



# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Débatu le 17 Décembre 2025



# Préambule

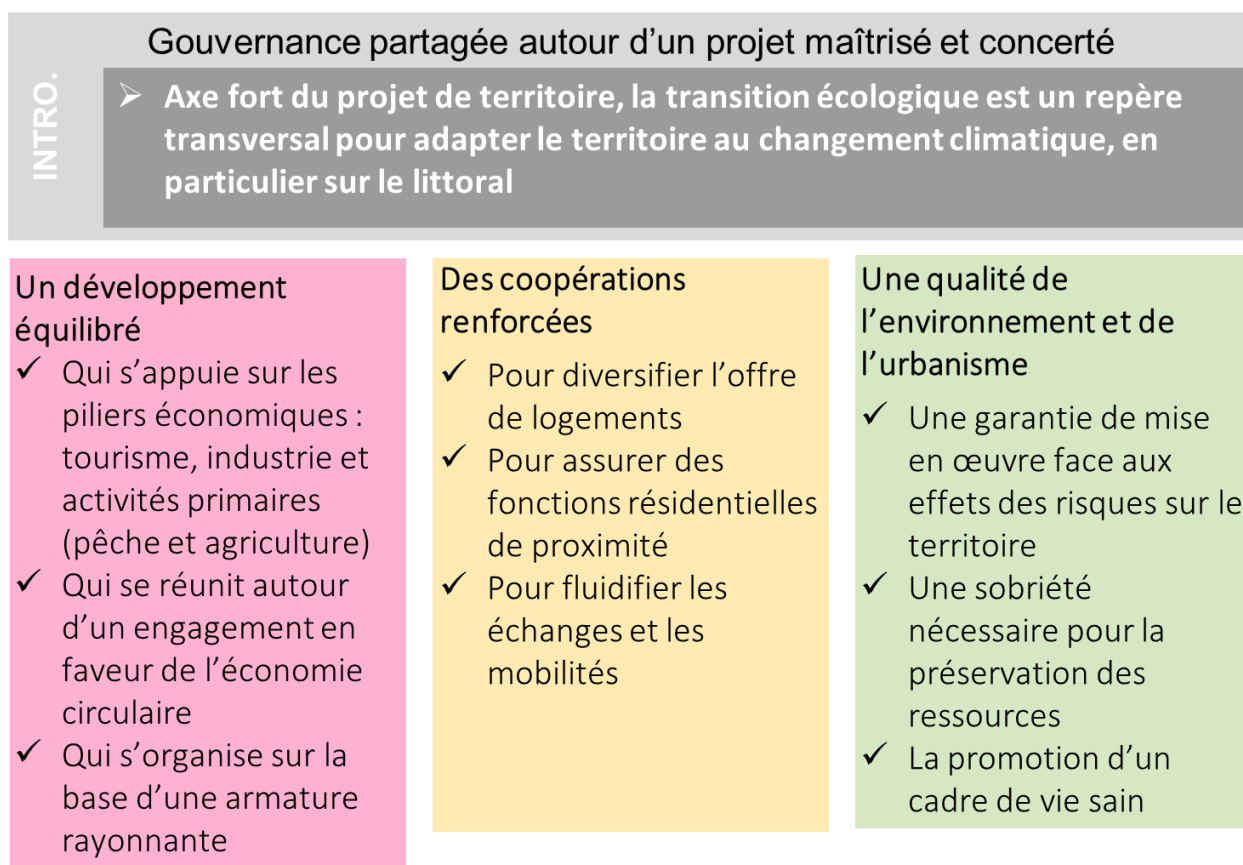
## 1.1. Le contexte de l'élaboration du PLUi-H

L'élaboration du PLUi-H s'est appuyée sur un diagnostic transversal approfondi et une phase de concertation communs à la révision du SCOT. Il a mobilisé les élus et les partenaires du territoire.

Pour rappel, le SCOT a un rôle intégrateur des différentes politiques publiques ayant trait à l'aménagement et au développement durable. Il répond donc aux enjeux des transitions en prenant appui sur les forces et capacités du territoire sur le long terme.

Ces réponses ont fait l'objet d'une déclinaison à travers les axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT et définissent donc une trajectoire de long terme portée par la transition écologique et l'adaptation au changement climatique de l'Agglomération du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

### Les axes du Plan d'Action Stratégique du SCOT



Les axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT ont été débattus le 24 juillet 2025 (délibération n°2025-04-02 du conseil de communauté du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie-Agglomération) et définissent une trajectoire de long terme portée par la transition écologique et l'adaptation au changement climatique.

Le PAS a posé le cadre de la mise en œuvre du SCOT pour la période 2027-2046 à l'appui de deux objectifs socles qui sont à préciser par le PLUi-H sur la décade 2027-2036 inclus :

- **un objectif d'évolution de la population du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie qui se traduit par un taux de croissance annuel moyen de +0.9%** pour la période 2027-2046 inclus, avec une première période 2027 à 2036 inclus de +1.1% par an ;
- **une enveloppe foncière pour le développement résidentiel et économique contenue à 187 ha** dédiée pour 70% à l'habitat et aux équipements et à 30% aux activités économiques.

## 1.2. Le cadre règlementaire du PADD du PLUi-H

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme « 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 énergies renouvelables, 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 ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

# Introduction générale du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H précise et complète la vision stratégique de long terme du SCOT :

Le PADD du PLUi-H s'inscrit dans une approche prospective du Pays de Saint Gilles Croix de Vie qui repose sur la mise en œuvre de la **transition écologique et l'adaptation au changement climatique** à l'horizon de 10 ans. Il tire parti également de la stratégie d'adaptation définie par le PCAET, des outils de réflexion et de gestion sur les risques littoraux, la ressource en eau, les mobilités, l'assainissement...avec pour ambition de définir un projet équilibré et adapté au regard des pressions qui s'exercent sur le territoire.

Il cherche à conforter le rayonnement de l'agglomération en lien avec **ses atouts propres** :

- 1<sup>er</sup> pôle industriel du littoral vendéen lié aux productions primaires de la terre (agriculture, maraichage, vigne) et de la mer (pêche, conchyliculture) ainsi que de l'industrie (nautisme...)
- 3<sup>e</sup> pôle de population de Vendée, porté par des infrastructures de transports avec une gare bicéphale intégrée au Service Express Régional Métropolitain (SERM) nantais, ports, équipement culturel, lycée public...
- Destination touristique aux sites complémentaires entre littoral et bocage.

Les orientations du PADD reposent sur **une armature territoriale valorisant en particulier le lien terre-mer et cherchant à affirmer chacun de ses 3 bassins de vie** :

- **Le bassin de vie Pôles littoral** : la polarité structurante Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez, est appuyée par les bourgs de proximité de Givrand, Le Fenouiller et Notre-Dame-de-Riez,
- **Le bassin de vie Littoral Sud** : la polarité qui réunit Bretignolles-sur-Mer et Brem-sur-Mer est appuyée des bourgs de proximité de La Chaize-Giraud et Landevielle,
- **Le bassin de vie rétro-littoral** : les pôles de Coëx et Commequiers se conjuguent pour jouer leur rôle de véritables portes d'entrée complémentaires avec les territoires voisins (Challans et Aizenay), et les bourgs de proximité de Saint-Révérend, Saint-Maixent-sur-Vie et l'Aiguillon-sur-Vie.

## L'armature territoriale et les bassins de vie du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie



La déclinaison des ambitions pour le PLUi-H est traduite dans les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sont les suivants et qui sont développés ci-après :

- 1 - Conforter les centralités et les sites d'accueil d'activités économiques pour leur pleine inscription dans les flux d'activités et de personnes**
- 2 - Garantir un développement résidentiel équilibré, pour favoriser le « bien vivre » à l'année**
- 3 - Préserver un environnement favorable à la santé**



## Plan général

### Préambule ..... 1

- 1.1. Le contexte de l'élaboration du PLUi ..... 1
- 1.2. Le cadre réglementaire ..... 2

### Introduction générale du PADD ..... 3

### AXE 1 Conforter les centralités et les sites d'accueil d'activités économiques pour leur pleine inscription dans les flux d'activités et de personnes ..... 7

- 1.1. Soutenir la qualité de vie dans les centralités avec une déclinaison selon l'armature territoriale..7
  - Garantir la vitalité des centralités au sein des espaces urbanisés ..... 7
  - Favoriser l'attractivité des centralités selon leur rôle dans l'armature territoriale et leur coopération au sein de chacun des trois bassins de vie ..... 8
  - Encadrer les activités commerciales sur les sites périphériques, pour soutenir l'offre des centralités .... 9
- 1.2. Diversifier les formes d'implantation des projets économiques en faveur des transitions avec une déclinaison selon les types de sites ..... 9
  - Affirmer la vocation des sites économiques au regard de l'armature territoriale ..... 9
  - Compléter d'une stratégie foncière pour le développement économique : ..... 10
- 1.3. Mettre en place la stratégie de mobilités avec une déclinaison par bassins de vie ..... 11
  - Rééquilibrer le système de mobilité en rendant les solutions durables plus attractives et compétitives, tout en réduisant progressivement les avantages de l'autosolisme ..... 11

### AXE 2 Garantir un développement résidentiel équilibré, pour favoriser le « bien vivre » à l'année ..... 12

- 2.1. Assurer un développement de l'habitat en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire 12
- 2.2. Diversifier l'offre de logements pour accompagner les évolutions familiales et les parcours résidentiels ..... 13
- 2.3. Améliorer la structuration entre les communes pour faciliter l'accès à des solutions de proximité et mettre en place les conditions d'accueil des nouvelles populations ..... 14
  - Assurer un équilibre entre le développement démographique et le déploiement des équipements .... 14
  - Coopérer dans le déploiement de l'offre de services et d'équipements par la complémentarité entre les communes ..... 14
  - Valoriser l'identité des lieux au profit d'espaces publics conviviaux ..... 14

## AXE 3 Un environnement favorable à la santé ..... 15

|      |  |    |
|------|--|----|
| 3.1. | Intégrer la vulnérabilité du territoire au changement climatique.....  | 15 |
| 3.2. | Préserver et restaurer les ressources naturelles .....   | 16 |
|      | Préserver la ressource en eau .....  | 16 |
|      | Préserver et restaurer la biodiversité.....  | 16 |
|      | Accompagner l'adaptation de l'agriculture.....   | 17 |
|      | Préserver les sols en tant que socle des ressources naturelles, paysagères et agricoles et de<br>préservation de la santé humaine..... | 17 |
| 3.3. | Tendre vers la neutralité carbone et prendre appui sur les énergies renouvelables en cohérence<br>avec le PCAET .....                  | 18 |
| 3.4. | Accompagner une intensification urbaine favorable à la santé .....   | 18 |

## AXE 1

# Conforter les centralités et les sites d'accueil d'activités économiques pour leur pleine inscription dans les flux d'activités et de personnes

L'axe 1 du PADD définit les bases de la stratégie de développement économique du territoire en s'appuyant sur les piliers du territoire que sont le tourisme, l'industrie et les activités primaires : pêche et agriculture. Il précise les objectifs destinés à développer l'attractivité et la complémentarité entre littoral et rétro-littoral des centralités qui composent chaque bassin de vie et qui accueillent ces acteurs économiques. Il anticipe à sa mesure l'adaptation des fonctions littorales au changement climatique. Il encadre les modalités d'organisation du foncier économique en dehors des centralités en cohérence notamment avec les objectifs de consolidation de l'armature territoriale et de gestion économe du foncier. La mise en œuvre de la stratégie mobilité du territoire est déployée pour accompagner la complémentarité des centralités, les déplacements du quotidien et ceux générés par la fréquentation estivale. Ces ambitions sont développées selon les modalités qui suivent :

### 1.1. Soutenir la qualité de vie dans les centralités avec une déclinaison selon l'armature territoriale

#### Garantir la vitalité des centralités au sein des espaces urbanisés

- Valoriser les caractéristiques propres de chaque centralité du fait de leur positionnement au sein du territoire, de leurs relations entre elles et avec les territoires voisins
- Soutenir la concentration de l'offre d'équipements, services et commerces dans les centralités au bénéfice de leur attractivité



## Favoriser l'attractivité des centralités selon leur rôle dans l'armature territoriale et leur coopération au sein de chacun des trois bassins de vie

**Pour le bassin de vie du « pôle littoral »**, le pôle littoral structurant composé de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez, est appuyé par les bourgs de proximité de Givrand, Le Fenouiller et Notre-Dame-de-Riez, pour constituer le **3e pôle de Vendée** (en nombre d'habitants, après La Roche-sur-Yon et Les Sables-d'Olonne).

**Port majeur de la côte vendéenne**, avec la confluence de la Vie et du Jaunay, les flux économiques et d'emplois sont guidés par cet **environnement naturel remarquable** (marais, corniche, littoral) sur lequel s'est constitué un patrimoine local emblématique. La montée en puissance de la **gare bicéphale** (sur Saint-Gilles et Saint-Hilaire) participe à cette attractivité.

**L'économie locale est diversifiée**, combinant commerce, industrie, agriculture, zones d'activités et ports actifs. L'activité touristique y est développée, avec de nombreux campings, résidences secondaires et équipements d'accueil.

Ce rôle de pôle se traduit également par la **présence d'équipements structurants** (scolaires, sportifs, culturels) et par leur développement continu. Le territoire connaît une forte croissance démographique, ce qui renforce les besoins en logements, services et mobilités.

**Pour le bassin de vie « rétro-littoral »**, les pôles de Coëx et Commequiers se conjuguent pour jouer leur rôle de véritables **portes d'entrée complémentaires** avec les territoires voisins (Challans et Aizenay), et les bourgs de proximité de Saint-Révérend, Saint-Maixent-sur-Vie et l'Aiguillon-sur-Vie garantissent la pleine inscription au sein du Pays de Saint-Gilles-Croix de Vie. **Le carrefour des axes routiers Challans – Les Sables-d'Olonne (RD32) et Saint-Gilles-Croix-de-Vie – Cholet (RD6) symbolise cette convergence d'intérêt** avec l'emplacement du Vendéopôle.

Ce bassin de vie conjugue des fonctions résidentielles, économiques et agricoles, avec une identité marquée par son ancrage rural. La **double dynamiques résidentielle et économique** (agriculture, industrie, commerce) s'établit dans un cadre favorable au **tourisme vert** (rivières et lacs, golf, vélo-rail, château de Commequiers, moulin de Saint-Révérend, parc de Coëx, zone de loisirs...).

Ce bassin de vie accueille une population active et plus jeune ce qui implique des besoins croissants en termes d'équipements de proximité (scolaire, santé, sports...) **dans une approche en réseau permise par les mobilités.**

**Pour le bassin de vie du « littoral Sud »**, le pôle qui réunit Bretignolles-sur-Mer et Brem-sur-Mer est appuyé des bourgs de proximité de La Chaize-Giraud et Landevielle. Au contact de l'agglomération des Sables-d'Olonne, ce bassin de vie du littoral vendéen se caractérise par une **diversité paysagère** riche (côte, dunes, vignoble) et un **cadre de vie naturel attractif**, qui conjugue tourisme, patrimoine local (marais, bourg de La Chaize-Giraud), terroir des vignes de Brem (« Fiefs Vendéens ») et activités économiques variées (agriculture, industrie, artisanat, tourisme).

La convergence des axes routiers (RD12, RD32 et RD40) sur La Chaize-Giraud et Landevielle en font un carrefour et point d'appui du pôle littoral Sud.

Les **équipements de proximité** visent à répondre aux besoins de la population, avec le **développement d'une vie durable à l'année** nécessaire pour accompagner le vieillissement de la population amenant à une attention spécifique sur la santé. La dynamique associative, marquée par des coopérations au sein de ce bassin de vie, participe pleinement à la vitalité des activités culturelles, sportives et de loisirs.

## Encadrer les activités commerciales sur les sites périphériques, pour soutenir l'offre des centralités

- Intensifier l'offre commerciale des centralités en ciblant les secteurs moteurs pouvant amener à des implantations privilégiées de commerces et services
- Inscrire la revitalisation de l'offre commerciale et de services dans les opérations de renouvellement urbain
- Préserver des façades vivantes pour disposer de surfaces suffisantes et y déployer une offre commerciale et de services
- Agencer les espaces publics en mesure d'accueillir des commerces ambulants et des activités saisonnières démontables
- Maîtriser l'offre commerciale en périphérie des espaces urbanisés en y permettant le déploiement d'activités d'envergure, en particulier sur la polarité littorale structurante (en accord avec le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique DAACL du SCoT)
- Préciser les conditions d'implantations des formes de commerces innovants (e-commerce, circuits-courts...)

## 1.2. Diversifier les formes d'implantation des projets économiques en faveur des transitions avec une déclinaison selon les types de sites

### Affirmer la vocation des sites économiques au regard de l'armature territoriale

- Poursuivre la stratégie économique au sein des trois types de zones d'activités :
  - ✓ Mettre en perspective le carrefour majeur, au croisement des RD6 et RD32, qu'est le Vendéopôle, en confirmant ce pôle économique à fort rayonnement comme espace vitrine des savoir-faire productifs disposant d'une offre diversifiée de services pour les entreprises et les salariés
  - ✓ Accompagner les entreprises génératrices d'emplois et de flux au sein des zones de rayonnement intercommunal
  - ✓ Conforter les activités productives, artisanales et tertiaires dans les zones de proximité
- Garantir le développement des activités sur des sites dédiés :
  - ✓ Permettre l'ancrage des activités au sein de monosites industriels existants situés hors zone d'activité et hors centralité
  - ✓ Organiser les activités aux vocations ciblées au sein de l'espace urbanisé (tels que les ports, les commerces, le tourisme dont les campings, hôtels et sites d'activités de loisirs, etc.) en assurant leur insertion urbaine, paysagère et environnementale de qualité

- S'assurer d'une visibilité à long terme des activités primaires en accord avec les conditions de valorisation des ressources locales (eau, sol, énergie, air) à préserver :
  - ✓ Maintenir les activités agricoles au sein de l'espace rural en lien avec le projet alimentaire territorial
  - ✓ Prendre en compte les activités de cultures marines et de pêches ainsi que les activités de la bande côtière

### Compléter d'une stratégie foncière pour le développement économique :

- Requalifier les sites économiques pour y favoriser le développement d'activités
- Ajuster les conditions d'implantation des projets économiques pour densifier les activités accueillies (faciliter les constructions en hauteur, permettre une gestion économe des marges de recul, valoriser les limites séparatives, conditionner les aires de stockage de matériaux, encadrer les mutations du bâti existant sans lien avec les activités économiques...)
- Encourager la création de nouveaux produits immobiliers plus soucieux d'optimisation foncière (à l'exemple du « village d'entreprises »)
- Favoriser la mutualisation des espaces économiques, à l'image des stationnements partagés entre entreprises
- Répondre aux besoins de développement des entreprises par une offre foncière adaptée et mesurée en accord avec la trajectoire de sobriété foncière
- Etudier de nouvelles formes d'accueil des entreprises par de nouveaux modèles d'offres, tel que le bail à la construction qui privilégie la location d'un terrain sur une longue durée par la collectivité et l'engagement de l'entreprise dans l'édification et l'entretien du bâtiment

### 1.3. Mettre en place la stratégie de mobilités avec une déclinaison par bassins de vie

- Rééquilibrer le système de mobilité en rendant les solutions durables plus attractives et compétitives, tout en réduisant progressivement les avantages de l'autosolisme

#### Pour le bassin de vie du « pôle littoral » :

- Associer les fonctions urbaines structurantes à de l'offre multimodale
- Consolider un réseau de bus d'agglomération cadencé et lisible, connecté au TER et aux lignes interurbaines
- Assurer la complémentarité avec le TAD et les continuités cyclables/piétonnes.
- Adapter les solutions de mobilités aux flux touristiques par une offre saisonnière renforcée.

#### Pour le bassin de vie du « rétro-littoral »

- Renforcer l'accessibilité aux zones d'activités et aux centralités, dans une logique solidaire et inclusive.
- Articuler les pôles de mobilité rétro-littoraux avec le réseau régional.
- Faciliter les mobilités actives quotidiennes et de loisirs, ainsi que le covoiturage et l'autopartage pour les liaisons intercommunales.

#### Pour le bassin de vie du « littoral Sud »

- Permettre une offre souple (TAD/TPMR) en relais des lignes régulières.
- Inscrire les pôles de mobilité littoraux dans le prolongement saisonnier de la ligne Littorale.
- Déployer des navettes estivales et en correspondances avec l'offre TER pour limiter la pression automobile.
- Développer des mobilités actives et du partage de la voiture.

TAD : Transport A la Demande  
TER : Transport Express Régional  
TPMR : Transport de Personne à Mobilité Réduite

## AXE 2

# Garantir un développement résidentiel équilibré, pour favoriser le « bien vivre » à l'année

L'axe 2 du PADD s'inscrit dans une trajectoire apaisée du rythme de production de logements nouveaux intégrant ainsi les enjeux liés au vieillissement de la population et à la prise en compte de la pression sur les ressources telles que la disponibilité de la ressource en eau. L'adaptation au changement climatique du territoire impose l'adaptation du bâti existant et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'aléas connues.

Il cherche à infléchir les modes de production des logements vers le logement permanent pour répondre aux besoins des populations qui souhaitent habiter à l'année sur le territoire, qui sont aujourd'hui empêchées par la tension sur le marché de l'immobilier. Il prône la diversification de l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel des actifs, des ménages jeunes et plus âgés notamment à travers une offre en logements accessibles dont en locatif social. La production de logements nouveaux constituant le principal facteur de pressions sur les ressources du territoire, les leviers destinés à favoriser le renouvellement urbain, la rénovation, l'adaptation du bâti existant et la gestion économe du foncier doivent être activés.

L'offre en logements est corrélée au déploiement des services et équipements sur lequel s'appuient l'armature urbaine, la vitalité de ses centralités et l'attractivité des bassins de vie, en lien avec des paysages urbains qualitatifs. Il est traduit selon les orientations suivantes :

### 2.1. Assurer un développement de l'habitat en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire

- Accompagner la dynamique démographique significative, qui se traduit par un taux d'évolution de 1,1% en moyenne par an pour atteindre une population de près de 62 500 habitants en 2037, et par une production de l'ordre de 545 logements neufs en moyenne par an, sur la période 2027-2036 inclus du PLUi-H.
- Maintenir un développement plus marqué dans les polarités littorales que sur le reste du territoire.

- Renforcer en premier lieu l'intensification de la production de logements dans l'espace urbanisé pour toutes les communes et faire évoluer les formes urbaines vers des modèles moins consommateurs de foncier.
- Continuer d'intervenir sur le parc existant en réhabilitant les logements, notamment sur le plan énergétique, en luttant contre le logement indigne, et en favorisant les opérations de renouvellement urbain de qualité.
- Garantir la capacité d'accueil en fonction du développement de l'habitat et de la préservation des milieux, la protection face aux risques, notamment littoraux, et la desserte par les équipements (assainissement, eau potable, électricité, voirie, communication numérique...).

## 2.2. Diversifier l'offre de logements pour accompagner les évolutions familiales et les parcours résidentiels

- Encourager le développement de produits logements abordables en accession à la propriété et en locatif, et diversifier la typologie (intégrer davantage de logements de petite et moyenne taille) pour permettre l'installation de jeunes ménages et globalement d'actifs.
- Favoriser l'accueil d'habitants à l'année en privilégiant le développement des résidences principales, grâce à la mobilisation d'un ensemble d'outils permettant de limiter les résidences secondaires et meublés touristiques (loi Le Meur, dispositif « Louez à l'année », fiscalité...).
- Prioriser le développement d'une offre locative à loyer modéré pour maintenir sur le territoire les ménages à ressources modestes et faibles, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, seuls ou en famille, en activité ou retraités ; et anticiper l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en soutenant en particulier les communes de plus de 3500 habitants et proches de ce seuil.
- S'appuyer sur le développement de partenariats avec les acteurs du foncier et de l'immobilier (Offices Fonciers Solidaires, Etablissement Public Foncier, réseau de la promotion immobilière...).
- Conforter le développement de modes d'habitat répondant aux besoins spécifiques liés : au vieillissement de la population, à la dépendance et au handicap, à la saisonnalité de l'activité économique, à la précarité des populations défavorisées, des jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel, et à la monoparentalité, ainsi qu'à l'itinérance des gens du voyage.



## **2.3. Améliorer la structuration entre les communes pour faciliter l'accès à des solutions de proximité et mettre en place les conditions d'accueil des nouvelles populations**

### **Assurer un équilibre entre le développement démographique et le déploiement des équipements**

- Conforter le tissu commercial, de services et d'équipements pour améliorer la réponse aux besoins de la population en place et à venir.
- Accompagner le vieillissement de la population par des logements adaptés, mais aussi des services notamment de santé et de mobilités pour leur accessibilité.
- Permettre la réversibilité des équipements (vers un nouvel usage) ou leur transformation (restructuration lourde) en fonction des dynamiques démographiques et des nouveaux besoins.

### **Coopérer dans le déploiement de l'offre de services et d'équipements par la complémentarité entre les communes**

- Constituer des logiques de mutualisation d'équipements et de mise en réseau à l'image des vocations données à des installations sportives (salle de gym de Le Fenouiller, salle d'arts martiaux à Coëx, salle d'escalade à Saint-Gilles-Croix-de-Vie...) et de l'offre culturelle (La Balise « hors les murs »).
- Faciliter la mise en réseau des professionnels de santé en lien avec les actions du Contrat Local de Santé.
- Coordonner le système de mobilité avec l'offre de services pour permettre de rendre accessible cette offre et d'amener ces services vers les domiciles des personnes à mobilité réduite.

### **Valoriser l'identité des lieux au profit d'espaces publics conviviaux**

- Maintenir une vie locale active tout au long de l'année dans chacune des centralités par un panel complet d'offres de services de proximité (santé, mobilité, enseignement, commerce...).
- Poursuivre le soutien aux activités sportives, culturelles et de loisirs pour apporter une animation permanente du territoire.
- Concevoir des espaces publics qui soutiennent les mobilités et usages piétonniers du quotidien et la qualité de l'habiter, accessibles à toutes les générations : déplacements de proximité, activités de plein air temporaires ou permanentes accessibilité pour tous, échanges sociaux, santé et jeux, etc.

## AXE 3

# Un environnement favorable à la santé

L'axe 3 du PADD affiche la préoccupation forte de recherche de la réduction de la vulnérabilité du territoire et de ses habitants au changement climatique en particulier sur le littoral, avec la stratégie locale de gestion des risques littoraux (submersion, inondation, érosion) en cours d'élaboration sur le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Il se préoccupe également des incidences du réchauffement climatique sur le tissu urbain (performance énergétique du bâti, îlots de chaleur...) et des autres risques naturels connus sur le territoire.

La limitation des pressions existantes et prévisibles sur les ressources du territoire : *eau, sol, nature et paysages* constitue une orientation forte pour améliorer le cadre de vie et réduire les risques et nuisances pour les populations. Elle vient renforcer la cohérence des ambitions affichées en la matière dans les axes 1 et 2 du PADD : *La trajectoire d'évolution de la population retenue par le PADD d'une croissance moyenne annuelle de +1.1% sur la période 2027-2036 (par rapport au +1.7% sur la période 2016-2022) est en accord avec celle du PTGE du SAGE Vie et Jaunay en vue de maintenir à l'horizon 2050 un accès à l'eau aux différents usages présents sur le bassin versant : biodiversité, alimentation en eau, agriculture, loisirs.*

Dans le prolongement du programme d'actions du PCAET, les orientations relatives aux énergies renouvelables sont destinées à la fois à réduire les émissions de GES du territoire et sa dépendance énergétique.

L'axe 3 du PADD définit les modalités de protection et de gestion durable de la ressource « sol » favorisant de ce fait la préservation de la ressource en eau, la préservation et la restauration de la biodiversité, le maintien et l'adaptation de l'agriculture, la captation du dioxyde de carbone atmosphérique. Il fixe en ce sens une enveloppe foncière maximale destinée à l'urbanisation nouvelle pour la période du PLUi-H. Il définit les conditions de la gestion économe en vue d'une intensification urbaine qualitative.

### 3.1. Intégrer la vulnérabilité du territoire au changement climatique

- Engager une adaptation progressive du territoire en vue de réduire la vulnérabilité aux risques littoraux, en lien avec la submersion et l'érosion de la bande côtière
- S'adapter à la montée des températures en adaptant l'urbanisme via la lutte contre les îlots de chaleur et en adaptant le bâti aux fortes amplitudes de température

- Limiter le risque inondation lié au ruissellement pluvial en développant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement et les constructions à l'appui du schéma directeur des eaux pluviales
- Prendre en compte les effets de la remontée de nappe (y compris le biseau salé) et des mouvements de terrain dans la conception du bâti et des infrastructures et en préservant un cycle de l'eau favorable
- Prendre en compte le risque rupture de barrage en aval des lacs d'Appremont, du Jaunay et du Gué Gorand et en cohérence avec la servitude associée
- Prendre en compte le risque incendie dans et aux abords des massifs forestiers à travers leur gestion durable et à travers la maîtrise de l'urbanisation à leurs abords en lien avec la capacité du réseau incendie

## 3.2. Préserver et restaurer les ressources naturelles

### Préserver la ressource en eau

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité réelle de l'assainissement des eaux usées des stations d'épuration et des réseaux
- Encadrer l'évolution de l'occupation des sols dans les périmètres de protection de captage Alimentation en Eau Potable (AEP) en particulier en préservant les haies et boisements et en cohérence avec les périmètres de protection en termes de construction et d'urbanisation nouvelle
- Préserver et améliorer les fonctionnalités écologiques de la trame bleue (y compris marine) en préservant particulièrement celles des cours d'eau (la Vie, le Ligneron, le Jaunay, le Gué Gorand et leurs affluents) et en maîtrisant les risques de pollution des milieux aquatiques et marins
- Maîtriser les besoins en eau dans l'aménagement, les constructions et les usages en améliorant la performance des réseaux d'alimentation et en favorisant la réutilisation de l'eau usée et pluviale

### Préserver et restaurer la biodiversité

- Consolider l'armature des réservoirs de biodiversité représentés par les sites NATURA 2000, les sites RAMSAR, les espaces naturels sensibles et les ZNIEFF en tant qu'espaces naturels remarquables, y compris maritimes - et des continuités écologiques en lien avec la connaissance renouvelée de ce patrimoine naturel associée aux inventaires des zones humides, du bocage, aux atlas de biodiversité communale...
- Mettre en place les outils de protection et de restauration adaptés en vue d'améliorer la qualité de ces milieux
- Tirer parti de l'opportunité de renforcement des services écosystémiques associés à la trame écologique pour développer la préservation et la mise en valeur des paysages

## Accompagner l'adaptation de l'agriculture

- Maintenir une gestion collective de la ressource en eau garante de l'accès à l'eau pour l'agriculture
- Préserver le foncier et les outils agricoles (sites et équipements) via les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et via une zone agricole dédiée afin d'offrir une lisibilité de long terme favorable au renouvellement des générations d'exploitants et en intégrant les sites dans les zones soumises aux risques
- Permettre le maintien de l'activité d'élevage et l'évolution des exploitations avec une attention particulière aux distances sanitaires de réciprocité associées des bâtiments d'exploitation vis-à-vis des tiers
- Permettre la diversification de l'activité agricole y compris le développement des énergies renouvelables en lien avec la protection des ressources (milieux naturels, eau, paysages, nuisances...), avec les objectifs du PCAET, tout en encadrant cette diversification à la seule finalité de maintenir et développer l'activité agricole, en cohérence notamment avec le document cadre vendéen sur le photovoltaïque au sol
- Maintenir une agriculture fonctionnelle en anticipant les enjeux liés à la cohabitation de différents usages de l'espace rural avec la prise en compte des nuisances liées à l'activité agricoles, la circulation agricole, les zones de non traitement et d'épandage
- Encadrer les changements de destination des bâtiments agricoles désaffectés en évaluant leur potentiel agricole et à l'appui de critères adaptés à la capacité d'accueil du territoire pour d'autres usages

## Préserver les sols en tant que socle des ressources naturelles, paysagères et agricoles et de préservation de la santé humaine

- Réduire la consommation d'espace pour la période 2027-2036 traduit à travers une enveloppe foncière maximum de 124,7 ha dont 28 ha dédiés à l'économie (soit un partage équivalent par décade de l'enveloppe foncière dédiée à l'économie prévue par le SCOT), le solde étant prévu pour l'habitat et les équipements
- Assurer une gestion économe de cette enveloppe foncière rendue possible grâce à un objectif de production d'un minimum de 50% des nouveaux logements dans l'espace urbanisé.
- Poursuivre le renouvellement des modalités d'aménagement plus économes en foncier au sein de l'espace urbanisé en renforçant la diversification des formes urbaines, des typologies de logements et de l'offre économique.

### 3.3. Tendre vers la neutralité carbone et prendre appui sur les énergies renouvelables en cohérence avec le PCAET

- Décarboner les modes de vie en cohérence avec la stratégie de mobilité et le schéma directeur des modes doux et en accompagnant l'évolution des pratiques des activités : agriculture, pêche, industrie, tourisme, logement...
- Maintenir et renforcer la capacité de stockage du carbone à travers la préservation des puits de carbone naturels (boisements, haies, zones humides, prairies...), la réduction de l'artificialisation et la renaturation
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et préserver les ressources en s'appuyant sur l'économie circulaire et en favorisant les conditions pour la valorisation des déchets générés sur le territoire
- Faire évoluer les modes constructifs afin de renforcer les performances énergétiques des espaces urbanisés et des bâtiments
- Améliorer la qualité de l'air et la santé en développant les informations sur les différents risques (radon, végétation allergène...)
- Permettre l'installation des énergies renouvelables (EnR) avec un encadrement en lien avec la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers, agricoles, de risques de nuisances vis-à-vis des riverains et de sobriété foncière
- Accompagner la gestion durable du bois-énergie à travers un inventaire harmoniser des haies et boisements

### 3.4. Accompagner une intensification urbaine favorable à la santé

- Favoriser l'adaptation au changement climatique en permettant la réduction de la vulnérabilité du bâti et de l'urbanisme
- Valoriser la qualité des paysages et milieux naturels environnants associés aux trois unités paysagères emblématiques du territoire (le marais breton vendéen, la cote vendéenne, le bocage rétro-littoral) en favorisant leur accessibilité depuis l'espace urbanisé par les mobilités douces, les transitions paysagères : continuité de la trame végétale, cônes de vue...
- Renforcer l'intensification urbaine favorable aux liens et aux échanges et à la réduction des besoins en déplacements motorisés
- Considérer la qualification des paysages urbains en articulant les formes urbaines (implantation, volumétrie, architecture, espaces publics...), l'offre en services de proximité, les mobilités douces, pour offrir des lieux de vie conviviaux, accessibles
- Encourager la renaturation des espaces urbains pour y renforcer la place du végétal et consolider les corridors écologiques existants appuyés en particulier sur les cours d'eau qui traversent les bourgs

(exemple du Gué Gorand à Coëx ou de son affluent à Saint-Révérend), où sur une trame verte  
(exemple de la trame paysagère de la route du Sel à Saint-Gilles-Croix-de-Vie)