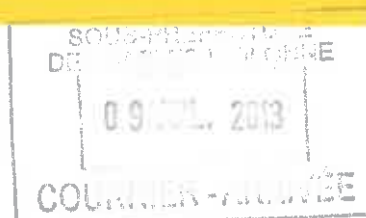


COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Dossier d'approbation de PLU

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

Le Maire

Albert TALON



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

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

SOMMAIRE

- ➔ **PREAMBULE : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

- ➔ **1 CONFORTER UN POLE URBAIN A FONCTION LOCALE**

- ➔ **2 RENOUVELER LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

- ➔ **3 INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE D'URBANISME**

- ➔ **4 PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE DANS LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL**

- ➔ **5 PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES**

→ PREAMBULE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce majeure du PLU

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme précise que 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. (...) Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il constitue le cadre de référence du PLU. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme, sont fixés en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en œuvre les principes du développement durable

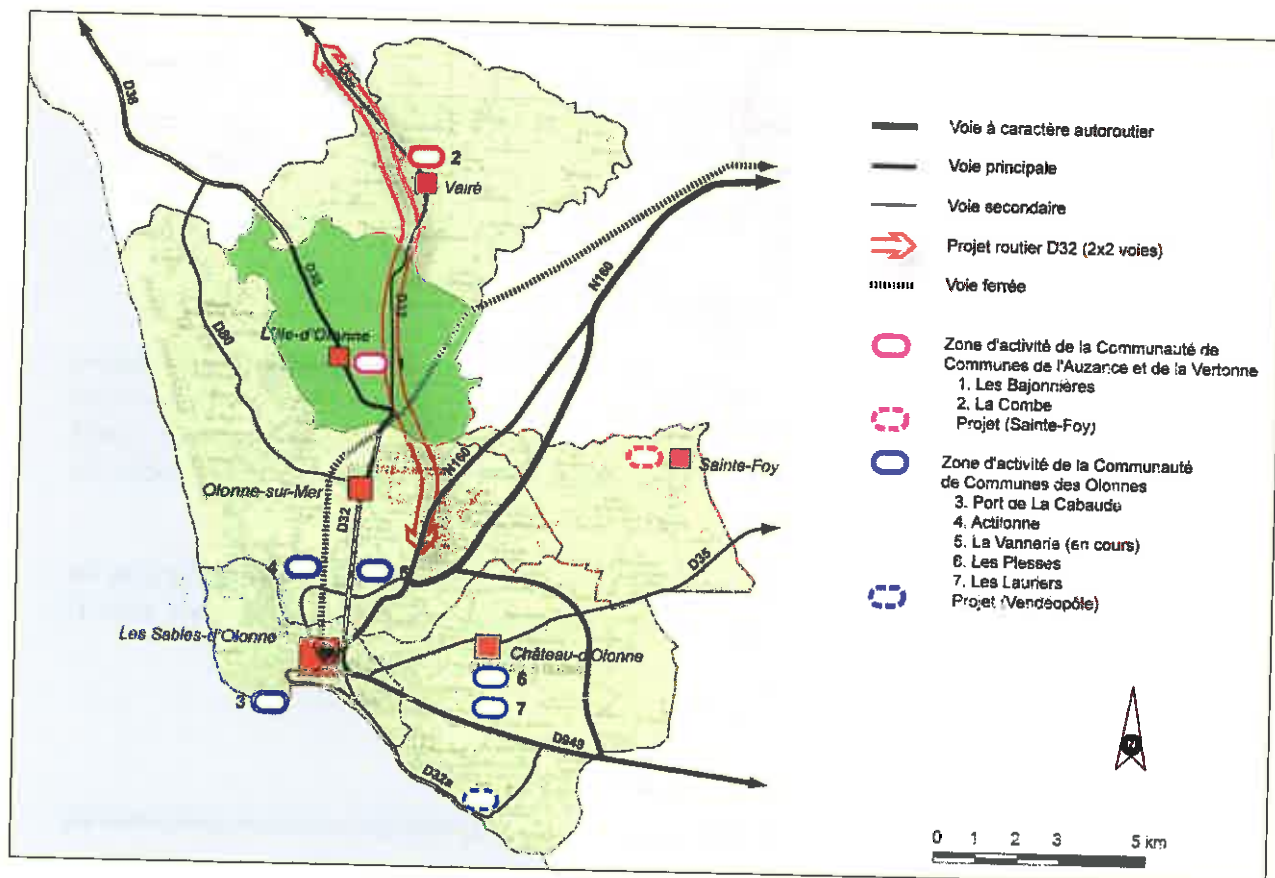
Le développement durable vise à satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Le PADD doit mettre en œuvre les trois thèmes qu'il recouvre : protection de l'environnement, équité sociale, efficacité économique.

En matière d'urbanisme, il vise à la maîtrise de l'espace, en contenant les espaces urbanisés et les déplacements, et au respect de l'environnement. Il vise également à faire cohabiter harmonieusement les populations et les fonctions urbaines conformément à des principes de solidarité, de mixité et de diversité.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un projet politique

Il présente le projet de politique d'urbanisme, sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Les principaux moyens mobilisés pour la mise en œuvre du projet urbain sont indiqués.

→ CONFORTER UN POLE URBAIN A FONCTION LOCALE



LE TERRITOIRE

La commune de L'Île-d'Olonne est située à proximité de l'agglomération des Sables-d'Olonne. Elle est intégrée à l'espace économique olonnais.

L'Île-d'Olonne est un pôle résidentiel rétro-littoral en développement. La commune dispose d'un cadre de vie attractif et de services de proximité pour la population. Le tissu économique se développe.

Elle bénéficiera à horizon 2020 d'une desserte routière renforcée avec la mise à 2x2 voies de la D32 qui relie Les Sables-d'Olonne à Challans.

L'OBJECTIF

L'objectif est de conforter la qualité de vie, les services à la population et le rôle moteur de la commune pour le développement de la Communauté de communes de l'Auzance et de la Vertonne :

.conforter la diversité des fonctions urbaines, pour une commune vivante et une population ancrée dans le territoire,

.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.

1.1. CONFORTER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES, POUR UNE COMMUNE VIVANTE ET UNE POPULATION ANCREE DANS LE TERRITOIRE

EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

■ Le maintien des commerces, des équipements et services de proximité du centre bourg est à favoriser pour accompagner le développement résidentiel. Le PLU doit conforter ce tissu économique en densifiant l'habitat à proximité du centre.

■ La politique d'accueil de nouveaux habitants doit s'accompagner d'une politique économique permettant d'offrir des emplois sur place, en complémentarité avec le pôle économique olonnais. Une nouvelle phase de développement est à engager pour la zone d'activité des Bajonnières.

■ La qualité du cadre de vie est un facteur de bien-être pour la population et un facteur de dynamisme pour la commune. Cette qualité est à conserver par la préservation des espaces à vocation récréative et touristique, et par le maintien d'une identité architecturale et urbaine locale.

Les opérations d'aménagement devront favoriser la convivialité et le lien social dans la commune, par la création d'espaces publics adaptés.

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

■ La commune favorisera les initiatives de la Communauté de communes en matière de développement numérique. Les travaux de construction et d'aménagement urbains devront prendre en compte les besoins de câblage futur.

1.2. MENER LES PROJETS EN COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU CANTON DES SABLES-D'OLONNE ET DE LA POLITIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

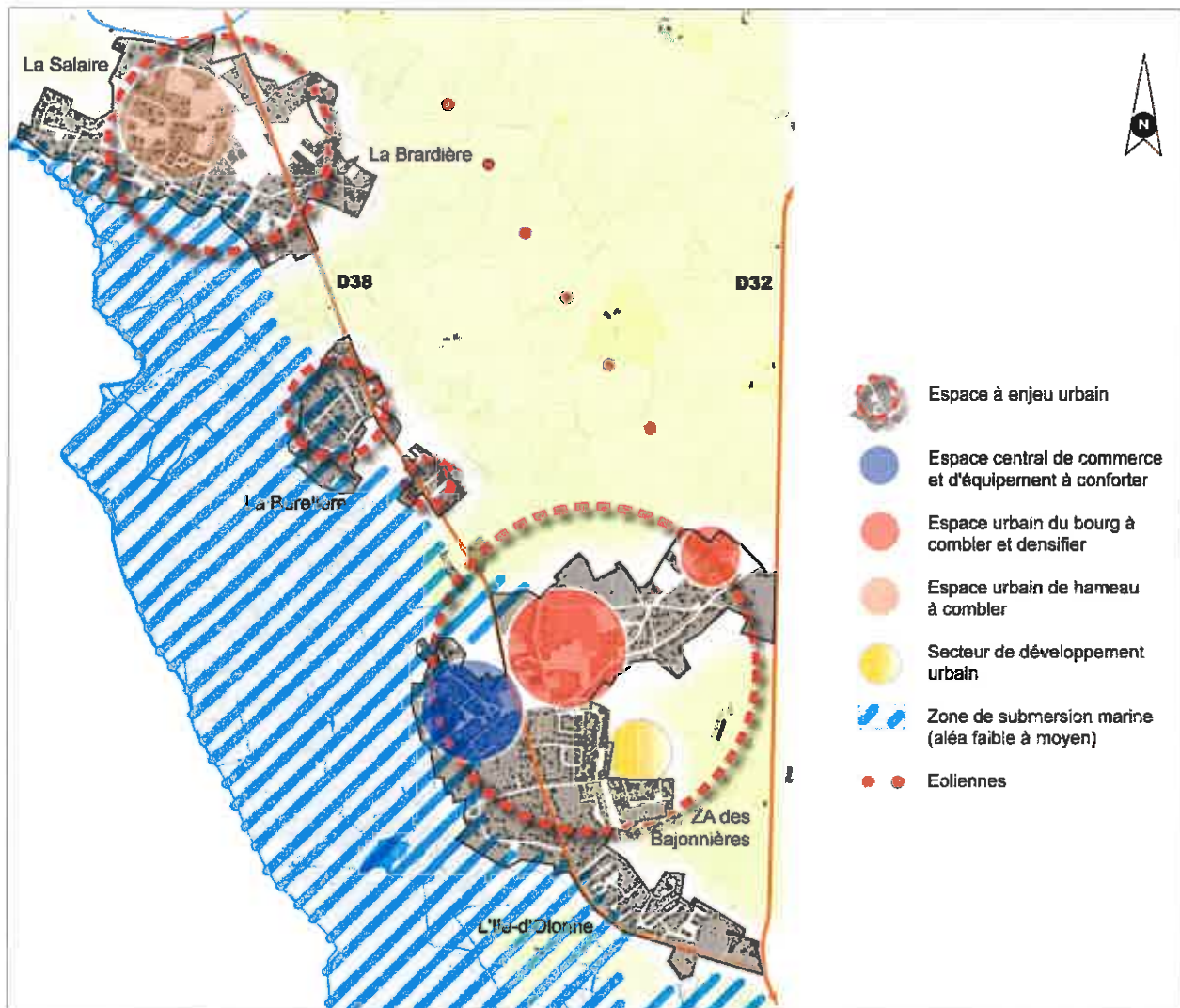
■ La zone d'activité des Bajonnières est à développer de façon progressive, par un phasage en cohérence avec les grandes évolutions du territoire à l'horizon du PLU. La réalisation de la mise à 2x2 voies de la D32 est en particulier à prendre en compte car elle va valoriser le territoire et améliorer l'accessibilité de la zone d'activité.

Le phasage de développement permettra à la collectivité de réaliser dans le temps les équipements nécessaires et de tenir compte des projets sur les autres communes du territoire communautaire.

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

■ Les espaces urbains seront densifiés et les espaces naturels seront préservés, dans le respect des grands équilibres du territoire définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du canton des Sables-d'Olonne.

→ RENOUVELER LA POLITIQUE DE L'HABITAT



LE TERRITOIRE

La commune de L'Île-d'Olonne est dans la dynamique démographique littorale. Elle conserve une population jeune.

Le rythme de construction est élevé en réponse à l'accroissement de la population. Le bourg s'est renforcé et des hameaux ruraux se sont transformés en quartiers résidentiels. Le parc est insuffisamment diversifié. Il est occupé très majoritairement par des accédants à la propriété et il est composé de grands logements.

Des équipements sont à adapter aux développements de la population, notamment la station d'épuration qui est en limite de capacité.

L'OBJECTIF

L'objectif est de favoriser la diversité intergénérationnelle de la population et la diversité des formes urbaines :

.entretenir le mouvement d'accueil de population, dans le respect des objectifs du SCOT,

.préserver l'équilibre social et intergénérationnel de la population,

.optimiser le foncier urbain,

.répondre à la demande en résidences secondaires.

2.1. ENTREtenir LE MOUVEMENT D'ACCUEIL DE POPULATION, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU SCOT

■ La commune poursuit sa politique d'accueil de population. L'objectif démographique est fixé entre 3 200 et 3 300 habitants à l'horizon 2022. Il tient compte d'un tassement de la demande après une période de forte expansion, mais il permet d'entretenir la vitalité communale.

■ Des ouvertures progressives à l'urbanisation permettront l'adaptation des équipements aux nouveaux besoins de la population : phasage et calendrier d'ouverture à l'urbanisation.

■ Le parc des résidences principales à créer pour répondre à l'accroissement démographique est de 310 logements sur la période 2010 - 2022, soit la réalisation d'environ 26 logements en moyenne annuelle, en cohérence avec les objectifs du SCOT.

La baisse du taux d'occupation est à contenir par la constitution d'un parc adapté à la demande en logement des jeunes ménages.

2.2. PRESERVER L'EQUILIBRE SOCIAL ET INTERGENERATIONNEL DE LA POPULATION

■ Des logements adaptés à la demande des jeunes ménages sont à offrir. Le PLU permettra de diversifier l'offre en taille et statuts d'occupation. Un objectif de 20 % de locatif est retenu par opération en moyenne, avec un rééquilibrage en logements de 2 à 4 pièces.

■ Le niveau d'équipement sera complété pour conserver la diversité de la population. Le PLU permet de préparer la réalisation de nouveaux équipements sportifs et d'une structure d'accueil pour les personnes âgées. Des emplacements réservés seront à créer.

■ Le parc social doit être étoffé, avec un objectif de 5 % de logements par opération en moyenne, en location ou accession. L'information sur l'éco-prêt à taux zéro renforcé est à relayer pour développer l'accession sociale. Une politique communale d'acquisition foncière est à engager pour permettre à terme la réalisation d'opérations de cette nature, notamment par le droit de préemption urbain. Les opérations privées devront également accompagner cette politique.

2.3. OPTIMISER LE FONCIER URBAIN

MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

■ Le PLU traduira l'engagement communal en faveur de la maîtrise de la consommation foncière par la construction. Les densités seront élevées, dans le respect des objectifs du SCOT, et les opérations futures les plus denses seront en priorité positionnées à proximité du centre bourg, près des commerces et des équipements. Un objectif de 20 logements par hectare est retenu dans ce cas de proximité au centre.

■ Le tissu urbain dispose de disponibilités foncières pour la construction dont il faut tenir compte. Le PLU valorisera ce potentiel en priorité.

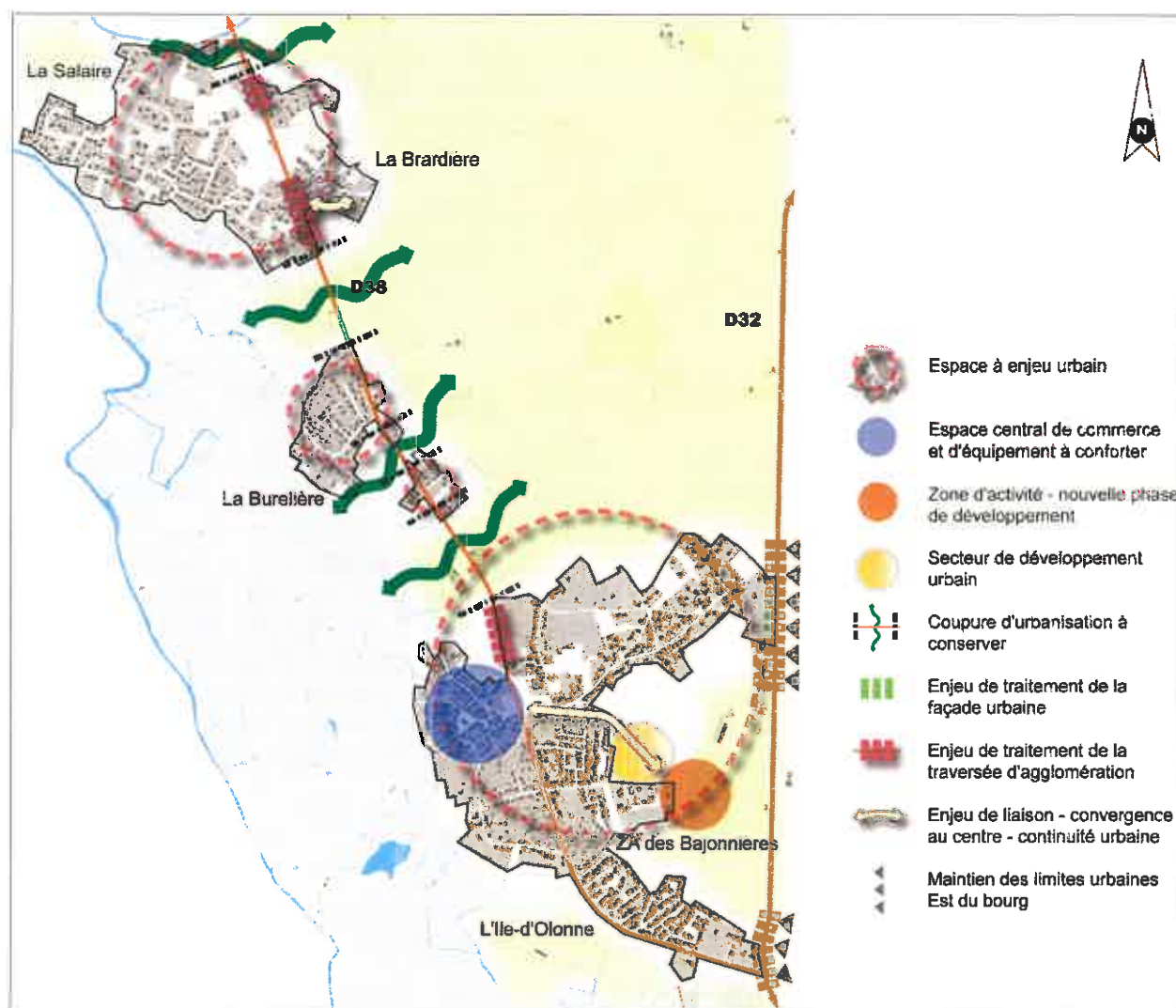
■ Du foncier accessible est à offrir pour contribuer à la mixité sociale. La diversité parcellaire est imposée et la commune orientera le contenu des opérations dans ce but.

2.4. REPONDRE A LA DEMANDE EN RESIDENCES SECONDAIRES

■ Afin d'accompagner l'essor touristique, il sera répondu à la demande en résidence secondaire sur la base d'une évolution progressive du parc.

Une base de 36 constructions est identifiée entre 2010 et 2022, représentant 3 constructions en moyenne annuelle. Des règlements d'attribution seront mis en place afin d'atteindre en priorité les objectifs en résidents permanents.

→ INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE D'URBANISME



LE TERRITOIRE

La commune de L'Île-d'Olonne s'est transformée ces dernières décennies. Elle est marquée par l'urbanisme de lotissements.

Le bourg s'est fortement développé et étendu le long des routes en radiale menant à la D32. Une vaste enclave verte s'est créée entre ces radiales. Les hameaux se sont étendus au contact du marais et de la vallée de l'Auzance. Le front urbain est à maîtriser.

La zone d'activité a engagé l'urbanisation le long d'un nouvel axe en direction de la D32 (rue du Puits Jouet).

L'OBJECTIF

L'objectif est de préserver l'échelle rurale du bourg et des hameaux, et d'inscrire les projets dans une perspective de développement durable :

.adapter l'urbanisme aux caractéristiques du territoire,

.adapter le bâti aux objectifs du Grenelle de l'environnement,

.conforter les activités du bourg,

.organiser les déplacements.

3.1. ADAPTER L'URBANISME AUX CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

■ La commune a pour objectif de conserver une organisation urbaine en pôle compact, en contenant les limites urbaines, en conservant les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux, conformément au SCOT.

■ La dimension rurale sera valorisée par une politique de préservation du patrimoine bâti rural et par l'embellissement des villages. L'ambiance naturelle de la traversée par la D38 sera conservée en limitant l'urbanisation en façade de voie.

■ L'urbanisme est à ancrer dans le territoire en valorisant les références locales en opération d'aménagement. Les mitoyennetés permettant de constituer un corps de rue urbain seront privilégiées. Les références traditionnelles de la maison de bourg, à étage, et de la maison rurale seront à adapter dans les opérations futures.

3.2. ADAPTER LE BATI AUX OBJECTIFS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

■ L'éco-construction est à développer pour contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques, avec un projet d'urbanisme qui permette la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable et des expositions de bâtiments adaptées. Le règlement favorisera également la compacité du bâti pour limiter les déperditions énergétiques.

■ La préservation des principaux boisements et des principales haies du bocage contribuera à créer une situation favorable au développement de la filière bois - énergie dans la construction.

3.3. CONFORTER LES ACTIVITES DU BOURG

EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

■ Les aménagements urbains participeront à la vitalité commerciale. Ils favoriseront la pratique du bourg par des liaisons douces de la périphérie au centre et par la qualité des espaces publics. La densification de l'habitat à proximité du centre contribuera à l'objectif.

■ Le PLU prépare une nouvelle phase de développement de la zone d'activité, qualitative par son intégration dans l'environnement. L'accessibilité est à améliorer à terme, avec un accès plus direct à la D32.

3.4. ORGANISER LES DEPLACEMENTS

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

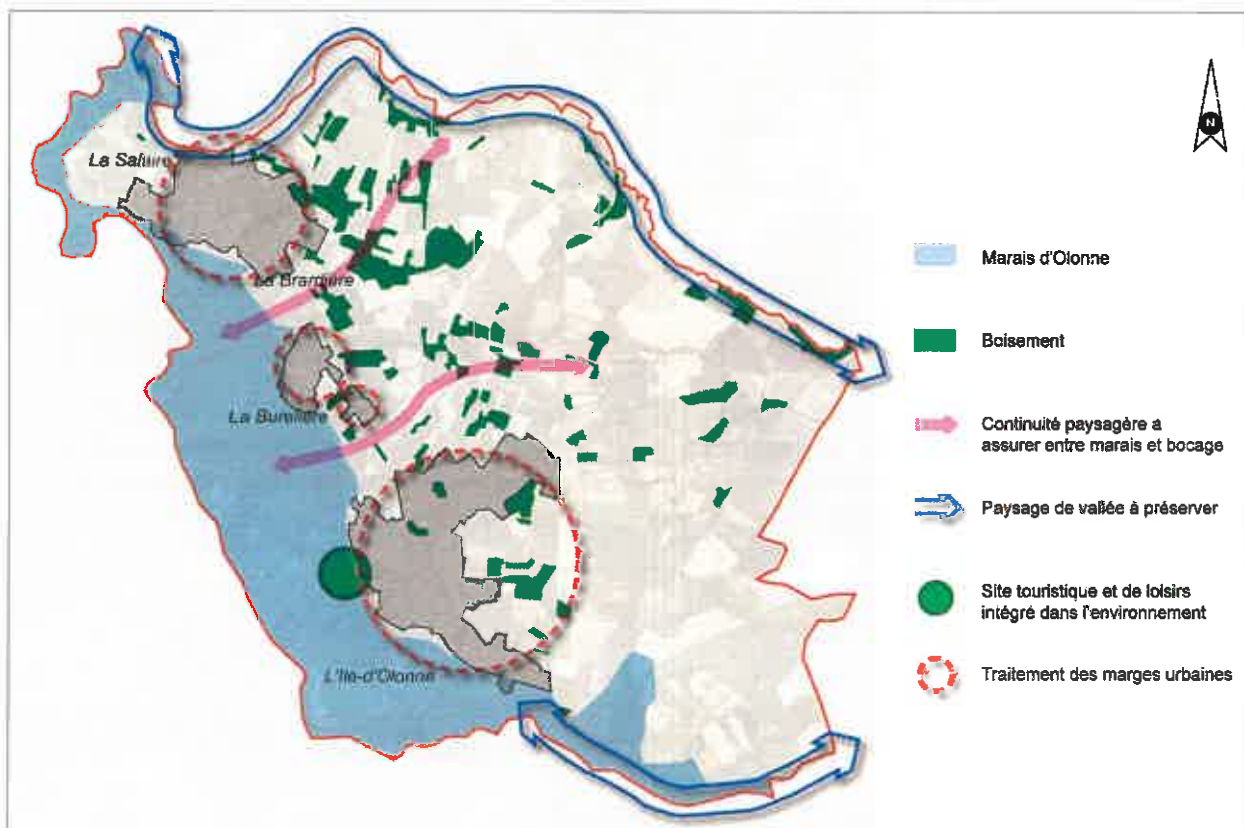
■ Des cohérences et des continuités urbaines sont à dégager à l'échelle du bourg. Les déplacements seront hiérarchisés, avec des profils de voie adaptés aux usages, visant à éliminer les surconsommations d'espace.

■ La commune contribuera à la connaissance des solutions collectives de transports proposées aux particuliers par le Département : lignes de transports, covoiturage. Elle appuiera une politique de développement des lignes de transports en commun de l'agglomération sablaise.

■ Le maillage par les déplacements piétons et cyclables est à renforcer pour faciliter les échanges inter-quartiers, l'accès aux lieux de vie et pour la convivialité de l'espace public. Les convergences au centre et à la zone d'activité seront privilégiées.

■ Une réalisation rapide de la mise à 2x2 voies de la D32 est souhaitée, afin de soulager le centre bourg et les hameaux du trafic de transit empruntant la commune en direction du Nord du département.

→ PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE DANS LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL



LE TERRITOIRE

L'Ile-d'Olonne est un territoire de contact entre le milieu littoral et le milieu rétro-littoral. Des unités paysagères organisent le territoire et valorisent l'environnement : le marais, les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, le terroir agricole.

La commune a vocation à accueillir un tourisme vert et de découverte, lié au littoral et à la qualité du cadre de vie. L'urbanisation est en développement, ce qui induit un fort enjeu d'intégration du bâti dans le paysage.

L'OBJECTIF

L'objectif est de préserver le caractère rural du territoire et sa qualité paysagère, en support aux activités liées aux milieux naturels :

.conserver les continuités paysagères,

.accompagner la pratique des activités liées aux milieux,

.intégrer le bâti dans les grandes trames du paysage.

4.1. CONSERVER LES CONTINUITES PAYSAGERES

■ Le PLU identifiera les continuités naturelles qui soulignent l'organisation du territoire et les lignes de force du paysage, en traduction des grandes trames identifiées par le SCOT : marais, corridors. Il protégera les boisements et réseaux de haies principaux, en crête et aux abords des voies de communication, ainsi que les arbres remarquables.

■ Les vallées de l'Auzance et de la Vertonne marquent le territoire. Des couloirs de protection associant le lit des rivières et leurs versants seront définis pour conserver l'unité du paysage.

■ Les vues sur le marais, le bourg et les vallées de l'Auzance et de la Vertonne sont à préserver pour permettre aux usagers la découverte des perspectives marquantes du territoire. Il s'agit d'images valorisantes pour l'identité communale.

4.2. ACCOMPAGNER LA PRATIQUE DES ACTIVITES LIEES AUX MILIEUX

LOISIRS

■ Un tourisme vert et de découverte, intégré aux lieux, en appui sur le patrimoine, les activités liées au marais et l'environnement, non perturbateur pour les équilibres écologiques, est à maintenir. L'observatoire aux oiseaux et la réserve ornithologique sont deux éléments qui concourent à cette politique, à préserver. La commune poursuit dans ce cadre la réflexion sur le projet de site touristique autour de la réhabilitation du moulin de Guéfart.

■ La diversification de l'hébergement touristique est à encourager car le tourisme peut être un levier important de développement et de mise en valeur du territoire. La réalisation de gîtes ruraux doit être encadrée dans l'espace rural.

■ L'éco-tourisme participe à la mise en valeur et à l'animation de l'espace rural. La relation entre le marais, l'espace rural et les vallées est à préserver, pour permettre la découverte du territoire dans toute sa diversité paysagère et, le cas échéant, pour développer de nouveaux cheminements et des liaisons douces.

■ Le patrimoine traditionnel lié à l'eau (puits, fontaines...) est un élément de l'identité communale. Il peut être un support pour des activités récréatives ou pédagogiques. Des éléments intéressants de ce patrimoine seront identifiés par le PLU pour favoriser leur conservation.

4.3. INTEGRER LE BATI DANS LES GRANDES TRAMES DU PAYSAGE

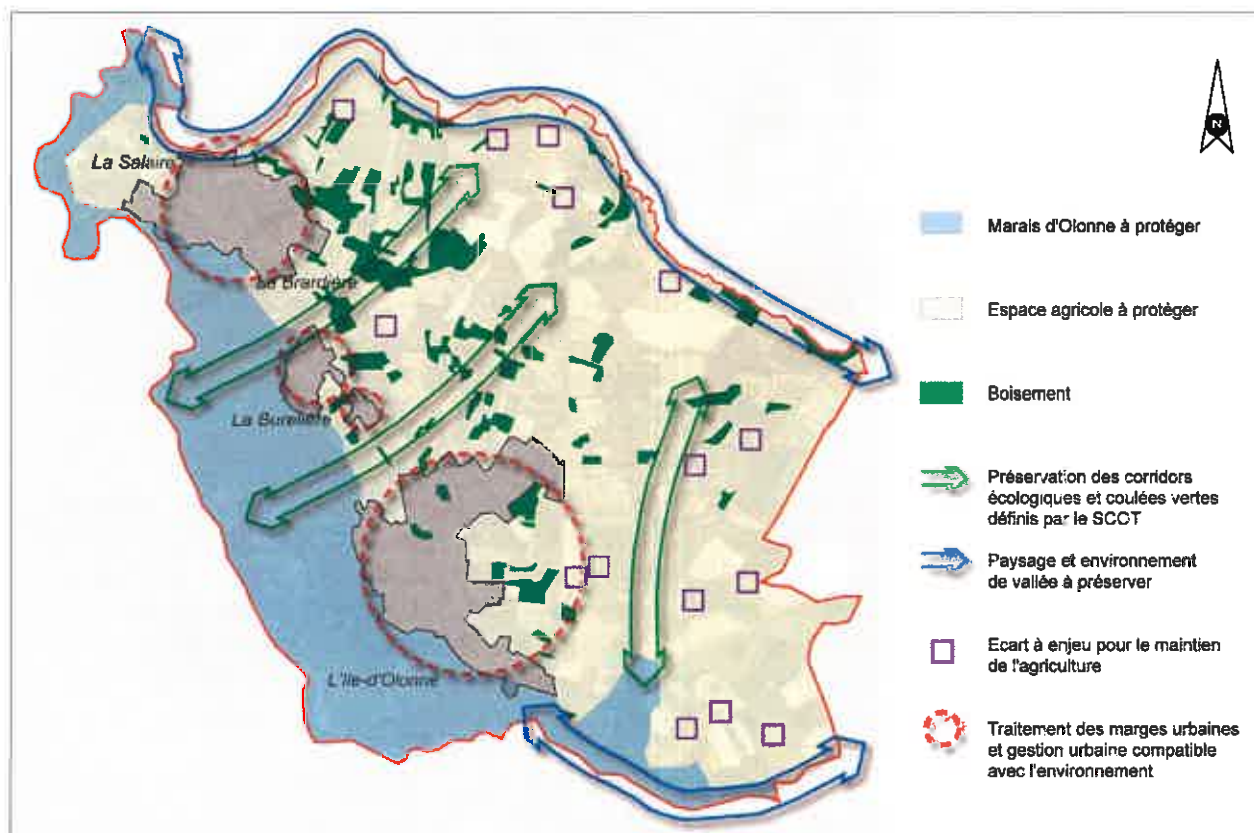
■ La topographie et le couvert végétal sont à utiliser pour intégrer les marges bâties des futures zones urbaines. Des espaces verts pourront être à reconstituer en transition (jardins, haies, cheminements).

■ Afin de conserver la qualité paysagère, une limitation stricte des constructions est à imposer dans les espaces visuellement sensibles du territoire, notamment la façade avec le marais et les points hauts exposés du relief.

■ L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage est un enjeu. La réglementation est adaptée pour optimiser leur insertion par les formes, les matériaux, les couleurs et l'accompagnement végétal. La prise en compte de la topographie et la limitation de la dispersion seront privilégiées : adaptation des volumes au site, modèle du corps de ferme.

■ Les futurs nœuds routiers le long de la D32 seront à traiter comme des points d'entrée dans le bourg, avec valorisation du paysage urbain.

→ PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES



LE TERRITOIRE

L'Ile-d'Olonne possède des milieux rétro-littoraux riches pour la biodiversité, protégés par le réseau Natura 2000 et un espace naturel sensible géré par le Département, inventoriés par des ZNIEFF et le réseau des zones humides d'importance nationale.

Le territoire est longé par un estuaire. Il est soumis aux dispositions de la Loi Littoral, précisées par le SCOT du canton des Sables-d'Olonne. Les milieux humides sont caractéristiques et à préserver pour la qualité de la ressource en eau dans les vallées et le marais.

Le territoire a une forte vocation agro-alimentaire. L'activité agricole est orientée sur la polyculture.

L'OBJECTIF

L'objectif est de préserver et d'utiliser de façon raisonnée les ressources naturelles offertes par le territoire :

.constituer des trames bleues-vertes maillées, conformément aux orientations du Grenelle de l'environnement,

.préserver les milieux humides et les espaces sensibles du territoire,

.conserver la vocation agricole,

.développer la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme.

5.1. CONSTITUER DES TRAMES BLEUES-VERTES MAILLEES, CONFORMEMENT AUX ORIENTATIONS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

■ A travers la définition de zones compactes et continues préservant le marais et l'espace rétro-littoral rural, le PLU protégera les corridors écologiques définis par le SCOT. Il permettra de contribuer à la mise en place des trames bleues-vertes du Grenelle de l'environnement.

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

■ La préservation des corridors écologiques permettra également de maintenir les coupures d'urbanisation et de contrôler l'urbanisation des villages bordiers, au sens de la loi Littoral, en comblement et requalification des franges urbaines.

5.2. PRESERVER LES MILIEUX HUMIDES ET LES ESPACES SENSIBLES DU TERRITOIRE

■ Le travail sur la préservation des milieux humides contribuera à l'objectif plus général de qualité de la ressource en eau du bassin versant. Afin d'accompagner les objectifs du SAGE Auzance - Vertonne et cours d'eau côtiers, des filtres du milieu naturel sont à protéger : ripisylves, haies.

■ Les franges naturelles du marais sont à conserver. Il faut contenir les limites urbaines pour ne plus constituer de fronts bâtis et risquer d'altérer le milieu par intervention humaine (rejets urbains, produits phytosanitaires). L'enfrichement est aussi à éviter car il conduit à fermer l'espace.

■ Les zones à risque de submersion marine et d'inondation sont à respecter, pour conserver les champs d'expansion de l'eau et prévenir toute difficulté en milieu urbain.

5.3. CONSERVER LA VOCATION AGRICOLE

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

■ L'économie est marquée par l'importance de la filière agro-alimentaire. Les terres agricoles doivent être préservées pour maintenir cette vocation. Le travail sur la limitation de la consommation des terres en périphérie urbaine accompagnera cet objectif.

■ La conservation de l'espace agricole à l'Est du territoire communal permettra le maintien des exploitations. La définition des zones agricoles et naturelles tiendra compte du classement en Appellation d'Origine Contrôlée des terres viticoles. La préservation du marais permettra également de conserver l'activité des sauniers dont le rôle est important pour l'économie locale, le tourisme et le paysage.

5.4. DEVELOPPER LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'URBANISME

■ L'imperméabilisation des sols doit être limitée grâce à une meilleure compacité des bâtiments. La récupération des eaux de pluie en amont et l'infiltration à la parcelle devront être prescrites. Les écoulements naturels sont à préserver au regard de la topographie.

■ L'équipement en points d'apport volontaire est à poursuivre pour inciter au tri et à la valorisation. La gestion à la parcelle des déchets verts sera également encouragée.

