



Sud Vendée Littoral  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Projet d'aménagement et de développement durables



<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b> .....	<b>1</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>AXE 1 – Vers un territoire qui répond aux besoins des habitants et usagers</b> .....	<b>4</b>
1. Renforcer le rôle des polarités dans la structuration du territoire et favoriser le maintien des niveaux d'équipements et de services dans les communes rurales .....	4
2. Offrir à tous les possibilités d'accéder à un logement et satisfaire leur parcours résidentiel.....	7
3. Répondre aux enjeux de mobilité du territoire et travailler sur les problématiques connues.....	8
<b>AXE 2 – Vers un territoire qui consolide ses atouts et affirme ses ambitions</b> .....	<b>9</b>
1. Prévoir un accueil de population et de production de logements en lien avec les objectifs du SCoT et du PLH Sud Vendée Littoral .....	9
2. Structurer le développement économique du territoire autour de zones d'activités économiques attractives et valorisant le Sud Vendée Littoral .....	10
3. Conforter et maîtriser les dynamiques touristiques notamment sur le secteur littoral	12
4. Accompagner les activités agricoles, viticoles et conchylicoles.....	13
<b>AXE 3 – Vers un territoire qui s'inscrit dans l'anticipation des dérèglements climatiques..</b>	<b>15</b>
1. Maîtriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.....	15
2. Réduire la consommation foncière en favorisant le réinvestissement des tissus urbains existants .....	16
3. Augmenter la production d'énergies renouvelables et diminuer la consommation d'énergie.....	17
4. Créer les conditions de préservation de la ressource en eau .....	18
<b>AXE 4 – Vers un territoire rural aux richesses préservées, socle de l'identité du Sud Vendée Littoral</b> .....	<b>19</b>
1. Préserver et s'appuyer sur les 4 structurantes du paysage pour construire le projet	19
2. Un patrimoine bâti à protéger .....	21
3. Faire des continuités écologiques la colonne vertébrale du territoire.....	22

## Préambule

Quel territoire voulons-nous pour demain ? C'est à cette question centrale que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD, projet politique et donc pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté de communes.

Le code de l'urbanisme détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable. Le contenu d'un PADD de PLUi est ainsi défini à l'article L151-5 (version en vigueur depuis le 12 mars 2023) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale (...).

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique soit la **définition des objectifs des politiques publiques** visant à mettre en perspectives l'avenir du territoire et définissant sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 10 prochaines années.

**Ce projet est donc évidemment politique avant d'être technique ; il trouve ensuite sa déclinaison au travers du règlement (écrit et graphique) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), seules pièces opposables aux tiers.**

## AXE 1 – Vers un territoire qui répond aux besoins des habitants et usagers

### 1. Renforcer le rôle des polarités dans la structuration du territoire et favoriser le maintien des niveaux d'équipements et de services dans les communes rurales

#### Constats et enjeux

Sud Vendée Littoral est un territoire vaste, ancré entre les agglomérations de La Roche-sur-Yon et La Rochelle. Ces deux agglomérations jouent un rôle important dans la structuration du territoire élargie et impact l'organisation territoriale du Sud Vendée Littoral.

Le territoire communautaire est structuré autour de 5 bassins de vie bien distincts, aux caractéristiques paysagères et territoriales différentes. Et ces bassins de vie fonctionnent grâce aux polarités du territoire : Luçon qui joue un rôle pour l'entièreté du territoire et pour son propre bassin de vie, Sainte-Hermine, Mareuil-sur-Lay-Dissais et Chaillé-les-Marais qui assurent le rôle de polarité d'appui au pôle principal de Luçon et qui sont structurantes pour leur bassin de vie respectif. Le bassin de vie du littoral fonctionne différemment, avec deux communes équipées pour la saison estivale (La Tranche-sur-Mer et L'Aiguillon-la-Presqu'île), le rôle polarisant de ces communes n'est pas le même que dans les autres bassins de vie.

À cela s'ajoute les polarités plus locales, comme Saint-Michel-en-l'Herm, l'Île d'Elle, La Caillère-Saint-Hilaire, Nalliers et Sainte-Gemme-la-Plaine.

Le fonctionnement du territoire dépend en partie de l'organisation de ce système en réseau et de la qualité des fonctions attribuées à chaque échelon de l'armature. Il apparaît essentiel de renforcer la polarité principale et les vocations qui y sont attachées afin de consolider l'armature territoriale et d'offrir un niveau d'équipements et de services structurants. De même, conforter les pôles d'appui dans leur rôle est également nécessaire, car venant en support de la polarité principale, ils sont un maillon indispensable du fonctionnement territorial.

A cela s'ajoute la nécessité de structurer un territoire élargi, inscrit entre plusieurs agglomérations ayant un impact sur le Sud Vendée Littoral. Le développement du territoire doit se faire en articulation avec les agglomérations de la Rochelle et de la Roche-sur-Yon.

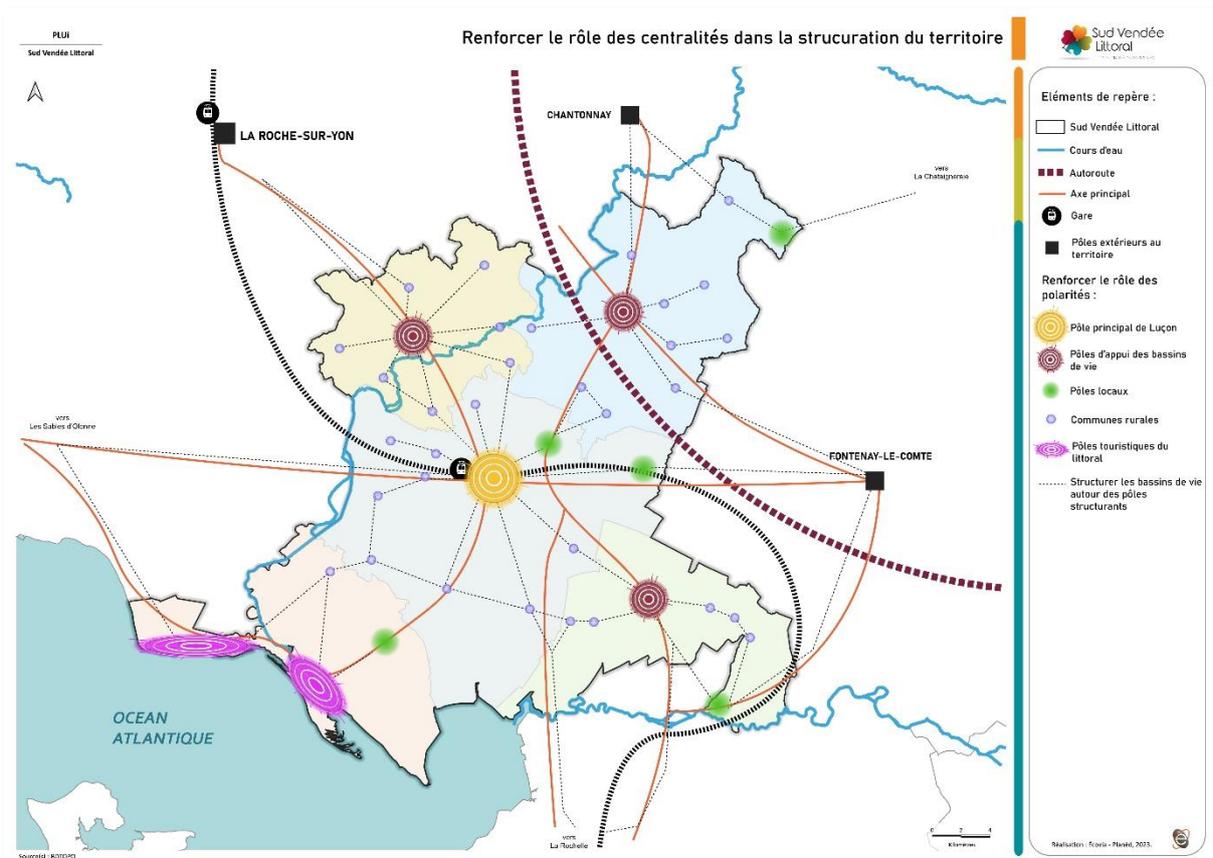
#### Orientations

##### ❖ Renforcer les pôles définis par l'armature territoriale du PLUi :

- Afficher Luçon comme pôle principal du territoire et asseoir son rôle vis-à-vis de l'entièreté des autres communes.
- Développer les pôles d'appui des bassins de vie que sont Chaillé-les-Marais, Mareuil-sur-Lay-Dissais et Sainte-Hermine pour répondre aux besoins des usagers des bassins de vie.
- Conforter les pôles locaux dans l'offre d'équipements et de services existants (La Caillère-Saint-Hilaire, Saint-Michel-en-l'Herm, l'Île-d'Elle, Nalliers et Sainte-Gemme-la-Plaine).
- Maintenir l'attractivité et la dynamique des pôles touristiques du littoral.

- ❖ **Renforcer l'offre de commerces et de services au sein des polarités identifiées dans l'armature territoriale :**
  - Développer une offre commerciale à Sainte-Hermine pour asseoir le rôle de la commune dans son bassin de vie.
  - Préserver les principaux linéaires commerciaux de centre-bourg pour ne pas voir disparaître les commerces de proximité et préserver et développer la diversité commerciale.
  - Privilégier le développement des commerces vers les centralités urbaines.
  
- ❖ **Favoriser le maintien des équipements existants et nécessaires au bon fonctionnement des centralités rurales et prendre en compte les projets, qu'ils soient techniques, sportifs ou liés à un besoin spécifique, afin d'améliorer le niveau de services offert aux habitants.**
  
- ❖ **Aménager le territoire de manière à renforcer les centralités territoriales et communales :**
  - Favoriser la requalification des espaces publics et le renouvellement urbain dans un objectif de sobriété foncière et de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.
  - Assurer un développement de l'urbanisation en cohérence avec les formes urbaines alentour.
  - Programmer des extensions urbaines cohérentes, à proximité des centres-bourgs, qui viennent renforcer les centralités.
  
- ❖ **Poursuivre le développement des communications numériques**

	Bourgs et centre-ville	Villages (+ de 50 bâtis)	Hameaux (20-50 bâtis)	Habitat dispersé
Réhabilitation et extension des bâtiments existants	OUI	OUI	OUI	OUI
Densification (dans l'enveloppe urbaine)	OUI	OUI	OUI	NON
Extension urbaine (hors de l'enveloppe urbaine)	OUI	OUI	NON	NON



## 2. Offrir à tous les possibilités d'accéder à un logement et satisfaire leur parcours résidentiel

### Constats et enjeux

La difficulté d'accéder à un logement en Sud Vendée Littoral est un enjeu majeur du territoire. En effet, malgré des prix de marchés hétérogènes selon les communes et les aires d'influence, il y a un constat qui est partagé par tous : il est difficile de se loger sur le territoire !

Cela s'explique par plusieurs facteurs : le manque d'offre dans un premier temps et la faible diversification des produits proposés dans les nouvelles opérations d'aménagement. Les dernières années, le territoire a connu un ralentissement du rythme de production de logements mais face à la forte demande, peut être expliquée par la crise sanitaire de 2020 et 2021, le rythme de construction s'est fortement accéléré sur les dernières années, mais la demande reste insatisfaite pour une partie de la population.

Sur le secteur littoral et rétro-littoral, l'évolution des résidences secondaires capte l'offre au détriment des habitants permanents. Mais cette problématique est d'autant plus vérifiée sur les communes rétro-littorales qui subissent complètement cette dynamique et voient les prix du foncier et des logements s'envoler. Cette captation de l'offre sur le marché littoral entraîne aussi des problématiques d'accès aux logements pour les saisonniers liés à la saison touristique.

Les opérations voient très peu de logements locatifs privés ou sociaux sortir. La typologie de base est la maison individuelle, les logements sont de grande taille et le produit est principalement tourné vers de l'accession privé. Peu de logements sociaux sont aujourd'hui développés sur le territoire. Donc une certaine partie de la population, les plus précaires qui ne peuvent accéder à la propriété, les jeunes qui démarrent dans la vie active et sont seuls ou encore les personnes âgées qui sont de plus en plus nombreuses sur le territoire ont des difficultés à se loger.

Il est donc nécessaire, dans le cadre du PLUi, d'offrir à tous les possibilités d'accéder à un logement et de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire intercommunal.

### Orientations

- ❖ Répondre aux besoins des jeunes, des personnes âgées et des ménages les plus précaires en créant une offre de petits logements.
- ❖ Proposer des formes urbaines et des types de logements variés : habitat individuel, individuel-groupé, intermédiaire et collectif.
- ❖ Favoriser la création de logements en accession abordable et accession sociale et tester de nouveaux dispositifs.
- ❖ Programmer la création d'environ 8% de logements locatifs sociaux soit environ 290 logements locatifs sociaux sur les 10 ans du PLUi.
- ❖ Répondre aux besoins en logements de saisonniers.
- ❖ Répondre au cas par cas à des besoins de développement de l'habitat léger constituant l'habitat permanent des utilisateurs (tiny house, yourte etc.).

### **3. Répondre aux enjeux de mobilité du territoire et travailler sur les problématiques connues**

#### **Constats et enjeux**

Sud Vendée Littoral est un territoire rural. Et territoire rural équivaut à des problématiques spécifiques en matière de mobilité et de déplacement.

Premièrement, rappelons que les pôles extérieurs jouent un rôle majeur dans les déplacements domicile-travail du territoire mais qu'environ un déplacement sur deux se fait à l'intérieur même du territoire, entre les communes.

Deuxièmement, la quasi-totalité des déplacements se fait aujourd'hui en voiture. Les transports en commun sont peu développés et les fréquences du réseau ferroviaire vers La Roche-sur-Yon et La Rochelle ne permettent pas de concurrencer l'usage de la voiture.

Aujourd'hui, sur le territoire, le taux de motorisation est très important car il s'agit d'une mode de déplacement privilégié des habitants et des usagers du territoire. Cela entraîne, dans certains secteurs, des problématiques de stationnement que le PLUi doit être en mesure de traiter.

Il est donc nécessaire pour le territoire de proposer des actions permettant de répondre aux enjeux de mobilité et de réduire l'utilisation de la voiture.

La Communauté de Communes a investi grandement sur les modes doux et continue ses investissements. A ce titre, elle dispose d'un schéma modes actifs et souhaite que le PLUi décline les objectifs du schéma.

#### **Orientations**

- ❖ **Renforcer l'offre de mobilité douce sur l'ensemble du territoire :**
  - Décliner le schéma des modes actifs.
  - Renforcer les liaisons douces cyclables entre les bourgs des communes rurales et les pôles identifiés dans l'armature territoriale.
  - Continuer le développement des modes doux dans les communes littorales, en lien avec la dynamique touristique.
  - Renforcer les cheminements doux du quotidien au sein des bourgs en prévoyant des voies dédiées.
  - Prendre en compte les circulations agricoles pour limiter les conflits d'usage dans le cadre de développement d'itinéraires doux.
- ❖ **Prévoir plus de places pour les piétons et les cyclistes dans les futurs projets d'aménagement.**
- ❖ **Travailler sur le renforcement de l'offre de transports en commun en lien avec les collectivités concernées et maintenir le projet d'ouverture d'une halte à Nalliers.**
- ❖ **Proposer des règles de stationnement adaptées aux différents types de tissus urbains et guider les aménagements vers une mutualisation des places de stationnement pour réduire les problématiques de stationnement.**
- ❖ **Structurer l'offre d'aire de covoiturage afin de réduire l'usage individuel de la voiture.**
- ❖ **Développer les projets de contournement routier connus (RD137 et RD746) et anticiper les potentiels projets futurs.**

## AXE 2 – Vers un territoire qui consolide ses atouts et affirme ses ambitions

### 1. Prévoir un accueil de population et de production de logements en lien avec les objectifs du SCoT et du PLH Sud Vendée Littoral

#### Constats et enjeux

Sud Vendée Littoral est un territoire attractif. Depuis quelques années, le rythme d'accueil de population s'accélère et la communauté de communes souhaite maintenir cette attractivité.

Ainsi, dans le cadre des travaux menés par le SCoT, le territoire a défini une ambition d'accueil démographique basée sur plusieurs facteurs.

En premier lieu, la capacité du territoire à maintenir une croissance positive et constante grâce aux effets combinés de l'haliotropisme (attirance par le littoral) et de l'héliotropisme (attirance par le cadre de vie et le climat). Ainsi, la projection démographique tient compte de l'accueil constant de jeunes retraités comme c'est le cas depuis les années 2000, et d'autre part grâce aux actifs, salariés des nombreuses entreprises qui s'implantent actuellement notamment sur le Vendéopôle.

Dans un second temps, la prise en compte d'une dynamique démographique de long terme grâce à l'observation des tendances démographiques depuis les années 1975. Cette observation démontre que le territoire a toujours connu une croissance constante avec un bon démographique dans les années 2000, que les élus ont choisi de ne pas retenir comme une période de référence.

Ainsi, la projection du taux de 0,7 %/an est la synthèse des tendances passées, ambitieuse et réalisable, fruit des investissements actuels de la collectivité visible au travers de ses politiques publiques d'aménagement.

#### Orientations

- ❖ **Prévoir un taux de croissance de 0.7% par an sur les 10 ans du PLUi et tendre vers 65 000 habitants à l'horizon 2041.**
- ❖ **Prévoir la création de 330 résidences principales par an pour répondre à l'accueil de population et au desserrement des ménages.**
- ❖ **Répartir la création de nouveaux logements en cohérence avec l'armature territoriale et pour renforcer les polarités et permettre aux communes rurales de maintenir leurs niveaux d'équipements.**

Armature	Part du nombre de logements à produire
Pôle principal de Luçon (1)	18 %
Pôles d'appui des bassins de vie (3)	12 %
Pôles locaux (5)	17 %
Pôles touristiques du littoral (2)	13 %
Communes rurales	40 %

## 2. Structurer le développement économique du territoire autour de zones d'activités économiques attractives et valorisant le Sud Vendée Littoral

### Constats et enjeux

L'affirmation d'un axe économique productif qui irrigue les bassins de vie de Sainte-Hermine et Luçon a pour objectif de clarifier l'offre d'implantation des entreprises. En effet, cet axe économique doit permettre une répartition cohérente et équilibrée des emplois et établissements entre les pôles économiques structurants et secondaires de l'intercommunalité. Cet axe est considéré comme la matrice économique de l'intercommunalité avec en chef de file le Vendéopôle. L'axe trouve également des relais à l'échelle des autres bassins de vie, afin de maintenir la dynamique économique de proximité.

La stratégie économique s'adosse à une armature économique distinguant deux types de zones d'activités économiques, celles dites stratégiques et celles de proximité. Le Vendéopôle a été distingué, ne répondant à aucune des deux catégories. Ainsi, les zones d'activités économiques stratégiques se situent à proximité des axes routiers majeurs, des portes d'entrée et vitrines économiques du territoire telles que la desserte de l'A83 et des RD. Elles sont en capacité de capter les flux économiques exogènes (extérieurs) afin d'accueillir de nouvelles entreprises ou développer celles déjà installées. Ces ZAE accueillent préférentiellement des activités industrielles. A l'inverse, les zones d'activités économiques de proximité répondent aux besoins d'un développement économique endogène c'est-à-dire local (activités de services, d'artisanat de proximité). L'accent est mis sur la valorisation du foncier déjà artificialisé.

La mise en place de cette distinction de ZAE permet de clarifier la stratégie d'implantation des entreprises par la construction d'une offre différenciée : prestations et offres foncières et/ou immobilière permettant de répondre au mieux aux besoins des activités ciblées (aménagement, politique tarifaire, services, ...).

La stratégie économique doit permettre une meilleure efficacité du système économique local mais aussi une meilleure maîtrise du foncier et des impacts de développement économique sur la consommation d'espaces agricoles et naturels dans l'objectif d'atteindre à terme la sobriété foncière recherchée.

### Orientations

- ❖ **Axer principalement le développement des grandes industries/entrepôts sur le parc d'activités du Vendéopôle, fer de lance de la politique économique du territoire et diversifier les filières qui se développeront sur le site.**
- ❖ **Poursuivre le développement de la zone industrielle Sébastopol à Luçon, permettre principalement un développement mixte (artisanat/industrie) de la ZAE Champrovent à Sainte-Gemme-la-Plaine et permettre aux industries existantes situées en dehors des zones industrielles de s'y développer pour répondre à un besoin économique.**
- ❖ **Permettre le développement des parcs d'activités économiques à vocation artisanale situés le long des axes de communication.**

- ❖ Autoriser les équipements et services nécessaires au bon fonctionnement de la zones du Vendéopôle (équipement de petite enfance, modes doux, communication électronique etc.).
- ❖ Dédier les zones d'activités aux activités productives (artisanat, industrie) et orienter le développement des commerces et des activités compatibles vers les centralités urbaines.
- ❖ Encadrer le développement des zones commerciales, tendre vers une mixité fonctionnelle de ces espaces et travailler à l'optimisation et la valorisation des zones commerciales existantes, notamment par la végétalisation de ces espaces, la mutualisation des places de stationnement, la qualité architecturale et paysagère, l'accessibilité et la desserte etc.
- ❖ Travailler sur la qualité visuelle et l'intégration des zones d'activités économiques dans le grand paysage du territoire (plantation de haies – végétalisation des parkings etc.).
- ❖ Maintenir et développer des activités liées à la mer (nautisme, port, tourisme etc.) tout en maîtrisant les conditions d'évolution de ces espaces sensibles.

### 3. Conforter et maîtriser les dynamiques touristiques notamment sur le secteur littoral

#### Constats et enjeux

L'importance de l'économie touristique sur le territoire et les besoins d'aménagement et de mise en valeur des sites qui en découlent est un enjeu majeur du territoire, que ce soit sur le littoral ou dans le reste du territoire.

Les filières touristiques, nombreuses en Sud Vendée Littoral sont à conforter, tant elles jouent un rôle dans l'économie locale. A titre d'exemple, sur les communes littorales, près d'un emploi sur deux est lié à l'économie touristique.

Mais cette dynamique touristique pose la question de la capacité d'accueil du territoire en termes d'hébergement qui pourrait absorber une croissance touristique.

Enfin, l'économie du tourisme et du loisir doit participer à l'effort majeur de limitation de la consommation d'espace sans pour autant porter atteinte à la dynamique économique locale.

En dehors de la zone littorale, l'économie touristique est plus ponctuelle et prend une tout autre forme comme le tourisme vert ou le tourisme patrimonial.

#### Orientations

- ❖ **Permettre la montée en gamme des équipements touristiques littoraux et favoriser le prolongement de la saison touristique.**
- ❖ **Développer une offre touristique d'hébergements sur le littoral.**
- ❖ **Valoriser les spécificités touristiques du territoire : littoral, la Vallée du Lay, le Marais Poitevin, les réserves naturelles, le bocage et le patrimoine bâti.**
- ❖ **Développer les activités touristiques dans les communes situées au Nord du territoire en lien avec la présence des nombreux plans d'eau et cours d'eau.**
- ❖ **Valoriser les liaisons pédestres et cyclables du territoire et celles qui le traversent (Vendée Vélo, Vélodyssée, Vélo Francette).**

#### 4. Accompagner les activités agricoles, viticoles et conchylicoles

##### Constats et enjeux

Sud Vendée Littoral est un vaste territoire aux activités de la terre et de la mer disparates : on y cultive de la céréale dans les plaines, on y possède des terres très fertiles dans les marais pour le maraîchage, on y produit du vin très réputé et on y élève des animaux dans les parties bocagères. Même la mer participe à cette production avec une activité conchylicole très importante sur le littoral.

Face aux tendances générales de diminution du nombre d'exploitations agricoles et des installations, l'enjeu de maintien, de développement et de transmission des activités agricoles est prégnant, notamment pour l'élevage. Cet enjeu sous-entend la protection de l'existant – espaces et outils agricoles, le maintien de perspectives de développement pour ces activités (diversification agricole, développement des énergies renouvelables agricoles etc...), et l'assurance de conditions d'exercice favorables (logements, circulations agricoles, etc...)

De plus, au regard de l'importance des enjeux environnementaux et des risques inondations/littoraux/submersion sur le territoire, leur conciliation avec les enjeux agricoles résultera d'un savant équilibre. En effet, il s'agit de préserver l'environnement tout en permettant à l'activité agricole de perdurer et de se développer sans ajouts de contraintes supplémentaires. Les mesures de protection et de gestion du paysage et de l'environnement doivent intégrer la dimension agricole de l'espace et les enjeux et les besoins de l'économie agricole.

A cela s'ajoute les différents usages du foncier (agriculture, résidentiel, touristique, loisirs, équipements...) qui peuvent engendrer des conflits d'usage, d'autant plus sur un territoire aussi vaste et diversifié en termes d'activités que Sud-Vendée-Littoral. Il s'agit donc de concilier l'ensemble des besoins en lien avec les ambitions du territoire. Une agriculture résiliente a besoin d'un espace fonctionnel, sécurisé et suffisamment vaste, pour favoriser l'activité de production. Favoriser une cohabitation sereine par une gestion raisonnée et anticipée de la multifonctionnalité des espaces est un des enjeux du territoire de Sud-Vendée-Littoral.

Enfin, le territoire de Sud-Vendée-Littoral est un secteur où les terres agricoles sont de très bonnes valeurs agronomiques, ce qui augmente les enjeux de pressions non négligeable sur le foncier agricole. De plus, le territoire présente de nombreux équipements en termes d'irrigation et de drainage, avec des enjeux forts de maintien et de développement de ceux-ci.

La Communauté de Communes étant un territoire de projets en matière d'infrastructures économiques et routières, un des enjeux du territoire consiste à préserver le foncier et les équipements agricoles en analysant dès l'amont les impacts potentiels des projets sur l'activité agricole et en assurant une concertation maximale de la profession agricole.

Concernant les activités liées à la mer, et le littoral font l'objet de nombreux usages et sont soumis à de nombreuses pressions du fait de l'urbanisation, de l'artificialisation des sols, du changement climatique, des pollutions et de l'impact des activités humaines.

Les activités liées aux cultures marines représentent un patrimoine économique, culturel et historique fort, en particulier sur le littoral du territoire. Ce patrimoine est à pérenniser tout en

menant une réflexion sur un aménagement durable du littoral prenant en compte les enjeux environnementaux.

### **Orientations**

- ❖ **Favoriser le maintien des exploitations agricoles et de leurs outils :**
  - Permettre la diversification de l'activité agricole (circuits courts, œnotourisme, agritourisme etc.).
  - Assurer les conditions d'exercice favorables (circulations etc.).
- ❖ **Veiller à ne pas compromettre le développement des activités agricoles.**
- ❖ **Travailler à résorber les points de conflits d'usage et protéger les franges urbaines et rurales en assurant les transitions entre les espaces agricoles et urbanisés.**
- ❖ **Permettre l'évolution des secteurs à vocation conchylicole dans un objectif de maintien de l'activité :**
  - Autoriser les installations nécessaires aux activités de la zone (cales, bassins, terre-pleins).
  - Permettre la création de constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau (bâtiments d'exploitation).

## AXE 3 – Vers un territoire qui s'inscrit dans l'anticipation des dérèglements climatiques

### 1. Maitriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation

#### Constats et enjeux

La Communauté de Commune Sud Vendée Littoral est concernée par de nombreux risques naturels, notamment les risques d'inondations (par submersion marine sur les communes littorales et rétro-littorales, par débordement lent de cours d'eau le long du Lay, de la Vendée et du Marais Poitevin, par ruissellement des eaux pluviales et par remontée de nappes sur ces mêmes secteurs), de phénomènes météorologiques extrêmes et de retrait gonflement des argiles (exposition moyenne) pour toutes les communes. Ces risques sont susceptibles d'augmenter en fréquence et en intensité avec les changements climatiques, ainsi, afin de répondre à cet enjeu majeur, le PLUi doit porter des solutions basées sur l'adaptation du territoire, mais également sur l'atténuation des incidences.

D'autre part, le territoire est également concerné par plusieurs risques technologiques (industriels, rupture de barrage, transport de matières dangereuses) qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de l'aménagement urbain afin de réduire l'exposition des populations.

#### Orientations

- ❖ **Inondation, submersion marine et risques de phénomènes météorologiques extrêmes**
  - **Anticiper le recul du trait de côte, la montée des eaux et l'augmentation des risques d'inondation, de submersion et des phénomènes météorologiques extrêmes :**
    - En maîtrisant l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.
    - En intégrant les impacts du changement climatique dans l'aménagement du territoire.
    - En planifiant le recul stratégique par rapport à l'exposition au recul du trait de côte et des risques.
    - En évitant l'imperméabilisation notamment en amont des zones à risques.
    - En développant l'habitat résilient.
    - En préservant les secteurs d'expansion des crues.
    - En préservant les éléments naturels liés à la ressource en eau et permettant de limiter les phénomènes de ruissellement (notamment ripisylve, bandes enherbées, zones humides, haies.
- ❖ **Autre risque naturel**
  - **Porter une vigilance particulière sur les constructions dans les zones présentant un aléa retrait gonflement des argiles.**
  - **Prendre en compte le risque d'incendie.**
- ❖ **Risque technologique**
  - **Prendre en compte les risques technologiques, notamment industriels, transports de matières dangereuses et de rupture de barrage.**

## 2. Réduire la consommation foncière en favorisant le réinvestissement des tissus urbains existants

### Constats et enjeux

Le développement périurbain de ces dernières années, raisonnable, mais illustré notamment par des formes urbaines de type pavillonnaire, s'est fait au détriment de la densification des bourgs-centres. Ce mode d'urbanisation, en extension des villages, consomme plus que nécessaire les espaces naturels et agricoles, tout en impactant la qualité des paysages et le fonctionnement urbain des territoires (multiplication des réseaux, augmentation des distances de déplacement).

Les extensions urbaines, devront se faire à l'avenir en complémentarité avec l'offre des bourgs, en limitant la consommation d'espace, en luttant contre l'étalement urbain par plus de densité, et en identifiant au mieux les secteurs les plus favorables (espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, connexions à l'existant, existence de réseaux, faible qualité agronomique ou naturelle et écologique des sites visés...).

### Orientations

- ❖ **Promouvoir une urbanisation plus respectueuse de l'environnement.**
- ❖ **Assurer la reconquête des espaces déjà artificialisés :**
  - Reconquérir les friches et déterminer leurs futures vocations.
  - Prévoir l'aménagement des délaissés routiers.
  - Optimiser les espaces, notamment de stationnements dans les parcs d'activités pour dégager du foncier nécessaire à l'accueil de nouvelles activités économiques.
- ❖ **Sur les secteurs stratégiques, en extension de l'urbanisation ou en densification, prévoir des densités planchées selon le niveau de l'armature territoriale, ne pouvant pas être inférieure à 15 log/ha, dans l'objectif d'optimiser la consommation foncière et tendre vers une moyenne de 25 log/ha à l'échelle du territoire.**
- ❖ **Réduire d'au moins 50 % le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.**
- ❖ **Réduire d'au moins 54,5 % (chiffre non définitif susceptible d'évoluer en fonction du SRADDET) le rythme d'artificialisation des sols sur la période 2031-2041 par rapport à la période 2021-2031.**
- ❖ **Tenir compte des espaces renaturés lors des périodes récentes dans les chiffres de consommation foncière du territoire.**

### **3. Augmenter la production d'énergies renouvelables et diminuer la consommation d'énergie**

#### **Constats et enjeux**

Le développement des énergies renouvelables (ENR) est un des enjeux majeurs de la lutte contre les changements climatiques, on observe notamment un fort développement de celles-ci sur la CCSVL depuis 2008 qui ne devrait pas ralentir avec les objectifs portés au sein du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET), du schéma de développement des ENR (SDE) et des zones d'accélération d'ENR établies à l'échelle intercommunale, le PLUi doit ainsi permettre le développement des ENR en lien avec ces objectifs tout en l'articulant avec les objectifs de préservation du patrimoine naturel, paysager et historique.

#### **Orientations**

- ❖ **Permettre le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien, méthanisation, bois-énergie, hydroélectrique, géothermie etc.) sur le territoire.**
- ❖ **Prioriser le développement des énergies renouvelables sur les espaces artificialisés (toitures, parkings, friches, anciennes carrières, plan d'eau artificialisé).**
- ❖ **S'assurer que les projets d'énergies renouvelables soient compatibles avec le voisinage habité et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans leur milieu environnant.**
- ❖ **Permettre le développement des projets de bois-énergie en intégrant la ressource locale et la protection des boisements existants.**
- ❖ **Permettre la rénovation thermique et la production d'énergie renouvelable sur le bâti existant en veillant le cas échéant à ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.**
- ❖ **Permettre le développement des réseaux d'énergie (chaud / froid).**
- ❖ **Favoriser aussi la conception bioclimatique des aménagements et construction, pour participer à la maîtrise de la consommation d'énergie et au confort des habitants et usagers.**

#### **4. Créer les conditions de préservation de la ressource en eau**

##### **Constats et enjeux**

L'eau est un élément majeur de l'identité de la CCSVL, situé au sein du bassin Loire-Bretagne et couvert par les SAGE de la Sèvre Niortaise et du Lay, plusieurs activités économiques (agriculture, conchyliculture, tourisme) sont dépendantes de la ressource en eau tout en représentant des sources de pression qualitative et quantitative sur celle-ci, la CCSVL est ainsi située en zone sensible (phosphates et nitrates), en zone vulnérable aux nitrates et en zone de répartition des eaux (zone d'insuffisance quantitative), plusieurs cours d'eau du territoire sont en dégradés d'un point de vue écologique et chimique et certaines masses d'eau souterraine sont également en pression qualitative et quantitative. D'autre part, les changements climatiques représentent un facteur de pression supplémentaire sur la ressource en eau, ainsi, le PLUi porte les orientations suivantes afin de préserver la ressource en eau et d'anticiper sa gestion en prenant en compte l'évolution des ressources futures.

##### **Orientations**

- ❖ **S'assurer l'adéquation entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les objectifs de développement.**
- ❖ **Assurer, pour les communes dotées d'un assainissement collectif, des capacités de collecte et de traitement des eaux usées suffisantes avant l'ouverture à l'urbanisation des zones.**
- ❖ **Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les projets d'aménagement.**
- ❖ **Limiter les rejets polluants urbains dans le milieu naturel pour ne pas dégrader les masses d'eau.**

## **AXE 4 – Vers un territoire rural aux richesses préservées, socle de l'identité du Sud Vendée Littoral**

### **1. Préserver et s'appuyer sur les 4 structurantes du paysage pour construire le projet**

#### **Constats et enjeux**

Consciente et soucieuse de la qualité de ses paysages, la Communauté des Communes entend garantir la préservation de ses espaces ruraux et notamment des paysages considérés comme identitaires et relevant à la fois du paysage dit « du quotidien » que du paysage remarquable.

Cette préservation pourra se faire au travers de la valorisation des quatre grands piliers qui constituent le socle paysager :

Tout d'abord l'eau : accroché à l'océan, le territoire est structuré par un réseau hydrographique dense que l'on retrouve sous différentes formes : l'océan Atlantique sur la façade Ouest, les cours d'eau principaux comme le Lay et la Vendée, les cours d'eau secondaires comme la Smagne et les plans d'eau, les plans d'eau majeurs mais aussi le réseau de canaux qui draine le marais. Cet élément « eau » fait partie intégrante de l'identité du territoire et doit être un élément du langage commun au projet,

Ensuite, la terre : ce territoire est un territoire rural, marqué par une agriculture présente et diversifiée. Le paysage évolue avec les caractéristiques de la terre qui constitue la gènesse profonde du territoire. Ainsi, du sud-ouest au nord-est, le paysage s'appuie et évolue au fil de la nature du sol : un paysage de sable, à un paysage d'argile, puis un paysage de calcaire et enfin un paysage de schiste. Ces faciès paysagers singuliers renforcent l'unité territoriale qui s'accroche à l'élément « eau » explicité ci-avant.

Puis, vient l'élément « Arbre », un pilier fort de ce territoire. Grands boisements, haies bocagères, haies taillées aux abords des canaux, végétations rases ou absence d'arbres dans certains lieux, l'arbre participe pleinement de l'identité du site : de son Histoire et de sa dynamique actuelle en lien avec l'agriculture notamment.

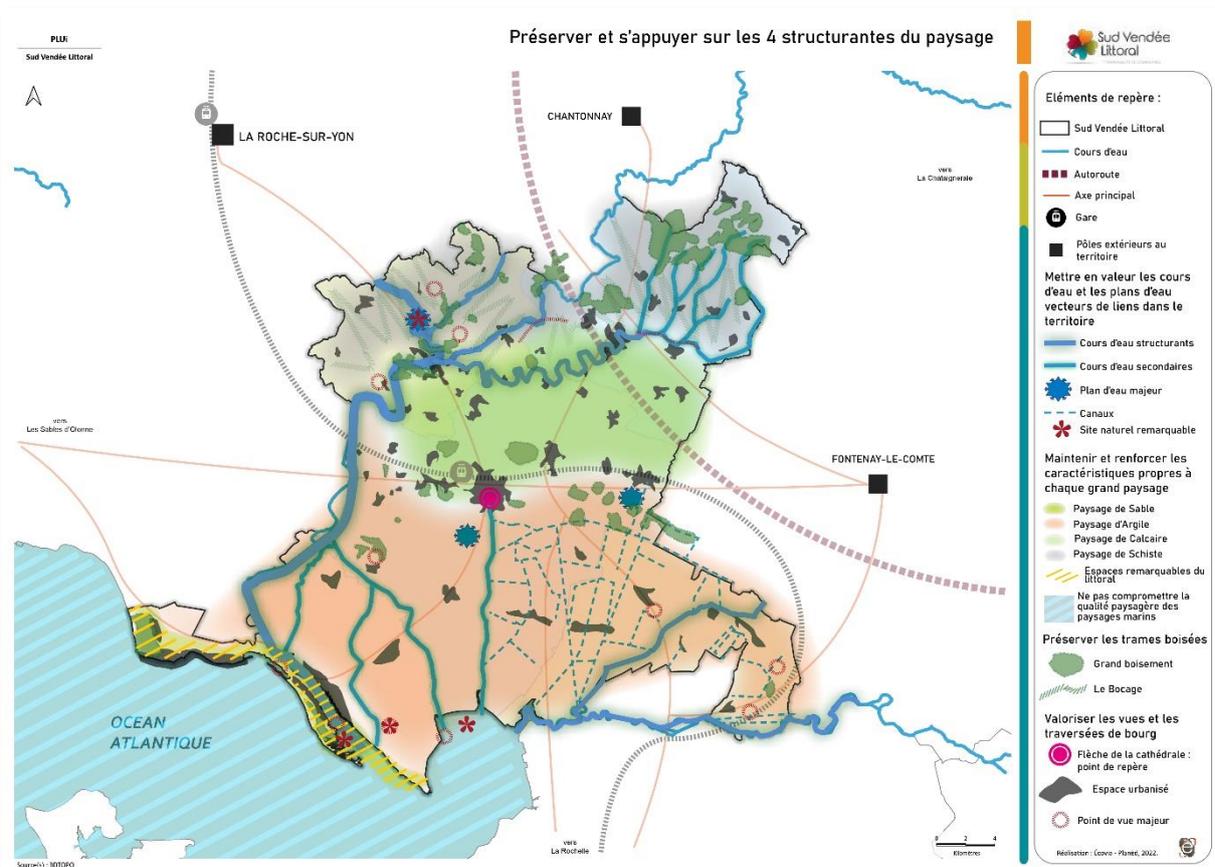
Enfin, le grand paysage, synthèse des trois structurantes précédentes, il se rencontre au quotidien dans le territoire. Points de vue sur l'horizon océanique, sur l'infini des marais, les collines du bocage ou le clocher de la cathédrale, les « vues » constituent un bien précieux qui racontent le territoire et renvoient son image auprès des habitants et des touristes.

Ainsi, il est important de préserver ce socle pour garantir le maintien, voire la valorisation, des faciès paysagers du territoire tout en créant du lien entre chaque entité.

#### **Orientations**

- ❖ **Mettre en valeur les cours d'eau et les plans d'eau vecteurs de liens dans le territoire : autant les cours d'eau structurants que les cours d'eau secondaires, les plans d'eau majeurs et les canaux.**
- ❖ **Maintenir et renforcer les caractéristiques propres à chaque grand paysage : Paysage de Mer, Paysage de Sable, Paysage d'Argile, Paysage de Calcaire et Paysage de Schiste.**

- ❖ Valoriser les vues qui offrent des points de vue identitaires sur le territoire que ce soit au travers de points de vue « du quotidien » que de point de vue dits « majeurs » mis en scène dans un belvédère.
- ❖ Préserver la qualité urbaine et les traversées de bourgs et de villages afin de respecter l'identité du territoire et inscrire les entrées de ville dans une démarche de valorisation et d'intégration paysagère et environnementales des éventuelles zones commerciales et/ou industrielles.
- ❖ Préserver les trames boisées qui constituent la richesse végétale « arbre » du territoire : patrimoine des haies bocagères et des canaux, patrimoine des boisements dans les plaines, patrimoine végétal dunaire et au-delà : la protection des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du territoire.
- ❖ Préserver les espaces remarquables et caractéristiques du littoral : milieux dunaires, espaces palustres, estuaire.
- ❖ Ne pas porter atteinte à la qualité des paysages marins depuis le littoral et jusqu'à la limite extérieure de la mer territoriale au large du territoire métropolitain (12 miles marins).



## 2. Un patrimoine bâti à protéger

### Constats et enjeux

Le territoire de Sud Vendée Littoral possède un riche patrimoine bâti. Qu'il soit reconnu comme en attestent les 58 édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, ou vernaculaire, ces éléments bâtis représentent l'identité locale du territoire.

Une multitude d'éléments de petit patrimoine parsème le Sud Vendée Littoral :

- Le patrimoine religieux comme les églises, abbayes et chapelles
- Le patrimoine habité comme les maisons de caractère, les manoirs et châteaux
- Le patrimoine fonctionnel qui retrace l'histoire territoriale : four à pain, lavoirs, moulins etc.

Ces éléments sont une plus-value majeur du territoire. L'enjeu de protection du patrimoine vernaculaire concerne le choix des éléments à protéger dans une logique identitaire et de qualité de cadre de vie.

### Orientations

- ❖ **Conforter la protection et la mise en valeur du patrimoine déjà reconnu (SPR de Luçon, périmètre des monuments historiques) et rechercher une cohérence entre les réglementations de ces différents périmètres et le PLUi.**
- ❖ **Identifier et préserver les éléments de petit patrimoine.**

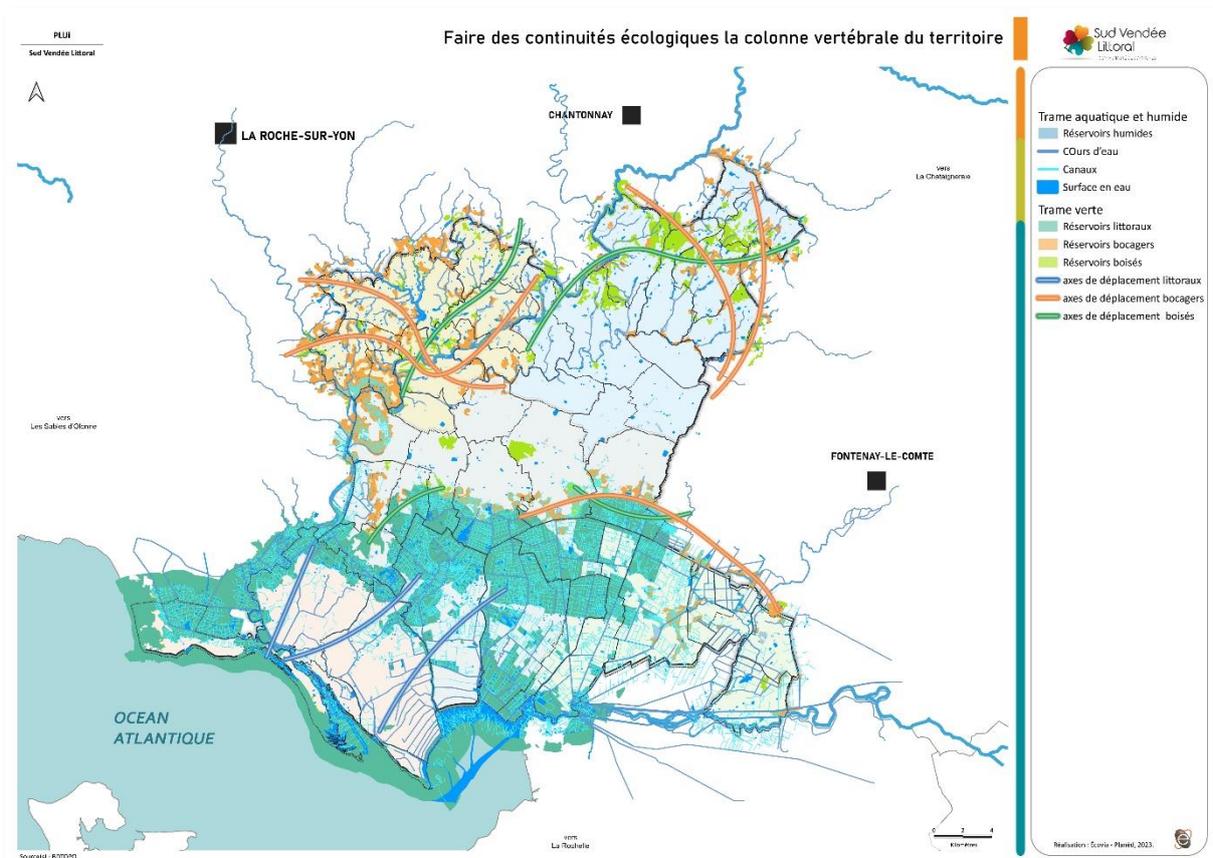
### 3. Faire des continuités écologiques la colonne vertébrale du territoire

#### Constats et enjeux

Le territoire dispose d'un réseau écologique important et diversifié reposant notamment sur des zones humides et un riche réseau hydrographique qui jouent un rôle important dans la préservation de la biodiversité et des écosystèmes locaux. Cette richesse écologique est traduite dans la trame verte et bleue, qui détaille les éléments composants des milieux naturels dans la cartographie ci-dessous. Il s'agit de planifier l'urbanisation de manière à minimiser son impact sur les zones naturelles d'intérêt. Les actions de préservation de ces espaces naturels peuvent également avoir des avantages en matière de réduction des inondations, d'amélioration de la qualité de la ressource en eau ou de santé environnementale.

#### Orientations

- ❖ **Protéger les réservoirs de biodiversité complémentaire.**
- ❖ **S'assurer de la non-fragmentation supplémentaire des corridors écologiques de la trame verte et bleue et veiller à préserver les corridors existants.**
- ❖ **Protéger les boisements importants, les zones humides, les cours d'eau, les zones de marais nécessaires au fonctionnement de la trame verte et bleue du territoire.**
- ❖ **S'assurer de la préservation des milieux naturels relictuels (prairies sèches, prairies subatlantiques, communaux) aussi inscrits dans la trame verte et bleue du territoire.**
- ❖ **Préserver les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables en application de la loi Littoral.**
- ❖ **Protéger le patrimoine naturel remarquable (vieux boisements, arbres remarquables, haies, étangs, marais, milieux relictuels) sans sanctuariser l'ensemble des composantes écologiques du territoire.**
- ❖ **Différencier les niveaux de protections en fonction des entités paysagères (marais – plaine et bocage) :**
  - Prioriser la protection des linéaires de haie le long des routes et ceux constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.
- ❖ **Proscrire l'urbanisation dans les réservoirs de biodiversité majeurs sauf projet d'intérêt collectif compatible avec le maintien des fonctionnalités :**
  - Pour les projets d'urbanisation d'intérêt général ou d'infrastructure, ceux-ci doivent alors justifier de leur compatibilité avec les fonctionnalités écologiques des réservoirs.
  - Pour les exploitations agricoles existantes.





**Sud Vendée Littoral**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

107 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 85 400 LUÇON

02 51 97 64 64

[accueil@sudvendeelittoral.fr](mailto:accueil@sudvendeelittoral.fr)

[www.cc-sudvendeelittoral.fr](http://www.cc-sudvendeelittoral.fr)