



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ

A LA DÉLIBÉRATION N° Du

LE PRÉSIDENT

SCoT du

Schéma de Cohérence Territoriale

Sud-Ouest Vendéen

Projet d'Aménagement et de Développement Durables • 2

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des trois documents qui composent le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré par les élus des deux intercommunalités comprises dans le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques et est en **cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme**. Le PADD est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).

Le PADD n'a **aucun caractère prescriptif**. Il donne à voir un **projet politique d'aménagement du territoire** qui est décliné, par la suite, sous la forme de prescriptions et de recommandations dans le D.O.O. (Document d'Orientation et d'Objectifs), document avec lequel les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles.

Le PADD se veut ainsi d'une part **une réflexion prospective sur le territoire, une esquisse du futur souhaité par les élus**, d'autre part **une réponse aux besoins d'aujourd'hui** et qui anticipe ceux des générations qui suivront.

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les **15 à 20 prochaines années**.

Au-delà de la seule vision prospective, le PADD offre également un **cadre stratégique global** dans lequel les acteurs locaux, notamment institutionnels, pourront contribuer à bâtir ce dessein territorial.

Article L. 141-4 du Code de l'Urbanisme : «Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays».

PRÉAMBULE **3**

STRATÉGIE ET AMBITIONS **7**

FAIRE DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL LE FONDEMENT DU PROJET DE TERRITOIRE **7**

FAIRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE CHEF DE FILE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL **7**

FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE À L'ÉCHELLE D'UN BASSIN DE VIE ÉLARGI **8**

FAIRE DE LA PLURALITÉ DES COMPOSANTES GÉOGRAPHIQUES UN FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ **8**

FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE UNE POLITIQUE TRANSVERSALE ET GLOBALE **8**

LES AMBITIONS DÉMOGRAPHIQUES **8**

STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT AU SEIN D'ESPACES DE PROJET COHÉRENT **10**

1. STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT AU SEIN « D'ESPACES DE PROJET COHÉRENT » ... **10**

2. ... TOUT EN RENFORÇANT L'ARMATURE TERRITORIALE **10**

3. VALORISER LES COOPÉRATIONS AVEC LES BASSINS DE VIE EXTERIEURS **12**

RENFORCER LA MISE EN RESEAU DES FORCES VIVES LOCALES **13**

4. DÉVELOPPER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES COURTES **13**

5. ARTICULER LES DÉPLACEMENTS ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN **13**

6. RECHERCHER UNE COMPLÉMENTARITÉ DES OFFRES EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES **14**

7. STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'APPAREIL COMMERCIAL **14**

8. POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE ET ANTICIPER LES BESOINS FUTURS LIÉS À L'ÉVOLUTION DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION **15**

9. FAIRE DES CENTRES-BOURGS LES PIVOTS D'UN URBANISME DES COURTES DISTANCES **16**

DECLOISONNER ET DIVERSIFIER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL **17**

10. RENOUELER L'OFFRE DE LOGEMENTS TOUT EN VEILLANT À L'ADAPTER AUX PARCOURS DE VIE **17**

11. CONFORTER LA BASE ÉCONOMIQUE PRODUCTIVE DU TERRITOIRE EN MISANT SUR UNE OFFRE FONCIÈRE DE QUALITÉ **18**

12. TIRER PARTI DU DYNAMISME DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE : D'UNE ATTRACTIVITÉ LITTORALE VERS L'ÉSSOR DU RETRO-LITTORAL **19**

MISER SUR LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE **21**

13. RECHERCHER L'ÉQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PRÉSERVATION DES ESPACES D'INTÉRÊT **21**

14. MISER SUR LA QUALITÉ DES PROJETS URBAINS FUTURS **22**

15. PROMOUVOIR DANS LA CONSTRUCTION LES LOGEMENTS ÉCONOMES EN EAU, EN ÉNERGIE... **22**

16. PRÉSERVER ET VALORISER LES AMÉNITÉS PAYSAGÈRES ET LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT AUX IDENTITÉS LOCALES **23**

17. FAIRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE L'ARMATURE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (ÉCO, TOURISTIQUE, AGRICOLE, ETC.) **23**

PREMUNIR LE TERRITOIRE DES IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT EN PARTICULIER LE LITTORAL **25**

18. MAÎTRISER LES PRESSIONS HUMAINES SUR LE LITTORAL TOUT EN LIMITANT L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES ASSOCIÉS **25**

19. PRÉSERVER LA FONCTION PRODUCTIVE DU LITTORAL **26**

20. LIMITER LA PRODUCTION DES DECHETS ET LES VALORISER EN TANT QUE RESSOURCES	26
21. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES DANS LES AMENAGEMENTS URBAINS	26
22. LIMITER LES PRESSIONS URBAINES DANS LES ZONES A RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	26

APPUYER LE DEVELOPPEMENT SUR LES RICHESSES NATURELLES ET PRESERVER LEUR QUALITE **28**

23. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	28
24. APPUYER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR L'ARMATURE NATURELLE DU TERRITOIRE	28
25. METTRE AU CŒUR DES REFLEXIONS SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL L'EAU EN PARTICULIER POUR LES COMMUNES LITTORALES ET RETRO-LITTORALES	29

STRATÉGIE et AMBITIONS

Le territoire du SCoT Sud-Ouest Vendéen rassemble des composantes territoriales variées, véritables aubaines de développement, sur lesquelles se fonde le présent projet de territoire : situation d'interface entre l'Agglomération des Sables-d'Olonne et celle de la Roche-sur-Yon, présence d'une façade littorale attractive, proximité d'une autoroute, etc.

Pour autant, si ces composantes structurantes expliquent l'essor du développement local, elles sont également à l'origine de déséquilibres territoriaux. En effet, la RD 160 axe structurant reliant les Sables-d'Olonne et La Roche-sur-Yon favorise la concentration du développement des communes situées au nord du périmètre. De même, la façade maritime quant à elle, appuie le développement des communes littorales et rétro-littorales de première et seconde couronne, au détriment des communes situées à l'est et au sud-est.

De plus, au-delà de générer des dynamiques territoriales déséquilibrées, ces grandes composantes géographiques induisent une spécialisation des développements locaux, tant sur des aspects socioéconomiques que démographiques (développement industriel au nord, développement touristique des communes littorales, développement résidentiel sur les autres communes, etc.). Or, la spécialisation est perçue par les élus locaux comme une fragilisation de leur développement actuel et futur.

Ainsi, les élus locaux construisent leur stratégie territoriale sur cinq ambitions :

FAIRE DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL LE FONDEMENT DU PROJET DE TERRITOIRE

Par la mise en œuvre d'une armature territoriale renforcée, le SCoT Sud-Ouest Vendéen aspire à développer l'ensemble de son territoire. En effet, cette nouvelle organisation spatiale doit faire bénéficier l'ensemble des communes des retombées du développement global. Cet équilibre territorial devra également reposer sur l'amplification des relations avec les pôles d'appui voisins identifiés par les autres SCoT Vendéens.

FAIRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE CHEF DE FILE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le maintien, l'accueil et le développement des entreprises sont considérés par les élus locaux comme des préalables indispensables au développement résidentiel. Il s'agit d'instituer le territoire du SCoT Sud-Ouest Vendéen comme un acteur économique incontournable et d'autre part de maintenir son attractivité résidentielle (accueil de jeunes ménages, mixité sociale, mixité fonctionnelle, etc.).

FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE A L'ECHELLE D'UN BASSIN DE VIE ELARGI

La mise en synergie du SCoT Sud-Ouest Vendéen avec les territoires voisins (Pays Yonnais, Les Olonnes, Saint-Gilles- Croix-de-Vie, La Tranche-sur-Mer, Coëx, Aizenay ou encore Luçon) est primordiale à son bon fonctionnement. À cet effet, les axes de communication structurants ou encore l'aménagement numérique du territoire sont des éléments indispensables à l'attractivité territoriale.

FAIRE DE LA PLURALITE DES COMPOSANTES GEOGRAPHIQUES UN FACTEUR D'ATTRACTIVITE

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen est un territoire composé d'entités géographiques imbriquées : rurales et agricoles pour les unes, littorales pour les autres ou encore résolument urbaines. Le SCoT cherche à renforcer ces identités locales tout en diversifiant leurs vocations économiques initiales (littorale, industrielle, agricole, artisanale, etc.). En d'autres termes, il s'agit au travers de l'organisation spatiale du SCoT de répartir de manière équilibrée les différentes fonctions du territoire (habitat, économie, services, ...).

FAIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE UNE POLITIQUE TRANSVERSALE ET GLOBALE

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen désire diminuer sa dépendance énergétique et être en capacité de s'adapter aux évolutions futures, dont celles liées aux changements climatiques. Si la transition énergétique est un fer de lance des programmes mondiaux et nationaux, elle doit avant tout s'appuyer et se décliner à l'échelle locale. En effet, l'augmentation du coût des énergies impactera d'une part les ménages, d'autre part les entreprises et tendra à modifier l'attractivité et la structuration du territoire.

LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES

Les actions et politiques publiques mises en œuvre dans les années à venir devront favoriser l'accueil de populations variées sur le territoire, afin notamment de freiner le vieillissement de la population. De manière générale, le renouvellement démographique est un enjeu majeur du SCoT Sud-Ouest Vendéen, l'ensemble des communes devront donc converger vers cet objectif. Il s'agira en premier lieu d'agir sur le parc de logements.

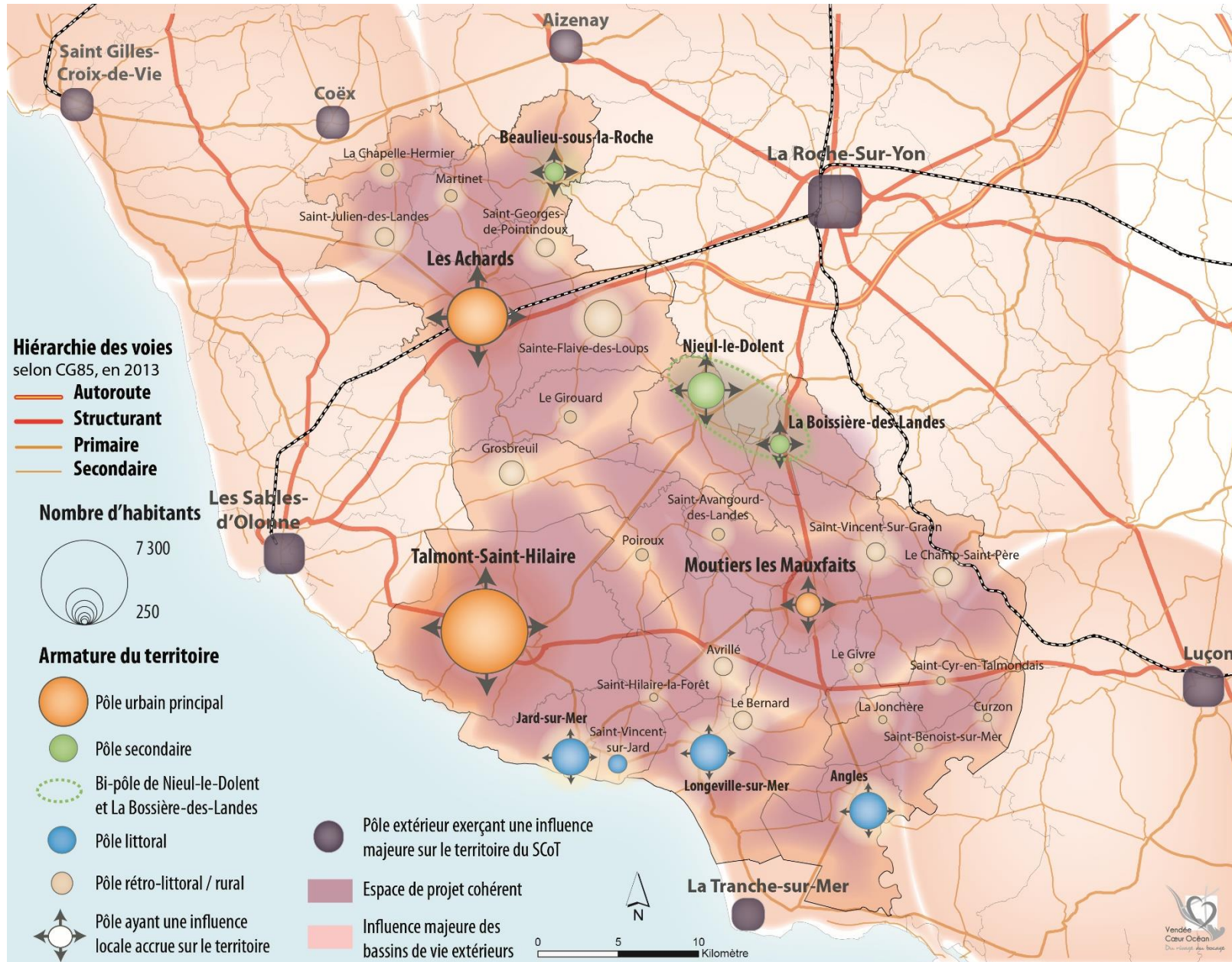
Par ailleurs, un des enjeux majeurs du SCoT Sud-Ouest Vendéen sera de conjuguer cet accueil de populations nouvelles avec la préservation de la qualité des modes de vie de ses habitants actuels. C'est pourquoi, le SCoT affiche un objectif de maîtrise de la croissance démographique.

Ainsi, le SCoT Sud-Ouest Vendéen projette d'accueillir environ 1 000 habitants supplémentaires par an jusqu'en 2032 ce qui porterait la population à environ 68 000 habitants.

Cette estimation repose sur les postulats démographiques suivants :

- > Poursuite de la baisse de la taille des ménages (aussi appelé desserrement des ménages),
- > Maintien de la dynamique migratoire positive,
- > Evolution des résidences secondaires.

I. Un développement équilibré et diversifié



Les pôles urbains, littoraux et secondaires ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. C'est pourquoi, le SCoT Sud-Ouest Vendéen prévoit des objectifs différenciés plus ambitieux pour ces pôles en termes d'accueil de population, de formes urbaines, de densité, de mixité sociale, etc.

Ces pôles bénéficieront de l'accueil privilégié d'équipements et services d'influence intercommunale, ainsi que des activités économiques d'envergure (dont les activités tertiaires).

Les pôles littoraux devront conjuguer développement et protection du littoral en raison de leur capacité d'accueil et dans le respect de la Loi Littoral et des Plans de Prévention des Risques en vigueur.

Les pôles ruraux et rétro-littoraux ont vocation à garantir la vitalité et la pérennité des espaces ruraux. C'est pourquoi, le SCoT Sud-Ouest Vendéen prévoit de créer les conditions du maintien et/ou du développement de leurs offres de proximité (logements, commerces, etc.). Ces pôles bénéficieront de l'accueil de population, ainsi que des activités commerciales et artisanales de proximité. Ils seront également assignés à des objectifs de densité et de mixité sociale.

Les écarts (village, hameau, habitat isolé) ne peuvent constituer en raison de leur positionnement géographique (reculés/éloignés des pôles) des espaces-relais du développement et ont ainsi vocation à être préservés dans leurs limites actuelles. Certains pourront envisager de manière exceptionnelle de nouveaux développements en comblement de leur enveloppe urbaine.

Les interactions entre les pôles, quelle que soit leur typologie, devront s'exercer dans une démarche complémentaire : ville-campagne, littoral-rétro littoral, pays-arrière-pays.

3. Valoriser les coopérations avec les bassins de vie extérieurs

Afin de demeurer compétitif vis-à-vis des territoires voisins, le SCoT Sud-Ouest Vendéen se positionne au sein de son espace régional en développant des relations et des partenariats avec les bassins de vie voisins en particulier en matière économique.

Renforcer la mise en réseau des forces vives locales

Le SCoT met au cœur de son projet de territoire la notion de proximité et articule ses actions et politiques autour de cette notion. Il s'agit au travers de la proximité d'instaurer de nouvelles réflexions en matière d'aménagement du territoire plus respectueuses de l'environnement à l'image du circuit-court.

4. Développer les filières économiques courtes

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen promeut le développement des circuits-courts comme un vecteur du développement territorial local (création d'emplois, de capitaux, de liens sociaux, valorisation de savoir-faire locaux, etc.). C'est pourquoi, cette notion est élargie à l'ensemble des activités économiques locales : industrie (cluster, etc.), énergie (bois-énergie, etc.), services à la personne, etc. Il s'agit au travers du SCoT Sud-Ouest Vendéen de **valoriser les opportunités locales de développement en mesure de satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs tout en soutenant les acteurs économiques locaux.**

Sans définition précise, le circuit-court prend son sens au travers de multiples caractéristiques : proximité géographique, valorisation des ressources naturelles locales, des savoirs faire, des systèmes de production locaux, etc. C'est pourquoi, le chapitre qui suit aborde des thèmes variés : les transports, l'économie, le développement du numérique, etc., car tous participent à donner du sens au circuit-court.

5. Articuler les déplacements et le développement urbain

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen affirme sa volonté d'amplifier les interactions entre les politiques locales de mobilité et celles liées à l'urbanisme (planification et opération urbaines). En d'autres termes, il s'agit de mettre en cohérence le développement urbain (commerces, activités, etc.) et celui des transports (axes routiers, ligne ferroviaire, etc.). Comme le démontre le diagnostic, le caractère rural d'une grande majorité de communes renforce la dépendance à la voiture individuelle dans un contexte de hausse du coût des énergies (précarité énergétique des ménages modestes les plus éloignés des pôles, etc.). Ainsi, le SCoT Sud-Ouest Vendéen ambitionne de :

- > **Favoriser la mixité fonctionnelle des centres-bourgs/centres villes** c'est-à-dire de disposer au sein d'un espace central de l'ensemble des fonctions utiles à la vie quotidienne : logements, activités, commerces, etc. afin de rationaliser les déplacements.
- > **Agir sur la densité bâtie dans les pôles et les autres secteurs urbains stratégiques** c'est-à-dire ceux qui sont déjà les mieux desservis ou susceptibles d'être les mieux desservis notamment par les transports collectifs (train, bus, etc.).
- > **Réorganiser les flux et les mobilités en fonction de l'armature du territoire.** À cet effet, le SCoT Sud-Ouest Vendéen mise sur les pôles

d'équilibre principaux en leur conférant un rôle de pôle multimodal à l'image des Achards qui bénéficie de surcroît d'une desserte ferroviaire.

- > **Réunir les conditions propices à la pratique de la marche et du vélo notamment en poursuivant le développement du réseau de voies dédiées à ces usages.** Il s'agit de penser les futurs aménagements ou la réfection de certaines voiries au regard d'enjeux tels que la sécurisation des traversées de bourg, le développement des espaces publics partagés, etc.
- > **Accompagner les initiatives privées en matière de développement des modes de déplacements alternatifs** (auto-partage, location privée, etc.), **tout en poursuivant le développement des infrastructures routières structurantes** indispensables au développement économique. Il s'agit également de communiquer sur les atouts du numérique comme une alternative aux déplacements en particulier domicile-travail.

De manière générale, compte tenu de l'ampleur des déplacements domicile-travail vers les bassins d'emplois extérieurs (Les Sables-d'Olonne, La Roche-sur-Yon, etc.), le SCoT Sud-Ouest Vendéen encourage le report vers les transports collectifs notamment l'offre TER et les modes alternatifs dont le covoiturage. **Le SCoT facilite l'ensemble des actions qui contribueront à renforcer l'usage des modes alternatifs et des transports en commun.**

6. Rechercher une complémentarité des offres en équipements et services

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen vise un développement équilibré des équipements et services sur le territoire et s'appuie à cet effet sur ses pôles. Par conséquent, le

SCoT **conforte l'offre au sein des pôles sans pour autant compromettre le développement des équipements et services de proximité dans les autres bourgs.**

Ainsi, dans cette logique les pôles urbains et secondaires accueilleront de manière préférentielle les équipements et services d'envergure intercommunale. Les autres pôles pourront accueillir des équipements et services de proximité, afin d'assurer la vitalité des espaces de projet et de leurs centres-bourgs.

Par ailleurs, les espaces de projet devront d'une part **veiller à garantir l'accessibilité aux équipements et services** d'envergure comme de proximité, d'autre part **développer des coopérations intercommunales**. Le SCoT encourage ainsi **le développement d'offres mutualisées** en particulier dans les domaines spécifiques tel que celui de la santé.

Au-delà de la localisation préférentielle des équipements et services, le SCoT souhaite apporter **une réponse adaptée et anticipée** aux besoins des populations :

- > les équipements d'accueil de la petite enfance et de la jeunesse,
- > le développement d'équipements et de services dédiés au troisième âge,
- > le développement d'offres mutualisées en service relatives à la santé et à la culture.

7. Structurer le développement de l'appareil commercial

Comme le révèle le diagnostic l'offre commerciale est un facteur de déséquilibres territoriaux. Le projet doit donc **veiller à adapter et à assurer une couverture de qualité des besoins alimentaires et non alimentaires en proposant une large**

gamme de produits et services en mesure de satisfaire les besoins hebdomadaires de base, spécifiques ou encore exceptionnels.

A cet effet, le SCoT Sud-Ouest Vendéen vise une organisation commerciale équilibrée qui s'appuie, elle aussi, sur l'armature territoriale :

- > **Favoriser la structuration commerciale à l'échelle des espaces de projet cohérent, des pôles** et de leurs vocations, afin de nourrir la fonction commerciale de proximité et satisfaire une gamme élargie de besoin. Il s'agira en particulier de **veiller à la complémentarité des offres commerciales** au sein des espaces de projet et entre les pôles.
- **Les pôles rétro-littoraux et ruraux** pourront assurer la satisfaction des besoins de base (alimentaire, etc.). **Les pôles secondaires** pourront assurer la satisfaction des besoins de type hebdomadaire courant. **Les pôles urbains** veilleront à satisfaire une large gamme de besoins du quotidien à l'exceptionnel en veillant à proposer une offre diversifiée en mesure de représenter une alternative de qualité aux pôles commerciaux extérieurs.

Par ailleurs, le SCoT Sud-Ouest Vendéen **souhaite assurer la pérennité et l'efficacité des commerces de proximité** en incitant leur implantation privilégiée en centre-bourg et centre-ville. En outre, le SCoT **encadre l'implantation des surfaces commerciales de grande envergure** dans leur localisation ainsi que dans la qualité de leur réalisation.

8. Poursuivre l'aménagement numérique et anticiper les besoins futurs liés à l'évolution des Technologies de l'Information et de la Communication

L'essor des communications électroniques à Haut et Très Haut Débit s'est imposé sur l'ensemble des territoires français. Conscient de la nécessité de se positionner parmi les territoires attractifs et compétitifs, **le SCoT Sud-Ouest Vendéen poursuit l'aménagement numérique de son territoire et en fait une priorité**. Le développement du Haut et Très Haut Débit représente une solution en adéquation avec les objectifs de réduction des distances, des temps, etc. ainsi qu'à la mise en réseau les forces vives du territoire.

En lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Département (SDAN) de la Vendée mis en place par le Conseil Départemental, **le SCoT Sud-Ouest Vendéen** se fixe de :

- > **Prioriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire.**
- > **Inciter les communes à intégrer au sein de leurs documents d'urbanisme communaux et intercommunaux l'enjeu de l'aménagement numérique** du territoire.
- > **Corréler aménagement des pôles d'emplois et des zones d'activités d'envergure avec l'aménagement numérique** du territoire.
- > **Intégrer, de manière générale, les réflexions et programmes régionaux et départementaux actuels et futurs** sur le Haut et le Très Haut Débit.

9. Faire des centres-bourgs les pivots d'un urbanisme des courtes distances

La qualité d'aménagement des bourgs est un facteur d'attractivité résidentielle indéniable. **Le SCoT Sud-Ouest Vendéen encourage la réhabilitation urbaine de certains centres-bourgs stratégiques traitant de manière transversale et globale** : le bâti dégradé, le logement vacant, l'espace public, le commerce, les équipements et services, etc.

Ces opérations, certes complexes, sont l'occasion de développer une offre alternative de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, à proximité des commerces et services courants. L'accessibilité

doit-être un des maîtres mots de ces projets de réhabilitation et entendu dans son double sens accessibilité financière (logements aidés, accession sociale à la propriété, etc.) et physique.

Le SCoT soutient toutes les actions et politiques transversales qui participeront à la dynamique de revitalisation des centres-bourgs. Ces opérations devront se réaliser dans le respect de l'environnement bâti et patrimonial existant.

Décloisonner et diversifier le développement territorial

10. Renouveler l'offre de logements tout en veillant à l'adapter aux parcours de vie

Compte tenu des hypothèses démographiques exposées en introduction, le SCoT Sud-Ouest Vendéen vise **un objectif de 650 logements à produire par an** ce qui permettrait d'une part d'accueillir de nouveaux habitants, d'autre part de répondre aux besoins des populations déjà installées sur le territoire. Au regard du diagnostic, les efforts à réaliser en matière de logements résident dans le **maintien du rythme de la construction neuve**, ainsi que la mise en place d'actions de **lutte contre la vacance**.

Afin de garantir une répartition équilibrée de l'effort de production de logements, le SCoT Sud-Ouest Vendéen s'appuie sur son armature territoriale.

Par ailleurs, le SCoT Sud-Ouest Vendéen **poursuit la diversification de son parc de logements** afin de répondre aux besoins spécifiques identifiés dans le diagnostic.

Ainsi, le projet de SCoT encourage toutes les opérations d'aménagement faisant la part belle à :

- > **une gamme de logements élargie à l'individuel groupé, aux collectifs et aux petits logements** en particulier pour anticiper les besoins à venir liés au vieillissement de la population (en adaptant les logements à la perte de mobilité).
- > **une gamme de logements accessibles** grâce au développement de logements locatifs aidés en particulier dans les pôles urbains et à l'accession sociale à la propriété sur l'ensemble des communes.
- > **une gamme de logements alternatifs** tel que l'habitat participatif.

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen **visé que 7% des 9 750 logements produits soient à destination de Logements Locatifs Sociaux**, en faisant principalement porter l'effort sur les pôles urbains, secondaires et littoraux.

11. Conforter la base économique productive du territoire en misant sur une offre foncière de qualité

Afin de conforter le développement de sa base productive, de demeurer un territoire attractif et de permettre un accès facilité à l'emploi, le SCoT vise un déploiement équilibré et raisonné des zones d'activités. A cet effet, le SCoT entend :

- > **Renforcer les zones d'activités stratégiques existantes d'envergure intercommunale** (en lien avec les schémas de développement économique ou/et les projets en cours) et **maintenir les zones d'activités de proximité existantes** principalement à vocation artisanale.
- > **Améliorer la qualité de l'aménagement des zones d'activités économiques** en portant notamment un soin particulier à l'accessibilité tout mode, à l'aménagement numérique, etc.
- > **Inciter à la diversification des activités économiques pour pérenniser le tissu économique** et assurer sa compétitivité et son attractivité. Il s'agit comme cela est mentionné dans l'introduction de permettre le développement de secteurs d'activités variés sur l'ensemble du territoire.

Le développement économique ne peut se faire au détriment de la préservation des atouts naturels, paysagers et patrimoniaux du territoire. A cette fin, le SCoT Sud-Ouest Vendéen affiche pour ambitions de :

- > **Raisonner dans une nouvelle logique d'aménagement des zones d'activités économiques** qui fait la part belle à des extensions urbaines mesurées, à la requalification et au comblement des espaces à vocation économique. En d'autres termes, il s'agit d'**optimiser l'utilisation du**

foncier en rationalisant l'utilisation de l'espace. Le projet de territoire vise réduction d'environ 30% de la consommation d'espace à vocation économique par rapport à la période passée.

Par ailleurs, les entrées de ville du territoire sont occupées par des zones d'activités économiques. Le SCoT incite les communes à limiter le développement de ces zones de manière linéaire le long des axes routiers et encourage les développements dits en profondeur. Enfin, les retraits imposés (par la loi Barnier notamment) pourront être intégrés au plan d'aménagement en réfléchissant aux modalités de traitement, de gestion et de valorisation de ces retraits.

12. Tirer parti du dynamisme de l'économie touristique : d'une attractivité littorale vers l'essor du rétro-littoral

Si le diagnostic territorial a confirmé l'importance du tourisme littoral dans l'économie local, il a surtout démontré l'attrait croissant des touristes pour le rétro-littoral. En effet, en complément de sa façade littorale le territoire bénéficie d'espaces rétro-littoraux naturels et patrimoniaux de qualité qui s'avèrent de véritables leviers de développement en matière de tourisme « vert »/« rural ». Afin d'accompagner et de soutenir l'activité touristique, le SCoT se fixe les objectifs suivants :

- > **Accompagner le développement du tourisme rétro-littoral en autorisant la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité** (hébergement, pistes de vélo, etc.) respectueux de l'environnement et des milieux dans lesquels ils se développent. Les activités touristiques et de loisir doivent également promouvoir une pratique des loisirs respectueuse des milieux naturels et agricoles.
- > **Conforter les équipements touristiques d'envergure existants.**
- > **Développer les prestations agritouristiques initiées par les agriculteurs.**

- > **Poursuivre le développement « d'aménagements durables » dans le respect de la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue** tels que les sentiers de randonnée, les voies vertes ou encore les espaces récréatifs, etc. Le SCoT soutient l'ensemble des aménagements qui permettent de découvrir le territoire en modes doux dans le respect de la fonctionnalité écologiques des milieux naturels. Ces aménagements participent à la sensibilisation du grand public aux enjeux de préservation et valorisation des milieux agricoles et naturels.
- > **Faciliter la valorisation et la réhabilitation** des éléments patrimoniaux afin de créer une offre touristique de qualité (réhabilitation de bâtiment agricole de caractère abandonné, etc.).

II. Un développement soutenable

Miser sur la préservation de la qualité du cadre de vie

13. Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen se fixe pour objectif de diviser par deux la consommation d'espace agricole et naturel à vocation résidentielle par rapport à la période passée et mobilise en conséquence deux leviers d'action :

- > **Mettre en œuvre une politique globale de renouvellement urbain.** Le SCoT affiche pour objectif de **reconquérir les espaces disponibles ou potentiellement mutables au sein des tissus urbains** ce qui nécessite en préalable une identification du foncier mobilisable, une maîtrise de ce foncier et une remise sur le marché des logements vacants et/ou dégradés. Le renouvellement urbain induit la mise en œuvre de politiques et projets complexes, le SCoT Sud-Ouest Vendéen incite donc les communes à miser sur un juste équilibre entre poursuite d'un développement en extension urbaine mesurée et réalisation d'opérations en renouvellement. Ainsi, le SCoT vise un objectif minimum de 30% de son développement résidentiel en renouvellement urbain c'est-à-dire à l'intérieur des espaces urbanisés (bourgs et villes).
- > **Adapter les objectifs de densités bâties à chaque commune et à ses singularités.** Les études menées dans le cadre du diagnostic révèlent que la densité bâtie moyenne était de 9 logements par hectare entre

- > 2005 et 2014. **Le SCoT se fixe pour objectif d'atteindre en moyenne une densité bâtie de 17 à 18 logements à l'hectare en adaptant sa mise**

en œuvre aux espaces de projet cohérent et aux pôles. Une densité minimale de 15 logements par hectare devra être respectée par l'ensemble des communes du SCoT. En conséquence, le SCoT affiche pour objectif de **développer des formes urbaines variées privilégiant une optimisation de l'utilisation de l'espace.** En outre, le SCoT **accompagne les efforts de densification en incitant à la réalisation d'opérations urbaines de qualité.** Enfin, le SCoT encourage les communes à appliquer une densité bâtie plus importante dans les secteurs stratégiques tels que la gare ou encore les centralités urbaines qui proposent des services et équipements.

Au-delà de ces deux grands leviers, **le SCoT promeut une maîtrise du développement urbain** et harmonise à cet effet au sein de son DOO les méthodologies des études urbaines:

- > **Maîtriser l'urbanisation des espaces ruraux.**

- > **Maîtriser l'urbanisation des franges urbaines.** En outre, le SCoT incite les communes à porter un soin particulier aux entrées de ville en particulier celles occupées par des zones d'activités, afin de donner à voir une délimitation claire des espaces. **De même, le SCoT vise la préservation des coupures d'urbanisation en particulier pour les communes littorales.**
- > **Prohiber toute urbanisation s'implantant de manière linéaire le long des axes** en particulier à l'extérieur des agglomérations.

14. Miser sur la qualité des projets urbains futurs

Au-delà des seules mesures quantitatives en matière de limitation de la consommation d'espace, le SCoT Sud-Ouest Vendéen invite les communes à engager une **réflexion et une mise en œuvre de projets urbains de qualité**. En effet, de cette qualité de l'aménagement dépend l'attractivité résidentielle du territoire, l'acceptabilité sociale de la densité ou encore la valorisation des qualités paysagères et environnementales du territoire. C'est pourquoi le SCoT affiche pour objectifs de :

- > **Privilégier la réalisation d'opérations urbaines d'ensemble à vocation résidentielle et mixte** en veillant à mieux les intégrer à leur environnement.
- > **Viser une qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones d'activités économiques** (limiter l'imperméabilisation, favoriser des éclairages sobres, faciliter l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, faciliter l'accessibilité par les modes doux, etc.)

15. Promouvoir dans la construction les logements économes en eau, en énergie...

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen entend également faire de la performance énergétique des bâtiments un levier d'action prioritaire en matière d'économie d'énergies, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de lutte contre la précarité énergétique des ménages et des entreprises. C'est pourquoi, le SCoT promeut le développement durable dans la construction neuve notamment dans la réhabilitation :

- > **Intégrer au sein des projets de réhabilitation la notion de performance énergétique** en particulier au sein des projets urbains et architecturaux portant sur les centres-bourgs et centres-villes.
- > **Favoriser les projets de construction neuve vertueux en matière d'économies d'énergies**, de production d'énergie renouvelable, de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets etc. tout en limitant l'usage des énergies fossiles.
- > **Communiquer sur les divers dispositifs d'aides financières et de conseils** tel que le PTZ +, les espaces infoénergies, etc.

16. Préserver et valoriser les aménités paysagères et les éléments participant aux identités locales

L'état initial de l'environnement réalisé en préalable de ce PADD confirme la **grande qualité des paysages du territoire**. Cette qualité est basée sur la diversité des milieux naturels (plaines agricoles marquées par le bocage vendéen ou encore espaces côtiers) ainsi que sur le patrimoine bâti commun et d'exception. Le SCoT Sud-Ouest Vendéen vise à protéger et tirer parti de cette qualité paysagère en soulignant les identités et ambiances locales. À cet effet, Le SCoT ambitionne de :

- > **Prendre en compte systématiquement la notion d'intégration paysagère au sein des projets urbains** : préserver les cônes de vue, mettre en valeur les espaces publics, etc.
- > **Préserver le bâti ancien à valeur patrimoniale** en veillant à utiliser, au sein des documents d'urbanisme locaux, les outils appropriés de protection et de mise en valeur de ce patrimoine bâti.
- > **Promouvoir les nombreux paysages à forte identité** notamment au travers du tourisme vert (sentiers de découverte, belvédères, etc.).
- > **Amplifier la place et le rôle de la nature en ville** c'est-à-dire de l'ensemble des espaces verts et paysagers en milieu urbain tels que les jardins familiaux, les jardins publics, les linéaires d'arbres, etc. Le SCoT soutient la valorisation et la préservation de ces espaces au travers de plan de gestion ou de schéma directeur des espaces verts.

17. Faire de la Trame Verte et Bleue l'armature du développement territorial (éco, touristique, agri, etc.)

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil à part entière de l'aménagement des territoires. Cet outil vise à lutter contre l'isolement des populations animales et végétales grâce à la constitution d'un réseau formé de **continuités écologiques** terrestres et aquatiques ainsi que **de réservoirs de biodiversité**.

Chaque TVB s'appuie sur les éléments naturels locaux, celle du SCoT Sud-Ouest Vendéen s'articule notamment autour d'une mosaïque de milieux remarquables (Vallée du Jaunay, Vallée du Garandean, Vallée du Graon, La Bretonnière, Vallée du Troussepoil, etc.) tels que les marais littoraux, les prés salés (schorres), les zones humides, les espaces bocagers denses, le réseau hydrographique varié (cours d'eau côtiers, têtes de bassins versants, etc.). La mise en réseau de ces espaces repose également sur les milieux de nature dite « ordinaire » tels que les espaces agricoles (prairies, cultures) ou encore la nature en ville, qu'il convient également de préserver.

Le projet s'attache à identifier, protéger et valoriser la Trame verte et Bleue du territoire. Les orientations suivantes découlent de cette volonté :

- > **Protéger durablement et améliorer la gestion écologique des grands sites et cœurs de nature qui constituent les réservoirs de biodiversité** en particulier ceux marqués par des zonages patrimoniaux réglementaires tel que Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique, etc. Il s'agit par exemple du Lac du Jaunay (ENS), de la Vallée de La Verdonne (ZNIEFF) ou encore des bois et étangs de la Garde-Poiroux (ZNIEFF type 1) . La préservation des réservoirs de biodiversité repose également sur des réservoirs complémentaires telle que la nature dite ordinaire. Ces derniers sont

identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT, il peut s'agir de secteurs connus par les experts locaux, identifiés suite à des investigations de terrain, etc.

- > **Favoriser le maintien et la restauration des continuités écologiques terrestres et aquatiques** c'est-à-dire les milieux en amont ou en aval des espaces littoraux et rétro littoraux qui permettent le déplacement des espèces tels que le réseau bocager dense ou encore les milieux aquatiques. Le SCoT Sud-Ouest Vendéen vise la préservation voire la restauration des continuités écologiques en particulier sur un axe d'échange transversal entre le marais breton au nord et le marais poitevin au sud. **Il s'agira également de restaurer la fonctionnalité écologique au niveau des zones de conflits** c'est-à-dire les continuités écologiques dégradées ou totalement rompues par des zones urbanisées, des infrastructures linéaires de transport, etc. Par ailleurs, **il s'agira de faciliter la protection et la reconnexion des têtes de bassin versant de l'est vers l'ouest**, de la terre vers la mer, des points hauts jusqu'au littoral. Enfin, en matière de fonctionnalité de la trame verte et bleue le SCoT vise de **maintenir et reconstituer la densité du réseau bocager, matrice écologique et paysagère** du territoire.

Il est à noter que la plurifonctionnalité de la trame verte et bleue est abordée de manière transversale dans ce PADD (tourisme, nature en ville, etc.).

Prémunir le territoire des impacts du développement en particulier le littoral

Le littoral, interface privilégiée entre terre et mer, joue un rôle environnemental majeur (écologique, paysager, etc.). Le littoral est soumis, compte tenu de son attractivité, à des pressions urbaines et touristiques significatives qui pourraient à terme compromettre l'intégrité du milieu marin et côtier. Cette vulnérabilité est accentuée par le réchauffement climatique qui impacte l'élévation du niveau de la mer, la fréquence des aléas climatiques exceptionnels, etc.

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen entend, dans la continuité des communes littorales ayant un PLU (Plan Local d'Urbanisme) récent, préserver l'attractivité du littoral tout en protégeant ce milieu naturel d'exception. C'est pourquoi, le SCoT promeut un développement résidentiel et économique tenant compte de l'intégrité de ces écosystèmes fragiles (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, espaces remarquables, etc.). À cet effet, le SCoT Sud-Ouest Vendéen propose dans son Document d'Orientations et d'Objectifs de préciser les modalités d'application de la Loi Littoral. Par ailleurs, le SCoT désire agir sur les orientations listées ci-après.

18. Maîtriser les pressions humaines sur le littoral tout en limitant l'exposition des populations aux risques associés

Dans le respect de la Loi Littoral et des Plans de Prévention des Risques, le SCoT Sud-Ouest Vendéen encadre le développement urbain et promeut un urbanisme respectueux de l'environnement. Pour cela, le SCoT ambitionne de :

- > **Articuler de manière conjointe le développement des communes littorales et rétro-littorales.** Les communes concernées devront ainsi repositionner de manière systématique leurs réflexions en matière d'aménagement à une échelle élargie intégrant les communes limitrophes. Cette échelle de réflexion doit accroître la gestion territoriale « amont- aval » des problématiques d'aménagement et contribuer à une plus ample prise en compte des impacts et risques liés au développement urbain.
- > **Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et appliquer de manière systématique une bande d'inconstructibilité le long du littoral.** Les espaces proches du rivage ont vocation à être identifiés au niveau du SCOT pour assurer une cohérence à l'échelle des communes concernées et être déclinés à la parcelle par les documents d'urbanisme locaux.
- > **Identifier les principaux espaces remarquables** qui devront être protégés par les documents d'urbanisme locaux.

- > **Préserver les continuités écologiques et les paysages du littoral en identifiant et protégeant les coupures d'urbanisation** qui subsistent entre les bourgs, entre les bourgs et les villages et de manière générale entre tous les espaces urbains/artificialisés.
- > **Encadrer l'évolution des hébergements touristiques** au sein des documents d'urbanisme en particulier ceux de plein air.
- > **Limiter la banalisation des paysages urbains en milieu littoral** en intégrant le caractère littoral aux projets urbains (traitement paysager, cône de vue, formes urbaines, etc.)
- > **Permettre, dans le respect des dispositions légales, le développement des villages** au sein des communes littorales (soumises à la Loi Littoral).

19. Préserver la fonction productive du littoral

L'ensemble des orientations arrêtées dans ce PADD doivent contribuer à préserver le littoral, son identité, ses paysages et les activités qui y sont associées. C'est pourquoi, **le SCoT Sud-Ouest Vendéen entend préserver la fonction portuaire (pêche, plaisance, commerce, etc.) et la fonction énergétique (hydroélectrique et autres énergies nouvelles) liées au littoral.**

Par ailleurs, les activités conchylicoles devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme afin d'assurer leur pérennité.

Le tout en lien étroit avec les enjeux de préservation de la qualité de l'eau ;

20. Limiter la production des déchets et les valoriser en tant que ressources

Afin de valoriser les déchets en tant que ressources, le SCoT Sud-Ouest Vendéen vise à :

- > **Permettre le développement des filières de valorisation**, nouvelles ou déjà employées, ainsi que de l'ensemble des structures et infrastructures qui y sont associées.
- > **Prendre en compte au sein des projets urbains les objectifs de réduction des déchets** et leur réemploi en tant que ressource (composteur collectif, zone de gratuité, etc.).

21. Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains

Le bruit est l'une des nuisances environnementales les plus gênantes. C'est pourquoi, **le SCoT Sud-Ouest Vendéen encourage une gestion anticipée des nuisances sonores** c'est-à-dire la prise en compte du bruit dès la conception des projets urbains (critère de localisation, adaptation de la composition urbaine, etc.) ou encore de la planification urbaine. Par ailleurs, il est important à la manière des PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) d'identifier des « zones de calme » à préserver et à valoriser au sein des projets comme des documents d'urbanisme locaux.

22. Limiter les pressions urbaines dans les zones à risques naturels et technologiques

Comme l'ensemble des territoires français, le SCoT Sud-Ouest Vendéen est soumis à de nombreux risques technologiques (transports de matières dangereuses, rupture de barrage, etc.) ou naturels (érosion littorale, submersion marine, inondation, mouvements de terrain, etc.).

C'est pourquoi, le SCoT souhaite limiter l'exposition des populations, des biens et des espaces naturels à ces risques. Au-delà des programmes et plans mis en place (PPRI, etc.) et des aménagements de prévention (digues, barrages, etc.), la

sensibilisation et la communication sont des leviers d'actions efficaces en la matière, le SCoT les soutient.

Appuyer le développement sur les richesses naturelles et préserver leur qualité

23. Préserver l'activité agricole

L'agriculture joue un rôle central dans l'équilibre économique, spatial et paysager du SCoT Sud-Ouest Vendéen . Cette agriculture locale, comme le reste du secteur agricole à l'échelle nationale, est confrontée à de profonds changements structurels (taille des exploitations, types de culture, évolution des statuts, chiffres d'affaires, etc.).

Le SCoT Sud-Ouest Vendéen entend mettre en œuvre les conditions favorables à la valorisation et à la pérennisation des productions et des sièges d'exploitation agricoles, sans ajouter et se substituer aux mesures nationales et européennes.

Le SCoT entend :

- > **Garantir la préservation des outils et ressources agricoles** en particulier le capital foncier et paysager (haies bocagères notamment).
- > **Diversifier les activités agricoles** (méthanisation, transformation, etc.) **sans pour autant compromettre la pérennité de l'activité agricole primaire** (culture, élevage, etc.).
- > **Accroître la fonction touristique de l'espace agricole** (voies et itinéraires verts à développer dans le respect des activités agricoles existantes).

- > **Affirmer l'image et l'identité agricole et rurale** du territoire en soutenant les circuits-courts et de manière générale en soutenant une agriculture de proximité.

Un soin sera en particulier porté à la préservation de l'espace agricole, l'agriculture étant un aménageur déterminant de l'espace. Il s'agira notamment au travers du SCoT de:

- > **Donner de la lisibilité sur le devenir du foncier agricole** à moyen terme au sein des documents d'urbanisme locaux,
- > **Modérer la consommation d'espace** en particulier d'espaces agricoles de qualité (c'est-à-dire présentant des qualités agronomiques).

La protection de la TVB, évoquée ci-avant, induit également de garantir de bonnes conditions d'exploitation. En effet, les terres agricoles contribuent également à la bonne fonctionnalité de la TVB notamment par la gestion des éléments végétaux ou encore la conservation des milieux prairiaux.

24. Appuyer le développement des énergies renouvelables sur l'armature naturelle du territoire

Le territoire du SCoT Sud-Ouest Vendéen dispose de nombreuses ressources naturelles, véritables leviers de développement en matière d'exploitation d'énergies renouvelables. Le SCoT rend possible le recours à ces ressources dans

le respect des principes de valorisation et de protection de l'environnement. À cet effet, le SCoT vise les objectifs suivants :

- > **Mobiliser et développer la filière bois locale** par le développement du bois de haie, compte tenu de la qualité et de la densité de la sous-trame boisée.
- > **Accompagner et veiller à la cohérence du développement des énergies renouvelables.** La production agricole, la production de déchets fermentescibles ou encore les boues des stations d'épuration sont autant de potentiels en matière de production d'énergie.
- > **Favoriser l'énergie solaire**

25. Mettre au cœur des réflexions sur les capacités d'accueil l'eau en particulier pour les communes littorales et rétro-littorales

Conscient des enjeux liés à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques en particulier des milieux récepteurs, le SCoT Sud-Ouest Vendéen entend :

- > **S'assurer que le développement projeté par les collectivités soit en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire, en particulier en matière de traitement des eaux usées et des eaux pluviales.**

- > **Promouvoir une utilisation raisonnée et raisonnable de la ressource en eau** par une gestion amont-aval qui facilite la coexistence des usages (touristiques, agricoles, industrielles, domestiques, etc.).
- > **Maintenir la diversité des milieux aquatiques et humides** en réalisant de manière systématique au sein des documents d'urbanisme locaux des inventaires de zones humides et en intégrant des bandes d'inconstructibilité le long des cours d'eau sensibles.
- > **Valoriser et protéger les pratiques "primaires" liées à l'eau en particulier au littoral** telles que l'ostréiculture en favorisant une gestion de la qualité de l'eau dès l'amont
- > **Limiter l'imperméabilisation des sols et soutenir la gestion à la parcelle des eaux pluviales** quand cela est rendu possible. **Développer de manière générale des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales**, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.
- > **Garantir l'adéquation entre le développement touristique, la capacité de traitement des stations d'épuration et l'acceptabilité des milieux récepteurs**, en particulier pour les communes littorales soumises à des besoins exponentiels en période estivale.



Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan

ZI du Pâtis 1 - 301, rue du Maréchal Ferrant - BP20 - 85440 Talmont-Saint-Hilaire

☎ 02.51.96.15.01 📠 09.70.62.76.92 📧 contact@vendeeceurocean.fr 🌐 www.vendeeceurocean.fr