

## **Sommaire**

<b>I – RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS DU CADRE LEGISLATIF DU PLU</b>	<b>p3</b>
<b>II – OBJECTIFS DU PLU :</b>	<b>p6</b>
<b>2-1 VALORISER L'IDENTITE PATRIMONIALE</b>	<b>p7</b>
<b>2-2 UN PROJET SOCIETAL EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 9</b>
<b>III – TRADUCTION SPATIALE DU PROJET DE LA COMMUNE D'OLONNE SUR MER</b>	<b>p13</b>
<b>3-1 – L'ESSENTIEL DU DEVELOPPEMENT EST DANS LE BOURG ET AUTOUR DU BOURG</b>	<b>p13</b>
<b>3-2 – RESTRUCTURER ET DIVERSIFIER LE SUD DE LA COMMUNE EN CONTACT AVEC LA VILLE-CENTRE ET PROPOSER UN RENOUVELLEMENT URBAIN ADAPTE</b>	<b>p14</b>
<b>3-3 – CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION PAR LA CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER D'URBANISATION AUTOUR DU PÔLE SANTE ( SITE DE LA VANNERIE) EN PARTENARIAT ETROIT AVEC LA CCO ET LE CHATEAU D'OLONNE</b>	<b>p15</b>
<b>3-4 – A L'OUEST DE LA VOIE FERREE, PLUTOT REORGANISER QUE DEVELOPPER L'URBANISATION</b>	<b>p15</b>
<b>3-5 - A L'EST, PROTEGER DURABLEMENT UN TERRITOIRE AGRICOLE ORIENTE VERS DES ACTIVITES EXTENSIVES ET REVALORISER LE POTENTIEL AGRICOLE A L'OUEST</b>	<b>p16</b>

# 1 : RAPPEL DE QUELQUES ÉLÉMENTS DU CADRE LÉGISLATIF DU PLU

## Code de l'urbanisme :

### Article L121-1

Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Par ailleurs :

### Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...)»

Enfin, en vertu de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,

### Article L300-1

**Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.**

L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

### Code général des Collectivités Territoriales :

#### Article L2254-1

**Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit donc la politique globale sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence fondamental des différentes actions et projets dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

#### **Le PADD s'inscrit dans la dynamique du développement durable.**

«Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures. Il vise à **satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs**. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux (ou trois «piliers») :

- LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE;
- L'ÉQUITÉ ET LA COHÉSION SOCIALE ;
- L'EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE SUSCEPTIBLE DE MODIFIER LES MODES DE PRODUCTION ET DE CONSOMMATION.

Dans sa délibération du 19.01.2004, le Conseil municipal d'Olonne sur Mer fixait les objectifs assignés à l'élaboration du PLU :

1. Améliorer la mixité sociale de l'habitat, densifier certaines zones urbaines,
2. Ouvrir d'autres zones à l'habitat adapté aux besoins de la population et ce, en lien avec un développement de nouveaux réseaux,
3. Améliorer les voies de communications routières et renforcer les modes de déplacements alternatifs (pistes cyclables et cheminements piétons),
4. Poursuivre le développement économique par la mise en place d'un zonage approprié,
5. Renforcer la protection des territoires sensibles qui forgent l'identité de la commune : patrimoine architectural, forêt, marais, espaces agricoles,
6. Créer de nouveaux équipements municipaux culturels et de loisirs et améliorer les équipements de gestion municipale,
7. Mettre en place ces objectifs sous l'angle du développement durable.

Au regard des diagnostics établis, de la prospective démographique retenue, des projets de développement économiques ou d'équipements, tant locaux qu'intercommunaux, du souci de compatibilité entre le PLU et le SCOT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Olonne sur Mer s'organise autour de deux principes fondamentaux, qui sont les objectifs décrits ci-après...

## 2 : LES OBJECTIFS DU PLU.

Le diagnostic établi dans le rapport de présentation fait apparaître les enjeux auxquels est confronté le développement de la Commune d'Olonne sur Mer :

- **La préservation d'identités paysagères singulières :**
  - Le cordon littoral,
  - La forêt domaniale,
  - Les marais,
  - L'espace agricole tant viticole que maraîcher, bocager et associé à une agriculture extensive ou résultant d'une culture plus intensive, céréalière notamment.

- **La structuration du développement :**

D'un pôle central (le bourg) complété par un ensemble de villages associés aux marais et à son économie, le territoire a évolué vers un pôle principal (le bourg) et deux développements complémentaires.

Le premier prenait la forme d'une extension urbaine pluri-fonctionnelle dans la continuité de l'aire agglomérée des Sables d'Olonne quand l'autre, le long de la route des Maraîchers, développait un tissu lâche, fortement consommateur d'espace.

La fragilisation induite du patrimoine architectural et naturel, les enjeux sociaux d'une croissance importante, les développements économiques résultant d'une politique intercommunale, conduisent à rechercher au travers du PLU, une autre structuration territoriale qui passe notamment par la densification du centre bourg.

- **La maîtrise d'une croissance démographique :**

La commune d'Olonne sur Mer bénéficie des attraits qui lui sont propres et de ceux des communes riveraines. Sa réponse à la pression foncière croissante résulte à la fois d'une politique locale d'accueil de nouvelles populations et d'une réflexion sur l'équilibre à trouver entre offre de logements et développement social et économique intercommunal.

Le PLU doit conduire à mettre en place un projet qui conjugue le développement, la croissance, la préservation des points forts de la commune.

Pour ce faire, la commune d'Olonne sur Mer, organise son PLU autour de deux idées fortes :

- **Valoriser l'identité patrimoniale,**
- **Promouvoir un projet sociétal développé en harmonie avec son environnement.**

## **2.1 : VALORISER L'IDENTITÉ PATRIMONIALE.**

### **Protéger le patrimoine naturel**

**Le patrimoine naturel d'Olonne sur Mer résulte de l'intervention de l'Homme sur son environnement.**

Marais, forêt, bocage résultent d'une dynamique économique conduisant à des ensembles naturels "équilibrés" aujourd'hui reconnus comme supports de biodiversité (corridors biologiques, NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO,...). D'une part, La dimension identitaire des paysages est importante car elle est directement associée au passé "humain" de la commune. D'autre part, ces espaces sont des « réservoirs » de biodiversité représentant un capital exceptionnel.

**Ce patrimoine « naturel » est donc :**

- **à préserver** en limitant les sources de nuisances en périphérie immédiate de ces sites et notamment en préservant désormais les « franges » de tout développement urbain, en préservant les vues, vers et depuis lesdits espaces naturels, en conservant les milieux aquatiques, les zones humides.
- **à valoriser** en améliorant la communication sur les centres d'intérêts mais aussi sur la sensibilité des sites, en offrant éventuellement de nouvelles liaisons « douces » participant à la réduction de l'usage de la voiture et localisées sur des sites pouvant tolérer une pression anthropique.
- **à prolonger** en organisant des continuités végétales vers les secteurs urbanisés et entre eux. ( coulée verte, corridor écologique)

### **Mettre en valeur le centre historique de la commune**

**Le centre historique doit être le pôle central du projet tant sociétal que territorial.**

Il a son organisation urbaine propre, un tissu dense maillé de venelles et de passages, ses modèles architecturaux et leur qualité de matériaux mis en œuvre.

Ce centre historique est excentré du tissu aggloméré de l'aire urbaine des Sables d'Olonne. Il doit s'affirmer comme une polarité d'équilibre du tissu global et devenir le pôle central du projet de la commune.

**Ce centre historique est donc :**

- **à préserver** en réglementant les interventions sur l'existant (recours aux matériaux d'origine ou promotion de matériaux « durables », pérennes et valorisables en terme de recyclage).
- **à dynamiser** en renforçant les fonctions urbaines de centralité par l'apport
  - de nouveaux équipements structurants ( tels que la médiathèque.....),
  - la reconfiguration de certains équipements existants
  - un apport de population nouvelle sur des opportunités foncières ou des extensions plus denses dans les espaces libres actuels et à la périphérie immédiate ( la Léonière, les Bénatières, ....),
- **à préserver** du trafic de transit par un nouvel itinéraire automobile d'évitement,
- **à valoriser** par un maillage complet de liaisons douces assurant la relation entre celui-ci et son environnement naturel et entre le tissu ancien et ses extensions.

## **Préserver le caractère des villages**

Les villages tels que La ROULIERE, La GIRVIERE, L'AURIERE, La BAUDUERE, L'ALLERIE, CHAMPCLOU, Les GRANGES sont l'illustration d'une interdépendance entre les Olonnais et leur environnement naturel au travers, notamment, d'une économie du Marais.

Ces villages sont à la fois des supports de vie sociale, de mémoire collective, de modèles architecturaux et à ces différents titres, des potentiels d'ancrage identitaire et de valorisation touristique.

Ces villages sont attractifs, ils sont soumis à une pression qui doit être cadrée par un Projet de développement. Le PLU doit donc conduire à :

- **Identifier clairement ces villages** , tant dans leurs limites que dans leurs composantes,
- **Encourager la réhabilitation et la mise en valeur du bâti et du non bâti** par des mesures réglementaires adaptées, en veillant au respect des règles d'accessibilité des constructions lors de leur réaménagement
- **Gérer les constructions nouvelles dans les villages** afin de ne pas diluer les caractéristiques propres auxdits hameaux ( densité, configuration et imbrication du bâti sont sans rapport avec l'implantation des constructions de type pavillonnaire habituel qui font perdre toute identité aux abords des villages),
- **Identifier , hors des villages, les éléments patrimoniaux de l'espace rural** afin d'en sauvegarder les caractéristiques : bâtiments agricoles à mettre en valeur en cas de changement d'affectation, fontaines, puits, etc... et arbres remarquables qui jalonnent le territoire et en assurent la continuité d'intérêt...

Ce souci de préservation doit s'accompagner de mesures visant à **restreindre** toute **extension urbaine** aux seules habitations existantes dans les franges des villages au contact des marais ou de « plans d'eau », car la notion de patrimoine s'étend aux rapports privilégiés des villages avec leur environnement de marais ou forestier...

## **2.2 : UN PROJET SOCIÉTAL EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT:**

Le souhait exprimé d'une mixité sociale et urbaine dans un contexte de croissance importante doit conduire à s'interroger sur les modèles architecturaux et urbains, les modes d'occupation mis en oeuvre.

Fort du double constat:

1. que la commune comporte un **nombre de logements sociaux aidés par l'Etat (PLAI, PLUS, PSLA) trop faible** (moins de 400 en 2008) (300 en 2005) au regard des besoins recensés (400 environ en 2008 ?) ( 300 demandes en 2004 et en 2005), et qu'elle ne respecte pas les dispositions de la loi SRU ( 20% du parc soit un millier de logements rapportés au parc existant selon les données du recensement de 1999 ),
2. et que par ailleurs, chaque nouvel habitant a « consommé » depuis 1997 une surface moyenne de 640 m<sup>2</sup>, l'urbanisation se réalisant essentiellement sous forme de lotissements traditionnels, peu économes d'espace, sans diversification du tissu urbain et générateurs de déplacements automobiles qui congestionnent les centres-villes ...

Le projet de la commune d'Olonne sur Mer PLU vise à :

- **Favoriser l'accueil d'une nouvelle population**

Pour cela, **mettre à disposition des terrains qui par leur localisation, leur organisation, servent le projet territorial de renforcement de l'attractivité du centre ville et de développement organisé de polarités d'équilibre.**

- **Diversifier les modes d'habitats pour diversifier les populations accueillies et répondre aux besoins des populations présentes :**

La combinaison de toutes les formes urbaines ( collectif, semi-collectif, individuel groupé, lotissement dense et pavillonnaire classique) , de toutes les densités en découlant et de toutes les formes d'occupation résidentielle ( propriété et primo-accession, location-accession, locatif non aidé et social, foyers de vie en collectivité ) répondra à la diversité des besoins (jeunes en décohabitation, couples, familles dans toutes leurs dimensions, « petits budgets » et personnes, âgées, à mobilité réduite, à handicaps social ou autre).

- **Poursuivre, à travers son projet urbain, dans la voie qui ouvre à une réelle mixité sociale :**

Constitutive d'une vraie richesse dans la pratique citoyenne, la diversité des populations dans une diversité d'environnements doit faire en sorte que l'appropriation collective soit aussi l'appropriation de chaque individu et assure ainsi la pérennisation des actions entreprises. Pour ce faire la municipalité s'attache à rattraper le retard de création de logements sociaux ( aidés par l'Etat) en imposant une quote-part de 25% de logements aidés (PLS, PLUS, PLAI, PSLA) dans les nouveaux programmes de plus de 10 logements.

- **Poursuivre sa pratique de la solidarité :**

Déjà engagé ( exemple de la maison relais pour SDF et des logements d'insertion, du foyer pour adultes handicapés réalisé, d'un parc de lits «Alzheimer»...), il se traduira par la promotion d'opérations localisées (exemples des Bénatières) au profit d'opérations complexes dans lesquels sera exigée la réalisation de lieux de vie pour toutes les populations précitées ( notamment des logements-foyer individualisés pour personnes âgées) et leur parfaite intégration dans le projet de développement durable de la commune.

- **Maîtriser la croissance spatiale et démographique :**

Une localisation et un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des sites à urbaniser en adéquation avec la présence ou la programmation des équipements d'infrastructure ( réseaux de viabilité ) et/ou de superstructure ( équipements et services à la population), à hauteur de 250 logements par an permettra d'accroître ( à raison de 2 à 2,5 personnes par logement) la population de 3% l'an c'est-à- dire d'atteindre une population totale de 18400 habitants en 2018 selon les données tirées du rapport de présentation.

- **Densifier en veillant à une stricte consommation d'espaces nécessaires à une production diversifiée de logements de qualité :**

La maîtrise de l'étalement urbain peut prendre la forme d'un développement bi-polaire prenant en compte la nécessaire « solidarité du développement communautaire» . En effet, la partie sud du territoire est soumise à l'attraction de la ville-centre de l'agglomération, dont le développement s'inscrit géographiquement dans les communes limitrophes...Une augmentation de la densité et des hauteurs de construction autorisées peut contribuer à des opérations de renouvellement urbain sur les voies rayonnantes principales ( av. Mitterrand et Ch. De Gaulle)

Par ailleurs, le long du Bd du Vendée Globe, les projets d'équipement sont portés par l'intercommunalité ( zone d'activité ou commerciale, enseignement secondaire,...) et répondent à des besoins supra communaux.

- **Affirmer la valeur de pôle économique d'Olonne sur mer :**

Olonne sur Mer présente une valeur de pôle économique de dimension intercommunale (zone commerciale, zone d'activités des Fruchardières, Actilonne..) ainsi qu'un site de services commerçants de dimension locale (commerces de centre ville) ; s'y ajoute par ailleurs le poids économique des productions agricoles. Le PLU doit créer les conditions d'une confortation de cette valeur économique, et pour cela, le PLU retient les principes suivants :

- **Créer une zone de développement économique à vocation intercommunale sur les sites de la Vannerie et du Bd Eric Tabarly :**

Entre le grand contournement Olonnais (RD 32) et d'une part, l'ancienne RN 160 (RD 760) et d'autre part, le Bd du Vendée Globe, un nouveau pôle de développement doit voir le jour composé tout à la fois du Pôle Santé, d'un pôle d'équipements communaux ou intercommunaux, d'un pôle économique intercommunal.

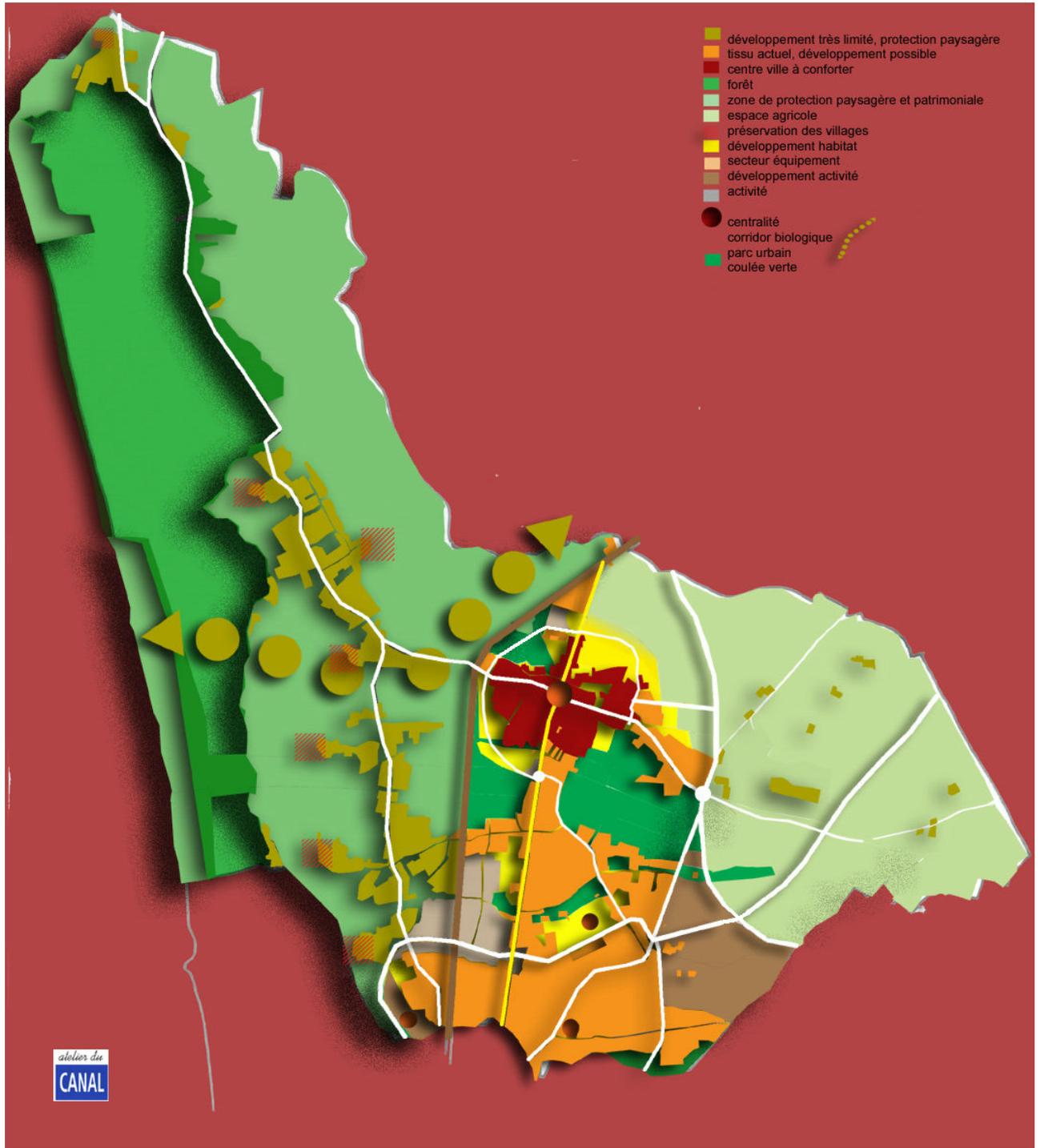
Le site de la Vannerie permettra de créer les conditions d'une offre d'emplois diversifiée et renouvelée sur l'ensemble du bassin d'emplois ainsi qu'une complémentarité intéressante entre offre d'habitat et offre d'emplois.

Le long du boulevard Tabarly s'implantera un ensemble de fonctions dédiées aux ports, et un parking « multi-modal, accueillant également des campings-car.

- **Créer les conditions d'un renforcement de l'offre de services en centre ville:**

Le centre ville a vocation à être le pôle central du développement de la commune. A ce titre le PLU doit créer les conditions d'un maintien de l'offre actuelle en services et commerces mais aussi développer cette offre, notamment au travers des opérations d'urbanisme à réaliser dans le centre et à sa périphérie.

### 2.3 : FORMALISATION GRAPHIQUE DU PADD.



### 3 : TRADUCTION SPATIALE DU PROJET DE LA COMMUNE D'OLONNE SUR MER :

Le diagnostic du territoire a mis en évidence les conséquences d'un développement basé sur un mono-produit immobilier (le pavillon) et deux formes récurrentes d'organisation (le lotissement et le lot libre en tissu lâche et diffus).

La forte croissance de ces dernières années a généré un tissu fortement consommateur d'espace et d'une lecture globale difficile ne permettant pas l'affirmation du centre historique comme pôle central de l'organisation du territoire.

Par ailleurs, ce développement ne s'est pas accompagné d'un réseau viaire adapté, conduisant ainsi à des difficultés fonctionnelles .

Le PLU doit être l'occasion de penser différemment le développement et de l'organiser autrement avec comme priorité une consommation raisonnée de l'espace.

#### 3-1- L'ESSENTIEL DU DEVELOPPEMENT EST DANS ET AUTOUR DU BOURG

Par sa **position stratégique** à la charnière des entités paysagères de la commune et par son potentiel de développement ( en surfaces urbanisables) le **bourg** d'Olonne sur Mer, a **lui seul**, concentre les pistes et les moyens d'un **développement urbain maîtrisé**.

- une amélioration du cadre de vie prenant en compte le caractère patrimonial et se traduisant par la requalification des espaces publics, l'amélioration de la circulation, la valorisation du bâti emblématique...
- le renforcement de l'offre de services, commerciaux, sociaux et culturels.
- Une offre renouvelée en matière de logements
- La création d'une identité, d'une image pour le centre-ville profitant de la restructuration des déplacements et des stationnements, l'affirmation des liaisons douces .

Le PLU s'attache donc à :

1) **organiser le bourg** avec une mise en valeur de l'entrée de Ville par le nord à partir du passage à niveau et par une voie nouvelle permettant d'éviter le carrefour principal Joffre/Foch/rue des Sables et à l'est de structurer une urbanisation de périphérie tout en désenclavant le quart nord-est de la commune et à l'ouest d'assurer une desserte efficace des lieux de villégiature de la commune ( plages et campings) grâce à une jonction directe et d'une grande qualité paysagère avec la RD 80 ;

2) **privilégier les projets** sur les « dents creuses » que sont le secteur de la Minoterie, les espaces interstitiels au tissu urbain existant.

3) **ménager les cônes de visibilité** vers les marais en préservant le versant nord du coteau (rue de la Fontaine, rue des Epis ) et dans l'aménagement de la voirie nord ouest entre les Bénatières et la Léonière

4) **gérer la relation du bourg avec son environnement** : le marais, préserver les vues vers les marais, proposer des vues de qualité vers le bourg depuis les marais, vers l'est et le bocage,

appuyer la limite de l'urbanisation sur des éléments de paysage, en créer de nouveaux et contenir le développement du bourg en protégeant l'activité agricole de manière pérenne.

5) **s'assurer de la maîtrise des choix de développement et des modalités de densification** en envisageant le principe de ZAC multisites pour tout le bourg ( hormis en cas de maîtrise foncière communale).

### **3-2- RESTRUCTURER ET DIVERSIFIER LE SUD DE LA COMMUNE EN CONTACT AVEC LA VILLE-CENTRE, PROPOSER UN RENOUVELLEMENT URBAIN ADAPTE**

L'affirmation du centre ville comme pôle central du développement territorial passe par une organisation spatiale qui ménage entre le développement radio-concentrique du centre historique et le tissu développé dans la continuité des Sables d'Olonne, une césure verte.

Cette césure verte, support d'une activité agricole pérenne, d'un paysage bocager à préserver, sera irriguée par un maillage transversal de liaisons douces et de coupures végétales.

Tout comme elle assure une entité formelle au centre historique, cette césure affirmera la partie sud comme second pôle territorial dont l'urbanisation doit se réorganiser autour de 3 secteurs :

- 1) **le long de l'axe Bd Tabarly** le secteur commercial des Olonnes avec les projets de densification constatés rue des Ajoncs, les projets commerciaux du Champ du Moulin, les projets sociaux et communautaires rue des Gabelous depuis le transfert de la station d'Épuration sur la commune du Château d'Olonne, ce secteur est à l'étude pour accueillir port à sec, chais pour les marins, aire de service pour les camping-cars, et autres installations liées à la proximité des ports ).
- 2) **le site de la Guérinière** avec le lycée Tabarly en cours , ses équipements annexes, les deux rives venant modifier le statut de voirie rapide du Bd et le transformer en bd urbain aménagé pour être aisément traversé,
- 3) **le quartier de l'Espadon**, où un fort potentiel de renouvellement urbain se révélera avec la mutation de l'ancienne grande surface en équipement mixte ( social, sportif, associatif) rue du Gal de Gaulle, rue F. Mitterrand, sur des friches artisanales et/ou industrielles avec une densification par augmentation générale ou ponctuelle du nombre de niveaux d'habitation à l'occasion des mutations foncières ou d'une opération de plus grande envergure.

### **3-3- CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION PAR LA CRÉATION D'UN NOUVEAU QUARTIER D'URBANISATION AUTOUR DU PÔLE SANTÉ ( SITE DE LA VANNERIE), EN PARTENARIAT ÉTROIT AVEC LA CCO ET LE CHÂTEAU D'OLONNE**

A la jonction de la RD160 et de la route littorale ( route bleue, RD 949 et 32) constituant la principale entrée dans l'agglomération, ce nouveau quartier traduira le développement durable souhaité par la communauté olonnaise . Dans un premier temps, la maîtrise foncière a été engagée par la création d'une ZAD ( arrêté préfectoral du 30 janvier 2008).

### **3-4 - A L'OUEST DE LA VOIE FERREE, PLUTOT REORGANISER QUE DEVELOPPER L'URBANISATION**

L'évolution de ce secteur sensible doit cibler un objectif, celui de valoriser le paysage des villages dans leurs caractéristiques propres et leurs interactions avec les espaces naturels (forêt, marais). L'augmentation raisonnée des constructions doit aussi être l'occasion d'un « urbanisme correctif » visant, ponctuellement, par une densification judicieuse et mesurée, de l'existant à le réorganiser.

Sur ce territoire à l'ouest de la voie ferrée, du fait de l'attraction littorale, le « constat » unanime du développement « anarchique » de certains secteurs lié à l'émiettement parcellaire et à une urbanisation déstructurée incite donc globalement :

1. à limiter les possibilités de construire,
2. à prévoir une réorganisation spécifique (orientations d'aménagement)
3. à obliger à certaines surfaces minimales pour la constructibilité des terrains en raison des problèmes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales,
4. à créer de nouvelles liaisons douces transversales( complétant le réseau principal des voiries axé nord-sud),
5. à imposer le respect des formes urbanistiques et architecturales traditionnelles dans les villages .

Le « mitage » des espaces naturels doit laisser place à une organisation, un regroupement des implantations de construction, en rapport avec la viabilité des terrains et dans la continuité du tissu existant (hameaux ou lotissements), le tout s'effectuant dans des proportions réduites par rapport à la situation actuelle.

Les implantations « dites sauvages » ( cabanons et caravanes) doivent être transférées ou confortées dans des lieux compatibles avec la préservation des entités paysagères de la commune, et offrant une viabilité gage de pérennité.

Une mise en cohérence des périmètres de protection des espaces avec les outils de préemption ( Espaces Naturels Sensibles du Département ) permettra de pérenniser les actions entreprises pour requalifier les franges forestières et maraîchines et de les mettre à disposition du public pour le sensibiliser et le former à une approche globale de l'environnement...

Pérenniser les villages qui bordent la forêt et les marais du nord au sud ; ils ont fait l'objet d'une étude spécifique afin de permettre à la commune de préserver leurs caractéristiques patrimoniales et d'encadrer les possibilités d'intervention sur le bâti comme sur le non bâti : une délimitation du périmètre des villages précisera les dispositions réglementaires particulières applicables qui figureront soit dans le corps de règles générales liées au zonage des villages, soit dans un document annexe pour ce qui concerne l'aspect des constructions, les matériaux et les clôtures...A cette fin, une cartographie précise permettra de limiter les extensions possibles en fonction des caractéristiques de chaque village...

### **3-5 – A L'EST, PROTEGER DURABLEMENT UN TERRITOIRE AGRICOLE ORIENTE VERS DES ACTIVITES EXTENSIVES ET A L'OUEST REVALORISER LE POTENTIEL AGRICOLE**

« L'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire. La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale. »selon l'article L 111-1 du Code Rural.

Cette protection passe par différentes actions visant à assurer une pérennité des exploitations ce qui implique que des mesures soient prises pour préserver l'outil de production (les exploitations) et le potentiel agronomique (les terres).

#### **Une consommation raisonnée d'espace dédié à la croissance urbaine, une gestion des limites urbaines :**

Les transitions entre espace rural agricole et espace urbanisé feront l'objet d'une attention particulière. Ces transitions seront assurées par la capitalisation de boisements, haies, alignements végétaux, fossés et ruisseaux existants ou la création d'un tel paysage.

L'inter-relation choisie entre le tissu urbain et le paysage agricole sera assurée par la préservation des vues autorisées par la topographie.

La gestion des limites urbaines, dans les villages et les zones de développement diffus passera par une limitation des capacités de construction aux seules dents creuses.