

Département de la Vendée (85)

## Commune de L'Aiguillon sur Vie

### PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	Prescription	Arrêt	Approbation
<b>Elaboration n°1</b>			06.12.2006
<b>Modification n°1</b>			17.02.2009
<b>Modification simplifiée n°1</b>			13.07.2009
<b>Modification n°2</b>			22.02.2011
<b>Modification simplifiée n°2</b>			
<b>Modification n°3</b>			
<b>Révision n°1</b>	28.04.2011	16.07.2013	25.02.2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 25.02.2014

M. le Maire  
Loïc NAULET

## ↘ Sommaire

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), FONDEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE L'AIGUILLON SUR VIE.....	3
UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE ».....	4
DES ENJEUX FORTS POUR L'ELABORATION DU PLU DE L'AIGUILLON SUR VIE.....	4
<b>AXE I : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET VALORISER LE PATRIMOINE.....</b>	<b>7</b>
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS.....	7
<b>AXE II : GARANTIR L'EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL DE LA POPULATION.....</b>	<b>11</b>
POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION LOCALE CONTRIBUANT AU DYNAMISME DE LA COMMUNE.....	11
RECHERCHER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE DANS L'AMENAGEMENT DU BOURG DE L'AIGUILLON.....	12
ADAPTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS AUX EVOLUTIONS PROGRAMMEES DE LA POPULATION.....	14
<b>AXE III : PERENNISER LES CONDITIONS D'UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE.....</b>	<b>15</b>
<b>AXE IV : DEVELOPPER UNE NOUVELLE LOGIQUE D'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS.....</b>	<b>17</b>

## ➤ Introduction

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), FONDEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE L'AIGUILLON SUR VIE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Ainsi, il définit les objectifs d'aménagement et de développement de la commune pour les dix années à venir.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD.

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet communal, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.



Il s'applique sur la totalité du territoire communal et il détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des espaces urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural d'une part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable d'autre part

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à échelle supracommunale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie en cours d'élaboration, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : la loi paysage, la loi sur l'eau, ... Divers documents préconisent également des orientations à donner au Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans divers domaines : c'est le cas, du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, de la Charte agricole du département...

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de L'Aiguillon sur

Vie est encadré par divers documents dont l'échelle dépasse les limites communales.



## UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de L'Aiguillon sur Vie s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, **le développement des communications numériques**, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

**Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

## DES ENJEUX FORTS POUR L'ELABORATION DU PLU DE L'AIGUILLON SUR VIE

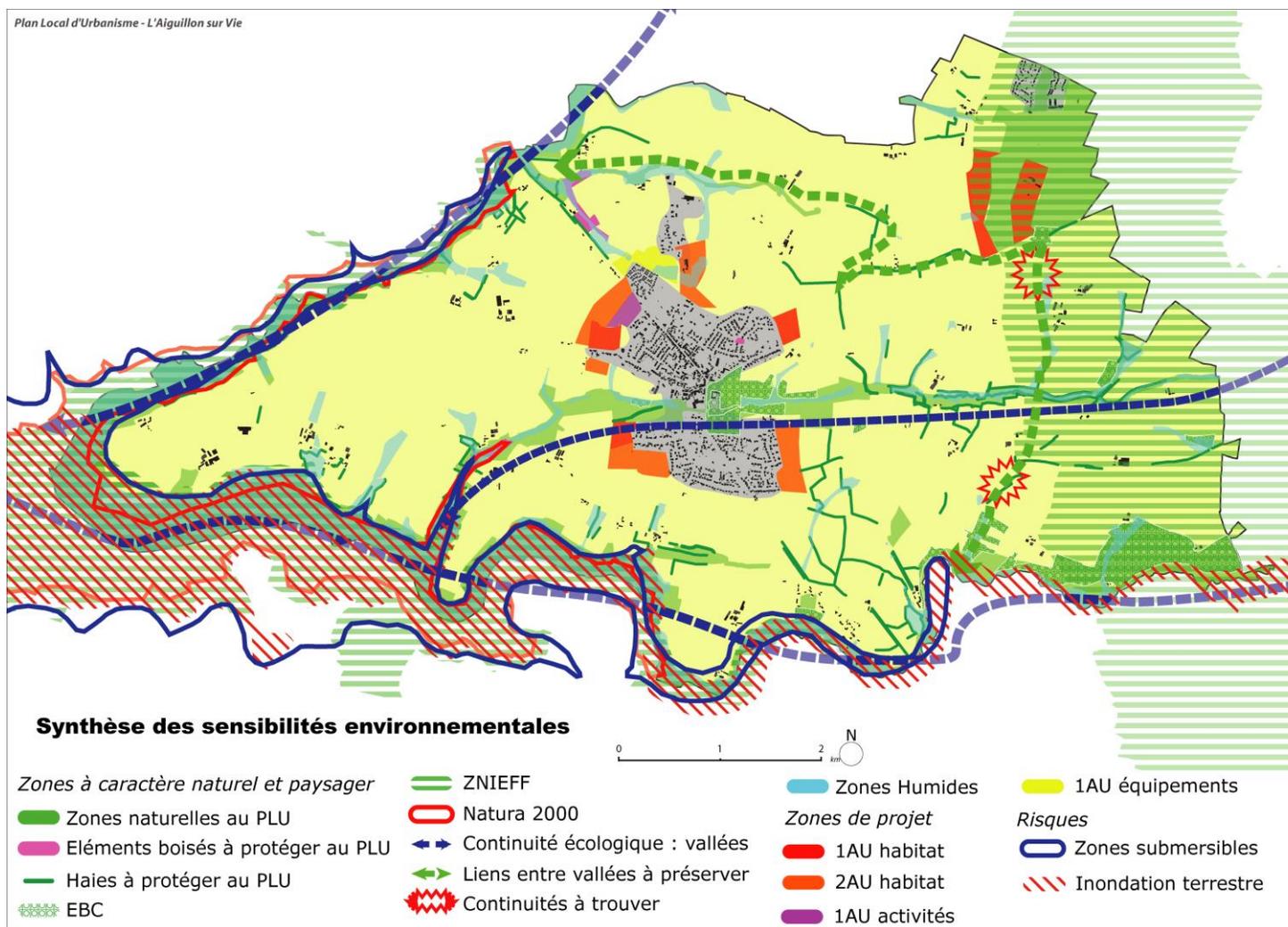
La commune de L'Aiguillon sur Vie se caractérise par la qualité de son cadre de vie et son positionnement stratégique. La commune s'inscrit en effet **entre littoral, marais et bocage**, à faible distance d'agglomérations de rayonnement départemental ou local telles que celles de St Gilles Croix de Vie, Bretignolles, Aizenay ou encore La Mothe Achard.

A ce titre, le territoire connaît depuis une dizaine d'années une dynamique démographique forte liée à des apports de populations extérieures au territoire. Cette croissance a engendré des répercussions significatives sur le fonctionnement du bourg de L'Aiguillon. Emergent ainsi des enjeux de poursuite de cette dynamique en réponse à de forts besoins en logements, à une échelle dépassant le cadre communal. La maîtrise des impacts de ce développement devient alors fondamentale. Ainsi, le maintien d'une évolution démographique positive, permettant le renouvellement progressif d'une population jusqu'alors vieillissante, ne saurait se faire sans la mise en œuvre d'une politique forte en matière de promotion de l'emploi, du commerce de proximité, des services, des équipements...

La réponse principale aux enjeux identifiés concernera donc la production d'une offre de logements adaptée à la réalité territoriale. Cependant, la nouvelle offre de logements devra permettre de répondre à des besoins multiples et en constante évolution, contrairement aux formes

urbaines et statuts d'occupation des logements proposés lors des périodes les plus récentes.

Contribuant à faire de L'Aiguillon sur Vie un territoire attractif et durable, le cadre de vie et l'environnement communaux seront préservés et mis en valeur en tant que composantes majeures du projet communal.



**NB : les données de zonage sur la carte ci-dessus sont relatives au PLU de 2006 et non au PLU de 2014**

# Orientations

## QUATRE AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET TOURNE VERS L'AVENIR

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir quatre axes fédérateurs pour le PADD de L'Aiguillon sur Vie :

- **Axe 1 : Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine**
- **Axe 2 : Garantir l'équilibre social et générationnel de la population**
- **Axe 3 : Pérenniser les conditions d'une économie diversifiée**
- **Axe 4 : Développer une nouvelle logique d'organisation des déplacements**



## ➤ Axe 1. Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine

Afin de conserver son identité et affirmer les caractéristiques de son territoire, la commune de L'Aiguillon sur Vie souhaite capitaliser sur les atouts communaux en matière d'environnement, de patrimoine, de cadre de vie et de ruralité, à proximité immédiate du littoral, des marais, des dunes et de l'agglomération de Saint Gilles Croix de Vie.



### **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS**

- **Définition d'une trame verte et bleue communale et préservation des éléments qualitatifs la constituant**

Le territoire de L'Aiguillon est sillonné par des vallées présentant un intérêt écologique important. Ainsi, les vallées du Gué-Gorand, de la Filatoire et du Jaunay au Sud, déjà protégées au PLU de 2006, sont confortées dans leur vocation naturelle exclusive. Ces continuités naturelles doivent à la fois permettre la valorisation des paysages communaux les plus qualitatifs et à la fois permettre le maintien de corridors pour le déplacement des espèces animales protégées ou rares et repérées localement (site Natura 2000 des marais du Jaunay notamment). Ainsi, les ripisylves et les parties les plus humides des coteaux seront également prises en compte comme parties naturelles du territoire à protéger et à mettre en valeur.

**La protection stricte des paysages et des zones de marais du Jaunay, au Sud-Ouest de la commune** est par ailleurs un objectif prioritaire car ceux-ci constituent des réservoirs de biodiversité, identitaires et préservés du mitage. Les marais et les vallées du Gué-Gorand et du Jaunay légèrement en aval du marais

appartiennent au Site d'Intérêt Communautaire (réseau Natura 200) « Dunes et Marais du Jaunay ». Le PADD affirme la nécessaire limitation des impacts sur ce secteur constituant un atout indéniable pour la commune.

La définition de corridors permettant la mise en réseau des principaux pôles de biodiversité de la commune (marais, vallées du Jaunay et du Gué-Gorand) sera recherchée. A ce titre, et le long des corridors identifiés, les zones humides, les boisements et les haies les plus qualitatives seront identifiées et protégées de manière à maintenir la fonctionnalité du corridor.

**NB :** *Les corridors définis s'inscrivent dans le maillage bocager, le réseau hydrographique, les zones humides...*

- **La préservation des zones humides et du bocage comme fondement de la « nature ordinaire » du territoire**

Les zones humides, milieux présentant une importante biodiversité, sont soumises à une réglementation spécifique et les travaux susceptibles de porter atteinte à leur intégrité sont encadrés par la loi sur l'eau, législation s'imposant de fait aux Plans Locaux d'Urbanisme. Le SAGE Vie et Jaunay, régissant la politique publique de

gestion de la ressource en eau à l'échelle des bassins versants de la Vie et du Jaunay, document avec lequel le PLU de L'Aiguillon doit être compatible, édicte des règles spécifiques en matière de gestion des zones humides.

*« Dans les zones humides répertoriées par la CLE comme devant être protégées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement, sont interdites. Les zones humides soumises à cette interdiction sont cartographiées au sein du SAGE et reprises dans le Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par le CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L 211-7 du Code de l'Environnement et à l'article R 121-3 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :*

- *Equivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité*
- *D'une surface au moins égale à la surface impactée*
- *Située(s) sur le périmètre, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.*

*La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »*

Le PADD de L'Aiguillon **reprend ces dispositions et confirme la préservation prioritaire des zones humides repérées au titre de l'article 5** du SAGE Vie et Jaunay.

La protection du bocage constitue également un élément fort de la préservation de la nature dite « ordinaire ». Les haies peuvent en effet jouer de multiples rôles, bénéfiques à l'image de la commune, à son cadre vie (rôles paysagers), à la biodiversité (rôle de corridor écologique), à l'agriculture (rôle agronomique : protection du bétail contre le soleil ou le vent par exemple), rôle hydrologique (limitation des ruissellements, filtre des polluants...). Ainsi, le PADD affirme la **nécessaire préservation des haies les plus qualitatives du territoire** au regard des indicateurs énoncés ci-dessus. Une attention toute particulière sera portée à la préservation du bocage au sein des corridors écologiques et au sein du secteur Est de la commune (ZNIEFF « Bocage à chêne tauzin de la Roche / Yon aux Sables d'Olonne) identifié dans les réflexions du SCoT comme noyau complémentaire de biodiversité.

*Pour rappel, et au regard du projet de SCoT, les noyaux complémentaires doivent recevoir un développement plus qualitatif que quantitatif, de nature à conforter la vie rurale, soutenir le potentiel économique agricole et celui des activités d'accueil touristique et de loisirs en pleine nature. Ces espaces agricoles doivent demeurer des zones rurales actives et dynamiques.*

- **Définir des limites claires à l'urbanisation et garantir des coupures agricoles et/ou naturelles entre le bourg et ses « écarts » (villages / hameaux) avoisinants**

- **Affirmer une ambition architecturale et une esthétique urbaine de qualité :**

Bourg historique compact et de caractère, l'Aiguillon sur Vie dispose d'un cadre de vie de qualité sur lequel le PADD entend capitaliser.

A ce titre, les règles d'urbanisme édictées dans le PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prendront en considération la nécessaire **préservation des principaux dégagements visuels autour du bourg.**

Par ailleurs, l'image des nouveaux quartiers depuis les axes structurants du territoire (RD 32 / RD 42) devra être soignée (les orientations d'aménagement et de programmation ayant un rôle prégnant à jouer pour la préservation de franges urbaines de qualité). Sont notamment concernés les secteurs de développement suivants :

- **Les Rochelles** : situé en entrée de ville Est, ce secteur devra s'intégrer dans un aménagement global et ne pas contribuer à une urbanisation linéaire toujours plus importante le long de la RD 42 (entrée de ville boisée et qualitative un peu plus bas vers le château de Marigny).

- **La Florentine** : principal secteur de développement retenu pour l'Aiguillon sur Vie à moyen terme, ce secteur disposera de façades visibles depuis deux axes structurants d'entrée dans le bourg de L'Aiguillon (route de St Gilles et route de Givrand). Son aménagement devra permettre d'intégrer les recompositions de ces deux entrées de ville.
- **Route de Saint Révérend (Nord Bourg)**: ce secteur aura comme enjeu principal la requalification de l'entrée de ville Nord du bourg aujourd'hui composée de constructions éparses implantées en linéaire, secteur amené à évoluer au regard des multiples projets exprimés sur ce site.

Au-delà de l'intérêt paysager, la gestion des limites de « l'enveloppe urbaine » permettra d'effectuer une **transition de qualité entre espaces habités et espaces exploités** (par l'agriculture), limitant de fait les risques de nuisances.

Les spécificités des différents quartiers de la commune seront préservées et mises en valeur, notamment au niveau du centre-bourg. La mise en œuvre de règles spécifiques permettant l'évolution d'un bâti existant caractéristique ainsi que les constructions nouvelles s'intégrant à leur environnement immédiat (implantation par rapport à la voie, hauteur, emprise au sol...) pourront être autorisées.

Enfin, le PADD accompagne la mise en œuvre d'une architecture de qualité intégrant le volet

environnemental et énergétique (dans l'esprit de la loi Engagement National pour l'Environnement). Cette volonté d'excellence énergétique du bâti ne sera pas freinée par les diverses règles du PLU et permettra l'atteinte d'objectifs énergétiques élevés pour les constructions neuves mais également en cas de réhabilitations de constructions existantes.



- **Respecter l'identité patrimoniale communale en encadrant l'évolution du patrimoine de qualité :**

Bien qu'elle ne compte aucun monument classé ou inscrit, la commune de L'Aiguillon sur Vie dispose d'un patrimoine de qualité dans le bourg mais également d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation. Afin de préserver ce patrimoine, le PLU identifie de manière fine ces éléments afin d'encadrer leur évolution future. A minima, la démolition de ces éléments sera soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Le hameau de St Grégoire présente un intérêt patrimonial certain qu'il conviendra de préserver.

Cependant, et afin de permettre la réhabilitation d'un patrimoine ancien ayant souvent besoin de travaux relativement lourds dans le cadre d'une réhabilitation, **le degré de protection retenu ne figurera pas toute évolution du bâti.**

Par ailleurs, et conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, les projets susceptibles de porter atteinte à la conservation d'un site ou vestige archéologique pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques.

- **Prendre la mesure du risque :**

En raison de son positionnement rétro-littoral, la commune de L'Aiguillon sur Vie est concernée par des risques liés à la présence de l'eau.

De fait, les berges de vallées du Jaunay, du Gué-Gorand et, dans une moindre mesure de la Filatoire, sont concernées par un risque de submersion marine. Par ailleurs, un risque inondation (crue terrestre) est identifié le long du Jaunay.

**Le PADD interdit toute construction induisant des enjeux humains au sein des secteurs repérés comme soumis à ces risques (quel que soit l'aléa).**

- **Veiller à l'utilisation économe des ressources**

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air et l'objectif de sobriété énergétique sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe. Les actions que le PADD de L'Aiguillon développent dans ce sens sont les suivantes : promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables pour de la production décentralisée, préserver et valoriser la ressource en eau, limiter la consommation

d'espaces agricoles et naturels en tant que ressource nécessaire aux équilibres locaux.

## ➤ Axe 2. Garantir l'équilibre social et générationnel de la population

S'inscrivant au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, la commune de L'Aiguillon se dote d'un projet en accord avec les orientations émises par celui-ci.

Ainsi, en tant que commune rétro-littorale non intégrée à l'unité urbaine centrale, la commune dispose d'objectifs démographiques et de production de logements moyens, permettant à la fois le **maintien d'une offre différenciée de logements à l'échelle intercommunale** et la **limitation de l'étalement progressif de l'urbanisation vers l'Est du canton**.

### POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION LOCALE CONTRIBUANT AU DYNAMISME DE LA COMMUNE

Conformément aux réflexions engagées dans le cadre du SCoT et du PLH, le PLU de L'Aiguillon sur Vie fixe dans son projet un objectif de création de logements de l'ordre de **35 logements par an à horizon 2025 (durée de vie du PLU de l'ordre de 11 ans), en continuité de son centre-bourg**.

**NB :** ces logements ne tiennent pas compte d'éventuelles opérations réalisées au niveau du Golf des Fontenelles, opérations situées sur le territoire communal de L'Aiguillon mais n'entretenant pas de rapports directs avec le bourg. Un objectif d'une

*centaine de logements à horizon 2030 est identifié sur ce secteur.*

*Les orientations ci-après porteront avant tout sur les logements et les opérations à réaliser autour du bourg*

- **Une création de logements et un accueil de populations à lisser dans le temps**

En vue d'éviter une création de logements importante et surdimensionnée par rapport à la capacité d'accueil du territoire communal, le PADD affirme le nécessaire recours aux différents outils existants de **maîtrise du rythme de développement** de l'habitat. Les zonages type 1AU / 2AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pouvant contenir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) mais également les politiques de maîtrise foncière, seront utilement mobilisées afin de maîtriser les impacts du développement urbain sur le fonctionnement de la commune. Cette maîtrise permettra en outre à la collectivité de procéder aux ajustements nécessaires en cas de dysfonctionnements identifiés (niveau d'équipement, structure commerciale et d'emploi, infrastructures (assainissement par exemple)...).

Le PLU veillera cependant à permettre l'optimisation des équipements existants et la

pérennité des commerces et services (de bon niveau et de qualité pour un bourg de la taille de L'Aiguillon) en autorisant un développement adapté à la capacité d'accueil communale mais soutenu suite à l'approbation du PLU (les objectifs du SCoT en projet étant dans tous les cas lissés sur la durée d'application du PLU).

Sur la base des objectifs de création de logements, des potentiels de renouvellement identifiés et des densités moyennes fixées pour les opérations futures, **des besoins de l'ordre de 19 hectares de zones d'urbanisation future** permettront de répondre à la demande de logements identifiée à L'Aiguillon.

Ces secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine existante s'appuient essentiellement sur des zones d'urbanisation future délimitées au PLU de 2006 :

- **Polarité Ouest / La Florentine** : secteur situé entre les routes de St Gilles et de Givrand
- **Les Rochelles** : entrée de ville Est, dans le prolongement de la rue du Château
- **L'Olivier** : la partie la plus au Nord du lotissement de L'Olivier sera intégrée aux secteurs de projet, afin de capitaliser sur les infrastructures existantes et les

investissements réalisés en matière de voirie, d'assainissement... dans ce secteur.

- **Rue Boisliveau** : l'entrée de ville Nord du bourg de l'Aiguillon depuis Saint Révérend pourra connaître une recomposition dans le double objectif de redonner de la cohérence à l'enveloppe urbaine et de rapprocher l'habitat de la nouvelle centralité urbaine.

Il est à noter qu'une part non négligeable des zones d'urbanisation future définie au PLU de 2006 sont « **rendues à l'agriculture** ». C'est le cas des zones situées dans la partie Sud du bourg et à l'Est de la route de Saint Révérend, secteurs dont le développement ne s'inscrit pas comme prioritaire dans le projet communal (20 hectares environ).

Ces orientations s'inscrivent dans la politique communale de réduction de sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément aux dispositions de la loi Grenelle II.

- **Définir des secteurs agricoles pérennes autour du centre-bourg**

Dans le double objectif **de limiter les nuisances entre monde agricole et quartiers d'habitat**, le PADD affirme la nécessaire délimitation de **zones agricoles inconstructibles**, y compris pour la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles.

La définition de ces secteurs permet de donner une **lisibilité importante aux acteurs du monde agricole** sur la pérennité des terres et contribue à la définition d'un espace tampon entre le centre-bourg (nouveaux quartiers d'habitation) et les exploitations agricoles voisines (rôle paysager + limitation des nuisances).

- **Limiter le développement des villages et des hameaux**

La règle générale quant au devenir des villages et des hameaux du territoire, est la **stricte limitation à l'évolution des constructions existantes**. Les changements de destination sont autorisés sans conditions au sein des zones naturelles ou agricoles « habitées », tandis qu'en **zone agricole « stricte », ces changements de destination sont autorisés au respect de la triple condition suivante :**

- *Absence d'impact sur une exploitation agricole en vigueur*
- *Intérêt patrimonial avéré (repérage nécessaire aux documents graphiques du règlement)*
- *Bâti non isolé et disposant de réseaux suffisants pour le changement de destination (accès, électricité, eau potable...).*

**Le Pont de la Chaize**, principal village du territoire, disposant de potentiels de développement à l'intérieur du tissu existant,

pourra accueillir de nouvelles constructions, par comblement de dents creuses uniquement, sans extension des limites du village. Cette possibilité de « développement » s'inscrit dans une politique de rationalisation de l'espace au sein d'un secteur urbain constitué et n'impactant pas l'activité agricole. Ce secteur est en outre desservi par l'assainissement collectif (raccordement à la station d'épuration de la Chaize-Giraud de l'autre côté du Jaunay).

## **RECHERCHER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE DANS L'AMENAGEMENT DU BOURG DE L'AIGUILLON**

Le projet d'aménagement de L'Aiguillon repose à la fois sur la création de nouveaux quartiers en extension du centre-bourg mais avant tout sur **l'optimisation des potentiels de renouvellement urbain et notamment la création d'une nouvelle polarité « mixte » mêlant habitat, commerces et services au niveau du stade actuel.**

- **Promouvoir des formes urbaines garantissant une utilisation optimale de l'espace « constructible »**

Le PADD vise à l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de limitation de la consommation d'espace. Pour ce faire, le PLU veillera à la mise en œuvre de règles d'urbanisme permettant la réalisation de formes urbaines plus denses que celles produites au cours des dernières années. Ces nouvelles règles permettront en outre l'optimisation du foncier d'ores et déjà constructible et

encourageront les divisions des grandes propriétés foncières situées en zone urbaine (cas du tissu pavillonnaire lâche par exemple).

**Ces nouvelles règles ne devront cependant pas porter atteinte à l'intimité des îlots ou à la qualité de vie au sein des quartiers de L'Aiguillon.**

Ainsi, un objectif global moyen de **15 logements / hectare** sera visé dans les opérations d'extension de l'enveloppe urbaine (orientation conforme aux dispositions du SCoT du Pays de Saint Gilles / densité différenciée selon le positionnement des secteurs vis-à-vis des centralités du territoire). Des densités plus importantes seront visées dans les secteurs situés à proximité des centralités du territoire.

- **Mettre en œuvre un processus de reconstruction du bourg sur lui-même**

Le PADD affirme la nécessaire mise en œuvre de politiques de renouvellement urbain en parallèle du développement du bourg en extension.

Ainsi, un secteur en attente de la définition d'un projet (au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme) est défini sur le **site de renouvellement urbain identifié rue Rogatien Mornet**. Par ailleurs, les dents creuses et les potentialités de divisions foncières identifiées en phase diagnostic permettront à l'aide d'une communication / information adaptées l'optimisation du tissu urbain.

- **Diversifier les formes urbaines du parc de logements communal**

En adéquation avec les principes de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU veille à permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées par rapport à celles existantes.

Ainsi, de nouvelles formes urbaines telles que des **maisons en bande, de l'habitat intermédiaire, voire de petits collectifs** pourront trouver leur place au sein des nouveaux quartiers ou du bourg de L'Aiguillon sur Vie.

Sera tout particulièrement recherchée la mise en œuvre d'un gradient de densité des opérations nouvelles par rapport aux centralités du territoire. Les opérations situées à proximité immédiate du bourg devront veiller à capitaliser sur leur positionnement stratégique en développant des formes urbaines diversifiées.

- **Veiller au maintien de la mixité sociale**

Le PLU de L'Aiguillon veille à diversifier le parc de logements communal également au niveau des statuts d'occupation (grande majorité de propriétaires occupants).

**Une offre locative qu'elle soit sociale ou privée sera ainsi encouragée et notamment dans les secteurs les plus centraux de la commune.**

Des dispositifs d'accompagnement tels que **l'accession sociale à la propriété** seront également mis en œuvre, afin de diversifier les profils des familles accueillies, et permettre aux ménages aux ressources modérées de se loger à L'Aiguillon, territoire en proie à une pression foncière de plus en plus importante (cadre de vie, proximité du littoral, disponibilités foncières...).

Un objectif de 10% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements, conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat, est retenu pour les zones de projet situées en extension de l'urbanisation.

- **La mixité « urbaine » au cœur du projet**

Le projet de réaménagement du bourg et les choix opérés en matière de développement s'appuient sur une logique de rapprochement entre lieux de vie, lieux de consommation, de loisirs, d'emploi... Le nouveau tissu urbain créé répondra ainsi aux attentes de l'ensemble des habitants et confortera le lien social s'exerçant au sein du bourg.

Cette politique d'aménagement favorise en outre la réalisation de liaisons douces permettant de limiter le recours à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens, mode de déplacement préférentiel pour les habitants d'une commune rurale, résidentielle et faiblement desservie par les transports en commun.

## ADAPTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS AUX EVOLUTIONS PROGRAMMEES DE LA POPULATION

L'évolution programmée de la population communale engendrera à moyen terme de nouveaux besoins en matière d'équipements et d'infrastructures.

Ainsi, dans le cadre du réaménagement du bourg, **le stade actuel est amené à être déplacé au Nord du bourg (secteur Moulin Neuf).**

Le secteur le plus propice correspond au **Moulin Neuf**, en raison de la faible qualité agronomique des sols, de la facilité d'accès et de la possibilité de création d'une véritable polarité loisirs en lien avec le plan d'eau.

Ce déplacement permettra, à long terme, la réalisation éventuelle d'un groupe scolaire (comprenant un restaurant scolaire) au niveau de l'actuel terrain stabilisé.

Enfin, le développement de L'Aiguillon ne saurait se faire sans un niveau d'infrastructures adapté. Le PADD identifie donc un projet de station d'épuration au niveau de la Filatoire (en aval des lagunes actuelles).

## ➤ Axe 3. Pérenniser les conditions d'une économie diversifiée

L'Aiguillon est une commune qui, si elle est avant tout résidentielle, ne peut envisager un développement démographique sans la préservation de son commerce de proximité ni le développement d'une offre d'emplois locaux.

- **Maintenir des réserves foncières pour le développement de l'emploi local**

Zones de proximité au regard de l'analyse du SCoT, les zones industrielle de la Davillière et artisanale de Ste Henriette ne sauraient connaître un développement autre que limité (leur vocation relevant avant tout de l'accueil de petites entreprises artisanales ou tertiaires, notamment pour Ste Henriette).

A ce titre, le PADD affirme la **nécessaire extension (limitée) des zones artisanales de Ste Henriette et de La Davillière** en raison de leur actuelle saturation. L'extension de la ZA de Ste Henriette s'inscrit dans une logique de rapprochement entre emploi et habitat et répondra aux besoins induits par l'apport de nouvelles populations. L'extension de la ZA de la Davillière permettra de définir une enveloppe plus cohérente et reconfigurera l'entrée de ville Nord depuis St Révérend

Conformément aux réflexions engagées dans le cadre du SCoT, le développement économique (tout comme celui de l'habitat) ne saurait être atteint sans être couplé à une politique volontariste de mise en œuvre d'infrastructures à très haut débit.

- **Mettre en œuvre une nouvelle polarité commerciale et de services**

La mise en œuvre de la nouvelle polarité commerciale et de services s'inscrira dans un **cadre complémentaire de l'offre commerciale existante** (principalement localisée rue Georges Clémenceau).

- **Accompagner le développement touristique de la commune, en lien avec son positionnement rétro-littoral**

Les infrastructures d'hébergement touristique actuelles sont confortées dans leur vocation.

Des possibilités de développement de nouvelles structures d'hébergement touristique sont maintenues à proximité du Parc Résidentiel de Loisirs, sous réserve d'une taille modérée et d'un aménagement d'ensemble cohérent de l'entrée de ville Route de St Gilles. Pourra ainsi être constituée une polarité touristique qualitative en lien et à proximité de la zone de loisirs du plan d'eau.

L'aménagement de programmes de logements à proximité du Golf, permettra de développer le rayonnement touristique de la Communauté de Communes du Pays de St Gilles, rayonnement dont les retombées pourront être partiellement captées par le tissu économique de L'Aiguillon. Par ailleurs, le secteur situé le long de la RD6, disposant d'une visibilité importante et point d'appel pour le Golf, sera aménagé en vue de recevoir des constructions à destination d'hébergements touristiques de gamme supérieure (hôtels, résidences de tourisme, village vacances...).

- **Soutenir l'activité agricole**

L'activité agricole est une composante essentielle du territoire de L'Aiguillon sur Vie.

Celle-ci impacte directement la structure économique, les paysages, la gestion de la biodiversité...

Ainsi, au-delà de la concertation effectuée avec les professionnels de l'agriculture sur la commune, la préservation de ce capital est identifié comme enjeu majeur par le PLU. Cet enjeu se traduit notamment par :

- La limitation du développement des « écarts » (hameaux, villages) aux seules évolutions des bâtiments existants de

manière à limiter le mitage de l'espace agricole

- L'optimisation des besoins en surfaces en extension par rapport aux besoins identifiés pour le développement de L'Aiguillon
- L'accompagnement des initiatives particulières type gîte, vente directe
- La soumission des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone A à la condition de cessation d'activité effective sur le siège d'exploitation, (souci de limiter l'implantation de tiers sur une exploitation en activité)
- La réflexion en amont limitant le risque d'enclavement de terres agricoles
- La nécessaire évaluation des impacts et la recherche de solutions pour compenser la perte de rentabilité sur les surfaces restantes.

## ➤ Axe 4. Développer une nouvelle logique d'organisation des déplacements

- **Encourager la mise en œuvre de liaisons douces au sein des opérations nouvelles**

En parallèle du rapprochement entre les opérations d'habitat et les polarités (commerces, services, équipements...), le projet de la commune de L'Aiguillon sur Vie vise à permettre les déplacements de proximité au sein du bourg. Les outils à disposition dans le PLU sont ainsi mobilisés pour mettre en place une nouvelle logique d'organisation des déplacements (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés spécifiques...).

Ainsi, des liaisons douces seront privilégiées dans l'optique d'une connexion entre les quartiers d'habitat et les centralités de la commune (future polarité, îlot rue de l'Eglise / Clémenceau / rue de la Fontaine, école, futur complexe sportif...).

- **Repenser les déplacements à l'échelle du bourg**

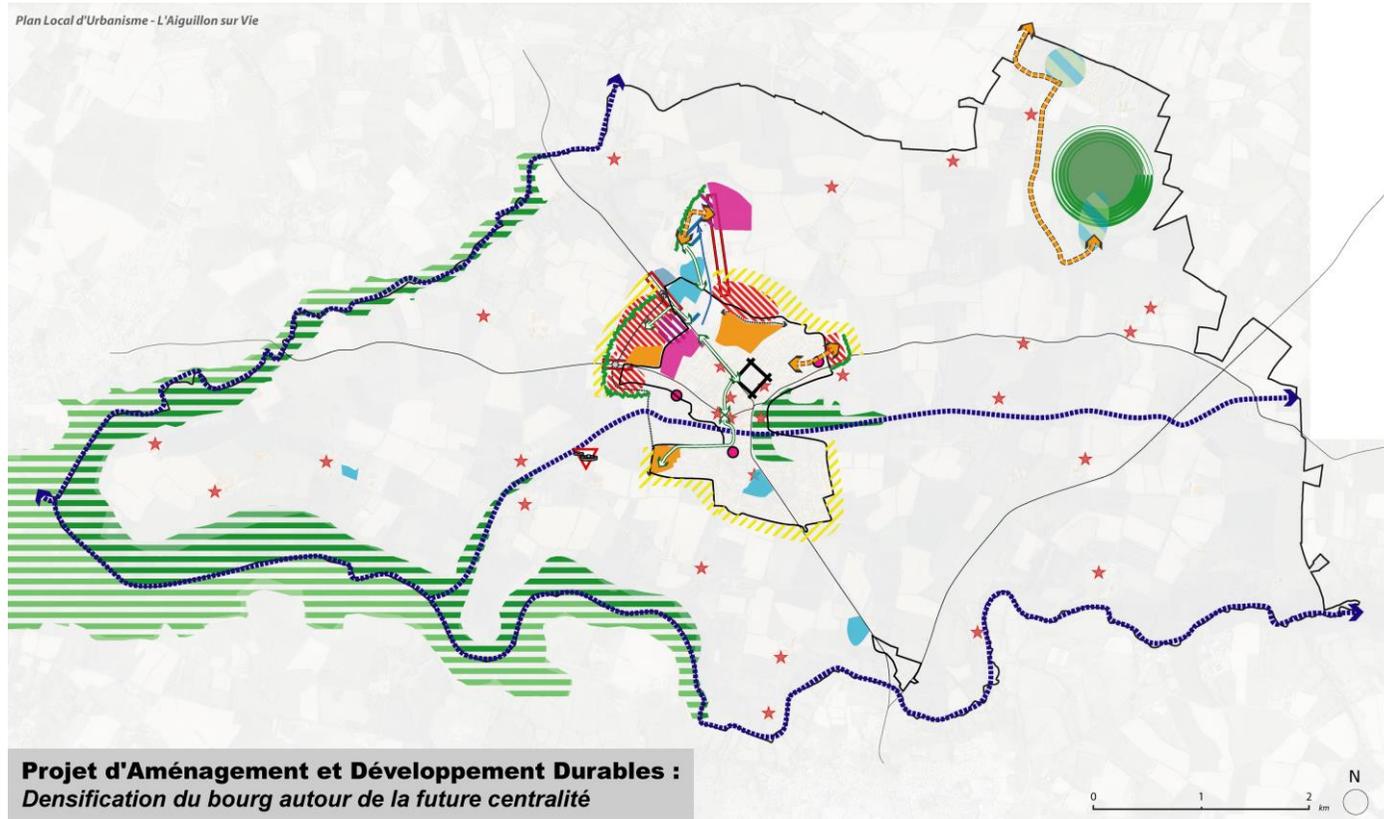
Localement, le PLU permettra également une refonte des déplacements routiers, en lien avec le développement de nouveaux quartiers. Le développement récent du Sud du bourg (rue du

Poivre) laisse apparaître des questions d'accessibilité et de dangerosité d'insertion au niveau de la RD 32. Le PLU préserve donc la possibilité de procéder à un « contournement » du bourg par l'Ouest afin de limiter les accès sur la RD 32. Cette orientation permet en outre d'anticiper une éventuelle urbanisation à très long terme de nouveaux secteurs au Sud de la Filatoire.

- **Favoriser le recours aux transports en commun dans les déplacements domicile-travail notamment**

Le SCoT encourage la réflexion intercommunale visant à la mise en œuvre d'un réseau de transport public adapté aux besoins des habitants et usagers du territoire. Le cas échéant, ce réseau devra veiller à desservir les lieux les plus touristiques pour une utilisation optimisée en période estivale mais également les principaux lieux d'emploi et de consommation.

**La commune de L'Aiguillon devra veiller à la mise en œuvre de liaisons cadencées et aux horaires adaptés aux besoins des actifs vers le pôle d'emploi de St Gilles mais également vers le futur Vendéopôle, fort pourvoyeur d'emploi local à l'avenir.**



**Projet d'Aménagement et Développement Durables :  
Densification du bourg autour de la future centralité**

**Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine**

- Continuités écologiques à préserver
- Espaces naturels de qualité à protéger
- Zones humides (article 5 SAGE)
- Principaux boisements à mettre en valeur
- Limites de l'enveloppe urbaine
- Patrimoine dont l'évolution doit être encadrée
- Gestion qualitative des franges urbaines

**Garantir l'équilibre social et générationnel de la population**

- Développement de l'habitat
- Opérations réalisées
- Secteurs "tampon" entre bourg et espace agricole
- Nouvelle centralité "urbaine" à créer
- Equipement structurant à conforter
- Transfert complexe sportif
- Nouveau secteur d'équipements
- Nouvelle station d'épuration

**Pérenniser les conditions d'une économie diversifiée**

- Zones d'activités
- Extension de zone d'activités
- Zones de tourisme et de loisirs
- Extension d'infrastructure d'hébergement touristique

**Développer une nouvelle logique d'organisation des déplacements**

- Liaison à créer / renforcer
- Voies à réaliser ou abords à aménager
- Liaison douce à créer
- Aménagement d'entrée de ville
- Projets de développement touristique et résidentiel du Golf des Fontenelles

**Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine**

-  Continuités écologiques à préserver
-  Espaces naturels de qualité à protéger
-  Zones humides (article 5 SAGE)
-  Principaux boisements à mettre en valeur
-  Limites de l'enveloppe urbaine
-  Patrimoine dont l'évolution doit être encadrée
-  Gestion qualitative des franges urbaines

**Garantir l'équilibre social et générationnel de la population**

-  Développement de l'habitat
-  Opérations réalisées
-  Secteurs "tampon" entre bourg et espace agricole
-  Nouvelle centralité "urbaine" à créer
-  Equipement structurant à conforter
-  Transfert complexe sportif
-  Nouveau secteur d'équipements
-  Nouvelle station d'épuration

**Pérenniser les conditions d'une économie diversifiée**

-  Zones d'activités
-  Extension de zone d'activités
-  Zones de tourisme et de loisirs
-  Extension d'infrastructure d'hébergement touristique

**Développer une nouvelle logique d'organisation des déplacements**

-  Liaison à créer / renforcer
-  Voies à réaliser ou abords à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Aménagement d'entrée de ville

