Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Ouest Vendée

Syndicat Mixte
Océan
Bocage
Marais

PIECE 2

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PROSCOT
Stratégies pour des territoires durables

Syndicat Mixte Marais, Bocage, Océan

GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	PADD-SCOT-NOV – pièce 2
Version. Révision	Arrêt
Date	Janvier 2019

Rédaction

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Mathieu BESNIER, Philippe PLANTAGENEST
RRA	Véronique BISSON, Edmond SARRAN
Contrôle qualité	Didier DELZOR

PROSCOT
Stratégies pour des territoires durables

Le présent document a été réalisé sous l'égide du groupement « PROSCOT » pour le compte du Syndicat Mixte Marais, Bocage, Océan.

SOMMAIRE DU PADD

Préambule : le contexte de l'élaboration du PADD 5

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 7

Introduction : la stratégie du territoire 9

Première partie : un renouvellement de l'ambiance productive 10

Une diversification économique accentuée 12

Un renforcement de l'attractivité touristique 13

Une mise en valeur et un développement des activités marines 15

Un accent fort mis sur la préservation et le développement des activités du secteur primaire 16

Un développement qualitatif de l'habitat comme une des conditions de la croissance 17

Deuxième partie : une organisation interne qui vise à renforcer le potentiel du territoire 18

Une gestion différenciée des espaces pour un rééquilibrage habitat/emploi 20

Une structuration des polarités d'emplois, de services et de commerces 21

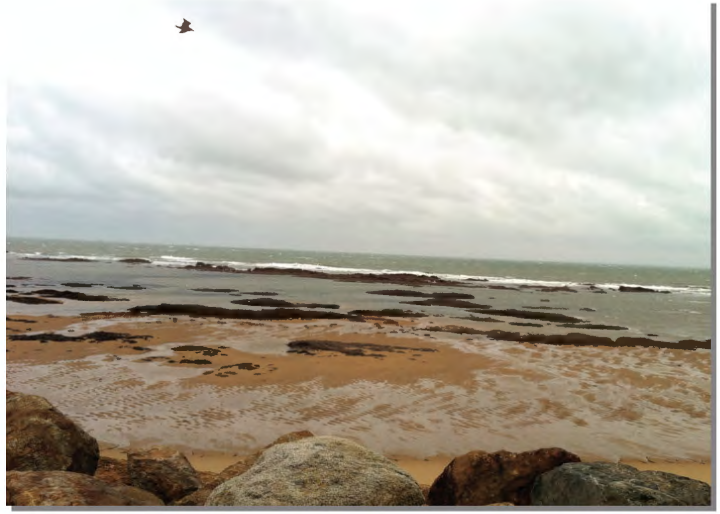
Un développement des moyens et infrastructures de transports 24

Troisième partie : une valorisation accrue des ressources paysagères et environnementales 26

Une attractivité résidentielle, économique et touristique élargie par la valorisation des paysages 28

Une gestion environnementale amont aval garantissant le renouvellement et/ou la protection des ressources ainsi qu'un environnement sain et sûr 30

Les conséquences du projet sur les objectifs chiffrés 32



PREAMBULE
Le contexte de l'élaboration du PADD

Un cadre législatif en profonde évolution

La Loi « Grenelle II » modifie la place des SCOT, renforce leur rôle et fournit de nouveaux outils aux collectivités pour mettre en œuvre leur projet.

Pour ce qui est du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cette nouvelle Loi reprend l'essentiel des objectifs antérieurs et en ajoute de nouveaux.

Le nouvel article L. 141-4 du code de l'urbanisme, issu de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 17, I, 2°, et re-codifié par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 223 septembre 2015, stipule en effet, que :

> *« 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 » (…).*

Le PADD du SCOT Nord-Ouest Vendée prend évidemment en compte les objectifs assignés par la Loi, et traite de l'ensemble des questions soulevées, **dans la perspective transversale et globale qui est celle du développement durable**.

Une approche stratégique au service d'un urbanisme de projet

Dans ce cadre, qui intègre également d'autres éléments juridiques opposables comme, entre autres, la loi littoral, le SDAGE et les SAGE, les documents relatifs aux risques littoraux, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), il est possible d'élaborer un projet original et spécifique aux besoins du territoire.

Les exigences légales et réglementaires ne doivent en effet pas conduire à « banaliser » les documents d'urbanisme, ni à se limiter à la résolution des déséquilibres constatés, mais permettent, au contraire, de constituer de véritables « projets de territoire », définissant un positionnement et une stratégie.

De ce positionnement et de cette stratégie découlent les objectifs concernant les politiques sectorielles rappelées dans la définition du champ de compétence du PADD.

Les travaux antérieurs et la genèse du PADD

Le PADD du SCOT Nord-Ouest Vendée a fait l'objet, en 2015, d'un premier arrêt, qui a donné lieu à des avis discordants, sur la base desquels le Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan » qui porte le SCOT a décidé :

- De reprendre l'élaboration du SCOT dans le cadre du nouveau périmètre, qui comprend désormais 20 communes ;
- De tenir un nouveau débat sur le PADD en Comité Syndical ;
- De mettre en place une nouvelle procédure d'association et de concertation ;
- Puis de réaliser un nouvel arrêt du SCoT aussi profondément modifié que nécessaire, à la suite des nouvelles réflexions et des nouvelles études.

Dans ce processus, le diagnostic actualisé a montré les effets de la crise économique, plus perceptibles sur la base des chiffres les plus récents, avec une difficulté pour certaines entreprises et certaines activités, et un accroissement du chômage.

Dès lors, outre la nécessaire réponse aux questions posées par les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le premier projet arrêté, la création des conditions d'une « sortie de crise » sur le plan économique devenait un enjeu fort du nouveau projet et constituait l'arrière-plan des axes du nouveau PADD.

Les scénarios d'évolution du territoire, qui avaient été précédemment envisagés, ont été réinterrogés sur cette base ; le débat a permis de préciser le mode actuel de développement du territoire et d'identifier les ressources dont il dispose, les contraintes auxquelles il doit faire face, mais aussi les risques et opportunités pour demain.

En particulier, la réflexion s'est développée sur les objectifs du territoire et les effets-leviers prioritaires à mobiliser, et également sur les moyens d'intervention dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement.

Sur cette base clarifiée, un scénario « choisi » a été déterminé, qui a été décliné au travers des axes du PADD.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La stratégie du territoire

« Maintenir, stimuler et orienter l'attractivité du territoire, pour un développement renouvelé, fondé sur ses ressources et son identité, afin d'affirmer son potentiel au sein de la Région »

INTRODUCTION : LA STRATEGIE DU TERRITOIRE

La stratégie territoriale du Nord-Ouest Vendée exprimée dans le présent PADD **ne vise pas à instaurer une rupture dans son mode actuel de développement mais au contraire à conforter ce dernier - en l'adaptant**, afin d'assurer la durabilité de ses performances.

Il s'agit de **créer les conditions d'un développement renouvelé**, fondé sur **l'identité** du territoire, donc s'appuyant sur ses **ressources propres**, que le projet ambitionne de **renforcer**, par la mise en place des **effets leviers** appropriés.

Les ressources sur lesquelles le territoire peut s'appuyer comprennent, notamment :

- **L'esprit entrepreneurial**, dont la permanence suppose, entres autres, l'organisation des moyens dévolus à l'activité (réseaux numériques, zones d'activités, etc.), mais aussi le maintien d'une organisation territoriale favorable au lien social (mixité sociale et générationnelle, proximité habitat/emploi/services) ;

- **Le complexe littoral/marais/bocage**, sur lequel repose activités (tourisme, activités primaires, etc.) et attractivité démographique, et dont le renforcement implique une valorisation accrue des atouts paysagers et une gestion environnementale renforcée ;

- **Une organisation équilibrée du territoire,** où chaque espace vise à exprimer son potentiel propre, dans le cadre d'un développement réparti, s'appuyant sur une architecture précise des polarités du territoire.

Les grandes finalités du projet sont dans ce contexte :

- **Un renouvellement de l'ambiance productive**
  (Première Partie)

- **Une organisation interne qui vise à renforcer le potentiel du territoire**
  (Deuxième Partie)

- **Une valorisation accrue des ressources paysagères et environnementales**
  (Troisième Partie)

Cette stratégie vise à produire des effets **sur les trois dimensions du développement durable** que sont l'économie, l'environnement et le social et à résorber ce faisant les déséquilibres induits par le développement. Elle s'inscrit dans une perspective intégrée, en mettant particulièrement l'accent sur **les interfaces et synergies entre ces trois grands domaines** :

- **L'économie**, en assurant une croissance du nombre d'emplois et des entreprises, mais aussi des revenus, et en s'appuyant essentiellement sur une **dynamique économique endogène**, donc pérenne, car fondée sur des facteurs locaux, non mobiles ;

- **Le social**, en valorisant la promotion du lien social, de l'identité et de la mixité sociale et générationnelle, recherchés pour eux-mêmes, mais également en tant que support d'un développement économique fondé sur la vitalité du tissu social, ou encore, d'une limitation des déplacements ;

- **L'environnement**, en mettant l'accent sur la préservation et le renforcement de l'ensemble des ressources naturelles, dans la perspective, entre autres, d'améliorer le cadre de vie et d'en faire **un avantage concurrentiel majeur pour le territoire**.

PREMIERE PARTIE : UN RENOUVELLEMENT DE L'AMBIANCE PRODUCTIVE

1. UNE DIVERSIFICATION ECONOMIQUE ACCENTUEE
2. UN RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE
3. UNE MISE EN VALEUR ET UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES MARINES
4. UN ACCENT FORT MIS SUR LA PRESERVATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DU SECTEUR PRIMAIRE
5. UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT COMME UNE DES CONDITIONS DE LA CROISSANCE

Le Nord-Ouest Vendée se caractérise par son fort dynamisme économique, qui n'est cependant pas exempt de **fragilités** (activités de basse ou moyenne technologie prédominantes, salaires assez modérés, contraintes foncières, effets environnementaux de la croissance).

Le développement économique futur du territoire pourra dans ce contexte s'appuyer sur le **fort potentiel** que constitue la base des ressources locales jointe aux opportunités externes (développement des infrastructures, proximité relative du pôle nantais).

Le projet de territoire vise à **tirer le meilleur parti de ce potentiel important** pour permettre le maintien des activités existantes et une diversification tertiaire accentuée, avec, in fine, un maintien de l'autonomie du territoire (rapport emploi/habitat) et une diversification des emplois.

Il s'agit donc de créer **les conditions du renforcement et des mutations de l'ensemble des activités économiques du territoire** pour un nouveau départ plus intégré et plus diversifié.

Cette **« sortie de crise »** que le SCOT vise à organiser et à faciliter, suppose évidemment de ne pas chercher à prolonger, pour l'avenir, les tendances observées depuis 2008, c'est-à-dire pendant la période de cette crise.

Au contraire, il est nécessaire d'amplifier les évolutions des activités et des emplois, pour offrir aux populations actuelles et futures la capacité à trouver un emploi sur place, en **dégageant des capacités nouvelles d'installation des entreprises et des activités, au sein des villages, des bourgs et des villes, mais également au sein des parcs d'activités à étendre ou à créer.**

1. Une diversification économique accentuée

a) Un soutien à l'amplification de la dynamique tertiaire

L'environnement productif, l'attractivité littorale et la polarité challandaise participent à un fort dynamisme de certaines **activités tertiaires qualifiées du secteur productif** (activités juridiques, d'ingénierie, de communication, etc.), que le territoire entend conforter, en créant non seulement les conditions de **leur renforcement**, mais également celles de **leur dissémination à l'échelle locale** : les « emplois métropolitains supérieurs », qu'elles pourvoient en nombre important, ont vocation à se développer sur l'ensemble du territoire, dans les différentes polarités définies par le SCOT, et notamment sur le littoral.

Dans ce contexte :

- **Une priorité sera accordée à l'accélération du désenclavement numérique à très haut débit**, dans le cadre du SDTAN de Vendée. La desserte numérique est en effet devenue un facteur prépondérant de la création et de l'installation d'entreprises du secteur tertiaire.

  Cette logique de raccordement accélérée se fera en lien, notamment, avec les infrastructures et projets du Conseil Départemental de Vendée, et supposera une desserte prioritaire des parcs d'activités, **puis une généralisation à l'ensemble des entreprises et ménages afin de faciliter la création d'activités au sein du tissu urbain**.

- Parallèlement, le soutien au développement d'activités tertiaires qualifiées au sein du tissu urbain se fera par **une typologie de bureaux adaptée à chaque secteur**, avec des formes immobilières différenciées, selon les capacités d'accueil (bureaux en extension des maisons, petits immobiliers tertiaires,…).

b) Une facilitation de la montée en gamme et de l'évolution des activités industrielles traditionnelles du territoire

L'accélération de la desserte très haut débit constituera un élément majeur de la compétitivité des activités économiques industrielles déjà fortement présentes sur le territoire (travail du bois, industries agro-alimentaires, construction navale, construction), en favorisant notamment les mutualisations de moyens et le travail collaboratif.

L'aménagement économique cherchera également à fournir les moyens de l'évolution sur place et de la montée en gamme des implantations :

- En autorisant les extensions lorsque celles-ci correspondront à un besoin reconnu ;
- En permettant la création de nouveaux espaces économiques en lien avec la demande et le besoin de création d'emplois ;
- En assurant l'accessibilité de l'ensemble des installations, sites et zones ;
- Et en mettant l'accent sur la qualité architecturale et de l'aménagement, les prescriptions qualitatives de l'aménagement économique déterminant la qualité des entreprises qui s'installeront.

Le SCOT encourage le développement de filières émergentes liées aux industries traditionnelles, et notamment d'une **filière éco-construction** dynamique, fortement génératrice d'emplois, qui pourra s'appuyer sur l'importance traditionnelle du secteur de la construction sur le territoire et des enjeux de réhabilitation.

2. Un renforcement de l'attractivité touristique

a) Une adaptation de l'offre d'hébergement aux nouvelles conditions de la demande

Dans un contexte d'évolution de la demande d'hébergement touristique caractérisée désormais par une recherche croissante de confort et d'authenticité, **la requalification et la montée en gamme du parc immobilier de loisirs sera soutenue**, par la mise en place d'incitations à l'investissement des propriétaires, des dispositions réglementaires adaptées autorisant son évolution, etc.

Dans la même logique, l'essor des gîtes ruraux, chambres d'hôtes et hôtellerie de qualité sera favorisé.

b) Un élargissement de la saison et de la palette des activités touristiques

Les flux touristiques du Nord-Ouest Vendée sont caractérisés par une augmentation croissante et par un étalement de la fréquentation touristique, conséquence de l'importance des activités balnéaires, fondatrices du tourisme sur le territoire.

L'élargissement de la saison sera dans ce cadre recherché, avec la mise en place de nouveaux produits et offres de service, de filières touristiques, en accompagnant la mutation vers un tourisme durable et responsable, c'est-à-dire compatible avec les exigences environnementales du territoire. Cette action s'effectuera notamment autour :

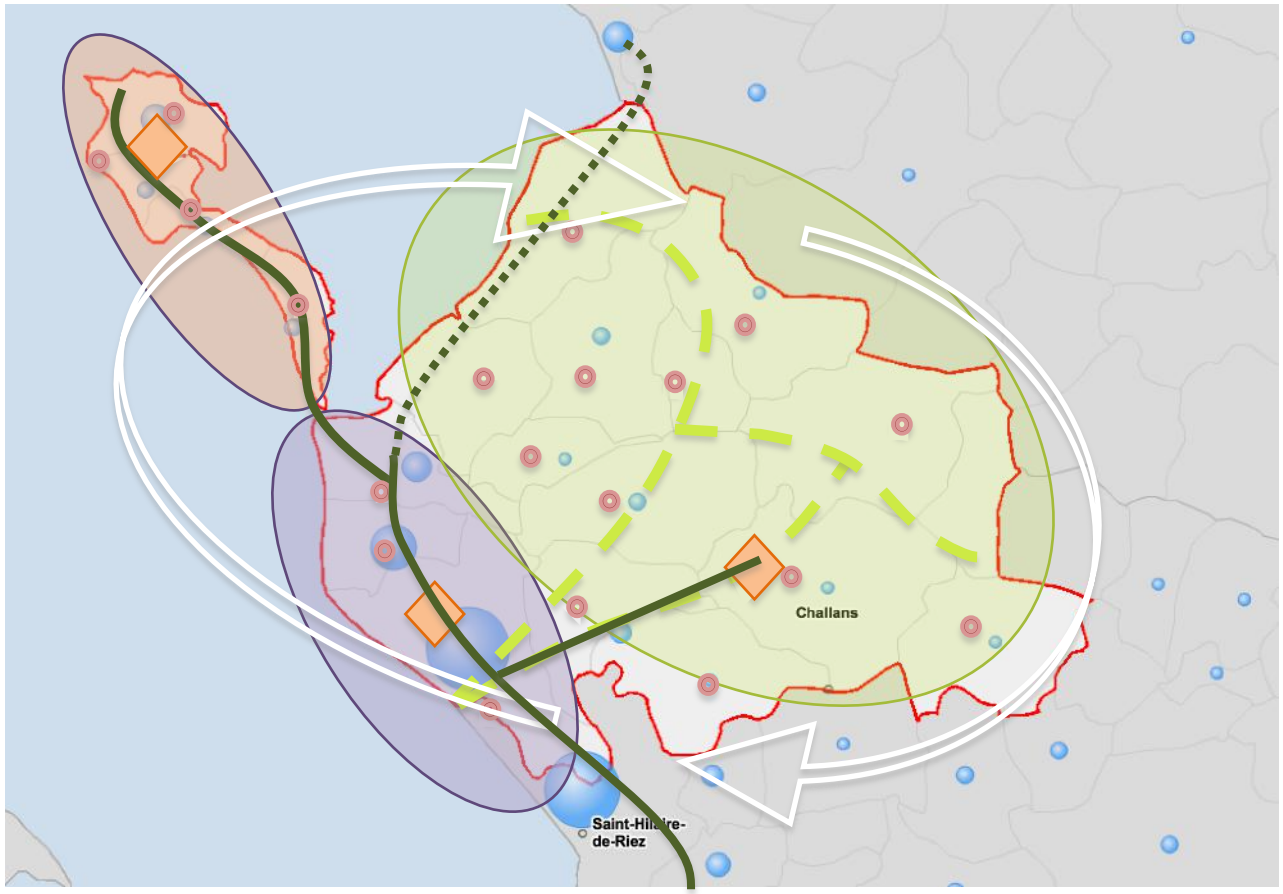
- **Du tourisme balnéaire, rural et de découverte de l'environnement**, par :
  - La poursuite du développement des liaisons douces (dans le cadre des orientations du *Schéma de Cohérence des Itinéraires de Randonnées Cyclables, Pédestres et Équestres*, qui concerne la partie continentale du territoire), avec notamment la création de grands axes de liaisons entre le littoral, le rétro-littoral et l'arrière-pays, ainsi qu'un développement des boucles locales et une amélioration de la traversée des espaces urbains ;
  - La création de parcours de découverte ;
  - Le soutien à la création de gîtes et chambres d'hôtes, notamment dans l'arrière-pays ;
  - La mise en valeur de sites spécifiques à chaque commune ;
  - La mise en valeur accentuée des productions agricoles du territoire dans le cadre de la diversification des exploitations du secteur primaire ;
- **De l'événementiel, du tourisme culturel, et de la découverte du patrimoine.**

Cette politique sera développée dans une logique de mise en valeur de la complémentarité des espaces du SCOT (tourisme balnéaire, tourisme rural dans les marais, tourisme rural vert, polarités urbaines), en visant **un renforcement des synergies entre acteurs du tourisme sur tout le territoire.**

Elle sera, dans ce cadre, accompagnée de la poursuite de la mise en réseau des acteurs du tourisme.

Un renforcement de l'attractivité touristique

- Une requalification et une montée en gamme du parc immobilier de loisirs
- Un confortement de l'existant et un accompagnement au développement des infrastructures touristiques
- Un développement accentué des gîtes et chambres d'hôtes
- Une mise en valeur des sites patrimoniaux et naturels dans chaque commune
- Un développement de l'événementiel et des équipements culturels
- Principaux itinéraires cyclables existants ou à finaliser (en pointillé)
- Axes prioritaires de développement des itinéraires cyclables
- Une mise en avant de la complémentarité des sites et activités et une poursuite de la mise en réseau des acteurs dans une logique de renforcement de l'activité touristique sur tout le territoire



Les cercles bleus en fond de carte représentent la capacité totale d'hébergement marchand de chaque commune en 2015 (source : INSEE)

3. Une mise en valeur et un développement des activités marines

Les activités liées à la mer et au littoral, l'économie de la mer, sont particulièrement importantes sur le territoire et présentent un développement significatif.

Dans ce cadre, il s'agira notamment **d'organiser les usages récréatifs et touristiques** (pêche de loisirs, activités nautiques, etc.) en articulation harmonieuse avec **les usages des acteurs professionnels,** et en prenant en compte **les enjeux de submersion marine et de défense contre la mer, ainsi que les impératifs de qualité des eaux, en lien, notamment avec la conchyliculture.**

Dans la bande des 12 miles marins, une attention particulière sera portée au maintien et au développement des activités maritimes traditionnelles. Les activités innovantes peuvent être développées si elles sont compatibles avec les activités existantes, en prenant en compte les impacts éventuels de ces activités sur le trait de côte.

Le territoire doit être à l'écoute des besoins des différents acteurs à la fois en mer, avec les enjeux terrestres des accès, mais aussi à terre (filtration, transformation, etc.), afin d'assurer **un développement de l'aquaculture et, plus généralement, des cultures marines**. Dans ce cadre, les implantations actuelles au sein du Domaine Public Maritime (DPM) doivent être protégées.

Enfin, en lien avec l'industrie nautique, **une réflexion sera menée sur l'optimisation voire la création de places de ports**, et donc, dans certains cas, de la création de nouvelles darses et/ou de terre-pleins, dans une logique de promotion de l'identité maritime des territoires.

4. Un accent fort mis sur la préservation et le développement des activités du secteur primaire

Les activités du secteur primaire (culture, élevage, pêche, cultures marines, saliculture, etc.) sont **très présentes sur le territoire et sont cruciales pour son développement dans son ensemble** :

- De par le fait qu'elles occupent un rôle économique fort, non seulement parce qu'elle y pourvoit **un nombre important d'emplois de proximité**, qui contribuent à la vitalité du milieu rural, donc à l'organisation du territoire (cf. partie II), mais également parce qu'elles y **soutiennent la vitalité et l'importance des industries de transformation agro-alimentaires**.

- De par leur **rôle dans l'entretien des paysages et le bon fonctionnement environnemental du territoire**.

Le SCOT affiche dans ce contexte sa volonté de **maintenir un secteur primaire dynamique,** dans le respect de l'environnement, notamment dans les marais, sur le littoral et en zone périurbaine, en assurant les moyens de sa préservation et de son développement :

- Via notamment une maîtrise des modes de développement urbain et de la consommation d'espace (cf. partie III), par **un maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles et conchylicoles et la création de conditions favorisant la viabilité des exploitations,** notamment par la mise en œuvre de documents ou de programmes permettant de préserver sur le long terme la fonctionnalité productive de ces espaces (de type PEAN ou autre…).

- Par **un soutien à l'amplification de la création de valeur ajoutée** dans le secteur primaire.

  Cet objectif passera entre autres, notamment en lien avec le renforcement et l'élargissement des activités touristiques, par **une prise en compte en amont des besoins liés à la diversification agricole et au développement des circuits courts**, pour accompagner le développement des hébergements à la ferme, de la vente directe, des activités de transformations ou encore de la méthanisation.

  Cet objectif sera également renforcé par **la poursuite de la mise en valeur des spécificités agricoles du territoire** (produits de la mer, élevage, productions maraîchères, saliculture, agriculture des marais, etc.), via une mise en avant accentuée de leur qualité et typicité.

- Par une gestion de la **cohabitation** apaisée entre la fonction productive traditionnelle et les fonctions résidentielles et récréatives de l'espace.

- Par l'importance reconnue à **l'activité forestière**, ce qui implique une gestion des accès aux parcelles forestières, le SCOT favorisant au demeurant la réalisation de documents de gestion durable des forêts.

5. Un développement qualitatif de l'habitat comme une des conditions de la croissance

L'objectif de poursuite du développement et de montée en gamme des activités économiques ne constitue qu'une face de la stratégie économique, qui trouvera son pendant dans un développement qualitatif de l'habitat.

a) Une organisation de l'accessibilité au logement et du parcours résidentiel des habitants

Il s'agira tout d'abord **d'organiser l'accessibilité au logement et le parcours résidentiel des habitants**, notamment des actifs, afin de maintenir la croissance économique en répondant aux problématiques de recrutement des entreprises, dans un contexte de capacités spatiales réduites.

Dans ce cadre, le SCOT se fixe un **objectif de diversité :**

- **Des formes urbaines ;**
- **De typologies de logements** (taille) ;
- **Et de gamme de prix** (accession sociale à la propriété, logements locatifs, logements à prix maîtrisés) en s'appuyant notamment sur les politiques actuelles en termes de lotissements communaux, et en intégrant les obligations légales de production de logements locatifs sociaux.

Cette politique se doublera d'actions de réhabilitation et d'un encouragement à la remise sur le marché des logements vacants.

b) Une qualité en hausse de l'aménagement et de l'architecture

Parallèlement, une hausse de la qualité de l'aménagement et de l'architecture sera recherchée, afin de contribuer aux objectifs d'une organisation renforcée du territoire (partie II) et d'une valorisation accrue des ressources paysagères et environnementales (partie III). Cette volonté passera notamment par :

- Un objectif de limitation de **limitation de la consommation d'énergie** par un développement des opérations de réhabilitation et de mise aux normes énergétiques, y compris, compte tenu de la date de construction, pour ce qui concerne le bâti touristique ;
- **Une intégration paysagère plus qualitative** pour lutter contre la banalisation ;
- **Des développements résidentiels en lien avec les espaces déjà urbanisés** pour limiter le mitage agricole, et faciliter l'accès aux commerces de centre-bourg - et maintenir ce faisant leur viabilité.

DEUXIEME PARTIE : UNE ORGANISATION INTERNE QUI VISE A RENFORCER LE POTENTIEL DU TERRITOIRE

1. UNE GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES POUR UN REEQUILIBRAGE HABITAT/EMPLOI
2. UNE STRUCTURATION DES POLARITES D'EMPLOIS, DE SERVICES ET DE COMMERCES
3. UN DEVELOPPEMENT DES MOYENS ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

La poursuite de la croissance économique, sur des bases qualitatives plus affirmées, reposera pour partie sur une **logique de proximité plus grande entre habitat, emploi et services et sur un développement des moyens de mobilités**, afin d'atténuer les ruptures territoriales et le risque de spécialisation croissante des espaces.

Il ne s'agit donc pas uniquement de poursuivre l'autonomie au niveau global du territoire, mais également de procéder à un ajustement au niveau local, en visant un meilleur équilibre entre croissance des emplois et croissance de la population.

Cette logique de proximité et de mobilité constitue une **condition de préservation de l'attachement au territoire, de la qualité du lien social et de l'esprit entrepreneurial**, **mais aussi de l'animation et du dynamisme socio-économique des communes**, donc de l'attractivité générale et du développement du Nord-Ouest Vendée.

1. Une gestion différenciée des espaces pour un rééquilibrage habitat/emploi

a) Un littoral à préserver et à valoriser

Si les espaces littoraux du territoire disposent d'un niveau d'emploi assez élevé, leur dynamique économique future soulève de nombreux défis, principalement liés au fait que, **dans un contexte foncier contraint**, leur attractivité résidentielle s'exprime avec une vigueur particulière sur **les résidents secondaires**.

Dans une perspective de les maintenir et renforcer comme des territoires vivants à l'année, le SCOT a dans ce cadre pour ambition d'agir à la fois sur :

- **La création d'emplois**, avec pour objectif principal de favoriser la **création d'emplois qualifiés**, faiblement consommateur d'espace et insérables dans le tissu urbain.

  Ces emplois présentent par ailleurs l'avantage d'être en adéquation avec les qualifications des actifs attirés par le territoire.

  Cette politique sera complétée d'une affirmation forte de la nécessité de maintenir le dynamisme économique des zones d'activités à vocation artisanale, face au risque de changement d'usage vers des activités non créatrices d'emplois.

- **L'accueil d'actifs**, avec pour mode principal une **incitation à la résidentialisation** (transformation du parc de résidences secondaires en résidences principales), par la création d'une attractivité spécifique pour les actifs, ce qui recouvre de nombreux objectifs du SCOT déclinés dans le présent document (cadre de vie, équipements, infrastructures, etc.).

  Un principe général de renforcement de la part de résidences principales sur le marché à venir est également affirmé, tout en permettant la continuation d'une dynamique des résidences secondaires, élément indispensable du maintien de nombre d'activités touristiques.

Dans ce cadre, le DOO du SCOT définira un volet littoral, explicitant :

- **les conditions d'aménagement du littoral** (densité des constructions résidentielles, risques - submersion marine, etc…-, besoins portuaires, espaces agricoles et aquacoles) ;
- **les objectifs propres à cet espace et permettant une mise en œuvre de la Loi littoral.**

b) Un développement affirmé dans l'arrière-pays

Dans l'arrière-pays, où le développement démographique récent n'a pas été assorti d'un développement économique correspondant, le SCOT visera une augmentation significative du rapport entre emplois et actifs, en adoptant un **principe de lien territorial plus fort entre développement résidentiel et développement économique**.

Parallèlement, **une augmentation des exigences de qualité urbaine et constructive sera recherchée**, pour élargir l'attractivité, tant du point de vue de la population (accueil de cadres), que des emplois (plus nombreux et plus qualifiés).

2. Une structuration des polarités d'emplois, de services et de commerces

La structuration des polarités du territoire constitue un aspect essentiel de son attractivité et de la durabilité de son développement futur.

Le SCOT visera ainsi à organiser les pôles entre eux, dans une optique de desserte en services de toute la population, en termes de proximité, mais aussi de variété et de quantité, et en s'inscrivant dans une logique de maîtrise des déplacements.

a) Une architecture du territoire à quatre niveaux

Dans ce cadre, l'architecture du territoire, correspondant au double souhait d'assurer un bon maillage du Nord-Ouest Vendée, d'autoriser un développement réparti sur l'ensemble du territoire, et d'être à même d'offrir des services de niveau supérieur **au bénéfice de l'ensemble du territoire**, s'organisera selon 4 niveaux :

- **Un renforcement du rôle de Challans comme pôle urbain**, pour permettre l'émergence de nouveaux services (équipements culturels, enseignement supérieur, pôle santé, etc.) et ainsi constituer un levier d'attractivité, pour tout le territoire, vis-à-vis d'un panel élargi d'actifs. Cette croissance sera quantitative, **mais aussi qualitative**, afin d'affirmer l'urbanité de Challans ;

- Une accentuation de la **dimension structurante, à l'échelle du territoire, des polarités principales de Beauvoir-sur-Mer, Noirmoutier-en-l'Ile et Saint-Jean-de-Monts**, dans le cadre, notamment, de la résidentialisation (présence annuelle plus importante), compte tenu des contraintes du littoral.

  Au sein de ces pôles principaux, **Noirmoutier-en-l'Ile et Saint-Jean-de-Monts,** qui constituent des pôles de services structurants pour les espaces voisins, représentent **des pôles de très forte densité touristique,** en raison du besoin spécifique en équipements, lié au niveau des flux touristiques.

- En lien avec ces polarités principales, l**e développement de pôle relais**, comme point d'accès complémentaires aux services et équipements (Bouin, La Barre-de-Monts, La Garnache, Saint-Christophe du Ligneron, Soullans) ;

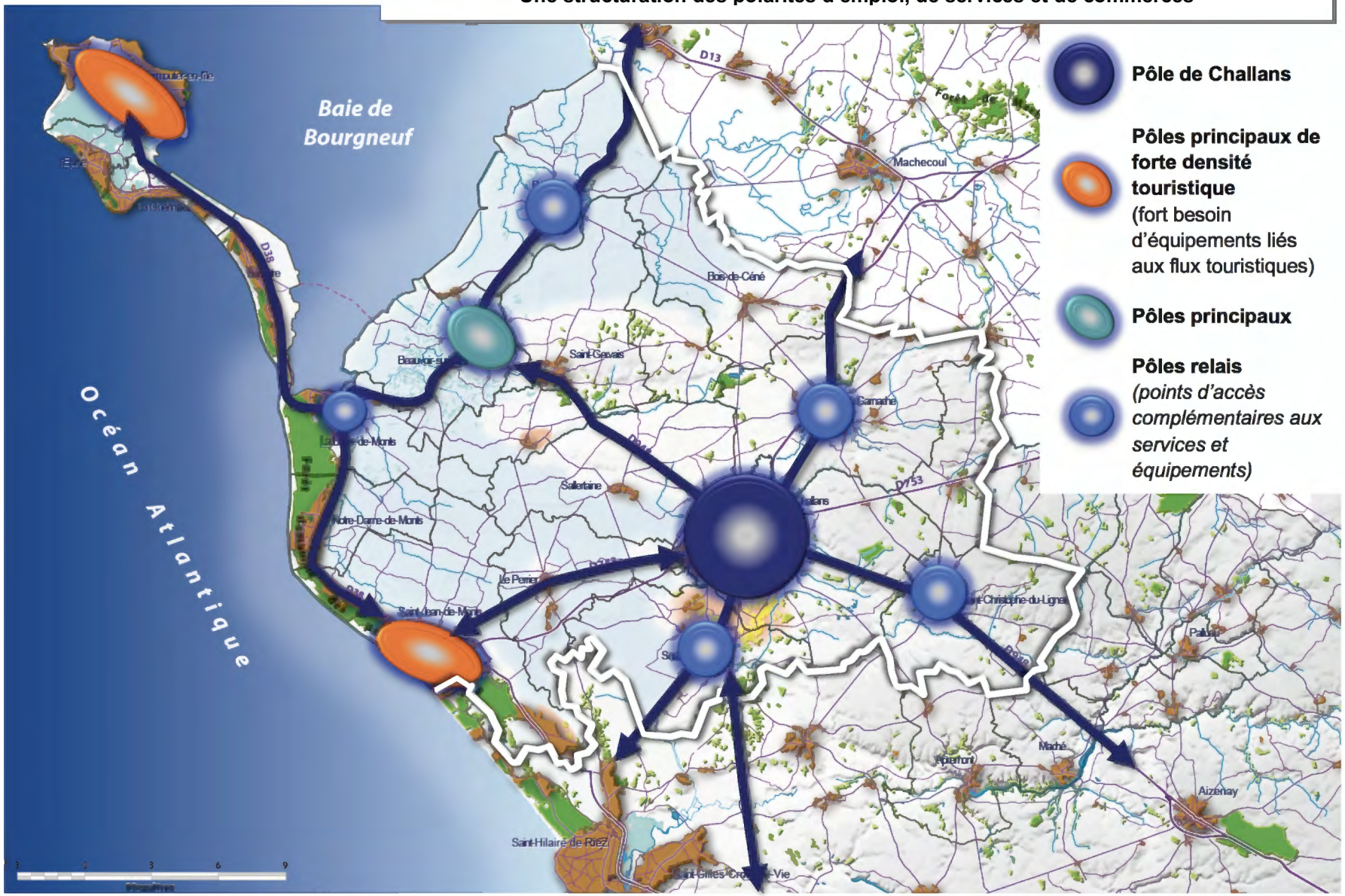
- **Une affirmation du rôle des autres communes**, qui doivent permettre un lien habitat/emploi/services renforcé, au compte d'une couverture de proximité pour tout le territoire.

Cette trame urbaine vise à porter et à intégrer un développement de l'offre en services et équipements, notamment dans l'optique **d'une adaptation au vieillissement des populations et d'une réponse aux besoins en formation**, dans le cadre du développement économique, en lien avec les chambres consulaires.

b) Un principe d'organisation des équipements selon plusieurs échelles

- **Un développement de l'offre en services et équipements**, dans l'optique d'un renforcement de l'attractivité pour les actifs (familles), notamment en direction des cadres, et d'une adaptation au vieillissement des populations et d'une réponse aux besoins en formation.

Une structuration des polarités d'emploi, de services et de commerces



Ce développement doit prendre en compte les flux touristiques, en particulier dans les pôles de forte densité touristique.

- **Un principe de mutualisation des équipements** par les EPCI en cas d'investissement structurant, pour permettre des économies d'échelle et augmenter la valeur ajoutée sur le cœur de fonction (logique de plus-value plutôt que de disponibilité foncière), par exemple pour une salle polyvalente, une piscine, un plateau sportif, une maison de santé, etc.).

- **Un maillage « de proximité »** avec le maintien ou le développement de certains équipements à l'échelle de la commune pour maintenir attractivité et vie dans chacune d'entre elles.

c) Un schéma organisé des zones d'activités

Le SCOT vise à favoriser le maintien d'une dynamique artisanale dans chaque commune, et, partant, un développement des zones artisanales à l'échelle communale, en lien avec les polarités du territoire : il s'agit non seulement de consolider l'emploi communal, mais également d'assurer un service de proximité à la population.

Parallèlement, pour les entreprises plus importantes et **dans une logique de création de synergies et de services additionnels, un principe de regroupement dans des pôles dédiés** sera poursuivi dans le cadre des compétences économiques spécifiques des communautés de communes.

Au sein de l'objectif plus général de montée en gamme qualitative, plusieurs modalités devront être prévues pour accompagner les développements des zones d'activités :

- **Un principe de lien entre les polarités urbaines et les activités économiques**, et de prise en compte des flux économiques du territoire, selon une logique de création de synergies et de services additionnels.

  Le renforcement des capacités des parcs d'activités, qui résultera souvent d'extensions plus que de créations nouvelles, sera définie en relation avec les principales polarités. Parallèlement, les zones artisanales ou les parcs d'activité de plus petite taille permettront une irrigation complète du territoire, et participeront de l'objectif de limitation des déplacements contraints au sein du Nord-Ouest Vendée.

  Cette organisation – dont la programmation est du ressort des EPCI - aboutira à une hiérarchisation des espaces d'activités, entre parcs liés aux grands flux économiques, parcs directement liés aux polarités, et parcs de proximité.

- Un accent mis sur **la qualité de l'aménagement**, pour accompagner, notamment, la diversification tertiaire ;

- **Une prise en compte renforcée du contexte environnemental**, avec, notamment, une intégration paysagère des bâtis et une prise en considération du type d'activité accueilli au regard de la sensibilité des milieux jouxtant les zones d'activités.

d) Une organisation des polarités commerciales

Le renforcement du commerce de proximité sera favorisé, pour un maintien de la vie des bourgs.

Au-delà, une localisation du commerce sera organisée **en lien avec les polarités urbaines et les flux, notamment touristiques.**

La localisation préférentielle des commerces sera dans le DOO du SCOT en fonction de ces objectifs.

3. Un développement des moyens et infrastructures de transports

a) Une inscription renforcée dans les infrastructures régionales

Après la modernisation de la ligne Nantes/Challans/Saint-Gilles-Croix-de-Vie, effective depuis 2015, le SCOT soutient **la réalisation des projets d'infrastructure départementaux et régionaux**, garantes d'une meilleure insertion dans les dynamiques régionales, et susceptibles d'accompagner les objectifs d'évolution économique du territoire, notamment pour ce qui concerne le tourisme et les activités tertiaires qualifiés.

Il s'agit en particulier de la finalisation **des liaisons 2*2 voies entre La Roche-sur-Yon, Challans et Nantes** ;

La requalification de la liaison routière entre Challans et Noirmoutier, constitue par ailleurs un enjeu fondamental en vue de faciliter les déplacements entre l'Est et l'Ouest du territoire, dans un but d'accès aux services et de desserte améliorée du littoral.

La liaison avec l'Ile-d'Yeu constitue également un enjeu pour le territoire, avec un besoin spécifique de stationnement sur le continent.

b) Une desserte en transports en commun qui découle de l'organisation des polarités

En cohérence avec l'armature urbaine, et afin d'assurer un accès aux services et à l'emploi pour l'ensemble de la population et de maîtriser les déplacements, **un développement ou un renforcement des liaisons en transports en commun entre les différents pôles sera recherché**.

Ces évolutions pourront notamment prendre la forme d'un **pôle d'échange multimodal à Challans**, qui accueille la seule gare ferroviaire du territoire et devrait être desservie par le TGV. Dans ce cadre, le territoire mènera une réflexion sur **le cadencement des lignes de bus** à partir de Challans vers Saint-Jean-de-Monts et Noirmoutier-en-l'Ile notamment, en fonction des trains.

Par ailleurs, **le développement des liaisons douces**, **notamment en secteurs urbains**, sera encouragé, afin de faciliter l'utilisation du vélo notamment pour les transports à courte distance.

Enfin, cette organisation donnera lieu, en poursuite notamment des réflexions déjà engagées dans la CC Océan Marais de Monts, **à une étude à plus long terme sur une armature des pôles de rabattement** (Noirmoutier/Saint-Jean-de-Monts …), afin que le territoire soit à même, demain, de s'adapter, au regard de l'évolution des coûts de l'énergie et du développement des transports interurbains à l'échelle du territoire.

Un développement des moyens et infrastructures de transports

Complétion des liaisons 2*2 voies La Roche-sur-Yon/Challans/Nantes

Requalification de la liaison routière entre Challans et l'île de Noirmoutier

Développement des liaisons ferrées Nantes/Challans/St-Gilles-Croix-de-Vie

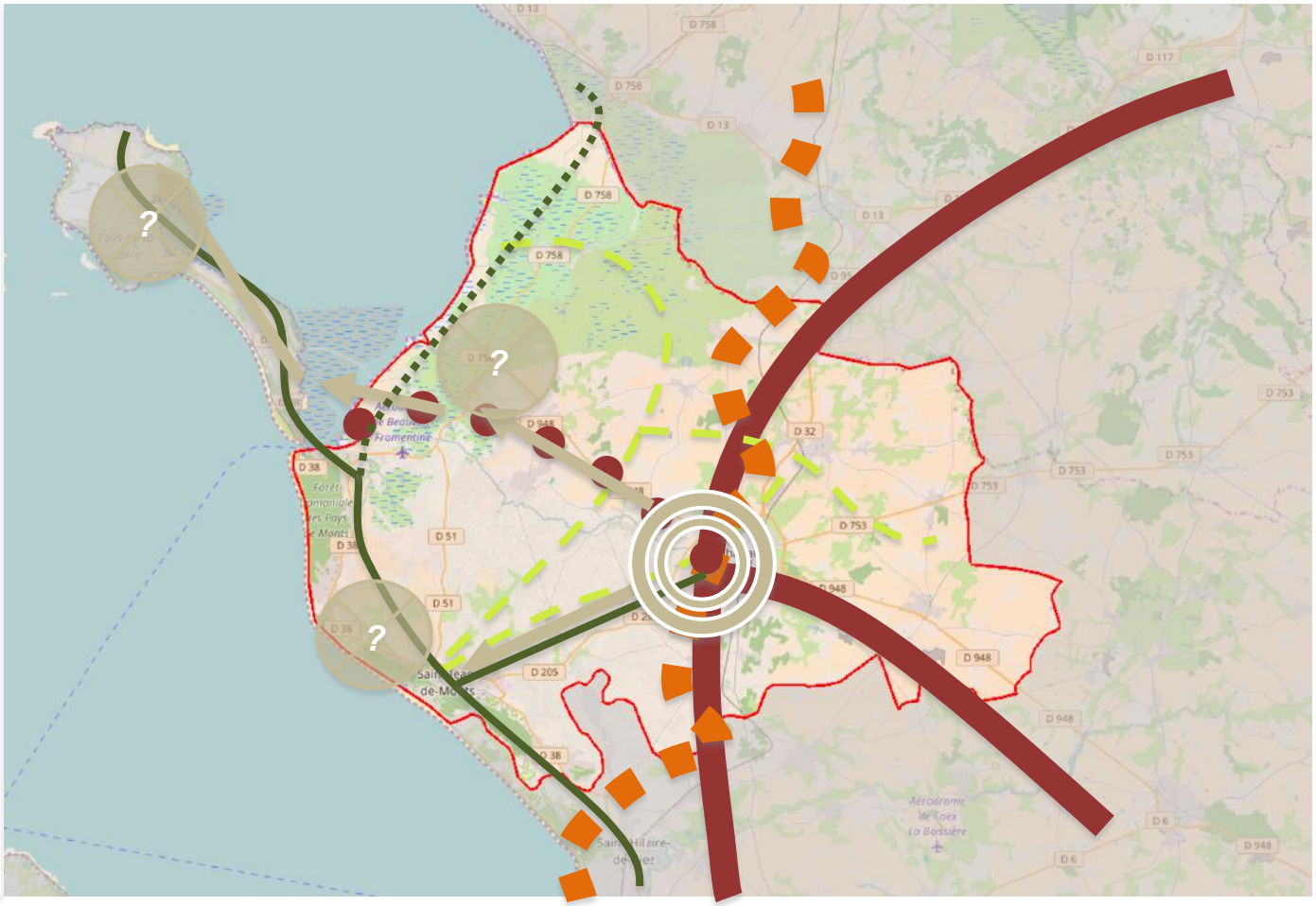
Pôle d'échange multimodal à Challans

Réflexion sur le cadencement des lignes de bus à partir des trains en arrivée à Challans

Réflexion à moyen terme sur une armature des pôles de rabattement

Principaux itinéraires cyclables existants ou à finaliser (en pointillé)

Axes prioritaires de développement des itinéraires cyclables



TROISIEME PARTIE : UNE VALORISATION ACCRUE DES RESSOURCES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

1. UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE, ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE ELARGIE PAR LA VALORISATION DES PAYSAGES
2. UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE AMONT ⇔ AVAL GARANTISSANT LE RENOUVELLEMENT ET/OU LA PROTECTION DES RESSOURCES AINSI QU'UN ENVIRONNEMENT SAIN ET SUR

La valorisation environnementale et paysagère présente un **intérêt d'attractivité résidentielle, économique, culturelle et touristique**, de façon directe, mais aussi indirectement, par l'effet d'image généré.

Au-delà des secteurs dont **l'activité repose sur la qualité des ressources environnementales** (tourisme, secteur primaire), elle constitue notamment **un facteur d'importance croissante dans les choix de localisation des entreprises**, notamment celles du secteur tertiaire qualifié.

Il s'agit donc dans ce contexte de **faire de la qualité paysagère et environnementale un avantage concurrentiel pour le territoire,** en accroissant cette qualité mais également son utilisation, au service du projet global de développement.

1. Une attractivité résidentielle, économique et touristique élargie par la valorisation des paysages

a) Une mise en scène des paysages naturels

La valorisation des paysages naturels constituera pour le territoire un support majeur de son attractivité et s'orientera selon deux axes principaux :

- **Vers le maintien des spécificités de chaque espace du SCOT**, en anticipant les développements urbains et en assurant une gestion renforcée des interactions entre paysages urbains et naturels, dans le cadre de la volonté d'éviter la banalisation des paysages par les développements bâtis (cf. aussi partie I) et de maintenir les transitions naturelles entres les parties du SCOT, notamment entre les marais et les espaces bocagers (maintien de cônes de vues stratégiques, coupures d'urbanisation, etc.) ;

- **Vers une amélioration de l'accès aux sites naturels**, et aux paysages d'eaux dans l'arrière-pays, en mettant en place ou en renforçant sur certains secteurs, des liaisons douces et des espaces de découverte.

b) Un maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles comme condition de maintien de paysages attractifs

En complément de l'accent mis sur la capacité du secteur agricole à monter en gamme et à se diversifier (cf. partie I), **la mise en place des conditions d'une agriculture dynamique nécessitera un maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles**, qui passera notamment par :

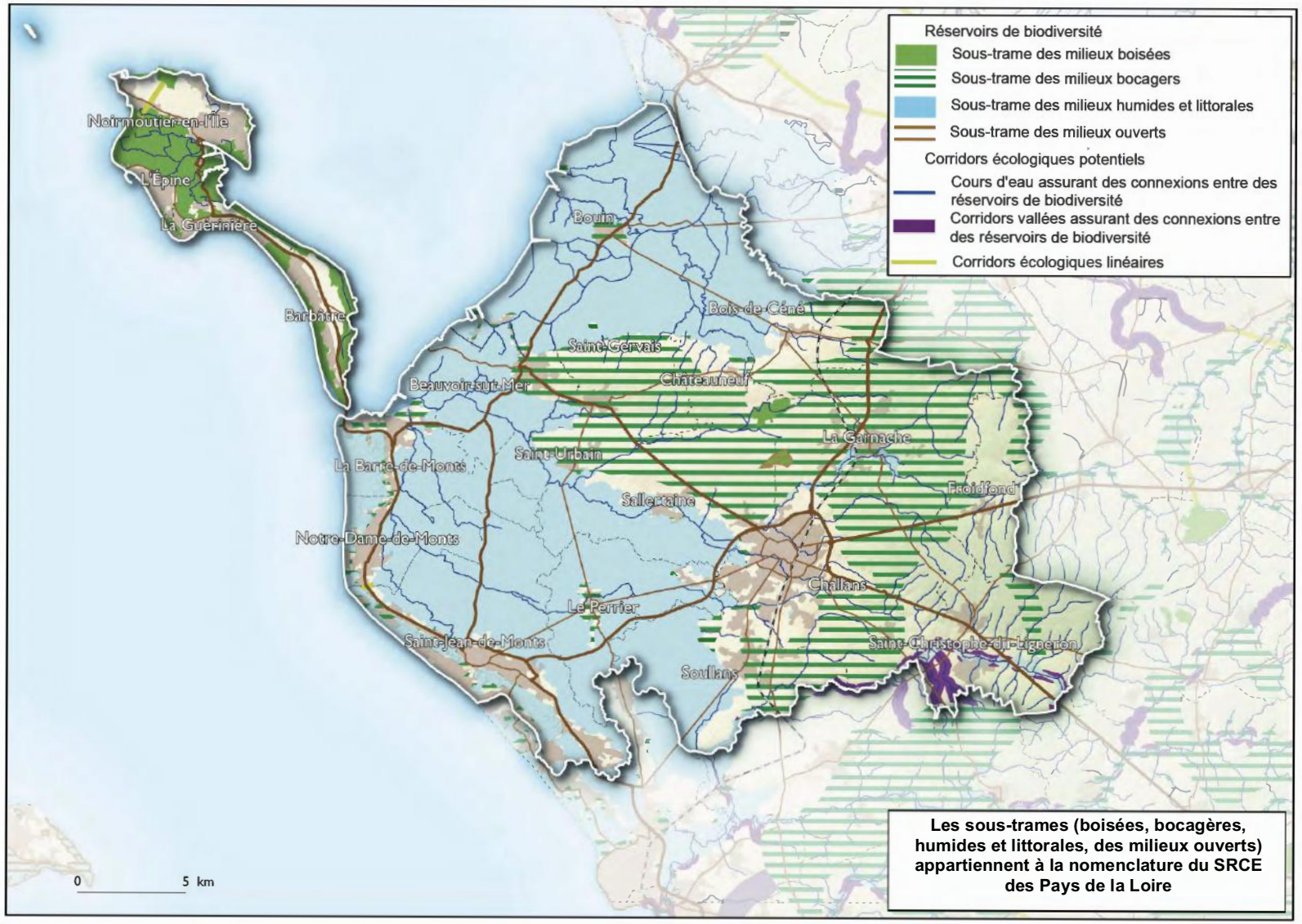
- **Une maîtrise de la consommation d'espace** permise par une densification résidentielle, dans le respect des typicités et modes constructifs locaux, ainsi que par la diversification tertiaire, permettant un nombre d'emplois à l'hectare plus élevé et une création d'emplois importantes dans le tissu urbain ;

- **Cette limitation de la consommation d'espace bénéficiera à l'agriculture**, les orientations du DOO devant permettre, au surplus, la protection des espaces agricoles emblématiques au travers des modes d'urbaniser prévus ;

- **Un maintien ou un renforcement de l'accessibilité agricole**, en cherchant à éviter le fractionnement des espaces agricoles dans les ouvertures à l'urbanisation ;

- **Une attention plus soutenue aux conflits d'usages**, en assurant une gestion améliorée de la cohabitation entre la fonction productive et les fonctions résidentielles et récréatives de l'espace (randonnées, plaisance, pêche de loisirs, etc.)

La trame verte et bleue comme outil de gestion et de valorisation environnementales : les différents espaces (en compatibilité avec le SRCE)



Les sous-trames (boisées, bocagères, humides et littorales, des milieux ouverts) appartiennent à la nomenclature du SRCE des Pays de la Loire

2. Une gestion environnementale amont aval garantissant le renouvellement et/ou la protection des ressources ainsi qu'un environnement sain et sûr

a) La ressource en eau comme condition du développement

La ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le territoire, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, et appelle :

- **Une gestion maîtrisée**, afin de satisfaire l'ensemble des usages auxquels elle renvoie sur le plan fonctionnel (eau potable, activités primaires, etc.) et spatial (exportation vers d'autres territoires), en tenant compte notamment des projets de développement du Nord-Ouest Vendée ;

- **Des actions de renforcement des infrastructures de production et des interconnexions,** notamment dans une logique de collaboration avec les territoires voisins (importation depuis la Loire, renforcement des liaisons Est-Ouest, etc.) ;

- **La poursuite des efforts engagés dans le cadre de la lutte contre les pollutions diffuses au niveau des bassins versants**, dans le cadre d'une solidarité amont/aval (assainissement, pratique agricole, etc.).

Dans une logique de gestion amont/aval, la trame verte et bleue jouera également un rôle majeur sur la qualité des eaux souterraines, superficielles, et notamment, dans le cadre d'une gestion intégrée des zones côtières, littorales.

b) La trame verte et bleue comme outil de valorisation environnementale

Définie dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme l'armature environnementale du territoire, la trame verte et bleue joue un rôle essentiel en matière de biodiversité, de ressource en eau et de maîtrise de l'érosion des sols et des transferts de pollution.

Son bon fonctionnement suppose notamment dans ce cadre :

- **La préservation, voire le renforcement, des continuités écologiques**, afin d'assurer le maintien de la biodiversité (préservation des habitats, pour permettre les échanges avec les habitats alentours) ;

- **Une gestion pérenne des forêts,** le SCOT favorisant la réalisation de documents de gestion durable, dont une partie des forêts privées du territoire est déjà dotée ;

- **La préservation d'un maillage bocager dense** au regard de sa multifonctionnalité, en tant qu'élément fort de la trame verte et d'éléments de limitation des transferts de pollution (d'autant plus que sa connexion avec le marais accentue ici son rôle), ainsi que de motif paysager structurant et de composante identitaire.

Cette trame, soutenue par une **politique de coupures d'urbanisation et de préservation des cônes de vue**, aura également un rôle paysager et répondra à la recherche d'un cadre de vie de qualité pour habitants, touristes et entreprises.

c) Une maîtrise de l'énergie

Le renforcement de la politique environnementale du territoire concernera également la maîtrise de l'énergie qui passera par **un**

développement des économies d'énergie dans les bâtiments publics et privés, notamment dans le cadre des réglementations thermiques 2012, 2015 (bâtiment basse consommation) et en anticipant si possible sur la réglementation à venir (RT 2020, maison passive).

Cette politique sera complétée par des actions de requalification du bâti existant, afin d'améliorer leurs performances énergétiques (cf. partie I).

Le SCOT favorisera aussi tous les **nouveaux modes de production d'énergie**, dont la biomasse et le développement de la filière bois-énergie, en se basant sur une valorisation énergétique du bocage et sur les ressources industrielles en bois, qui pourra s'appuyer sur des collaborations avec des territoires extérieurs.

d) La gestion des risques

Enfin, l'aménagement prendra en compte les risques, liés au changement climatique, notamment :

- De submersion marine, sur toute la façade littorale, et particulièrement sur l'Ile de Noirmoutier et la Baie de Bourgneuf ;
- D'érosion côtière ;
- De feux de forêts ;
- D'inondations ;
- etc.

Face au risque d'érosion et de submersion marine, le SCoT affirme la nécessité d'une politique d'adaptation des territoires aux risques, en recherchant notamment des moyens de **défense contre la mer par rehaussement et renforcement des ouvrages**.

LES CONSEQUENCES DU PROJET SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES

Le niveau de croissance de la population retenu doit permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il s'agit donc de placer le curseur entre :

- Un niveau d'accueil qui s'inscrit en cohérence avec les objectifs de développement économique et de « sortie de crise », de maintien de la vie sociale et de renforcement de l'architecture du territoire ;
- Un niveau d'accueil qui soit conciliable avec la qualité de vie et la qualité environnementale.

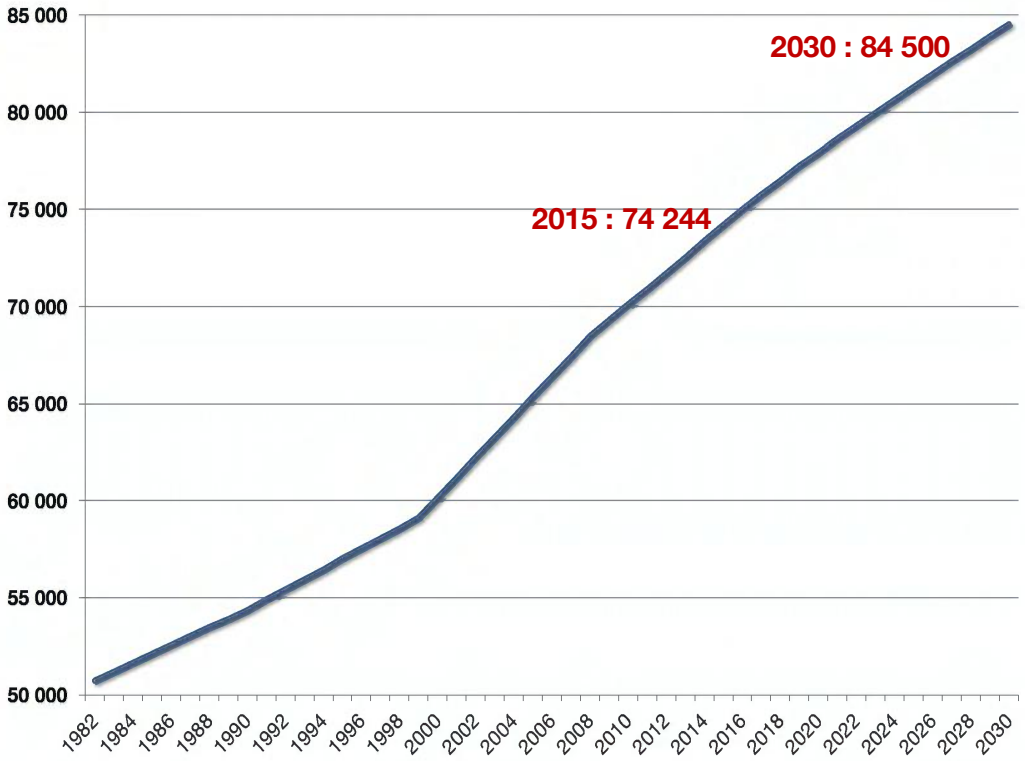
Les évolutions envisagées par le PADD correspondent dans cette logique à **une poursuite de la croissance démographique, et à une atténuation progressive du taux de croissance annuel, par lesquelles le territoire atteindrait entre 84 500 habitants environ d'ici à 2030, contre 74 244 en 2015, soit + 10 250 habitants.**

La stratégie économique développée dans le PADD, et qui vise notamment à maintenir le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emploi et le nombre d'actifs occupés) pourrait permettre de **favoriser la création d'environ 9 000 emplois d'ici à 2030, soit 640 emplois supplémentaires par an** (c'est-à-dire un niveau similaire au rythme observé entre 1999 et 2007).

Dans le cadre d'hypothèses qui seront affinées lors du DOO (densité, typologie des nouveaux logements, ampleur de la réhabilitation et des constructions au sein du tissu urbain existant), **la consommation d'espace pour le résidentiel se réduira très fortement**.

La montée en gamme des activités économiques et la forte part des emplois créés au sein du tissu urbain existant permettront également **une limitation des besoins en surfaces d'activités nouvelles**.

Ces orientations conduisent à une consommation d'espace à 2030 qui ne représente plus que 53 % de celle observée auparavant, soit :

- 357 hectares à 2030 pour le résidentiel,
- 99,7 hectares pour l'économique,
- **Soit un total de 456,7 hectares.**

Les objectifs démographiques du SCOT