



SAINT GILLES  
CROIX DE VIE

## Plan Local d'Urbanisme

SGXV  
2030

# 02 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **10.07.2017**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **27.05.2019**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : **03.02.2020**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
Le Maire, François BLANCHET



COURRIER ARRIVE

- 6 FEV. 2020

SOUS-PREFECTURE  
DES SABLES D'OLONNE





<b>Préambule</b> de Monsieur le Maire	p.05
<b>Introduction</b> : qu'est ce que le PADD ?	p. 07
<b>Axe 1 - UNE VILLE ACCESSIBLE</b> Accompagner la transition vers les mobilités douces	p. 09
<b>Axe 2 - UNE VILLE NATURELLE</b> Renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie de la ville	p. 11
<b>Axe 3 - UNE VILLE ACTIVE</b> Encourager le développement économique pour un territoire rayonnant	p. 13
<b>Axe 4 - UNE VILLE SOLIDAIRE</b> Répondre aux défis d'un territoire de cohésion	p. 15
<b>Axe 5 - UNE VILLE EXEMPLAIRE</b> Faire de la ville une référence en matière d'écologie urbaine	p. 17
<b>Axe 6 - UNE VILLE STRUCTURÉE</b> Assurer un développement urbain compact, maîtrisé et équilibré	p. 19
<b>Axe 7 - UNE VILLE AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION</b> Affirmer le rôle de ville-moteur au sein de la communauté de communes	p.21
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	p. 22



## PRÉAMBULE DE MONSIEUR LE MAIRE

Madame, Monsieur,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de cohérence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des différentes actions de la Ville dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

La préservation du cadre de Vie à Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de son identité, l'accessibilité vers et à l'intérieur de notre ville, la qualité environnementale, le développement économique, le rôle moteur de la ville dans le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie sont autant d'ingrédients qui nourrissent la réflexion autour de ce projet.

Au travers des multiples réunions de concertation que nous menons avec tous les acteurs et en respectant les objectifs fixés par la loi, ensemble nous nous projetons sur les quinze années à venir pour répondre aux enjeux de notre territoire.

François Blanchet  
Maire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

## INTRODUCTION : QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ou PADD, est la colonne vertébrale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour l'avenir du territoire. Il constitue donc le projet politique des élus et doit être compréhensible par l'ensemble du public. Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014).

Dorénavant, le PADD ;

- définit 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 ;
- arrête 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 ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet politique présenté ci-après résulte à la fois :

- de la prise en compte et de la traduction locale des orientations et objectifs des cadres supra-communaux ;
- des orientations politiques de développement urbain portées par les élus notamment exposées dans la délibération cadre relative à la prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme, enrichis et amendés tout au long de la période de l'élaboration du PLU.

La forme du PADD n'est pas définie par le code de l'urbanisme, il peut être constitué d'un document écrit accompagné de documents graphiques, présentant des orientations générales et schématiques pour le territoire. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

## LES PRINCIPES FONDATEURS DU PADD

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. »*

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant de garantir les principes suivants (article L.101-2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation satisfaisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

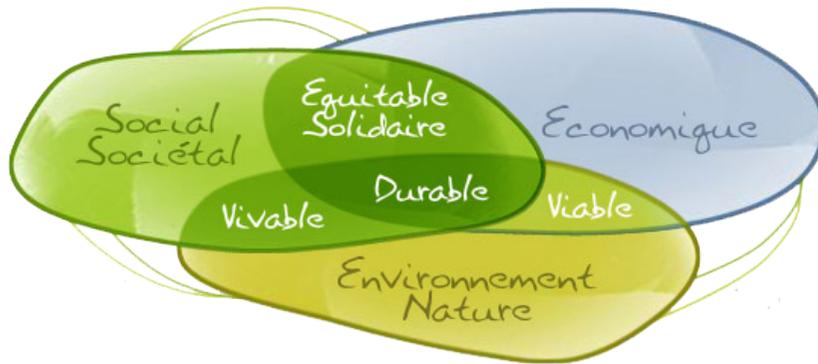
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

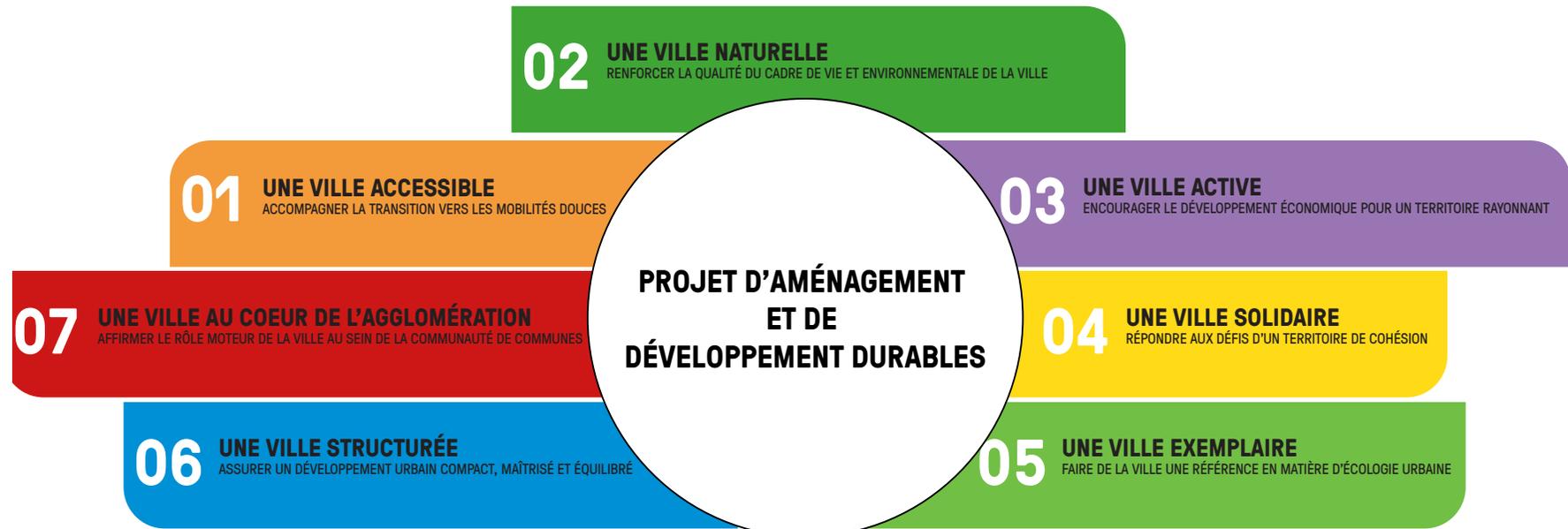
**LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

«Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs» (Rapport Brundtland, 1987).

Nota : l'attention des lecteurs est attirée sur le fait que les axes du PADD ne revêtent pas de caractère d'importance ou de hiérarchie. Tous sont à considérer de la même façon dans le cadre d'une ambition politique globale et transversale.

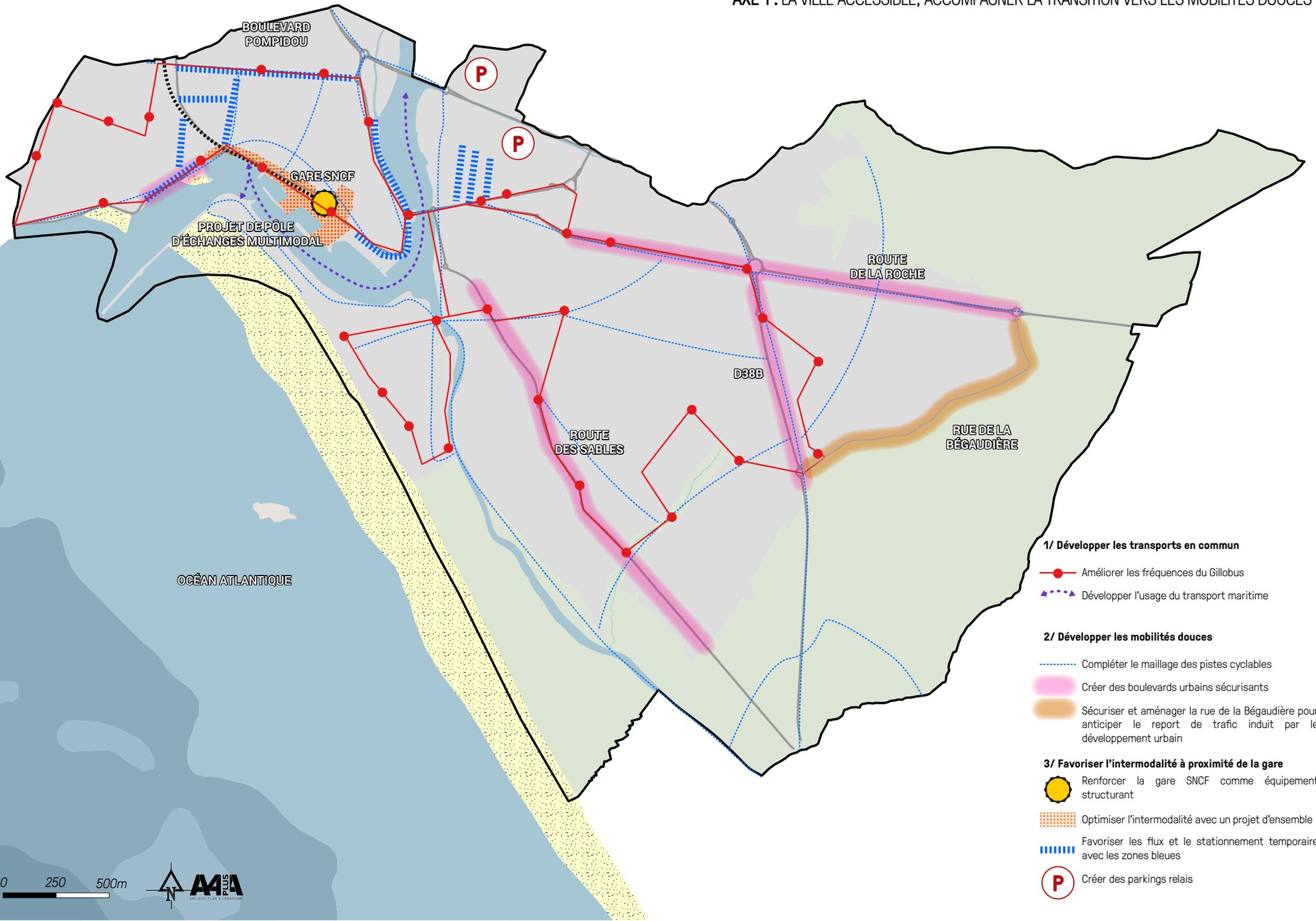


**UN PROJET DE TERRITOIRE QUI REPOSE SUR 7 PILIERS**



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## AXE 1 : LA VILLE ACCESSIBLE, ACCOMPAGNER LA TRANSITION VERS LES MOBILITÉS DOUCES



### 1/ Développer les transports en commun

- Améliorer les fréquences du Gillobus
- ▲▲▲ Développer l'usage du transport maritime

### 2/ Développer les mobilités douces

- — — Compléter le maillage des pistes cyclables
- Créer des boulevards urbains sécurisants
- Sécuriser et aménager la rue de la Bégaudière pour anticiper le report de trafic induit par le développement urbain

### 3/ Favoriser l'intermodalité à proximité de la gare

- Renforcer la gare SNCF comme équipement structurant
- Optimiser l'intermodalité avec un projet d'ensemble
- Favoriser les flux et le stationnement temporaire avec les zones bleues
- Ⓟ Créer des parkings relais

**ORIENTATION 01.1**

**RENFORCER LE DÉPLOIEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN**

- Mener une politique de développement de l'offre en transports en commun (maillage, desserte, fréquence).
- Développer le réseau local dans une logique intercommunale.
- Développer des offres de transports complémentaires telles que l'offre fluviale sur la Vie (transport maritime de passagers).

**ORIENTATION 01.3**

**COMPLÉTER LE MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES POUR UN TERRITOIRE QUI SE VIT À L'ÉCHELLE DU PIÉTON**

- Cœuvrer, en lien avec la communauté de communes du Pays Saint-Gilles-Croix-de-Vie, à compléter le maillage des pistes cyclables.
- Développer les aménagements dédiés aux circulations piétonnes pour mettre en œuvre des liaisons efficaces, sécurisées et adaptées aux personnes à mobilité réduite, notamment pour desservir les principaux pôles de services, d'équipements, de loisirs et de commerces.

**ORIENTATION 01.5**

**FAVORISER ET ENCOURAGER LES PRINCIPES DE L'ÉCOMOBILITÉ**

- Accompagner, en collaboration avec les principaux acteurs institutionnels, le développement du co-voiturage au travers de la mise en place d'un réseau de mise en contact et du développement d'aires dédiées.
- Faciliter l'utilisation de véhicules électriques avec la mise en place de bornes de recharges et développer une flotte de véhicules publics « propres ».
- Continuer à développer l'offre de transports à la demande, notamment pour les publics précaires et peu mobiles.

**ORIENTATION 01.2**

**ENCOURAGER L'INTERMODALITÉ**

- Améliorer l'intermodalité entre les différents modes de déplacements (circulations douces, co-voiturage, bateaux, bus et réseau ferré, parking-relais) pour faciliter les complémentarités entre les différents modes de transport et contribuer à la réduction des gaz à effet de serre.

**ORIENTATION 01.4**

**PERSÉVÉRER DANS LA POLITIQUE DE GESTION DU STATIONNEMENT JOURNALIER ET SAISONNIER**

- Augmenter l'offre de stationnement gratuit, mais limité dans le temps limitrophes du centre-ville afin de soutenir les activités commerciales, mais aussi de favoriser la fluidité des flux automobiles
- Maîtriser l'impact du stationnement dans l'espace public, source de nuisances lorsqu'il est mal maîtrisé.
- Assurer une bonne maîtrise de la gestion des flux saisonniers : offre de stationnement des départs en direction de l'Île d'Yeu, gestion du stationnement des touristes et des campings car.

**ORIENTATION 01.6**

**DÉVELOPPER LES AMÉNAGEMENTS VISANT À PACIFIER L'UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE**

- Envisager les routes départementales en ville comme des boulevards urbains où la vitesse et l'espace consacrés aux véhicules motorisés sont aménagés afin d'offrir une place sécurisée aux modes doux.
- Assurer une bonne gestion des axes de circulation pour renforcer la sécurité routière et limiter les points noirs circulatoires.
- Aménager les entrées de ville pour valoriser le paysage, mais aussi pour sécuriser les routes en matérialisant le passage dans le tissu urbain et l'obligation de ralentir.
- Appuyer la politique circulatoire sur le plan local de circulation et le Schéma Local de Transport (SLT) de la communauté de communes.

**ORIENTATION 01.7**

**MAÎTRISER LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL**

- Favoriser les transports collectifs et le covoiturage en direction de et dans Saint-Gilles-Croix-de-Vie, pôle d'emploi principal de l'intercommunalité.
- Encourager l'élaboration de plans de déplacement d'entreprise.

**Enjeux :**

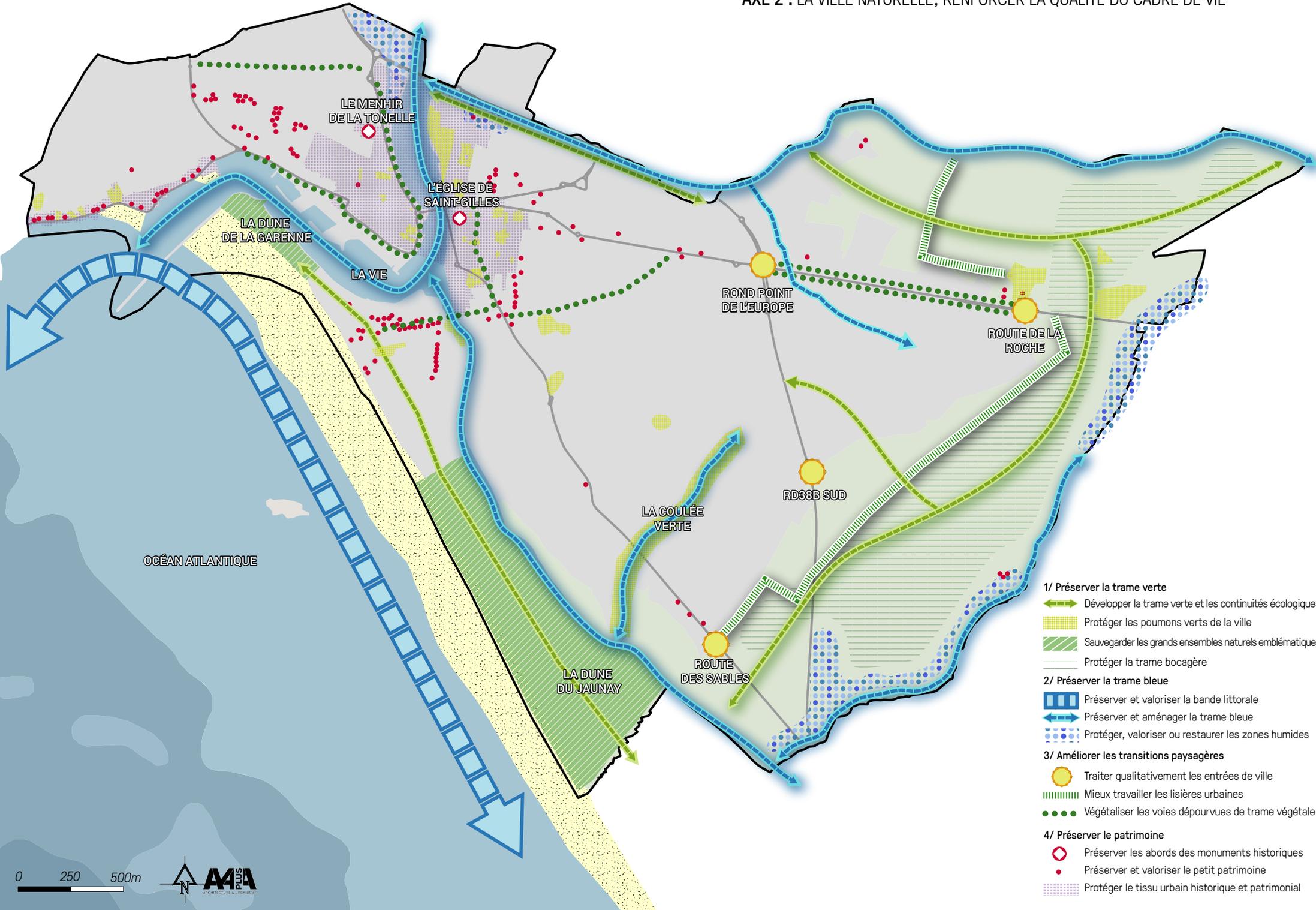
*L'ensemble de la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles est relativement mal desservie par les transports en commun.*

*Les habitants du bassin de vie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie sont donc dépendants de la voiture individuelle.*

*L'objectif de la ville est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace.*

*L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels.*

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES  
 AXE 2 : LA VILLE NATURELLE, RENFORCER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE



- 1/ Préserver la trame verte**
  - Développer la trame verte et les continuités écologiques
  - Protéger les poumons verts de la ville
  - Sauvegarder les grands ensembles naturels emblématiques
  - Protéger la trame bocagère
- 2/ Préserver la trame bleue**
  - Préserver et valoriser la bande littorale
  - Préserver et aménager la trame bleue
  - Protéger, valoriser ou restaurer les zones humides
- 3/ Améliorer les transitions paysagères**
  - Traiter qualitativement les entrées de ville
  - Mieux travailler les lisières urbaines
  - Végétaliser les voies dépourvues de trame végétale
- 4/ Préserver le patrimoine**
  - Préserver les abords des monuments historiques
  - Préserver et valoriser le petit patrimoine
  - Protéger le tissu urbain historique et patrimonial

## ORIENTATION 02.1

### PRÉSERVER LA TRAME BLEUE, SOCLE DU TERRITOIRE LITTORAL

- Préserver le cordon dunaire.
- Préserver la trame maritime en tant que réservoir de biodiversité aquatique et cadrer les actions et aménagements anthropiques.
- Préserver les cours d'eau en tant que corridors de biodiversité tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité, notamment le Jaunay, le Grenouillet et le Maréchet.
- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels.

## ORIENTATION 02.2

### CONSOLIDER LA TRAME VERTE DANS UN TERRITOIRE FORTEMENT URBANISÉ

- Préserver, valoriser et reconstituer les réservoirs de biodiversité.
- Maintenir le réseau de corridors écologiques existant et développer son maillage.
- Préserver la trame des haies bocagères ainsi que les lisières de l'enveloppe urbaine.
- Maintenir les jardins et boisements privés ou publics, présents dans le tissu urbain en tant qu'espaces de respiration urbaine et supports d'une trame verte discontinuée mais essentielle.
- Préserver les grands ensembles naturels emblématiques de la commune (cordon dunaire, estuaire et corniche rocheuse de Boisvinet notamment).

## ORIENTATION 02.3

### PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE REMARQUABLE QU'IL SOIT BÂTI OU NON BÂTI

- Préserver et valoriser les deux monuments historiques : le menhir de la Tonnelle et l'église de Saint-Gilles.
- Mettre en œuvre les mesures de préservation édictées par le Site Patrimonial Remarquable.
- Préserver et valoriser les éléments bâtis ou non ayant des qualités patrimoniales.

## AXE 02 / UNE VILLE NATURELLE

### RENFORCER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DU CADRE DE VIE DE LA VILLE

# 2

## ORIENTATION 02.4

### MIEUX INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

- Mieux travailler les transitions entre espaces urbains et espaces naturels (lisières urbaines et entrées de ville) par une intégration paysagère approfondie.
- Respecter les typologies végétales adaptées aux unités paysagères.
- Respecter le cahier des charges aménageur et le plan-vert pour les nouvelles opérations.
- Végétaliser les voies principales connectées aux entrées de ville par la plantation de végétaux adaptés à l'échelle de la voie.
- Végétaliser les espaces nus d'arbres (parkings, quais, rues et avenues).
- Approfondir la gestion différenciée des espaces verts (choisir des plantes adaptées, gérer les ressources et notamment l'eau de manière raisonnée, ...).
- Assurer une meilleure gestion et une bonne intégration des enseignes, pré-enseignes et de la publicité au tissu urbain.

## ORIENTATION 02.5

### FAIRE FACE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Lutter contre le mécanisme de l'îlot de chaleur urbain en favorisant le végétal plutôt que le minéral dans les jardins publics comme privés afin de limiter les températures lors des heures chaudes.
- Appréhender l'avenir du littoral et la disparition de la plage (recul du trait de côte).
- Prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication auprès des administrés.

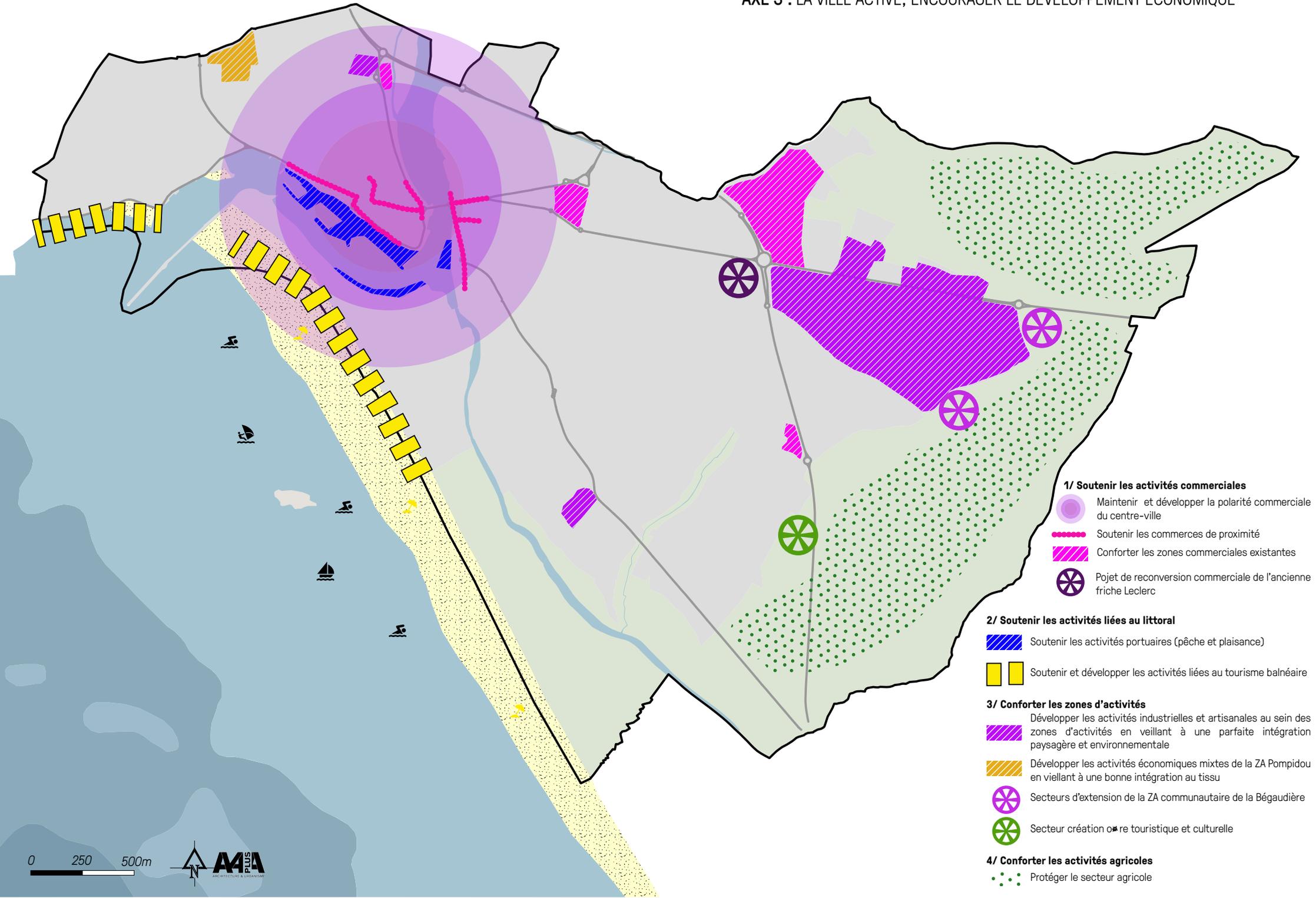
### Enjeux :

*Saint-Gilles-Croix-de-Vie bénéficie d'un cadre de vie d'une grande qualité qui en fait un territoire attractif et fréquenté : l'histoire ancienne du territoire a favorisé l'émergence d'un patrimoine remarquable riche, il est également à la croisée de plusieurs unités paysagères qui offrent une diversité paysagère et environnementale remarquables.*

*Dependant au fil du temps et face à la pression foncière, ces espaces naturels ont largement été consommés par l'urbanisation.*

*Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit améliorée et ainsi réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.*

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES  
AXE 3 : LA VILLE ACTIVE, ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



**1/ Soutenir les activités commerciales**

-  Maintenir et développer la polarité commerciale du centre-ville
-  Soutenir les commerces de proximité
-  Conforter les zones commerciales existantes
-  Point de reconversion commerciale de l'ancienne friche Leclerc

**2/ Soutenir les activités liées au littoral**

-  Soutenir les activités portuaires (pêche et plaisance)
-  Soutenir et développer les activités liées au tourisme balnéaire

**3/ Conforter les zones d'activités**

- Développer les activités industrielles et artisanales au sein des zones d'activités en veillant à une parfaite intégration paysagère et environnementale
-  Développer les activités économiques mixtes de la ZA Pompidou en veillant à une bonne intégration au tissu
-  Secteurs d'extension de la ZA communautaire de la Bégaudière
-  Secteur création œuvre touristique et culturelle

**4/ Conforter les activités agricoles**

-  Protéger le secteur agricole

0 250 500m



**ORIENTATION 03.1**

**PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE COMMERCES DE PROXIMITÉ**

- Préserver les commerces de proximité, véritable vecteur de lien social dans les quartiers.
- Faciliter l'accès aux commerces par une organisation structurée du stationnement et des mobilités douces.
- Encourager les événements festifs autour des commerces (journée shopping de Saint-Gilles).

**ORIENTATION 03.2**

**SOUTENIR ET VALORISER LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES**

- Développer et diversifier les activités touristiques (station classée tourisme).
- Conforter la qualité paysagère et environnementale de la plage (plage sans tabac, aménagements respectueux du site, gestion des flux, ...)
- Lutter contre les effets néfastes d'une saisonnalité trop importante et rechercher des activités susceptibles d'animer la vie économique en dehors de la saison touristique du 15 mars au 15 novembre.
- Développer les événements festifs et culturels (Saint Jazz sur Vie, Printemps de la Sardine, la Déferlante de Printemps, ...).

**ORIENTATION 03.3**

**CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS EN VEILLANT À UNE MEILLEURE INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Conforter les zones d'activités économiques et commerciales (la Bégauillère, Océanis, Cour Rouge, le centre-ville, ...).
- Mieux intégrer les zones d'activités au paysage et à l'environnement.

**ORIENTATION 03.4**

**DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LIÉES À LA MER**

- Renforcer les activités soutenant le secteur naval et la filière agroalimentaire qui sont respectueuses des sites et de l'environnement.
- Soutenir le port de pêche.
- Soutenir le port de plaisance.
- Soutenir le développement des activités industrielles.

**ORIENTATION 03.5**

**SOUTENIR, DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES**

- Maintenir les terres agricoles existantes et encourager la diversification de l'agriculture (agriculture urbaine, ...).
- Encourager l'implantation de jardins familiaux et de jardins partagés.
- Favoriser le développement des circuits courts (projet Oasis de ferme pédagogique).
- Encourager la consommation de produits alimentaires locaux.

**ORIENTATION 03.6**

**DÉVELOPPER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES EN LIEN AVEC L'ÉCONOMIE NUMÉRIQUE**

- Favoriser la mise en place du très haut débit pour faciliter l'implantation d'activités économiques novatrices.
- Renforcer les infrastructures de télécommunication et de connexion des lieux publics.
- Œuvrer pour l'ouverture des données numériques publiques dans le cadre de la ville connectée.

**Enjeux :**

*Saint-Gilles-Croix-de-Vie est un pôle économique majeur. Il concentre une variété d'activités économiques et attire, chaque jour, de nombreux travailleurs provenant des communes rétro-littorales.*

*La ville se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité, économie touristique, activités liées à la mer et zone d'activités d'intérêt communautaire...), tout en étant à la pointe du développement d'activités économiques nouvelles et complémentaires.*

*La gestion des mobilités domicile-travail qui sont importantes en direction de la ville constitue aussi un enjeu majeur.*

**ORIENTATION 03.7**

**SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE ET DES NOUVELLES FORMES DE TRAVAIL**

- Accueillir les micro-activités du secteur tertiaire ou de l'artisanat au cœur de la ville dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le tissu résidentiel.
- Créer des lieux favorisant le travail à distance, la collaboration et la mise en réseau des entreprises.
- Encourager la mutualisation des biens, des espaces et des outils afin de favoriser l'émergence de l'économie collaborative (plateformes de covoiturage, lieux d'échange d'outils, de savoirs et de compétences, ...).



Crédit photo : A4PLUSA

Maison médicale boulevard Georges Pompidou



Crédit photo : A4PLUSA

La coulée verte



Crédit photo : MAIRIE

Le carnaval des enfants



Crédit photo : A4PLUSA

Le Centre de Formation d'Apprentis route de la Roche



Crédit photo : A4PLUSA

Un nouveau programme mixte boulevard Georges Pompidou



Crédit photo : A4PLUSA

Le repas des aînés

**ORIENTATION 04.1**
**METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'HABITAT ASSURANT UN VÉRITABLE PARCOURS RÉSIDENTIEL ET UNE OFFRE ADAPTÉE**

- Privilégier la construction de logements de taille petite à moyenne, en adéquation avec la taille des ménages qui diminue.
- Développer des logements adaptés aux jeunes ménages pour rendre la ville accessible aux familles.
- Développer le parc de logements sociaux pour rendre la ville accessible aux ménages modestes et anticiper les éventuelles exigences en termes de logements locatifs sociaux.
- Développer des logements adaptés aux personnes âgées pour anticiper les besoins à moyen et long termes.

**ORIENTATION 04.2**
**ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS POUR TOUS ET ACCESSIBLES PAR TOUS**

- Maintenir le bon niveau d'équipements sportifs, culturels, scolaires, administratifs et médicaux.
- Appréhender les besoins futurs notamment pour les plus jeunes et les personnes âgées.
- Accompagner le projet du lycée de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

**ORIENTATION 04.3**
**DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION/RÉHABILITATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ OU NON ADAPTÉ AUX NORMES**

- Favoriser l'accompagnement des habitants pour la rénovation de l'habitat dégradé.
- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments pour réduire la facture énergétique.
- Accompagner la transformation des logements pour l'adaptation aux difficultés des personnes âgées.

**ORIENTATION 04.4**
**RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE**

- Rééquilibrer la part des résidences principales sur celle des résidences secondaires.
- Développer l'offre de logements sociaux et en hébergements spécifiques en vue des besoins futurs.
- Permettre à chaque habitant de bénéficier des services urbains au sens large (services et équipements publics, transports en commun, commerces de proximité, espaces verts, infrastructures dédiées aux mobilités douces) et poser les bases d'une ville agréable.

**ORIENTATION 04.5**
**AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE L'ESPACE PUBLIC**

- Favoriser les déplacements doux, notamment piétons, en intégrant des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Rendre accessible tous les espaces publics, y compris aux personnes à mobilité réduite.
- Assurer la cohérence visuelle de l'espace public pour rendre plus lisibles les espaces publics par un mobilier urbain, des couleurs et des matériaux homogènes.
- Assurer une qualité de l'affichage des publicités, des enseignes et des pré-enseignes pour garantir une bonne insertion au site.

**ORIENTATION 04.6**
**ENCOURAGER ET SOUTENIR LE DYNAMISME ASSOCIATIF DANS LA VILLE**

- Soutenir les associations, créatrices de lien social et intergénérationnel.

**Enjeux :**

*Le parc de logements local est marqué par une part majoritaire de résidences secondaires, liées à la vocation balnéaire de la ville.*

*Les difficultés de logement des personnes jeunes, des familles et des personnes aux revenus modestes s'en trouvent parfois renforcées.*

*L'objectif de la ville est de parvenir à assurer l'équilibre social de l'habitat, tout en apportant l'ensemble des services et équipements publics nécessaires.*

*Enfin, l'un des défis de la ville est d'adapter son offre de logements aux changements socio-démographiques.*



Crédit photo : A4PLUSA  
Une collecte des déchets respectueuse



Crédit photo : A4PLUSA  
Exemple de démarche citoyenne pour le nettoyage des plages



Crédit photo : A4PLUSA  
Aménagements paysagers le long du Jaunay



Crédit photo : Swanie Viaud  
Incroyables comestibles



Crédit photo : Swanie Viaud  
Saint-Gilles-Croix-de-Vie, labellisée Terre Saine

**ORIENTATION 05.1**

PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ,  
RÉPONDANT AUX ENJEUX DU XXI<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

- Penser les futurs quartiers et futurs projets en fonction des déplacements doux vers les centres d'animation urbaine.
- Promouvoir une architecture bioclimatique en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie.
- Favoriser les constructions (quelque soit leur destination) répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.

**ORIENTATION 05.2**

ÉCONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES  
DU TERRITOIRE

- Promouvoir la filière des énergies propres dans une logique d'excellence énergétique.
- Rationaliser la consommation en eau potable au travers de plusieurs mesures comme la promotion de campagnes d'informations en lien avec le service délégataire, l'encouragement de la récupération des eaux pluviales, la mise en œuvre d'une irrigation agricole raisonnée.

**ORIENTATION 05.3**

FAVORISER UNE GESTION RAISONNÉE DES EAUX DE  
RUISSELLEMENT, POUR UNE URBANISATION «DOUCE»

- Améliorer la qualité des eaux en limitant les pollutions.
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin d'empêcher le ruissellement.
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides.

**ORIENTATION 05.4**

ACCENTUER LA POLITIQUE DE RÉDUCTION  
DES DÉCHETS

- Encourager, en lien avec le service gestionnaire, les ménages et les entreprises à diminuer leurs quantités de déchets.
- Favoriser la collecte distincte des déchets organiques afin de favoriser le compostage.
- Développer le traitement et la valorisation des déchets par la mise en place d'équipements spécifiques (tri sélectif).

**ORIENTATION 05.5**

PROMOUVOIR LE VERDISSEMENT DE LA COMMUNE

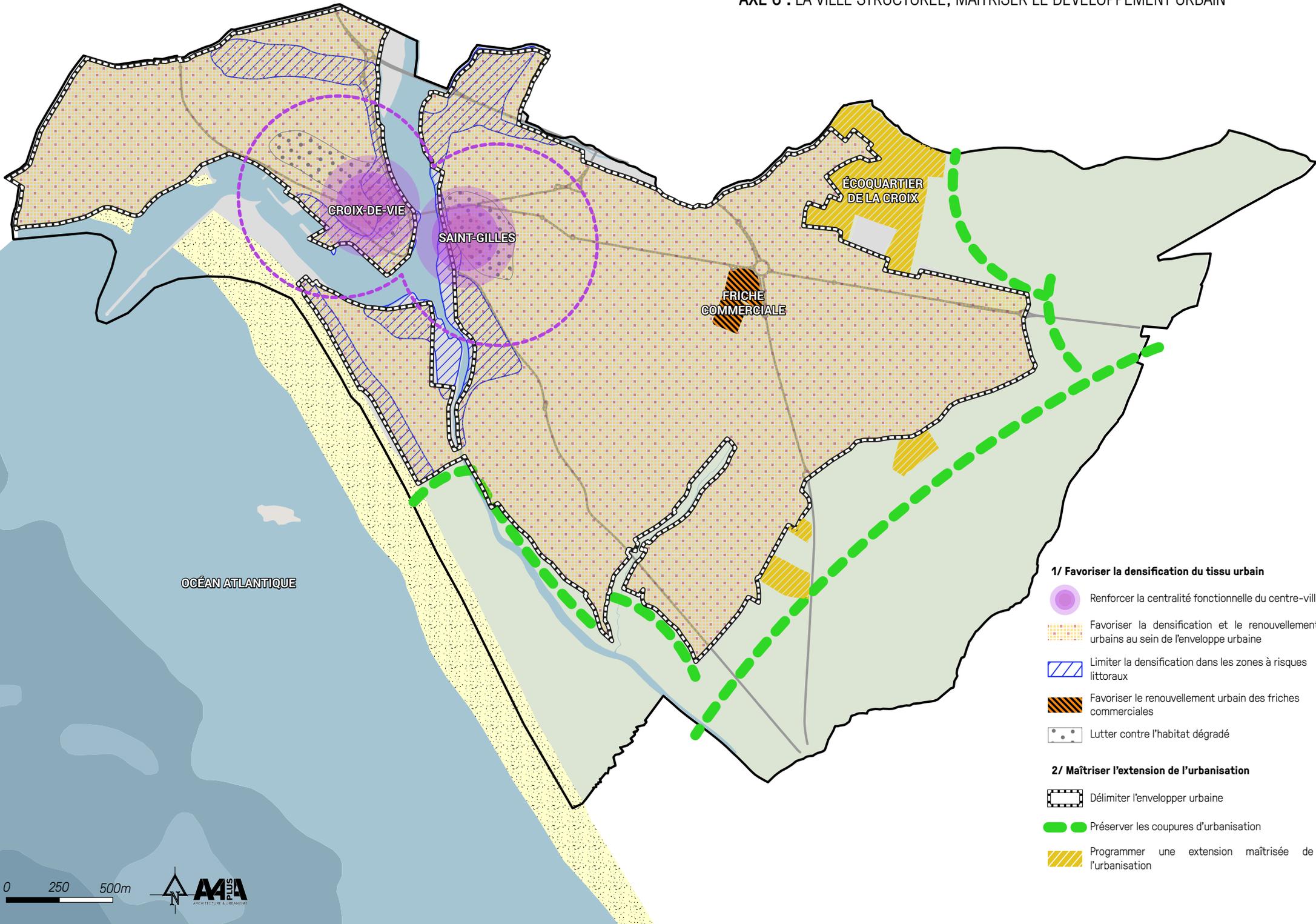
- Recréer des trames vertes afin de lutter contre le réchauffement climatique. Il s'agit de promouvoir le verdissement de la commune (plantation d'arbres de naissance, végétalisation de tous les espaces publics, accompagnement de la végétalisation des espaces privées, ...).

**Enjeux :**

*Saint-Gilles-Croix-de-Vie souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles.*

*Elle entend devenir encore plus une ville exemplaire.*

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES  
AXE 6 : LA VILLE STRUCTURÉE, MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



**1/ Favoriser la densification du tissu urbain**

- Renforcer la centralité fonctionnelle du centre-ville
- Favoriser la densification et le renouvellement urbains au sein de l'enveloppe urbaine
- Limiter la densification dans les zones à risques littoraux
- Favoriser le renouvellement urbain des friches commerciales
- Lutter contre l'habitat dégradé

**2/ Maîtriser l'extension de l'urbanisation**

- Délimiter l'enveloppe urbaine
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Programmer une extension maîtrisée de l'urbanisation

0 250 500m



**ORIENTATION 06.1****ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MESURÉE ET MAÎTRISÉE**

- S'inscrire dans une logique de redynamisation démographique en lien avec les doctrines des documents de portée supra-communale.
- Phaser le développement de la commune de façon maîtrisée et harmonieuse afin que les équipements publics puissent être en mesure d'ajuster leur capacité de fonctionnement, notamment au vu de la charge pendant les périodes estivales.

**ORIENTATION 06.2****ŒUVRER POUR UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURATION URBAINE**

- Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels.
- Renforcer la centralité urbaine du centre-ville en favorisant une forte mixité fonctionnelle en s'appuyant sur la présence de la gare, des commerces, des équipements, des services et d'un espace public aménagé.
- Concevoir un pôle urbain de proximité pour limiter les déplacements.
- Poursuivre la politique de maintien et de création d'équipements publics et d'intérêt collectif.

**ORIENTATION 06.3****MAÎTRISER ET CADRER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EN TENANT COMPTE DES CADRES SUPRA-COMMUNAUX**

- Renforcer la densité humaine et de logements dans le centre-ville pour conforter le dynamisme économique et social et accentuer la notion de centralité lorsque cela est possible avec le PPRL.
- Favoriser la densification des quartiers bénéficiant de la proximité des centralités urbaines et limiter la densification des quartiers à distance des centralités urbaines afin de limiter les déplacements motorisés. Il s'agit ici de ne pas perturber le fonctionnement des quartiers purement résidentiel et subir les effets négatifs d'une densification non maîtrisée.
- Cadrer la réalisation de projets au sein des espaces verts intra-urbains existants afin de préserver la qualité du cadre de vie.
- Limiter la densification du tissu urbain situé en zones d'aléas inondation fort à très fort afin de ne pas augmenter les risques comme l'impose le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

**ORIENTATION 06.4****ŒUVRER POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN URBANISME DURABLE**

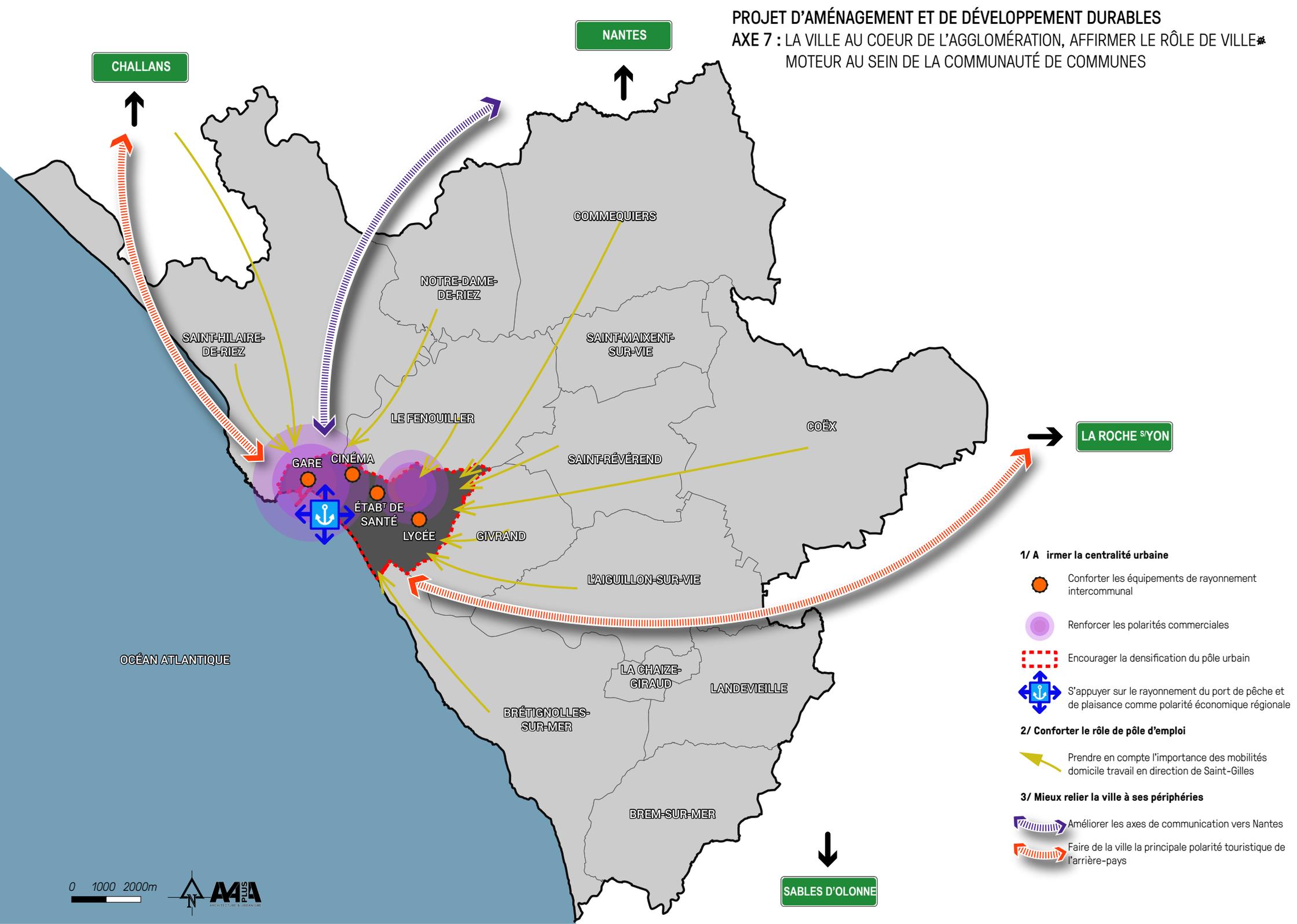
- Favoriser les projets d'amélioration et de rénovation de l'habitat, notamment dans le centre-ville où l'on recense un habitat dégradé et ne répondant pas aux normes.
- Encourager des formes urbaines plus économes en terme de foncier, notamment dans les futurs projets d'extension de l'urbanisme (éco-quartier, friche de l'ancien Leclerc, ...).

**Enjeux :**

*En tant que pôle urbain principal de la communauté de communes, le territoire est fortement sollicité du point de vue de la pression démographique et donc pour le développement urbain par la construction de logements. La ville souhaite y répondre de manière maîtrisée et en profiter pour améliorer la structuration de son territoire selon deux logiques :*

- *une logique de centralité concentrique : l'espace doit être plus dense et plus mixte à mesure que l'on s'approche du centre-ville,*
- *une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain.*

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**  
**AXE 7 : LA VILLE AU COEUR DE L'AGGLOMÉRATION, AFFIRMER LE RÔLE DE VILLE\* MOTEUR AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**



**1/ A irmer la centralité urbaine**

-  Conforter les équipements de rayonnement intercommunal
-  Renforcer les polarités commerciales
-  Encourager la densification du pôle urbain
-  S'appuyer sur le rayonnement du port de pêche et de plaisance comme polarité économique régionale

**2/ Conforter le rôle de pôle d'emploi**

-  Prendre en compte l'importance des mobilités domicile travail en direction de Saint-Gilles

**3/ Mieux relier la ville à ses périphéries**

-  Améliorer les axes de communication vers Nantes
-  Faire de la ville la principale polarité touristique de l'arrière-pays

### **ORIENTATION 07.1**

#### **CONFORTER LA POLARITÉ DE LA VILLE AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-GILLES**

- Affirmer le rôle de pôle d'emplois et de services, d'équipements et de tourisme de la ville vis-à-vis de son territoire communautaire.

### **ORIENTATION 07.2**

#### **CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS RAYONNANTS DE LA VILLE**

- S'appuyer sur les équipements existants et futurs de dimension intercommunale pour accentuer le rôle moteur de la ville (pôle fonctionnel et économique principal du Pays de Saint-Gilles).

### **ORIENTATION 07.3**

#### **ACCENTUER LES RELATIONS / LIAISONS ENTRE LA VILLE ET SON TERRITOIRE ÉLARGI**

- Encourager le développement de l'offre en transports collectifs de et vers les pôles régionaux.
- Rendre plus lisible et plus efficace les connexions de la ville avec les pôles régionaux proches (Challans, la Roche-sur-Yon, ...).
- Conforter le principe que la ville soit le territoire balnéaire privilégié de Challans et de la Roche-sur-Yon.
- Profiter de la polarité de la gare SNCF de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

#### **Enjeux :**

*La ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est la première commune de la communauté de communes en termes d'emploi et la deuxième quant au poids démographique.*

*Elle constitue indéniablement le centre du bassin de vie communautaire que ce soit d'un point de vue des services, de l'emploi, du marché de logements et des réseaux de transport.*

*La ville entend maintenir et développer ce rôle de locomotive.*



## LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### ➔ Le scénario de développement choisi

La ville privilégie une croissance démographique maîtrisée et harmonieuse conduisant à une population d'environ 10 000 habitants en 2029. Elle fait également l'hypothèse du maintien du point mort de la période 2010-2015 à l'horizon 2030, soit 131 logements à produire par an pour maintenir la population. Cette orientation doit permettre à SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE de répondre à plusieurs enjeux :

- poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants ;
- faciliter le parcours résidentiel des gillocroisiens ;
- rééquilibrer la part des résidences principales par rapport aux résidences secondaires ;
- poursuivre la politique volontaire de création de logements et ce, conformément au schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles.

### ➔ Les besoins induits par le projet

Pour répondre à ces objectifs et s'inscrire dans les enjeux cadrés par les documents de portée supra-communale (Schéma de Cohérence Territoriale et Programme Local de l'Habitat), la ville projette la réalisation de 1 498 logements dont :

- la production d'environ 670 logements en renouvellement urbain, soit 45% du total de logements produits en comblement de la capacité résiduelle ou en densification ;

- la réalisation de 828 logements en zone à urbaniser et qui correspond à 55% des besoins de la ville.

Si l'urbanisation au sein de l'enveloppe doit se faire spontanément, au gré des porteurs de projets, les programmes des zones à urbaniser sont, quant à eux, pré-établis à la fois par les « doctrines » du Schéma de Cohérence Territoriale en termes de densité et/ou par les conventions passées auprès des opérateurs (pour La Croix uniquement) :

- l'écoquartier de La Croix comprenant, pour les 10 prochaines années, environ 600 logements sur 14 hectares en extension de l'urbanisation ;
- l'extension de la zone La Chênellerie sur environ 0,6 ha pour un programme de 24 logements ;
- la zone nord du Lycée qui, sur environ 2,5 ha, doit accueillir environ 100 logements, tout en admettant l'installation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- la zone de La Coquine qui, sur environ 2,6 ha, doit accueillir environ 100 logements.

Ainsi, le projet prévoit une consommation foncière à vocation habitat de 1,97 ha/an.

Outre la consommation foncière habitat, le projet de PLU prévoit, pour répondre aux grandes orientations du PADD, des zones d'extension urbaine à vocation économique :

- une zone d'extension de la ZA de la Bégaudière (Sud) sur environ 2,7 ha ;
- une zone d'extension de la ZA de la Bégaudière (Est) sur environ 3 ha ;
- une zone d'extension pour un projet à vocation touristique sur environ 2 ha.

### ➔ Une consommation foncière inférieure à celle du document opposable

Ces dix dernières années (2008-2019), le développement urbain de SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE s'est opéré au travers d'une consommation foncière de 90,2 ha, (soit une consommation annuelle de près de 8,7 ha/an) décomposée de la façon suivante :

- 32,5 ha de consommation foncière en dent creuse (capacité résiduelle) à la fois en habitat et en activités économiques ;
- 4,9 ha de consommation foncière liée à la densification ;
- 3,1 ha de consommation foncière liée au renouvellement urbain ;
- 49,7 ha de consommation foncière dans les zones d'extension urbaine (zones à



urbaniser).

Le projet de la ville pour les dix prochaines années (2019-2029) oriente largement le développement urbain vers la densification du tissu existant. En effet, dans le cadre de ses prévisions, la ville met en avant une consommation foncière à vocation résidentielle limitée à 37,9 ha, soit 3,8 ha/an répartie de la façon suivante :

- 27,5 ha de consommation foncière en extension urbaine (zones à urbaniser) ;
- 10,4 ha de consommation foncière prévue au sein de l'enveloppe urbaine par le biais de comblement de dents creuses.

La consommation foncière «habitat» du projet de Plan Local d'Urbanisme, de l'ordre de 3,8 ha/an, s'inscrit en compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale qui précise une consommation foncière « habitat » entre 3,5 et 4 ha/an. En ce sens, le projet de la ville appuie pleinement cet objectif de modération de la consommation de l'espace rappelé par les législations nationales et les documents de portée supra-communale.

La consommation foncière pour les activités économiques préconisée par le Schéma de Cohérence Territoriale est de 7 ha/an pour tout le territoire communautaire. Là aussi, le projet de la ville s'inscrit en compatibilité avec environ 0,77 ha/an. En effet, la consommation de 0,76 ha/an pour le territoire de SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE illustre bien de la volonté d'une consommation dimensionnée aux stricts besoins de la ville et de la Communauté de Communes, compétente en la matière.

La consommation foncière totale projetée correspond à 45,5 hectares d'ici 2029, ce qui équivaut à 4,5 ha/an. Cela représente une réduction de près de 50% de la consommation foncière par rapport au Plan Local d'Urbanisme opposable qui a consommé près de 90 ha

## COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LE SCOT DU PAYS DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

### AXE 01/ DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ, L'AUTONOMIE ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

- 1.1. Ancrer le territoire à l'échelle régionale
- 1.2. Affirmer l'identité économique au travers de la création du Vendéopole, du confortement des zones existantes et de la promotion des zones de proximité
- 1.3. Promouvoir une offre commerciale équilibrée et de proximité
- 1.4. Maintenir et développer l'attractivité touristique du territoire
- 1.5. Conforter l'agriculture et la pêche

### AXE 02/ MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION

- 2.1. Appuyer la croissance démographique sur une organisation territoriale en «bassins de vie»
- 2.2. Assurer une offre en logements diversifiée
- 2.3. Maîtriser la forme urbaine

### AXE 03/ FAVORISER LA COHÉSION SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

- 3.1. Développer l'offre d'équipements et de services de proximité
- 3.2. Répondre aux besoins en déplacements quotidiens en proposant des alternatives à la voiture individuelles

### AXE 04/ PROTÉGER LES RICHESSES PAYSAGÈRES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

- 4.1. Valoriser le patrimoine bâti et la diversité des paysages
- 4.2. Protéger les espaces naturels
- 4.3. Améliorer la gestion des ressources naturelles (eau, énergie, déchets)
- 4.4. Prendre en compte les risques et les nuisances

### Les orientations du PADD de Saint Gilles-Croix-de-Vie



ORIENTATION 07.1 ORIENTATION 07.2 ORIENTATION 07.3

ORIENTATION 03.3 ORIENTATION 03.6 ORIENTATION 03.7

ORIENTATION 03.1

ORIENTATION 03.2

ORIENTATION 03.4 ORIENTATION 03.5

ORIENTATION 06.1

ORIENTATION 04.1

ORIENTATION 05.1 ORIENTATION 06.2 ORIENTATION 06.3 ORIENTATION 06.4

ORIENTATION 04.2 ORIENTATION 04.4

ORIENTATION 01.1 ORIENTATION 01.2 ORIENTATION 01.5

ORIENTATION 02.3 ORIENTATION 02.4 ORIENTATION 05.5

ORIENTATION 02.1 ORIENTATION 02.2

ORIENTATION 05.1 ORIENTATION 05.3 ORIENTATION 05.4

ORIENTATION 02.5

