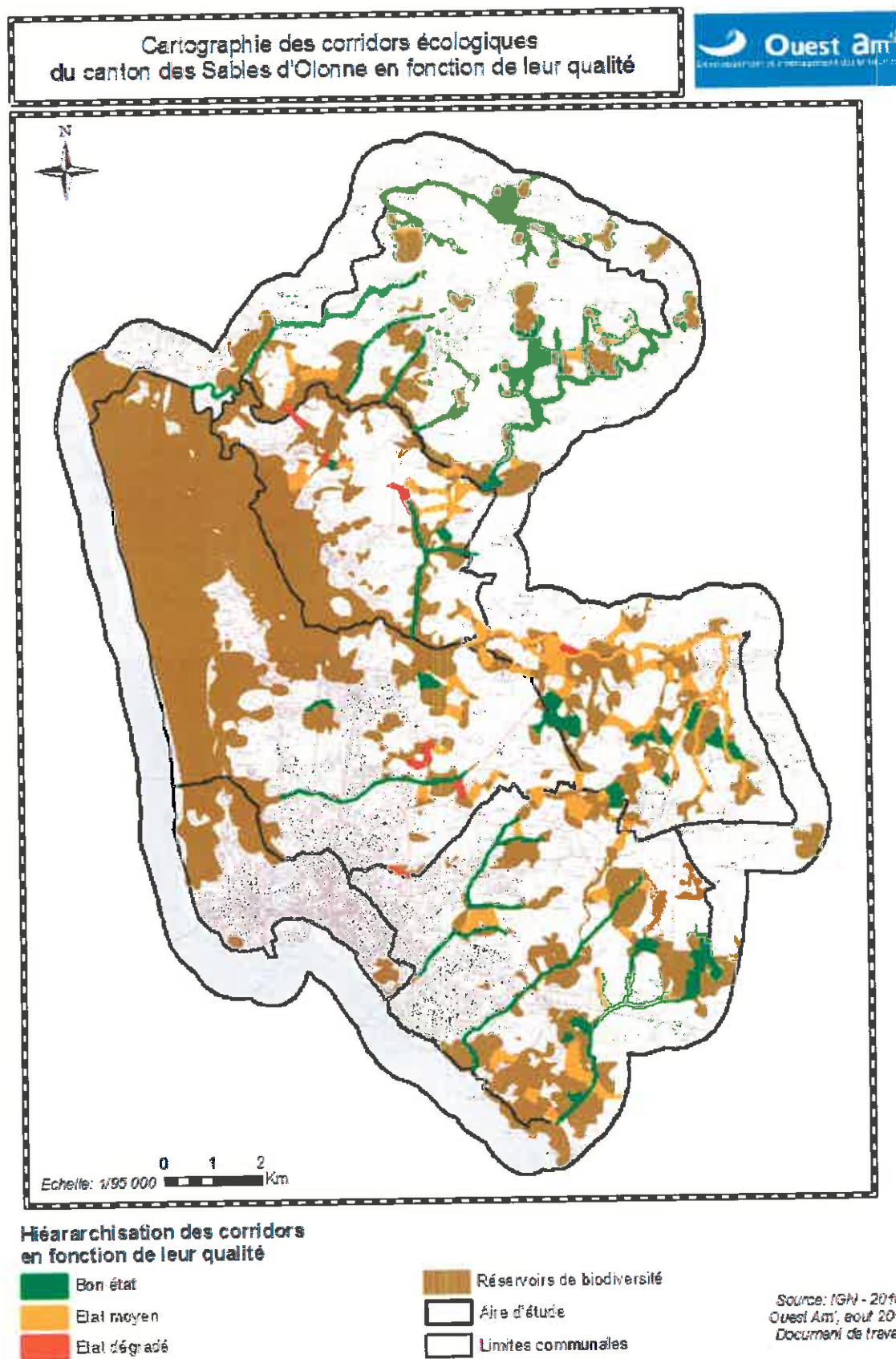
Un projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues sur le Canton des Sables d'Olonne est en cours d'élaboration. D'après les informations recueillies auprès du Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne sur le projet d'étude, en date d'octobre 2012, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont été identifiés sur la commune de l'Ile-d'Olonne. Celles-ci se traduisent par plusieurs types de milieux :

- **réservoirs de biodiversité** : milieu aquatique et zone humide, milieu boisé (haies et arbustes), milieu bocager et milieu prairial. Les réservoirs de biodiversité d'importance majeure correspondent au marais d'Olonne, aux deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne ainsi qu'une partie de la plaine agricole à l'Est du hameau de la Brardière et au Nord du bourg (voir carte ci-après).
- **corridors écologiques** : milieu aquatique et zone humide, milieu boisé (haies et arbustes), milieu bocager et milieu prairial. Les corridors écologiques majeurs et significatifs se situent

particulièrement le long des deux vallées, sur un axe nord-sud dans le milieu bocager de la commune à l'est (affluent de la Vertonne) et sur un axe est-ouest reliant les marais d'Olonne à la plaine agricole (voir carte ci-après).



Source : Projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues du Canton des Sables d'Olonne, Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, 2nd Comité de Pilotage, 30 octobre 2012.



Source : Projet d'étude d'identification des trames vertes et bleues du Canton des Sables d'Olonne, Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne, 2nd Comité de Pilotage, septembre 2012.

Le diagnostic naturel et paysager fait donc apparaître l'existence de plusieurs noyaux de biodiversité identifiés à un ou plusieurs titres (réseau Natura 2000, loi littoral, zones humides du SAGE, ZNIEFF) : il s'agit des marais d'Olonne, des deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne, et de la plaine agricole de la commune.

La prise en compte des continuités écologiques (trame verte et bleue) se fait dans le PADD au travers des orientations paysagères et des orientations en faveur de l'environnement.

En matière de paysages, le PADD préconise de conserver les continuités paysagères (orientation 4.1) en traduction des grandes trames identifiées par le SCOT : marais, corridors, zones humides du SAGE ; et de protéger les boisements, arbres remarquables et réseaux de haies principaux. Une liste d'essences locales est proposée dans les orientations d'aménagement et de programmation. La préservation des corridors écologiques permettra de contribuer à la mise en place des trames bleues-vertes du Grenelle de l'environnement (orientation 5.1). Par ailleurs, le PADD (orientation 4.1) prescrit la protection des couloirs de l'Auzance et de la Vertonne, associant le lit des rivières et leurs versants afin de conserver une unité du paysage.

Les noyaux de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans l'étude de trame verte et bleue en cours d'élaboration sont pris en compte dans le PLU et protégés par un classement en N, NL, 146-6, Nm, 146-6, A ou Ap. Ainsi, les zones urbaines de la commune, dont le lieudit « la Saltaire », ne sont pas identifiées comme étant des corridors écologiques ou des réservoirs de biodiversité. Toutefois, les corridors écologiques dont l'état est de bonne qualité sont respectés dans le PLU et classés en zone N et A. C'est le cas par exemple de l'affluent de la Vertonne classé en zone N et permettant une continuité écologique rejoignant la vallée de la Vertonne à la vallée de l'Auzance. Certains éléments du paysage (haies) sont également classés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

La prise en compte des continuités écologiques est tout d'abord mise en relief au travers de plusieurs orientations du PADD. Cette prise en compte est paysagère et environnementale :

- Préservation des vallées de l'Auzance et de la Vertonne (orientation 4.1),
- Création de trames bleues-vertes maillées (orientation 5.1),
- Préservation des marais, boisements, et zones humides identifiées dans le diagnostic (orientation 5.2).

Dans le règlement et le zonage, l'ensemble des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité analysé dans l'étude en cours de la trame verte et bleue sur le canton des Sables d'Olonne a été identifié et protégé :

- zonage N, NL, 146-6, Nm, 146-6, A et Ap,
- espaces boisés classés,
- classement au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

Protection des espaces tampons

Des secteurs N ou A ont été définis sur le territoire comme des espaces tampons entre les marais et les zones urbanisées. Ce sont des secteurs naturels ou agricoles où les constructions sont interdites afin de préserver le paysage ou pour maintenir les zones ouvertes vers des secteurs protégés et à valoriser (voir *supra*).

C. Incidences sur les secteurs agricoles et mesures

Consommation des espaces agricoles

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation sont :

- le secteur Nhc au lieudit « La Salaire », le long de la vallée de l'Auzance ;
- les secteurs 1AUb et 2AUb au lieudit « La Salaire » au nord-ouest de la commune. Il s'agit de secteurs destinés à de l'habitat ;
- les secteurs 1AUa, dans la partie nord du bourg, à vocation d'habitat ;
- le secteur 2AUa, dans la partie est du bourg ;
- le secteur 1AUe à l'est du bourg, à vocation d'activités économiques, dans le prolongement de la rue du Puits Jouet.

Il s'agit pour certains secteurs de terres en friche, de prairies non cultivées ou de terres agricoles.

Les secteurs 1AUa aux hameaux Chante-Grolle et le long de la RD38, ainsi que le secteur 1AUe au Bajonnières dans le bourg, sont les seuls secteurs agricoles ouverts à l'urbanisation.

Protection de la plaine agricole et maintien de l'agriculture

Une des orientations du PADD est de « conserver la vocation agricole » (orientation 5.3). En particulier, l'espace agricole à l'Est du territoire communal doit être conservé et permettre le maintien des exploitations. La définition des zones agricoles A dans ce secteur, tiennent compte des terres agricoles en attente d'un classement en AOP. Par ailleurs, la préservation des marais en zone NL.146-6, Nm.146-6 ou N doit permettre de conserver l'activité économique existante (activité des sauniers, écotourisme).

La majeure partie de la plaine agricole est classée en secteur A. Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce secteur A autorise les constructions agricoles, afin de permettre l'installation d'agriculteurs ou le développement des exploitations agricoles existantes.

Trois secteurs sont classés en zone Ap, situés en bordure de zones urbanisées. Il s'agit :

- du secteur au nord-ouest de la commune, jouxtant le hameau « La Salaire » à l'est,
- du secteur au sud-ouest de la commune, jouxtant le centre-bourg à l'est.

Le secteur Ap est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres dans lequel le bâti doit être compatible avec la proximité des zones habitées. Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, hors élevages et installations classées pour la protection de l'environnement qui seront interdits dans tous les cas.

Ce secteur Ap autorise les constructions agricoles, afin de permettre l'installation d'agriculteurs ou le développement des exploitations agricoles existantes.



Secteurs Ap à proximité des zones urbaines

D'autres terres cultivées sont classées en secteur N (nord, ouest et est de la commune). Ce classement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, la réhabilitation des constructions existantes, sans extension ni changement de destination et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles (en dehors des sites Natura 2000).

Au sein de la plaine agricole, les constructions ont toutes été identifiées au plan de zonage du PLU (bâti agricole en couleur vert foncé).

Les constructions isolées sont classées en secteur Nh. La zone Nh est une zone à dominante naturelle dans laquelle des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir (voir *supra*).

Deux secteurs Nhc, au sein des lieudits « La Salaire » (nord-ouest) et « La vigne du moulin » (centre-ouest), autorise les constructions nouvelles, en continuité avec l'urbanisation existante.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Une des orientations du PADD est « conserver la vocation agricole » (orientation 5.3). En particulier, l'espace agricole à l'Est du territoire communal doit être conservé et permettre le maintien des exploitations, ainsi que l'activité des sauniers et de l'écotourisme dans les marais.

La majeure partie de la plaine agricole est classée en secteur A, ce qui autorise les constructions liées à l'activité agricole.

Les constructions existantes dans la plaine agricole sont classées en secteur Nh, n'autorisant que leur extension mesurée.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les plaines agricoles et le maintien de l'agriculture ne sont donc pas notables.

D. Incidences sur la gestion de l'eau et mesures

Gestion des eaux pluviales

La commune est couverte par un zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il est pris en compte dans le PLU (voir section *infra* « prise en compte du risque inondation »).

Dans le PADD, l'orientation n°5 est de « protéger l'environnement et les ressources naturelles ». Cette orientation préconise notamment :

- de favoriser les écoulements naturels et l'infiltration à la parcelle,
- de récupérer les eaux de pluie en amont,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le PADD prescrit de limiter l'imperméabilisation « grâce à une meilleure compacité des bâtiments ». La récupération des eaux de pluie en amont et les écoulements naturels au regard de la topographie sont à préserver.

A proximité des secteurs d'urbanisation future au lieudit « La Salaire » et dans le bourg, la collecte des eaux pluviales est déjà assurée par un système de réseau enterré et aérien. Il s'agira alors, lors de l'urbanisation de ces secteurs, de les raccorder au réseau d'eaux pluviales existant. Toutefois, le secteur de la Salaire au nord de la commune et la rue des Aubépines dans le bourg, présentent des problèmes lors de fortes pluies (débordement des fossés).

L'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble en secteurs 1AU permettra de planifier la mise en place de gestion des eaux pluviales. Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également en compte cette problématique du réseau pluvial : « *Le traitement du pluvial doit être intégré dans la composition urbaine (nœuds, raccordement aux collecteurs existants...), en cohérence avec la trame des espaces publics* ».

Gestion des eaux usées

La commune est couverte par un zonage d'assainissement des eaux usées (en annexe du PLU).

Les zones d'urbanisation future AU sont toutes situées dans des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation au sein du PLU permettra la construction de 293 résidences principales supplémentaires, soit environ 580 habitants supplémentaires à horizon 10 ans.

L'objectif de population permanente à échéance du PLU est de 3 250 habitants.

Avec une capacité de 2 500 EH, la STEP communale est à ce jour en surcharge hydraulique et ne possède donc pas la capacité suffisante pour recueillir les effluents liés aux nouvelles zones urbanisées. A ce titre, l'emplacement réservé n°16 situé au sud de la STEP actuelle prévoit une extension de la station d'épuration communale.

Par ailleurs, les zones d'urbanisation future étant situées en continuité des secteurs urbanisés existants, l'extension des réseaux peut se planifier parallèlement à l'ouverture à l'urbanisation. De plus, les zones 1AUa et 1AUb sont des secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies permettant de planifier d'autant mieux l'extension et/ou le renforcement des réseaux.

Gestion de l'eau potable

Le manque d'eau potable est une problématique qui dépasse l'échelle communale. Le SAGE « Auzance-Vertonne » est l'outil qui étudie actuellement les diverses options pour augmenter la capacité de production en eau potable du territoire.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Concernant la gestion des eaux pluviales, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement imposent un certain nombre de mesures à mettre en place afin de limiter l'imperméabilisation des sols. En particulier, les secteurs 1AUa et 1AUb imposent une surface perméable à conserver (au moins 40 %) et d'une superficie minimum d'espaces verts de 10 % de la surface totale du terrain, pour les opérations d'aménagement de plus de 10 logements.

Toutefois, afin de ne pas entraîner des problèmes d'écoulement des eaux pluviales, les fossés du réseau d'eaux pluviales devront être régulièrement entretenus.

Concernant les eaux usées, la capacité de la STEP actuelle ne permettra pas de traiter les effluents issus des nouvelles zones urbanisées au cours du PLU. A ce titre, l'emplacement réservé n°16 situé au sud de la STEP actuelle prévoit une extension de la station d'épuration communale pour être en capacité de traiter les eaux usées issues des nouveaux secteurs urbanisés. Une étude de diagnostic de la STEP est en cours de réalisation et jusqu'en 2016. Avant réalisation de la station d'épuration, un programme de réhabilitation des réseaux sera engagé pour réduire les eaux parasites, le problème majeur de la station étant la charge hydraulique. Une première tranche de travaux est prévue en 2013.

Concernant l'alimentation en eau potable, le PLU prévoit une planification de l'urbanisation dans le temps et dans l'espace afin d'éviter une demande soudaine de fourniture en eau potable. Cette planification de l'urbanisation se traduit par le zonage (zones 1AUa, 1AUB et 1AUE puis 2AUa et 2AUB) ainsi que par les orientations d'aménagement et de programmation (zones 2AUa et 2AUB).

E. Incidences sur les risques majeurs et mesures

Prise en compte du risque inondation

La DDE (DDTM) de la Vendée a établi en 2002 une carte de submersion marine. Bien que cette carte ne constitue pas un document opposable, la délimitation des zones de submersion marine a été prise en compte dans le diagnostic afin de mesurer l'importance du risque sur la commune de l'île d'Olonne. Les zones de submersion marine couvrent les marais à l'Ouest de la commune, ainsi que les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne. Ces secteurs sont classés, notamment pour des raisons de protection de la biodiversité et du paysage, en secteur NL.146-6, Nm.146-6 ou N. Toute construction y est interdite, y compris agricole.

La commune est également concernée par l'atlas des zones inondables Auzance-Vertonne de septembre 2008. Bien que cette carte ne constitue pas un document opposable, la délimitation des zones inondables a été prise en compte dans le diagnostic afin de mesurer l'importance du risque sur la commune de l'île d'Olonne. Le périmètre des zones inondables sur la commune est identique au périmètre du risque de submersion marine.

Le ruissellement des eaux pluviales peut constituer un risque à part entière et provoquer, ponctuellement, des inondations.

Afin de limiter ce risque, un ensemble de mesures a été défini dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle sont préconisés (article 4 du règlement). Pour ne pas empêcher l'écoulement des eaux, l'article 1 du règlement des zones soumises aux inondations (Ua, Ub et Uc) interdit l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation.

Pour limiter l'imperméabilisation, un pourcentage minimal de couverture en pleine terre est imposé en zones d'urbanisation future 1AU (article 13) :

« Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 200 m² non consommée par le bâti. »

Par ailleurs, les opérations d'aménagement doivent comporter une surface équivalente à 10 % minimum de la superficie totale du terrain pour la réalisation d'espaces verts, pour des opérations d'aménagement de plus de 10 logements. Les espaces verts seront réalisés en pleine-terre.

Enfin, le PLU impose la construction de zone de refuge dans les zones de submersion marine de la commune et notamment dans les constructions liées aux activités autorisées en zone N et A.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Pour limiter le risque d'inondation par ruissellement, le PLU préconise le recours à l'infiltration à la parcelle. Cela se traduit dans le règlement comme dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs d'urbanisation future.

En matière d'évitement, le règlement du PLU impose de limiter l'imperméabilisation, en instaurant notamment un pourcentage minimum de couverture végétale (40 %) dans les secteurs d'urbanisation future 1AU. Il impose également une superficie minimum d'espaces verts (10 %). L'article 1 des zones soumises aux inondations (Ua, Ub et Uc) interdit l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux. Des zones de refuge sont imposées dans les zones de submersion marine de la commune et notamment dans les constructions liées aux activités autorisées en zone N et A.

Le maintien de la végétation existante est également un moyen pour lutter contre le risque de ruissellement : cela se traduit dans le PLU par la prise en compte et la préservation systématique des espaces boisés, classement en EBC des boisements, classement au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme des haies bocagères identifiées lors du diagnostic.

Prise en compte du risque sismique

La commune de l'île d'Olonne est classée en zone de sismicité 3 (échelle de 1 à 5) correspondant à un risque sismique modéré. Afin de prendre en compte le risque sismique dans les nouvelles zones à urbaniser et les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, une étude de reconnaissance des sols peut-être réalisée sur le secteur en question, une fois le projet de construction défini.

Mesures d'évitement, correctrices et compensatoires : synthèse

Pour les zones d'urbanisation future sur la commune, des études de reconnaissance de sols et des études géotechniques devront être prescrites préalablement aux constructions, afin de prendre en compte le plus amont le risque sismique.

F. Synthèse des mesures et suivi

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Dans cette perspective, il est proposé un certain nombre d'indicateurs de suivi qui permettront de mesurer l'impact du PLU sur l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace.

Le tableau suivant synthétise les indicateurs qui seront mise en place pour les principales orientations du PADD.

Orientations générales du PADD	Orientations spécifiques du PADD	État « zéro » des indicateurs	Indicateurs	Sources
1. Conforter un pôle urbain à fonction locale	1.1 Conforter la diversité des fonctions urbaines pour une commune vivante et une population ancrée dans le territoire	- 118 entreprises en 2010 dont 23 commerces - 69,1% d'actifs occupés en 2007	- évolution quantitative du nombre de commerces implantés, - évolution quantitative du nombre d'emplois sur la commune	Communauté de communes Mairie
	2.1 Entretenir le mouvement d'accueil de population, dans le respect des objectifs du SCOT	- solde migratoire de 3,5% entre 1999 et 2007 - 1263 logements en 2007	- nombre d'arrivants par année - nombre de construction de logements par an - nombre de permis de construire accordé	Mairie
2. Renouveler la politique de l'habitat	2.2 Préserver l'équilibre social et intergénérationnel de la population	- 129 locataires en 2007 - en 2007 : 2 écoles maternelles, 5 infirmières, 2 médecins généralistes et 1 pharmacie	- pourcentage de locatif dans les nouvelles opérations urbaines (notamment dans les opérations d'ensemble) - diversité des équipements publics pour les jeunes et les personnes âgées	Mairie
	2.3 Optimiser le foncier urbain	- densité de construction en zone urbaine en 2007 (POS en vigueur) et nombre de permis accordé en 2007	- densité de construction - nombre de permis de construire accordé	Mairie (autorisations d'occupation du sol)
3. Intégrer le développement durable dans la politique de l'urbanisme	2.4 Répondre à la demande en résidences secondaires	- 236 résidences secondaires en 2007	- évolution du nombre de résidences secondaires par an - nombre de permis de construire accordé	Mairie
	3.2 Adapter le bâti aux objectifs du Grenelle de l'environnement	- nombre de permis accordé pour la mise en place de dispositifs renouvelable en 2010 - nombre de façades exposées entre le Sud-Ouest et le Sud-Est dans les permis en 2010	- nombre de permis accordé pour la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable - nombre de façades exposées entre le Sud-Ouest et le Sud-Est dans les permis	Mairie
	3.3 Conforter les activités du bourg	- 23 commerces dans le bourg en 2010, dont 3 commerces alimentaires et 2 restaurants	- évolution quantitative du nombre de commerces implantés, d'équipements et de services dans le bourg	Communauté de communes Mairie

Orientations générales du PADD	Orientations spécifiques du PADD	État « zéro » des indicateurs	Indicateurs	Sources
4. Préserver et valoriser le paysage dans la politique de développement locale		- 14 équipements de base dans le bourg		
	3.4 Organiser les déplacements	- linéaire de pistes cyclables en 2010	- linéaire de pistes cyclables	Communauté de communes Mairie
	4.1 Conserver les continuités paysagères	- 43,5 ha d'espaces boisés classés et 10,5 km de linéaires de haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme - <u>espaces remarquables</u> : le marais d'Olonne et les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne	- nombre d'arbres remarquables - état des lieux des espaces remarquables - suivi photographique	Mairie (étude spécifique)
	4.2 Accompagner la pratique des activités liées aux milieux	- capacité d'accueil de 43 personnes hors camping et de 161 personnes dans le camping du bourg en 2008 - 7 gîtes et chambres d'hôtes en 2008	- nombre d'hôtels, de gîtes ruraux, de fermes pouvant accueillir les touristes - linéaire de liaisons douces reliant les espaces de tourisme entre eux	Communauté de communes Office du tourisme Mairie
	4.3 Intégrer le bâti dans les grandes trames du paysage	- pourcentage de couverture en pleine terre dans les permis de construire ou d'aménager en 2010 - présence d'un volet paysager dans les permis de bâtiments agricoles en 2010	- pourcentage de couverture en pleine terre dans les permis de construire ou d'aménager - présence d'un volet paysager dans les permis de bâtiments agricoles	Mairie
5. Protéger l'environnement et les ressources naturelles	5.1 Constituer des trames bleues-vertes maillées	- 10,5 km de linéaires de haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme - état des lieux des zones humides du SAGE à partir du PLU (cf. annexe)	- linéaire de végétation - état des lieux des zones humides identifiées par le SAGE	Communauté de communes Mairie SAGE

Orientations générales du PADD	Orientations spécifiques du PADD	État « zéro » des indicateurs	Indicateurs	Sources
	5.2 Préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire	- ZPS et SIC « Dunes, forêt et marais d'Olonne » : espèces identifiées dans le marais d'Olonne et les deux vallées (cf. état initial de l'environnement) - 43,5 ha d'espaces boisés classés et 10,5 km de linéaires de haies protégées au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme - état des lieux des zones humides du SAGE à partir du PLU (cf. annexe) - qualité de l'eau - « mauvaise » de la Vertonne - qualité de l'eau « passable » pour le paramètre nitrates de l'Auzance	- nombre d'individus des espèces concernées par les sites Natura 2000, dans les marais et les deux vallées - linéaire de haies restauré/disparu - état des lieux des zones humides identifiées par le SAGE - évolution de la qualité de l'eau des eaux superficielles	Mairie (étude spécifique) SAGE
	5.3 Conserver la vocation agricole	- 15 exploitations agricoles, 1 activité viticole et 3 activités salicoles	- recensement agricole général - évolution du nombre d'agriculteurs et de sauniers	Ministère de l'Agriculture Chambre de l'Agriculture Communauté de communes Mairie
	5.4 Développer la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme	- pourcentage de couverture en pleine terre dans les permis de construire ou d'aménager en 2010 - pourcentage de système d'infiltration mis en place en 2010	- pourcentage de couverture en pleine terre dans les permis de construire ou d'aménager - pourcentage de systèmes d'infiltration mis en place	Mairie

3.4. Résumé non technique

Conformément à l'article R. 123-2-6° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

Méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale

Deux sites Natura 2000, la ZPS et le SIC « Dunes, forêt et marais d'Olonne » sont situés sur la commune de l'île d'Olonne à l'ouest et le long des vallées de l'Auzance et de la Vertonne. Dans ce contexte, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune s'accompagne d'une évaluation environnementale, conformément à la réglementation en vigueur.

L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et au décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, indique que tous les PLU (élaboration, révision, modification, révision simplifiée, mise en compatibilité) doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale s'ils permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000.

C'est à ce titre qu'une évaluation environnementale accompagne l'élaboration du PLU de l'île d'Olonne. L'objectif de cette évaluation spécifiquement liée à la présence des sites Natura 2000 est de renforcer la prise en compte de l'environnement lors de l'élaboration du document d'urbanisme. En tant qu'outil d'aide à la décision, son objectif est de limiter au maximum les impacts du PLU sur l'environnement et plus spécifiquement sur le réseau Natura 2000.

Le diagnostic et les pistes d'intégration des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme ont été partagés avec les services de la ville, les élus, les personnes publiques associées ainsi que la population, dans le cadre de plusieurs réunions publiques de concertation organisées par la ville. La réalisation des orientations du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du plan de zonage et du règlement s'est effectuée de manière itérative entre les différents acteurs du territoire, et s'est effectuée en lien constant avec la présente évaluation environnementale.

Le travail de recherche bibliographique et de recoupements des données a été complété par des prospections de terrain entre avril 2010 et novembre 2012 afin de couvrir l'ensemble des thématiques de l'évaluation environnementale.

Ainsi, les différents impacts sur l'environnement ont pu être identifiés et évalués le plus en amont de l'évaluation environnementale afin de pouvoir les minimiser dès le départ et proposer les premières mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Résumé de l'évaluation environnementale

La commune de l'île d'Olonne possède un patrimoine naturel riche et diversifié. Cette richesse se traduit par la présence d'une protection européenne (sites Natura 2000) des marais d'Olonne à l'ouest de la commune et d'une partie des vallées de l'Auzance (au nord-ouest) et de la Vertonne (au sud-ouest). Ces secteurs, ainsi que la plaine bocagère de la commune, sont également identifiés comme abritant de nombreuses espèces faunistiques et floristiques, d'intérêt national. Les marais et l'ouest des vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont par ailleurs protégés par la loi littoral. Une délimitation des zones humides réalisée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) « Auzance-Verthonne » impose également la protection de ces milieux.

L'agriculture, la viticulture (dans une moindre mesure) et le tourisme sont les principales activités de la commune. L'activité agricole se traduit par la présence de 9 exploitations sur le territoire communal et par une vaste superficie dédiée aux cultures céréalières, prairiales et cultures d'oléoprotéagineux.

Bien que le nombre d'exploitations diminue progressivement au fil du temps ainsi que les superficies en terres labourables, l'activité agricole reste une activité majeure sur la commune. Cette superficie agricole a largement diminué ces dernières années au profit de l'urbanisation.

Le commune de l'île d'Olonne appartient à deux bassins versants : le bassin versant Auzance au nord, avec comme exutoire naturel le marais des Olonnes au niveau du hameau des Grands Côteaux, et le bassin versant Vertonne, avec la rivière de la Vertonne qui se jette également dans le marais des Olonnes. Les eaux superficielles et les besoins en eau potable sont gérés par le SAGE « Auzance-Vertonne ». La qualité de l'eau de la Vertonne et de l'Auzance est médiocre. Comme sur l'ensemble du bassin versant « Auzance-Vertonne », les besoins en eau potable demeurent une problématique importante à l'île d'Olonne ; le SAGE n'a, à ce jour, pas statué sur les solutions prévues pour alimenter le bassin versant en eau potable.

Les eaux pluviales sont gérées de différentes façons sur l'ensemble du territoire communal. Dans le bourg et les principaux hameaux, un réseau public enterré ou aérien dessert la grande majorité des rues. Ailleurs, les fossés collectent et assurent le transport des eaux de ruissellement dans les écarts.

Les eaux usées issues des zones urbanisées du bourg et des hameaux sont traitées par la station d'épuration communale située au sud-ouest du centre bourg. Les eaux après traitement présentent une bonne qualité générale malgré un dépassement constant de la charge hydraulique. Les habitations situées en dehors du bourg (une soixantaine) possèdent des assainissements individuels dont leur état et leur fonctionnement est en cours d'inspection.

La commune de l'île d'Olonne est concernée par plusieurs risques majeurs. Le risque de submersion marine est un risque important sur la commune et concerne de grandes superficies : il s'agit des marais, à l'Ouest du territoire communal, soumis au risque car en contact direct avec l'océan, et les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne. Le risque de submersion marine remonte assez loin dans les terres au niveau de la vallée de la Vertonne (au niveau des deux hameaux du Grand et du Petit Plessis). Le risque inondation est un autre risque important sur la commune. Les zones concernées recoupent les zones recouvertes par la zone de submersion marine. Par ailleurs, la totalité de la commune est concerné par le risque sismique (risque modéré).

L'ouverture à l'urbanisation au sein du PLU prévoit une population permanente communale de 3 250 habitants en 2022 ; elle prévoit en parallèle l'implantation d'environ 36 résidences secondaires, soit une moyenne de 3 constructions par an. La STEP communale ne possède pas la capacité suffisante pour traiter les effluents de la population prévue en 2022. De ce fait, il existe un emplacement réservé au sud de l'actuelle station d'épuration pour une future extension de la STEP à prévoir.

Les incidences du PLU sur les zones protégées (marais et les deux vallées de l'Auzance et de la Vertonne) ne sont pas notables, aucune urbanisation n'est prévue à proximité de ces zones. Par ailleurs, les marais et leurs abords avec les zones urbaines sont classés en zone naturelle ou agricole inconstructible (zone N ou A).

Les secteurs naturels identifiés au titre de la loi littoral (les marais et la partie ouest des vallées de l'Auzance et de la Vertonne) sont également strictement protégés dans le zonage et le règlement du PLU. Les zones humides délimitées par le SAGE sont également protégées dans le règlement et respectent les orientations du SDAGE et la réglementation du SAGE. Les secteurs d'intérêt paysager sont repérés sur le plan de zonage et doivent être protégés : il s'agit des grands secteurs naturels de la commune (masses boisées) mais également des haies, des bosquets ou des arbres isolés disséminés sur l'ensemble du territoire, y compris en milieu urbain (bourg).

Les principales zones d'urbanisation future du PLU sont situées en continuité de l'urbanisation existante. Elles se situent au hameau « La Salaire » au nord-ouest de la commune et dans le centre bourg. Pour limiter l'imperméabilisation en zones urbaines et limiter le risque de ruissellement, de nombreuses mesures sont prises dans le règlement du PLU : une infiltration des eaux pluviales à la parcelle est préconisée, une couverture minimale en pleine terre est imposée par parcelle, ainsi qu'une superficie minimale d'espaces verts. Dans les zones urbaines concernées par le risque de submersion marine et le risque d'inondation, le règlement interdit dans l'article 1 l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le

risque d'inondation. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation devra répondre à un phasage dans le temps et dans l'espace, afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales, des eaux usées et sur les besoins en eau potable.

La plus grande partie de la plaine agricole est protégée dans le zonage et dans le règlement du PLU. Quelques parcelles agricoles et viticoles de taille réduite sont ouvertes à l'urbanisation : il s'agit des secteurs 1AUa aux hameaux Chante-Grolle et le long de la RD38, ainsi que du secteur 1AUe au Bajonnières dans le bourg. Le long des secteurs naturels à préserver et des franges urbaines, les secteurs agricoles sont classés en Ap (zone agricole constructible sous certaines conditions). Ailleurs, la plaine agricole est classée en secteur A, où les équipements et constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisés. Les constructions existantes dans la plaine agricole sont zonées en secteur Nh et Nhc, n'autorisant que leur extension mesurée.

4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Chapitre 4.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation

Sommaire	243
4.1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	244
A. Les scénarios préalables aux orientations générales du PADD	244
B. Les orientations générales du PADD et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	247
4.2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones	254
A. Le zonage et les objectifs démographiques	254
B. Le zonage et les objectifs économiques	258
C. La vocation et les surfaces des différentes zones	259
4.3. L'exposé des motifs du règlement	273
A. Le règlement en zone urbaine et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	273
B. Le règlement en zone à urbaniser et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	278
C. Le règlement en zone agricole et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	280
D. Le règlement en zone naturelle et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme	281
4.4. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation	283
A. Les zones destinées à l'habitat	283
B. Les zones destinées à l'activité	285
4.5. Les servitudes particulières d'urbanisme	286
A. Les emplacements réservés	286
B. Les espaces boisés classés	287
C. La préservation du patrimoine naturel et urbain	293

4.1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	A. Les scénarios préalables aux orientations générales du PADD
---	---

Deux scénarios ont été élaborés pour discuter des choix urbains à horizon 2022. Un scénario de l'évolution tendancielle et un scénario contrasté, avec des enjeux renouvelés, ont été discutés.

THEMATIQUES	EVOLUTION TENDANCIELLE	EVOLUTION CONTRASTEE
Territoire	Conforter un pôle urbain à fonction locale - Intégration à l'espace économique olonnais en tant que pôle urbain à fonction locale, avec des services de proximité pour la population communale - Développement de la zone d'activité en appui sur le réseau structurant de communication futur : doublement D32 - Confortement du pôle résidentiel	
Décisions - Le cadrage du développement du territoire communautaire par le SCOT ne permet pas de mettre en œuvre un scénario alternatif contrasté.		
Population (2 579 habitants en 2007 - estimation de 2 670 habitants en 2010)	Entretenir le dynamisme démographique - Evolution de + 2,5 % d'évolution moyenne annuelle à horizon du PLU, représentant 64 habitants en plus par an - Atteindre 3 550 habitants à horizon 2022 - Persistance du déséquilibre inter générationnel	Maîtriser le rythme de développement - Evolution de + 1,5 % d'évolution moyenne annuelle à horizon du PLU, représentant 38 habitants en plus par an - Atteindre 3 150 habitants à horizon 2022 - Accueillir des jeunes adultes pour l'équilibre de la population
Décisions - Le scénario de l'évolution tendancielle repose sur une période de forte expansion, qui n'est pas compatible avec les objectifs du SCOT du Syndicat Mixte du Canton des Sables-d'Olonne. Le SCOT prévoit environ 1 600 habitants en plus sur la Communauté de communes Auzance - Vertonne à horizon 2020, à répartir entre les trois communes. Le ralentissement démographique permettra à la commune d'adapter ses équipements dans le temps. Elle pourra engager la diversification de son parc de logement pour renouveler les générations. Il est convenu de retenir un objectif entre 3 200 et 3 300 habitants à l'horizon 2022, un peu supérieur au scénario de l'évolution contrastée (+1,8 % d'évolution moyenne annuelle par rapport à 2010), cohérent par rapport au nombre de logement résultant de l'application du SCOT.		
Habitat	Entretenir le dynamisme démographique - Baisse continue du taux d'occupation (2,35 personnes par an à horizon 2022) - Réaliser 35 résidences principales par an - Réaliser 4 résidences secondaires par an - Maintenir la proportion du parc locatif (environ 13 % du parc) - Contenir l'urbanisation en frange des hameaux et développer le bourg	Maîtriser le rythme de développement - Baisse enrayée du taux d'occupation (2,5 personnes par an à horizon 2022) - Réaliser 20 résidences principales par an - Réaliser 4 résidences secondaires par an - Elever la proportion du parc locatif en prévoyant 20 % de locatifs par opération, pour le renouvellement des générations - Valoriser le bourg, une forme compacte
Décisions - Le SCOT prévoit la réalisation de 60 résidences principales et 10 résidences secondaires par an, soit un total de 70 logements à répartir entre trois communes. Il est convenu de retenir un objectif de 26 résidences principales et 3 résidences secondaires par an représentant 41 % du potentiel de 70 logements attribué à la Communauté de communes par le SCOT. La population 2007 de l'île-d'Olonne représente 45 % de la population communautaire. Le taux d'occupation correspondant est de 2,43 personnes par logement en 2022. Le vieillissement est une tendance lourde.		

<i>Les orientations d'aménagement et de programmation devront prévoir une proportion de 20 % de logements locatifs. Du parc social sera à réaliser, en accession ou location.</i> <i>La consommation foncière est définie par le SCOT, avec l'objectif de réduire la consommation de l'espace destiné à l'habitat de 35 %. Sans rétention foncière mais après déduction des réalisations de 2007 à 2009, une enveloppe un peu supérieure à 20 ha est à retenir pour la période 2010 à 2022.</i> <i>Les opérations denses seront positionnées à proximité du centre du bourg pour faire vivre l'économie locale. Les formes urbaines seront renouvelées dans les opérations (compacité, mitoyenneté).</i> <i>Le scénario des évolutions contrastées est donc retenu, avec un objectif renforcé en construction de logements, en compatibilité avec le SCOT.</i>		
Activité	Un pôle d'activité en zone agglomérée - Conforter le commerce de centre bourg : accessibilité, stationnement - Développer l'espace économique local, en portant la zone d'activité à 14 ha	Un pôle d'activité en vitrine avec la D32 - Conforter le commerce de centre bourg : accessibilité, stationnement - Développer l'espace économique local, en portant la zone d'activité à 16 ha - Engager un projet intercommunal de site touristique autour du thème de l'environnement
Décisions - Il apparaît important d'équilibrer essor de l'habitat et essor des activités, pour offrir des emplois sur place. Le développement de la zone d'activité doit se faire en direction de l'est et de la D32, pour éviter les proximités avec les zones d'habitat récentes et faciliter l'accès aux entreprises sans passer par le bourg. Environ 6 ha sont à trouver en extension. Les activités ne seront pas développées en vitrine le long de la D32. Le projet de site touristique autour de la réhabilitation du moulin de Guéfart, évoqué par le SCOT, est à rendre possible, pour accompagner le tourisme vert et de découverte, intégré aux lieux, en appui sur le patrimoine.		
Urbanisme et équipement	Entretenir le dynamisme démographique, conforter le bourg - Développer le maillage des voies - Créer des voies structurantes, notamment une voie entre la rue de la Vertonne et la rue des Aubépines et une voie de liaison entre le bourg et la D32 - Préservation de l'ambiance naturelle de la D38 dans sa traversée de la commune	Maîtriser le rythme de développement, mettre en scène la D32 et intégrer les préoccupations environnementales - Créer une voie structurante, entre le bourg et la D32, en prévision de son doublement - Préservation de l'ambiance naturelle de la D38 dans sa traversée de la commune - Traiter la façade de la zone d'activité sur la D32, en séquences - Développer les continuités piétonnes vers le centre bourg - Gérer les eaux pluviales en amont
Décisions - Le maillage des voies sera poursuivi, avec un raccordement à la D32, en conservant l'échelle rurale des lieux. Il faudra développer en référence à l'urbanisme local, en travaillant sur la qualité des espaces publics, dégager des cohérences et des continuités urbaines à l'échelle du bourg, hiérarchiser les déplacements, utiliser les orientations d'aménagement du PLU dans ce cadre. L'ambiance naturelle de la D38 est à préserver. Conformément au scénario des évolutions contrastées, la gestion environnementale est à développer, par la gestion des eaux de pluviales, l'exposition et la compacité des constructions, le développement des énergies renouvelables et des déplacements doux		
Paysage	Le paysage préservé - Préserver la valeur paysagère du marais, des vallées et du corridor écologique - Protéger les haies du bocage (haies structurantes)	Le paysage comme cadre de vie et facteur de développement local - Préserver la valeur paysagère du marais, des vallées et du corridor écologique - Protéger les haies du bocage (haies structurantes)

	- Intégrer les futures opérations de construction dans les trames vertes et la topographie (marges bâties)	- Intégrer les futures opérations de construction dans les trames vertes et la topographie (marges bâties) - Interdire / limiter la construction dans les espaces sensibles : façade du marais - Préserver le patrimoine naturel, lié à l'eau (puits, sources, ...) et à la végétation (haies, boisements, ...) - Préserver la relation marais / espace rural
Décisions - Le territoire est à préserver compte tenu de son intérêt écologique et paysager, notamment le marais, les continuités paysagères, les vallées de l'Auzance et la Vertonne. Il faut inscrire les constructions dans la topographie et les trames paysagères, favoriser la découverte et la pédagogie sur l'environnement (marais, milieux humides, patrimoine lié à l'eau) en appui sur les parcours dans le territoire.		
Environnement	L'environnement préservé - Préserver la valeur écologique du marais, des vallées et des milieux humides (Natura 2000, SAGE) - Inscrire les développements en cohérence avec le SCOT (application de la loi Littoral, corridor écologique) - Préserver les terres agricoles - Favoriser la qualité des cours d'eau et la qualité de la ressource en eau - Prendre en compte les zones à risque : submersion marine, zone inondable	L'environnement préservé et l'évolution des pratiques - Préserver la valeur écologique du marais, des vallées et des milieux humides (Natura 2000, SAGE) - Inscrire les développements en cohérence avec le SCOT (application de la loi Littoral, corridor écologique) - Préserver les terres agricoles - Favoriser la qualité des cours d'eau et la qualité de la ressource en eau - Prendre en compte les zones à risque : submersion marine, zone inondable - Favoriser l'exposition Sud des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables, favoriser les compacités urbaines - Créer une situation favorable au développement de la filière bois-énergie (préservation des boisements et des haies)
Décisions - Le PLU doit accompagner les évolutions réglementaires apportées par le Grenelle de l'environnement, notamment en matière d'éco-construction et de préservation des continuités bleues-vertes. La qualité environnementale est remarquable dans le marais. Il faut donc orienter le PLU sur le scénario des évolutions contrastées. L'application de la loi Littoral a été précisée par le SCOT. Les espaces remarquables et des coupures d'urbanisation sont identifiés, à respecter dans le PLU. Il faudra prendre en compte la zone de submersion marine et la zone inondable dans le projet L'activité agricole est à protéger. Elle est diversifiée sur la commune : agriculture, viticulture, saliculture. Il faut favoriser la pérennité des exploitations existantes.		

4.1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

B. Les orientations générales du PADD et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme

B.1. CONFORTER UN POLE URBAIN A FONCTION LOCALE

RAPPEL - Objectifs du PADD	Actions
Conforter la diversité des fonctions urbaines, pour une commune vivante et une population ancrée dans le territoire	.Conforter le tissu économique .Offrir des emplois sur place .Engager une nouvelle phase de développement de la zone d'activité des Bajonnières .Préserver la qualité du cadre de vie .Accompagner le développement des communications numériques
Mener les projets en cohérence avec les orientations générales du SCOT du canton des Sables-d'Olonne et de la politique de la Communauté de communes	.Développer progressivement la zone d'activité des Bajonnières .Densifier les espaces urbains et préserver les espaces naturels

RAPPEL - Objectifs L.121-1 du code de l'urbanisme	Politique de développement durable
Diversité des fonctions urbaines et rurales	L'Ile-d'Olonne est un pôle urbain en développement, qui comprend un centre commerçant, de nombreux équipements communaux et une zone d'activité. Les fonctions urbaines de base sont assurées.
Mixité sociale dans l'habitat	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	La commune souhaite préserver sa fonction de pôle urbain de proximité. Cette fonction est complémentaire par rapport aux espaces économiques olonnais. Elle est importante à l'attractivité locale.
Amélioration des performances énergétiques	
Développement des communications électroniques	L'Ile-d'Olonne prévoit le développement de sa zone d'activité pour préserver un équilibre entre habitat et emplois. Elle veut éviter le phénomène commune dortoir, où l'on accueille des habitants sans apports pour la vie locale, ...
Diminution des déplacements et transports collectifs	L'élévation des densités doit permettre de diversifier l'offre en terrain à bâtir, ce qui sera favorable à la mixité sociale dans l'habitat. La commune accompagnera le développement des communications numériques, en prenant en compte les besoins de câblage des futures opérations.

B.2. RENOUVELER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

RAPPEL - Objectifs du PADD	Actions
Entretien le mouvement d'accueil de population, dans le respect des objectifs du SCOT	.Atteindre entre 3 200 et 3 300 habitants à l'horizon 2022 .Construire 310 résidences principales sur la période 2010 - 2022 .Ouvrir progressivement les zones à l'urbanisation .Répondre à la demande en logement de jeunes ménages
Préserver l'équilibre social et intergénérationnel de la population	.Accroître la part du parc locatif (20 % par opération) .Créer des équipements pour les besoins des différentes générations .Développer progressivement le parc social (5 % par opération)
Optimiser le foncier urbain	.Elever les densités, les opérations les plus denses seront près du centre bourg, avec un objectif de 20 logements par ha dans ce cas .Valoriser le potentiel foncier existant dans les enveloppes urbaines .Diversifier la taille des parcelles pour la mixité sociale
Répondre à la demande en résidences secondaires	.Construire 36 résidences secondaires sur la période 2010 - 2022

RAPPEL - Objectifs L.121-1 du code de l'urbanisme	Politique de développement durable
Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural	L'Ile-d'Olonne souhaite préserver sa place de pôle urbain. Elle prévoit un volume de construction permettant d'entretenir le mouvement d'accueil de population, en abaissant le rythme démographique par rapport à la dernière décennie, qui a constitué un pic dans l'évolution communale. L'élévation des densités et la localisation des zones d'urbanisation future à proximité du centre bourg permettent le développement communal en limitant les extensions urbaines. Les extensions sur les marges urbaines actuelles seront limitées. Le potentiel foncier existant sera valorisé, en optimisant les réalisations sur les terrains en zone urbaine restant disponibles à la construction.
Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	
Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	
Diversité des fonctions urbaines et rurales	Le rapprochement des pôles de densité du centre bourg contribuera à la pérennité des commerces en augmentant la population à leur proximité. Il permettra également de diminuer les déplacements routiers dans le centre. Les transports collectifs desservent la commune mais les fréquences de passage sont inférieures à un transport collectif urbain. Ils sont donc difficilement concurrentiels en l'état, par rapport aux véhicules individuels.
Mixité sociale dans l'habitat	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	
Amélioration des performances énergétiques	
Développement des communications électroniques	Le développement du parc locatif a pour objectif de permettre une plus grande diversité sociale et un renouvellement plus important des générations. Des objectifs sont attribués par opération, en pourcentage. Des objectifs sont également attribués en logements sociaux pour les opérations. Des équipements sont à créer pour les besoins de toutes les générations (équipements sportifs, équipement d'accueil pour les personnes âgées).
Diminution des déplacements et transports collectifs	

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Maîtrise de l'énergie

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des continuités écologiques

Prévention des risques, des pollutions et des nuisances

La densification près du centre et la limitation de l'étalement urbain sont positives pour les déplacements piétons, pour une moindre utilisation de la voiture et moins de pollutions à l'échelle communale.

B.3. INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE D'URBANISME

RAPPEL - Objectifs du PADD	Actions
Adapter l'urbanisme aux caractéristiques du territoire	.Contenir les limites urbaines, définir des pôles compacts .Préserver l'ambiance naturelle de la traversée par la D38 .Ancrer l'urbanisme dans le territoire (typologies bâties locales)
Adapter le bâti aux objectifs du Grenelle de l'environnement	.Favoriser l'éco-construction dans le règlement d'urbanisme .Protéger les boisements pour contribuer au développement d'une filière bois
Conforter les activités du bourg	.Favoriser la pratique du bourg par le développement des liaisons douces .Améliorer l'accès à la zone d'activité
Organiser les déplacements	.Hiérarchiser les déplacements routiers .Poursuivre le maillage piéton / cycle du territoire .Appui communal à une politique de développement des transports en commun .Souhait d'une réalisation rapide de la mise à 2x2 voies de la D32

RAPPEL - Objectifs L.121-1 du code de l'urbanisme	Politique de développement durable
Diversité des fonctions urbaines et rurales	Des cheminements existants sont à compléter pour une pratique sans interruption du territoire communal. Il faut notamment organiser les convergences des circulations douces au centre du bourg, pour conduire la population à sa pratique, sans développer le stationnement pour les véhicules. Il faut également relier la zone d'activité à différents quartiers, en tenant compte de son sens d'extension.
Mixité sociale dans l'habitat	
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	Les circulations sont à hiérarchiser de façon à mettre en cohérence les profils de voie aux besoins en circulation et éviter les surconsommations d'espace. La D38 doit conserver son caractère rural. Elle est la voie de transit la plus proche du marais et elle traverse des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral, entre le bourg et les hameaux.
Amélioration des performances énergétiques	
Développement des communications électroniques	
Diminution des déplacements et transports collectifs	La commune ne dispose pas de capacités propres pour développer les transports collectifs. Elle appuiera les projets intercommunaux.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Maîtrise de l'énergie

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des continuités écologiques

Prévention des risques, des pollutions et des nuisances

La diversité de typologie des logements (maison rurale et maison de bourg, à étage) doit contribuer à plus de densité, plus de compacité urbaine et de mitoyenneté, et donc de moindres déperditions d'énergie.

L'adaptation du règlement à l'éco-construction vise les formes urbaines, pour plus de compacité, des expositions au Sud et l'utilisation des énergies renouvelables. En favorisant les mitoyennetés, on doit conduire à de moindres déperditions d'énergie.

La commune affirme son souhait d'une réalisation rapide de la mise à 2x2 voies de la D32. Sa réalisation permettra à terme de soulager le centre bourg et les hameaux du trafic de transit, donc d'améliorer le cadre de vie, de réduire les nuisances, les pollutions et les risques dus au trafic.

B.4. PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE DANS LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL

RAPPEL - Objectifs du PADD	Actions
Conserver les continuités paysagères	.Identifier les continuités naturelles, en traduction des grandes trames identifiées par le SCOT .Préserver les vallées de l'Auzance et de la Vertonne .Préserver les vues sur le marais, le bourg et les vallées
Accompagner la pratique des activités liées aux milieux	.Maintenir un tourisme vert et de découverte .Permettre le projet de site touristique autour de la réhabilitation du moulin de Guéfart .Préserver le patrimoine lié à l'eau .Diversifier l'hébergement touristique
Intégrer le bâti dans les grandes trames du paysage	.Intégrer les marges bâties et les bâtiments agricoles .Limiter strictement les constructions dans les espaces visuellement sensibles
RAPPEL - Objectifs L.121-1 du code de l'urbanisme	Politique de développement durable
Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural	La commune souhaite préserver ses différentes unités paysagères. Elles sont porteuses d'une forte identité, à la fois littorale et rétro littorale. Le marais, qui est un espace remarquable au titre de la loi Littoral, représente un enjeu fort de préservation.
Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	La commune a vocation à accueillir un tourisme vert et de découverte, lié au littoral et à la qualité du cadre de vie. La réhabilitation du moulin de Guéfart peut être à l'origine d'un projet d'intérêt intercommunal. Il est identifié par le SCOT comme site touristique et de loisirs intégré dans l'environnement du marais.
Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	Du patrimoine propre au milieu est à préserver pour conserver l'identité locale. L'urbanisation est en développement, ce qui induit un fort enjeu d'intégration du bâti dans le paysage et une préservation forte des sites les plus sensibles, notamment au contact du marais.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Maîtrise de l'énergie

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des continuités écologiques

Prévention des risques, des pollutions et des nuisances

Une pratique douce des espaces naturels est permise, avec un réseau développé de cheminements dans le territoire. Les espaces naturels contribuent directement au bien-être des populations et à sa sensibilisation à l'environnement, avec des équipements tels que la réserve ornithologique et l'observatoire des oiseaux. Ils sont à préserver.

La protection du marais et des vallées est nécessaire pour constituer une continuité écologique cohérente entre rétro littoral et milieu littoral.

B.5. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES

RAPPEL - Objectifs du PADD	Actions
Constituer des trames bleues-vertes maillées, conformément aux orientations du Grenelle de l'environnement	.Protéger les corridors écologiques définis par le SCOT .Maintenir les coupures d'urbanisation et contrôler l'urbanisation des villages bordiers
Préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire	.Contribuer à la qualité de la ressource en eau du bassin versant .Conserver les franges naturelles du marais. Contenir les limites urbaines .Respecter les zones à risque de submersion marine et d'inondation
Conserver la vocation agricole	.Préserver les terres agricoles .Prendre en compte le classement en Appellation d'Origine Contrôlée des terres viticoles .Préserver le marais et conserver l'activité des sauniers
Développer la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme	.Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les écoulements naturels .Favoriser la récupération des eaux de pluie et l'infiltration à la parcelle .Poursuivre l'équipement en points d'apport volontaire

RAPPEL - Objectifs L.121-1 du code de l'urbanisme	Politique de développement durable
Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural	Le document d'urbanisme doit veiller à l'équilibre des grandes affectations de l'espace, notamment en contenant les enveloppes urbaines à proximité des espaces écologiques sensibles. Le maintien des limites des villages bordiers situés face au marais est notamment une traduction des prescriptions du SCOT. La conservation des coupures d'urbanisation entre le bourg et les villages le long de la D38 est une traduction de la loi Littoral.
Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	La vocation agro-alimentaire est forte et diversifiée. Le PADD affirme la nécessité de la préserver et de prendre en compte les différentes utilisations du sol dans le marais, en conservant l'activité des sauniers, et dans l'espace rural, en conservant les activités agricoles et viticoles.
Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Maîtrise de l'énergie

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des continuités écologiques

Prévention des risques, des pollutions et des nuisances

L'objectif de préserver les trames bleues-vertes est affirmé par le PADD, avec la volonté de conserver les espaces écologiques sensibles du marais et des vallées de l'Auzance et de la Vertonne. L'objectif est essentiel pour la biodiversité, en préservant les possibilités de déplacement de la faune et de la flore.

La conservation des coupures d'urbanisation entre le bourg et les villages le long de la D38 maintiendra le lien entre le marais et l'espace naturel rétro littoral.

La prise en compte de l'environnement est à développer dans les futures opérations. Le ruissellement est important à gérer dans le contexte géographique (limiter l'imperméabilisation du sol, gérer les eaux de pluie).

Les risques de submersion marine et d'inondation recouvrent des marges urbaines face au marais. Ils sont à prendre en compte pour préserver les personnes et les biens.

B.6. LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX - Articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

Le PADD s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, entre la protection des espaces naturels et des paysages.

- La commune de l'Ile-d'Olonne modère ses objectifs démographiques par rapport à la dernière décennie, pendant laquelle le rythme de développement a été élevé ;
- Les différentes occupations de sol en milieu rural seront prises en compte, notamment les activités agricoles, viticoles, salicoles et touristiques ;
- L'élévation des densités et la localisation des zones d'urbanisation future à l'intérieur des enveloppes urbaines contribuent à cet équilibre.

Le PADD met en œuvre le principe de diversité des fonctions urbaines.

- Il conforte le bourg, où sont présents les équipements, les commerces locaux et la zone d'activité des Bajonnières ;
- La mixité dans l'habitat est renforcée, en affichant la volonté de diversifier les statuts d'occupation (accession, location) ;
- L'extension de la zone d'activité contribuera à équilibrer développement résidentiel et économique. Cette extension se fera en cohérence avec les futures évolutions du territoire, notamment la réalisation du doublement de la D32.

Le PADD renforce la protection du paysage et de l'environnement.

- Le projet renvoie à l'importance du marais et des vallées pour le territoire, pour la qualité des écosystèmes et des espaces verts, et pour la prévention des risques naturels et des nuisances ;
- Les grandes continuités naturelles, qui organisent le territoire, et les coupures d'urbanisation, sont préservées. L'application de la loi Littoral définie par le SCOT est traduite par les dispositions du PADD ;
- La définition de secteurs à préserver aux abords des milieux sensibles, en tampon, et la diminution de zones précédemment réservées pour l'urbanisation contribuent à cet objectif.

Le PADD s'inscrit dans les objectifs du développement durable en prenant en compte l'environnement.

- Le PADD engage la commune dans l'adaptation de la construction aux nouveaux enjeux de l'urbanisme, en matière d'énergie renouvelable, d'éco-construction ;
- La gestion de l'eau de pluie est importante pour limiter les ruissellements, notamment en direction du marais ;
- Les déplacements alternatifs à la voiture sont à développer, principalement les cheminements piétons en liaison entre le centre du bourg et sa périphérie ;

4.2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones	A. Le zonage et les objectifs démographiques
--	---

SCOT DU SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES-D'OLONNE - FEVRIER 2008

Le Document d'Orientations Générales prévoit de « (...) maintenir à un haut niveau la production de logements et de résidences principales, les besoins étant estimés autour de 700 logements par an pour la période 2008/2018, tous segments confondus, dont 560 à 600 unités destinées annuellement à la résidence principale.

La répartition par entités géographiques retenue s'établit aux alentours de :

- 90 % des logements neufs développés dans les trois communes de l'agglomération (CCO) ;
- et 10 % dans les trois communes rétro-littorales (CCAV). ».

L'objectif du SCOT est « (...) de réduire la consommation d'espaces destinée à l'habitat de 35 % sur la période 2008 / 2018. (...) Il est précisé que, pour un même nombre de logements produits, la surface consommée sur la période 2008-2018 devra être réduite de 35 %. ».

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs retenus	2010 (au 01/01)	2022 (au 01/01)	Explications
Population			
Nombre d'habitants	2 670	3 250	L'objectif démographique affiché dans le PADD, représente 22 % sur la période 2010 / 2022. Il est nettement revu à la baisse par rapport aux évolutions récentes (+ 47 % entre 1999 et 2010)
Evolution moyenne annuelle		1,80 %	
Nombre moyen d'habitants par an		48	
Résidences principales			
Nombre de résidences principales	1 032	1 326	Le taux d'occupation 2022 correspond à une baisse de 0,13 sur 12 ans, moins forte que sur la période 1999-2010 (0,22 sur 11 ans), du fait de la politique de renouvellement des générations
Taux d'occupation	2,58	2,45	
Logements à créer pour			
Remplacement des logements disparus		- 62	Idem 1999/2007
Variation du parc secondaire et vacant		105	Idem 1999/2007
Variation du nombre d'occupants		57	(population 2010 / taux d'occupation 2022) - résidences principales 2010
Point d'équilibre		100	(- 62 + 105 + 57)
Effet démographique		236	(population 2022 - population 2010) / taux d'occupation 2022
Résidences principales à construire		336	Point d'équilibre + effet démographique
Résidences secondaires à construire		36	Evaluation à trois constructions par an
TOTAL		372	-
Construction			
Logements construits en 2010 et 2011		79	Sur une surface de 7,2 ha
Logements à construire jusqu'en 2022		293	Soit 29 logements par an en moyenne

Données 2010 : enquête de recensement INSEE - comptages issus de la collecte

Le nombre de logements à créer en moyenne annuelle entre 2012 et 2020 est de 29 logements. L'objectif est cohérent par rapport aux objectifs de 70 logements à répartir entre les trois communes de la Communauté de communes Auzance et Vertonne.

La correspondance des objectifs avec le plan de zonage et les OAP	Surface (ha)	Logements	Commentaires
Potentiel constructible horizon 2022			
Opérations d'aménagement 1AU	6,9	110	cf Orientations d'Aménagement et de Programmation - estimation pour 2AU
Opérations d'aménagement 2AU	3,3	60	
Total	10,2	170	Environ 16,6 logements à l'ha en moyenne
Potentiel en zones urbaines en diffus	11,8	120	Environ 10,2 logements à l'ha en moyenne
Total	22,0	290	Environ 13,2 logements à l'ha en moyenne

Les objectifs de développement en population et nombre de logements s'inscrivent dans les orientations définies sur le territoire par le SCOT du Syndicat Mixte du Canton des Sables-d'Olonne. Il faut souligner qu'à travers le PLU, la commune modère fortement le rythme de développement de la décennie 2000 :

- essor démographique de + 47 % entre 1999 et 2010 ;
- objectif démographique de + 22 % sur la période 2010 - 2022.

Les projections de population de l'INSEE à l'horizon 2030, indiquent que le sud et l'ouest de la France continueront à être attractifs. Dans son numéro 97 réalisé en partenariat avec Vendée Expansion selon la méthodologie Omphale 2010 pour la période 2007 - 2040, la revue Etudes de l'INSEE Pays-de-la-Loire note que « (...) 7 000 à 8 000 néo-vendéens pourraient ainsi rejoindre le département chaque année, attirés notamment par le cadre de vie du littoral et les atouts économiques de La Roche-sur-Yon, de Montaigu et des Herbiers. ».

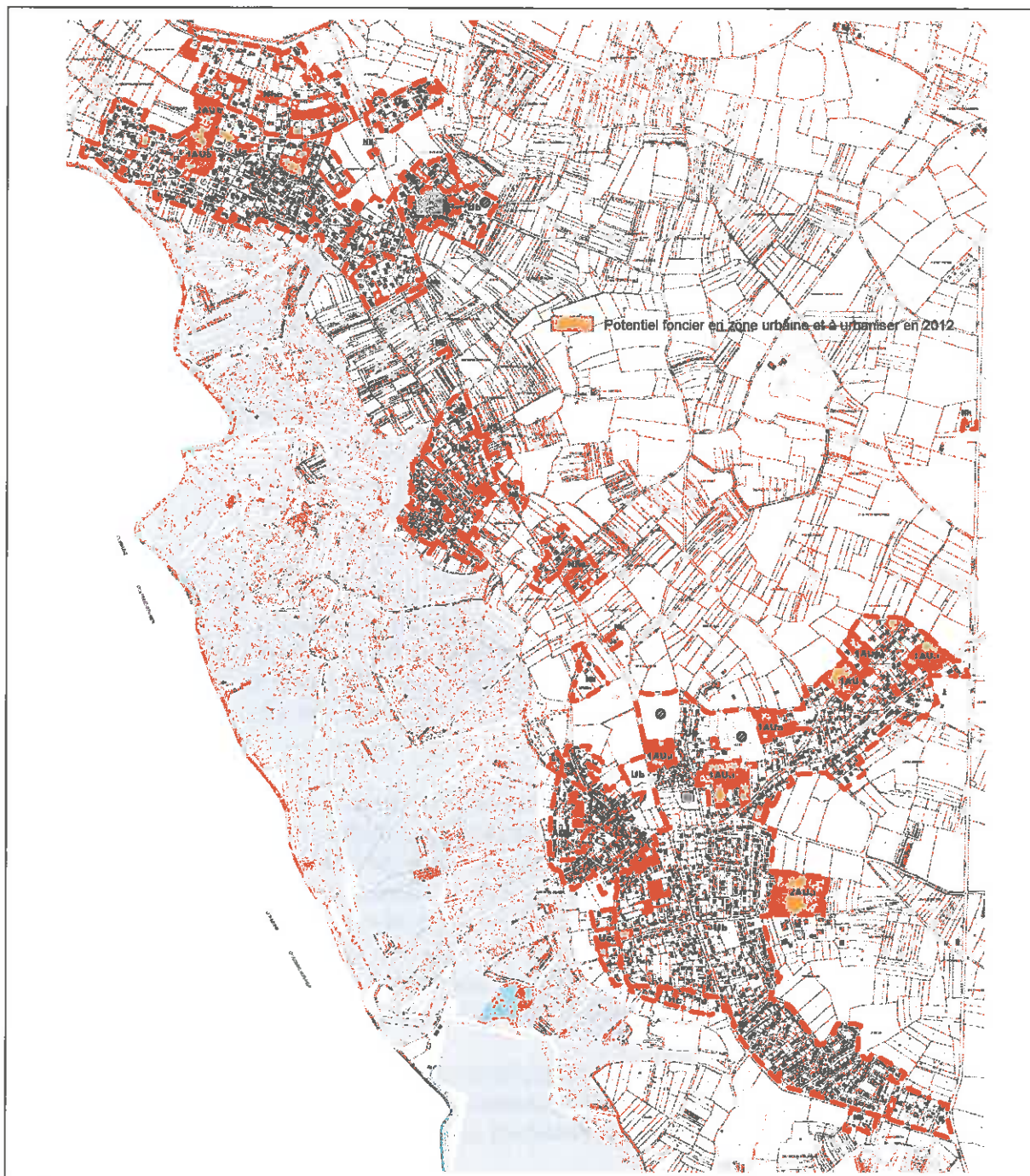
La progression serait nettement supérieure aux autres départements de la région. Le moteur de la croissance sera les flux entrants de migrants. « Les zones des Sables-d'Olonne et de Challans, avec respectivement 1,3 % et 1,2 % de croissance annuelle sur la période 1975-2007, ont fait face à un afflux important de population. Ce phénomène devrait se poursuivre si l'on en croit les projections pour les trente ans à venir : la progression annuelle moyenne de la population serait de 0,9 % pour la zone des Sables-d'Olonne et de 1,1 % pour la zone de Challans. Cette forte croissance démographique serait la conséquence de l'attractivité résidentielle du littoral pour les retraités, propre à ces zones qui comptent d'importantes stations balnéaires. ».

Ce mouvement devrait contribuer à amplifier le vieillissement de la population sur le littoral. « (...) en l'absence de migrations, le nombre de seniors présents dans le département augmenterait deux à trois fois moins vite. Ce phénomène de vieillissement serait particulièrement marqué dans les zones des Sables-d'Olonne et de Challans. ».

LE LOGEMENT SOCIAL

Le SCOT n'a pas fixé « (...) de proportion spécifique quant à la production de logements sociaux, mais un effort significatif devra être poursuivi en ce sens afin de développer l'habitat social, aujourd'hui encore très déficitaire ». (DOG février 2008).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont donc fixé un objectif de base d'environ 5 logements, à répartir sur plusieurs secteurs dans le bourg. En 2009, 6 logements HLM sont identifiés par l'INSEE. Depuis cette date, 7 logements ont été réalisés au domaine des Grosserons, portant le total à 13 logements.



Station d'épuration : Un programme général d'assainissement est en cours, élaboré par un bureau d'études, avec l'association du Conseil général et de la DDTM. Le programme a été présenté en décembre 2012, avec estimation des travaux. Avant réalisation de la station d'épuration, un programme de réhabilitation des réseaux sera engagé pour réduire les eaux parasites, le problème majeur de la station étant la charge hydraulique. Une première tranche de travaux est prévue en 2013.

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Entre 1999 et 2009, 446 constructions ont été réalisées sur 40,4 ha de surface de parcelles, représentant entre 9 et 11 logements par ha :

- 9 logements par ha, après réintégration d'une moyenne de 20 % d'espace publics (soit 48,48 ha) pour comparaison avec les objectifs sur les futures opérations d'aménagement.
- 11 logements par ha, sans la prise en compte des espaces publics.

Les densités sur les opérations d'aménagement réalisées en 2010 et 2011 varient d'environ 12 à 13 logements par ha, espaces publics compris :

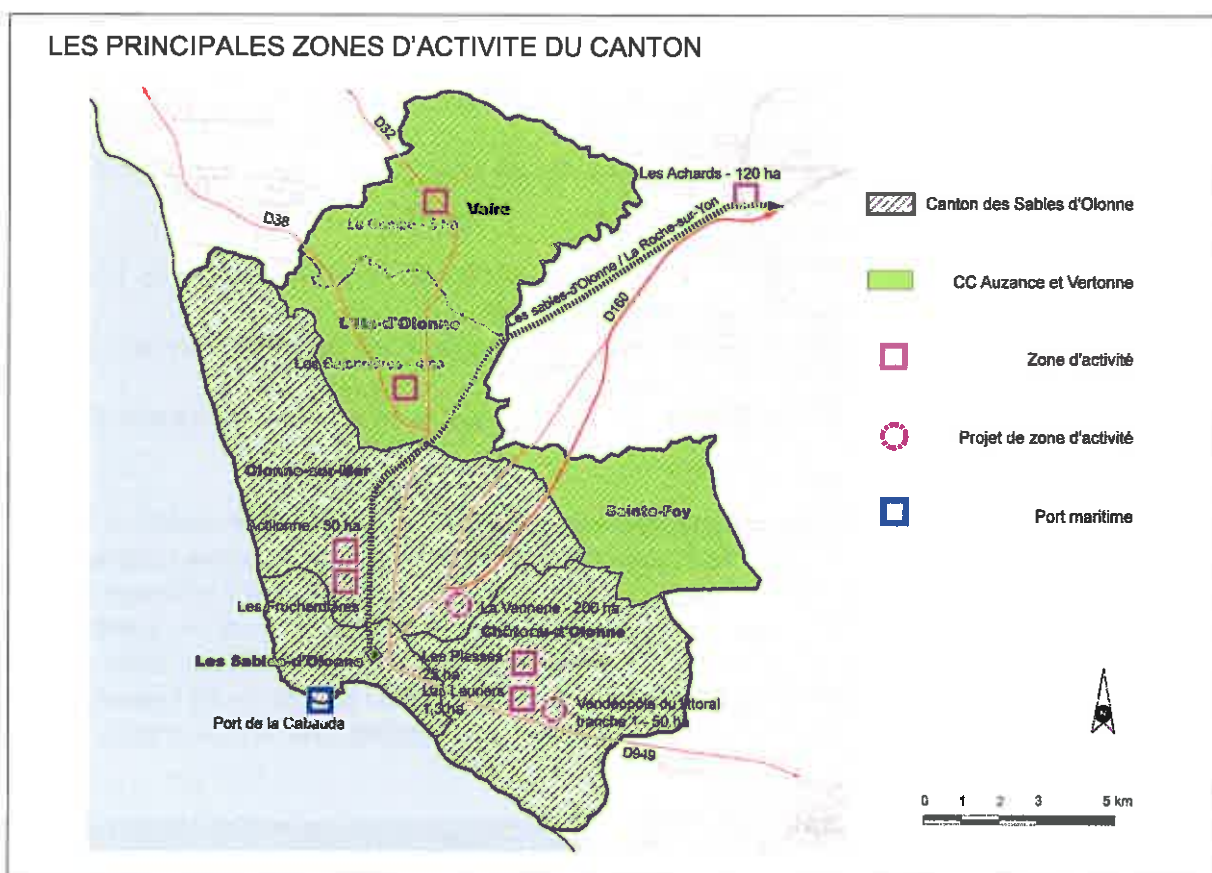
- Domaine des Grosserons (2009). Opération achevée de 26 logements (dont 7 locatifs sociaux) sur 2,1 ha. Densité de 12,4 logements par ha ;
- Les Parnassies (2010). Opération en cours d'achèvement de 33 logements sur 2,7 ha. Densité de 12,2 logements par ha ;
- Le Chardonneret (2009). Opération achevée de 9 logements sur 0,7 ha. Densité de 12,8 logements par ha.

Il y a élévation des densités sur les dernières opérations. Le PLU conforte cette évolution, à travers les objectifs définis par les orientations d'aménagement et de programmation en zone à urbaniser AU. Deux zones à urbaniser proches du bourg ont un objectif fixé par les orientations d'aménagement et de programmation à 20 logements par ha. Les autres zones à urbaniser du bourg ont un objectif de 15 logements par ha. Le secteur 2AUa d'urbanisation à plus long terme n'a pas d'objectif défini par les OAP. Il sera à définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation mais un objectif de 20 logements par ha est retenu pour l'évaluation (proximité du centre du bourg, compatibilité avec le tissu urbain).

Les indicateurs de la consommation d'espace	Consommation foncière de 1999 à 2009	Objectif PLU 2010 à 2022
SCOT. Réduction de 35 % sur la période 2008/2018 , pour un même nombre de logements produits	Consommation de 1999 à 2009 : 446 logements pour 40,5 ha Consommation équivalente au regard des objectifs PLU : 370 logements pour 33,6 ha ($370 \times 40,5 / 446$), soit 3,36 par an, sur 10 ans	L'objectif PLU de 370 logements sur 29,2 ha, sur 12 ans, représente 2,43 ha par an, soit une réduction de 28 % de la consommation foncière
Commentaires : Pour 370 logements sur la période 2010 à 2022, la consommation foncière devrait être de 26,3 ha pour respecter précisément l'objectif de 35 % de réduction. La différence entre 26,3 ha et 29,2 ha représente un coefficient de rétention foncière de 1,1, très modéré. L'intégration des zones urbaines en diffus (construction au coup par coup) dans le mode de calcul, pose un problème de gestion des objectifs. En diffus, sur la base de calculs effectués pour les dernières réalisations de 2010 à juin 2012 (cf diagnostic p.28), la consommation d'espace est supérieure par rapport aux derniers lotissements, d'environ 35 % dans le bourg et de 60 % dans les villages.		
Logements par ha en lotissement	Environ 10 logements par ha, en intégrant une part pour les espaces publics	L'objectif PLU représente environ 16 logements par ha en moyenne, soit une nette optimisation foncière.
Commentaires : Les dernières opérations ont une densité entre 12 et 13 logements par ha, espaces publics compris. Les objectifs attribués par la présente révision renforcent la densification engagée.		
Evolution des surfaces des zones à urbaniser	Le POS prévoyait 36,8 ha en zones NA, NAr et NAr1.	Le PLU inscrit 10,2 ha au PLU en zones 1AU et 2AU destinées à l'habitat.

4.2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones

B. Le zonage et les objectifs économiques



SCOT DU SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES-D'OLONNE - FEVRIER 2008

Le Document d'Orientations Générales prévoit concernant le pôle d'activités artisanat / services / PMI de l'Ile-d'Olonne : « (...) Il peut se développer à partir du pôle existant, en zone agglomérée et / ou s'inscrire dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle façade sur la D32. ».

En matière touristique, les prescriptions sont de « Développer et promouvoir les pratiques touristiques et de loisirs portées vers la nature et les espaces naturels (...) :

- mettre en place un site touristique et de loisirs intégré (réceptif et centre d'animation et de loisirs) dans l'environnement du marais des Olonnes, notamment sur le territoire de l'Ile-d'Olonne. ».

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La zone d'activité des Bajonnières à l'Ile-d'Olonne a une surface de 4 ha. Sa vocation est d'accueillir des activités de proximité dans le domaine de l'artisanat. Tous les terrains sont occupés. La commune de l'Ile-d'Olonne prévoit son développement pour préserver un équilibre entre habitat et emplois. La surface d'extension est de 2,8 ha en secteur 1AUe.

Un site est identifié pour permettre un projet communautaire d'écomusée, en lien avec la réhabilitation du moulin de Guéfart, près du bourg, en entrée du marais. La mixité des fonctions portée par le règlement d'urbanisme doit permettre de conforter les activités existantes en centre bourg.

4.2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones

C. La vocation et les surfaces des différentes zones

C.1. LES ZONES URBAINES

Le bourg

Ua - centre ancien dense (bourg)

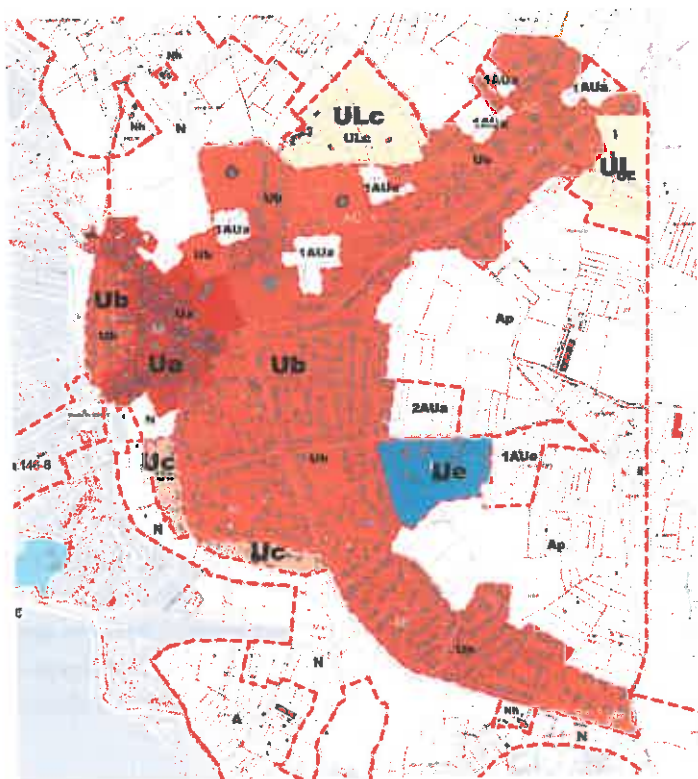
Ub - extension de l'agglomération

Uc - extension périphérique, façade avec le marais

Ue - zone d'activité des Bajonnières

UL - sports et loisirs

ULc - hébergements touristiques et de loisirs

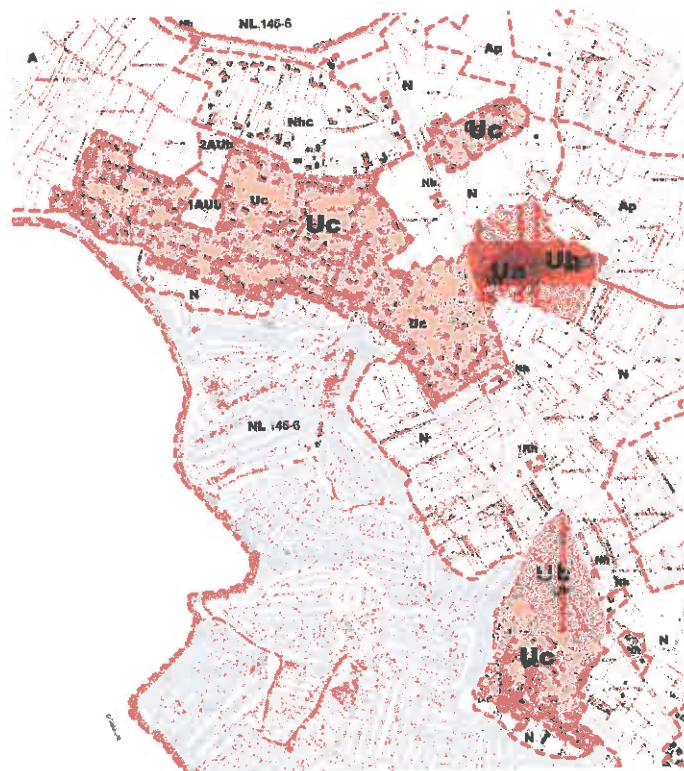


Les villages

Ua - centre ancien dense (la Brardière)

Ub - extension des hameaux de la Brardière et de la Burelière

Uc - extension périphérique, façade avec le marais



Zones urbaines (U)	Surfaces PLU	Correspondance POS (plan informatique SMCSO)	Bilan
Ua	12,8 ha (0,67 %)	9,9 ha (UA)	+ 2,9 ha
Ub	94,5 ha (4,90 %)	57,0 ha (UB)	+ 37,5 ha
Uc	46,4 ha (2,41 %)	71,5 ha (UC, UCa et UCb)	- 25,1 ha
Ue	4,9 ha (0,26 %)	8,6 ha (UE)	- 3,7 ha
UL	4,7 ha (0,24 %)	9,4 ha (NAa et NAs)	+ 2,5 ha
ULc	7,2 ha (0,38 %)		
TOTAL	170,5 ha (8,86%)		

Observations - Des différences de surface à la marge peuvent également être dues à un positionnement différent de la limite de zone (exemple : limite de parcelle en POS/ milieu de la rue en PLU)

Zone Ua - La zone Ua correspond au bourg ancien de l'Ile-d'Olonne et au village ancien de la Brardière. Il s'agit de la zone patrimoniale, dense, à préserver dans sa forme urbaine et, dans le cas du bourg, dans la diversité de ses fonctions.

Par rapport au POS, la zone Ua du bourg est étendue sur une bande de 20 m autour de la maison de maître de la rue de la Touche, suite au reclassement du parc urbain qui la jouxte en zone naturelle. L'objectif est de permettre au bâti de réaliser des extensions si nécessaires. Le reste de la zone n'est pas retouché.

Une zone Ua est créée sur 2 ha dans le cœur du village de la Brardière. Elle était précédemment en UC. Le reclassement a pour objet de mieux préserver la forme urbaine caractérisée par la densité, les alignements et les mitoyennetés. Le règlement associé limite en particulier la distance de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et impose l'implantation des constructions principales sur au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies.

Zone Ub - La zone Ub est la zone d'extension immédiate du centre du bourg, du cœur de village de la Brardière et correspond au village ancien de la Burelière, à dominante d'habitat. Par le règlement, le tissu urbain peut évoluer vers plus de densité, sans remettre en cause la nature du tissu.

Dans le bourg, elle évolue principalement pour intégrer les zones d'urbanisation future NA qui ont été réalisées depuis l'approbation du POS. Les secteurs de la Richardière, de la rue de la Vertonne, des Grosserons et des Parnassies, sont principalement concernés. La dernière opération lancée est en cours d'achèvement (les Parnassies).

Deux secteurs sont créés dans les parties récentes des villages de la Brardière et de la Burelière. Il s'agit d'ensembles homogènes de constructions récentes, mais exposés face au marais, et qui peuvent être sensiblement densifiés, le cas échéant.

Dans le détail, des ajustements sont effectués dans le bourg pour les secteurs suivants :

- reclassement en zone d'urbanisation future de différents ensembles non bâtis de taille significative, en vue d'optimiser le foncier par la construction, le long de la rue du Pâtis du Pin et de la rue des Marguerites ;
- extension le long de la rue de la Redoute (les Clouzils) permettant d'accéder à la salle de sports, pour intégrer d'anciens bâtiments agricoles en vue d'une démolition / reconstruction permettant d'améliorer la qualité urbaine du quartier ;
- intégration des constructions de l'impasse des Tamaris près du centre bourg, classé agricole au POS mais sans rapport avec cette activité ;
- intégration d'un secteur près de l'Ile aux enfants, pour la création d'équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs (création d'un emplacement réservé en parallèle).

Le reclassement en zone Ub à la Brardière s'accompagne d'une redéfinition du détournage de la zone constructible, avec soustraction de franges urbaines non bâties. Le SCOT prévoit pour les villages bordiers du marais, des développements urbains par remplissage des dents creuses existantes dans le respect des coupures d'urbanisation et de l'organisation architecturale et urbaine propre à chaque village, et non l'urbanisation des franges urbaines, sauf besoin en requalification.

Les secteurs concernés sont situés en marge sud et nord du village. Leur maintien étendrait l'enveloppe urbaine, de façon non compatible avec les orientations du SCOT, en extension sur des espaces agricoles et naturels.

Le reclassement en zone Ub à la Burelière se fait dans le respect du contour de la zone constructible initiale (UC au POS).

Zone Uc - La zone Uc est constituée d'extensions périphériques, en façade avec le marais, à dominante d'habitat. Par le règlement, le tissu urbain doit s'intégrer dans le paysage naturel environnant, en particulier depuis le marais.

Dans le bourg, elle correspond à des secteurs bâtis UCa du POS, situés en rive ouest de la rue de la Vertonne. Le parc urbain de la rue de la Vertonne, près du centre, est soustrait à la zone et reclassé en zone naturelle car il faut favoriser sa préservation face au marais, en évitant un nouveau front urbain.

A la Burelière, le contour de zone est réduit (UCa au POS) pour ne pas avoir de nouvelles constructions sur des terrains présentant des potentiels bâtis face à la D38 et le marais. Le zonage est ainsi plus conforme aux dispositions du SCOT pour les villages bordiers. Il évite de développer la construction en façade avec la D38, conformément au PADD du PLU qui prévoit de préserver l'ambiance naturelle de la traversée de la commune le long de cette voie.

A la Salaire, la zone UC est recomposée sur les bases des zones UCa et NAr du POS. Certaines opérations d'ensemble ont été réalisées, à l'ouest du village (rue des Aigrettes Blanches, le long de la rue des Vanneaux et des Hirondelles, chemin de Roche Pie, ...). Les contours ont été revus selon les mêmes principes que pour les autres villages bordiers, dans le respect du SCOT et du PADD de PLU, en tenant compte du contexte loi Littoral :

- contenir les limites, proscrire les extensions au-delà des enveloppes urbaines actuelles ;
- conserver l'ambiance naturelle de la traversée par la D38, en limitant l'urbanisation en façade de voie (voie de transit, à vocation touristique). En particulier, il ne faut pas créer de nouvelle façade urbaine, donc rapprocher toute construction, à des endroits où le recul des constructions existantes et la végétation présente a préservé l'ambiance naturelle ;
- préserver les coupures d'urbanisation, respecter les corridors écologiques et les coulées vertes du SCOT ;
- éviter de nouveaux accès à proximité de la D38 pour des questions de sécurité (trafic d'environ 5 000 véhicules / jour en moyenne estivale, avec des pointes annuelles aux environs de 5 500 véhicules / jour), le développement de la Salaire ayant par ailleurs fortement accru la circulation sur la départementale et les voies de desserte latérale (environ 260 maisons à la Salaire en 2012).

La partie classée Uc de la Salaire, d'environ 230 logements, représente 7 logements à l'ha. Pour comparaison, la partie classée Nhc de la Salaire représente 3,5 logements à l'ha

Les mêmes principes ont été appliqués pour le chemin du Courroux, avec la soustraction d'une bande constructible le long du chemin de desserte et d'une parcelle en façade avec la D38. Les possibilités de construction représentaient par ailleurs un renforcement potentiel important pour ce hameau périphérique, disjoint des enveloppes urbaines de la Brardière et de la Salaire (séparation par la D38 et des bandes de terrains non bâties parallèles à la voie).

A la Vigne du Moulin, le secteur UC du POS est reclassé en zone Nhc du PLU, qui est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, pour quelques constructions en comblement.

Zone Ue - La zone Ue recouvre la zone d'activité des Bajonnières précédemment classée par le POS en UE. La partie aménagée, au sud de la rue du Puits Jouet, est complète. Cette partie est maintenue sans modification du contour.

Une nouvelle phase de développement est prévue par la création d'une zone à urbaniser. Elle reprend une partie de la zone UE au nord de la rue du Puits Jouet, sur 1,8 ha. Une autre partie est restituée à la zone agricole Ap, sur 1,9 ha, en incluant le boisement identifié en espace boisé classé.

Zone UL - La zone UL est destinée aux sports et aux loisirs. Elle est située en agglomération urbaine. Elle recouvre des terrains de sports et une salle de sports. Les équipements et le foncier sont publics. Elle reprend la zone NAs du POS, en incorporant :

- des terrains en cours d'attribution à la commune, par la procédure de réaménagement foncier préalable à la réalisation du doublement de la D32. Les terrains lui permettront d'étendre le secteur des équipements sportifs ;
- des terrains destinés à la création d'un nouveau parking et à améliorer l'accès par la rue de la Redoute (un emplacement réservé est créé).

Les parcelles bâties au nord, sans rapport avec la vocation de la zone, sont reclassées en zone urbaine Ub.

Un secteur ULc est défini pour le camping existant. Il permet les hébergements touristiques et de loisirs et les équipements liés. Par rapport au POS, il est étendu sur une partie de la parcelle n°416 en prévision du développement de l'activité, conformément au PADD qui prévoit de favoriser l'hébergement touristique.

Le taux de remplissage 2012 du camping est de 77 % en avril, 79 % en mai et en juin, 100 % en juillet et en août, 78 % en septembre et 73 % en octobre (source : camping l'île aux oiseaux). Il est occupé en totalité en haute saison. L'extension est nécessaire pour permettre au camping de répondre à la demande estivale et asseoir son activité.

Divers

La zone UF correspondant à l'emprise de la voie ferrée la Roche-sur-Yon / les Sables-d'Olonne est supprimée (7,5 ha). L'emprise est intégrée à la zone agricole ou naturelle, où des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

C.2. LES ZONES A URBANISER

Le bourg

1AUa - opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat dans le bourg

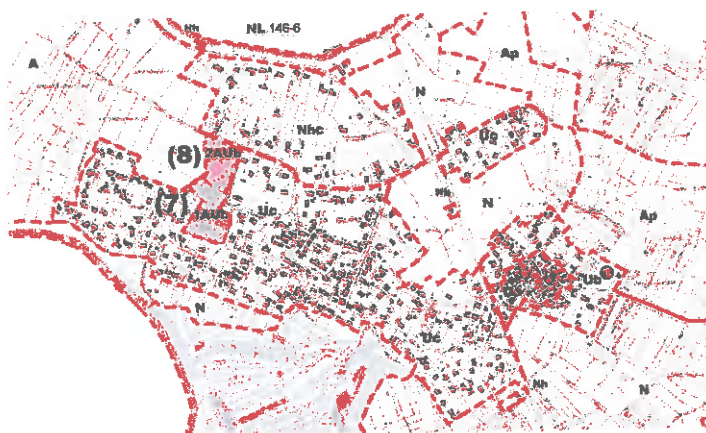
2AUa - opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat dans le bourg, à moyen ou long terme

1AUe - extension de la zone d'activité des Bajonnières

**Les villages**

1AUb - opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat à la Salaise

2AUb - opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat à la Salaise, à moyen ou long terme



Zone	Superficie	Densité	Nombre de logements	Comparaison POS (plan informatique SMCSO)
Zones 1AUa - bourg				
D38	0,76 ha (1)	20 logts/ha	15	NA : 24,73 ha
La Fée	1,65 ha (2)	20 logts/ha	33	
La Fée	0,84 ha (3)	15 logts/ha	13	
Chante-Grolle	1,48 ha (4)	15 logts/ha	22	
Saint Angèle	1,10 ha (5)	15 logts/ha	17	
TOTAL	5,83 ha		100	
Zone 2AUa - bourg				
Le Puits Jouet	2,42 ha (6)	20 logts/ha	48	-
Zone 1AUb - la Salaise				
Le Fief Batard	1,20 ha (7)	10 logts/ha	12	NAr : 5,98 ha NAr1 : 6,11 ha
Zone 2AUb - la Salaise				
Le Fief Batard	0,93 ha (8)	10 logts/ha	9	-

Densité : 20 logements
par ha en pôles de
densité (voir OAP)

Secteurs 2AU : à
confirmer par les futures
modifications de PLU
ouvrant à l'urbanisation

NA : urbanisation future
dans le bourg / NAr :
urbanisation future à la
Salaise, sur grandes
parcelles (NAr1 : sur très
grandes parcelles)

Les densités actuelles en opération d'aménagement sont aux environs de 12 logements par ha, espaces publics compris. Les orientations d'aménagement et de programmation ont retenu une densité minimum de 15 logements par ha, avec création de pôles de densité de 20 logements au minimum par ha, pour élever les densités.

Les opérations à la Salaire sont dans un contexte différent, en comblement d'une frange bâtie UC, où le règlement d'urbanisme a pour objet d'intégrer le tissu urbain dans le paysage naturel environnant, en particulier depuis le marais. Conformément aux caractéristiques de la zone UC, une densité de 10 logements par ha est retenue.

Zone	Superficie	Densité	Nombre d'entreprises	Comparaison POS (plan informatique SMCSO)
Zone 1AUa - bourg				
ZA les Bajonnières	2,77 ha (9)	3,5 ets/ha	10	-

Densité : estimation à partir du ratio de 3,5 entreprises par ha sur la ZA achevée (18 lots sur 4,9 ha)

Observations - Des différences de surface à la marge peuvent également être dues à un positionnement différent de la limite de zone (exemple : limite de parcelle en POS/ milieu de la rue en PLU)

Zone 1AUa - Il s'agit de la zone destinée à accueillir les développements urbains dans le bourg, de façon prioritaire. La zone 1AUa est constituée de secteurs précédemment en zone NA (secteurs 1, 2 et 3 en partie) ou en zone UB (secteurs 3 en partie, 4 et 5) du POS. Le reclassement dans ce cas permet d'optimiser le foncier, en organisant la réalisation d'opérations d'ensembles, selon des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation. Des objectifs en réalisation de logements sont ainsi attribués.

Par rapport au POS, les secteurs ont évolués essentiellement pour prendre en compte les réalisations de lotissements, comme à la Richardière, aux Grosserons et aux Parnassies.

Les secteurs sont en comblement des franges de la zone urbaine, sans dépassement de l'enveloppe urbaine. La proximité au centre est positive pour favoriser la vie communale, le maintien des commerces et un fonctionnement urbain cohérent (circulation, déplacements doux).

Zone 2AUa - Il s'agit de la zone destinée à accueillir les développements urbains dans le bourg, à plus long terme. Elle est composée d'un secteur créé à l'occasion de la présente révision du POS en PLU, rue du Puits Jouet, face à la zone d'activité des Bajonnières. Les terrains sont en friche.

Les terrains sont compris dans les surfaces nécessaires pour atteindre l'objectif global de 2 200 à 2 300 habitants. A travers ce classement, un phasage des développements est organisé. Une modification du PLU permettra d'ouvrir les terrains à l'urbanisation, au moment opportun. Elle pourra, le cas échéant, se caler à la réalisation de l'extension de la station d'épuration communale.

Les contours des zones 1AUa ne dépassent pas l'enveloppe urbaine définie par le POS en vigueur (révision n°1 de 1994).

Zone 1AUb - Il s'agit de la zone destinée à accueillir les développements urbains à la Salaire, de façon prioritaire. Elle est constituée de secteurs précédemment en zone NAr du POS. La vocation des terrains est donc maintenue. Elle est située en interstice entre deux opérations récentes, entre la rue des Aigrettes Blanches et la rue des Hirondelles. Les terrains sont en friche. Sa réalisation permettra d'assurer la continuité urbaine, notamment routière, du secteur.

Zone 2AUb - Il s'agit de la zone destinée à accueillir les développements urbains à la Salaire, à plus long terme. Elle est constituée de secteurs précédemment en zone NAr du POS. La vocation des terrains est maintenue par la présente révision mais la réalisation est désormais différée, afin d'urbaniser progressivement, en laissant le temps à la collectivité d'aménager un chemin de desserte et d'engager la réalisation de l'extension de la station d'épuration. Il s'agit de terrains fauchés.

L'ensemble du secteur 1AUb et 2AUb est bordé au sud, à l'est et au nord par la zone urbaine (Uc et Nhc construit dans le cadre d'un lotissement), sur un linéaire de 630 m (80 %). Il est en façade avec la zone agricole de la Salaire sur un linéaire de 160 m (20 %). Il s'agit d'une frange urbaine en creux, non visible du marais, hors coupure d'urbanisation. L'opération constitue un comblement, non un étirement. Le nombre de constructions prévu par les orientations d'aménagement et de programmation est de 20, dans un village (Uc et Nhc) représentant environ 270 constructions à l'ouest de la D38, et près de 340 avec en plus le village de la Brardière, en continuité à l'est

Zone 1AUe - Il s'agit de la zone destinée à l'extension de la zone d'activité. Elle s'étend sur des terrains précédemment en zone agricole NC (2,8 ha). Pour l'essentiel les terrains sont en friches ou terrains fauchés (2,1 ha). Les autres terrains sont en vigne (0,7 ha), hors AOC.

Zones à urbaniser (AU) - Synthèse	Surfaces PLU	Correspondance POS (plan informatique SMCSO)	Bilan
1AUa	5,8 ha (0,30 %)	24,7 ha (NA)	- 18,9 ha
2AUa	2,4 ha (0,12 %)	-	+ 2,4 ha
1AUb	1,2 ha (0,06 %)	12,1 ha (NAr et NAr1)	- 10,9 ha
2AUb	0,9 ha (0,05 %)	-	+ 0,9 ha
1AUe	2,8 ha (0,15 %)	-	+ 2,8 ha
TOTAL	13,1 ha (0,68 %)		

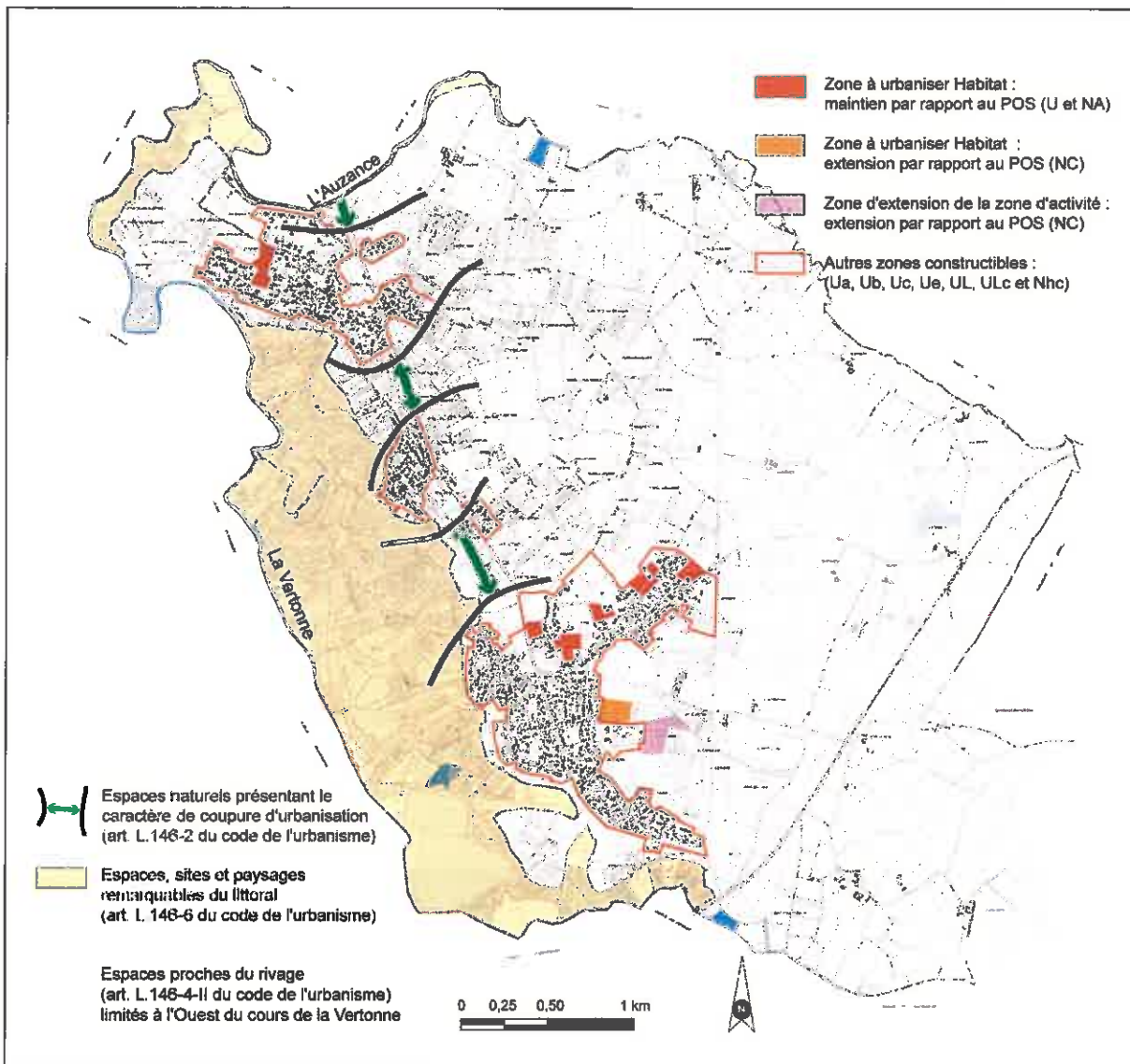
Observations - Des différences de surface à la marge peuvent également être dues à un positionnement différent de la limite de zone (exemple : limite de parcelle en POS/ milieu de la rue en PLU)

Zones AU et terres agricoles.

Les terres en culture représentent 0,76 ha, en référence aux déclarations PAC 2010 (source : www.géoportail.fr), soit 6 % de la totalité des secteurs AU (1AU et 2AU). Le terrain de la Fée d'une surface de 1,65 ha, est en partie fauché et en partie cultivé. Il est enclavé en tissu urbain, sans enjeu de maintien pour l'agriculture. Il représente 13 % de la totalité des secteurs AU (1AU et 2AU).

L'optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines actuelles permet de limiter l'impact pour les exploitations agricoles.

Loi Littoral.

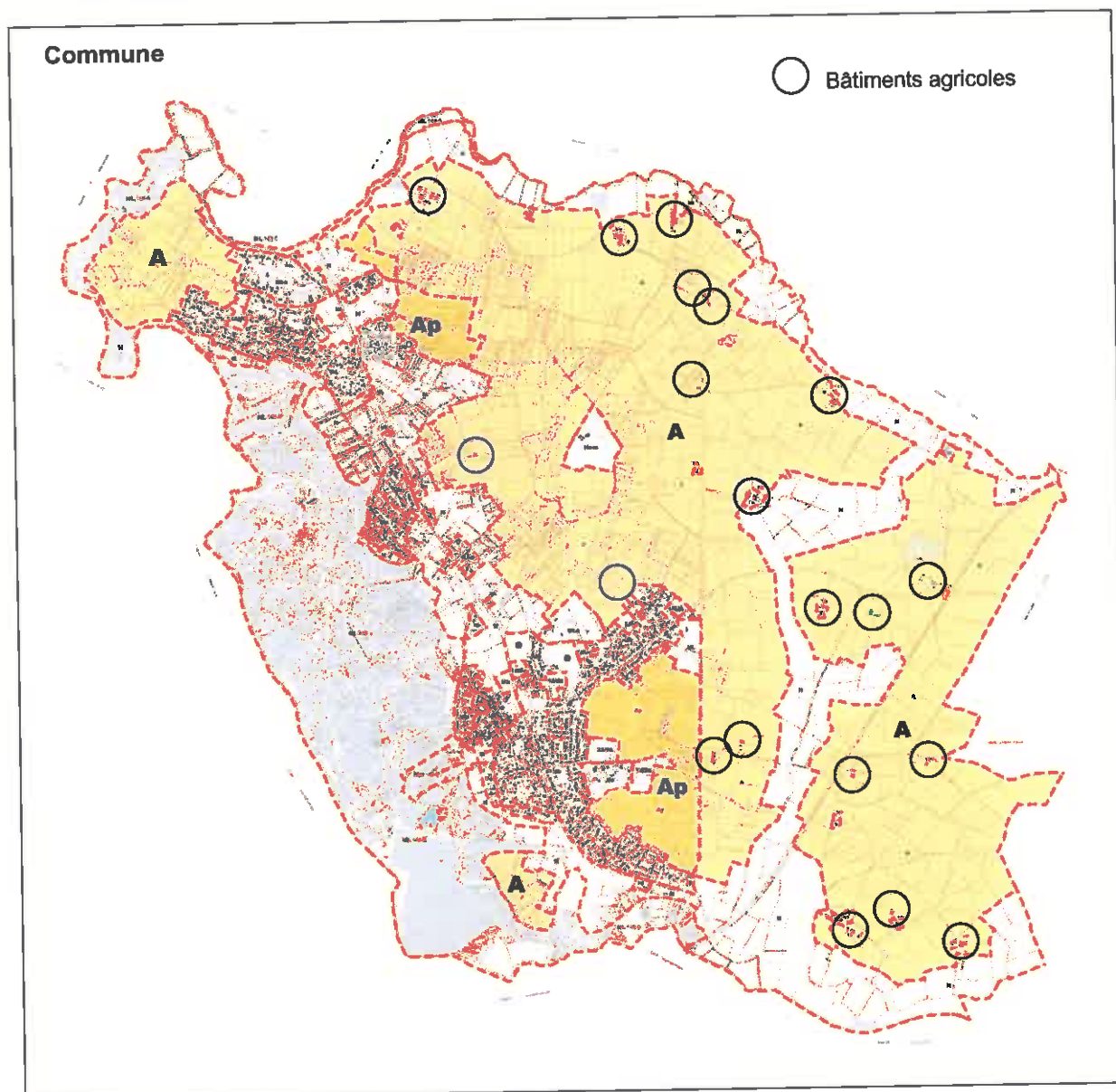


Le territoire communal n'est pas recouvert par les espaces proches du rivage. Les zones urbaines sont proches de l'espace remarquable constitué par le marais, pour des raisons historiques d'implantation des noyaux urbains. Il n'y a pas d'extension urbaine sur cet espace.

Les zones à urbaniser sont nettement en retrait de l'espace remarquable, et en second rideau par rapport aux fronts urbains qui font face au marais. Elles ne recouvrent pas les coupures d'urbanisation identifiées au titre de la loi Littoral, entre le bourg et les hameaux. Des ensembles urbains existants sont situés dans ces coupures (la Vigne du Moulin, les Grands Coteaux).

Concernant la capacité d'accueil, les objectifs en construction sont définis par le SCOT, que le PLU respecte, en affichant un objectif de 26 logements en moyenne annuelle. L'objectif est conforté par les réalisations récentes : 27 permis de construire en construction neuve, en 2012. Les zones urbaines et à urbaniser respectent les espaces remarquables, ainsi que les activités agricoles et maritimes.

C.3. LES ZONES AGRICOLES



Zones agricoles (A)	Surfaces PLU	Correspondance POS (plan informatique SMCSO)	Bilan
A	885,0 ha (46,02 %)	1 210,8 ha (NC, NCv et NCx)	- 245,4 ha
Ap	80,4 ha (4,18 %)		
TOTAL	965,4 ha (50,20 %)		

Observations - Des différences de surface à la marge peuvent également être dues à un positionnement différent de la limite de zone (exemple : limite de parcelle en POS/ milieu de la rue en PLU)

Zones A et Ap - La zone A comprend les terres agricoles qui recouvrent l'espace rural à l'est de la D38 et deux enclaves à proximité du marais. Une étude de l'observatoire du foncier de la Chambre d'agriculture recense en 2010, 14 exploitations professionnelles avec leur siège social sur la commune. Elles font travailler 19 chefs d'exploitation (19% des exploitations du canton).

En 30 ans, le nombre des exploitations est passé de 25 à 14, soit une diminution de 44 %. La part des activités individuelles est développée, ce qui peut s'expliquer par les productions spécialisées comme les activités salicoles et le maraîchage. L'âge moyen est de 42 ans.

En 2000, le RGA indique 853 ha en surface agricole utilisée, représentant 44 % de la surface communale. La surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège social sur la commune est de 766 ha (1 115 ha en 1988).

A l'est du bourg, le secteur Ap identifie des espaces tampons entre espace agricole et espace urbain à enjeu pour le long terme, entre le bourg et la D32. Un autre secteur est défini à l'est de la Brardière. Le secteur Ap permet d'éviter les nuisances liées à des implantations futures à proximité des habitations. Le règlement se distingue de la zone agricole, en interdisant les élevages et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Un autre secteur agricole fait l'objet d'une réglementation particulière, sur certains points. Il s'agit du secteur A à l'ouest de la Salaire, face au marais. Les dispositions du règlement imposent une intégration renforcée dans le territoire rural.

Par rapport au POS, la zone agricole évolue principalement par le reclassement en zone naturelle :

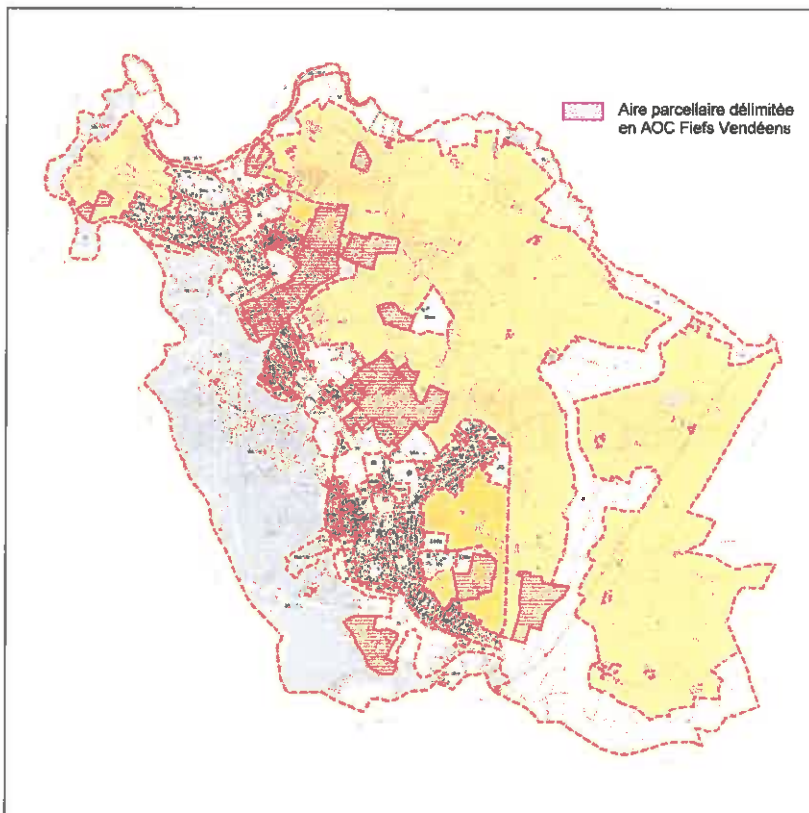
- du vallon entre les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, pour assurer une continuité écologique. Elle recouvre deux vallons affluents à la vallée de l'Auzance, au nord, et à la vallée de la Vertonne, au sud. Elle comprend notamment un ensemble de zones humides identifiées par l'inventaire du SAGE Auzance - Vertonne. Elle traduit les prescriptions du SCOT en ce qui concerne les continuités écologiques ;
- d'un fuseau de part et d'autre de la D38, en traduction de la loi Littoral, qui identifie des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux, et des liaisons entre marais et espace rétro littoral. Il traduit également le PADD du PLU, qui prévoit de préserver l'ambiance naturelle de la traversée par la D38 (voie de transit à vocation touristique).

La zone NCv du POS, définie pour la zone présentant un intérêt vinicole, est intégrée à la zone agricole plus générale.

L'aire parcellaire délimitée en AOC Fiefs Vendéens a été validée par le comité national de l'INAO, le 10 février 2011.

Elle représente plus de 110 ha. Elle est classée au PLU dans les zones A, Ap et N. Un secteur Nh est recouvert près de la D38 (entre la Burelière et la Salaire), pour une petite surface, sur une parcelle construite.

Le contour de la zone destinée à l'extension de la zone d'activité de la Bajonnière en a tenu compte.



La zone NCx du POS était destinée à interdire toute construction agricole à proximité du bourg, dans des secteurs présentant un potentiel pour des développements urbains à long terme. Elle est intégrée à la zone Ap, qui traduit un objectif proche et de façon moins stricte (seules les constructions présentant le plus de nuisances sont interdites, soit les élevages et les installations classées pour la protection de l'environnement).

Les zones urbaines et à urbaniser destinées à l'habitat préservent la vocation agricole des terres. Elles ne dépassent pas les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux, à l'exception de la zone 2AUa de la rue du Puits Jouet, près de la zone d'activité. Les terres concernées sont constituées de friches (2,4 ha). L'impact global est donc très limité.

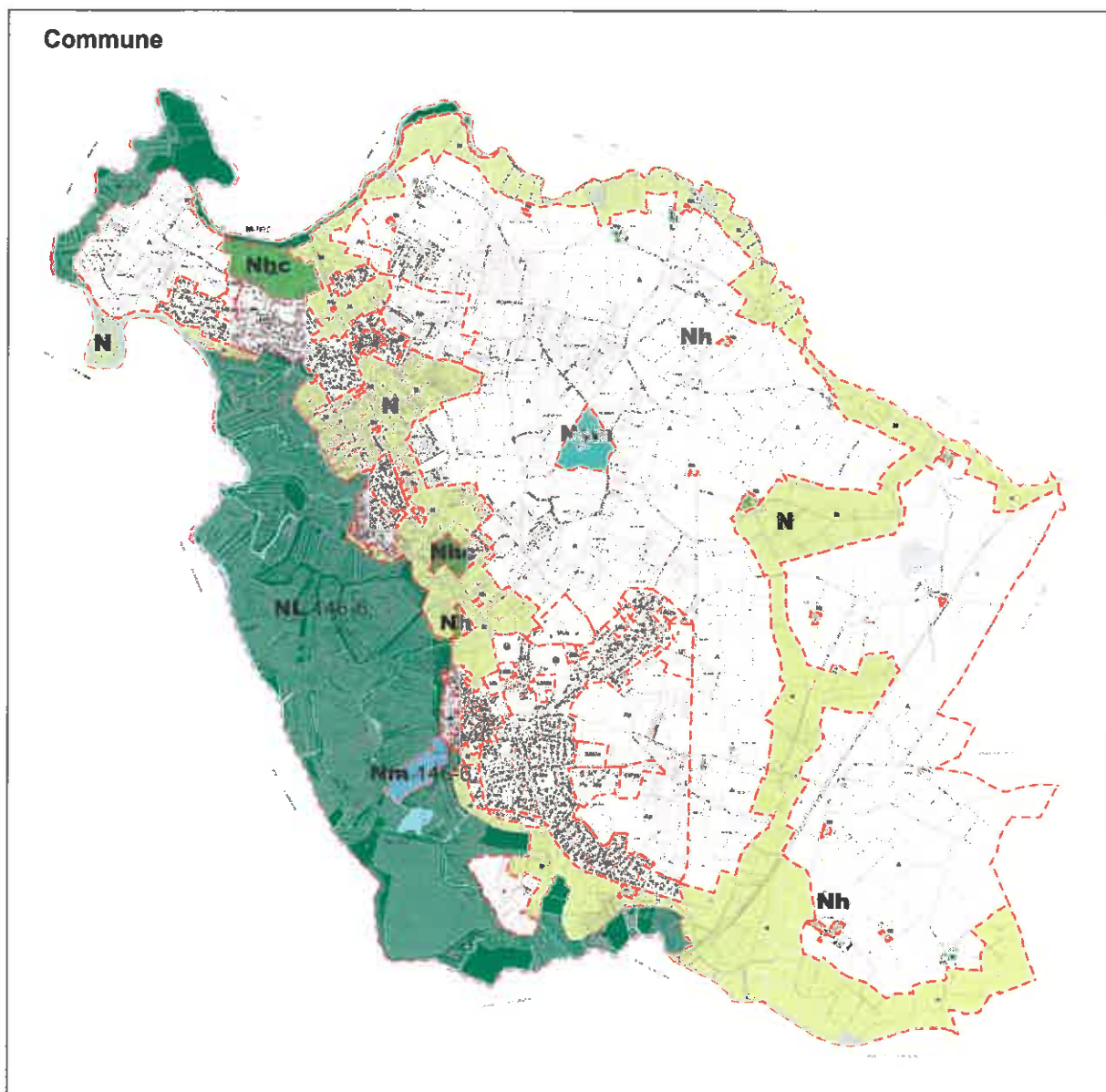
Le prélèvement sur les terres agricoles à l'occasion de la présente révision s'est fait en faveur des zones naturelles. Ces zones n'interdisent pas la mise en valeur des terres mais les constructions liées à l'agriculture. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles sont néanmoins autorisés, hors site Natura 2000.

Le bâti disséminé dans l'espace agricole et non lié à l'activité a également été reclassé dans des secteurs Nh, pour permettre au bâti existant de vivre (réhabilitation - extension). Il était précédemment dans la zone agricole. Environ 20 écarts sont concernés.

Une réunion avec les agriculteurs a été organisée dans le cadre du PLU en 2012, pour présentation du projet. Des ajustements de zonage ont notamment été effectués pour tenir compte de la présence de bâtiments en activité.

Dans plusieurs écarts (le Petit Plessis, les Noues, ...), d'anciennes maisons de corps de ferme sont désormais occupées par des résidents non agriculteurs. Elles sont proches des bâtiments toujours dédiés à l'agriculture. Le souci de la préservation de l'activité, affichée par le PADD, conduit dans ce cas précis à conserver la totalité des bâtiments en zone A.

C.4. LES ZONES NATURELLES



Zones naturelles (N)	Surfaces PLU	Correspondance POS (plan informatique SMCSO)	Bilan
N	376,9 ha (19,60 %)	465,3 ha (ND)	- 88,4 ha
NL.146-6	358,9 ha (18,67 %)	27,3 ha (NDza)	+ 331,6 ha
Nm.146-6	6,1 ha (0,32 %)	8,3 ha (NDm)	- 2,2 ha
Nsm	7,9 ha (0,41 %)	7,9 ha (NAsm)	-
Nh	7,8 ha (0,41 %)	- (NCet ND)	+ 7,8 ha
Nhc	16,4 ha (0,85 %)	6,9 ha (UCb)	+ 9,5 ha
TOTAL	774,0 ha (40,26 %)		

Observations - Des différences de surface à la marge peuvent également être dues à un positionnement différent de la limite de zone (exemple : limite de parcelle en POS/ milieu de la rue en PLU)

Zones N et Nsm - La zone N permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager des vallées et des espaces naturels le long de la D38. Ces ensembles seront préservés. Le secteur Nsm prend en compte la présence de la piste de karting sur le plateau rétro littoral.

Par rapport au POS, la zone ND est divisée entre zone N et NL.146-6 identifiée pour les espaces remarquables au sens de la loi Littoral, et elle est complétée par l'identification :

- du vallon entre les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, pour assurer une continuité écologique. Elle recouvre deux vallons affluents à la vallée de l'Auzance, au nord, et à la vallée de la Vertonne, au sud. Elle comprend notamment un ensemble de zones humides identifiées par l'inventaire du SAGE Auzance - Vertonne. Elle traduit les prescriptions du SCOT en ce qui concerne les continuités écologiques ;
- d'un fuseau de part et d'autre de la D38, en traduction de la loi Littoral, qui identifie des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux, et des liaisons entre marais et espace rétro littoral. Il traduit également le PADD du PLU, qui prévoit de préserver l'ambiance naturelle de la traversée par la D38 (voie de transit à vocation touristique).

Les terres pourront continuer à être exploitées et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles seront autorisés, hors site Natura 2000 dans les vallées de l'Auzance et de la Vertonne.

La zone Nm recouvre la piste de karting et les équipements liés. Elle reprend la zone d'urbanisation future NAs du POS, en conservant ses contours. Le reclassement en zone naturelle est préféré pour tenir compte de la dominante rurale du territoire dans ce secteur. Quelques aménagements complémentaires pourront être réalisés pour les besoins de l'activité.

Zone NL.146-6, Nm.146-6 et loi Littoral - La zone NL.146-6 recouvre les espaces remarquables de la commune au sens de la loi Littoral. Ils sont délimités par le SCOT. Elle reprend du POS la zone NDza qui était destinée à l'aquaculture et une grande partie de la zone ND.

Il s'agit d'espaces terrestres et de paysages remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel du littoral. Ils sont nécessaires au maintien des équilibres écologiques. L'identification du marais en site Natura 2000 justifie également ce nouveau classement (site « Dunes, forêt et marais d'Olonne »).

La zone Nm.146-6 reprend la zone NDm du POS, destinée à la création d'un éco-musée ainsi qu'aux aménagements et installations liés. Son appellation indique qu'elle est située en espace remarquable du littoral. Le contour de zone est modifié. Sont classés, les espaces au sud de la D87 ainsi que les stationnements en rive opposée de route. Les terrains correspondent aux propriétés du conservatoire du littoral et de la Communauté de Communes Auzance - Vertonne.

L'objectif dans ce secteur est en particulier de permettre la réhabilitation du moulin de Guéfart à des fins d'éco-tourisme. La définition du secteur est compatible avec le SCOT qui envisage la réalisation « (...) d'un site touristique et de loisirs intégré (réceptif et centre d'animation et de loisirs) dans l'environnement du marais des Olonnes, notamment sur le territoire de l'Ile-d'Olonne ».

Zones Nh et Nhc - La présence d'écarts habités, non liés à l'agriculture et disséminés dans le territoire, conduit la commune à identifier des secteurs Nh où les réhabilitations et extensions limitées pourront être autorisées. Ils comportent chacun quelques constructions, en nombre très limité, parfois une seule. Ils étaient précédemment en zone agricole du POS.

Dans plusieurs écarts (le Petit Plessis, les Noues, ...), d'anciennes maisons de corps de ferme sont désormais occupées par des résidents non agriculteurs. Elles sont proches des bâtiments toujours dédiés à l'agriculture. Le souci de la préservation de l'activité, affichée par le PADD, a conduit dans ce cas précis à conserver les bâtiments en zone A.

Le quartier des Grands Coteaux à la Salaire et le hameau de la Vigne du Moulin sont identifiés en tant que secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, Nhc, où quelques constructions complémentaires seront autorisées. Ils constituent des groupes d'habitation à maintenir dans leur enveloppe urbaine, mais où des dents creuses peuvent être ponctuellement bâties, sans conduire à un renforcement important de l'urbanisation.

Il s'agit d'ensemble précédemment classés au POS en secteurs UCa, UCb et NAr1 (urbanisation sur grande parcelle) aux Grands Coteaux et UC à la Vigne du Moulin. Ils perdent leur affichage urbain, pour des développements plus modérés et contenus.

La partie classée Nhc de la Salaire, d'environ 45 logements, représente 3,5 logements à l'ha. Pour comparaison, la partie classée Uc de la Salaire représente 7 logements à l'ha.

Le secteur NDL du POS, d'environ 7,5 ha, destiné pour une aire de loisirs et les équipements liés, est supprimé. Le projet d'ensemble n'est plus d'actualité. Une partie est reclassée en zone urbaine, avec un emplacement réservé en vue de réaliser des équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs, à proximité du bourg et de l'île aux enfants. Le restant est reclassé en zone naturelle, la partie nord étant par ailleurs en zone inondable et zone de submersion marine.

4.3. L'exposé des motifs du règlement	A. Le règlement en zone urbaine et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme
--	--

Les zones Ua (bourg ancien de l'île-d'Olonne et cœur de village de la Brardière), **Ub** (extension immédiate du centre du bourg, du cœur de village de la Brardière, et village ancien de la Burelière) et **Uc** (extension périphérique, façade avec le marais).

Thèmes	Réglementation	Application
Diversité des fonctions urbaines	Le règlement préserve la diversité des fonctions urbaines en limitant les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol aux activités agricoles, forestières, industrielles et aux entrepôts liés, ainsi qu'aux occupations présentant des désagréments pour le paysage urbain traditionnel (dépôts, campings...). Les installations présentant des risques ou nuisances sont autorisées sous réserve de dispositions préventives. Elles ne sont pas interdites par nature, certaines présentant un intérêt pour la vie quotidienne. La mixité des fonctions contribue à limiter les déplacements.	Zones Ua, Ub et Uc
Sauvegarde du patrimoine bâti	Le règlement est adapté pour ne pas privilégier les profils uniquement routiers et permettre l'adaptation des voies aux usages. Les largeurs indiquées au POS sont supprimées.	Zones Ua, Ub et Uc
Utilisation économe et maîtrisée de l'espace	Le plafond de logements en cas de voies en impasse est supprimé (50 logements au POS). Il ne faut pas inciter à la réalisation d'impasses car elles entravent les continuités urbaines et peuvent replier les quartiers sur eux-mêmes. La réalisation d'opérations d'un seul tenant de 50 logements est par ailleurs peu probable compte tenu de l'évolution du plan de zonage. Néanmoins cette forme urbaine n'est pas à interdire, des aires de retournement sont à réaliser lorsqu'elles desservent plus de 3 constructions.	Zones Ua, Ub et Uc
Maîtrise des déplacements	Les continuités pour les piétons et les cycles sont à assurer dans les opérations d'aménagement, afin de développer le maillage du territoire par les liaisons douces et favoriser la limitation du trafic routier de faible distance.	Zones Ua, Ub et Uc
Mixité sociale dans l'habitat	Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives conservent l'esprit des règles du POS. Elles permettent de préserver la forme urbaine du bourg, en favorisant les implantations à l'alignement et des mitoyennetés. Un recul maximum avec réalisation d'un mur de clôture, est défini pour conserver la forme urbaine traditionnelle, en cas d'impossibilité d'alignement ou en cas d'alignement partiel de la construction. Afin de favoriser de bonnes implantations par rapport à l'ensoleillement, la règle imposant l'édification des constructions en ordre continu d'une limite à l'autre dans une bande d'une profondeur de 15 m par rapport à la voie, est supprimée. Avec le PLU, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies, pour assurer les continuités bâties et permettre, le cas échéant, à une construction de prendre du recul par rapport au sud.	Zone Ua

Sauvegarde du patrimoine bâti Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Maîtrise des déplacements Mixité sociale dans l'habitat	La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques permet désormais des implantations à l'alignement des voies, pour favoriser les ambiances urbaines et les densités. La possibilité d'implantations en limite séparative est généralisée, en conservant les conditions de hauteur.	Zones Ub et Uc
	Le long des départementales, le règlement prévoit une obligation de recul, d'un minimum de 3 mètres, pour prise en compte des nuisances routières et de la sécurité.	Zones Ua, Ub et Uc
	La réglementation des implantations sur une même propriété est supprimée. Lorsque le tissu est dense et avec du bâti traditionnellement imbriqué, il ne faut pas inciter à des retraits importants. Lorsqu'il est moins dense, il faut apporter de la souplesse pour permettre les projets et moins consommer d'espace.	Zones Ua, Ub et Uc
	La règle relative aux caractéristiques des terrains a été supprimée pour ne pas compromettre des projets en tissu urbain constitué, y compris sur du petit parcellaire. La possibilité de construire sur de plus petites parcelles est également positive pour la mixité sociale. Désormais, il est simplement précisé que les surfaces des terrains en assainissement individuel devront respecter les dispositions du zonage des techniques d'assainissement en vigueur.	Zones Ua, Ub et Uc
	Il n'y a pas de règle d'emprise au sol en zones Ua et Ub (suppression dans le cas de la zone Ub), pour favoriser la densification. Elle est abaissée à 30 % en zone Uc (40 % au POS), pour ne pas renforcer le front urbain face au marais et faciliter l'intégration des villages dans le paysage.	Zone Uc
	La règle de hauteur est conservée à 6 m à l'égout du toit, conformément aux caractéristiques traditionnelles du bâti de bourg.	Zones Ua et Ub
	La hauteur est de 3,5 m à l'égout du toit, conformément au règlement du secteur de POS, UCa. Cette disposition a également pour objet de faciliter l'intégration des villages dans le paysage, en particulier depuis le marais.	Zone Uc
	La conservation des formes urbaines traditionnelles est favorisée par la réglementation de l'aspect extérieur des constructions (pentes de toits, matériaux de couverture, ...). La réglementation des clôtures est un peu ajustée, en conservant le souci d'harmonisation des réalisations.	Zones Ua, Ub et Uc
	La règle du stationnement est conservée, en simplifiant les normes. En zone Ua, la possibilité de réalisation de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette en cas d'impossibilité sur le terrain (à moins de 100 m), est conservée. Il s'agit d'une souplesse pour prendre en compte le caractère dense du tissu urbain ancien, qui n'offre pas toujours des possibilités de stationnement sur la parcelle.	Zones Ua, Ub et Uc
	La réglementation des espaces libres et plantations est complétée par une obligation de respecter une proportion d'essences locales (liste en OAP), pour l'harmonie du paysage local et l'identité des sites.	Zones Ua, Ub et Uc

	La réalisation d'espaces verts ouverts au public ne sera plus imposée que pour les opérations de plus de 10 logements. Les espaces verts trop petits constituent parfois des délaisés. Le COS est supprimé : les secteurs sont équipés et la densité est à favoriser (au POS : 1 en Ua ; 0,5 en Ub et 0,3 en Uc).	Zones Ub et Uc Zones Ua, Ub et Uc
Environnement et énergies renouvelables Communications électroniques	Il est tenu compte du recouvrement de terrains par la zone de submersion marine. Des dispositions sont prévues pour limiter les risques en fonction de l'aléa : pas de nouvelles habitations et extensions sous conditions en aléa fort jusqu'à 3,2 m NGF ; nouvelles constructions au-dessus de la cote 4,2 m et extensions de l'existant sous réserve de zones refuges en aléa moyen ou faible entre 3,2 m et 4,2 m NGF. Il est tenu compte du recouvrement de terrains par la zone inondable. Des dispositions sont prévues pour limiter les risques en fonction de l'aléa : interdiction d'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux, et de stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau. Pour répondre aux enjeux environnementaux, le règlement prévoit la mise en œuvre de dispositifs de récupération et stockage des eaux pluviales ou à défaut de dispositifs d'infiltration sur place pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont complétées pour permettre l'isolation par l'extérieur des bâtiments implantés à l'alignement des voies, sous conditions (règlement de voirie). Une même disposition est prise par rapport aux limites séparatives. La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est assouplie pour favoriser l'exposition sud des constructions. La règle imposant l'édification des constructions en ordre continu d'une limite à l'autre dans une bande d'une profondeur de 15 m par rapport à la voie, est supprimée. La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est complétée pour permettre des techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux (pour les énergies renouvelables, l'isolation par l'extérieur...), sous réserve d'intégration dans le paysage. Les pentes de toits supérieures sont autorisées pour permettre plus facilement l'installation de panneaux captant l'énergie solaire. Il est précisé que les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit, pour ne pas occasionner des difficultés d'application au regard de la règle sur les matériaux de toiture. Les toitures plates sont autorisées pour permettre des dispositifs de type toits végétalisés, et à l'architecture contemporaine de se développer.	Zones Ua, Ub et Uc Zones Ua, Ub et Uc Zones Ua, Ub et Uc Zones Ua, Ub et Uc Zone Ua Zones Ua, Ub et Uc

Environnement et énergies renouvelables Communications électroniques	A moins d'être perméable, toute aire de stationnement d'un minimum de 10 places doit être équipée d'un système de décantation. L'objectif est d'éliminer les pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires. La disposition est prévue pour prendre en compte la proximité des zones urbaines par rapport au marais.	Zones Ub et Uc
	Une surface perméable est à conserver sur chaque unité foncière de plus de 200 m² non consommée par le bâti (au moins 40 %). L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser les infiltrations à la parcelle plutôt que le rejet sur les réseaux publics.	Zones Ub et Uc
	Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques, afin d'anticiper sur les besoins de demain.	Zones Ua, Ub et Uc

La zone Ue (zone d'activité des Bajonnières)

Thèmes	Réglementation
Diversité des fonctions urbaines	Il s'agit d'une zone spécialisée pour les activités, notamment destinée à celles qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain du bourg, compte tenu de leurs besoins en espace, des nuisances possibles, des circulations qu'elles induisent, ... Les habitations, même liées aux activités, ne sont pas autorisées pour ne pas créer de problèmes dans le temps, par exemple en cas d'arrêt d'activité ou de revente d'une activité par un entrepreneur vivant dans la zone.
Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Maîtrise des déplacements	La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou à 3 m des voies et emprises publiques, et non plus à 15 m de l'axe des voies publiques ou privées, pour uniformisation de la méthode de calcul du retrait avec les autres zones urbaines. L'ajustement doit permettre de réduire sensiblement le retrait, ce qui sera positif pour l'utilisation de l'espace. L'obligation de retrait est seulement conservée le long de la rue du Puits Jouet, qui constituera une nouvelle voie d'accès au bourg à terme (à la réalisation de la D32 en 2x2 voies). Le règlement élève l'emprise au sol à 70 % de la surface du terrain, également pour permettre de densifier. La réglementation des implantations par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété est uniformisée à 5 m, en cas de retrait.
Environnement et énergies renouvelables Communications électroniques	La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est complétée pour permettre des techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux (pour les énergies renouvelables, l'isolation par l'extérieur...), sous réserve d'intégration dans le paysage. Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine. Afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement, les clôtures végétales sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole. Les aires de stationnement sur les parcelles privées seront aménagées en matériaux poreux, pour infiltration sur place des eaux de pluie.

	Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et un écran de verdure est à réaliser autour des dépôts et décharges, pour une bonne intégration dans le paysage (secteur en future entrée d'agglomération, avec le doublement de la D32 et la création d'accès et sorties). Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques, afin d'anticiper sur les besoins de demain.
--	---

La zone UL (équipements de sports et de loisirs en agglomération urbaine) et le secteur ULc (hébergements touristiques et de loisirs, et équipements liés).

Il s'agit de zones spécialisées, précédemment classées en NAs (sport) et NAa (camping). La réglementation est globalement reprise du POS. Quelques ajustements sont réalisés.

La taille minimum pour le secteur camping est supprimée (opération minimum de 1 ha), s'agissant d'une activité existante et qui a besoin de s'étendre. Des implantations en limite séparative seront désormais possibles.

La dimension environnementale est développée. Il faut favoriser l'infiltration sur place des eaux de pluie en limitant les imperméabilisations (utilisation de matériaux poreux pour les stationnements, places de stationnement à prévoir pour les cycles), favoriser la récupération et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle. Les haies en limite de propriété doivent être en partie composées d'essences locales.

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est complétée pour permettre des techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux (pour les énergies renouvelables, l'isolation par l'extérieur...), sous réserve d'intégration dans le paysage.

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques, afin d'anticiper sur les besoins de demain.

4.3. L'exposé des motifs du règlement	B. Le règlement en zone à urbaniser et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme
--	--

Les zones 1AUa (urbanisation future dans le bourg, à dominante d'habitat) et **1AUb** (urbanisation future au village de la Salaire, à dominante d'habitat)

Diversité des fonctions urbaines Seuil de réalisation des opérations	Le règlement se cale sur la réglementation de la zone Ub (1AUa) et Uc (1AUb). Les zones 1AU sont destinées à intégrer les zones Ub et Uc au terme de leur urbanisation. Il permet l'implantation d'activités complémentaires à usage de bureaux et de commerces, pour la diversité des fonctions urbaines. Le seuil de réalisation d'une opération est abaissé à 0,3 ha, compte tenu de la taille limitée des différents secteurs. L'opération doit couvrir la totalité de la zone, soit 1,20 ha, pour la cohérence d'ensemble de l'aménagement.	Zones 1AUa, et 1AUb Zone 1AUa Zone 1AUb
Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Mixité sociale dans l'habitat Maîtrise des déplacements	Le règlement se cale sur la réglementation des zones Ub et Uc (implantations sur la parcelle, hauteur des constructions, suppression de la superficie minimum des terrains et des règles de retrait sur une même propriété, ...), pour permettre la densité et la mixité. En secteur de densité supérieure, le règlement impose soit un alignement par rapport à la voie soit un recul maximum de 5 m, l'objectif étant également de créer une forme urbaine caractéristique de bourg. Dans ce secteur, une implantation sur au moins une limite séparative est imposée, dans le même objectif. L'emprise au sol est de 30 %, conformément au règlement de la zone Uc (ne pas renforcer le front urbain face au marais et faciliter l'intégration des villages dans le paysage).	Zones 1AUa, et 1AUb Zone 1AUa Zone 1AUb
Environnement et énergies renouvelables Communications électroniques	Le règlement se cale sur la réglementation des zones Ub et Uc pour favoriser une gestion environnementale des opérations (récupération des eaux pluviales, souplesse d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour favoriser une bonne exposition, techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux, pentes des toits, système de décantation pour les aires de stationnement, préservation d'une surface perméable pour l'infiltration des eaux de pluie) et anticiper sur le développement des réseaux de communications électroniques.	Zones 1AUa, et 1AUb

Les zones 2AUa (urbanisation à long terme, dans le bourg) et **2AUb** (urbanisation à long terme, dans le village de la Salaire)

Ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future après modification ou révision du PLU. Seuls les réseaux publics ou d'intérêt collectif et leurs installations techniques utiles à la desserte future de la zone sont autorisés en l'attente du moment opportun d'ouverture à l'urbanisation.

La zone 1AUe (extension de la zone d'activité des Bajonnières)

Thèmes	Réglementation
Diversité des fonctions urbaines Seuil de réalisation des opérations	Il s'agit d'une zone spécialisée pour les activités. Elle possède les mêmes caractéristiques réglementaires que la zone Ue, qu'elle est destinée à intégrer au terme de son urbanisation. Par rapport à la zone UE, les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans précision de surface pour laisser de la souplesse à la collectivité (aménagement sur toute la zone ou au fur et à mesure de l'acquisition des terrains ou de la réalisation de la desserte)
Utilisation économe et maîtrisée de l'espace Maîtrise des déplacements	Les caractéristiques réglementaires sont les mêmes que pour la zone Ue (implantations sur la parcelle, emprise au sol, ...).
Environnement et énergies renouvelables Communications électroniques	Les caractéristiques réglementaires sont les mêmes que pour la zone Ue (aspect extérieur, stationnement, espaces libres et plantations, communications électroniques, ...).

4.3. L'exposé des motifs du règlement	C. Le règlement en zone agricole et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme
--	---

La zone A et le secteur Ap (le bâti doit être compatible avec la proximité des zones habitées)

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	Des ajustements sont apportés pour prendre en compte l'évolution de la réglementation depuis le POS, car elle a fortement limitée les possibilités d'implantations et de travaux dans le bâti non agricole. Les futurs bâtiments doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles, en référence à la charte départementale pour la gestion économe de l'espace, de façon à limiter la dissémination dans le territoire. Les réhabilitations nécessaires aux activités agritouristiques sont autorisées pour permettre la diversification des activités, mais de façon accessoire. Le secteur Ap admet des constructions compatibles avec la proximité des zones habitées. Les élevages et les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits dans ce secteur. Il a donc une vocation d'espace tampon. La réglementation de la superficie minimale des terrains est supprimée. Elle apparaissait sans objet dans le contexte agricole. La réglementation des implantations est conservée dans l'esprit, avec des reculs significatifs par rapport aux départementales (25 m par rapport à l'alignement avec les voies).
Environnement et énergies renouvelables	La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est complétée pour permettre des techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux (pour les énergies renouvelables, l'isolation par l'extérieur...), sous réserve d'intégration dans le paysage. Elle reprend les dispositions des zones urbaines ou à urbaniser sur ce point. Un secteur agricole situé face au marais, à l'ouest du village de la Salaise, fait l'objet d'une réglementation spécifique compte tenu de sa proximité et covisibilité avec le marais. La hauteur est limitée à 6 m pour toutes les constructions (non réglementé en-dehors de ce secteur pour les constructions autres que pour l'habitat) pour favoriser l'intégration dans le paysage. Dans le même objectif, les matériaux de toutes constructions seront de ton foncé ou en bois, en façade et couverture, et des conditions d'accompagnement végétal sont définies pour les bâtiments agricoles (accompagnement par des végétaux plantés en bosquet ou des haies d'essence locale).

4.3. L'exposé des motifs du règlement**D. Le règlement en zone naturelle et la prise en compte des objectifs généraux de l'urbanisme**

La zone N et les secteurs **NL.146-6** (espaces remarquables du littoral), **Nm.146-6** (projet communautaire d'écomusée en espace remarquable du littoral) et **Nsm** (sports mécaniques).

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	En zone N, des ajustements sont apportés au règlement de POS, pour limiter les constructions à celles nécessaires à l'exploitation forestière, permettre les réhabilitations de l'existant et les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des constructions est fortement limitée pour l'intégration dans le paysage. Elle ne peut pas excéder 2,20 mètres à l'égout du toit et 2,90 mètres au faîtage. En secteur Nsm, la réglementation du POS est conservée, en intégrant les ajustements généraux appliqués à toutes les zones. Il s'agit d'une zone à vocation très spécialisée. La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit
Espaces remarquables du Littoral	Les constructions et aménagements en secteur NL 146-6 sont encadrés par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme. Le règlement de PLU s'est calé sur l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, en retenant les aménagements pouvant être localement envisagés. Dans le cas présent, en particulier : les plateformes en platelage bois autour des bâtiments seront limitées à 200 m². Elles sont nécessaires pour l'accueil du public dans de bonnes conditions (les sols sont glissants), dans le cadre de l'animation touristique. La surface des bâtiments nécessaires à l'exercice des activités de saliculture n'excédera pas une surface totale maximale de 50 m² par exploitation, avec un maximum de 40 m² par bâtiment. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les non professionnels, afin de leur permettre d'entretenir le marais. Les conditions sont strictes afin d'éviter la multiplication de constructions. Un abri pour le matériel pourra être autorisé sous les conditions suivantes : unité foncière d'au moins 1 ha de marais, surface en eau alimentée par une entrée sur une corde du marais, limitation de la surface à 20 m². La hauteur des constructions est fortement limitée pour l'intégration dans le paysage de marais. Elle ne peut pas excéder 2,20 mètres à l'égout du toit et 2,50 mètres au faîtage. L'aspect extérieur des constructions est très encadré pour une intégration optimum dans le territoire de marais. En particulier, le bâti sera réalisé en bois à recouvrement (structure et toit) et l'ensemble de la construction sera de teinte brun foncé/noir. Les ouvertures sont également réglementées, pour uniformisation des constructions et prévenir toutes transformations permettant une occupation résidentielle. La création des haies dans le marais n'est pas souhaitable. Il s'agit d'un espace ouvert par nature. La plantation d'arbres isolés sera autorisée en éléments repères, uniquement près du bâti. La zone Nm.146-6 est située dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Les aménagements peuvent être autorisés conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. L'objectif sur ce secteur est principalement de réhabiliter le moulin de Guéfart et une ancienne maison située à proximité, à des fins touristiques, par la collectivité. Des équipements d'accompagnement sont à prévoir, notamment de stationnement, pour l'accueil du public.

	L'aspect extérieur est peu règlementé, l'objectif étant principalement de réhabiliter l'existant dans le respect de son caractère architectural.
Environnement et énergies renouvelables	La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est complétée, hors NL.146-6, pour permettre des techniques ou matériaux liés à des objectifs environnementaux (pour les énergies renouvelables, l'isolation par l'extérieur...), sous réserve d'intégration dans le paysage. Les stationnements seront traités en matériaux poreux, pour leur intégration dans le paysage et l'infiltration des eaux de pluie.

La zone Nh - espace naturel avec des constructions à maintenir

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	Il s'agit d'une zone destinée à préserver du bâti majoritairement ancien, disséminé en dehors du bourg et des villages. Le règlement permet les extensions mais de façon limitée (50 % de la surface de plancher, limitée à 50 m², en référence à la date d'entrée en vigueur du PLU), et la réalisation d'annexes de faible surface (moins de 20 m²). Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est imposé (minimum de 3 m), s'agissant de bâtiments disséminés dans le territoire agricole ou naturel. Les règles d'aspect extérieur sont calées sur celles des zones urbaines, pour une harmonie de traitement du bâti.
Environnement et énergies renouvelables	Les ajustements réglementaires apportés à l'aspect extérieur des constructions pour favoriser les énergies renouvelables sont repris des autres secteurs.

La zone Nhc - secteur de taille et capacité d'accueil limitées en espace naturel

Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels	La zone recouvre le secteur des Grands Coteaux à la Salaire et le hameau de la Vigne du Moulin, où des habitations nouvelles peuvent être admises et où le bâti existant peut vivre s'il est compatible avec l'habitat. Des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions sont prévues pour assurer l'intégration des constructions dans l'environnement. Les règles d'implantation et d'aspect extérieur sont calées sur celles de la zone Ub car la forme urbaine est identique. Les constructions pourront être de 2 niveaux. L'aspect extérieur est règlementé (forme, toiture, clôture) de façon à préserver la typologie du bâti traditionnel. L'emprise au sol est abaissée à 25 % de la surface du terrain pour ne pas densifier et faire muter l'ambiance rurale des lieux, pour assurer la prédominance des espaces non bâties. Les constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une majoration en vue d'une meilleure habitabilité (majoration de 50 % du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m²). Pour l'intégration dans le territoire rural, les clôtures végétales sont obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole et dans le cœur d'îlot identifié au plan de zonage à préserver de toute construction. Dans ce dernier cas, situé à la Salaire, secteur des Grands Coteaux, l'objectif est de préserver un cœur d'îlot vert et aéré, en traduction de la continuité écologique à assurer.
Environnement et énergies renouvelables	Les ajustements réglementaires apportés à l'aspect extérieur des constructions pour favoriser les énergies renouvelables sont repris des autres secteurs. Une surface perméable de 40 % est imposée par unité foncière, prenant en compte les toitures végétalisées, pour l'infiltration des eaux de pluie et la préservation d'espaces verts favorisant l'intégration des bâtiments.

4.4. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation

A. Les zones destinées à l'habitat

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations d'aménagement définissent des dispositions d'urbanisme qui s'appliquent aux projets selon un principe de compatibilité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Des orientations d'aménagement ont été définies pour les zones à urbaniser, pour organiser l'intégration des opérations futures dans les tissus urbains du bourg et de la Salaise. Deux orientations concernent un secteur Nhc à la Salaise et le village de la Brardière.

Zones 1AU (1AUa et 1AUb)

Les orientations d'aménagement font apparaître les voies de desserte et leurs accès sur le réseau existant. Les secteurs en OAP sont de taille limitée et sont desservis par des voies de liaison inter quartiers. Des voies d'emprises faibles, de desserte finale des unités d'habitations, sont donc à réaliser, pour ne pas surconsommer l'espace et respecter l'échelle rurale des lieux. Une hiérarchie de voirie s'établit par cette complémentarité entre voies existantes en périphérie et voies à créer.

L'intégration à la zone à urbaniser de secteurs dans les marges du tissu urbain, rue du Pâtis du Pin, ne permet pas systématiquement de créer des maillages complets de voirie. Quelques secteurs fonctionneront en impasse. Des plateformes de retournement seront à créer. Lorsque la taille de l'opération est significative ou lorsque la continuité de la voirie peut être assurée par un maillage complet, des espaces publics traités dans l'esprit de la placette sont à prévoir.

Des continuités piétonnes sont indiquées pour favoriser une pratique douce de la commune, pour l'accès au centre du bourg et à ses commerces, et pour l'accès au pôle de sports et loisirs rue des Aubépines. Les chemins pourront se raccorder aux réalisations récentes rue de la Taillée et de part et d'autre de la D38, près de la salle des fêtes et de l'île aux enfants.

Des principes de composition urbaine sont à respecter, concernant la création d'espaces publics et les densités, pour une utilisation rationnelle de l'espace et le respect des objectifs de la collectivité en nombre de logements. Deux secteurs de densité supérieure sont identifiés, à proximité du centre bourg. Alignement et mitoyenneté sont à privilégier pour densifier. Un objectif de 20 logements par ha est à atteindre dans ce cas.

Pour les autres secteurs du bourg, l'objectif est de 15 logements par ha, en tenant compte d'un plus grand éloignement au centre et d'une insertion dans un tissu pavillonnaire de périphérie de bourg (densité existante d'environ 10 logements par ha, et ponctuellement inférieure, rue du Pâtis du Pin). A la Salaise (1AUb), la densité retenue est de 10 logements par ha pour tenir compte des caractéristiques du lieu et d'une intégration à terme en zone UC, correspondant à un secteur de plus faible densité, face au marais (objectif d'intégration renforcé, pas de front urbain, bâtiment d'un niveau, ...).

Par secteur, un potentiel de logements est défini. Le total représente 100 logements sur les secteurs 1AUa du bourg et 12 logements en secteur 1AUb à la Salaise.

Les orientations traitent la mixité de l'offre en logement à travers la diversité du parcellaire résultant des densités différenciées. L'objectif est de diversifier le parcellaire, de développer l'accessibilité pour les jeunes ménages, d'avoir une population plus équilibrée entre jeunes, actifs, retraités... Il faut de façon souple conduire les opérateurs à diversifier l'offre, en tenant compte de la diversité des besoins de la population.

Des objectifs sont par ailleurs indiqués en matière de logements locatifs et de logements locatifs sociaux. La commune renforcera son offre sociale par la création d'environ 5 nouveaux logements. Rappelons que le SCOT n'a pas fixé « (...) de proportion spécifique quant à la production de logements sociaux », mais il demande qu'un effort significatif soit entrepris (DOG février 2008).

La commune n'est pas soumise aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) relatives au seuil minimum de logements sociaux. Les orientations permettent d'engager un travail sur la mixité, sans rigidité.

Des trames végétales sont ponctuellement à créer pour favoriser l'intégration du bâti dans le paysage et une gestion écologique des lieux : transition entre habitat et espace rural, verdissement des opérations, accompagnement à la création de cheminements. Face à la D38, dans le bourg, les clôtures des limites des parcelles seront uniquement végétales (en façade de voie et pour le début des limites perpendiculaires), pour conserver un caractère naturel en façade de voie et les constructions devront être en retrait, conformément au règlement de PLU.

Des dispositions identiques sont mises en place à la Salaire, en façade avec l'espace agricole à l'ouest, pour intégration dans le paysage.

Zones 2AU (2AUa et 1AUb)

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2AUa du bourg, sera à compléter à l'occasion de la modification du Plan Local d'Urbanisme qui ouvrira le secteur à l'urbanisation. Pour la présente révision, l'objectif est principalement de définir des amorces de routes et un principe de continuité verte à préserver entre une zone humide et un espace boisé classé, en façade avec la zone d'activité. Il n'y a pas de potentiel de logements d'indiqué mais il faudra privilégier 20 logements par ha compte tenu de sa localisation (cf tableau de la partie 4.2. - C.2.).

A la Salaire, les terrains sont dans la continuité d'un secteur 1AUb. Les dispositions couvrent les deux secteurs. Un potentiel d'environ 20 logements est défini sur les deux secteurs 1AUb et 2AUb, sur la base de 10 logements par ha.

Autres secteurs

A la Salaire, Il est indiqué la possibilité de réaliser une voie pour une desserte à partir de l'impasse des Mimées. Sa réalisation suppose un accord des différents propriétaires pour urbanisation d'un second rideau nord par rapport à la rue des Vanneaux. Un nombre limité de constructions est en jeu (secteur Nhc de taille et capacité d'accueil limitées), sa réalisation n'est donc pas obligatoire. L'orientation rappelle la préservation du cœur d'îlot non aedificandi, conformément au plan de zonage.

Au village de la Brardière, l'orientation a pour objectif de prendre en compte la volonté communale d'un traitement de la traversée du hameau par la D38, pour améliorer la sécurité, en accord avec le gestionnaire de voirie, par des solutions souples restant à définir. Elle fait par ailleurs apparaître l'aménagement d'une voie de desserte complémentaire dans le village, en cohérence avec la définition d'un emplacement réservé au plan de zonage. Des principes d'implantation du bâti sont définis au nord, pour deux parcelles libres, afin de marquer le caractère urbain des lieux.

4.4. L'exposé des motifs des orientations d'aménagement et de programmation	B. Les zones destinées à l'activité
--	--

L'orientation d'Aménagement de Programmation a pour objectif de définir le principe général de desserte interne, en continuité de la zone existante.

L'orientation définit les transitions végétales à assurer en façade avec les futurs accès à la D32 et au contact avec l'espace agricole (vigne AOC). L'objectif est l'intégration du bâti dans le paysage et la réalisation d'une façade urbaine de qualité à un futur point d'entrée dans le bourg. Les clôtures des parcelles seront végétales.

4.5. Les servitudes particulières d'urbanisme**A. Les emplacements réservés**

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
10	Création d'équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs	1 830 m ²	Commune
11	Création d'équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs	7 310 m ²	Commune
12	Aménagement d'un bassin d'orage	3 560 m ²	Commune
13	Accès au moulin de Guéfart	290 m ²	Commune
14	Voie de desserte locale au hameau de la Brardière	640 m ²	Commune
15	Stationnement et voie d'accès au terrain de sports	2 660 m ²	Commune
16	Création d'une nouvelle station d'épuration	11 220 m ²	Commune
17	Emprise de la D32 pour la mise à 2x2 voies	361 000 m ²	Département
18	Création d'un accès pour une zone d'urbanisation future (La Fée - rue du Pré Neuf)	190 m ²	Commune
19	Création d'un accès pour une zone d'urbanisation future (La Fée - rue des Marguerites)	410 m ²	Commune

En application des articles L.123-1-5-8° et R.123-11-d) du code de l'urbanisme, des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU pour des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin de ne pas faire l'objet d'une utilisation incompatible avec la destination prévue par la collectivité.

Les constructions ou aménagements dont les destinations sont différentes de celles prévues par l'emplacement réservé, sont interdits, sauf à titre précaire.

Les emplacements réservés du POS ont été acquis pour aménagements d'espaces publics, création et élargissements de voie (n°2 à 7) ou ne sont plus d'actualité (n°1, 8 et 9), notamment compte tenu du projet actuel de doublement de la D32 (suppression des emplacements réservés pour la voie de liaison dite « route littorale » et pour des rectifications de virages sur les D32 et 38).

La présente révision du PLU inscrit dix nouveaux emplacements réservés, au bénéfice de la commune (n°10 à 16 et n°18 et 19) et du Département (n°17) :

- voies et ouvrages publics : aménagement d'un bassin d'orage au sud d'un secteur de fort ruissellement en direction du bourg (12), accès au moulin de Guéfart en prévision de l'aménagement d'un site touristique (13), nouvelle voie de desserte locale au hameau de la Brardière, pour soulager le trafic par la voie unique de traversée (14), stationnement et voie d'accès au terrain de sports (15), création d'une nouvelle station d'épuration pour renouveler la capacité de traitement au regard des nouveaux objectifs de développement (16), emprise de la D32 pour la mise à 2x2 voies (17), création d'accès à deux zones d'urbanisation future pour organiser la continuité des déplacements (18 et 19) ;
- installations d'intérêt général : création d'équipements scolaires, socioculturels, sociaux et de loisirs (10 et 11) de part et d'autre du pôle d'équipement existant Mairie - Ile aux enfants ;
- espaces verts : -

Ces destinations sont d'intérêt général. Elles ont pour objet d'améliorer le fonctionnement urbain, d'augmenter le niveau d'équipement et de valoriser le cadre de vie. Pour le département, l'emplacement réservé a pour objet de permettre la réalisation de la mise à 2x2 voies de la D32.

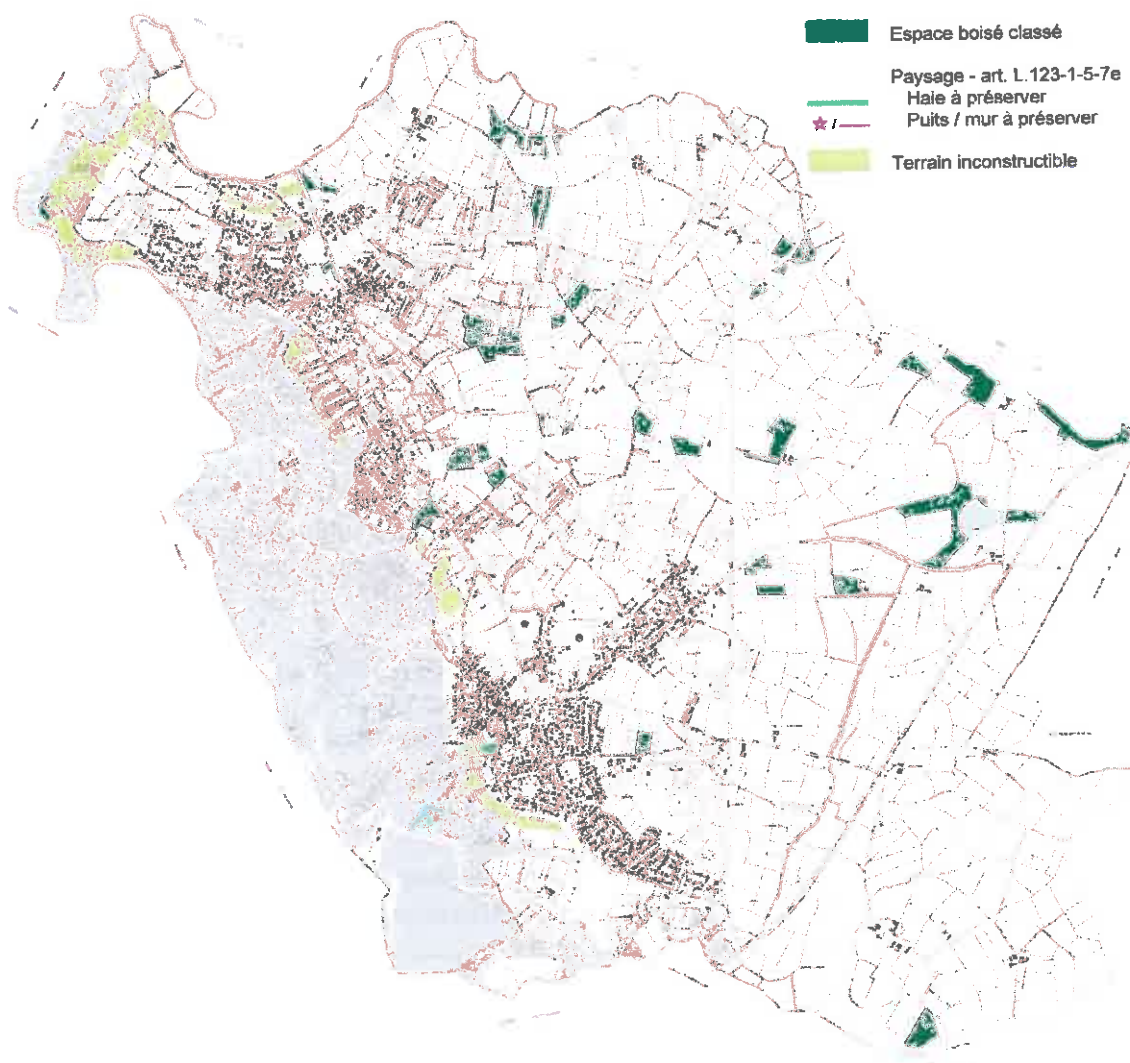
4.5. Les servitudes particulières d'urbanisme

B. Les espaces boisés classés

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés ont été classés par le PLU de façon à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Commune - Espace boisé classé / élément préservé au titre du paysage (L.123-1-5-7^e) / terrain inconstructible



La couverture boisée est faible. Les boisements sont très discontinus. Ils sont constitués de petits ensembles disséminés dans le territoire rural, rétro littoral, principalement à proximité de la vallée de l'Auzance, le long de la D87 et de la D38, et sur le versant incliné vers le marais entre la ligne de crête et la D38. Certains sont positionnés dans les coupures d'urbanisation identifiées par le SCOT au titre de la loi Littoral.

Ils sont importants dans la composition des vues et perception. Néanmoins, le paysage marquant reste le paysage de bocage cultivé, semi-ouvert, accueillant cultures, prairies et maillage bocager. A l'ouest, le marais est par nature un espace ouvert où la présence des arbres n'est pas nécessairement positive pour la biodiversité (oiseaux ayant leurs nids au sol, ...).



Au POS de 1994, les espaces boisés classés recouvrent 12,3 ha et sont localisés principalement en bordure de l'Auzance et à la Pommeraie.

Avec la présente révision, le classement est étendu notamment à divers boisements le long de la D38, conformément au PADD qui s'est donné pour objectif de préserver l'ambiance naturelle de la traversée de la commune le long de cette voie. Les espaces boisés classés représentent désormais 43,5 ha. Ils sont répartis en 40 petits ensembles boisés environ, représentant une moyenne de moins de 1,1 ha par boisement.



Le projet de classement identifie des boisements qui soulignent l'organisation de l'espace et de ses différentes unités paysagères. La qualité des boisements n'est pas systématiquement d'un fort intérêt en tant qu'essences, mais les boisements identifiés servent le projet général affiché par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Rappel de jurisprudences : Le classement en espace boisé peut porter sur un boisement existant quelle que soit sa qualité (CE 5 déc. 1986, Guillerot, requête n° 55448 : « un tel classement [comme espace boisé classé] n'est [...] pas subordonné à la valeur du boisement existant » / CAA Paris 16 nov. 2000, Association Val d'Oise environnement, requête n°993355).

L'identification s'est faite sur les bases d'un travail de terrain, recoupé pour la partie concernée avec une cartographie des études du réaménagement foncier identifiant les éléments d'occupation du sol : Bilan environnemental de l'étude d'impact avant le réaménagement foncier. Parmi ces éléments, les études identifient des boisements de feuillus à enjeu fort de conservation. Certains ensembles retenus par le PLU comprennent des boisements à enjeu moyen, notamment des boisements de conifères ou des peupleraies, mais intégrables dans les ensembles plus importants à protéger.

La consultation d'une cartographie des travaux connexes du réaménagement foncier a permis de confirmer que les boisements retenus pour le classement EBC ne faisaient pas l'objet d'un projet de défrichage.

Un second recoupement a été réalisé avec la cartographie forestière de la base de données cartographiques Géoportail (photo-interprétation - seuil minimal de surface cartographiée de 2,5 ha).



www.geoportail.gouv.fr

VALLEE DE L'AUZANCE



Intérêt : Les boisements soulignent ponctuellement le cours de la vallée. Ils sont tous situés en versant de vallée et favorisent l'infiltration de l'eau dans le sol. Ils contribuent ainsi à limiter le ruissellement et l'érosion en direction de la vallée. Des boisements jouxtent le site Natura 2000 : SIC « dunes, forêt et marais d'Olonne » et ZPS « dunes, forêt et marais d'Olonne » (A1).

POINTS HAUTS ET VERSANT OUEST



Paysage de versant ouest (vue depuis la D38) en direction de la ligne de crête



Mise en scène offerte par des boisements jumeaux (B1)

Intérêt : Les boisements sont importants dans la composition des vues et perceptions. En points hauts, ils marquent la ligne de crête et contribuent à l'intégration des éoliennes.

En versant, ils animent un paysage en co-visibilité depuis le marais, en contraste avec un espace de terres sèches, à dominante ouverte et à l'ambiance « aride ».

TRAVERSEE PAR LA D38



Boisement de conifères face à la zone d'activité, marge boisée pour une future opération urbaine (C1)



Boisement marquant la traversée de l'Auzance par la D32 (C2)

Intérêt : Les boisements jalonnent le parcours routier le long de la D38. Il s'agit d'une voie de transit très proche du marais, notamment très utilisée durant l'été, à l'ambiance naturelle et au caractère rural à préserver. Cet objectif est affiché par le PADD.

ENTREE COMMUNALE PAR LA D87



Intérêt : Les boisements s'intègrent dans un maillage continu de haies (voir « Autres classements préservant le paysage » - p.12), dans le corridor écologique entre les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, et le long de la D87.

Le boisement principal est identifié en EBC au POS 1994.

Il s'agit d'une entrée dans la commune d'une bonne valeur paysagère

VALLEE DE LA VERTONNE



Intérêt : Les boisements soulignent ponctuellement le cours de la vallée, en partie en site Natura 2000.

Un petit boisement est également identifié au contact avec le marais au Nord-Ouest du territoire communal, près du chemin lieu-dit les Grands Coteaux.

4.5. Les servitudes particulières d'urbanisme

C. La préservation du patrimoine naturel et urbain

Préservation au titre du paysage. Des éléments du paysage naturel qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (origine loi paysage). Cette préservation permet d'accroître la prise en compte du paysage dans le projet de PLU d'une façon souple.

Un maillage continu de haies est principalement identifié, dans le corridor écologique entre les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, et le long de la D87. Les arbres concernés sont des sujets de haute tige, intéressants dans la découverte du territoire, le long de la D87 par exemple, ou marquent des cheminements et le fond des vallons en corridor écologique.

Des haies ont été identifiées face au marais, pour l'intégration des marges urbaines et le cadre de vie à la Burelière et dans le bourg, à l'ouest de la rue de la Touche. Le parc urbain de la maison de maître de la rue de la Touche est également identifié à ce titre.

Le long de la D38 et en continuité le long de l'Auzance, des linéaires sont à préserver. Ils marquent le parcours de traversée du territoire communal et contribuent à l'intégration des marges urbaines (la Salaire, en remontant sur le plateau, au sud de la Brardière et au nord du bourg).



Haies de chênes bordant la D87 à l'est du territoire communal (la Pommeraye)

Au total, environ 10,5 km linéaires de haies sont identifiés.

Près de la Salaire, il est identifié un pin parasol le long de la D19, au titre des arbres isolés remarquables. Il marque l'entrée dans la commune, à proximité de l'intersection entre la D87 et les dessertes latérales vers la Salaire et le chemin du Courroux.

Le principe de classer des terrains inconstructibles en façade avec le marais, quelque soit la zone, a été repris par le PLU, à l'ouest du bourg, puis entre le bourg et la Burelière, et entre la Burelière et la Brardière. Le classement préserve des façades naturelles avec le marais, notamment à des endroits de contact avec les coupures d'urbanisation, ouvrant ensuite sur le secteur rétro littoral.

Un nouveau secteur a été identifié selon le même principe à l'ouest de la Salaire, en transition entre zone agricole et marais, à un endroit où des constructions auraient un impact fort depuis le marais.

A la Salaire, un cœur d'îlot est à préserver. Les objectifs sont de traduire l'orientation du SCOT de préserver une continuité verte dans ce secteur identifié en corridor écologique, et d'accompagner la limitation de la construction, le secteur étant défini comme de taille et de capacité d'accueil limitées.

L'historique de l'urbanisation a conduit à la création de ce cœur d'îlot, la construction s'étant développée d'abord le long des routes de ceinture, sur de vastes parcelles, puis en second rideau le long de certaines voies.

Cette identification du cœur d'îlot en espace inconstructible représente l'opportunité de stopper le phénomène. En cas contraire, il pourrait s'amplifier et conduire à une multiplication des servitudes de passages, selon un modèle non satisfaisant du point de vue du fonctionnement urbain (pas de continuités dans les déplacements, gestion parfois difficile des servitudes de passage dans le temps). Par ailleurs, la partie nord n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement et il n'est pas prévu de le réaliser compte tenu des contraintes techniques.

Au total, ces différents espaces inconstructibles sont discontinus mais préservent à intervalle régulier le contact avec le marais, ou un cœur d'îlot dans le cas du quartier des Grands Coteaux. Ils représentent une surface de 35,2 ha.

PATRIMOINE BATI - LOCALISATION	ELEMENT BATI	CARACTERE
Rue des Mouettes (la Godette) - la Salaire	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des Mouettes - la Salaire	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des Hirondelles - la Salaire	Puits	Petit patrimoine bâti
Impasse des Gabelous - la Burelière	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des Fossardières - la Burelière	Puits	Petit patrimoine bâti
Impasse des Salicornes - la Burelière	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue des écoles - bourg de l'Île-d'Olonne	Puits	Petit patrimoine bâti
Rue de la Touche - bourg (parcelle AA n°295)	Mur de clôture traditionnel	Petit patrimoine bâti

Des éléments du petit patrimoine bâti sont à préserver. Il s'agit de puits situés sur espaces publics, d'un bon intérêt patrimonial et paysager. Sept puits sont identifiés, dans les villages de la Burelière, de la Salaire et dans le bourg.

Le mur du parc urbain de la rue de la Touche est un mur traditionnel bien conservé et de bonne valeur patrimoniale. Il marque l'espace urbain en entrée de centre bourg ancien. Il est donc identifié à protéger au titre du paysage.



Puits à la Burelière - impasse des Gabelous

Le moulin de Guéfart est un élément intéressant mais non identifié, car il est compris dans le projet de futur site touristique. Sa réhabilitation est un enjeu majeur du projet. Il sera géré par la collectivité.