

Département de La Vendée  
Commune du CHATEAU D'OLONNE

Plan Local d'Urbanisme  
Elaboration

Dossier d'approbation

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

U442

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Élaboration du POS 0-0	12/04/1976		27/01/1982
Révision 3-0 Elaboration du PLU	16/09/2003	17/07/2007	27/02/2008

Vu pour être annexé à la délibération  
du 27 février 2008

Le Maire,

## Préambule

La commune du Château d'Olonne, intégrée à l'agglomération des Olonnes, constitue un pôle urbain majeur alliant un ensemble de dynamiques démographiques, économiques, touristiques dans un contexte littoral imposant une gestion durable du développement.

Le développement communal doit intégrer l'ensemble de ces composantes pour garantir le maintien de l'attractivité de ce territoire tout en renforçant la prise en compte de l'environnement. Ce développement ne doit pas être conçu comme une opposition entre différentes composantes mais plutôt comme une mise en synergie des différentes dynamiques au travers d'une démarche globalisée de développement durable.

La révision du PLU a été menée en ce sens et vise à proposer le maintien voire le renforcement des dynamiques en intégrant systématiquement la prise en compte de l'environnement qui constitue un atout majeur pour le devenir de la commune.

Le PADD propose donc un ensemble d'orientations définissant le projet de développement communal à un horizon 2015. Son objectif central est de conforter, rééquilibrer, voire développer ces dynamiques au travers d'un projet partagé inscrivant l'environnement comme un élément central de la définition du développement urbain.

# L'environnement : un élément central de l'élaboration du PLU

***Un objectif: préserver la qualité des milieux naturels d'une commune littorale et son patrimoine***

- Intégrer les principes de la Loi « Littoral » pour garantir la protections des zones littorales:
  - ✓ Affirmer une protection stricte des espaces littoraux remarquables
  - ✓ Maintenir les coupures d'urbanisation existante sur la frange littorale à l'Est de la zone agglomérée
  - ✓ Maîtriser l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- Garantir la préservation des espaces naturels sensibles
  - ✓ Assurer une protection des espaces naturels sensibles rétrolittoraux
  - ✓ Préserver les zones humides et prairies tampons en tant qu'éléments structurants du développement urbain
  - ✓ Préserver les boisements existants et renforcer la protection des haies notamment celles identifiées dans le cadre du projet de contournement ou par l'évaluation environnementale
- Assurer la prise en compte des corridors biologiques en veillant au maintien des communications entre les zones naturelles sensibles (corridors biologiques)
- Prendre en compte les risques naturels (éboulements, inondations) dans le développement communal
- Préserver le patrimoine bâti et archéologique constituant des marqueurs historiques pour château d'Olonne

*Pour une meilleure prise en compte de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant de renforcer la connaissance des espaces sensibles pour en assurer la préservation et analyser au mieux l'impact environnemental du projet et les mesures à mettre en œuvre sur les secteurs concernés.*

# La diversification du parc de logement pour répondre à la multiplicité des besoins pour l'habitat

- Permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire au travers d'un objectif démographique fixé à environ 16 000 habitants en 2015
- soit un rythme de construction annuel de 210 logements intégrant la prise en compte de l'objectif démographique mais également la part estimée des constructions qui seront à usage secondaire.

*La définition de cet objectif s'appuie sur l'hypothèse A du scénario 1 exposé dans le rapport de présentation dans l'analyse des perspectives de développement. La part des résidences secondaires est estimée à environ 35% (part constatée dans les dernières opérations) soit environ 70 logements par an.*

- Privilégier l'accueil de population résidente dans la politique de logements
- Offrir à la population la possibilité de chemins de vie plurielles répondant aux modèles sociétaux multiples :
  - ✓ Dans la diversification des typologies de logements en incitant au développement des grands logements (T3, T4, ...) par rapport aux petits logements
  - ✓ Dans le développement d'une mixité sociale dans le respect des objectifs de production initiés par les lois et le projet de SCOT avec un objectif de production de 20% de logements sociaux, aidés au minimum dans les futures opérations

# Un développement urbain privilégiant la densification au travers de nouvelles formes « d'habiter »

L'objectif de 16 000 habitants fixé en 2015 induit un rythme de construction annuel de l'ordre de 210 logements définit en tant qu'objectif central du PLU.

- La satisfaction des besoins en logements s'appuie sur différents principes de développement :
  - ✓ Une utilisation économe du territoire initiée par une politique de densification des zones d'habitat en définissant à l'échelle de la commune les objectifs de production suivants :
    - Une part de 40% de collectifs
    - Une part de 30% d'individuels groupés
    - Une part de 30% de logements individuelsSoit un objectif moyen d'environ 23 logements/ha
  - ✓ La densification des espaces déjà urbanisés en remodelant la forme urbaine des secteurs de situation stratégique: quartiers centraux, axes structurants
  - ✓ Des extensions urbaines s'inscrivant en continuité des pôles urbains constitués: autour du centre historique, vers l'est (Beauséjour) et le sud (les Plesses) pour un potentiel global **d'environ 150 ha tel que définit dans les scénarios de développement**

# La maîtrise du développement urbain

- Maîtriser le rythme de développement en respectant les principes suivants :
  - ✓ La mise en place de secteurs d'urbanisation à long terme pour une meilleure gestion du développement face à la pression urbaine très forte : seulement 25 % des secteurs proposés à l'urbanisation sont ouverts de manière à conserver une maîtrise claire de l'urbanisation des secteurs
  - ✓ L'urbanisation prioritaire des « poches » non urbanisées dans la zone agglomérée
  - ✓ La totalité des secteurs significatifs, y compris les secteurs enclavés, sont inscrits en zone à urbaniser de façon à imposer des projets d'ensemble permettant une gestion plus économe des espaces

# La nécessaire adéquation entre développement démographique et besoins en équipements

## *Accompagner le développement urbain par une offre adaptée en équipements.*

- Proposer une offre satisfaisante en équipements structurants tant au niveau de la commune que de l'agglomération des Olonnes
- Affirmer des pôles structurants d'équipements dans la commune au cœur des espaces d'habitation :
  - Renforcer le pôle d'équipements culturels et de loisirs autour du stade municipal et de la Médiathèque pour l'implantation de nouveaux équipements en lien avec le bourg
  - Proposer un secteur de développement en continuité de la zone actuelle des Plesses afin d'accueillir des équipements publics futurs structurants en bénéficiant d'une situation au cœur de l'agglomération et en lien direct avec la coulée verte
- Maintenir des secteurs spécifiques pour les équipements de proximité à envisager dans les différents quartiers
- Favoriser l'implantation d'équipements dans les différentes zones d'habitat notamment en matière de services publics ou de pôle sportifs, socioculturels, ...

# Assurer le développement de l'activités économiques à l'échelle de l'agglomération

## *Favoriser un développement économique diversifié du deuxième pôle urbain de Vendée.*

- Assurer le développement économique au travers d'un pôle référence: le Vendéopôle
- Poursuivre la diversification des activités à l'échelle de l'agglomération en proposant la création d'un nouveau pôle en lien avec la commune d'Olonne sur Mer : le pôle de la Vannerie
- Intégrer comme base à la réflexion d'aménagement la nécessité de maintenir des coupures entre les secteurs d'activités et les secteurs d'habitat
- Conforter l'offre commerciale à l'échelle de l'agglomération :
  - ✓ Une offre actuelle importante en grandes surfaces commerciales avec le maintien de possibilités d'extension pour un accroissement et une diversification de l'offre à l'échelle de l'agglomération:
    - le long de la route de Talmont pour une diversité de l'offre.
    - Sur le boulevard du Vendée Globe en direction d'Olonne sur Mer
  - ✓ Des zones à conforter
    - La zone de la Boussole à « finaliser »
    - Les Océanes: un pôle commercial à restructurer afin d'assurer une meilleure intégration dans le tissu urbain.
- Favoriser le maintien des pôles commerciaux de quartier en particulier dans le centre bourg



## Poursuivre le développement des activités touristiques

### *Affirmer la vocation touristique de la commune dans le respect des espaces naturels*

- Conserver les possibilités d'extension des structures de campings existantes.
- Proposer la création d'un pôle d'accueil touristique au sud du Petit Paris en continuité des structures existantes à proximité
- Ménager des espaces verts de loisirs en continuité des espaces littoraux
- Favoriser le développement des itinéraires de randonnée entre le littoral et l'arrière-pays.

## Préserver le développement de l'agriculture

### *Garantir le maintien d'une activité agricole dans la commune*

- Préserver des possibilités d'évolution autour des exploitations pérennes.
- Affirmer clairement la vocation agricole au-delà du grand contournement






# Intégrer le projet de dans le cadre d'une politique de redéfinition des déplacements

## ***Permettre un développement cohérent à long terme par la création de nouveaux axes de circulation.***




- Développer des liaisons directes depuis le contournement pour une meilleure irrigation des flux de circulation à l'Est de l'agglomération
  - ✓ Un nouvel accès au Nord afin de desservir directement les quartiers créés au nord-est du centre-ville en s'appuyant sur une liaison inter-quartiers à prévoir desservant les futurs secteurs urbanisés.
  - ✓ Un accès pour la desserte du futur Vendéopôle à l'Est s'inscrivant dans le futur schéma de déplacement des quartiers Est
- Envisager le déplacement de la route du littoral afin de préserver et permettre un aménagement des espaces naturels côtiers du Sud-Est de la commune
- Proposer un axe de doublement de la route de Talmont pour une meilleure prise en compte des flux entrants et sortants sur l'Est de l'agglomération en s'appuyant notamment sur les aménagements liés à la restructuration de la zone commerciale
- Renforcer les liaisons interquartiers de manière à créer un véritable maillage de voirie :
  - ✓ Dans les futures opérations urbaines
  - ✓ Dans le sud de la commune afin de favoriser l'accès aux secteurs d'habitat et aux espaces commerciaux.
- Développer les alternatives à la voiture par la mise en place d'un parc-relais route de Talmont dans le cadre de la restructuration de la zone commerciale
- Développer le réseau piéton et deux roues :
  - ✓ Créer un véritable axe vert structurant: l'axe vert du Tanchet reliant le bourg au pôles Sud
  - ✓ Assurer les interconnexions des axes cyclables et piétonniers
  - ✓ Développer ce réseau dans les futures opérations

## PADD Synthèse des objectifs de développement

### Déplacements :

-  Grand contournement des Sables d'Olonne
-  Voies structurantes existantes
-  Liaisons interquartiers à créer
-  Accès à créer sur le grand contournement
-  Aéroport




### Développement urbain :

-  Zones d'habitat actuelles
-  Secteur de développement urbain
-  Entité patrimoniale à préserver





### Activités économiques :

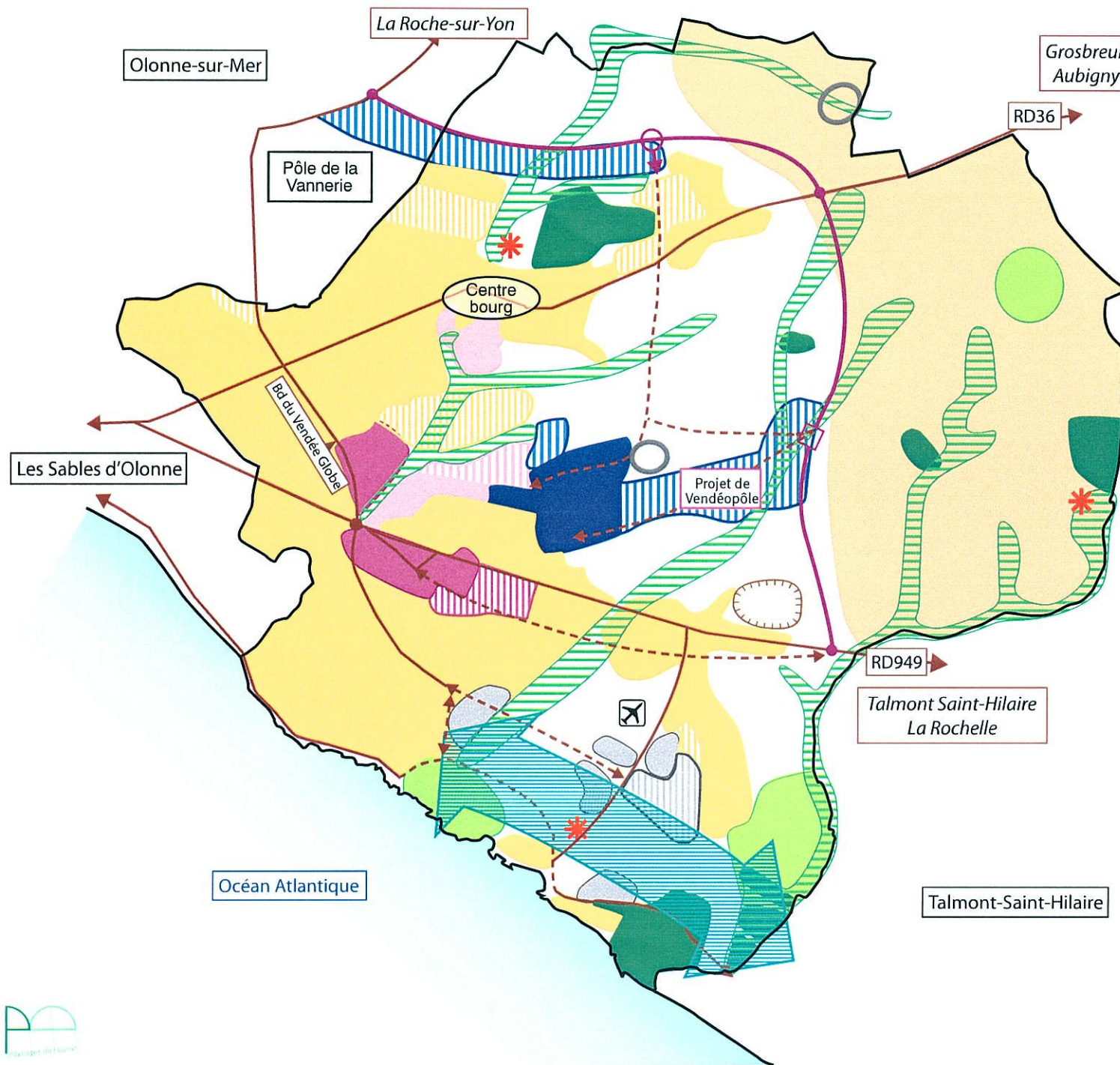
-  Zone artisanale et industrielle existante
-  Future zone d'activités
-  Extensions à vocation économique
-  Zone commerciale occupée
-  Potentiel d'extension commerciale
-  Secteurs agricoles à préserver
-  Secteurs d'hébergement touristique
-  Pôle d'équipement touristique à développer

### Equipements :

-  Pôles d'équipements
-  Extensions possibles
-  Equipements d'infrastructures ; station d'épuration, déchetterie

### Protection de l'environnement :

-  Coupure d'urbanisation à protéger
-  Espaces naturels sensibles (zones humides, corridors écologiques)
-  Massifs boisés à protéger
-  Zone de loisirs



Château d'Olonne



U442

Janvier 2008