

Département de la Vendée (85)

VILLE DES SABLES D'OLONNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

associé à une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
POS (élaboration n°1)	25/02/1976	09/06/1977	04/07/1980
POS (révision n°1)	14/08/1981	02/09/1986	07/05/1987
POS (révision n°2)	07/02/1991	09/02/1998	12/10/1998
PLU (élaboration n°1)	06/10/2008	10/01/2011	12/12/2011

## ↳ INTRODUCTION

### □ **Autres documents impactant l'aménagement du territoire sablais**

- **Contrat de station** (1984) élaboré avec l'État pour « *renforcer la compétitivité de la station, l'adapter à l'évolution de la villégiature balnéaire et développer des activités de loisirs touristiques* ».

- **ZPPAUP** (créée par arrêté du 15 février 2007) : Protection et mise en valeur des maisons balnéaires du remblai, valorisation des ruelles des quartiers du Passage et de la Chaume.

- **Programme Les Sables 2010** (2006) : plan de développement économique et touristique : actions telles que la requalification des **espaces publics de Port Olona**, le **réaménagement du remblai et le nouveau plan de circulation**, le **parking centre-ville**, la mise en œuvre d'un « **plan vert** », d'un « **schéma d'itinéraires cyclables** » ...

## ↳ INTRODUCTION

### □ Le PADD, Fondement du Plan Local d'Urbanisme et cadre de référence

- Intégration des principes du développement durable, intégration des questions liées à l'habitat, aux déplacements et aux activités économiques
- Respect des 3 principes suivants :
  - équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
  - diversité des fonctions urbaines et mixité sociale (diversité socio-démographique dans l'habitat) ;
  - protection de l'environnement par une utilisation économe des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques et des pollutions
- Articulation avec les documents supra-communaux : SCoT du canton des Sables d'Olonne, SDAGE, SAGE ... et respect des législations en vigueur (loi littoral, loi paysage, loi sur l'eau...)
- Prise en compte de la loi Grenelle 1 et anticipation des dispositions de la future loi Grenelle 2

## ❑ Les Sables d'Olonne, Un cœur d'agglomération dynamique à la mer à affirmer

- Ville-centre d'une agglomération de 42 000 habitants
- Pôle urbain connecté aux dynamiques régionales du Grand-Ouest
- Garant de l'identité maritime et balnéaire de l'agglomération (concentration des pôles maritimes et touristiques de l'agglomération : patrimoine, équipements structurants, ports, plages...)
- Une capacité d'accueil et de développement limitée par les disponibilités foncières et les règles d'urbanisme

## ❑ Quatre axes pour une Ville durable

Une ville pour tous

Une ville mosaïque, tournée vers la mer

Une ville ouverte, plus accessible

Une ville plus verte et plus durable

# ↘ UNE VILLE POUR TOUS

## ☐ Les constats...

- Une ville-centre qui reste la base démographique de l'agglomération
- Un ralentissement des pertes démographiques (*sur la base de l'analyse des tendances 1999 – 2006*)
- Un solde migratoire positif
- Une augmentation récente de la part des résidences principales dans le parc de logements
  
- Un vieillissement de la population qui demeure plus sensible que sur le reste de l'agglomération
- Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes et les ménages aux ressources modérées

❑ Favoriser l'implantation des familles en habitat permanent, en agissant entre autres sur la typologie des logements

- **Recherche de formes urbaines permettant de vivre confortablement à l'année**

- Diversification des formes urbaines avec développement des logements collectifs et intermédiaires, bénéficiant d'un cadre de vie de qualité (accès extérieur : terrasse ou large balcon utilisable pour tous, jardin, jardinet)

- Optimisation de la consommation d'espace par le développement urbain

- **Limitation de la multiplication des « petits » logements inadaptés aux besoins des ménages**

- Mise en place d'une réglementation spécifique adaptée

## ❑ Favoriser l'accès au logement pour les jeunes et les ménages aux ressources modérées

- **Diversification du parc de logements pour assurer la mixité sociale**
  - Renforcement de la production de logements locatifs, sociaux et privés conventionnés
  - Mise en place d'une réglementation spécifique adaptée afin d'assurer la mixité sociale dans la production de logements
  - Actions afin de permettre l'application des dispositifs nationaux d'aides à l'accession à la propriété sur la ville

## ❑ Poursuivre un rythme de construction assurant une évolution démographique positive

### • Optimisation du potentiel de développement

- Opérations de renouvellement urbain sur les sites stratégiques (Île Vertime, Hôpital, Lycée Tabarly...)
- Extensions limitées de l'urbanisation au nord de la Chaume
- Mobilisation du potentiel existant dans certains cœurs d'îlot enclavés (potentiel en dents creuses)
- Augmentation modérée des hauteurs admises, notamment le long des grands axes urbains, dans le centre-ville élargi et le long de la Corniche du Nouch de manière ponctuelle

## ❑ Adapter l'offre de services et d'activités

- **Conforter les pôles d'attractivité à l'échelle de l'agglomération**
  - Renforcement du rôle culturel, sportif et touristique de la ville des Sables d'Olonne
- **Optimiser et développer les équipements existants**
  - Développement des équipements liés à la petite enfance
  - Préservation des équipements scolaires existants
  - Développement des équipements associatifs
  - Développement d'une offre de services adaptée au maintien à domicile des personnes âgées
  - Amélioration de l'accessibilité des services et équipements publics pour les personnes handicapées

# Une Ville pour tous

Favoriser l'habitat en l'adaptant au contexte urbain et en recherchant les économies d'espace

Extensions limitées de l'urbanisation devant permettre de vivre confortablement à l'année

Développer des opérations de renouvellement urbain sur les sites stratégiques

Permettre une augmentation modérée des hauteurs, notamment :

Le long des axes majeurs du territoire

Le long de la corniche du Nouch de manière ponctuelle

Au sein du "centre-ville élargi"

Préserver et valoriser le patrimoine remarquable

# ↳ UNE VILLE MOSAIQUE, TOURNÉE VERS LA MER

## □ Les constats...

- Une ville riche par son histoire, son patrimoine et la diversité de ses quartiers
- Une ville-centre reconnue pour son cadre de vie et son « urbanité »
- Une vraie ville portuaire et balnéaire bâtie sur l'eau où les hommes vivent l'aventure en mer : **la « ville rêvée à la mer »**
- Une économie qui sait se distinguer :
  - une économie portuaire vecteur d'identité
  - un pôle tertiaire adossé à des activités nautiques en projet à la Sablière par la CCO en complémentarité du port de plaisance et d'un projet de port à sec
  - une diversification de l'offre touristique amorcée
  - une activité commerciale "de centre-ville" qui se spécialise dans le commerce à la personne
- Un nombre important de résidences secondaires qui dévitalise la Ville une partie de l'année
- Une activité commerciale concurrencée par le développement des zones commerciales périphériques



Priuré Saint Nicolas



Bombardement de 1696



ARCHITECTES  
Lancereau  
& meyniel

## ❑ Construire une image forte et unique de « ville rêvée à la mer »

- Reconnaissance et renforcement des spécificités des différents quartiers
- Valorisation du patrimoine bâti et historique (maintien de la qualité urbaine des quartiers anciens : Le Passage, La Chaume, mise en valeur de la ZPPAUP...)
- Valorisation du patrimoine naturel et paysager
- Mise en valeur du front de mer et amélioration des circulations douces : maintien des villas, diminution de la place de la voiture...

## ❑ Doter la destination d'une offre touristique, reflet de son positionnement et de son histoire

- Développement de pôles de loisirs, de sports et de tourisme diversifiés
- Création d'hébergements touristiques et d'affaires intégrés à leur environnement
- Permettre la création d'hébergements touristiques de gamme supérieure

## ❑ Développer et maintenir les activités portuaires

- mise en valeur de l'identité portuaire autour de la pêche, de la voile sportive et de la plaisance
- soutien de l'activité pêche identitaire
- confortement de l'activité commerce
- maintien de la possibilité d'une future desserte ferroviaire du port en préservant l'emprise de l'ancienne voie ferrée
- faire du secteur portuaire un "port urbain", bien intégré à la ville, économe en foncier et non pénalisant pour l'environnement

## ❑ Conforter l'activité commerciale dans sa diversité

- mise en valeur du plateau commercial de centre-ville et des linéaires commerciaux des quais de la Chaume, du port de pêche et de la promenade du remblai
- préservation et développement des commerces de proximité dans les quartiers
- préservation des marchés

# Une ville mosaïque, tournée vers la mer

## Renforcer les spécificités des différents quartiers

-  Coeur de la Chaume
-  Le Passage et centre-ville
-  ZAC Sables Centre
-  Bâti ancien
-  Zone de ceinture
-  Pavillonnaire La Chaume
-  Remblai
-  Extensions limitées de l'urbanisation
-  Valorisation du patrimoine bâti et historique
-  Mise en valeur du front de mer

## Doter la destination d'une offre touristique, reflet de son positionnement et de ses identifiants

-  Développement de pôles de loisirs, de sport et de tourisme
-  Permettre la création d'une offre d'hébergement touristique ou d'affaires intégrée à son environnement
-  Maintenir la vocation touristique du site en renforçant son intégration paysagère
-  Développer et maintenir les activités portuaires
-  Maintien de la possibilité d'une future desserte ferroviaire du port

## Conforter l'activité commerciale dans sa diversité

-  Mise en valeur du plateau commercial de centre-ville
-  Mise en valeur des linéaires commerciaux sur les quais de la Chaume, du port et du remblai
-  Préservation et développement des commerces de proximité dans les quartiers
-  Préservation des marchés

# ↘ **UNE VILLE OUVERTE, PLUS ACCESSIBLE**

## ☐ **Les constats...**

- Des infrastructures de déplacement majeures, qui connectent la Ville des Sables d'Olonne au Grand-Ouest (A87, TGV ...)
- Des liaisons cyclables à vocation touristique et quotidienne existantes
- Une desserte en transports en commun faible et peu attractive
- Une place importante accordée à la voiture dans la ville (stationnement, routes...)

## ❑ Créer des conditions de déplacements durables propre à un statut de cœur d'agglomération

- Optimisation du potentiel de développement autour de la gare SNCF :
  - Développement d'un véritable pôle multi-modal associant tous les modes de transports
  - Mise en valeur économique
- Adaptation et développement du réseau de transports en commun :
  - Renforcement de la coopération avec la CCO pour redéployer le réseau de bus
  - Accroissement de l'attractivité de ce mode de déplacement en renforçant les fréquences de desserte le long des axes majeurs
  - Renforcement de la fonctionnalité des passages d'eau (bus marins...) entre la Chaume, les ports et le centre-ville

## ❑ Favoriser les modes doux

- Poursuite de l'intégration de liaisons cyclables le long des axes majeurs et des espaces touristiques
- Extension et sécurisation du réseau cyclable : pistes et bandes maillées à l'échelle de l'agglomération et des liaisons départementales (touristiques), itinéraires secondaires en site propre dans les quartiers et en situation mixte sur les voies apaisées (zone 30)
- Développement d'un réseau de « sentiers urbains » piétons s'appuyant sur la trame verte urbaine et les fronts de mer
- Intégration de liaisons cyclables et piétonnes dans les nouvelles opérations

## ❑ Maîtriser l'offre de stationnement

- Poursuite des créations de parcs de stationnement « relais » aux entrées de ville
- Équilibrage de l'emprise de la voiture et des autres circulations sur les espaces publics
- Recherche du report modal sur les déplacements doux et les transports collectifs
- Réglementation différenciée de la création de stationnements individuels pour les logements créés
- Développement et intégration des stationnements à destination des deux roues

## ❑ Favoriser l'accessibilité à la Chaume

- Amélioration des conditions de circulation aux abords du "rond-point Charcot"
- Etude, avec les services concernés, de la faisabilité d'une nouvelle desserte routière du secteur des Sauniers depuis le Boulevard Tabarly

# Une ville ouverte, plus accessible

-  Réseau cyclable existant
-  Poursuite de l'intégration de liaisons cyclables le long des axes majeurs et des espaces touristiques
-  Lignes structurantes de transport en commun par bus à conforter
-  Développement d'un véritable pôle multi-modal autour de la gare SNCF
-  Zones centrales : Valoriser les déplacements piétonniers, rendre l'accessibilité optimale depuis tous les quartiers, encourager le stationnement périphérique
-  Faciliter l'accessibilité du centre ville "élargi" aux vélos, piétons et transports en commun
-  Favoriser l'accessibilité de la Chaume
-  Améliorer l'accès aux pôles de proximité, notamment par les déplacements doux
-  Intégrer les liaisons cyclables et piétonnes dans les nouvelles opérations
-  Renforcer la fonctionnalité des passages d'eau (bus marins...)

# ↳ **UNE VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE**

## ☐ **Les constats...**

- Des espaces naturels de qualité vecteurs d'identité pour la Ville
- Une ville ressentie comme minérale
- Des zones de contact assez tranchées entre espaces naturels et espaces urbains
- Un parc bâti ancien important, fortement consommateur d'énergie
- Des développements résidentiels effectués sur les dernières décennies consommateurs d'espace
- Une collecte des déchets à améliorer sur certains secteurs
- Des risques et des nuisances présents, notamment le risque de submersion marine et le risque d'inondation terrestre

## ❑ Protéger et mettre en valeur les espaces naturels identitaires constitutifs de la trame verte et bleue du territoire

- Sauvegarde de la diversité des biotopes, des fortes valeurs paysagères et des continuums écologiques liés aux grands espaces naturels et semi-naturels : les marais & salines, mares et zones humides, les massifs dunaires ouverts, les cours d'eau, le littoral
- Préservation de la forêt domaniale rétro-littorale des Olonnes
- Préservation des écosystèmes marins côtiers



## ❑ Mieux appréhender la « nature en ville » et la gestion des interfaces entre espaces naturels , espaces habités et liens à l'Océan

- Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain sablais par la reconquête des espaces publics, la mise en œuvre progressive du plan vert communal et la mise en valeur des perspectives vers la mer
- Recherche d'une urbanisation différenciée et raisonnée permettant d'économiser la consommation d'espace :
  - meilleure gestion des zones tampon au contact de la ville
  - prise en compte des objectifs de la loi littoral par rapport aux spécificités du contexte sablais
  - intégration environnementale et paysagère des projets d'aménagement tant en renouvellement qu'en extension
  - zones urbanisables « rendues à la Nature »



## ❑ Viser la sobriété énergétique du patrimoine bâti sablais et le recours en complément à une production énergétique alternative et locale

- Intensification de la rénovation énergétique du parc ancien
- Intégration de la problématique de l'énergie et du bioclimatisme aux projets nouveaux tant en renouvellement qu'en extension
- Mise en œuvre des objectifs de réduction des dépenses publiques (rénovation des bâtiments publics, schéma directeur d'aménagement lumière)
- Constitution d'un réseau de partage des initiatives locales et information auprès des habitants des actions des organismes de conseil aux habitants (CREHA...)

## □ Induire un moindre impact sur le cycle de l'eau et l'océan

- Protection et valorisation des zones humides présentant un intérêt écologique remarquable
- Action en faveur des économies de consommation d'eau (bâtiments municipaux, sensibilisation des particuliers...)
- Développement de la gestion intégrée des eaux pluviales sur les secteurs d'extension et de renouvellement urbain (techniques alternatives, limitation de l'imperméabilisation des sols ...)
- Poursuite des travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement d'eaux usées

## ❑ Diminuer le gisement de déchets à la source et compléter l'offre de service

- Amélioration du service de collecte notamment dans les quartiers denses difficiles d'accès pour les engins de ramassage (centre-ville et commerces )

## ❑ Informer et sensibiliser la population aux risques et aux nuisances existants

- Travail auprès des autorités compétentes de manière à limiter l'exposition de la population à ces risques
- Prendre la mesure des risques de submersion marine et d'inondation terrestre.

# Une ville plus verte et plus durable

## Protéger et mettre en valeur les espaces naturels identitaires

 Protéger et/ou mettre en valeur les espaces naturels d'inventaires ou de protection constitutifs de la trame verte du territoire

 Protéger et mettre en valeur les espaces naturels constitutifs de la trame bleue du territoire

 Zones urbanisables du POS "rendues à la Nature"

 Corridor urbain à renforcer

 Traitement d'entrée d'agglomération

 Mettre en place une urbanisation différenciée et raisonnée permettant de limiter les consommations d'espace et d'énergie

 Faciliter la collecte des ordures ménagères dans les quartiers denses difficiles d'accès pour les engins de ramassage

 Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

 Espaces remarquables