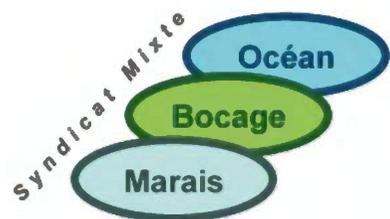


Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée



PIECE 3 D.O.O.

Document d'Orientation et d'Objectifs



Syndicat Mixte Marais, Bocage, Océan



GESTION DU DOCUMENT

Références

<i>Référence interne</i>	DOO-SCOT-NOV – pièce 3
<i>Version. Révision</i>	Arrêt
<i>Date</i>	Janvier 2019

Rédaction

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



SOMMAIRE

PREAMBULE : LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU D.O.O. 4

AVERTISSEMENT 8

INTRODUCTION : LA VOCATION DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE 10

I	UN TERRITOIRE VALORISE PAR SES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	15
1.	La gestion de la biodiversité	15
2.	La mise en scène paysagère du territoire	33
3.	La gestion et la valorisation des ressources	36
4.	La gestion des risques et des pollutions	40
5.	La maîtrise des risques naturels et technologiques	47
II	UN TERRITOIRE VALORISE PAR UN MODE DE DEVELOPPEMENT RENOUVELE	52
1.	La stratégie de développement du territoire	52
2.	Les objectifs de développement démographique et résidentiel	53
3.	Les objectifs de développement économique	62
4.	Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)	76
III	UN TERRITOIRE VALORISE PAR SON ARCHITECTURE INTERNE	83
1.	L'architecture du territoire	83
2.	Les transports et les déplacements	86
IV	LE DEVELOPPEMENT ET L'AMENAGEMENT DU LITTORAL	90
1.	Les objectifs de développement du littoral	90
2.	Les objectifs de l'aménagement du littoral	91



PREAMBULE

Le contexte de l'élaboration du D.O.O.

Le rôle du D.O.O. dans le SCOT

L'objet du document d'orientations et d'objectifs (D.O.O.) est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, au travers d'orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (PLU, PDU, PLH, ZAC, opérations de plus de 5000 m² SHON).

Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

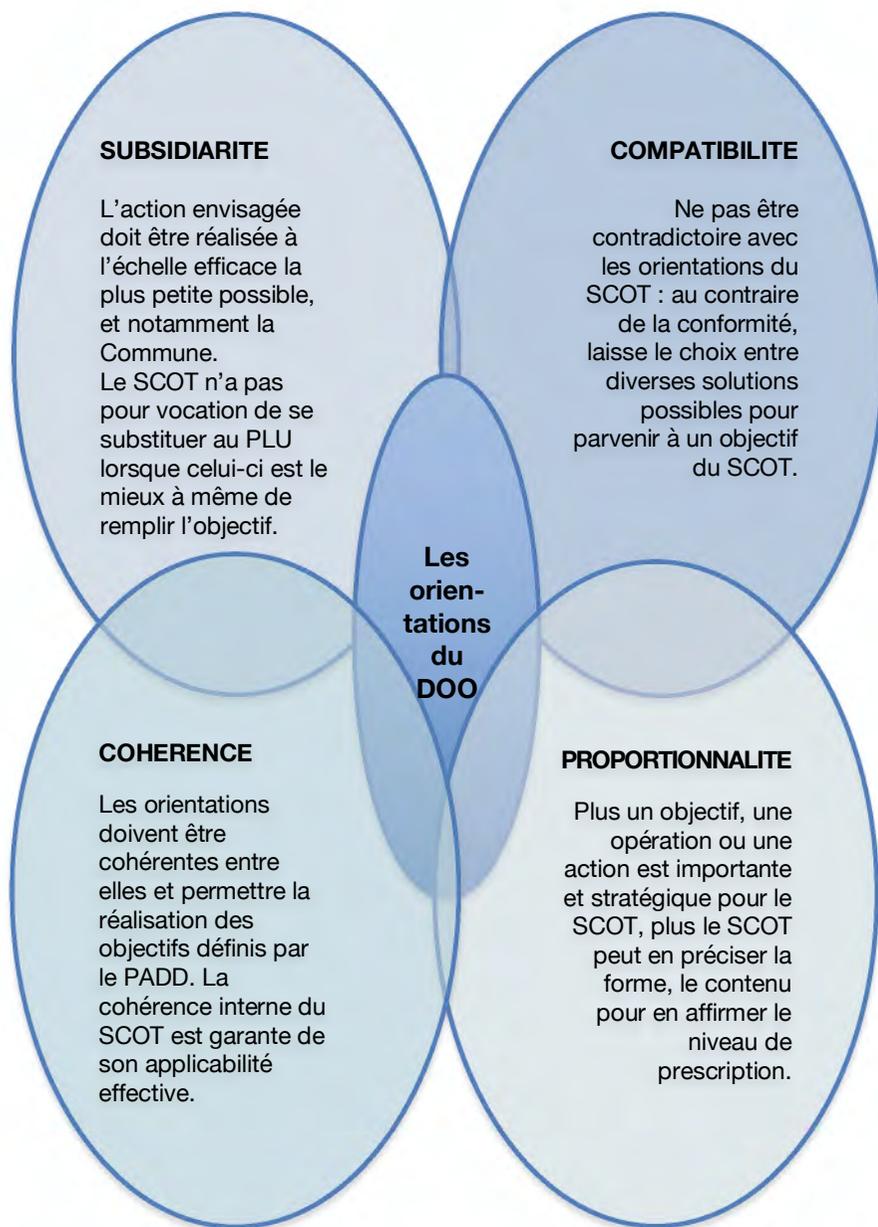
Les orientations du DOO sont elles-mêmes soumises aux lois et règlements (Code de l'urbanisme et notamment les principes généraux édictés aux articles L.101-1 et suivants, résultant notamment des « Lois Grenelle » et de la Loi ALUR) et aux documents supérieurs dans la hiérarchie des normes tels que les SDAGE et SAGE, les PPR, le SRCE et le futur SRADDET, etc..., dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit donc, afin de traduire efficacement les objectifs du PADD, de s'assurer :

- du respect du principe de subsidiarité (par rapport aux PLU notamment, c'est-à-dire de vérifier que le SCOT ne constitue pas un « super-PLU »), dans le cadre des objectifs de la Loi « Grenelle II » qui impose cependant des réponses précises à certains enjeux.

Les orientations du D.O.O. doivent laisser des choix de mise en œuvre par les documents inférieurs en toute compatibilité ;

- de l'efficacité des orientations au regard de l'ambition stratégique (principe de proportionnalité) ;
- et de la cohérence globale du SCOT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but poursuivi).



Sur le plan réglementaire, le contenu du Document d'Orientations Générales est défini par l'article R. 122-1-3 à 10 du Code de l'urbanisme.

Article L. 141-4 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

À ce stade, deux remarques doivent être faites :

- Il convient de préciser que certains objectifs abordés par le PADD ne recouvrent que très indirectement les champs de compétence du DOO, et méritent donc d'être complétées par des actions parallèles.
- Chaque SCOT correspond à un territoire différent dont les spécificités impliquent une application différente et contextualisée des obligations réglementaires. Chaque SCOT est spécifique et les obligations légales et réglementaires ne doivent pas conduire à « banaliser » les projets du territoire et leur mise en oeuvre au travers du DOO du SCOT.



Le contenu du D.O.O.

Le plan du D.O.O. s'appuie conjointement sur le contenu défini par le code de l'urbanisme et sur la stratégie du PADD.

Celle-ci cherche à amplifier les principaux atouts du territoire, ce qui peut être résumé par la formule suivante :

**« MAINTENIR, STIMULER ET ORIENTER
L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE,
POUR UN DEVELOPPEMENT RENOUVELE,
FONDE SUR SES RESSOURCES ET SON IDENTITE,
AFIN D'AFFIRMER SON POTENTIEL AU SEIN DE LA REGION ».**

Pour atteindre cette ambition, le PADD définit trois finalités :

- **Un renouvellement de l'ambiance productive, rendu plus nécessaire encore par le besoin de créer les conditions d'une « sortie de crise » pour le territoire ;**
- **Une organisation interne qui vise à renforcer le potentiel du territoire ;**
- **Une valorisation accrue des ressources paysagères et environnementales.**

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.**

Le plan du PADD, dans une perspective stratégique, mettrait en avant les conditions du développement économique à maintenir dans le Nord-Ouest Vendée, et en tirait toutes les conséquences en termes d'organisation interne et de polarités du territoire ainsi que de ressources environnementales.

Le D.O.O. du SCOT, pour mettre en œuvre ces objectifs, de façon à la fois concrète et opérationnelle, vise à déterminer **les moyens de valorisation du territoire** dans les différents domaines de compétence du SCOT.

Dans le D.O.O., en effet, le territoire du Nord-Ouest Vendée est entendu comme **un ensemble de ressources qui sous-tend le mode et le rythme du développement**, que le SCOT vise à stimuler et à orienter.

Dans ce cadre, le D.O.O. définit un « **projet spatial** » pour le territoire, en veillant :

- **À l'équilibre entre les différentes ressources**, dans une perspective de durabilité et de pérennité : dans le cas d'un SCOT, les conséquences du développement durable qui constitue un des objectifs primordiaux de l'urbanisme en France s'apprécient notamment en termes d'arbitrage entre les ressources mises à contribution par le projet.

Dans le SCOT du Nord-Ouest Vendée, cet arbitrage s'effectue dans le cadre d'une volonté de préserver les « grands équilibres » du territoire, entre l'activité économique et touristique, l'agriculture, le Marais et les zones humides et, plus généralement, l'environnement, ce qui induit des conséquences spatiales précises en termes de modes de développement.

- **Au « réalisme » des orientations et objectifs**, qui doivent être applicables « sur le terrain », notamment en ce qui concerne les

interactions entre milieux, entre espaces naturels, agricoles, urbains et entre « trame environnementale » et « trame humaine » ;

- **A la nécessaire évolution du mode de gestion et d'aménagement du territoire**, donc de son mode de développement, afin que celui-ci corresponde aux enjeux et besoins nouveaux, internes et externes, aux nouvelles préoccupations, de plus en plus « qualitatives », mais également aux conséquences des nouveaux textes législatifs et réglementaires applicables aux SCOT.

Le plan du D.O.O.

Dans ce cadre, le document d'orientation et d'objectifs est composé de trois parties

- **La première partie du D.O.O. traite des ressources environnementales et paysagères** qui constituent, comme conséquence du positionnement géographique du territoire, de sa réalité géologique et climatique, la « ressource de base » de son évolution.

Cette organisation de l'espace, et notamment la qualité environnementale, vise à développer la qualité du Nord-Ouest Vendée au travers d'une gestion environnementale, notamment pour ce qui est des ressources environnementales, de la gestion énergétique et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de la prévention des risques et des nuisances, dans le cadre des prescriptions du « Grenelle Environnement ».

Rappelons en effet que le SCOT du Nord-Ouest Vendée se place dans le cadre des Lois portant engagement national pour l'environnement, de modernisation de l'agriculture et

de la pêche, mais également des Lois « Duflot » et « ALUR ».

Le SCOT est donc, de ce point de vue, un « SCOT Grenelle » qui prend en compte, notamment, les questions énergétiques, de transport et de consommation d'espace propres au « Grenelle Environnement ».

- **La seconde partie aborde le mode de développement du territoire** et les moyens du dynamisme du SCOT du Nord-Ouest Vendée, sur les plans économique, commercial et résidentiel : la volonté de préserver le territoire non seulement ne fait pas obstacle à des objectifs de développement démographique et économique, mais encore en constitue un moyen de réalisation.
- **La troisième partie tire les conséquences spatiales du mode de développement adopté pour le territoire, en ce qui concerne les polarités du territoire, les liaisons** (transports et déplacements) et pour certains espaces soumis à des pressions spécifiques comme le littoral.



AVERTISSEMENT

La place spécifique du SCOT dans les documents d'urbanisme et la cartographie

Depuis la Loi S.R.U., le SCOT, à l'inverse des anciens schémas directeurs, ne comporte plus de carte de destination générale des sols.

En effet, le SCOT constitue un « cadre de référence » pour les documents « inférieurs » et notamment pour les Plans Locaux d'urbanisme (PLU) communaux ou inter-communaux qui doivent être compatibles avec le SCOT.

Cette compatibilité signifie qu'à leur échelle, il appartient aux communes et aux EPCI de retranscrire le SCOT avec le degré de précision souhaitée.

Les schémas et cartes du SCOT sont souvent des cartes qui déterminent un principe d'organisation spatiale, que les PLU devront ensuite appliquer, sur la base d'une connaissance fine du terrain, à l'échelle de la parcelle cadastrale.

C'est le cas, par exemple, pour les continuités écologiques de la trame verte et bleue, ou pour les zones d'extensions urbaines à destination économique ou résidentielle.

Cette capacité d'adaptation des PLU par rapport au SCOT ne signifie pas que les orientations du SCOT sont de vagues références : elles s'imposent au PLU, qui ne doit pas contrecarrer, mais au contraire mettre en œuvre leur application, dans le cadre d'une échelle spatiale plus précise.

Cette « subsidiarité » entre SCOT et PLU doit permettre à la fois la parfaite et totale application des orientations et objectifs du SCOT et le respect d'une « marge de manœuvre » de la commune dans la réalisation de son PLU.

Modifient l'échelle de cette « subsidiarité » les cartographies de certaines opérations, jugées par le SCOT stratégiques pour tout le territoire.

Orientations et cartes

Dans ce cadre, le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) du SCOT représente la partie « prescriptive » du SCOT ; ces prescriptions sont explicitées dans le D.O.O. au travers des orientations et objectifs des pages qui suivent.

A ces orientations et objectifs sont souvent associées des cartes ou schémas : des documents graphiques ont la même valeur juridique que les textes des orientations et objectifs.

Illustrations et recommandations

Afin de faciliter la lecture du document d'orientation et d'objectifs, et pour aider à sa mise en oeuvre dans les documents locaux et notamment les PLU, les orientations et objectifs du DOO ayant une incidence directe et opposable sur ces documents sont repérés par un fond émeraude clair au sein des textes.

Recommandation

ou

Illustration

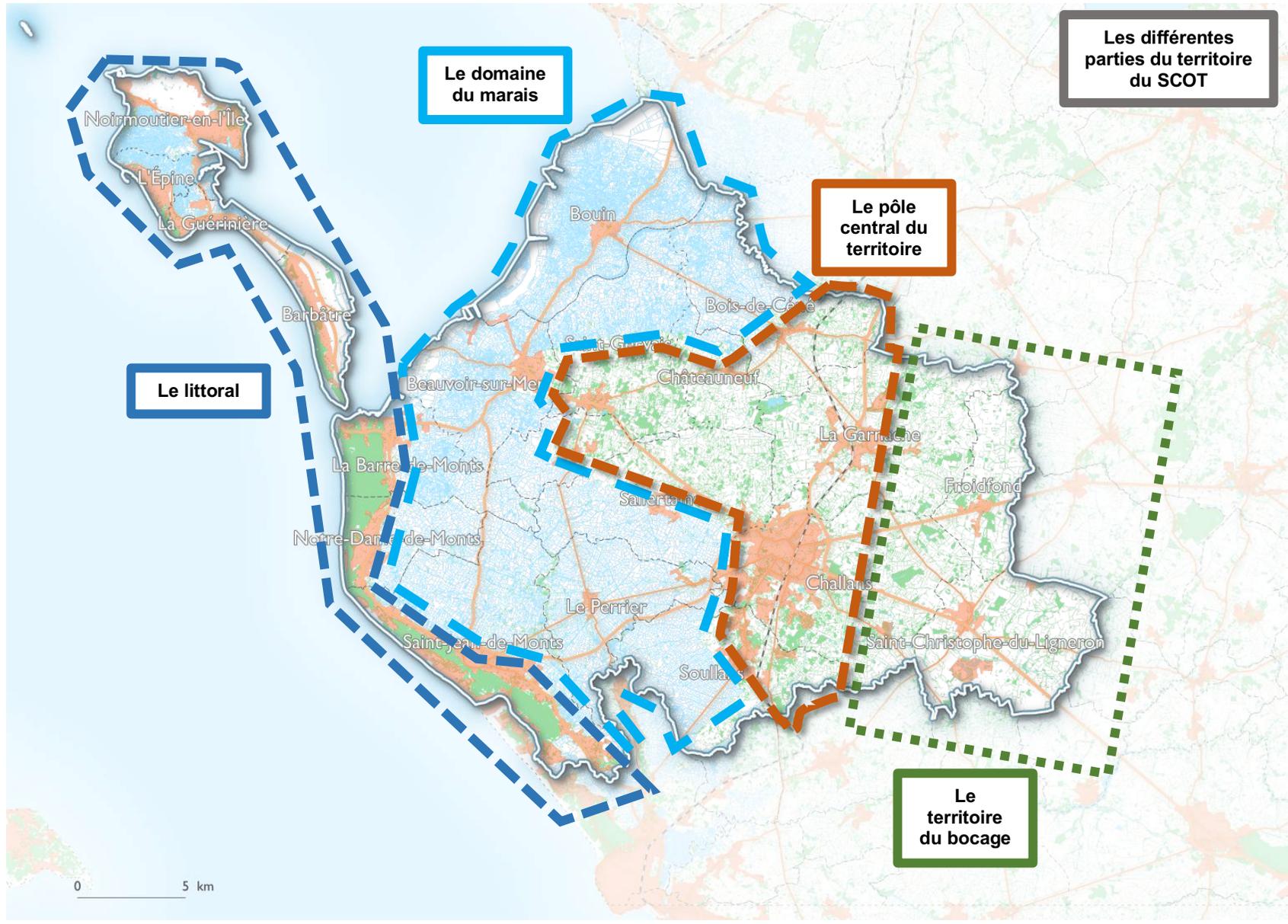
En outre, pour faciliter la compréhension du texte, et pour en assurer la bonne application, **il a paru nécessaire de faire figurer dans le document des illustrations, des recommandations, et un rappel des outils disponibles.**

Ces paragraphes, qui ne constituent pas des orientations ou des objectifs, ne sont pas opposables.

Ils sont insérés dans des cadres bleutés pour les distinguer aisément des orientations et objectifs.



+



Les différentes parties du territoire du SCOT

Le domaine du marais

Le pôle central du territoire

Le littoral

Le territoire du bocage

INTRODUCTION : LA VOCATION DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE

1. Les objectifs du D.O.O. du SCOT concernant les différentes parties du territoire

Le D.O.O. vise à préciser les modalités, les conditions, les ambitions et la « tonalité » de l'aménagement des différentes parties du territoire afin de déterminer plus clairement la contribution de chaque ensemble à l'atteinte des objectifs territoriaux. Cet aménagement territorial constitue un projet de développement fondé sur l'attractivité du Nord-Ouest Vendée pour les populations externes, et un équilibre entre les différents pôles et secteurs du territoire, au compte d'un « développement réparti » qui a fait ses preuves en Vendée.

Ces orientations d'aménagement recoupent les chantiers thématiques que le D.O.O. porte, et visent à permettre de les interpréter à l'aune des capacités, potentiels et modes d'organisation de chaque secteur.

Elles constituent donc une méthode de mise en œuvre des objectifs thématiques ; le caractère divers des différentes parties du territoire a paru suffisamment important pour que la déclinaison spatiale intervienne au début du DOO.

2. Le domaine du Marais

Ce vaste secteur à l'équilibre résidentiel, économique, social, écologique fragile, qui bénéficie de protections environnementales



fortes, présente un potentiel identitaire fort, et représente un enjeu de ressources naturelles (écologiques, aquatiques, etc ...) important pour le Nord-Ouest Vendée et au-delà.

Ce milieu artificiel, car créé de la main de l'homme, doit être préservé comme tel, avec ses caractéristiques fonctionnelles propres, dont le maintien suppose un entretien du réseau hydraulique et des fossés primaires, secondaires et tertiaires que des ouvrages de défense contre la mer.

L'objectif du SCOT est d'y respecter l'équilibre social et environnemental, et donc d'y maintenir des populations et des activités, notamment agricoles (comme l'envisagent les documents liés aux sites Natura 2000) et conchylicoles, en nombre suffisant pour permettre une vie sociale, une vie communale, une vie économique.

Les potentiels de développement sont évidemment contraints dans ce secteur, mais le SCOT vise à offrir aux communes les plus concernées par les limitations d'aménagement une certaine capacité d'évolution.

À l'égard du territoire, le secteur des marais représente donc un secteur de développement limité, mais réel, dans sa vocation agricole, conchylicole, environnementale et touristique.

Le maintien de l'agriculture maraîchine suppose à la fois la préservation de ses surfaces utiles, une capacité d'évolution des sièges d'exploitation, une accessibilité améliorée, et une mise en valeur autour de la diversification, des circuits courts, des produits « de terroir », d'autant plus nécessaires que l'agriculture locale présente un équilibre économique précaire.

La gestion environnementale du Marais, importante pour tout le territoire, en particulier en ce qui concerne la qualité des eaux, doit s'appuyer sur les pratiques ancestrales des maraîchins, sur une gestion adaptée des mesures compensatoires, et sur une intégration environnementale globale et transversale s'appuyant sur les mesures de préservation comme élément de maintien des grands équilibres de ce milieu singulier.

Le développement touristique, qui doit prendre en compte les risques de sur-fréquentation, représente néanmoins une opportunité pour le secteur quant à sa capacité à maintenir un certain niveau d'activité en l'absence de disponibilités foncières. Ce développement devra s'appuyer sur une capacité d'hébergement en petites unités « de charme », sur les voies vertes, et sur une « accroche » aux autres secteurs touristiques du territoire pour lesquels le marais peut représenter une opportunité de diversification et d'ouverture de l'éventail des ambiances et des offres.

3. Le territoire du bocage

Ce secteur, sur lequel pèse moins de contraintes réglementaires, a connu dans la dernière période un développement résidentiel important, mais une croissance économique de moindre ampleur : sa proximité relative avec les pôles urbains du Département a favorisé l'installation de jeunes ménages extérieurs à un rythme supérieur à celui de la moyenne du SCOT.

Pour autant, l'aménagement de ce secteur doit, du point de vue du SCOT, obéir à des objectifs précis en termes de qualité d'aménagement, d'équilibre habitat-emploi et de valorisation du territoire « pour lui-même » et non pas seulement en raison d'un coût foncier moindre pour les ménages.

Ces objectifs impliquent un maillage territorial plus précis : si la réalité communale n'est pas celle d'un maillage de bourgs-centres et de villages à l'échelle cantonale, l'objectif est de créer une architecture maillée et répartie entre les principales communes, avec des « tonalités » spécifiques de développement pour chacune d'entre elles, autour des équipements publics, du tissu associatif, du résidentiel, des activités, du commerce.

Ce réseau urbain maillé de proximité doit permettre d'améliorer le rapport habitat/emploi et donc l'équilibre du territoire, les objectifs résidentiels et démographiques étant « cadrés » par les « aménités » urbaines, et notamment les services et équipements, et par les capacités de développement économiques et d'emploi.

L'enjeu de ce secteur est donc plutôt qualitatif que quantitatif, la qualité urbaine s'analysant la fois comme équilibre territorial et comme équilibre urbain, incluant la qualité du cadre de vie et la qualité urbaine, qui suppose une évolution des développements urbains, notamment dans les communes-pôles, vers une compacité améliorée, vecteur d'urbanité et de qualité du cadre bâti.

Dans ces conditions, les qualités intrinsèques de ce secteur permettent d'envisager une croissance soutenue, dans le cadre des objectifs globaux du SCOT.

4. L'espace littoral

Cet espace situé au sud-ouest du SCOT représente un élément identitaire essentiel du territoire, par la qualité de ses milieux, par ses atouts patrimoniaux, par son développement économique qui dépasse le simple cadre de l'économie du tourisme et des loisirs, entretenant des liens forts avec son arrière-pays, y compris pour l'île de Noirmoutier, malgré son éloignement relativement plus important.

Les contraintes réglementaires, d'urbanisme et d'aménagement, d'une part (Loi Littoral notamment), et d'autre part, d'environnement (à cause de la richesse – et de la fragilité - des milieux littoraux et arrière-littoraux), pèsent sur ce secteur, tout comme le degré déjà élevé d'artificialisation des sols à la suite des conséquences de la réussite de l'économie touristique variée qui caractérise ces lieux.

Ces contraintes, déjà anciennes, mais qui se renforcent depuis plusieurs années, ont abouti à un rythme d'évolution démographique

plus faible, accompagné, dans certains cas, par un vieillissement de la population.

L'objectif est donc de poursuivre le développement économique du secteur, dans une perspective d'équilibre entre activités touristiques et résidentielles, d'une part, et activités productives, d'autre part.

L'évolution du littoral doit également permettre une évolution démographique limitant le vieillissement et favorisant la mixité des populations, dans le cadre d'une évolution des tissus urbains, prenant en compte l'ambiance balnéaire et les fonctions touristiques du secteur.

La diversité des ambiances touristiques est intégrée dans le SCOT, dans le cadre d'une évolution globale, mais différenciée, vers une qualité urbaine et touristique renforcée, autour de la désaisonnalisation, de la diversification des produits offerts, du lien déjà développé entre tourisme et culture, et entre littoral et arrière-pays.

Des problématiques spécifiques s'intègrent dans ce schéma, et notamment le traitement et la rénovation de l'immobilier touristique, les aménagements urbains susceptibles de fluidifier les flux, la reconstitution et le développement de l'offre hôtelière et d'hébergements de loisirs, la prise en compte des risques de submersion marine dans l'aménagement urbain, le lien terre-mer et ses effets sur la qualité de l'eau pour tous les espaces du territoire, le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication aussi bien pour l'économie touristique que pour faciliter la localisation d'emplois supérieurs liés à ces technologies, le développement des activités sportives, maritimes, halieutiques, de plaisance, etc..

Si les objectifs de développement quantitatif sont nécessairement liés aux contraintes réglementaires, une programmation fine des développements et du renouvellement urbain doit permettre une croissance globale du secteur, rendue d'autant plus nécessaire que la croissance économique, liée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et touristiques, qui vont continuer de se développer, crée une obligation impérieuse de rapprochement domicile-travail.



5. Le pôle central du territoire

Ce secteur joue à la fois le rôle de pivot entre le littoral et l'arrière-pays, sur le plan géographique, et de trait d'union entre le Marais et le bocage, sur le plan des paysages et de l'environnement.

Moins impacté que d'autres secteurs du SCOT du Nord-Ouest Vendée par les contraintes réglementaires, disposant d'infrastructures de transport importantes, qui devraient s'améliorer encore à moyen terme, ce secteur comporte en outre le pôle de Challans, devenue la seconde ville du Département, et qui a connu un développement démographique et économique significatif dans la dernière période.

Ce pôle urbain, en termes d'équipements et de services, en termes économiques, et en termes commerciaux, joue un rôle moteur central dans le territoire du SCOT, avec une capacité spécifique pour des réalisations qui ne peuvent prendre place que dans une ville.

L'objectif du SCOT est de conforter cette polarité urbaine, au compte de l'ensemble des communes du SCOT, notamment sur le plan des équipements, du commerce et des emplois, tout en privilégiant la qualité de vie des habitants, ce qui implique une progression démographique maîtrisée, en lien avec le développement de l'emploi, et le maintien d'une « urbanité » spécifique qui respecte les équilibres urbains d'une « petite ville rurale ».

Pour autant, la place centre du pôle urbain (Challans et les communes qui lui sont le plus directement liées sur le plan urbain et économique) permet d'envisager à son échelle, compte tenu de sa place dans la population du SCOT, une croissance non négligeable que le présent D.O.O. caractérisera plus précisément.



I UN TERRITOIRE VALORISE PAR SES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



1. La gestion de la biodiversité

Etat de la connaissance

L'ESPACE LITTORAL, s'étendant du Sud-Ouest du SCOT jusqu'au Nord de l'île-de-Noirmoutier, est caractérisé par une alternance d'espaces naturels dunaires (cordons boisés ou plages) et d'espaces anthropiques (urbanisation balnéaire).

L'ESPACE « MARAIS BRETON VENDEEN », s'étendant sur l'Ouest du territoire au niveau du continent, ainsi que sur l'île de Noirmoutier, est dominé par l'élément « eau », soit sous forme de nappe d'eau (marais), soit sous forme de petits canaux.

L'ESPACE « BAS BOCAGE », s'étendant dans la partie Est du territoire, est caractérisé par des prairies bocagères et des espaces cultivés.

Objectifs

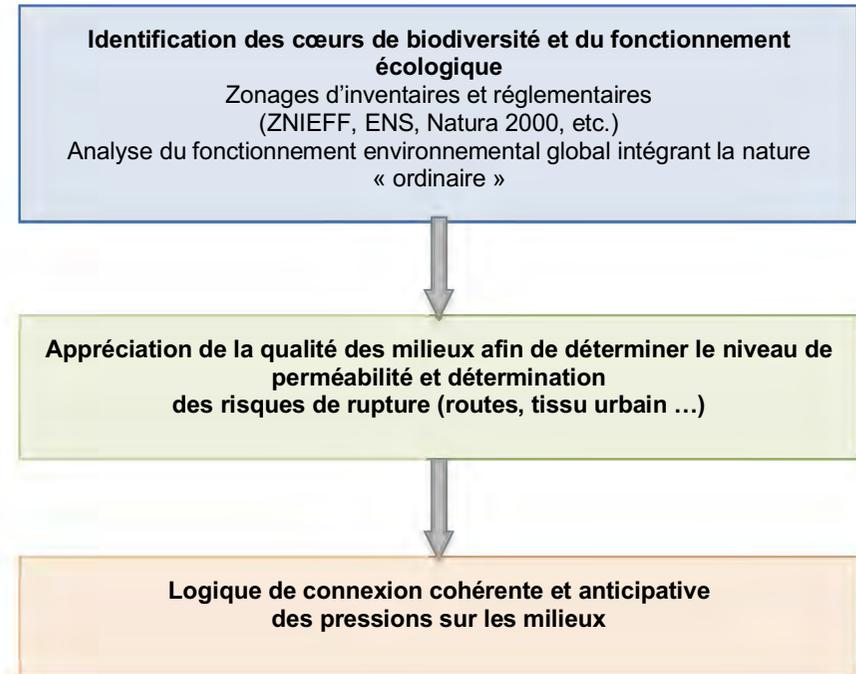
- Assurer une protection adaptée des milieux naturels et organiser à l'échelle du territoire les liens entre les différents milieux remarquables et « ordinaires » qui contribuent au bon fonctionnement environnemental sur le long terme.

La Trame Verte et Bleue (TVB) doit servir à :

- Développer la biodiversité (lutter contre les espèces invasives) et empêcher l'enclavement des espaces naturels pour conforter la qualité écologique et paysagère du patrimoine identitaire du Nord Ouest Vendée ;
- Encadrer les pressions multiples sur les milieux naturels afin de faciliter l'utilisation des ressources qu'ils représentent et le fonctionnement des activités humaines qui les sollicitent :
 - L'eau, nécessaire aux activités agricoles, conchylicoles, touristiques et industrielles ;
 - Bois et bocage : ils contribuent à la maîtrise des pollutions et des ruissellements, et sont valorisables pour l'énergie notamment par l'agriculture ;
 - La qualité des ensembles naturels : valorisable pour développer le tourisme, la promotion des savoir-faire locaux, les circuits de randonnée.
- Contribuer au bon fonctionnement du cycle de l'eau pour répondre à la directive-cadre sur l'eau.

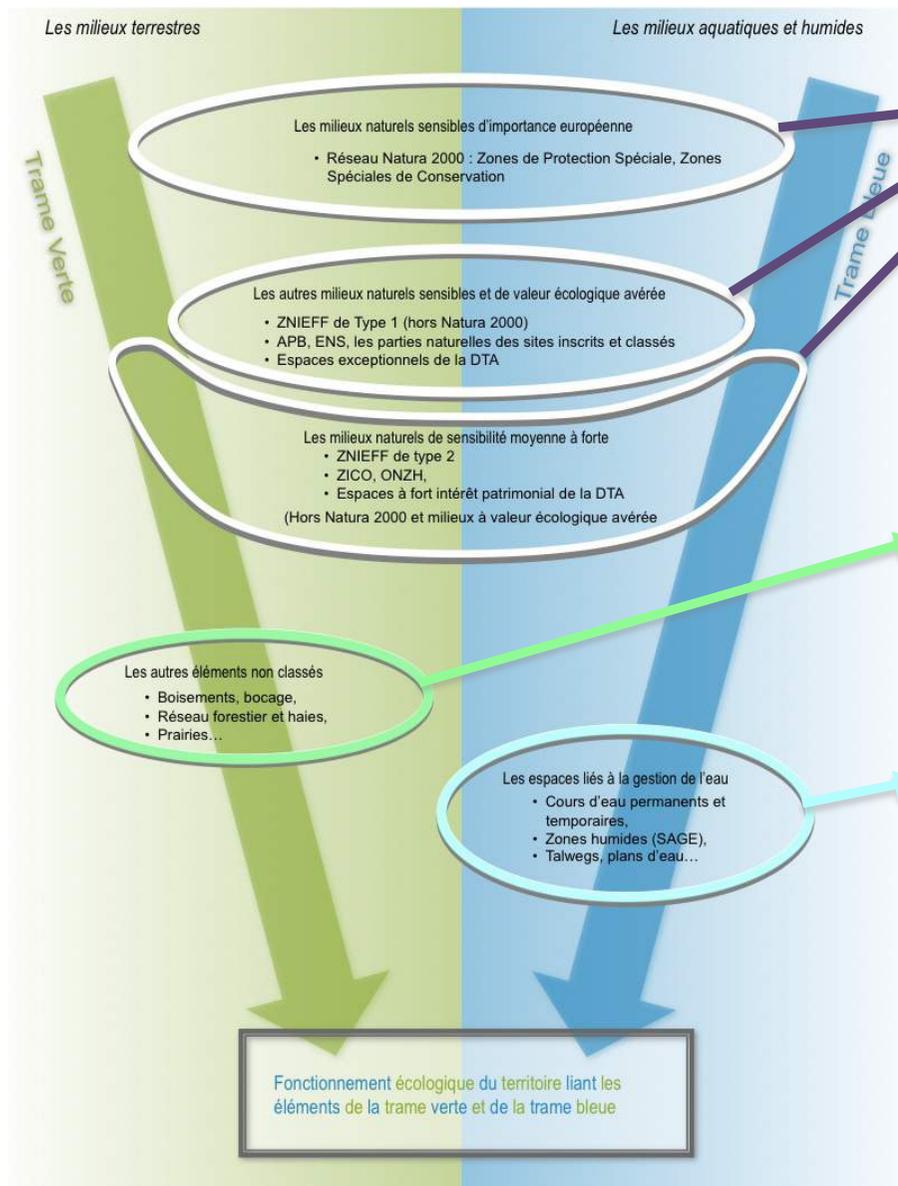
Cette trame verte et bleue est déterminée par le SCOT en compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Méthodologie employée et organisation de la Trame Verte et Bleue



* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

* ENS : Espace Naturel Sensible



Les cœurs de biodiversité sont des espaces protégés qui regroupent les sites naturels d'un grand intérêt écologique et qui constituent des espaces préférentiels de développement de la biodiversité.

Ils appartiennent pour l'essentiel à deux catégories : la sous-trame humide et littorale, localisée dans la partie est du territoire, et la sous-trame bocagère, dans la partie est.

Les corridors écologiques impliquent la nature « ordinaire ». Ils relient les cœurs de biodiversité au travers de liaisons écologiques s'appuyant sur le bocage, les boisements, les zones humides, les mares...

Ils comprennent les principaux cours d'eau, des corridors vallées au niveau de la vallée du Ligneron ainsi que deux corridors terrestres, sur l'île de Noirmoutier, et au Sud de Notre-Dame-de-Monts.

Les éléments particuliers de la trame bleue comportent les cours d'eau, les zones humides, les mares et plans d'eau. Leur gestion s'effectue, en outre, en compatibilité avec les SDAGE et SAGE applicables.

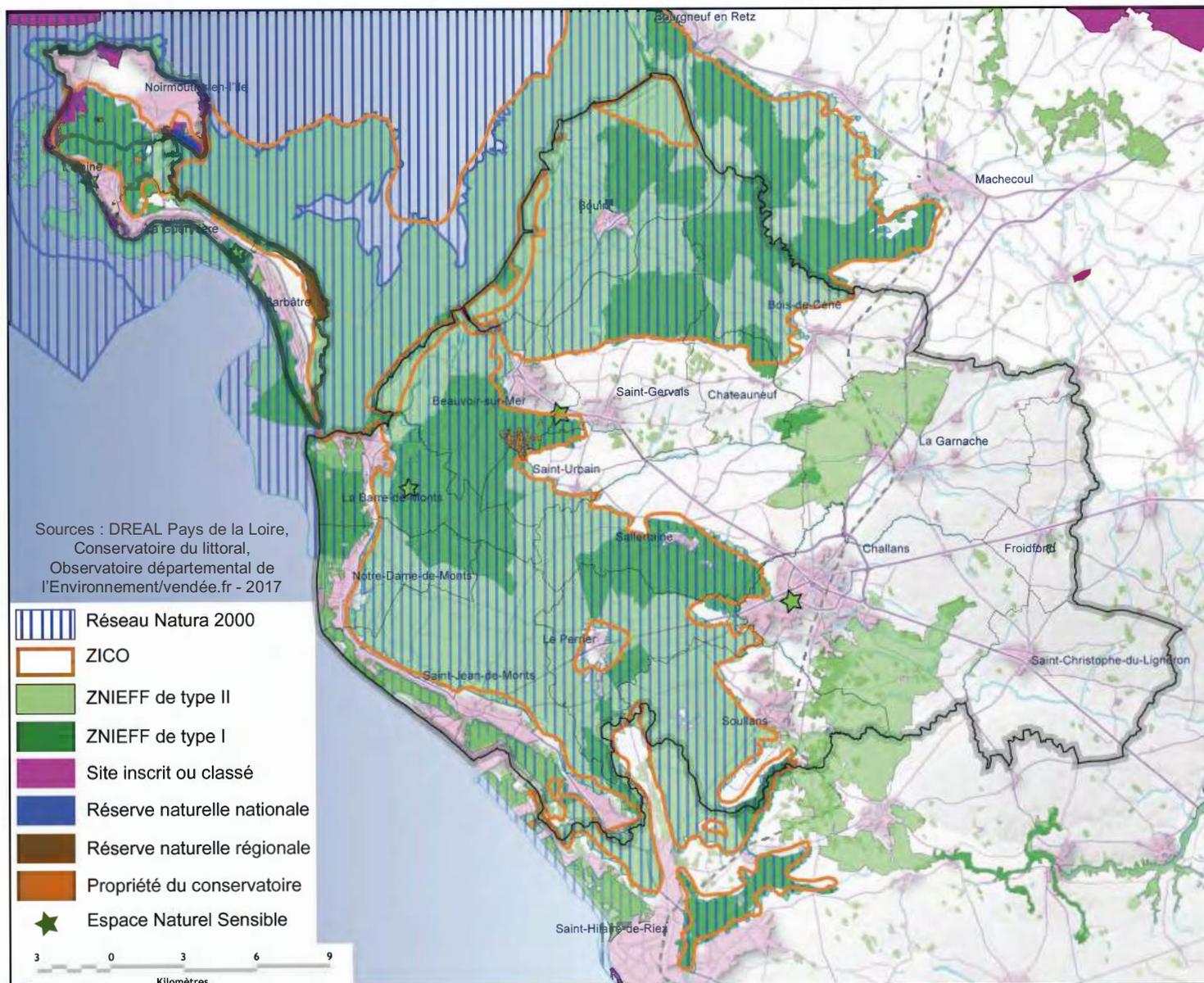
- * APB : Arrêté de Protection de Biotope
- * DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
- * ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- * ONZH : Observatoire Nationale des Zones Humides
- * SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- * SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les éléments de la trame verte et bleue sont les suivants :



Orientation de mise en œuvre : protéger les cœurs de biodiversité

(Source : SRCE)



SAUVEGARDER LES CŒURS DE BIODIVERSITÉ DE LA SOUS-TRAME HUMIDE ET LITTORALE

- Les cœurs de biodiversité de cette sous-trame correspondent aux parties naturelles des espaces identifiés en Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ENS, arrêté de protection de biotope, sites inscrits et classés, et/ou identifiés comme tels dans le SRCE.

Ces inventaires et zonages environnementaux peuvent être amenés à évoluer. Dans ce cas, les cœurs de biodiversité du SCOT de la sous-trame humide et littorale évolueront de la même façon et les orientations définies dans le SCOT leur seront applicables.

Ils couvrent essentiellement des milieux humides (zones humides, boisements et bocage humides, marais et boisements de rives...) et des dunes littorales.

Ils protègent la biodiversité, préservent les activités en lien avec la nature et permettent l'amélioration de la qualité des eaux.

- A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces.

En particulier, dans les communes dont des zones urbaines existantes sont entourées ou comprises dans ces cœurs de biodiversité, il conviendra de gérer les lisières et l'extension de ces urbanisations afin d'en maîtriser le contact avec les espaces naturels et agricoles.

Cette maîtrise pourra nécessiter une délimitation très précise des espaces appartenant aux cœurs de biodiversité et de ceux qui peuvent être urbanisés parce qu'il est démontré que l'intérêt écologique et le fonctionnement environnemental du site au global ne sont pas remis en cause, ni que l'existence d'espèces rares ou protégées n'est affectée notablement.

- L'intégralité spatiale et physique des cœurs de biodiversité, ainsi que leurs caractéristiques écologiques et paysagères, doivent être préservées sur le long terme. Cette préservation doit être adaptée à leur fonctionnement écologique.

Les PLU devront :

- s'inscrire dans une politique de gestion compatible avec la sensibilité écologique des sites, notamment pour le passage du Gois, dont la sensibilité est très forte, ce qui implique une gestion affirmée de la fréquentation du site ;
- privilégier la conservation de haies connectées à ces boisements, afin de maintenir des continuités naturelles prolongeant les boisements ;
- préserver les zones humides (restauration, entretien) et les cours d'eau (réseau hydraulique dont les réseaux tertiaires) ;
- empêcher la multiplication des plans d'eau de loisirs, par contre, cela n'empêche pas la création d'équipements visant à gérer la ressource en eau ;
- lutter contre les espèces invasives, faunistiques et floristiques, ce qui suppose notamment d'entretenir le réseau hydraulique (y compris le réseau tertiaire) ;
- lutter contre les pollutions diffuses en protégeant le maillage bocager ;
- restaurer les berges des cours d'eau ;
- entretenir les ouvrages hydrauliques (écluses) pour préserver le bon fonctionnement des cours d'eau et le maintien des marais salés ou d'eau douce.

Ces cœurs de biodiversité n'ont pas vocation à être urbanisés. Toutefois, l'extension des constructions et des groupes bâtis existants est possible si elle est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidence significative affectant l'intérêt des sites, notamment en limitant les espaces imperméabilisés.

En outre, l'extension limitée de groupes bâtis n'est possible que si elle ne contribue pas à créer ou renforcer le mitage ou le bâti diffus et si elle ne peut s'effectuer ailleurs notamment pour des motifs liés à l'activité agricole ou aquacole, à l'amélioration fonctionnelle ou esthétique de l'espace bâti existant (front bâti, place...), à l'amélioration du paysage, à l'intérêt public (sécurité, valorisation d'une entrée de bourg, ...).



Note : cette orientation préserve les cœurs de biodiversité. Toutefois, ces espaces comportent du bâti isolé ainsi que quelques groupes de constructions existants (en faible nombre) dont l'évolution doit être possible. Cette évolution doit être encadrée fortement pour être compatible avec les zonages environnementaux régionaux et nationaux.

L'extension limitée des groupes bâtis existants signifie que le nombre de ces constructions ne doit représenter qu'une croissance limitée de la zone urbaine initiale. La répétition d'extensions qui permettrait d'augmenter significativement la capacité urbaine existante n'est pas compatible avec l'objectif du SCOT.

Les autres formes d'urbanisation sont interdites à l'exception :

- des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public ; si les aménagements sont adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences significatives ;
 - des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels ;
 - des ouvrages ou installations liées aux activités de loisirs et d'écotourisme ; si les aménagements et leurs fréquentations sont adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences significatives.
- Dans les zones Natura 2000 uniquement, quatre principes doivent être appliqués :
 - préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces ;

- garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB* élaborés. Toutefois, les activités humaines ne sont pas exclues, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt publics ;

Si des aménagements au sein ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui doivent permettre de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles.

- permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites ;
- interdire les autres formes d'urbanisation. Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas aux principes du DOCOB.

Rappel : Le SDAGE demande de préserver les zones humides et la biodiversité. Dans ce cadre, des mesures compensatoires sont nécessaires lorsque les aménagements ont un impact sur ces dernières.

Le SDAGE précise que les mesures compensatoires peuvent être réalisées dans le même bassin versant en créant ou en restaurant une ou des zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et sur la qualité de la biodiversité. Le SCOT précise que la compensation porte sur un terrain de même fonctionnalité écologique, en priorité au sein du projet, sinon à l'extérieur.

*DOCOB : DOcument d'Objectif.

PRESERVER LES CŒURS DE BIODIVERSITE DE LA SOUS-TRAME BOCAGERE

- Les cœurs de biodiversité de la trame bocagère correspondent aux espaces identifiés en ZICO, ONZH, ZNIEFF de type 2,... et/ou identifiés comme tels par le SRCE.

Ces inventaires et zonages environnementaux peuvent être amenés à évoluer. Dans ce cas, les cœurs de biodiversité de la sous-trame bocagère du SCOT évolueront de la même façon et les orientations définies dans le SCOT leur seront applicables.

Ils couvrent principalement des forêts et boisements, des milieux aquatiques et humides (plans d'eau, cours d'eau...) et les vallées majeures du territoire. Ces vallées constituent des ensembles regroupant des milieux (cours d'eau, boisements de rives, prairies humides, marais et prairies associées, falaises...).

- A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces.
- Ces espaces doivent conserver leur dominante naturelle ou agricole initiale et n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation notable à l'échelle du SCOT. Dans tous les cas, cette urbanisation, qui peut évoluer en fonction de l'intérêt écologique reconnu du site, doit garantir une maîtrise qui permet :
 - de limiter la surface imperméabilisée ;
 - de protéger le fonctionnement naturel d'ensemble des sites et la qualité paysagère associée ;
 - d'empêcher tout risque de mitage ou de renforcement d'une urbanisation diffuse ;
 - de contribuer à donner une forme plus compacte et/ou qualitative à la lisière urbaine existante et à améliorer le fonctionnement interne des espaces urbains existants ;

- de protéger les terres agricoles en fonction de leur valeur agronomique en évitant leur consommation excessive ;
- de ne pas porter atteinte à une espèce rare ou protégée mettant en cause l'intérêt du site ;
- de permettre le renouvellement et la gestion forestière des boisements à condition de s'inscrire dans une politique de gestion conservatoire des sites et d'être compatibles avec leur sensibilité écologique ;
- de privilégier la conservation de haies connectées à ces boisements, ou leur reconstitution à valeur écologique égale, afin de maintenir des continuités naturelles prolongeant les boisements ;
- d'entretenir le réseau hydraulique tertiaire dans les marais ;
- d'entretenir les ouvrages hydrauliques (écluses) pour préserver le bon fonctionnement des cours d'eau et le maintien des marais salés ou d'eau douce.

Les abords des cours d'eau associés à des cœurs de biodiversité n'ont pas vocation à être urbanisés et sont destinés à conserver leur fonctionnalité écologique au regard de la faune aquatique.

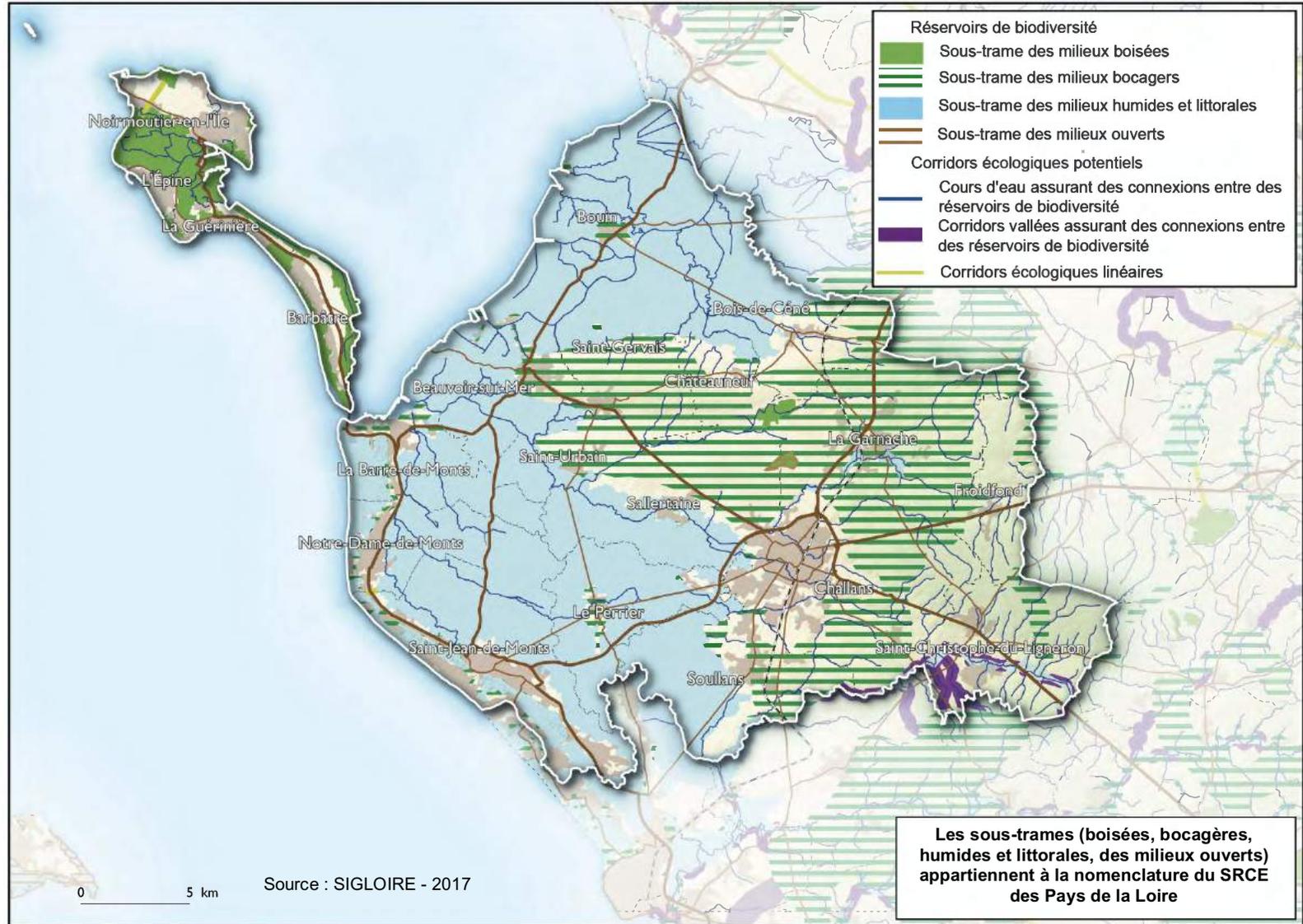
Cette orientation ne s'applique pas :

- aux ouvrages et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public, si les aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global ;
- aux ouvrages et constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels.



GARANTIR LES CONNEXIONS ET LES CONTACTS ENTRE LES DIFERENTS MILIEUX

a) Les connexions entre les milieux remarquables (liaisons ou continuités écologiques)



La trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et continuités écologiques

- La trame verte et bleue a pour objectif de maintenir les relations fonctionnelles que les milieux naturels ont avec leur environnement afin qu'ils conservent leur qualité écologique et paysagère et qu'ils continuent à procurer les services aux activités anthropiques : maîtrise des ruissellements, qualité des cours d'eau, attractivité des paysages, maîtrise des inondations ...
- Pour mettre en œuvre cette trame le SCOT définit des liaisons écologiques à préserver.

La définition des liaisons écologiques :

- Se fonde sur le SRCE des Pays de la Loire, notamment pour ce qui est des catégories de liaisons : cours d'eau, corridors-vallées et corridors linéaires.

Il est à remarquer que l'importance des cœurs de biodiversité en termes de surface du territoire limite l'importance (en nombre, en longueur et en surface) des continuités écologiques, puisque, par définition, les cœurs de biodiversité ne comprennent pas de continuités ou de liaisons écologiques.

- Se base sur les zonages environnementaux actualisés par la DREAL Pays de la Loire qui permettent de définir les espaces naturels à relier, c'est-à-dire les cœurs de biodiversité. Ils relient entre eux les cœurs de biodiversité de même nature ou de nature compatible ;
- S'appuie sur les liaisons existantes (circulation grand gibier, cours d'eau...). Ces liaisons se composent d'espaces naturels et agricoles comportant du bocage, des marais, des boisements, des cours d'eau ... ;
- Se concentre sur les liaisons les plus fonctionnelles afin de permettre une démarche concrète ;
- Utilise les données sur les réseaux hydrographiques de la BD Sandre ; les données factuelles topographiques,

géomorphologiques, hydrologiques (carte IGN 1 / 25 000) et le couvert végétal (photos aériennes) ; les données et objectifs du SAGE Loire Bretagne.

- Le SCOT localise les différentes catégories de liaisons écologiques et les PLU :
 - les précisent en étant compatibles avec les logiques de connexion identifiées par ces derniers et en prenant en compte la proportion des espaces qu'ils recouvrent, qu'il s'agisse de corridors-vallées ou de corridors linéaires ;
 - précisent à l'échelle de la parcelle ces liaisons et leur attribuent le règlement et le zonage adaptés à leur fonctionnement écologique ;
 - peuvent les compléter par des liaisons supplémentaires, notamment dans le cadre de la prise en compte du futur Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
 - prennent en compte les continuités déterminées dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle du SCOT.
- Dans ces liaisons écologiques, la vocation dominante agricole ou naturelle doit être conservée. Pour cela, les PLU prévoient, notamment au travers des coupures d'urbanisation, les moyens pratiques :
 - d'empêcher le développement notable de l'urbanisation ainsi que les extensions et densifications notables des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces continuités (par exemple l'extension d'une urbanisation linéaire le long d'une voie qui coupe une continuité, l'imperméabilisation des sols) ;
 - de préserver les boisements sans empêcher leur valorisation forestière, écologique et touristique dès lors que cette



valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ;

- de permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité des liaisons soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ;
- de préserver les milieux naturels rencontrés ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique, lutte contre la pollution diffuse) tels que boisements, mares, zones humides, haies stratégiques, maillage bocager ... ;

- de permettre les infrastructures et les réseaux à condition de ne pas compromettre les liaisons écologiques ou de prévoir des mesures d'évitement (choix du profil routier par exemple) ou de compensation maîtrisant les impacts.

Ainsi, pour les aménagements qui modifient de façon importante ces liaisons (création, élargissement ou changement de configuration de grandes infrastructures), la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures, pour la faune qui utilise effectivement ces espaces sera étudiée (passage à faune sous route, échelle à poissons...).

Exemples de mise en œuvre des continuités écologiques :



Le SCOT détermine une liaison écologique qui constitue une coupure d'urbanisation.

Le PLU précise la continuité à son échelle.



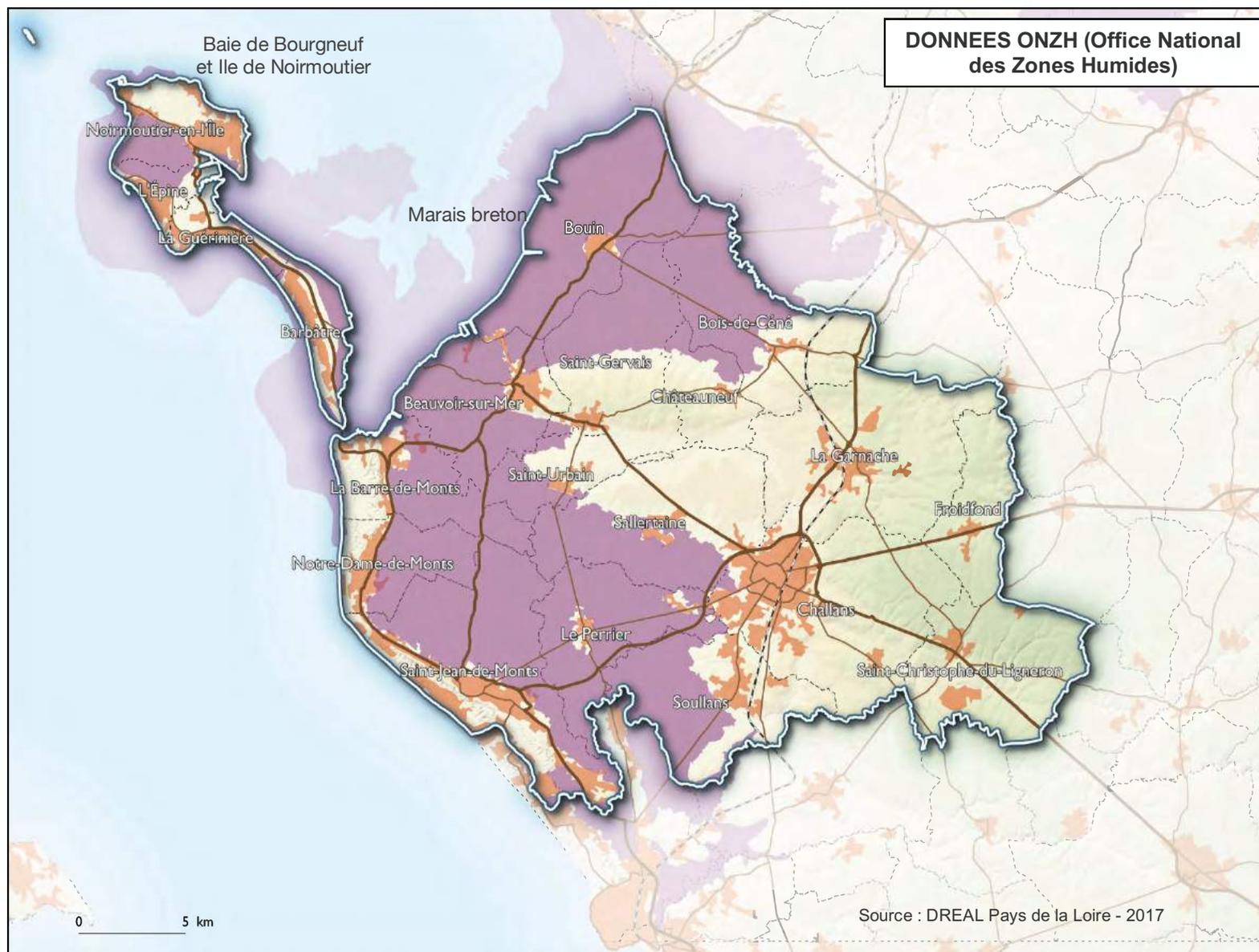
Le hameau se densifie légèrement et n'entrave pas la continuité écologique.



Le développement linéaire en extension du bourg/hameau tend à faire obstacle à la continuité.

Zones humides d'importance majeure répertoriées par l'Office National des Zones Humides

Depuis 2017, le site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » est couvert par la convention RAMSAR (Convention relative aux zones humides d'importance internationale, notamment comme habitats des oiseaux d'eau).



b) La gestion des connexions entre les milieux proches

Le territoire principalement composé de marais, de cours d'eau entretien des liens importants entre ces derniers et les milieux qui leurs sont proches.

La mise en lien des cours d'eau et des marais avec les milieux proches se réalise à travers la trame bleue.

Caractérisent les cours d'eau au sens du présent D.O.O. :

- la présence et la permanence d'un lit naturel à l'origine, (un cours d'eau n'est pas un canal ou un fossé creusé par la main de l'homme mais un cours d'eau naturel à l'origine mais rendu artificiel par la suite reste un cours d'eau);
- la permanence d'un débit suffisant une majeure partie de l'année en fonction des données climatiques et hydrologiques locales .

Pour rappel : La trame bleue désigne les cours d'eau et leurs abords, les plans d'eau et mares, et les zones humides.

La gestion attachée à cette trame vise à valoriser tous les aspects de la ressource aquatique et humide comme milieu écologique mais aussi comme support à de multiples activités humaines : eau potable, agriculture, tourisme ...

Les principales vallées du territoire jouent dans ce cadre un rôle majeur parce qu'elles réunissent un grand nombre de fonctions écologiques (lien aux cours d'eau principaux, continuité naturelle boisée, bocagère et humide, déplacement de la faune ...) et remplissent des services pour les activités humaines (lieu de randonnée et de paysages remarquables à observer, effet sur la qualité de l'eau potables ...).

Ainsi la mise en valeur de la trame bleue ne se limite pas aux simples cours d'eau mais l'élargit aux abords et aux espaces des fonds de vallées qui peuvent être composés d'espaces plus ordinaires, afin

d'opérer une gestion cohérente qui associe écologie, gestion de la ressource en eau, maîtrise des pollutions et développement de l'attractivité résidentielle et touristiques grâce à une meilleure accessibilité aux paysages identitaires du territoire.

Le SCOT fixe ainsi les objectifs :

- de maintenir la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides en tenant compte des relations amont aval (logique de bassin versant) ;
- de préserver les vallées (boisements, bocage, prairie) en tant que liaisons écologiques (trame verte en lien avec la trame bleue).
Cette préservation permettra, en outre, de valoriser le réseau de voies vertes et de valoriser les espaces les plus ordinaires ;
- de protéger les ripisylves (boisements aux abords des cours d'eau) ;
- de viser la renaturation des berges ;
- de rechercher les connexions de ripisylves avec les secteurs boisés et bocagers proches en maintenant des espaces agricoles ou naturels entre eux ;
- de maîtriser l'artificialisation des sols aux abords des cours d'eau ;
- d'entretenir les ouvrages hydrauliques (écluses) afin de maintenir les marais salés et d'eau douce ;
- Le cas échéant, de prévoir la reméandration des cours d'eau si les aménagements passés ont tendu à linéariser ceux-ci.

Dans ce cadre, des aménagements pourront être réalisés afin de permettre la circulation de la faune et de la flore liées à ces milieux.

Les PLU pourront déterminer des coupures d'urbanisation et prévoir les règles de protection adaptées pour maintenir des milieux naturels ou agricoles peu modifiés (prairie, bocage, bois) qui s'intercalent entre les cours d'eau et d'autres milieux naturels proches (boisements, secteurs bocagers ou zones humides).

Il s'agit de rechercher le maintien d'éléments naturels en contact ou proches des cours d'eau pour maîtriser les ruissellements et la diffusion des pollutions et pour faciliter la vie écologique autour des cours d'eau.

Dans les PLU, cette recherche permettra d'optimiser l'intégration des nouvelles urbanisations pour éviter ou atténuer des effets de coupures entre les cours d'eau ou marais et les milieux naturels de qualité situés en bordure.

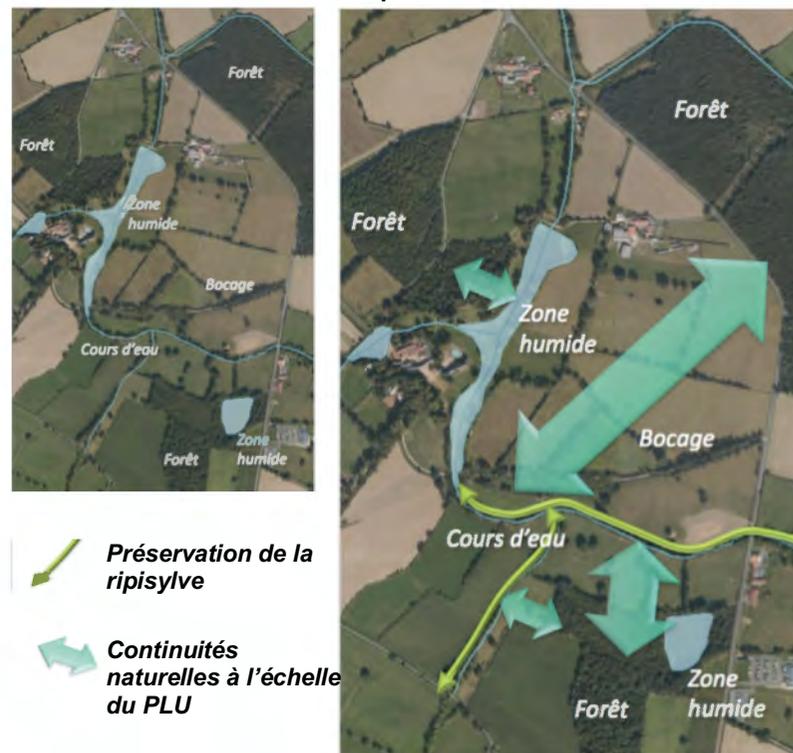
Lorsque les cours d'eau traversent des espaces bâtis agglomérés, les aménagements de leurs abords pourront rechercher la valorisation paysagère des berges ainsi que leur liaison avec les espaces publics proches.



Illustration : principe de connexion entre les milieux proches

Contexte environnemental

Exemple de continuités naturelles pouvant être recherchées et le cas échéant permettre au PLU de les protéger ou atténuer les risques de coupures.



c) La gestion des contacts entre l'urbanisation et les cœurs de biodiversité

Localement, notamment aux abords des marais, l'urbanisation est en contact ou à proximité immédiate des cœurs de biodiversité.

Pour valoriser cette proximité qui profite au cadre paysager urbain sans impacter les milieux naturels, deux principes sont à appliquer pour l'urbanisation future :

- veiller à ce que l'urbanisation à terme ne s'étende pas dans les cœurs de biodiversité en ayant pour effet de les morceler. Les documents d'urbanisme inférieurs pourront établir des objectifs de densification et de limites urbaines. Ces dernières pourront être qualifiées dans les PLU (essences végétales locales, hauteur de la végétation ou des constructions) ;
- favoriser une transition douce entre ces cœurs de biodiversité et l'urbanisation qui est proche (ou en contact). Pour cela les communes privilégieront le maintien ou la création de zones tampons entre ces espaces : définition de zones non constructibles, maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de liaisons vertes, parkings en retrait.

La gestion de cette transition est à apprécier par le PLU selon le contexte communal. Elle ne doit pas avoir pour effet de créer inutilement des espaces délaissés autour des bourgs et des villages, ni d'empêcher la requalification d'une lisière urbaine existante ou son extension dès lors que cette extension n'est pas contradictoire avec les principes ci-dessus.

Pour certaines communes comme Bouin, le Perrier et Sallertaine des zones sui generis pourront être inscrite dans les documents d'urbanisme, afin de laisser une marge de manœuvre pour le développement des communes et le maintien de la biodiversité.

Illustration : principe de gestion des contacts de l'urbanisation.



 Cœur de biodiversité (à protéger)



Principe de non enclavement : une coupure d'urbanisation permet de ne pas faire d'obstacle entre les cœurs de biodiversité et les autres milieux naturels qui les bordent. Elle permet de lier également deux cœurs de biodiversité qui sont proches .

Principe des zones tampons : non rapprochement et transition entre espace urbain et site naturel à protéger :



une zone non constructible empêche l'urbanisation en bordure immédiate cœur de biodiversité. Elle est valorisée paysagèrement. Elle s'établit en tenant compte de l'agriculture.



une zone non constructible protégeant l'alignement d'arbres évite une densification importante en bordure du cœur de biodiversité et permet ainsi une transition douce avec l'espace urbain en contact.

d) La gestion par l'écologie urbaine

... Comme élément de valorisation de la qualité du cadre de vie et de gestion des pressions sur l'environnement.

Le DOO fixe des orientations gérant les rapports entre les zones urbaines et les milieux naturels (abords des cours d'eau, lisières des cœurs de biodiversité, bocage...) dans l'objectif de maîtriser les pressions sur l'environnement.

En complément, la présente orientation vise, pour les communes qui ont ce potentiel, à valoriser la proximité d'un espace naturel en le liant à des espaces verts urbains à créer ou maintenir afin de favoriser une écologie urbaine et/ou à améliorer le cadre de vie.

▪ Lorsque les zones urbaines sont à proximité d'un site naturel ayant un intérêt écologique avéré (cœur de biodiversité...), les communes étudieront l'opportunité d'organiser des espaces publics ou verts en lien avec ce site afin de favoriser lorsque cela est possible des respirations vertes urbaines (liaison douce plantée, alignement d'arbre, parc paysager, bocage urbain...). Pour la mise en œuvre de ces respirations, il sera porté une attention particulière à la qualité des plantations afin :

- qu'elles soient compatibles avec le site naturel à relier (adaptée à la qualité des sols notamment) ;
- qu'elles n'utilisent pas des essences banalisées telles que thuya, les peupliers cultivar... et qu'elles privilégient des essences locales.

Cette opportunité sera définie par les communes notamment en fonction de leur taille, de la proximité des sites naturels d'intérêt, des caractéristiques de leur projet urbain et de la faisabilité technique et économique de telles respirations vertes. Elle ne doit pas remettre en cause les objectifs de densité que les communes auront fixés ni porter atteinte aux milieux écologiques que le SCOT protège.

PRÉSERVER, ENTRETENIR ET MAINTENIR LE MARAIS BRETON VENDÉEN

L'espace du Marais Breton Vendéen est soumis à une pression foncière.

Son maintien et son entretien dépend de l'activité agricole qui est un acteur économique, social et environnemental incontournable du territoire.

Rappel : Le Marais Breton Vendéen est d'origine anthropique. La zone faisait partie d'une ancienne grande baie recouverte par l'océan (la Baie de Bretagne). De nombreuses îles parsemaient cette baie : Noirmoutier, Bouin, Beauvoir-sur-Mer, Sallertaine aujourd'hui rattachées au continent.

La fermeture naturelle par sédimentation au cours de la préhistoire a été renforcée par l'homme qui a ainsi favorisé cet ensablement en construisant les digues et les canaux lors de l'aménagement des marais salants (voir la fiche de l'EIE pour plus de détail).

La gestion du marais, déjà prise en compte à travers les cœurs de biodiversité, peut être renforcée par le SCOT en s'appuyant sur les principes suivants :

- entretenir, conforter, maintenir, voire rehausser et créer les digues afin de préserver les espaces de marais salé et doux ;
- conserver les caractéristiques des formations végétales des sites, en promouvant une agriculture pérenne et adaptée aux caractéristiques naturelles. Cette orientation s'applique également aux activités spécifiques (saliculture, aquaculture...);



- gérer les ruissellements en amont afin de réguler les débits (imperméabilisation des sols, réseau eau pluviale et assainissement ...);
- favoriser le maintien des zones de débordement des eaux afin de limiter le risque d'inondation ;
- développer le tourisme pour faire découvrir le territoire et permettre la diversification des exploitations agricoles et aquacoles. Pour cela, les PLU pourront permettre le développement d'équipements légers (observatoires, sentiers ...);
- interdire les plantations hautes dans les zones de transition urbain/marais car cela empêche le vent de jouer son rôle « asséchant » sur les marais salés (diminue le rendement des marais salés lorsque ces derniers sont à proximité). ;
- lutter contre les espèces invasives faunistiques et floristiques en entretenant notamment le réseau hydraulique ;
- protéger les haies et maintenir un maillage bocager fonctionnel aux abords des marais en privilégiant une implantation permettant de maintenir la fonctionnalité des haies par rapport aux circulations hydrauliques ;
- de permettre les activités agricoles en lien avec les marais (récolte du sel ...);
- maîtriser l'urbanisation et concevoir des lisières urbaines qualitative aux abords des zones humides ;
- permettre la réhabilitation des terres et marais originellement salants pour un usage agricole ou aquacole, ainsi que, le cas échéant, les nouvelles activités liées à l'eau, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le milieu et les activités présentes.

Les communes à travers leurs PLU veilleront à faciliter la mise en œuvre de ces principes en s'appuyant sur les cartographies régionales des territoires humides, le cas échéant d'études complémentaires peuvent être réalisées.

La gestion du marais dans ce cadre n'a pas d'objectif de le transformer en sanctuaire mais de préserver ses caractéristiques écologiques, économiques dans un rapport du maintien des maraîchins et de leurs actions.

Ces acteurs possèdent une grande expérience de ce milieu et agissent dans le respect de son maintien.

Les espaces en secteur de marais ne recevront aucune urbanisation nouvelle en dehors des sites présentant déjà une urbanisation groupée ou plus diffuse (à l'exception, dans le respect, le cas échéant, des prescriptions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, des constructions, ouvrages et installations nécessaires à leur gestion, aux activités agricoles, salicoles et aquacoles et à la valorisation patrimoniale, économique, touristique et culturelle des sites sous condition d'éviter les perturbations significatives des espèces communautaires).

Cependant des mesures spécifiques sont prises pour les communes de Bouin, Le Perrier et Sallertaine.

Pour le cas de ces espaces bâtis, les extensions sont autorisées dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à une espèce rare ou protégée.

Dans ce cadre :

- une zone périphérique autour du bourg du Perrier s'appliquera sur les franges du cœur de biodiversité et une urbanisation maîtrisée sera autorisée en continuité de l'existant encadrée par des orientations précises.

Cette orientation induit la nécessité de réaliser une étude d'incidence Natura 2000. Au sein des espaces non couverts par Natura 2000, l'urbanisation sera rendue possible ;

- au niveau des communes de Bouin et de Sallertaine ; l'urbanisation est autorisée au sein des espaces non couverts par Natura 2000 mais sera exclue en dehors de l'enveloppe urbaine dans les espaces en secteur de marais.

Rappel :

Le SDAGE demande de préserver les zones humides et la biodiversité.

Dans ce cadre, des mesures compensatoires sont nécessaires lorsque les aménagements ont un impact sur ces dernières.

Le SDAGE précise que les mesures compensatoires peuvent être réalisées dans le même bassin versant en créant ou en restaurant une ou des zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et sur la qualité de la biodiversité.

Le SCOT précise que la compensation porte sur un terrain de même fonctionnalité écologique, non nécessairement à proximité, mais, en application du SAGE, au sein du même bassin versant.

Illustration : principe de zone périphérique



-  Pole de biodiversité majeur
-  Pole de biodiversité complémentaire
-  Zone périphérique à déterminer



ENTREtenir LE BAS BOCAGE

L'espace Bas Bocage est un espace à dominante agricole.

Sa gestion doit prendre en compte les besoins de l'agriculture, tout en permettant une certaine évolution urbaine, sous condition de maintenir, de reconstituer ou de transférer les haies bocagères.

La gestion du bocage prise en compte par les cœurs de biodiversité, peut être renforcée par le SCOT en s'appuyant sur les principes suivants :

- préserver, reconstruire ou, dans certains cas transférer, les haies stratégiques pour la biodiversité (certaines pourront être définies dans le cadre des SAGE);
- limiter l'érosion des sols et les pollutions diffuses en évitant la destruction de ces haies ;
- privilégier la plantation d'essences locales ;
- valoriser la qualité agronomique des sols ;
- développer des chemins de randonnées pour favoriser le tourisme local ;
- lutter contre les espèces invasives en mettant en place des mesures (mécaniques et biologiques) propres aux espèces invasives identifiées (pour la flore : coupe, introduction d'une espèce locale prédatrice ; pour la faune : capture, destruction de l'habitat ou des individus, les mesures chimiques ou biologiques sont peu utilisées pour éviter de toucher la faune à protéger).

D'une manière générale, la préservation des habitats typiques au territoire (marais, ripisylve ...) est une solution pour éviter la prolifération des espèces invasives.

Les communes auront pour objectifs de préserver le maillage bocager en identifiant les haies stratégiques, de mettre en œuvre des actions en cas de destructions des haies et de préciser dans leurs PLU les essences végétales locales et d'identifier des chemins de randonnées.

La gestion du bocage ne doit pas figer l'espace mais permettre de conserver son organisation globale du maillage en limitant sa baisse de densité.

Illustration : principe de gestion du bocage



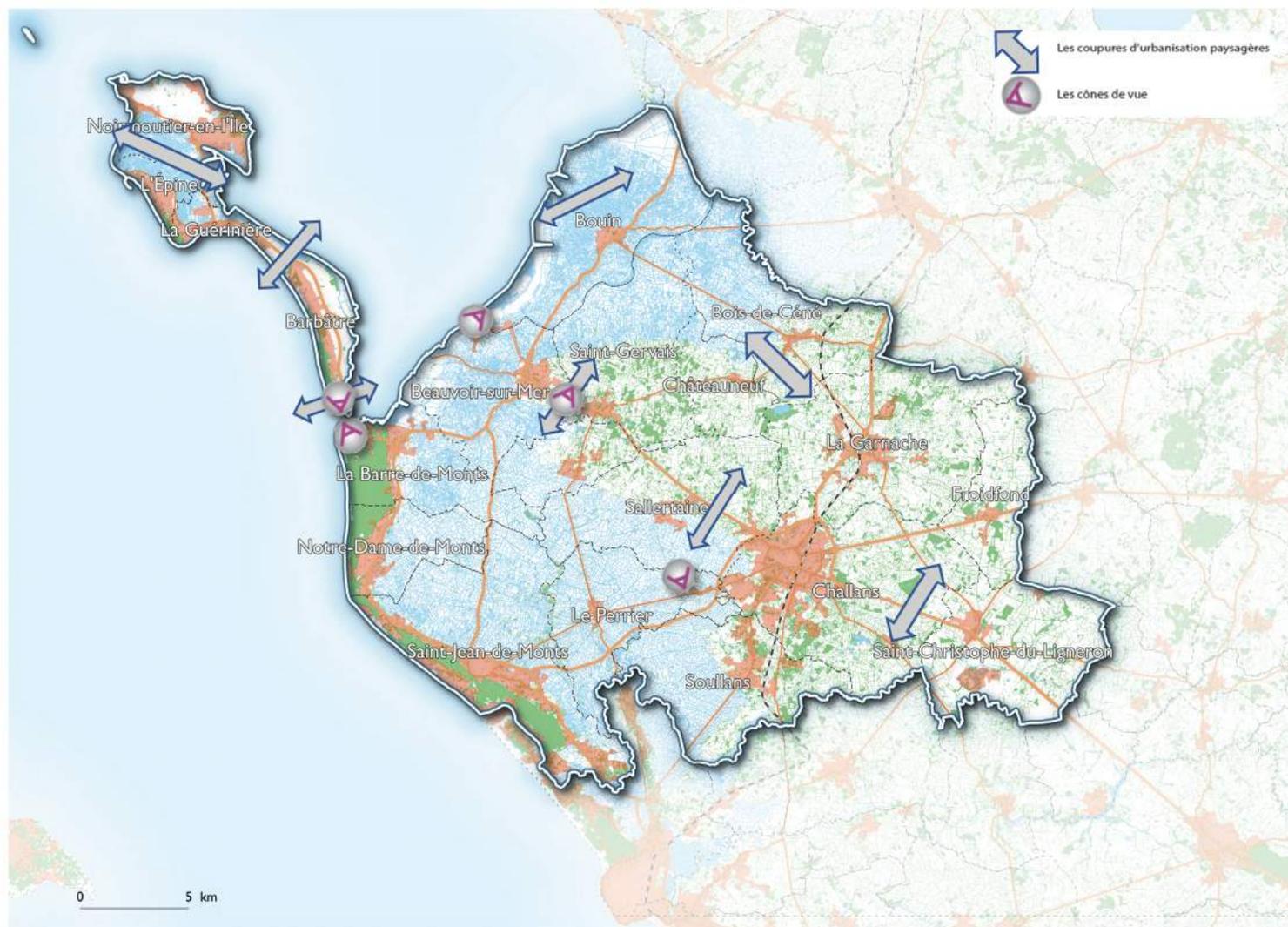
Bois et boisements à préserver

Zone tampon entre l'espace forestier et l'espace agricole à protéger

Exemple de principe de haies stratégiques à préserver

Écarts bâtis à contenir dans leurs enveloppes

2 La mise en scène paysagère du territoire



Objectifs

En complément de la trame verte et bleue (qui constitue des coupures d'urbanisation), le SCOT fixe des coupures d'urbanisation paysagères qui servent à valoriser des points de vue de qualité sur les paysages agricoles et naturels tant vers la vallée que vers le plateau. Ces coupures d'urbanisation ne se confondent pas avec les espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation en application de la Loi littoral (article L. 146-2 du code de l'urbanisme).

Dans ces coupures, il s'agit d'empêcher les risques d'urbanisation diffuse et de faciliter les moyens de mise en valeur des paysages.

Dans la mise en scène paysagère du territoire, le SCOT peut renforcer la présence visuelle des cours d'eau (élément fort du territoire), notamment dans la partie bocagère. Cela permet de valoriser les divers motifs paysagers et d'intégrer les espaces urbains dans le paysage.

Le SCOT et les PLU peuvent encadrer la qualité paysagère autour des espaces urbanisés et des infrastructures en encadrant les lisières et les entrées de ville.

Orientation de mise en œuvre : préciser les coupures paysagères

Les PLU préciseront les coupures d'urbanisation dans le cadre d'une compatibilité avec la localisation et la proportion des espaces identifiés par le SCOT et peuvent en constituer de nouvelles.

En outre, ils prévoient les règles qui permettent :

- de maintenir la dominante naturelle et agricole de ces coupures qui ne pourront pas recevoir un développement notable du bâti ;

- d'empêcher le risque de mitage urbain causé par un développement non maîtrisé des hameaux et urbanisations diffuses ;
- d'empêcher les développements linéaires et sans profondeur du bâti au sommet des coteaux ou dans le sens la pente ;
- d'autoriser le fonctionnement de l'activité agricole en y acceptant l'implantation du bâti qui lui est nécessaire. Toutefois, ce bâti ne devra pas remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation et devra faire l'objet de mesures d'intégration paysagère dans les secteurs de coteaux afin de réduire son exposition visuelle : prise en compte du relief, utilisation de la trame végétale existante comme écran...

Orientation de mise en œuvre : préserver les cônes de vue

Les communes pourront définir des cônes de vues dans leur PLU en les accompagnant de mesures adéquates, par exemple en :

- maîtrisant les plantations en bordure de route de façon à ne pas occulter ces vues à valoriser (révéler le paysage) ;
- favoriser aux abords de la zone humide le maintien de larges ouvertures sur les marais ;
- maîtrisant le bâti isolé qui serait inadapté par son gabarit ou ses couleurs, dont notamment le bâti utilitaire hors zones d'activités (entrepôt, hangar, ...). Il pourra s'agir de lui attribuer des conditions particulières d'intégration paysagère ;
- préservant des éléments fixes du paysage tels que notamment haies bocagères, boisements, mares... dans l'objectif qu'ils soient intégrés dans l'aménagement paysager des nouvelles urbanisations et assurent ainsi une intégration urbaine répondant aux spécificités du territoire.

Sur les promontoires de grande taille :

- les nouvelles urbanisations sur des points hauts ou des terrains à pente affirmée, tiendront compte du relief. Il s'agira de privilégier une organisation des zones à urbaniser sous forme d'îlots ou d'un réseau de voies hiérarchisées pour que le bâti ne s'étale pas uniformément dans la pente ou le long des courbes de niveau.

Cette organisation gagnera à s'accompagner d'un traitement végétal pour rompre des continuités de bâti trop longues et pour atténuer la visibilité de l'urbanisation dans la pente (caractère moins massif).

Le cas échéant, l'implantation du bâti par rapport à la pente pourra être étudiée pour minimiser les affouillements et exhaussements de sol et rechercher ainsi une insertion qui évite la surexposition visuelle des constructions.

- pour maîtriser la covisibilité des urbanisations qui seront étendues en rebord de plateau, il sera étudié les conditions de recul du bâti par rapport à ces vallées et l'intégration du bâti au regard des plantations existantes et projetées.

Orientation de mise en œuvre : mettre en valeur les cours d'eau et les vallonnements

Les PLU pourront :

- favoriser ponctuellement des continuités arborées et arbustives le long des cours d'eau à des distances et avec des espèces compatibles avec le maintien des écosystèmes des berges tout en ménageant des espaces ouverts ;
- d'encourager la création de bosquets ou de petits massifs arborés denses sur les lignes de rupture de pente afin de souligner les variations du relief ;
- favoriser des ruptures végétales par la plantation d'espaces arborés en amont ou en aval des sites urbains implantés sur des

versants (limite la sensation d'écrasement du paysage naturel et atténue la présence visuelle du bâti sans le cacher) ;

- encourager le rétablissement, le prolongement ou la création de haies bocagères qui interrompent ponctuellement l'espace urbain pour créer des coupures vertes.

Orientation de mise en œuvre : encadrer les lisières et les entrées de ville

Les PLU des communes concernées par les entrées de ville le long des infrastructures (routes express, route à grande circulation) pourront définir des règles permettant la mise en valeur de ces sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisation et des paysages.

En fonction du contexte, les règles pourront porter sur :

- le recul des constructions par rapport à la voirie tout en respectant les objectifs d'économie de l'espace ;
- la mise en œuvre de cônes de vue sur le paysage urbain ;
- la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient ;
- l'amélioration de la circulation automobile (place des transports collectifs, des piétons, des cyclistes, la gestion des accès et dessertes internes ...) ;
- la création ou l'insertion d'espaces verts et de plantations donnant du relief, ou structurant la perspective d'entrée de ville ;
- la mise en place d'un éclairage public adapté marquant la transition progressive vers l'espace urbain ;
- la restauration du stationnement, dans une logique de meilleure insertion ;
- la mise en place d'une signalétique homogène et qualitative.



3. La gestion et la valorisation des ressources

Objectifs

Le territoire du Nord Ouest Vendée souhaite mener une stratégie environnementale qui trouve son aboutissement dans l'utilisation des ressources naturelles de façon économe et la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre.

Cela passe par la mise en place de politiques énergétiques qui a pour objectif de :

- économiser les ressources et l'énergie ;
- réduire les émissions de GES, notamment au travers d'un urbanisme équilibré liant habitat et activités économiques, susceptible de limiter les déplacements ;
- diversifier le bouquet énergétique en utilisant toutes les ressources disponibles (Energies Renouvelables, EnR).

Orientation de mise en œuvre : économiser l'eau pour gérer sa quantité

La ressource en eau est vulnérable, sujette à des exploitations importantes et des pollutions.

Les communes, dans un objectif de préservation de l'eau, devront dans leurs PLU :

- connaître les capacités de la ressource en eau (souterraine, salée, eau douce) ;
- s'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau à moyen et à long terme soit cohérente avec celle de la consommation en fonction des projets de développement des communes et de la saisonnalité ;
- prévoir, le cas échéant, les espaces nécessaires aux ouvrages de sécurisation et de distribution : stockage, grandes canalisations, extension d'usines de production d'eau ... ;
- gérer la crise de pénurie d'eau en respectant les débits de seuil d'alerte et de crise définis par les SDAGE et les SAGE ;
- privilégier l'eau potable pour l'alimentation humaine ;
- adapter le débit de prélèvement aux besoins ;
- identifier d'éventuelles fuites dans le réseau afin de limiter les pertes ;
- poursuivre l'amélioration du rendement des réseaux pour améliorer les économies d'eau ;
- sensibiliser et favoriser une gestion économe de l'eau dans les secteurs de l'habitat, des équipements publics et privés, industrielles et agricoles en incitant l'utilisation des dispositifs ou processus économes en eau ;
- privilégier la réutilisation des eaux pluviales, le cas échéant par la création de retenues ou de stockages permettant de garder et de traiter l'eau reçue sur le territoire ;
- autoriser la constitution de réserves d'eau à des fins notamment agricoles, par prélèvements hivernaux ;
- gérer les éventuelles pollutions (cf. partie gestion des nuisances et des pollutions) ;
- entretenir les marais comme ressource mobilisable.

Orientation de mise en œuvre : réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES

Dans un objectif d'efficacité énergétique, les communes encourageront :

- la limitation des consommations énergétiques, dans le cadre des orientations envisagées pour la Loi de « Transition Energétique pour la Croissance Verte » ;
- l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dans les nouvelles opérations d'aménagement ;
- la lutte contre la précarité énergétique et les mesures de rénovation des bâtiments, qu'ils soient privés ou publics ;
- les nouveaux modes constructifs écologiques (biomatériaux, Bâtiment Basse Consommation : BBC ...) ;
- les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui intègre désormais une forte composante énergétique ;
- l'isolation des bâtiments pour en diminuer la consommation.

Note : l'AEU repose sur 3 recommandations : la recherche d'une consommation économe de l'espace et de l'énergie ; la maîtrise des infrastructures et coûts collectifs ; une qualité de vie pour les habitants.

Dans le cadre d'une meilleure gestion des déplacements, les communes favoriseront également (cf. orientations « transport ») :

- l'amélioration de la performance du réseau de transport collectif ;
- le renforcement des liaisons douces et l'intermodalité dans l'aménagement de l'espace (transport collectif, covoiturage, vélo, marche à pied...) ;
- l'amélioration ou la création de parkings relais près des pôles de transport ;

- la création d'écoquartiers.

La mise en place des actions de réduction des GES doit être en cohérence avec le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) et la Charte énergétique de la Baie de Bourgneuf (Cf. EIE).

Les actions seront, le cas échéant, détaillées par les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) comme celui lancé par l'île de Noirmoutier.

Orientation de mise en œuvre : développer les énergies renouvelables

Le SCOT favorise le développement de l'ensemble des énergies renouvelables sur son territoire, et les PLU devront prendre en compte les besoins de ce développement en termes de réseaux, d'équipements, d'installations et d'espaces nécessaires. Ces orientations concernent toutes les EnR en favorisant l'innovation (par exemple la production d'énergie à partir de l'hydrogène).

UTILISER LA RESSOURCE EN EAU POUR PRODUIRE DE L'ENERGIE

Le développement de la chaleur souterraine par captage vertical est conforté par le Conseil Départemental et le SCOT.

Les installations seront autorisées dans les PLU lorsque les conditions le permettent (potentiel avéré, n'impact pas sur les écoulements hydrauliques, sur la biodiversité ...).

Ces installations seront encadrées par des mesures d'intégration paysagère, quand elles sont situées à l'extérieur de l'habitat.



L'utilisation de l'énergie des courants marins peut être encouragée.

Dans ces conditions, les communes sont attentives aux programmes hydroliens, qui seraient envisagés au large des côtes, à leurs incidences économiques et sur les milieux marins compte tenu en particulier des projets de mise en place d'espaces Natura 2000 en mer.

CAPTER LES RAYONS SOLAIRES

Le potentiel solaire peut être valorisée par le développement de panneaux photovoltaïques et thermiques. Ils seront autorisés par principe dans les PLU pour l'habitat, les locaux commerciaux ou d'activités.

Les fermes solaires seront autorisées sur des terrains non valorisables autrement (carrières, terrains pollués) mais pas sur des terrains à forte valeur agricole.

Dans les secteurs patrimoniaux qui font l'objet de protection particulière, ils seront soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Ces dispositifs seront encadrés par des mesures d'intégration paysagère lorsqu'elles sont motivées par un objectif de préservation ou de valorisation du patrimoine, y compris paysager (ne pas altérer la qualité d'une perspective paysagère).

Les communes pourront délimiter des secteurs urbains interdisant l'implantation de dispositifs solaires, si celles-ci sont justifiées par des motifs de protection patrimoniale ou paysagère.

EXPLOITER LE BOIS

L'exploitation du bois est fortement encouragée dans le cadre d'une gestion durable des espaces naturels (*cf. partie 2 du DOO, chapitre sur le développement économique*).

(Cf. également partie 1 du présent D.O.O. : Gestion de la biodiversité : « permettre le renouvellement et la gestion forestière des boisements à condition de s'inscrire dans une politique de gestion conservatoire des sites et d'être compatibles avec leur sensibilité écologique ».)

Les PLU :

- favoriseront l'implantation de chaufferies ;
- privilégieront la plantation d'essences locales.

Le territoire pourra, dans cette optique, développer des projets concertés, structurés à l'échelle du territoire et en partenariat avec les organismes et opérateurs compétents.

UTILISER LES DÉCHETS

Le SCOT encourage le développement des projets de méthanisation utilisant les effluents et déchets provenant de l'activité agricole ou industrielle, ou encore des collectivités locales, dans un objectif qui allie dépollution et production d'énergie non carbonée.

Ces projets, cependant, devront prendre en compte, le cas échéant, nuisances et risques pour la population et les activités voisines.

APPRIVOISER LE VENT

La mise en valeur de la ressource du vent passe par l'implantation d'éoliennes.

Le Schéma Régional de l'Eolien du Pays de la Loire a identifié quatre communes (Bois-de-Céné, Challans, La Garnache, Soullans) du Nord-Ouest Vendée comme étant favorable à l'implantation d'éoliennes.

Cependant, le territoire considère pour des raisons paysagères et écologiques qu'un développement important et significatif de l'éolien à terre comme en mer n'est pas une solution adaptée à son territoire.

En tout état de cause, le SCOT :

- favorise l'agrandissement de parcs éolien existants à terre plus que la dissémination de machines isolées;
- impose une distance minimale par rapport au bâti d'au moins 500 m à moduler en fonction des projets et de la configuration des lieux ;
- demande que les projets prennent en compte les sensibilités paysagères, écologiques et les nuisances au regard de l'habitat.

Le territoire sera vigilant sur les incidences du projet de parc éolien programmé en mer sur les activités existantes et la biodiversité. Ce projet sera le seul et unique, le SCOT n'acceptera pas d'autres projets éoliens en mer.

Les communes seront, donc, dans ces conditions, attentives aux programmes d'éoliens off shore, qui seraient envisagés au large des côtes, à leurs incidences économiques et sur les milieux marins compte tenu en particulier des projets de mise en place d'espaces Natura 2000 en mer.



4. La gestion des nuisances et des pollutions

Objectifs

Le SCOT établit un lien entre la ressource en eau, la capacité en assainissement et le développement de l'urbanisation, de la population et des activités économiques. Ce lien est illustré autour de la capacité d'accueil du territoire telle que l'envisage la loi littoral (Cf. volet «littoral»).

LA RESSOURCE EN EAU

L'eau est vulnérable aux pollutions urbaines et agricoles, notamment lors d'événements pluvieux qui diffusent et dispersent les polluants dans les cours d'eau.

Les objectifs du SCOT sont de :

- contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau et des nappes d'eau ;
- veiller à la réfection des canalisations et au remplacement des branchements en plomb qui subsistent ;
- assurer une protection pérenne des captages ;
- renforcer la sécurisation de l'alimentation en eau potable par des connexions de réseaux entre les communes (Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable) ;
- protéger le fonctionnement des maillages de haies et de marais afin de lutter contre la pollution diffuse.

L'ASSAINISSEMENT ET LES EAUX PLUVIALES

Le territoire poursuivra, notamment dans le cadre des Schémas Directeurs des Eaux Pluviales, l'amélioration des réseaux et de l'assainissement collectif et non collectif (eaux usées et pluviales) pour contribuer aux objectifs de qualité écologique des cours d'eau, des milieux humides et des eaux marines (et notamment de la Baie de Bourgneuf), élément essentiel pour la conchyliculture. Cette amélioration prendra en compte les impératifs de sécurité des stations et des réseaux en cas de forts abats d'eau.

LES DÉCHETS

Le territoire poursuivra l'amélioration de la gestion des déchets en améliorant le tri, en facilitant leur collecte, en renforçant les équipements nécessaires et en anticipant les nouveaux besoins spécifiques liés aux activités économiques. Pour mettre en œuvre cet objectif, il s'agit de :

- poursuivre l'effort sur le tri des déchets et soutenir le compostage : méthanisation ou autre valorisation de la part fermentescible des déchets ;
- envisager la possibilité de mise en place de plates-formes de déchets de chantier, si possible à l'échelle des communautés de communes. Ces plateformes comprenant tri-concassage, centrale à béton et à enrober pourraient être implantées au sein des zones industrielles ou dans un secteur à vocation « travaux publics » identifié et adapté ;
- envisager le stockage définitif des déchets non valorisables (en Installation de Stockage des Déchets Inertes, ISDI) que sont les matériaux issus de déblaiement et de démolitions (terre, gravats, matériaux inertes...). Certaines carrières pourraient devenir des Centres d'Enfouissements Techniques (CET), si le contexte environnemental le permet.

Les ISDI pourront également permettre, quant la nature des matériaux sera adaptée, la restitution de sols vers des usages agricoles.

Cette politique contribuera à la résorption des risques de décharge sauvage et au développement d'une filière de valorisation des déchets économique viable qui peut être confortée par l'innovation autour du recyclage des matériaux.

Enfin, la création d'une aire de stockage d'urgence des algues vertes est envisagée à l'échelle du Nord-Ouest Vendée.

LES POLLUTIONS DES SOLS, DE L'AIR ET DES NUISANCES SONORES

Afin de veiller à la qualité du cadre de vie des populations et d'optimiser la cohérence du développement, il convient d'appréhender les implications des activités sur la qualité de l'air, de l'existence de sols pollués et d'infrastructures bruyantes. Dans ce cadre, il s'agira de :

- poursuivre les efforts pour maintenir une bonne qualité de l'air et soutenir la réduction des émissions de GES dans les différents secteurs afin d'avoir un développement urbain durable cohérent et de répondre aux objectifs du SRCAE et du PRQA ;
- prendre et développer la connaissance des sites et sols pollués du territoire pour prévoir les conditions d'usages du sol adéquats et faciliter les éventuels projets de renouvellement urbain ;
- tenir compte, indépendamment des normes d'isolation acoustique des constructions qui s'appliquent, des possibilités de développer des quartiers d'habitat préservés des nuisances induites par les infrastructures bruyantes (organisation des circulations pour détourner les trafics, choix des implantations des zones à urbaniser...). Les infrastructures bruyantes sont identifiées dans l'état initial du rapport de présentation du SCOT (pièce n° 1).

Orientation de mise en œuvre : améliorer la qualité de l'eau en gérant l'assainissement et les eaux pluviales

Le SCOT fait référence à la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 (directive DCE 2000/60).

Améliorer la qualité de la ressource au niveau des points de captages

La mise en œuvre de ces objectifs dans les documents d'urbanisme inférieurs impliquera :

- D'assurer la protection des captages dans le respect des arrêtés de Déclaration d'Utilité Public élaborés (les captages et leurs périmètres sont rappelés dans l'EIE du présent SCOT) ;

En outre, il s'agira de :

- veiller particulièrement à la qualité de l'assainissement dans et aux abords immédiats de ces périmètres ;
- assurer la compatibilité des projets d'urbanisme avec les mesures agro-environnementales et plans de gestion éventuellement prévus dans les aires d'alimentation des captages qui auront été déterminées ainsi qu'avec les objectifs de préservations définis par les SAGE.

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes prendront en compte les évolutions normatives en matière de protection des captages, notamment au regard des programmes spécifiques qui pourront être définis, et plus particulièrement dans le cadre des SDAGE, SAGE).

- D'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau soit compatible avec les projets de développement urbain des communes ;



Il s'agira de :

- tenir compte des besoins en cas de crise (demandes exceptionnelles, pics de consommation ...);
- prévoir, le cas échéant, les espaces nécessaires aux ouvrages de sécurisation et de distribution : stockage, grandes canalisations, extension d'usines de production d'eau ... ;
- de favoriser les économies d'eau par la réutilisation des eaux pluviales, notamment dans les opérations d'aménagement.

Pour contribuer au bon fonctionnement naturel des cours d'eau, à la lutte contre la diffusion des pollutions et à la lutte contre les ruissellements (et inondations liées), il s'agira

Au niveau de la **gestion des eaux pluviales**, de :

- Renforcer la gestion des eaux pluviales en généralisant les schémas des eaux pluviales ;
- Conserver les zones humides ;
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales en encadrant l'imperméabilisation des sols par la création d'aménagement permettant l'infiltration des eaux ;
- Le cas échéant, créer des retenues collinaires utilisables pour l'agriculture (en sécurisant les exploitations par l'accès à l'eau) ;
- Implanter les nouvelles urbanisations en recul par rapport aux berges des cours d'eau permanents;
- Conserver la végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau, et les haies à rôle hydraulique ;
- Garantir la mobilité du lit des cours d'eau ;
- Conserver ou maintenir de la qualité des berges.

Les PLU détermineront ce recul en fixant une bande inconstructible qui tient compte notamment de la pente des terrains, de la nature du couvert végétal et de la configuration urbaine.

Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant, notamment traditionnel, la logique d'implantation urbaine existante pourra être maintenue pour les nouvelles urbanisations, mais il sera privilégié les opportunités d'écarter l'urbanisation des abords des cours d'eau pour améliorer leur faciès naturel et ainsi les valoriser.

- Créer si nécessaire des bassins de rétention et de régulation,
- Favoriser l'hydraulique douce dans les opérations d'aménagement en compatibilité avec les milieux naturels, et hors les zones humides protégées. Le cas échéant, il conviendra que de tels dispositifs soient intégrés à la réflexion d'ensemble des projets pour les valoriser paysagèrement et que les règles d'urbanisme n'empêchent pas les modes constructifs écologiques permettant cette gestion douce (toiture végétalisée...), mais les encadrent éventuellement pour assurer leur insertion paysagère,
- Concevoir les réseaux vaires des nouvelles opérations en évitant lorsque cela est possible de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires tels que les fossés importants, mares afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique. Cette orientation ne concerne pas les cours d'eau et les zones humides qui sont déjà protégés par ailleurs dans le présent DOO,

Ces aménagements pourront accompagner l'intégration paysagère de l'urbanisation.

Au niveau de la **gestion de l'assainissement**, de :

- Renforcer la gestion de l'assainissement en généralisant les schémas d'assainissement.
- Assurer la capacité épuratoire des stations d'épuration de traitement compatible avec les objectifs de développement des communes en poursuivant la mise en conformité des stations.
- Agir sur les maillons de la chaîne de sécurité aquatique (les réseaux) en limitant les intrusions d'eaux claires parasites dans les réseaux et les pertes au travers d'aménagements et de travaux adaptés.

- Prévoir les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages de traitement des eaux usées (station d'épuration...), de compostage et de stockage et traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel (bassin de rétention, noues paysagère...).
- Améliorer l'assainissement mais également limiter les rejets dans les milieux naturels. Cette orientation est fondamentale pour le SCOT, elle permet d'améliorer la qualité des cours d'eau et de limiter voire de supprimer la prolifération des algues vertes au niveau des côtes du littoral.
- Veiller à la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs d'assainissement non collectif : emprise au sol des constructions, bande non constructible permettant l'infiltration à la parcelle... ;

Au niveau des **activités agricoles** de :

- Préserver les éléments bocagers ayant un rôle hydraulique avéré dans le fonctionnement de la circulation des eaux de surface et les autres haies qui participent à l'existence du bocage.

Les haies pourront faire l'objet de transfert ou de reconstitution en fonction des projets ou de l'évolution des pratiques agricoles. Cette reconstitution pourra être réalisée dans un but paysager et écologique au sein de projets à venir.

- Réduire à la source l'utilisation des intrants (dont les nitrates responsables en partie de la prolifération des algues vertes) par la mise en place d'agriculture biologique ou raisonnée afin d'améliorer la qualité des cours d'eau et des côtes littorales.

Cette orientation permet ainsi d'améliorer les conditions des activités liées à la conchyliculture, aquaculture ... qui constituent des éléments patrimoniaux et identitaires forts. (Cf. SAGE et plan Ecophyto 2018) ;

Autres actions possibles :

- Améliorer la gestion des pollutions portuaires et des équipements liées aux activités du littoral.

- Gérer les écluses qui permettent le bon fonctionnement hydraulique des marais (séparation des eaux salées et eaux douces).
- Lutter contre les espèces invasives en mettant en place des mesures (mécaniques et biologiques) propres aux espèces invasives identifiées (pour la flore : coupe, fauchage, pulvérisation ; pour la faune : capture, destruction de l'habitat ou des individus, les mesures chimiques ou biologiques sont peu utilisées pour éviter les impacts négatifs sur la faune à protéger).
- D'une manière générale, la préservation des habitats typiques au territoire (marais, ripisylve ...) est une solution pour éviter la prolifération des espèces invasives.

Au niveau des **activités conchyloles et aquacoles** de :

- Porter la plus grande attention aux capacités d'accueil du milieu récepteur en lien avec les dispositifs d'assainissement (collectif, non-collectif, avec une action à mener en direction des camping-caristes et des plaisanciers) ;
- Gérer le ruissellement pluvial et les apports diffus, notamment en envisageant la réalisation de schémas directeurs de gestion des eaux pluviales et d'un zonage d'assainissement pluvial lors de la révision des PLU ;
- Gérer les continuités hydrauliques (cf. trame verte et bleue) qui apportent des eaux douces qui font partie de la spécificité du milieu maritime ;
- S'appuyer sur la méthodologie mise en oeuvre par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne (profils de vulnérabilités conchylicole) pour identifier les sources de pollution bactériologique ;
- Créer des zones à enjeu sanitaire (ZES) au sens de l'arrêté interministériel du 27 avril 2012.



Orientation de mise en œuvre : valoriser les déchets

La mise en œuvre des objectifs en matière de déchets dans les documents d'urbanisme inférieurs impliquera :

- de prévoir les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages de gestion et traitement des déchets ;
- d'intégrer les besoins éventuels de dispositifs de collecte dans les nouvelles urbanisations afin d'assurer un aménagement cohérent facilitant cette collecte et l'insertion paysagère des dispositifs.

Il s'agira de rechercher une bonne accessibilité des dispositifs tant pour les usagers (accès voitures particulières mais également piétonnier) que pour les opérateurs de collecte.

Ceci pourra notamment donner lieu à une mutualisation des équipements entre les quartiers.

En outre, l'organisation urbaine (réseau viaire...) assurera de bonnes conditions d'accès et de circulation aux camions de collecte afin de limiter le nombre de manœuvres et de permettre une collecte rapide. La voirie pourra notamment prévoir un aménagement extérieur dédié à l'entrepôt des bacs le jour de collecte :

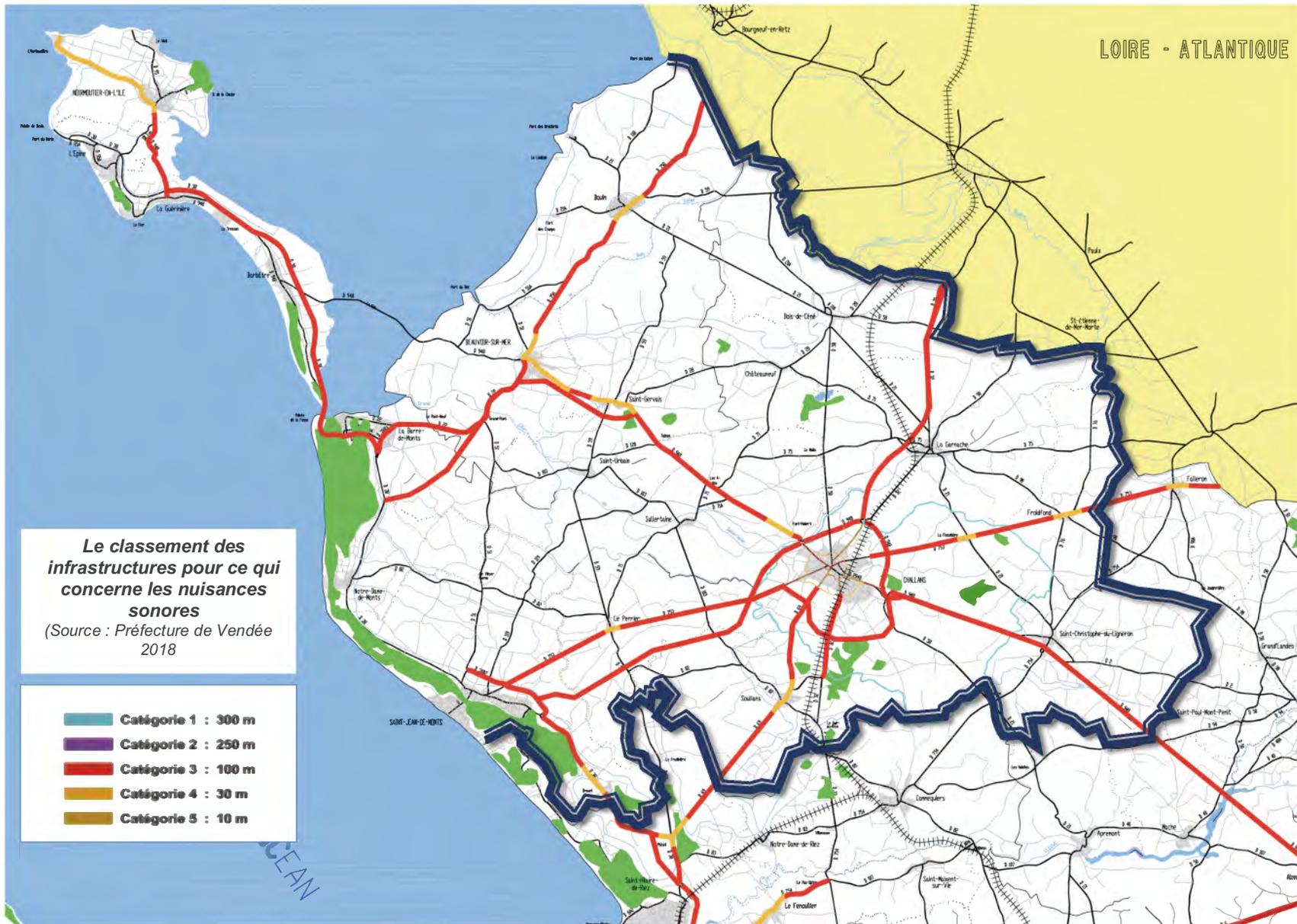
- une bonne intégration paysagère en évitant que les entrées de quartiers ne soient très marquées par la présence des points d'apports volontaires ;
- une bonne organisation des circulations évitant que l'utilisation des points de collecte entraîne un stationnement gênant pour la circulation.

Orientation de mise en œuvre : réduire les pollutions des sols, de l'air et les nuisances sonores

La mise en place de ces objectifs dans les documents d'urbanisme inférieurs impliquera de :

- limiter l'utilisation de produits chimiques et physiques (notamment les produits phytosanitaires) pouvant augmenter les pollutions des sols, de l'air et de l'eau ;
- limiter l'étalement urbain et prévoir une organisation urbaine cohérente ;
- développer des transports en commun respectueux de l'environnement ;
- identifier les zones bruyantes, mettre en place des solutions et préserver des zones de calmes ;
- inciter la réhabilitation des bâtiments pour isoler les constructions contre les nuisances sonores, les consommations d'énergie et les émissions de GES ;
- de prendre en compte le classement des secteurs, dits « affectés par le bruit », qui sont déterminés de part et d'autre des infrastructures classées (de 10 à 300 m selon la catégorie sonore) pour les nouvelles constructions.

Les futurs bâtiments devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas $L_{Aeq}(6\text{ h} - 22\text{ h}) = 35\text{ dB}$ de jour et $L_{Aeq}(22\text{ h} - 6\text{ h}) = 30\text{ dB}$ de nuit (L_{Aeq} : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps) – cf. carte page suivante.



5. La maîtrise des risques naturels et technologiques

Objectifs

La gestion des risques dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement devra être établie sur l'ensemble des informations connues, même récentes, dont notamment :

- les éléments de porter à la connaissance (DDRM 85, de l'Etat, atlas des zones à risques, cartographies des aléas, études d'extrapolation sur les aléas ...) ;
- les documents réglementaires applicables (Plan de Prévention des Risques, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan d'Opération Interne, Plan Particulier d'Intervention ...) ;
- le cas échéant, les informations issues d'études sectorielles, soit directement liées aux risques, soit des études connexes telles que les schémas d'eaux pluviaux, les inventaires des zones humides ... afin de préciser la nature des aléas et des vulnérabilités.

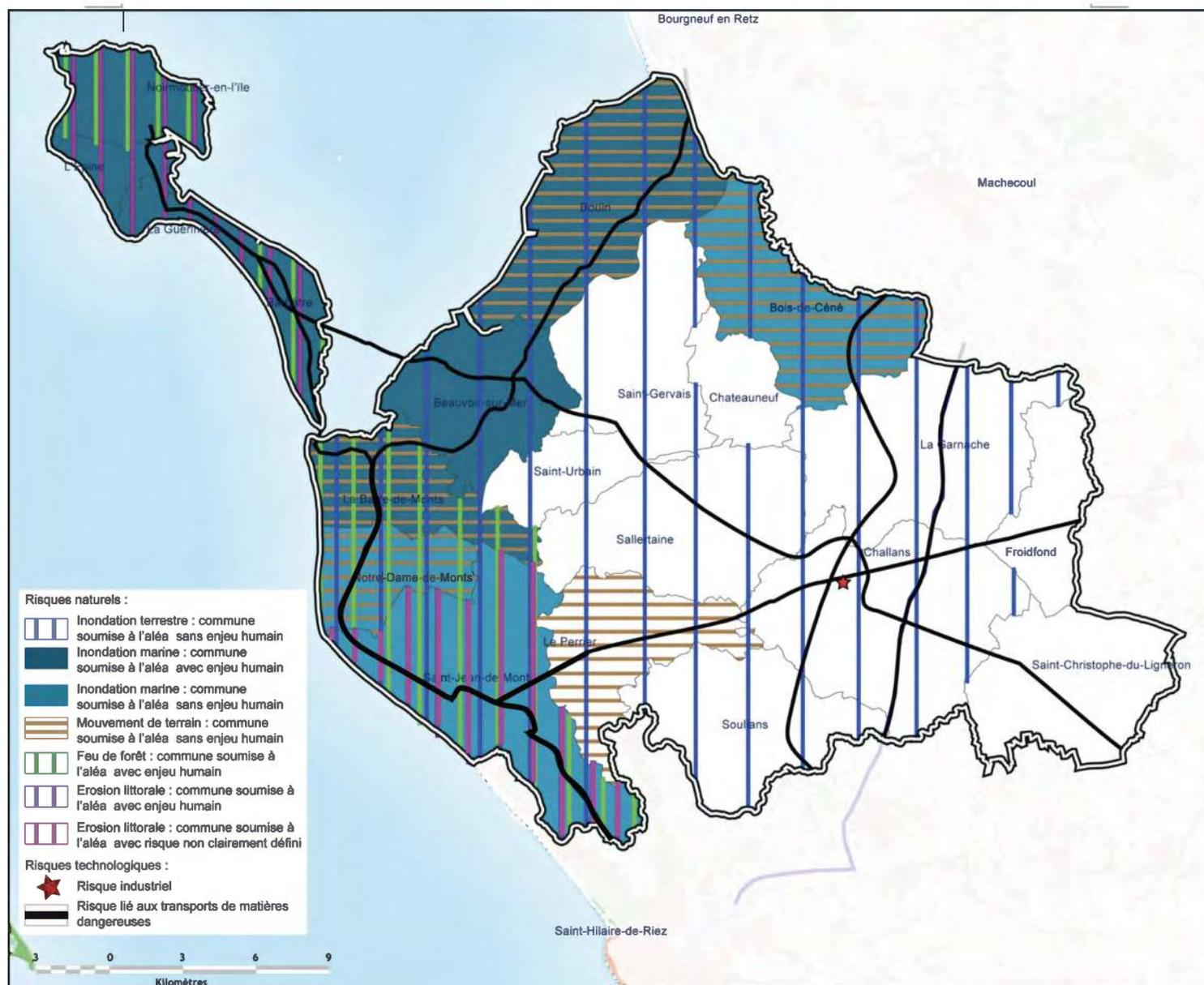
Cette gestion visera à réduire ou ne pas accroître les risques au travers de modalités urbanistiques et constructives adaptées ou de mesures proportionnées de prévention et de lutte contre les risques permettant d'en maîtriser les effets sur les personnes et les biens (politique de diminution ou de non augmentation de la vulnérabilité des populations et des biens).

Elle pourra nécessiter d'intervenir notamment sur :

- la qualité de la gestion des eaux pluviales ;
- la programmation d'ouvrages de lutte contre les risques ;
- l'implantation des constructions et l'organisation de la voirie de façon à ce qu'elles n'aggravent pas le contexte des risques en constituant des obstacles ou en augmentant les ruissellements ;
- la réserve d'espaces libres de constructions dans les secteurs exposés ;
- la préservation des éléments du paysage qui ont un rôle hydraulique, tels que des haies bocagères, des talus plantés, les zones humides ... ;
- la mise en place de mesures agri-environnementales (orientation des labours, assolement ...) ;
- l'entretien des ouvrages (ICPE, barrage ou infrastructures routières).

Risques naturels et technologiques : les aléas du territoire

(Sources : DDRM, PPR, SDAGE/SAGE, DRAL PDL)



Orientation de mise en œuvre : apprivoiser les risques naturels

CONTENIR LES INONDATIONS PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU ET PAR SUBMERSION MARINE

Le risque de submersion marine constitue un risque majeur pour lequel des documents de prévention sont en élaboration et devront être pris en compte par les PLU des Communes.

Dans ce cadre, le SCOT :

- S'inscrit dans les orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne (PGRI) approuvé en 2015 et des Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI, qui concerne 9 communes littorales du territoire), mais également du Plan de Submersions Rapides (PSR) approuvé en 2011 et des dispositifs de surveillance qui en sont la conséquence ;
- Prend en compte l'effet des Plans d'Action pour la Prévention des Risques d'Inondation (PAPI) qui visent la réduction de la vulnérabilité, notamment par entretien des ouvrages (des travaux ont été entrepris sur l'île de Noirmoutier et en baie de Bourgneuf-Retz et une surveillance a été organisée) ;
- S'appuie sur les PPRI, des PPRL conformément aux prescriptions qu'ils définissent dans les secteurs qui sont couverts par ces derniers (3 PPRI ont été approuvés en 2015 et 2016.

9 communes du territoire sont concernées : Saint-Jean-de-Monts et Notre-Dame de Monts pour le Pays de Monts, les quatre communes de l'île de Noirmoutier et Bouin, Beauvoir-sur-Mer et La Barre-de-Monts pour la Baie de Bourgneuf.

Les PPRL induisent des limites de développement de la population, qui ne pourrait pas être augmentée de façon significative, et impliquent de façon précise des secteurs différenciés de limitation de l'urbanisation en fonction du risque :

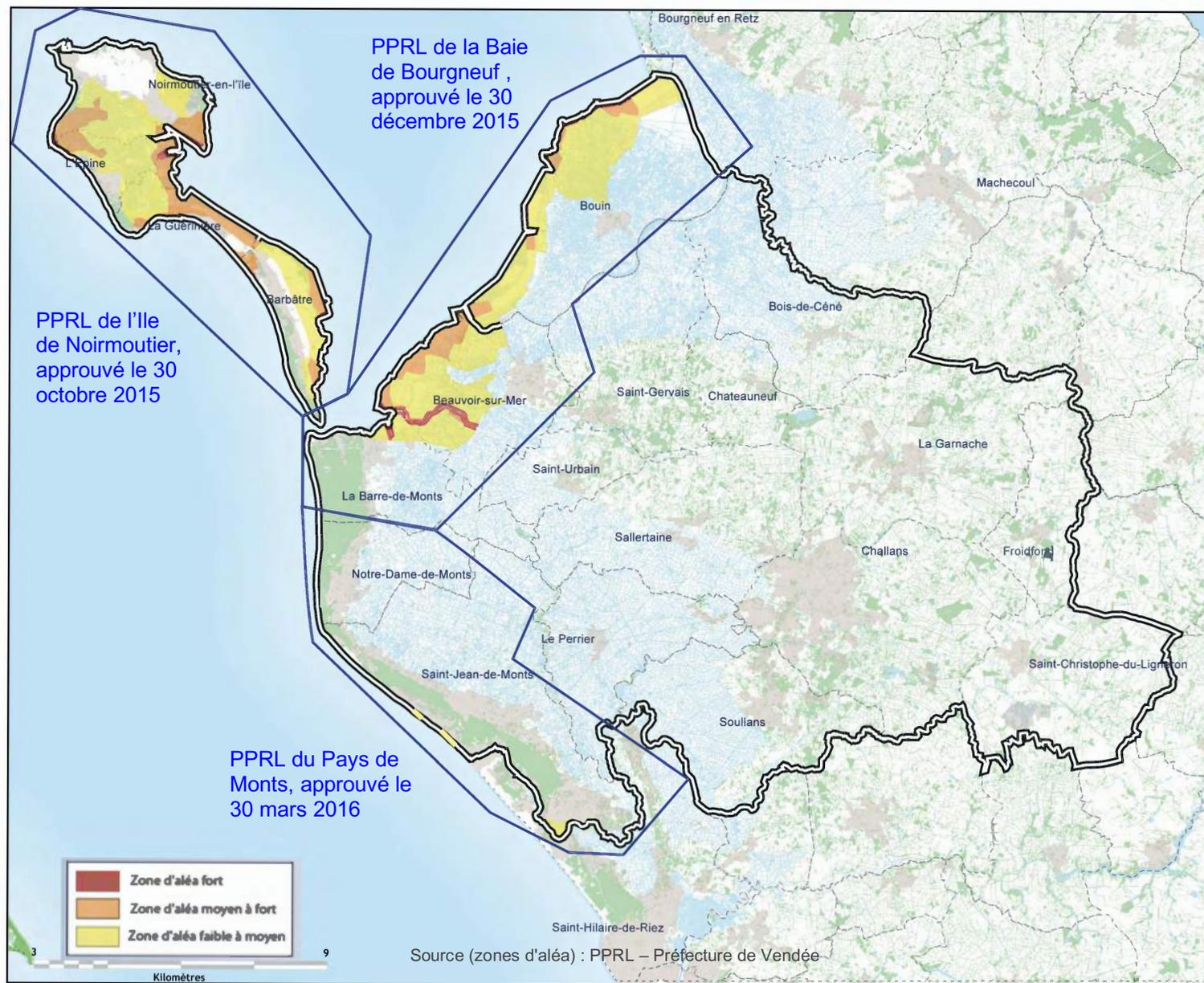
- la zone d'interdiction (représentée en rouge) où, d'une manière générale, toute construction est interdite, soit en raison d'un risque trop fort, soit pour favoriser le laminage de la crue ;
- la zone d'autorisation sous conditions (habituellement représentée en bleu) où l'on autorise les constructions sous réserve de respecter certaines prescriptions, par exemple une cote de plancher à respecter au-dessus du niveau de la crue de référence ;
- la zone non réglementée car non inondable pour la crue de référence (cf. carte page suivante).

METTRE EN PLACE UNE CONCERTATION

Dans les secteurs qui n'ont pas vocation à être couverts par un PPRI ou les PPRL :

- les PLU prendront en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (aléas) dont notamment les atlas de zones inondables (comme celui de l'étier de Sallertaine et du Falleron) et les éléments portés à la connaissance par l'Etat.

Les PPRI du Nord-Ouest Vendée



Dans les zones identifiées par ces informations (aléas), les PLU devront, dans tous les cas, répondre, au besoin par des études techniques particulières, aux questions posées par ces informations et proportionner les projets des communes à leur capacité à répondre aux enjeux de sécurité des biens et des personnes ;

- les communes pourront améliorer ces informations par des études sérieuses pour préciser la nature des aléas et le niveau de risque qu'ils génèrent.

Cette amélioration de la connaissance du risque doit permettre de garantir que le phénomène d'inondation ne constitue pas un risque ou que le risque est compatible avec une urbanisation pour que les PLU puissent autoriser cette dernière dans les zones urbanisées existantes et, exceptionnellement dans les zones non urbanisées (développement préférentiel de l'urbanisation hors de ces zones), à condition qu'elle respecte les conditions suivantes :

- garantir la sécurité des personnes et des biens au travers de prescriptions réglementaires du PLU, selon la méthode utilisée dans les PPRI, PPRL et PAPI ;
- garantir que les capacités d'expansion naturelle de crue sont conservées et non compromises par des remblaiements ou endiguements.

Si de tels ouvrages étaient indispensables, ils donneront lieu à compensation de l'espace ainsi perdu dans une logique de non aggravation du risque ;

- garantir que l'urbanisation n'entrave pas le libre écoulement des eaux (dont les ruissellements), ne crée pas d'effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval, ni n'augmente les vitesses d'écoulement ;
- améliorer l'information du public et les acteurs locaux.

Les communes devront :

- recenser et améliorer la connaissance des zones d'expansion des crues, ces dernières seront préservées et aménagées ;
- identifier sous forme de repère les niveaux des crues les plus importantes ;
- suivre et gérer la qualité des ouvrages existants de défense contre la mer en créant, modifiant ou entretenant les ouvrages afin d'assurer la sécurité, notamment dans la cadre des PAPI ; ces actions pourront comprendre une rehausse voire un développement de systèmes d'endiguement autour des digues de premier rang et de digues de second rang, pour constituer de vrais casiers hydrauliques ;
- suivre régulièrement l'évolution du trait de côte (niveau d'ensablement des plages) ; l'objectif du SCOT est, dans tous les cas, de parvenir, grâce à la mobilisation des acteurs concernés, à un haut niveau de qualité et d'efficacité des ouvrages. Cette évolution ne concerne pas seulement l'érosion, mais également l'accrétion, comme dans l'île de Noirmoutier.
- apporter une attention particulière aux secteurs côtiers en phase d'érosion ou comportant des zones instables afin de prévenir la vulnérabilité potentielle des personnes et des biens (opération de consolidation le cas échéant).

ÉVITER LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les communes prennent en compte les phénomènes possibles de mouvements de terrain au regard des informations connues et/ou portées à leur connaissance dont notamment les inventaires de cavités souterraines du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), le DDRM de Vendée (Dossier Départemental des Risques Majeurs), inventaires d'anciennes carrières....

Sur la base de connaissances actuelles à l'échelle du territoire, le SCOT rappelle que les communes les plus prédisposées aux mouvements de terrains et les facteurs auxquels ils peuvent être liés (cavité, chute de bloc, effondrements miniers).

Les documents d'urbanisme inférieurs et projets d'aménagement prendront en compte ces aléas le plus en amont possible pour que, au regard du risque préalablement identifié (développer la connaissance et, le cas échéant, évaluer le niveau de risque), le développement de l'urbanisation puisse s'établir sans accroître l'exposition des populations au risque :

- en limitant, voire interdisant, l'augmentation des capacités urbaines dans les zones exposées (extension, densification, nouvelle urbanisation) ;
- et/ou en mettant en œuvre au regard des moyens disponibles les aménagements pour assurer la **limitation du risque et garantir la sécurité des personnes et des biens** (consolidation des terrains, protection des zones urbanisées...).

SURVEILLER ET PRÉVENIR LES TEMPÊTES, LES INCENDIES ET LES SÉISMES

La gestion de ces risques doit pouvoir reposer sur des moyens et organisations de secours appropriés, ainsi que sur la mise en œuvre des règles constructives pour les séismes (plan séisme).



Orientation de mise en œuvre : contrôler les risques technologiques

ENCADRER LES ACTIVITÉS ET LES INSTALLATIONS À RISQUES

Les PLU appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations.

En outre, la modification des activités d'établissements existants ou la création de nouveaux établissements aux activités dangereuses classés SEVESO ou ICPE, pourront demander une gestion particulière qu'il convient d'anticiper.

A cette fin, les aménagements et plans d'urbanisme veilleront à garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.

Il s'agira notamment de considérer les extensions potentielles des établissements à risques ou leur regroupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des bourgs et des villages.

ACCOMPAGNER LE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Les communes tiendront compte du transport des matières dangereuses (TMD - lignes ferrées, axes routiers majeurs et voies maritimes identifiées dans l'état initial de l'environnement du SCOT sur la base du DDRM) pour (lorsque cela est possible) ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont sources d'accidents

II UN TERRITOIRE VALORISE PAR UN MODE DE DEVELOPPEMENT RENOUVELE

1. La stratégie de développement du territoire

Le PADD du SCOT est fondé sur le renforcement de l'attractivité économique du territoire, compte-tenu des très nombreux atouts économiques du Nord-Ouest Vendée, comme en témoigne sa croissance économique avant 2008, dans les domaines des services, du commerce, de l'industrie, du tourisme.

Le D.O.O. du SCOT vise donc à créer les conditions d'une « sortie complète de crise » et met donc en oeuvre une politique vigoureuse de développement économique visant une diversification qualitative des fonctions économiques du territoire, et une croissance soutenable à long terme.

Cette priorité stratégique revêt trois conséquences :

- Premièrement, ce sont les objectifs et les possibilités économiques et d'emploi qui cadrent les développements démographiques et donc résidentiels.

Cette question se traduit dans l'équilibre habitat-emploi (nombre d'emplois sur place par rapport aux actifs occupés habitant le territoire, indice nommé par l'INSEE, dans le recensement, « indice d'attractivité économique – IAE »).

L'objectif du SCOT, globalement, est de continuer à améliorer ce rapport habitat/emploi, et donc l'autonomie et le potentiel économiques du territoire.

Le Nord-Ouest Vendée souhaite pouvoir offrir à sa population actuelle et future des emplois dont le nombre et la qualification permettra à un plus grand nombre de vivre et de travailler dans le territoire.

Mais, malgré les atouts exceptionnels du territoire, la création d'emploi, même à long terme et dans un contexte économique plus porteur, n'est pas illimitée et la capacité à créer des entreprises et des emplois encadre donc, de facto, l'accueil de populations nouvelles et la construction de logements.

- Deuxièmement, la limite du taux de croissance du territoire, outre ses déterminants proprement économiques, réside également dans les objectifs de qualité de vie, et de maintien de la vie sociale, notamment associative.

Ces objectifs recèlent des conséquences en termes d'équipements et de services à la population, et tendent à orienter l'action publique vers le qualitatif et pas seulement vers le quantitatif.

Plus précisément, à l'échelon communal, intercommunal et, finalement, à celui du SCOT, cette orientation aboutit à déterminer des « seuils de faisabilité » qui impliquent une croissance maîtrisée à la fois sur le plan quantitatif (emplois et population) et sur le plan qualitatif (qualité des services et des équipements).

- Troisièmement, le Nord-Ouest Vendée, comme conséquence des choix stratégiques exprimés supra, entend préserver ses ressources environnementales et son espace agricole et donc limiter la « charge anthropique » induite par les activités humaines sur son sol.

L'utilisation économe de l'espace constitue donc le moyen de mettre en œuvre la croissance qualitative et quantitative envisagée.

Les objectifs de population et de logements constituent dans cette perspective des indicateurs qui permettront d'apprécier la densité mise en œuvre au compte de cette stratégie. Répondant aux exigences de la Loi « Grenelle 2 », ils permettent d'exprimer la stratégie d'équilibre du territoire qui est celle du SCOT.

L'amélioration de l'habitat et la diversité sociale et typologique constituent également des objectifs importants au regard d'une stratégie qui vise à renforcer l'économie du territoire donc à accueillir des actifs, tout en répondant aux besoins des jeunes et des seniors.

2. Les objectifs de développement démographique et résidentiel

Des objectifs de population en lien avec l'économie, l'emploi et les capacités d'urbanisation résidentielle

Objectifs

Le PADD fixe un objectif de croissance de la population : 84 500 habitants à 2030, ce qui correspond à un accroissement annuel passant progressivement de + 1 à + 0,7 %, avec une moyenne 2015/2030 de + 0,8 %, soit + 680 habitants par an.

Le niveau de cet objectif provient de la volonté, pour les raisons indiquées aux paragraphes précédents, de concilier niveau de croissance nécessaire et effet de cette croissance sur les ressources du territoire. Il correspond à une diminution tendancielle du taux de croissance observé depuis 1999, et qui a oscillé entre + 1,65 et + 1,16 % par an.

Naturellement, cet objectif global du SCOT ne signifie pas que chaque secteur du territoire, chaque EPCI, et encore moins chaque commune, connaîtra ou devrait connaître un taux de progression égal ou analogue : les capacités de développement sont diverses, et devront être appréciées aux différents échelons, d'abord en fonction des capacités économiques, dans une perspective d'équilibre habitat/emploi, et ensuite en fonction des ressources urbaines de chaque territoire, qui résultent des équipements



et services disponibles, des réseaux, de l'accessibilité, notamment en transports collectifs, des disponibilités territoriales et foncières, et de la cohérence du projet de territoire à l'échelon considéré, prenant en compte la définition des pôles du territoire telle que définie par le présent D.O.O. du SCOT.

Cependant, cet objectif démographique, à l'échelle du SCOT, constitue le fondement des objectifs résidentiels du D.O.O., qui visent à assurer le renouvellement de la démographie, limiter le vieillissement, autoriser une utilisation rationnelle des équipements existants et prévus, et permettre, dans la limite des prescriptions du SCOT, l'accueil de populations nouvelles.

Les pôles définis dans le D.O.O. ont vocation à représenter 69 % de la population du SCOT à l'horizon 2030, contre 60 % aujourd'hui, dans l'objectif de privilégier une urbanisation compacte, structurée, centrée sur des ressources urbaines en lien avec les transports collectifs d'aujourd'hui et de demain.

Cet objectif global d'évolution de la population nécessitera la construction d'environ 920 logements par an pour la même période (2015/2030). Cet objectif est inférieur à ce qui a été constaté sur le long terme, en cohérence avec les objectifs démographiques.

Ces objectifs résidentiels s'inscrivent dans une gestion responsable de la consommation d'espace, à l'échelle du SCOT, permettant l'évolution résidentielle, économique et sociale du territoire.

Ces objectifs ne peuvent, compte tenu de l'irrégularité liée aux opérations de construction, être appréciés annuellement ; ils doivent être appréciés sur une longue période, et notamment dans le cadre :

- De l'évaluation de la construction de logements dans les PLU tous les 3 ans (Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « Loi Boutin ») ;
- De l'évaluation des effets du SCOT prévue par la Loi « Grenelle II » six années après l'approbation du document d'urbanisme.

Illustration : hypothèses de calcul des objectifs démographiques et résidentiels du SCOT

Les objectifs résidentiels du SCOT envisagent un « atterrissage » progressif, mais limité, de la courbe de croissance démographique du territoire, dans le cadre d'une diminution progressive du solde migratoire (arrivées moins départs) et d'une évolution de la natalité et de la mortalité conforme aux projections régionales.

Dans cette hypothèse, le Nord-Ouest Vendée continuerait à connaître, sur sa lancée actuelle, une évolution de sa population, le taux d'accroissement annuel tendant à décroître tout en restant relativement élevé.

Les besoins résidentiels sont appréciés en fonction :

- D'un taux de desserrement résidentiel (tendance historique à la diminution de la taille moyenne des ménages) prenant en compte la perspective d'une taille moyenne de 2,10 en 2030.

Ce chiffre suppose la poursuite de l'arrivée sur le territoire de ménages actifs, jeunes, et avec enfants, et présentant donc un chiffre élevé de personnes par ménage.

- Des effets du renouvellement urbain envisagé (dans le cadre de l'utilisation plus intensive du tissu urbain existant), et donc de la disparition de certains logements dans le cadre de la création d'opérations d'ensemble,
- D'un objectif de diminution de la vacance résidentielle par amélioration du confort de certains logements et donc remise sur le marché de logements aujourd'hui obsolètes.

Orientation de mise en oeuvre

Les objectifs de production de logements

Compte-tenu des objectifs démographiques, du desserrement des ménages, du renouvellement urbain envisagé, de l'évolution des résidences secondaires, des logements vacants, les objectifs de construction du SCOT sont les suivants :

Challans Gois Communauté = 500 par an

Île de Noirmoutier = 100 par an

Océan Marais de Monts = 320 par an

TOTAL SCOT = 920 par an

Les objectifs d'utilisation du tissu urbain

L'objectif général du SCOT est de construire 33 % de ces logements dans le tissu urbain existant, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain.

Les PLU définiront ces enveloppes urbaines en prenant appui sur les recommandations de la page suivante. Le pourcentage sera mesuré à l'échelle du document d'urbanisme (PLU ou PLUi).

Les objectifs de densité

Les objectifs de densité sont issus d'un travail d'analyse des morphologies et des densités du territoire.

Ils doivent contribuer à garantir une continuité entre l'urbanisation existante et les développements futurs et une gestion économe de l'espace.

Les densités minimales moyennes envisagées à l'échelle du SCOT pour les opérations résidentielles sont de l'ordre de 24 logements à l'hectare.

Cette densité résulte d'une diversité des formes urbaines, prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain par catégorie de pôles.

En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du SCOT, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Polarités	Densités en logements à l'hectare
Challans	35/40
Saint-Jean-de-Monts	25/30
Beauvoir, Bouin, La Barre-de-Monts La Garnache, Noirmoutier en l'île, Saint-Christophe-du-Ligneron, Soullans	20/25
Barbâtre, L'Épine, La Guérinière, Notre-Dame-de-Monts	20
Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Le Perrier, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Sallertaine	18
TOTAL	24

En fonction des communautés de communes, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Challans Gois Communauté = 26 logements à l'hectare

Île de Noirmoutier = 21 logements à l'hectare

Océan Marais de Monts = 23 logements à l'hectare

MOYENNE SCOT = 24 logements à l'hectare



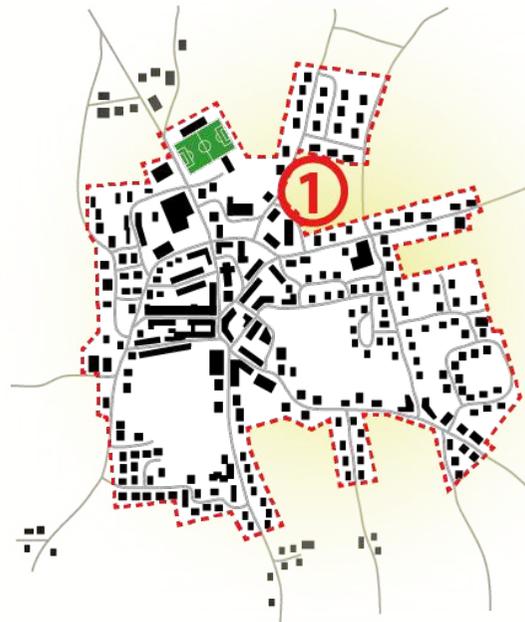
Enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent.

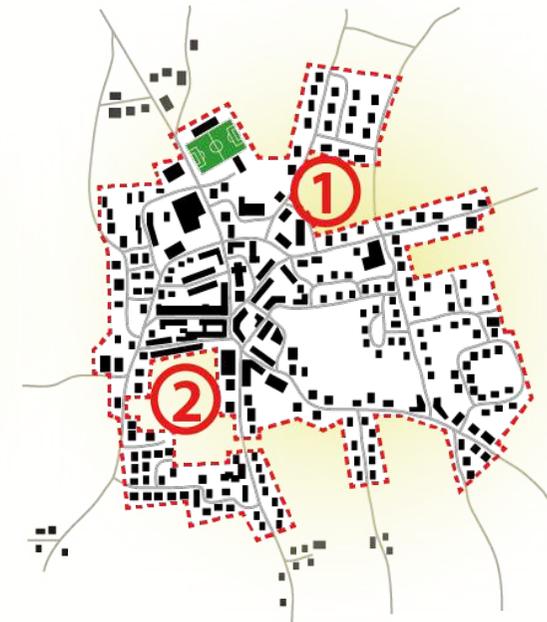
Ces enveloppes sont délimitées en prenant compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés, en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine.



Enveloppe urbaine si n'existe pas
d'impact sur les exploitations agricoles



Enveloppe urbaine si la zone 1 est un
espace agricole productif



Enveloppe urbaine si les zones 1 et 2 sont
des espaces agricoles productifs

Ces densités constituent des densités brutes prenant en compte, outre la surface occupée par les logements et leurs annexes (jardins privatifs, par exemple), la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Cet objectif prend en compte le caractère plus ou moins urbain des sites, les besoins du littoral balnéaire dans un cadre foncier de plus en plus restreint et l'application de Loi littoral, ainsi que la nécessité d'une diversité morphologique et typologique de l'habitat.

Il s'agit d'objectifs globaux dont la mise en œuvre sera évaluée par le SCOT à 6 ans : les communes mettront en place des règles d'urbanisme favorisant cette intensification de l'utilisation des tissus urbains.

Les projets ne comporteront pas tous la même densité, l'objectif du SCOT étant global et visant une densité moyenne à l'échelle de chaque communauté de communes, au regard de la morphologie et de la typologie (dans l'enveloppe urbaine ou en extension) dans lequel les projets s'insèrent.

A ces objectifs de densité moyenne s'ajoute une condition générale de densité minimale de 10 logements à l'hectare sur toute opération d'une surface supérieure à un hectare.

Il est évidemment loisible à chaque commune de prévoir, pour des opérations spécifiques, des densités supérieures.

En effet, l'objectif de densité a pour intérêt principal celui de limiter les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation.

C'est pourquoi les objectifs de logements correspondent dans ce D.O.O. à des objectifs de consommation d'espace : ces objectifs de logements peuvent être dépassés, tandis que les objectifs de consommation d'espace sont des chiffres maximaux.



En particulier, l'utilisation des espaces vacants au sein de l'enveloppe urbaine existante, et, plus généralement, des espaces non cultivables et ne présentant pas d'intérêt environnemental ou forestier, n'est pas limité par le SCOT, non plus que le nombre de logements ou d'équipements pouvant y être édifiés.

Les objectifs de consommation d'espace

En fonction du nombre de logements à construire et des densités prévues, la consommation d'espace pour le résidentiel est évaluée à 357 hectares à l'horizon 2030, répartis comme suit :

Challans Gois Communauté = 183 hectares

Île de Noirmoutier = 44 hectares

Océan Marais de Monts = 130 hectares

TOTAL SCOT = 357 hectares

Cette consommation d'espace correspond à une somme de périmètres opérationnels comportant des terrains utilisés pour des logements et leurs annexes, pour des équipements, des voiries, des réseaux, des bassins de rétention, à l'exception des zones humides et autres espaces naturels.

Les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager avant la date d'approbation du SCOT ne sont pas compris dans la consommation d'espace.

La gestion économe de l'espace comme moyen de la valorisation territoriale

La gestion économe de l'espace ne sera pas atteinte par la seule diminution des parcelles, mais par :

- De nouvelles morphologies, diversifiées, répondant par ailleurs aux objectifs de diversité résidentielle correspondant aux besoins différenciés des populations ; ces morphologies diversifiées pourront comprendre, au-delà de la maison individuelle :
 - des maisons de ville semi-accolées,
 - des maisons imbriquées avec une seule entrée, commune, sur la voie,
 - des immeubles collectifs de taille adaptée à la morphologie du quartier...
 - des fronts bâtis continuant les fronts bâtis anciens des villes et des bourgs,
 - le cas échéant, des stationnements mutualisés.
- L'intensification du tissu urbain existant, que les PLU mettront en œuvre de façon préalable ou concomitante à des ouvertures à l'urbanisation.

Cette intensification doit permettre d'atteindre l'objectif de construire un tiers des logements au sein des enveloppes urbaines.

Là également, les capacités des communes sont évidemment différenciées, l'objectif de 33 % des constructions au sein des tissus urbains s'appréciant à l'échelle du PLUi ou du PLU.

De ce point de vue, les communes peuvent utiliser la faculté ouverte par le code de l'urbanisme qui permet de subordonner les ouvertures à l'urbanisation à une étude de densification des zones urbanisées.

L'intensification du tissu urbain passe également par l'utilisation :

- des friches et des « dents creuses » en milieu urbain, comme c'est le cas actuellement à Challans avec la mise en œuvre du « BIMBY » (« Build In My BackYard » – « construisez dans mon jardin ») à Challans ;

- des emprises originellement à destination économique (notamment : entrepôt, etc...) devenus vacantes à la suite de réorganisations ou de la création de zones d'activités ;
- ainsi que des corps de fermes non utilisés et non transformables en sièges d'exploitation.

Les projets de développement doivent avoir pour objectif d'améliorer significativement la gestion de l'espace au regard de la situation actuelle, caractérisée par la prédominance de la maison individuelle, et donc par l'existence d'une densité moyenne faible, de l'ordre de 10/12 logements à l'hectare.

Ils devront également faire prévaloir des modes d'aménagement, des morphologies et des densités se rapprochant de celles constatées dans les centres villages, centre bourgs ou espaces urbains existant dans les villes du territoire.

De ce point de vue, la poursuite de la création de lotissements communaux représente un atout important du territoire pour un habitat de qualité, accessible, et répondant aux objectifs de consommation d'espace du SCOT.

Globalement, les morphologies envisagées à l'échelle du SCOT sont de 35 % de nouveaux logements collectifs et groupés, et 65 % en individuel, avec une moyenne de 36 logements à l'hectare pour les collectifs et groupés et de 18 logements à l'hectare pour les individuels.

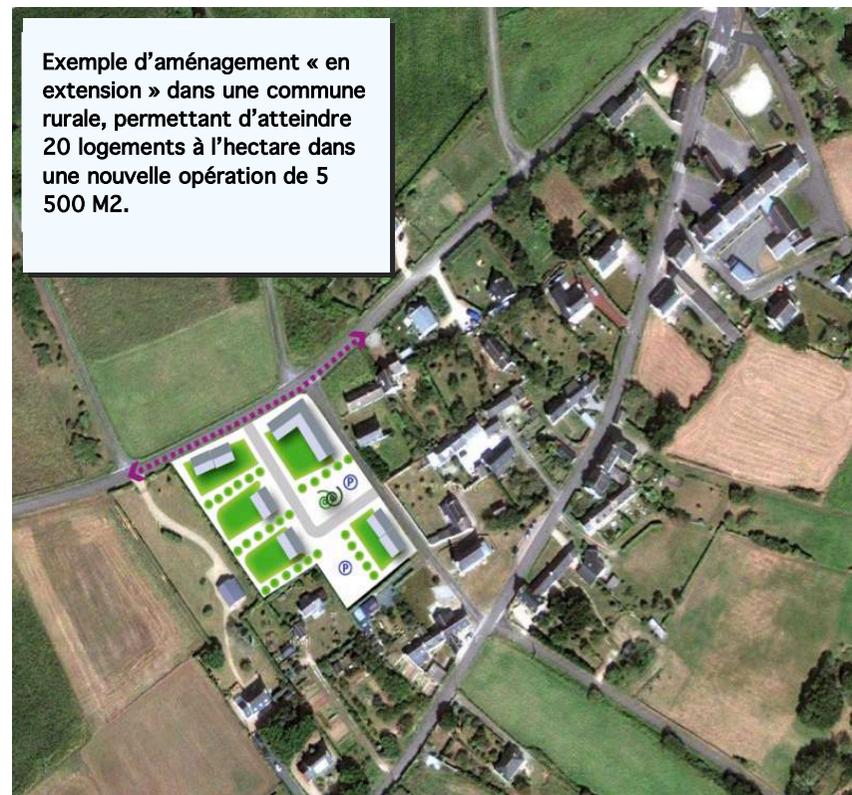




Illustration

Exemple d'une opération d'aménagement récente, comprenant des maisons individuelles, dans une commune du territoire : le carré vert représente 1,2 hectares pour 21 logements, soit une densité moyenne de 18 logements à l'hectare, voiries internes comprises.

Accroître la densité globale (à l'opération) tout en élevant la qualité urbaine et architecturale suppose une diversité des formes urbaines et non la diminution de la taille moyenne des parcelles, déjà faible (entre 400 et 450 mètres carrés) dans cet exemple.



Petit collectif de 4 logements sur parcelle de 1200 m²



Maisons de ville accolées sur parcelle de 800-900 m²



Maisons individuelles sur parcelle de 900 m²



Petite placette/Espace vert



Stationnement mutualisé



Front bâti et perspective



Nouvelle route à créer

Recommandation : outils de mise en oeuvre

Principaux outils permettant la mise en œuvre d'une **urbanisation économe en espace** :

- Identification des dents creuses, des logements vacants, des secteurs potentiels de renouvellement urbain (friches...) : on s'appuiera sur les diagnostics de PLU et, le cas échéant, de PLH (commune, EPCI) ;
- Analyse des blocages à l'urbanisation de ce potentiel : configuration et règlement du PLU ou du POS en cours, desserte réseaux, état du terrain et du bâti existant (friches industrielles) etc. ;
- Adaptation des règles et mise en place d'outils d'aménagement pour faciliter les mutations en tenant compte des enjeux d'urbanisme et de la capacité des réseaux ou des capacités de renforcement et de leur financement (cf nouvelles taxes) ;
- Utilisation d'outils de maîtrise foncière directs et indirects : espaces réservés, OAP des PLU avec obligation d'opération d'ensemble...
- Articulation entre OAP du PLU et règlement : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (trame viaire, réseaux, organisation, programmation, densité recherchée parti architectural), sont relayée par le règlement du PLU sur les points durs laissant parfois des marges de manœuvre à l'application « en compatibilité » de l'OAP ;
- Mobilisation des logements vacants : outils d'amélioration de l'habitat type PIG ou OPAH...

Des objectifs de diversité et de qualité résidentielle

Objectifs

L'objectif du SCOT est de faciliter l'accès à un logement de qualité, en particulier pour les populations actuelles et pour les nouveaux actifs.

Cet objectif se traduira par un effort spécifique sur le logement social et intermédiaire, ainsi que sur l'accession aidée, et sur les logements à prix maîtrisés.

L'objectif interpelle la capacité des collectivités à maîtriser le foncier dans un contexte de pressions qui continuent d'augmenter, et dans un contexte où les bilans des opérateurs de logement social peuvent difficilement supporter des surcoûts par rapport à une opération simple de construction, sur terrain nu, sans vice de sol.

Le SCOT, pour faire face à ces enjeux, engage les collectivités à développer une politique de réserves foncières, notamment en lien avec les Établissements Publics Fonciers.

Orientation de mise en oeuvre

La réalisation de logements aidés sera recherchée par l'ensemble des communes qu'elles soient urbaines ou rurales. Les communes détermineront la répartition entre accession aidée et locatif aidé en fonction de leurs objectifs démographiques, de leurs capacités foncières, et de l'accès au financement.

Les communes pôles, disposant de ressources urbaines de proximité (services, commerces...) permettant de limiter les déplacements, sont particulièrement interpellées par la programmation par la réalisation de logements locatifs sociaux, sous réserve de leur accès aux financements.

Au-delà des obligations légales liées à la Loi SRU et à la Loi « Duflot », qui concernent la Commune de Challans, l'objectif du SCOT est de parvenir à une meilleure répartition des logements locatifs sociaux, et de développer l'accès social et le logement à prix maîtrisés.

Cet objectif de développement sera rempli au travers d'un objectif global de 10 % de logements sociaux et en accession sociale (PLUS, PLAI, PLS, PTZ, PAP, PC, PAS ou équivalent en fonction de l'évolution de la réglementation) dans les résidences principales des communes du SCOT à l'horizon 2030, cette proportion étant supérieure lorsque les constructions se réalisent sur un terrain appartenant à la commune.

S'agissant de la réhabilitation et de la rénovation des logements, les objectifs du SCOT sont de permettre de réaffecter au moins 40 logements par an, au travers de la mise en œuvre d'OPAH et/ou de réhabilitation par initiative privée sans subvention.

Dans ce cadre, le SCOT recommande aux EPCI du territoire de se doter de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) afin de mettre en cohérence, à leur échelle, les objectifs de production de logements neufs de toutes catégories et de rénovation/réhabilitation.

Des services à la population comme réponse à l'amélioration de la qualité de vie

Objectifs

Les objectifs démographiques et résidentiels, mais également les objectifs économiques, impliquent un développement des équipements et services à la population, sur le plan qualitatif et quantitatif. Ces équipements et services, qui dans le Nord-Ouest Vendée, comprennent une forte composante associative, sont un élément fondamental de la qualité de vie des habitants et de la cohésion sociale du territoire.



Le D.O.O. du SCOT détermine, en fonction des besoins et projets, les principes de localisation des grands équipements et services, selon chaque catégorie, en fonction d'un double principe de lien avec les principales polarités du territoire et de proximité.

- En ce qui concerne les **équipements de santé**, l'objectif du SCOT est de parvenir à une complémentarité entre, d'une part, l'hôpital de Challans, pôle sanitaire principal du territoire, que le SCOT souhaite voir se renforcer encore, et qui peut créer une offre décentralisée au plus près de la population, et, d'autre part, les équipements de proximité, envisagés dans une logique intercommunale ou de « bassin de vie », en prenant en compte la démographie médicale et les difficultés à maintenir un praticien dans chaque commune.

Saint-Christophe-du-Ligneron disposait déjà d'un pôle santé de fait, avec une maison médicale et plusieurs dentistes localisés proches les uns des autres.

De son côté, sur l'Île de Noirmoutier, trois sites médicaux forment la maison de santé pluridisciplinaire.

Dans cette situation, il semble possible d'étudier, à court ou moyen terme, la création d'équipements en nombre limité à l'échelle du SCOT, dans le cadre de coopérations à développer entre EPCI voisins.

Pour ce qui concerne les personnes âgées, l'objectif est de garder un équilibre entre les structures spécialisées et les services de maintien à domicile, afin de ne pas fragiliser les structures existantes.

- Sur le plan de **l'éducation et de la formation**, l'objectif du SCOT est d'accompagner l'évolution du territoire par le développement, de formations post-bac, notamment dans le cadre du Lycée, en lien avec les activités économiques et les entreprises du territoire, pour répondre aux besoins des étudiants en matière de service et pour bénéficier des connexions internes et externes des pôles du territoire.

Au-delà de ce renforcement, la réflexion porte sur le potentiel de formation à approfondir sur le littoral, par exemple dans le génie écologique, l'économie de la mer et en matière de défense contre la mer (pour laquelle il n'existe actuellement pas de formation en France actuellement).

- Sur le plan de la **culture**, l'objectif est à la fois de favoriser la proximité et donc la répartition dans l'ensemble des communes du territoire, dans une logique de préservation de la ruralité et de l'équilibre du territoire, dans le cadre de collaborations et de mutualisations entre communes et entre EPCI, et de doter le territoire d'équipements à hauteur de son potentiel, notamment pour accroître la capacité à accueillir des populations qualifiées.

Le territoire souhaite disposer d'une politique d'animation et de fonctionnement pour les salles locales - dont le projet de salle de spectacle à Saint-Hilaire-de-Riez - avec lesquelles le grand équipement envisagé n'entre pas en concurrence.

Concernant les musées, le territoire peut s'appuyer sur les trois musées existants : musée Charles Milcendeau (labellisé « Musée de France »), musée du Château à Noirmoutier-en-l'Île, Ecomusée du Marais vendéen à La Barre-de-Monts, mais également sur un certain nombre de structures comme la Maison du Littoral et de la Forêt à La Barre-de-Monts.

L'objectif déterminé par le SCOT est de parvenir à une mutualisation des réserves. Par ailleurs, une réflexion est actuellement en cours sur un « musée nature » autour de Mâché et Saint-Christophe-du-Ligneron, et accompagné d'un circuit cyclable complet autour du lac (qui demande une collaboration avec Aizenay).

Un musée vivant existe également dans l'usine de traitement des déchets à Saint-Christophe-du-Ligneron (accompagné d'un outil pédagogique). Les cinémas (assimilés par la réglementation aux équipements commerciaux) ont vocation à apparaître dans le document d'aménagement commercial s'ils sont structurants à l'échelle du territoire.

Le principe général de répartition sur le territoire doit tenir compte à

la fois de la population permanente et de la population touristique, dans la mesure où le littoral doit offrir des loisirs de tous temps.

- La localisation des **équipements touristiques** doit être déterminée dans une logique de réponse aux manques et aux besoins, et en tenant compte de l'objectif de développement équilibré du territoire.

Au-delà des équipements de proximité, le potentiel, notamment touristique, du territoire, pour accueillir un second équipement pour congrès conduit à une réflexion en ce sens ; un tel équipement est nécessairement en lien avec l'hébergement hôtelier et l'attrait touristique, et aboutit donc, a priori, à une localisation littorale.

- Pour ce qui concerne les **équipements sportifs**, un parc aquatique est prévu à Challans, dans l'objectif de mieux desservir le bassin de vie de Challans.

Orientation de mise en oeuvre

Les PLU programmeront les équipements et les services nécessaires à la population en fonction de l'évolution de celle-ci, dans l'optique de l'amélioration du niveau de service, notamment en ce qui concerne l'enfance et les personnes âgées.

Le SCOT favorise le développement de ces services, dont la localisation, lorsqu'il s'agit d'extensions urbaines, doit s'inscrire dans la morphologie et la silhouette de la ville, du bourg ou du village, et faire l'objet d'une insertion paysagère poussée.

3. Les objectifs de développement économique

Le rôle moteur du développement économique, agricole, commercial et touristique

Objectifs

Le projet de territoire, contenu dans le PADD du SCOT, est centré sur l'équilibre habitat/emploi, c'est-à-dire la volonté de répondre aux besoins d'emploi de la population, et de « calibrer » les développements démographiques et résidentiels en fonction des capacités économiques.

Il s'agit de créer les conditions d'un développement renouvelé, fondé sur l'identité du territoire, s'appuyant sur ses ressources propres, que le projet ambitionne de renforcer.

Dans le D.O.O., les conditions de mise en œuvre de ce projet sont précisées, autour de trois objectifs :

- Un développement qualitatif, autour de la « montée en gamme » des activités économiques, du développement des activités tertiaires, du tourisme, de l'agriculture et des cultures marines ;
- Un développement quantitatif de l'emploi, avec un objectif global d'équilibre entre emploi sur place et nombre des actifs occupés (taux de concentration économique égal à 1), à la fois dans l'agriculture, les espaces touristiques, les parcs d'activité, les parcs commerciaux, les zones artisanales et dans le tissu urbain existant.
- Un équilibre à un double niveau :
 - Equilibre entre activités productives et notamment tertiaires, industrielles, agricoles et marines, et activités résidentielles ou présentesielles, y compris les activités touristiques) ;

- Equilibre entre secteurs du territoire, en liant les développements économiques à l'architecture des polarités déterminées dans le PADD. Le schéma des espaces d'activité ainsi défini à l'échelle du territoire comporte une hiérarchisation des parcs et leurs prescriptions qualitatives et quantitatives, en liaison avec l'objectif de réduction des trajets domicile-travail et donc de création de « micro-bassins d'emploi ».

Dans ce cadre, la stratégie territoriale du Nord-Ouest Vendée vise à adapter son mode de développement économique, afin d'assurer la durabilité de ses performances, et, notamment, de créer les conditions d'une sortie complète de crise.

Le volet de développement économique du SCOT s'appuie sur la dynamique économique vendéenne, le positionnement du territoire, les projets d'infrastructures de transport et l'esprit entrepreneurial qui caractérise le territoire ; il s'articule autour de plusieurs éléments :

- La mise en place des conditions nécessaires au développement de l'emploi au sein du tissu urbain, objectif qui découle notamment de la recherche de maintien des grands équilibres et de limitation de la consommation d'espace, puisque ces activités sont largement non-consommatrices d'espace (activités réalisées à domicile grâce aux nouvelles technologies, très petites entreprises, non nuisantes, adaptées à une localisation dans les villes et les villages, etc...) ;
- La détermination des objectifs commerciaux du territoire, précisée par le document d'aménagement artisanal et commercial du SCOT ;
- Les conditions du maintien et du développement de l'agriculture et de la conchyliculture, dans le cadre des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de maintien de l'accessibilité des exploitations et de développement de la filière agro-alimentaire ;
- Le développement touristique, dans ce que le PADD appelé le « complexe littoral/Marais/Bocage », qui concerne tout le territoire du SCOT, en prenant en compte les axes de travail déjà largement envisagés par le Nord-Ouest Vendée.

A noter : le chapitre consacré au volet littoral du SCOT traite également des activités économiques.



Orientation de mise en oeuvre

Le développement de l'emploi au sein du tissu urbain

Les ambitions du territoire sont importantes en ce domaine, puisque le SCOT, dans ses hypothèses de développement, envisage qu'environ la moitié des emplois à créer le seraient au sein du tissu urbain soit environ 4 500 emplois (commerce y compris), ce qui représente un accroissement important de la proportion actuellement observée.

Le développement de l'emploi au sein du tissu urbain sera essentiellement recherché dans les pôles du territoire en visant à accueillir davantage d'emplois productifs non nuisants (profession libérales, télétravail, artisanat,...).

Il bénéficiera partout de l'objectif d'intensification des tissus urbains et sera facilité par :

- **L'amélioration de la desserte Internet très haut débit**, en visant à assurer une desserte des centres urbains. Le maillage du territoire se fera en lien avec les projets du Conseil Départemental et des opérateurs de télécommunications et appellera une réflexion sur un investissement complémentaire des collectivités du territoire, afin d'assurer la desserte de l'ensemble des bourgs. A l'échelle des projets, ce déploiement sera facilité en prévoyant la pose systématique de fourreaux en attente à l'occasion des travaux de voirie. A plus court terme, l'amélioration du niveau de desserte ADSL sera recherchée.
- **L'encouragement à l'accueil d'activités qui ont plutôt vocation à s'installer en milieu urbain** (professions libérales, petites entreprises de services, etc.), et participent à son dynamisme et à son animation. Les collectivités chercheront à développer une offre de locaux adaptée et prévoiront dans leurs documents d'urbanisme des modalités facilitant l'implantation de ces activités, notamment un règlement qui les autorise et qui met en place des règles de stationnement non réchibitoires.

La mise en oeuvre d'un schéma des espaces d'activités à l'échelle du SCOT

Les surfaces d'activité, le plus souvent en extension de parcs existants, ne sont pas limitées en termes de filières économiques, compte-tenu du caractère diversifié du développement économique du Nord-Ouest Vendée.

L'objectif est donc de conserver une grande fluidité aux extensions ou aux nouvelles implantations souhaitées, tout en permettant de répondre dans des délais acceptables aux demandes qui ont commencé à être plus pressantes depuis plusieurs années, et qui supposent un certain « stock » de terrains aménagés.

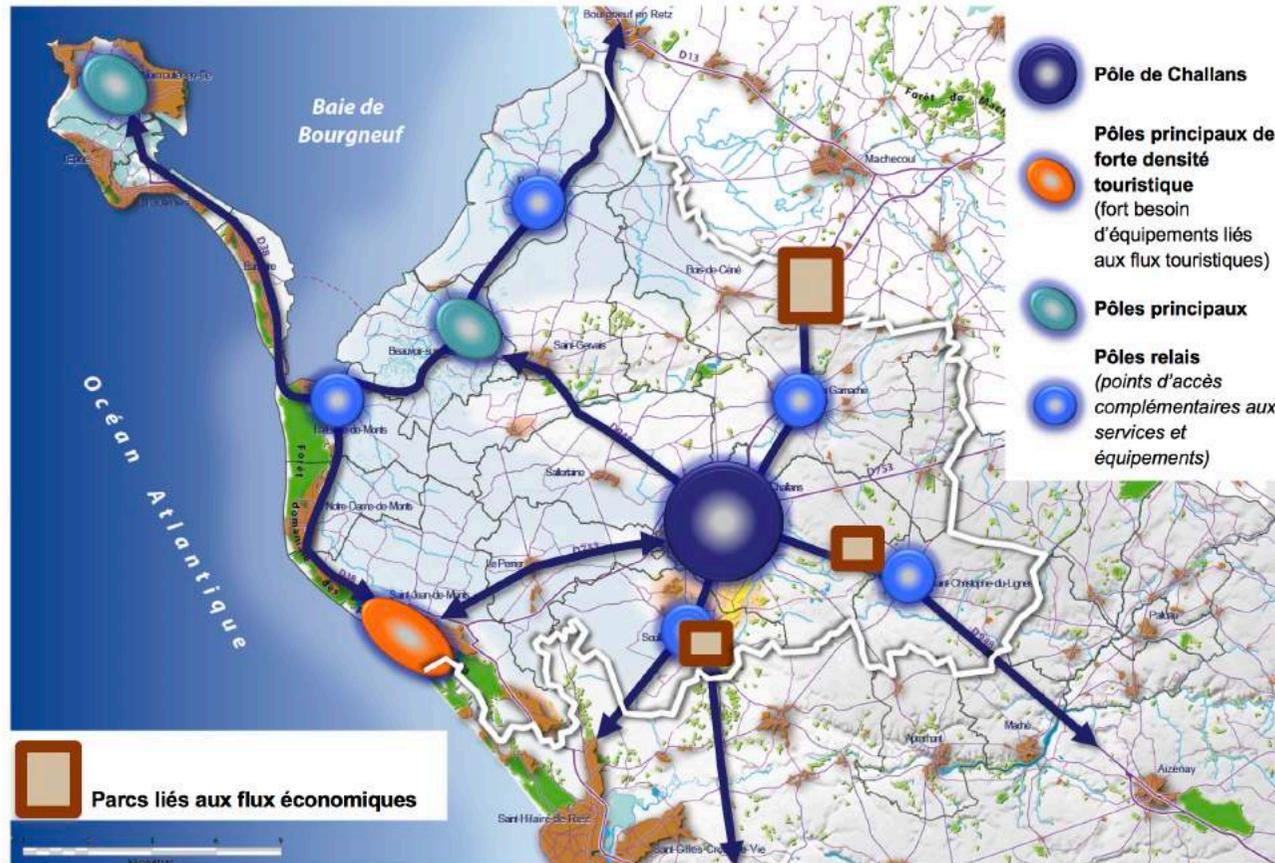
Cet objectif suppose de porter attention à la compétition entre activités économiques, résidentielles, de loisirs, en veillant à réserver les parcs d'activités à leur destination première.

Les espaces d'activité, qui assurent un maillage du territoire complet, et qui constituent un schéma organisé des parcs d'activité à l'échelle du SCOT, sont classés en fonction :

- de leurs liaisons avec les polarités du territoire,
- des grands flux économiques, en lien avec la relative proximité de l'agglomération nantaise et des secteurs de très forte densité économique du nord vendéen ;
- de leur impact territorial,
- de leur accessibilité,
- et de leur aménagement (notamment taille des lots potentiels, qui détermine la typologie des entreprises tertiaires, artisanales, industrielles, logistiques susceptibles de s'installer).

Ces espaces appartiennent à trois catégories :

1. **Les parcs liés aux flux économiques ;**
2. **Les parcs plus directement liés aux polarités du territoire ;**
3. **Les parcs de proximité.**



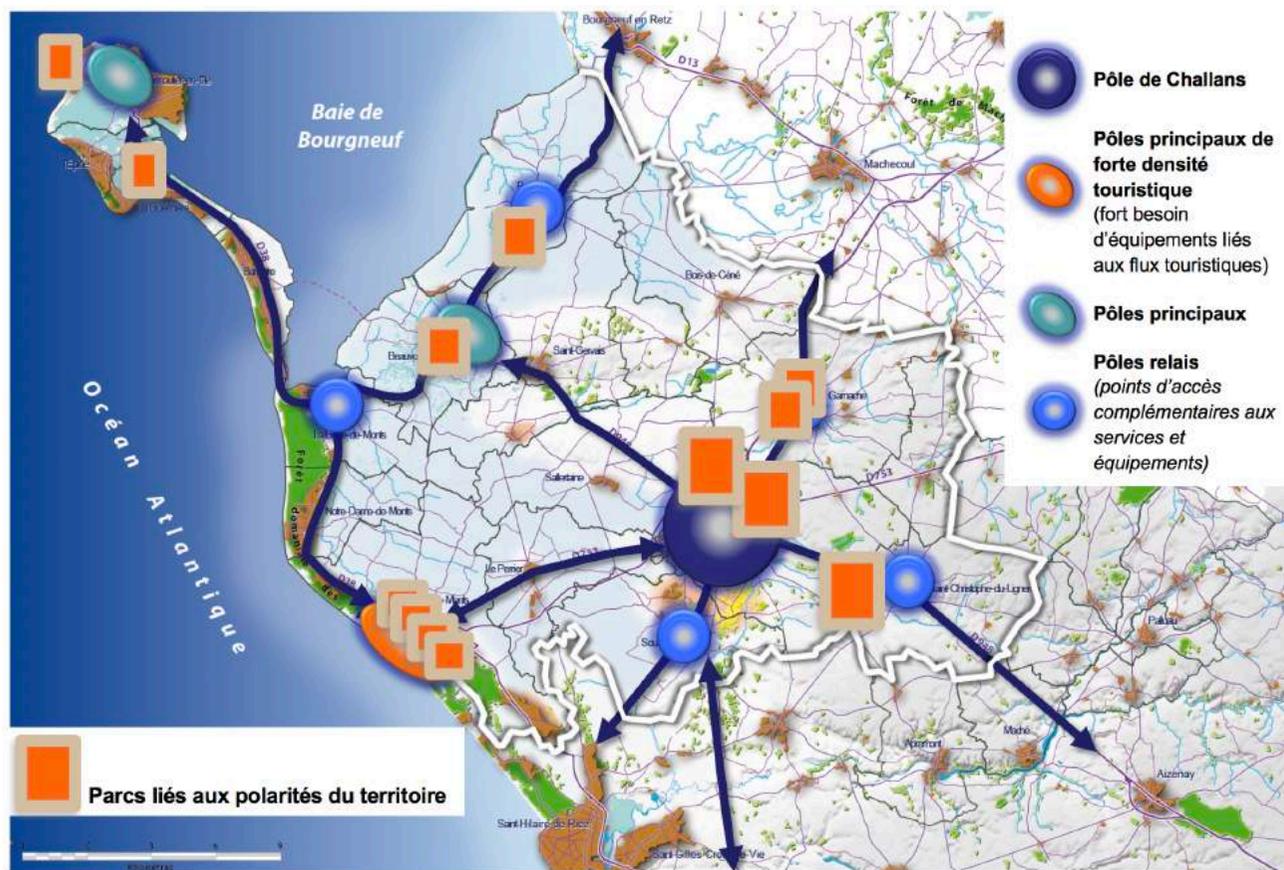
Les parcs liés aux flux économiques constituent des sites stratégiques à l'échelle du SCOT. Ils sont destinés à recevoir les activités nécessitant notamment des grands ou des très grands lots, avec une forte accessibilité (route à grand trafic) et un réseau viarie adapté à un trafic lourd.

Ces parcs constituent la « vitrine économique » du territoire, notamment pour des implantations d'entreprises moyennes et grandes, en relocalisation au sein du territoire (cette relocalisation supposant une concertation entre élus du territoire), ou provenant de l'extérieur.

Une mention spécifique doit être réservée au Vendéopôle du Pays Challandais et à son extension, qui représente un enjeu économique qui dépasse l'aire du SCOT.

Les autres sites stratégiques sont situés au sein du pôle de Challans, avec une excellente desserte routière ; ils illustrent la capacité du pôle de Challans à localiser certaines entreprises au compte de l'emploi du territoire du SCOT tout entier.

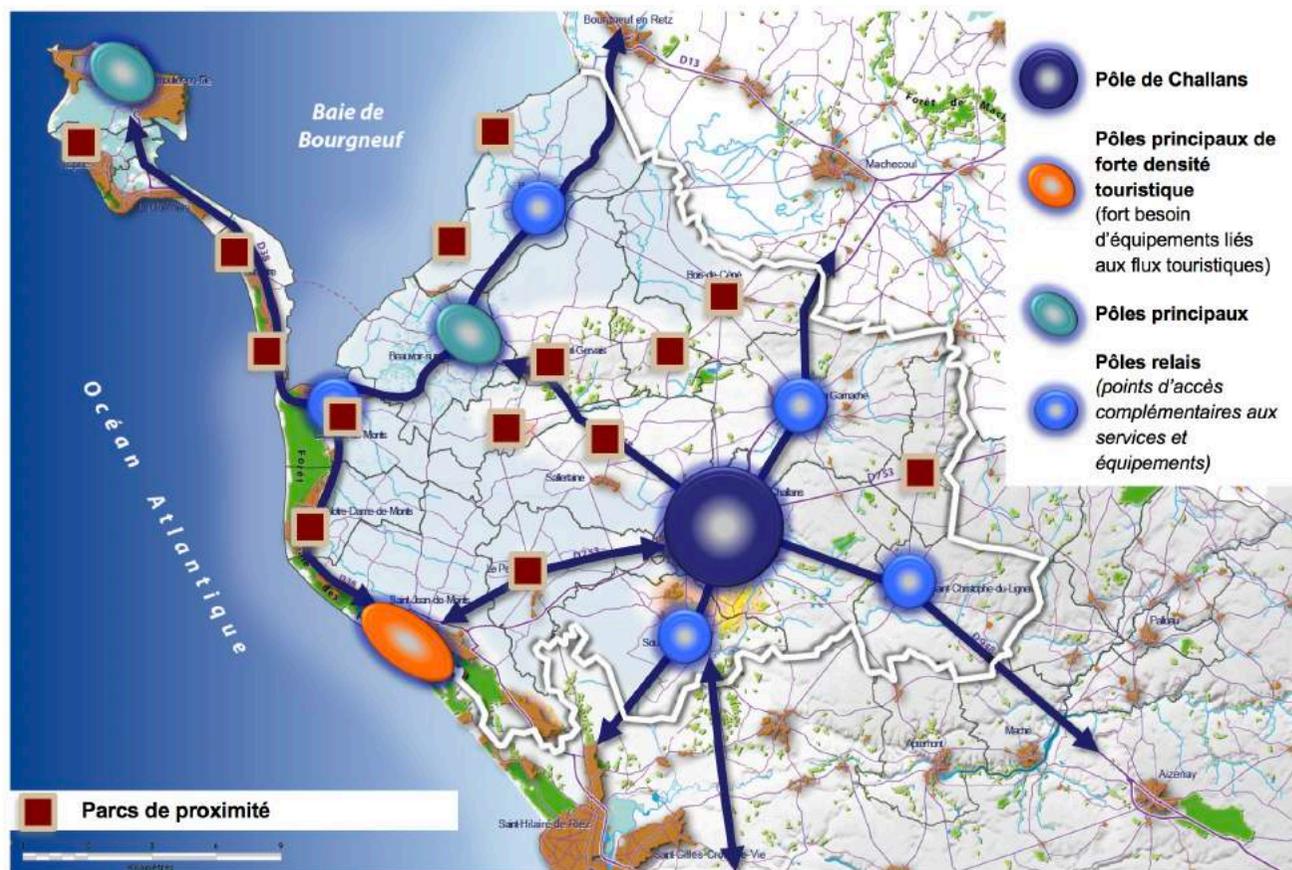




Les parcs liés aux polarités du territoire sont situés à proximité des pôles du Nord-Ouest Vendée et doivent permettre l'émergence de véritables « micro-bassins d'emploi ».

Ils sont, dans ce cadre, destinés à recevoir des activités industrielles ou tertiaires, sur des lots moyens à grands.

Ils privilégient une forte accessibilité liée à des routes de niveau 2 à 1, et constituent un espace d'accueil des entreprises endogènes et exogènes, avec une capacité à accueillir des activités impliquant un trafic de camionnettes et de camions moyens à lourds, ce qui implique un réseau viaire et des espaces de stationnement adaptés.



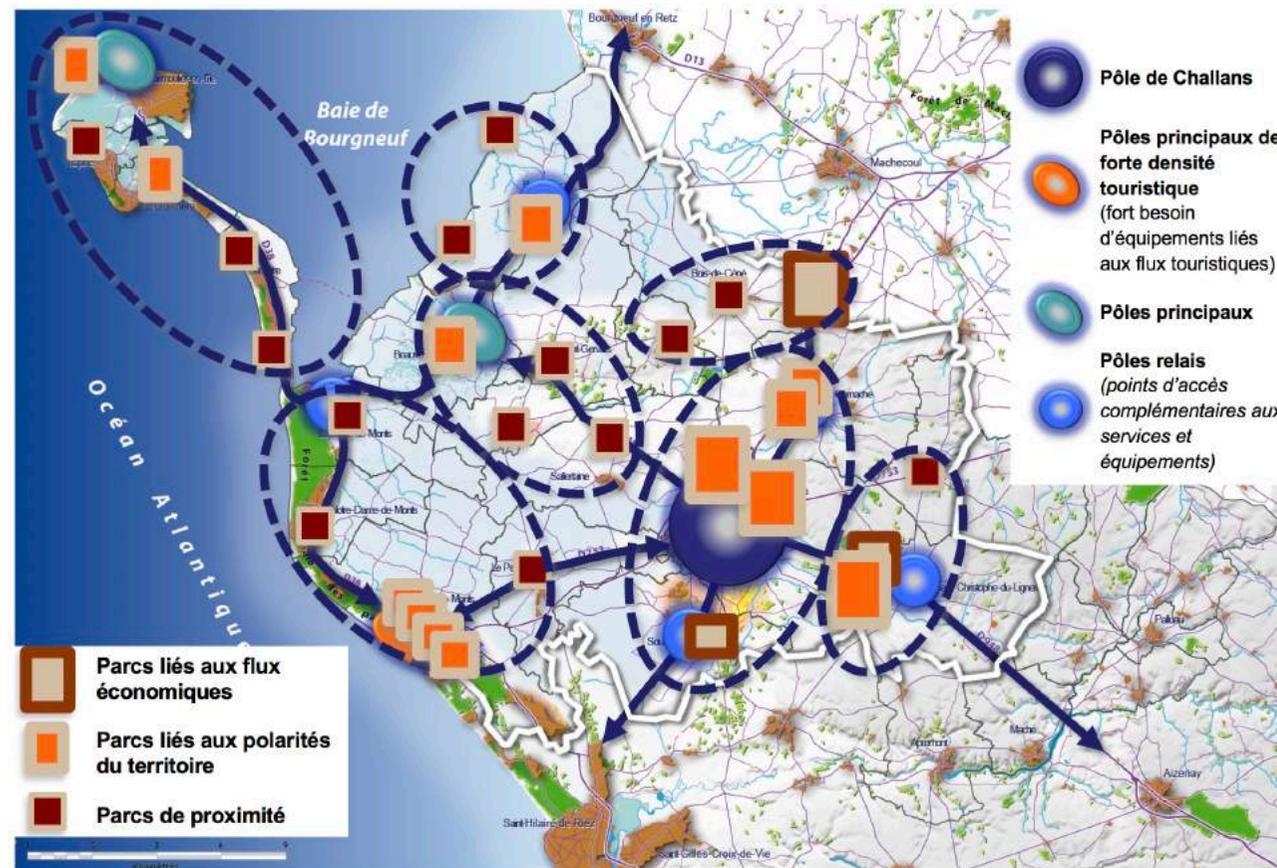
Les parcs de proximité sont destinés à recevoir les activités qui, par leur surface ou leurs nuisances, ne peuvent trouver place dans les villages ou les bourgs, et qui nécessitent des petits lots, dans le cadre d'une accessibilité liée à des routes de niveau 2 ou 3 (routes départementales à trafic moyen ou faible).

Ces activités comprennent les artisans proprement dits, avec un objectif de proximité, mais également le « gros artisanat », plus industriel, qui peut provenir du développement de l'artisanat classique.

Ces parcs ont un rôle important à jouer dans le cadre de la mise en place d'un « parcours résidentiel » pour les entreprises, permettant l'évolution, au sein du territoire, des entreprises endogènes, autorisant donc le maintien dans la commune des artisans qui ont souvent besoin de locaux indépendants de leur domicile.

Dans ce cadre, l'intérêt de disposer de terrains à louer pour les artisans sera étudié.





Comme on le voit sur la carte ci-dessus, le maillage et la hiérarchisation des espaces d'activité à l'échelle du SCOT permet une couverture complète du territoire, dans l'optique d'un rapprochement habitat/emploi générateur de limitation des déplacements contraints, et dans l'optique d'offrir à tout habitant du Nord-Ouest Vendée une opportunité réelle d'emploi sur place.

Les micro-bassins de vie ainsi esquissés permettent également d'assurer un équilibre entre le développement résidentiel envisagé dans les pôles du territoire, et le développement économique et commercial, au sein des villes, des bourgs et des villages et dans les espaces d'activité adjacents.

La création et l'extension des parcs d'activités

Les surfaces nécessaires

Au regard de la part importante des créations d'emplois attendus au sein du tissu urbain, les surfaces d'extensions urbaines nécessaires à la mise en œuvre des projets économiques exprimés dans le PADD sont estimées à 167,5 hectares à 2030.

Cette estimation provient des projets de création ou d'extension portés par les communautés de communes, qui s'inscrivaient dans la stratégie économique du SCOT, et qui étaient à un stade avancé de leur maturation.

Elle correspondait également aux besoins liés aux objectifs de création d'emploi (estimé à 50 % de l'emploi recherché à 2030), sur la base d'une densité moyenne de 25 emplois à l'hectare dans les parcs d'activité.

Ces surfaces font référence aux zones d'activités économiques (zones commerciales incluses) qui seront réalisées en dehors de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'à l'extension des parcs existants.

Ces surfaces intègrent une politique d'utilisation économe de l'espace pour les surfaces annexes dans les parcs d'activité et un réinvestissement des friches industrielles.

A ce besoin, il convient de retrancher les disponibilités au sein des parcs existants, qui se montent à 67,8 hectares.

Le besoin en surfaces pour l'extension ou la création de surfaces d'activité à 2030 est donc estimé à 99,7 hectares, ce qui constitue « l'enveloppe » de consommation d'espace du SCOT.

La répartition par communauté de communes est la suivante :

Unité : hectare	1 - Disponibilités dans les parcs existants (en Ha)	2 - Besoins estimés (en Ha)	3 - Besoins en surfaces de création ou d'extension de ZAE (=consommation d'espace -en Ha)
Challans Gais-Communauté	58,0	128,0	72,0
Océan Marais de Monts	10,5	31,5	21,0
Ile de Noirmoutier	1,3	8,0	6,7
TOTAL SCOT NORD OUEST VENDEE	67,8	167,5	99,7

La qualité de l'aménagement des parcs

Ces objectifs d'économie de l'espace imposent une organisation interne des parcs d'activités alliant compacité et efficacité de la trame viaire et des lots.

En particulier, la largeur des voies et la surface des espaces verts sera étudiée dans un souci d'économie de l'espace sans altérer la qualité urbaine et environnementale de la zone.

Cette évolution nécessaire doit être réalisée en conservant les objectifs de qualité urbaine, facteur de qualité des entreprises qui s'y installent et donc de qualité de l'emploi (notamment en termes de paysagement, de plantations, d'hydraulique douce, etc...), et en permettant une évolution à terme des entreprises.

Ils doivent permettre de ne pas renchérir les coûts de production du foncier économique, afin de continuer à rendre possible une implantation des entreprises intéressées par le territoire, tout en aboutissant à une « richesse en emplois » (nombre d'emplois par hectares) supérieure, liée par ailleurs à la tertiarisation progressive qui affecté, ici et ailleurs, les activités économiques.



Afin de répondre aux objectifs de préservation paysagère et environnementale, mais aussi d'exercer une attractivité plus grande sur des activités à plus forte valeur ajoutée, les nouveaux parcs ou extensions des parcs existants s'inscriront, comme toute nouvelle urbanisation, dans le cadre des orientations de qualité paysagère et environnementale prévues dans le présent DOO.

La qualité des espaces d'activités sera développée en prenant en compte les éléments suivants :

□ **La gestion des flux**

Les flux de circulation devront s'organiser en fonction des besoins des différentes activités présentes. Il s'agira notamment d'établir un plan de circulation qui permette de limiter les croisements difficiles ou les manœuvres de retournement dans des espaces non prévus.

Des espaces de retournement seront, le cas échéant, dimensionnés et aménagés à cette fin sur les axes non structurants de l'opération.

L'aménagement de la zone devra également permettre d'assurer un fonctionnement sécurisé pour tous les usagers (camions, véhicules légers, piétons, cycles).

Le gabarit des voies sera étudié en fonction des véhicules destinés à y circuler, mais aussi de sorte à organiser les circulations piétonnes et cyclistes.

□ **La gestion du stationnement**

Il pourra être prévu une mutualisation des parkings pour tous les parcs, en tenant compte du coût induit dans le cadre d'un éventuel phasage de l'opération.

Dans tous les cas, le stationnement devra être pris en compte dans la conception des parcs d'activités ; au-delà des emprises foncières des entreprises, des aires de stationnement d'attente seront réalisées.

En parallèle, les parcs limiteront les espaces dévolus au stationnement de plain-pied (en privilégiant les parkings en rez-de-chaussée, en

sous-sol ou à étages) et/ou inciteront à son report à l'arrière des bâtiments, notamment pour le commerce, sous réserve d'un surcoût qui serait discriminant, notamment pour les activités industrielles.

□ **Le traitement des lisières**

Des règles de recul suffisantes par rapport aux limites de l'opération ou aux voiries devront être instaurées, pour définir des lisières paysagères intégrant des plantations, dont le rôle n'est pas uniquement décoratif, mais également de mise en scène et d'intégration paysagère.

Ces plantations ne se limiteront pas à de simples haies, mais s'appuieront sur des essences locales adaptées au sol, pour constituer des motifs paysagers récurrents, en lien avec ceux situés dans des cônes de vues élargis.

□ **La densité et la configuration des lots**

La configuration des lots et leur constructibilité devront être établies dans le respect des vocations de chaque zone, afin d'optimiser la création d'activités et d'assurer leur viabilité, dans le cadre des objectifs de limitation de consommation d'espace.

Pour les entreprises de taille significative, industrielle ou artisanale (PME et +), la configuration des lots et l'emprise au sol devront permettre d'intégrer des espaces de manœuvre, de circulation interne, notamment autour des bâtiments pour la sécurité incendie, la collecte des déchets...

Lorsque l'activité (TPE, artisanat, activités plus tertiarisées...) n'induit pas ces besoins spécifiques de circulation interne aux lots, une consommation optimisée de l'espace (densité) devra être recherchée au travers de règles de prospects, de hauteur et d'emprise plus urbaines ; les parkings seront de préférence mutualisés.

Dans tous les cas, aux fins d'anticipation des évolutions des activités, les dispositions réglementaires devront permettre une extension

ultérieure des bâtiments, voire une densification des parcelles déjà commercialisées.

□ **La qualité paysagère et environnementale**

Les documents d'urbanisme locaux et les documents d'aménagement des parcs s'attacheront à garantir la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités, dans le cadre des orientations prévues pour toute extension urbaine (cf. orientation relative à la qualité paysagère et urbaine).

□ **La qualité énergétique**

Les bâtiments des zones d'activités créées, étendues ou rénovées, en extension **La qualité** urbaine ou en renouvellement au sein du tissu urbain existant, devront comporter, notamment en toiture, des équipements participant à l'équilibre énergétique de la zone (par exemple : équipements de production d'eau chaude, de production d'énergie : panneaux photovoltaïques, etc...).

□ **Les nouvelles technologies de l'information et de la communication**

Le raccordement des parcs d'activités en THD, ou autre technologie, sera systématiquement programmé, dans le cadre du schéma départemental, en continuant à prévoir, le cas échéant, des fourreaux en attente pour un raccordement à terme.

□ **La rénovation des parcs anciens et l'utilisation des friches**

Le SCOT, pour définir son projet économique, envisage une amélioration qualitative des parcs d'activités, qui passe par une utilisation intensive des friches industrielles, notamment à Challans, et la rénovation des parcs d'activités obsolètes.

Dans ce cadre, la rénovation des parcs anciens le nécessitant pourra être envisagée, avec, le cas échéant, une extension mesurée permettant la réalisation effective de ces réhabilitations.

Recommandation

Les instruments de maîtrise foncière

La réalisation des opérations d'aménagement importantes du SCOT nécessitera une anticipation foncière et l'utilisation d'instruments de maîtrise foncière susceptibles de faciliter la sortie des opérations et d'en atténuer le coût pour les collectivités.

En particulier le recours à l'Etablissement Public Foncier du Département, ainsi qu'à une procédure de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ou de Projet Urbain Partenarial (PUP) est utilisable dans cette perspective.

La qualité paysagère

La qualité paysagère et environnementale des zones d'activités pourra notamment être atteinte en :

- Encadrant, lorsque cela est possible, le dépôt extérieur de matériaux, en prévoyant l'obligation de traitement par écran visuel qualitatif ;
- Mettant en œuvre d'un ratio minimum d'espaces plantés ;
- Recherchant une esthétique et d'une identité au travers des couleurs et des volumes utilisés dans la construction ;
- Prescrivant une gestion des eaux pluviales différenciée : infiltration (en limitant les espaces imperméabilisés) ou récupération des eaux de pluies de toitures, système de gestion des pollutions pour les eaux de voiries et de parkings avant rejet dans le réseau ;
- Recherchant la mise en place de techniques de récupération des eaux de pluies pour l'usage d'arrosage des espaces publics et privés ;
- Constituant des espaces de valorisation avec les ouvrages de gestion de l'eau (noues...), le réseau hydrographique, et les corridors biologiques.



La préservation et le développement de l'activité agricole et forestière

Objectifs

Le SCOT prend en compte l'importance économique de l'agriculture dans le Nord-Ouest Vendée, sa place dans l'espace du territoire, mais également la diversité des activités agricoles et celle des différents secteurs du territoire, avec un enjeu spécifique pour l'agriculture du marais pour lequel le maintien de l'activité agricole représente un objectif spécifique.

Cette politique de préservation prend en compte les productions qui sont attachées aux terres agricoles, et notamment l'existence de signes de qualité (appellations d'origine contrôlées, etc...).

Participeront à la protection de l'espace agricole :

- Les orientations relatives à la limitation de la consommation d'espace ;
- Les orientations relatives aux conditions de développement de l'urbanisation (gestion des contacts et par conséquent des conflits d'usages, limitation du mitage, de l'urbanisation linéaire le long des routes, d'autant plus nécessaire que la réglementation crée des besoins nouveaux en surfaces),
- La définition claire du projet de territoire qui permet une vision à moyen terme pour les exploitants.

Par ailleurs, les collectivités définiront leur projet de développement en prenant en compte la diversité de l'agriculture, qui présente un double visage entre marais et bocage, et en veillant à préserver un espace agricole cohérent, exploitable et productif.

Dans le secteur du Marais où la simple préservation de l'agriculture productive représente un enjeu, l'utilité de l'agriculture extensive est prise en compte dans le projet du SCOT.

Orientations de mise en oeuvre

L'analyse des projets et leurs impacts agricoles

Lorsque des documents d'urbanisme locaux envisageront des ouvertures à l'urbanisation (résidentielles, économiques, commerciales ou d'équipement) sur des terres agricoles, ils devront préalablement **penser à l'impact que le projet pourra avoir sur le fonctionnement et la viabilité de l'exploitation agricole, en réalisant un bilan autour de plusieurs questions:**

- La localisation du projet compromettra-t-elle la viabilité de l'exploitation sur laquelle les terres sont prélevées ?
- Si tel est le cas, est-il possible de modifier le périmètre, dans son dessin, sa taille ou sa localisation ?
- Ou bien est-il possible de compenser, de façon individuelle ou collective, les impacts négatifs sur l'exploitation par un échange de terre, la restauration d'autres accès, la mise en place d'une irrigation, d'un drainage, de compostage, de méthanisation, de regroupement

parcellaire, de développement des circuits courts pour maintenir le potentiel de productions individuelles et/ou collectives ?

Pour évaluer les impacts du projet sur l'exploitation, ils devront tenir compte (cf. tableau récapitulatif de ce qui constitue « la théorie du bilan » ci-contre) :

- De la cohérence du périmètre d'exploitation et du maintien d'une taille suffisante à sa viabilité ;
- De la valeur agronomique des terres potentiellement concernées ;
- Des évolutions potentielles des filières agricoles et des besoins des exploitants, ainsi que les extensions des bâtiments qui en résulteraient (vente directe, transformation, passage au bio, labellisation, etc.) ;
- De la situation du ou des exploitant(s) : âge, situation quant à la propriété (fermage, pleine propriété, etc...) ;
- De la fragilité spécifique de l'exploitation, notamment en zone de marais ;
- Du fonctionnement des exploitations, notamment pour ce qui concerne l'accessibilité des terres et les servitudes d'éloignements (en tenant compte de leurs éventuelles extensions liées aux mises aux normes des constructions agricoles) ;
- Du rôle de l'exploitation dans le paysage, en particulier lorsque le site recèle un cône de vue ou un paysage emblématique.

L'accessibilité aux exploitations

Les urbanisations et aménagements urbains devront veiller à assurer l'accessibilité générale aux parcelles agricoles, dont la facilité peut être remise en cause, notamment, par les modifications apportées aux réseaux de chemins ruraux ou par l'aménagement de voies de circulation empêchant la traversée ou la circulation de véhicules agricoles.

L'ensemble des projets d'urbanisation ou d'infrastructure devront prendre en compte l'impératif de maintien de l'accessibilité des surfaces agricoles en amont de la réalisation.



Tableau récapitulatif des éléments du « bilan » préalable à l'urbanisation de terres agricoles

OBJECTIFS	IMPACTS
Objectifs de la nouvelles urbanisation : Utilité/ nécessité de l'urbanisation prévue (développement de l'emploi, logement des habitants, etc...)	Fonctionnement : impact sur la ou les exploitation(s) concernées : viabilité (taille, cohérence, non morcellement, accessibilité/ circulations des engins), âge du ou des exploitant(s)
	Réalité économique : valeur pédologique/agronomique des sols
Amplitude et limites du projet : des mesures prises pour assurer une limitation des surfaces à urbaniser	Evolutions potentielles : des filières, des besoins des exploitants (y compris des bâtiments agricoles et de leurs éventuelles servitudes d'éloignement) au regard de projets de développement ou de modification de mode d'exploitation
	Aménagement : accessibilité de l'espace restant, place des bâtiments agricoles vis-à-vis de la nouvelle urbanisation, servitudes d'éloignement (en tenant compte des éventuelles extensions liées aux mises aux normes des bâtiments agricoles...)
	Paysage : rôle de l'exploitation dans le « petit » ou le « grand » paysage
	Compensations : possibilité d'échanges de terres (SAFER) ou de mise en place d'autres accès ?

Une agriculture intégrée à l'évolution du territoire

En lien notamment avec la promotion du tourisme, les activités de diversification des exploitations agricoles (chambres et tables d'hôtes, ferme auberge, vente à la ferme, transformation, etc.) seront autorisées en zones agricoles, à condition qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole.

De même, les circuits courts et la vente directe seront facilités, notamment dans le cadre d'un projet de création à l'échelle du SCOT d'un espace consacré à ce processus de commercialisation directe de produits agricoles par les producteurs.

En outre, les bâtiments situés en zone agricole et ayant perdu cette vocation pourront être repérés par le PLU et changer de destination, dans les conditions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme :

- Les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural ou patrimonial que le changement de destination permettra de préserver, ce que le PLU justifiera ;
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole : il conviendra d'analyser les impacts potentiels, comme pour une ouverture à l'urbanisation.

Une activité forestière à affirmer

Le SCOT met en avant l'importance de l'activité forestière pour le Nord-Ouest Vendée, en particulier pour la production bois d'œuvre.

L'amélioration des conditions d'exploitation suppose l'amélioration des accès, notamment pour les engins. Les PLU devront prévoir, le cas échéant, les accès aux parcelles forestières.

Le SCOT favorise, dans ce cadre, l'établissement de documents de gestion durable pour pérenniser et développer l'activité.

Le développement touristique de l'ensemble du territoire

Objectifs

Les objectifs touristiques du SCOT du Nord-Ouest Vendée concourent à la réalisation des objectifs économiques et d'emploi, le tourisme étant un vecteur important de création d'emploi, dans le cadre de la réussite globale des secteurs touristiques du territoire.

Orientations de mise en oeuvre

Le développement touristique du territoire comporte un certain nombre d'orientations fondamentales :

- **L'extension progressive des territoires touristiques**, à partir du littoral, vers l'arrière-pays, le marais et le bocage, notamment autour du tourisme vert et du tourisme de découverte, avec des activités et des hébergements alternatifs à ceux, plus anciennement implantés, du littoral.

A cette extension participent :

- l'amélioration des liaisons par car vers Saint-Jean-de-Monts, Noirmoutier et, généralement, le littoral, et donc la valorisation du pôle d'échanges et de rabattement de la gare de Challans ;
- le développement des chemins de randonnée, pistes cyclables et voies vertes à l'échelle du territoire, dans le cadre du schéma de cohérence des itinéraires de randonnée cyclables, pédestres et équestres, qui concerne la partie continentale du territoire ;

- le développement de produits complémentaires à ceux du littoral dans le rétro-littoral, afin de promouvoir cet espace « pour lui-même » ;
- l'action en direction de la préservation et de la valorisation de l'environnement : l'activité touristique bénéficiera en effet des orientations de protection des paysages naturels et agricoles qui constitueront un levier important du développement du tourisme d'excursion, de nature et de découverte, que ce soit sous forme de randonnées pédestres, équestres ou cyclo-touristiques.

Les sites de marais, tout comme le passage du Gois constituent à cet égard un atout territorial considérable, sous réserve des mesures de protection existantes ou édictées par le SCOT.

A cette action participera également le maintien ou la création d'équipements, plus ou moins légers en fonction de la sensibilité des sites, permettant d'en faciliter la fréquentation, ce qui pourra nécessiter des changements de destination dans les PLU ;

- la préservation et la mise en valeur du petit patrimoine bâti, en sus des protections spécifiques dont bénéficient les édifices exceptionnels (classés ou inscrits au titre des monuments historiques).

En particulier, la mise en valeur des châteaux et gentilhommières du Pays participera de son attractivité touristique globale.

- la valorisation des productions agricoles locales et « de terroir », ce qui pourra nécessiter des espaces de vente dans les emplacements adaptés.
- **La dé-saisonnalisation**, au travers d'une animation à l'année, difficile à mettre en oeuvre, mais qui bénéficiera des efforts réalisés en termes d'activités culturelles et de loisirs, et que le tourisme d'affaires peut valoriser, au travers de la valorisation des équipements existants, et des projets envisagés, en liaison avec la

montée en gamme des équipements hôteliers, elle-même vecteur d'ouverture moins saisonnière.

Cette montée en gamme bénéficiera également des efforts en matière de rénovation / requalification de l'immobilier de loisirs.

A cette désaisonnalisation participe également la modification progressive des habitudes de vie, avec la résidentialisation » (transformation, par leurs propriétaires, des résidences secondaires en résidences principales aux abords de la retraite, ce qui accroît le taux d'occupation des résidences « à l'année » et fournit de plus en plus une « masse critique » de résidents pour organiser des activités et développer les services à la personne en période creuse ;

- **Le développement de la capacité d'hébergement**, en prenant en compte la capacité d'accueil sur le littoral, au travers :

- de la réponse aux mutations et difficultés de mises aux normes de l'hôtellerie et de l'hôtellerie de plein air, ce qui nécessite, de favoriser le maintien de l'hôtellerie familiale et traditionnelle, et, dans les PLU, de faciliter la création d'établissements hôteliers modernes, permettant une amélioration de l'offre et une certaine montée de gamme des prestations ;
- du soutien à la création de gîtes et de chambres d'hôtes de qualité, originales, notamment dans l'arrière-pays, ce qui peut nécessiter des transformations d'usage ;
- des extensions permises par la réglementation des campings sur le littoral, et des créations de campings de qualité et de petite taille dans l'arrière-pays, en prenant en compte les besoins en surface unitaire des nouvelles normes ainsi que le besoin d'aération des campings avec des emplacements plus spacieux.

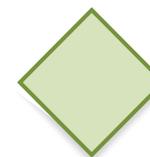


- de la création d'aires sécurisées et qualitatives pour les camping-cars, notamment dans le rétro-littoral, en lien, notamment, avec les campings à créer.

Les PLU anticiperont dans ce cadre les besoins de développement de l'offre d'hébergement, par des règlements appropriés, qui pourront, par exemple, prévoir des dispositifs différenciés pour les activités d'hôtellerie, en termes de gabarit ou de stationnement, afin, le cas échéant, d'en optimiser le montage économique.

Comme l'indique le PADD, enfin, cette politique de développement touristique territorial se réalisera 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 synergique de l'activité touristique sur tout le territoire.

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



4. Le document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Le cadre légal nouveau

Celui-ci se caractérise par la réintroduction de la notion du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial au sein du SCOT. L'intégration d'un DAAC dans le DOO du SCOT est facultative (art. L141-17 Code de l'Urbanisme)

▪ Le DOO :

précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

définit les localisations préférentielles des commerces en prenant compte un certain nombre d'objectifs (revitalisation des centre-ville, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, consommation économe de l'espace...).

▪ Le DAAC :

Détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux

Localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines

Peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques à ces secteurs

L'annulation du DAAC sera sans effet sur les autres documents du SCOT.

Les conséquences en matière d'aménagement commercial sont les suivantes :

- Une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) doit être compatible avec le DOO du SCOT et donc avec le DAAC.
- Les permis de construire valant une AEC devront également être compatibles avec le DOO du SCOT et donc avec le DAAC.
- Les créations ou extension de Drive sont soumises à une AEC

La spatialisation de l'urbanisation commerciale

Le DAAC concerne les activités économiques destinées à recevoir une majorité de clients particuliers pour bénéficier d'un service, pour acquérir ou retirer un produit que la transaction monétaire soit réalisée sur site ou par voie dématérialisée :

- Compte tenu de leur caractère spécifique et des périodes de flux générées par l'activité, les restaurants, hôtels et hôtels/restaurants ne sont pas concernés par le champ d'application du DAAC.
- Compte tenu des surfaces nécessaires, les commerces de véhicules légers et les loisirs ne sont pas concernés par le DAAC.

Le DAAC a pour vocation à fixer les localisations préférentielles du commerce à l'échelle du territoire. A ce titre quatre hypothèses d'espaces d'implantation sont destinées à accueillir les implantations commerciales du territoire.

1. Les centralités

Elles se caractérisent par une mixité de fonctions habitat, commerces, services non marchands et espaces de convivialité.



Elles constituent l'espace prioritaire d'implantation des commerces pour proposer à la population une mixité des fonctions et des lieux d'animation attractifs.

Elles sont destinées à recueillir toute forme de commerce et les collectivités pourront alléger certaines contraintes d'urbanisme pour faciliter cet objectif.

Les centralités **désignent des espaces de centre-bourg, de centre-ville et des pôles de quartier**. Afin de permettre de conserver une offre de services de proximité aux usagers, de freiner la vacance du bâti et de conforter l'identité des lieux de vie :

- Les commerces de moins de 250 m² de surface de vente ne pourront s'implanter hors centralités.
- Le seuil est porté à 350 m² de surface de vente pour les pôles structurants.
- Le seuil est porté à 500 m² de surface de vente pour le pôle majeur compte tenu des espaces disponibles en centralité, plus importants que les autres centralités qui maillent le territoire.

2. Les Espaces de Périphérie

Ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal afin de conforter les polarités existantes dans une logique de maîtrise de consommation foncière et de renouvellement urbain (les espaces peuvent être densifiés et le commerce peut se reconstruire sur le commerce).

Ils se situent sur le pôle majeur (Challans), les pôles structurants (St Jean de Monts et Noirmoutier en l'Île - l'Épine) et les pôles intermédiaires (Beauvoir sur Mer, La Guérinière, La Barre de Monts).

Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante. Toute extension des Espaces de Périphérie ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches) à l'échelle de chaque EPCI.

Liste des espaces de périphérie :

Nom commune	Nom Espace de Périphérie
Challans	Hyper U (Porte des Sables)
	Les Alizés (Leclerc)
	Intermarché (Route de St. Jean)
	La Romazière 1
	La Romazière 2
Sallertaine	Les Rives Romaines
Saint-Jean-de-Monts	Hyper U / Intermarché
La Barre de Monts	Intermarché
Noirmoutier / l'Épine	Super U
	Mr Bricolage
La Guérinière	Intermarché
Beauvoir-sur-Mer	Super U et Intermarché

L'implantation en Espace de Périphérie est ouverte aux commerces de plus de 250 m² de surface de vente, sauf sur les pôles structurants où le seuil est porté à 350 m², et sur le pôle majeur où le seuil est porté à 500 m².

Cependant, pour les pôles de l'île de Noirmoutier (La Guérinière / L'Épine / Noirmoutier-en-l'île), compte-tenu de la densité de commerces existants, ces seuils sont globalement portés à 400 m².

Un plafond de surface de vente par unité sera programmé pour éviter une surconsommation du foncier :

- Plafond de 2500 m² sur les pôles intermédiaires
- Plafond de 3000 m² sur les pôles structurants
- Plafond de 4000 m² sur le pôle majeur.

Les plafonds fixés par unité commerciale pourront être dépassés dans le cas de la réutilisation d'un bâtiment vacant. Il s'agit ici de favoriser un processus de renouvellement urbain à finalité commerciale pour limiter l'apparition de friches.

Ils pourront également être dépassés dans le cadre de l'implantation d'une typologie et/ou d'un format de commerce non présent sur le pôle commercial considéré.

3. Les zones artisanales

Leur fonction commerciale reste exceptionnelle. Elles ont pour vocation prioritaire, l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Une exception est acceptée à cette règle :

- La création de showrooms est acceptée à condition que la surface de ce showroom ne dépasse pas 50 % de la surface totale du même bâtiment clos où est exercée l'activité. Le showroom doit être en relation directe avec l'activité principale de l'artisan,

4. Les espaces de flux

L'urbanisation commerciale des espaces interstitiels de flux constitue à la fois :

- Un risque majeur de déstructuration de centralité.
- Une réponse adaptée pour gérer les flux ne pouvant être absorbés en période estivale par les infrastructures des centralités.

A ce titre, leur urbanisation commerciale doit rester exceptionnelle et orientée vers des espaces spécifiques.

Les intercommunalités pourront proposer des espaces de flux par territoire à condition de pouvoir en justifier l'existence par les flux touristiques.

5. Les commerces isolés

Les commerces situés hors centralité hors Espace de Périphérie et hors zone de flux ont vocation à voir leur agrandissement limité pour éviter la structuration de pôles isolés de toute urbanisation commerciale.

En conséquence, leur agrandissement est limité à 10% de la surface de plancher sur la période du DAAC.

6. Document cartographique

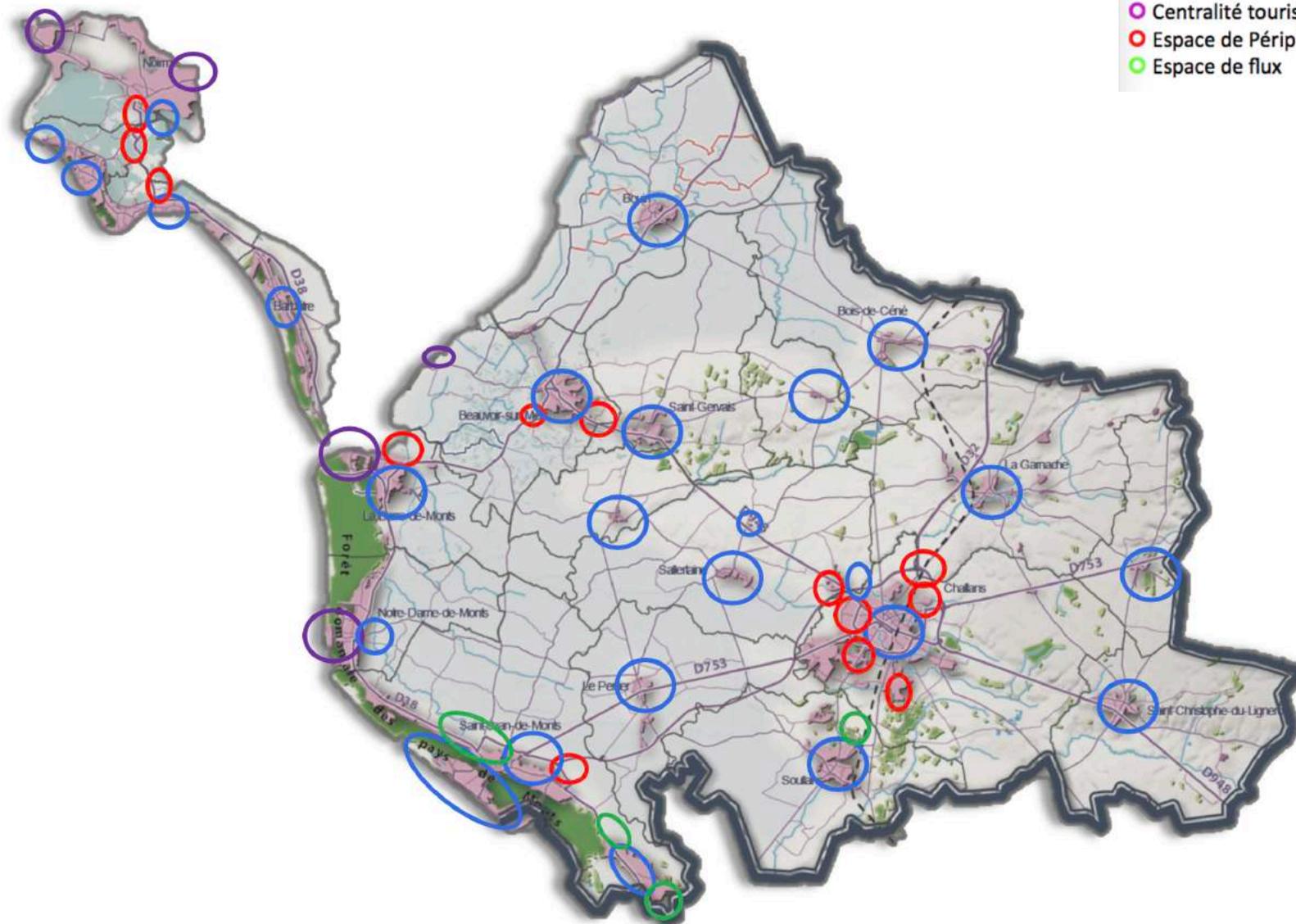
Les pages qui suivent montrent, secteur par secteur, les **localisations préférentielles du commerce** (*hors zones artisanales pour les Communes hors espaces de périphérie, dont la définition est du ressort de l'intercommunalité*).



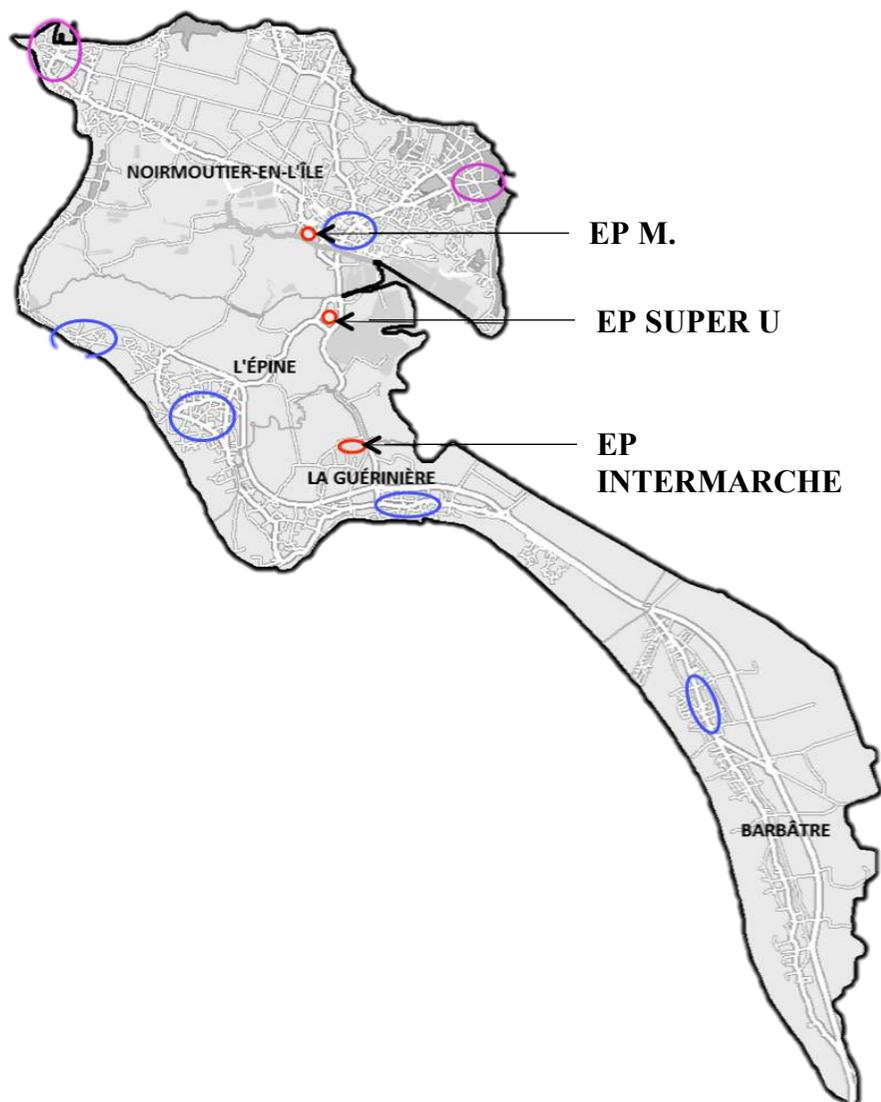
Cartographie d'ensemble

Légende :

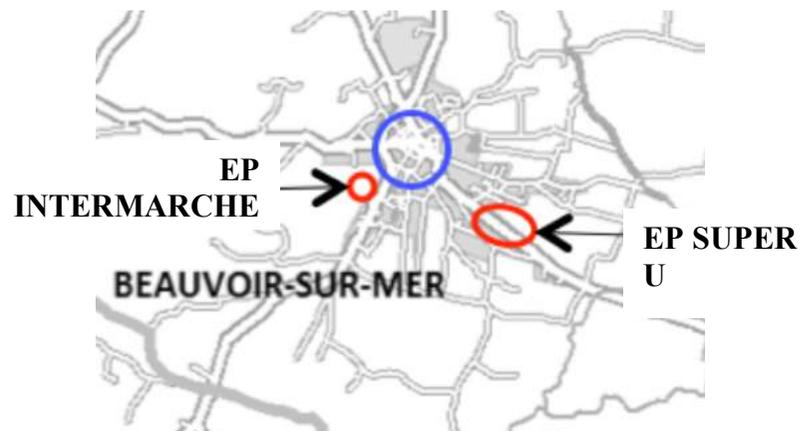
- Centralité
- Centralité touristique
- Espace de Périphérie (EP)
- Espace de flux



Zoom sur l'île de Noirmoutier



Zoom sur le pôle de Beauvoir-sur-Mer



Zoom sur le pôle de la Barre de Monts

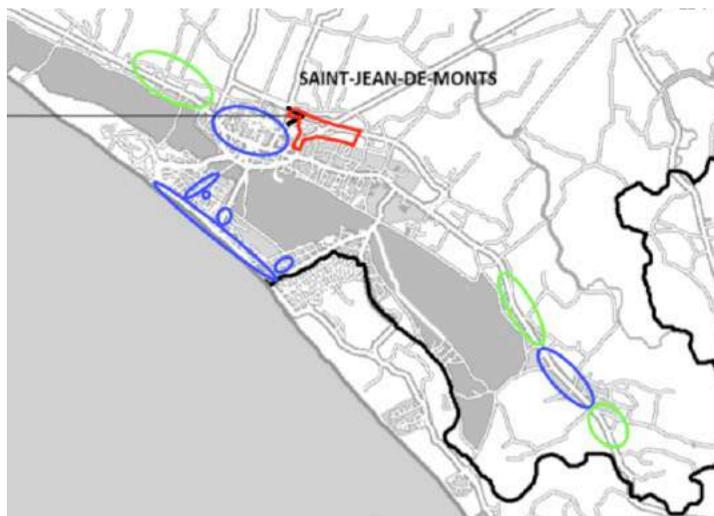
EP INTERMARCHE
(supprimé en cas de transfert ou de fermeture de la GSA)

ZONE DE FLUX
pouvant muter en EP en cas de déplacement de la surface présente

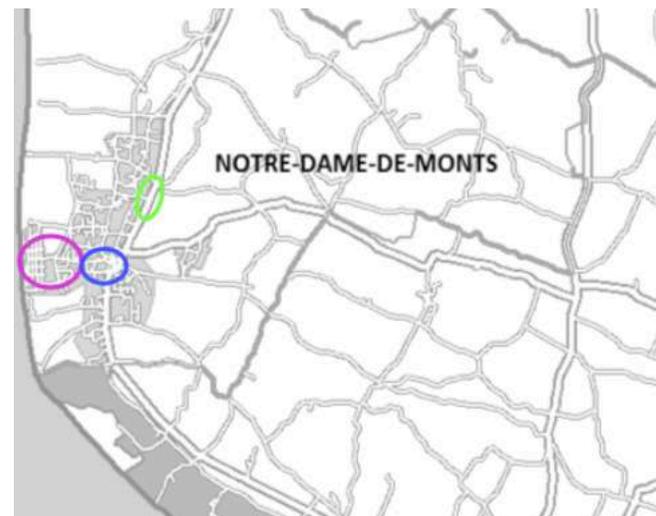


Zoom sur le pôle de Saint-Jean-de-Monts

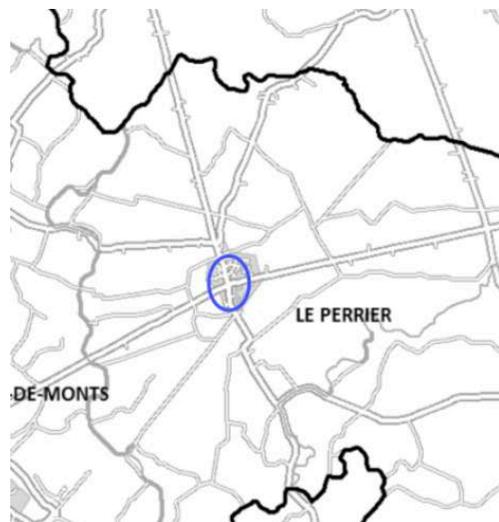
EP
INTER-
MARCHE
/ SUPER
U



Zoom sur le pôle de Notre-Dame-de-Monts



Zoom sur le pôle du Perrier



Zoom sur le pôle de Soullans



Zoom sur le pôle de Challans

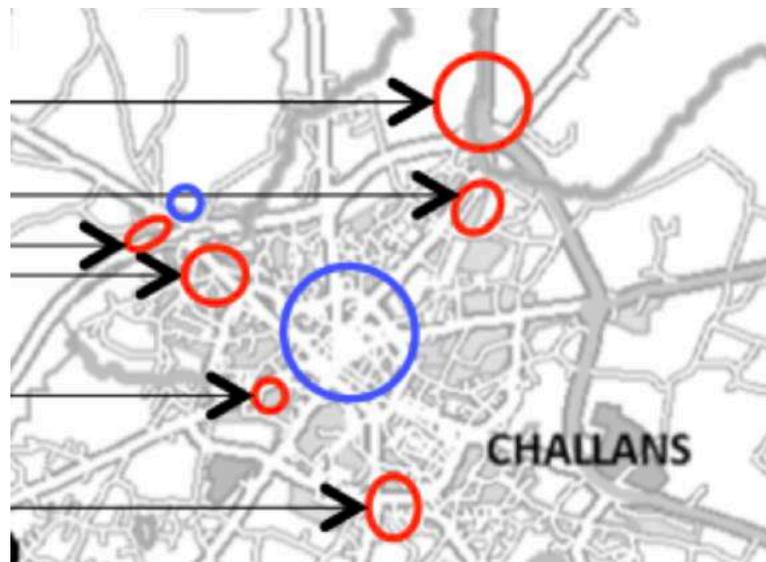
EP LA ROMAIZIERE 2

EP LA ROMAIZIERE 1

EP LES RIVES
ROMAINES
EP LES ALIZES

EP INTERMARCHE

EP HYPER U



Recommandations

Le DAAC a pour vocation à préciser les règles ou orientations qui s'appliquent aux espaces d'implantation préférentiels.

Centralités

- Favoriser le développement d'opérations mixtes qui favorisent la densification conjointe habitat/commerces/services.
- Maintenir les locomotives commerciales actuelles de plus de 300 m² en permettant leur extension sur site par une gestion programmée du foncier.

Structurer une offre nouvelle par renouvellement urbain et/ou en continuité d'urbanisation sur les centralités rétro-littorales.

Espaces de Périphérie

- Maitriser leur extension pour favoriser un modèle de densification et de renouvellement urbain.

Espaces de Périphérie (suite)

- Instaurer une conditionnalité de réaménagement des espaces extérieurs en préalable à tout projet d'implantation ou d'extension en recherchant la mutualisation des espaces extérieurs et des voies vertes avec les équipements voisins.
- Mettre en place une charte architecturale et paysagère ou à défaut soumettre tout projet à l'avis d'un expert du CAUE pour contribuer à améliorer les entrées de ville.



III UN TERRITOIRE VALORISE PAR UN MODE DE DEVELOPPEMENT RENOUVELE

1. L'architecture du territoire

Objectifs

Le PADD exprime, dans une carte schématique, les polarités futures du territoire, dans une optique de maillage et de détermination des niveaux urbains de chaque pôle, au bénéfice de l'ensemble du territoire aussi bien urbain que rural.

Ces catégories de pôles ont été définies en fonction des situations existantes, mais également en fonction du potentiel de développement :

- Démographique (population résidente, touristes) ;
- Économique (ampleur du tourisme/des activités productives, importance du/des pôles d'emplois) ;
- Géographique (localisation par rapport à la structuration du territoire la desserte routière et en transports en commun) ;
- Historiques (rôle du pôle dans le passé en lien avec l'importance qu'il revêt aujourd'hui).

Le début du D.O.O., qui décrit les objectifs des différentes parties du territoire, les orientations relatives au schéma économique, aux orientations du commerce, aux services et équipements participe également à préciser les objectifs et les ambitions de chacun des pôles.

Les orientations de mise en œuvre qui suivent visent à permettre de qualifier plus précisément les modalités d'urbanisation des pôles et leur contribution à l'atteinte des objectifs globaux du SCOT.

Orientations de mise en œuvre

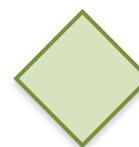
La détermination, dans le PADD, de pôles du territoire, pourra se concrétiser par des objectifs de développement économique et, en

conséquence, démographique (dans une optique d'équilibre habitat/emploi et de réduction des navettes domicile-travail) supérieurs à la moyenne, qui seront programmés par les PLU en prenant en compte, par ordre décroissant :

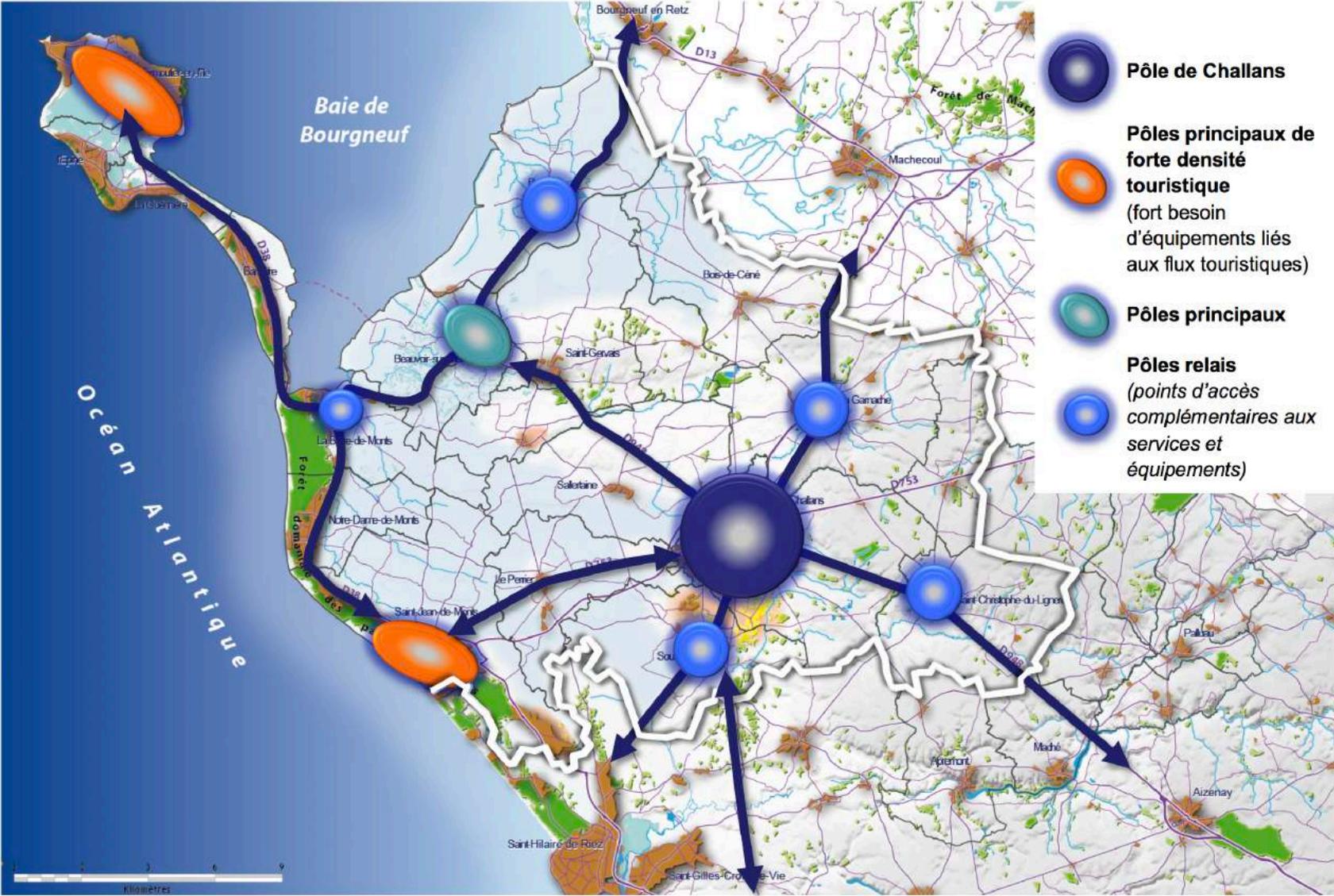
- La catégorie du pôle concerné dans le PADD ;
- L'accessibilité en transports collectifs (fer, cars) et l'accessibilité routière ;
- Les capacités de développement économique en fonction de l'accessibilité, des demandes d'extension des entreprises, des demandes d'installation, etc...
- Les ressources urbaines existantes : commerces, équipements, services, réseaux, ainsi que les besoins en services et équipements à court et moyen terme ;
- Les capacités foncières et spatiales, dans le cadre, le cas échéant, des limitations légales ou réglementaires en vigueur, prenant en compte la gestion de l'environnement telle qu'envisagée dans la première partie du D.O.O. du SCOT, et la gestion des surfaces agricoles telle qu'envisagée dans la seconde partie du D.O.O.

Il est rappelé que ces critères d'analyse concernent l'importance relative des extensions urbaines, les surfaces comprises dans l'enveloppe urbaine existante à la date d'approbation du SCOT n'étant pas limitées par le SCOT, non plus que le nombre de logements, d'activités ou de commerces pouvant y être créés.

Ces mêmes critères permettront d'analyser, au niveau du SCOT, des EPCI et des communes, les besoins spécifiques des communes ne constituant pas un pôle du territoire, dans le cadre des objectifs globaux de consommation d'espace pour l'activité et l'habitation, et dans l'objectif de permettre le renforcement des communes rurales, et notamment de leur centre-bourg ou centre-village, au compte du secteur du territoire auquel elles appartiennent, voir au compte du territoire du SCOT du Nord-Ouest Vendée tout entier.



Rappel du PADD : une structuration des polarités d'emploi, de services et de commerces



2. Les transports et les déplacements

Objectifs

Le volet « transports et déplacements » du SCOT a comme objectif de fluidifier les déplacements de toute nature (motifs professionnels, affaires personnelles, études, tourisme et loisirs), dans le cadre des ambitions de développement économique et démographique du territoire, et dans la perspective de diminuer les déplacements individuels motorisés, et donc les nuisances et les émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment grâce à une meilleure liaison habitat ⇔ emploi et équipements ⇔ habitat.

Ce volet est donc intimement lié à celui de l'architecture du territoire et des modes d'urbaniser.

Mais au-delà des déplacements internes au territoire, « l'accroche » du territoire du SCOT du Nord-Ouest Vendée aux grands réseaux régionaux, nationaux et internationaux d'échange est un élément fort de l'atteinte des objectifs économiques du SCOT.

Dans les faits, les compétences du SCOT¹ en matière de transports et de déplacements sont des compétences partagées, notamment avec le Département, la Région et l'État, le SCOT définissant les conditions urbaines des évolutions des transports et déplacements et déterminant les priorités des infrastructures et des services de transport « en prenant en compte les programmes d'équipement de l'État, des collectivités locales et des établissements et services publics ».

¹ Article L. 141-13 du code de l'urbanisme : « Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les

Orientations de mise en œuvre

Les conséquences de l'évolution des réseaux externes

Les évolutions prévues ou programmées ou envisagées à plus ou moins long terme :

- notamment l'évolution, programmée par le Conseil Départemental, du réseau des routes à grande circulation : doublement de la D948 sur la portion Challans-Aizenay, en direction de La Roche-sur-Yon, doublement de la D32, des Sables-d'Olonne à Challans, contournement Sud de Challans, avec la mise en 2*2 voies, pour finaliser la boucle périphérique ;
- et, à la suite de la modernisation de la ligne Challans/Nantes, avec une électrification permettant de la rendre parcourable par les TGV, une réflexion à mener, le cas échéant, sur de nouvelles dessertes ;

conduisent à renforcer, de facto, la place et le rôle du pôle de Challans au sein du Département et au sein du territoire du SCOT, à la fois comme point d'arrivée des grands réseaux externes et comme point de départ des réseaux internes.

Ces deux éléments convergent pour faire du pôle-gare de Challans un élément central pour le développement et la fluidité des réseaux de transport du territoire, ce qui implique le renforcement de son rôle de pôle d'échanges multimodal (TER, voitures particulières, cars, bus, modes doux, stationnements) dans le cadre d'un aménagement adapté et phasé en fonction de l'arrivée effective des infrastructures.

A ce pôle multi-modal, il convient d'ajouter la réflexion sur le développement de pôles facilitant l'inter-modalité à Saint-Jean-de-Monts, à Noirmoutier-en-l'Île et à Beauvoir-sur-Mer.

grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs. »



La finalisation du réseau routier externe

Au-delà des évolutions programmées, la priorité du territoire est la finalisation de l'axe Nantes/Challans par la mise à 2x2 voies des derniers tronçons en 2x1 voies, axe qui concerne le département de Vendée, et, surtout, le département de Loire-Atlantique.

Également, la mise en 2x2 voies de l'axe Challans/La Roche-sur-Yon représente un objectif du territoire.

Enfin, pour le SCOT du Nord-Ouest Vendée, le projet routier envisagé sur le littoral Sud de la Loire-Atlantique, avec un doublement de la D13/D213 Pornic/Saint-Nazaire, permettrait une accessibilité améliorée pour la D32/D95 (en Loire-Atlantique) et, plus généralement, pour le nord du SCOT du Nord-Ouest Vendée via Bourgneuf-en-Retz.

Dans ce cadre, un schéma territorial des déplacements sera envisagé, notamment pour étudier l'articulation des différents modes de transport (notamment fer/TAD/services réguliers de bus, etc...).

L'amélioration du réseau routier interne

L'objectif du SCOT, dans ce domaine est :

- la réalisation du contournement Est de Challans ;
- l'amélioration de la liaison Challans/Noirmoutier, qui permettra d'améliorer, globalement, la liaison avec le littoral et notamment avec la commune de La Barre de Monts et donc la liaison entre le continent et l'Île-d'Yeu à Fromentine ;
- la réalisation de la déviation de Beauvoir-sur-Mer et Saint-Gervais ;
- la réalisation de la déviation de Pont-Habert à Sallertaine.

Les modalités de réalisation de cette amélioration sont complexes, et peuvent prendre la forme d'un reconditionnement de l'itinéraire, de déviations, de contournements, voire de la réalisation de tronçons nouveaux.

La desserte interne en transports collectifs

Dans ce domaine, deux questions sont à l'ordre du jour :

- Tout d'abord, et au-delà des questions touristiques, l'amélioration des transports par cars (TER et réseau départemental) en termes de cadencement et de desserte ;
- Ensuite, le développement de la desserte touristique vers, notamment, Saint-Jean de Monts et Noirmoutier, en liaison cadencée avec l'évolution de la desserte ferroviaire de Challans, et dans l'optique d'un service fonctionnant à l'année en soutien aux projets de dé-saisonnalisation de l'activité touristique.

A moyen terme, dans le cadre de ces évolutions souhaitées, l'organisation, prévue par le SCOT, des polarités du territoire conduit à envisager des pôles de rabattement, outre celui, principal, de Challans, à Noirmoutier, Saint-Jean-de-Monts, sur des sites à déterminer plus finement, permettant d'envisager, en fonction des projets TER et du Département, de véritables pôles multimodaux secondaires, avec des gares routières, des services et des aires de stationnement dédiées.

Les transports urbains, qui concernent Challans (« Chall'en bus »), Saint-Jean de Monts (service renforcé l'été) et Noirmoutier (service estival) pourraient, à terme, bénéficier de ces pôles de rabattement, dans le cadre d'une amélioration du service dépendant des mobilités réelles de la population permanente et de la fréquentation touristique.

De ce point de vue, le Nord-Ouest Vendée, malgré le handicap d'une desserte ferroviaire uniquement centrée sur Challans (malgré la proximité relative des gares de Machecoul et Bourgneuf-en-Retz pour certaines parties du territoire), prépare les conditions d'une évolution de ses mobilités et du report modal vers les transports collectifs, comme conséquence de l'organisation des pôles urbains du territoire qu'il met en place et de leurs conséquences en termes de services de transport.

Ces projets sont complétés par le développement du co-voiturage, encouragé par le Conseil Départemental, avec, actuellement, trois pôles

principaux à Challans, Saint-Jean de Monts et Noirmoutier, qui pourraient être prolongés à terme par la création d'aires de co-voiturage à proximité des liaisons routières avec les principaux centres urbains et par l'intégration de ces espaces dans les projets routiers programmés.

Les PLU, dans cette optique, détermineront les sites les plus propices à la création, à terme, de pôles de rabattement et, le cas échéant, en liaison avec le Département, d'aires de covoiturage, d'aires de stationnement pour les transports collectifs, le cas échéant de points d'information et prendront les mesures nécessaires (le cas échéant sous forme d'emplacements réservés) au maintien de leur disponibilité.

Ces orientations seront déterminées en tenant compte des temps de transport, notamment au départ ou à l'arrivée des pôles de rabattement envisagés (cf. cartes page suivante).

La gestion des stationnements

Les besoins du territoire conduisent à envisager une action à trois niveaux :

- Sur le littoral plus spécifiquement, afin de réduire l'impact de la voiture particulière, des parkings-relais seront étudiés, avec des navettes, notamment lorsque ces parkings seront installés dans le rétro-littoral.
- A La Barre-de-Monts-Fromentine, pour permettre la liaison avec l'île d'Yeu, le développement des emplacements de stationnement sera recherché dans la plus grande proximité avec l'embarcadère. Les élus souhaitent qu'une réflexion s'engage à l'échelle du SCOT du Nord-Ouest Vendée, s'agissant, d'une part de la création d'un maillage de parkings relais permettant réduire la pression foncière sur la commune de La Barre-de-Monts (liaison avec l'île d'Yeu) et d'autre part sur les aires de grands passages ;
- Dans les villes et les bourgs, le développement des emplacements de stationnement au centre, éventuellement mutualisés avec ceux de nouvelles constructions résidentielles.

Les voies vertes

Comme envisagé dans le chapitre consacré au tourisme, l'objectif du territoire favorise le développement des chemins de randonnée, pistes cyclables et voies vertes à l'échelle du territoire, dans le cadre du *schéma de cohérence des itinéraires de randonnée cyclables, pédestres et équestres*, qui concerne la partie continentale du territoire.

Ce développement est envisagé à la fois comme moyen de développement des modes doux pour la population permanente (trajets domicile-travail, études, motifs personnels, loisirs et commerce) et pour la population touristique (transit touristique).

Les trois grands objectifs du schéma sont de qualifier l'offre de loisirs et de nature du territoire, de proposer un réseau cohérent de voies vertes aux résidents locaux afin de pouvoir identifier ce territoire comme destination « multi-activités de pleine nature et d'adapter le réseau local aux schémas ou plans régionaux et départementaux en matière d'itinéraires de randonnées.

L'objectif est d'élaborer des produits touristiques adaptés à même d'attirer la clientèle touristique, et ce en toute saison, de proposer une réponse aux attentes de la population locale en recherche d'un cadre de vie toujours meilleur et d'offrir une meilleure irrigation de l'ensemble du territoire et une valorisation de l'offre complémentaire (lieux de visite, sites remarquables, ...) dans une perspective qualitative et thématique.

Les collectivités du territoire ont déjà aménagé de très nombreux itinéraires : après la réalisation de la piste St. Jean-de-Monts/Challans, les secteurs prioritaires, à partir des pistes cyclables existantes, sont la boucle intérieure du littoral sud au littoral nord, et de la boucle intérieure à la piste existante à l'est du territoire (cf. carte du PADD ci-après).

Les PLU, en lien avec le schéma de cohérence, qui vise à « *privilégier de manière incontournable le développement des sites propres (voies vertes, chemins)* », et en lien avec les collectivités voisines (pour la partie cyclable et équestre principalement), réserveront les emplacements nécessaires à ces voies vertes et envisageront, le cas échéant, la localisation, sur ces parcours de services et de commerces adaptés (restauration, gîtes et chambres d'hôtes, location de matériel, etc...).





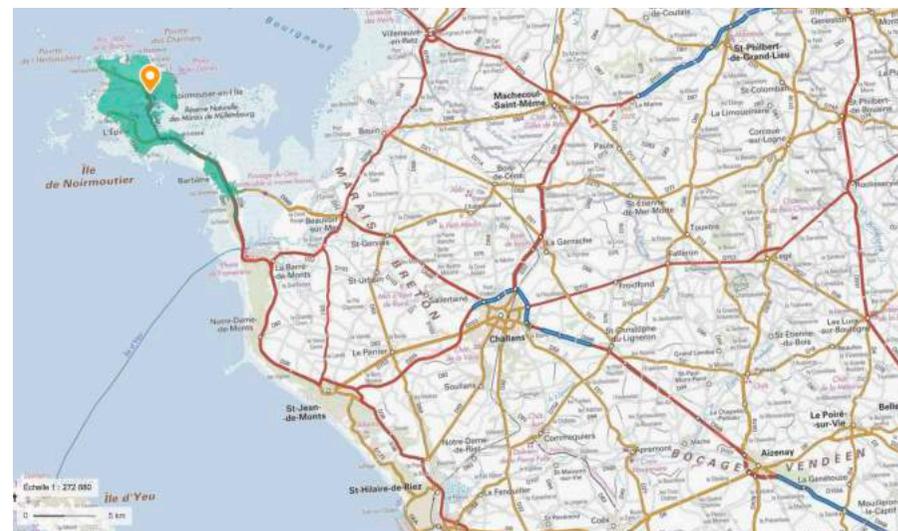
**Temps de déplacement en voiture particulière au départ de Challans :
isochrone de 30 minutes**



**Temps de déplacement en voiture particulière au départ de Challans :
isochrone de 15 minutes**



**Temps de déplacement en voiture particulière au départ de Saint-Jean-de-Monts :
isochrone de 15 minutes**



**Temps de déplacement en voiture particulière au départ de Noirmoutier-en-l'Île :
isochrone de 15 minutes**

IV LE DEVELOPPEMENT ET L'AMENAGEMENT DU LITTORAL

1. Les objectifs du développement du littoral

Permettre un nouveau développement économique et résidentiel du littoral

Dans le cadre de l'application de la loi littoral et de la détermination d'une capacité d'accueil des espaces littoraux, l'objectif du SCOT est de permettre un développement équilibré du secteur littoral, au travers :

- D'une évolution économique mixte qui allie développement touristique et développement productif, au travers :
 - De l'organisation et du développement des activités qui exigent une proximité immédiate de l'eau et notamment :
 - Les ports de plaisance, les activités d'entretien, voire de réparation, et les mouillages, pour lesquels un très fort besoin est perceptible, et qui doivent pouvoir accroître leurs capacités (par l'extension du domaine portuaire) sous réserve des prescriptions liées à l'environnement et aux risques.
 - Les ports de pêche et notamment celui de l'Herbaudière, qui doivent pouvoir se moderniser et favoriser l'innovation : dans ce cadre, le confortement et le développement des activités marines et leur valorisation est favorisé, ainsi que l'entretien durable des ports, notamment pour préserver le bon fonctionnement des estrans et les capacités d'entrées et de sorties.
 - Les installations de mise à l'eau, rendues nécessaires par les nouvelles pratiques des usagers ;



- Les zones salicoles, conchylicoles, aquacoles, et, plus généralement, les cultures marines à terre et en mer, et leurs annexes, qu'il s'agisse de concessions qui doivent être protégées, et, le cas échéant, étendues, ou de parcelles privées (dont les polders), pour lesquelles les documents d'urbanisme locaux définiront les espaces susceptibles d'accueillir les équipements nécessaires par un zonage et règlement ad hoc, et des orientations d'aménagement particulières sur ces secteurs.
- Les ports à sec, pour lesquels plusieurs projets se développent sur le territoire (notamment sur les communes de La Barre-de-Monts, Notre Dame-de-Monts et Saint-Jean-de-Monts), et que le SCOT favorise en raison de leurs moindres impacts sur le littoral.
- L'éolien en mer, pour lequel le territoire sera attentif aux conséquences économiques et environnementales, et auquel, le cas échéant, le PLU prévoira les emplacements nécessaires aux installations techniques.

- Le tourisme se développera avec un objectif d'élargissement de la saisonnalité, au travers d'une capacité d'hébergement de qualité.

Le SCOT met en avant l'importance des campings dans la capacité touristique du territoire, avec, dans certains cas, un besoin d'extension que le SCOT envisage, sous réserve de l'application de la Loi littoral.

Cette capacité favorisera l'utilisation des sites et constructions existantes, sous réserve des exigences de la gestion des risques et de la gestion environnementale.

- D'une évolution résidentielle mesurée mais permettant de limiter le vieillissement de la population et donc l'accueil de ménages actifs dont la présence est au demeurant rendue nécessaire par le

développement des pôles d'emploi littoraux que sont les communes balnéaires ;

- D'une mise en œuvre des plans de prévention des risques, notamment d'inondation (Plans de Prévention des Risques Littoraux qui induisent des limitations de l'urbanisation et qui sont opposables aux PLU – cf. première partie du DOO) et des programmes d'action de prévention des inondations (PAPI) et dont l'objectif est d'accompagner et de financer des actions qui répondent à trois objectifs prioritaires :
 - Augmenter la sécurité des populations exposées ;
 - Stabiliser sur le court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages potentiels liés aux inondations,
 - Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

2. Les objectifs de l'aménagement du littoral

Objectifs

Le littoral du SCOT du Nord-Ouest Vendée est un espace complexe du point de vue de son fonctionnement, de son mode de développement, et de sa fragilité environnementale.

La pression anthropique sur le littoral est forte et cet espace est soumis à des évolutions spécifiques qui intéressent le SCOT :

- Parce que le littoral et son arrière-pays constituent un système spécifique complexe (rétro-littoral / côtier / îlien / maritime - et benthique...);
- Parce que le littoral représente globalement pour le territoire du SCOT un enjeu global, en raison de sa sensibilité, de la richesse de son patrimoine naturel et bâti, de sa réalité touristique et résidentielle et de sa capacité de création d'emploi et de richesses.

En particulier, les communes du littoral touristique sont des pôles d'emploi (nombre d'emplois sur place supérieur au nombre des actifs occupés) : il importe donc de préserver, au profit de tout le territoire, ce potentiel tout en garantissant sa durabilité sur le long terme.

Ces réalités appellent un aménagement spécifique du littoral, pour laquelle l'échelle du SCOT est pertinente, prenant en compte son économie spécifique (tourisme, ports, pêche, cultures marines, autres activités économiques) et ses besoins propres dans le cadre des marges de manœuvres existantes au sein des mesures de protection édictées par la Loi et les règlements.

La Loi littoral édicte un principe général de continuité des espaces urbanisés, une gestion spécifique des différentes catégories d'urbanisation, des coupures d'urbanisation, et une réflexion sur la capacité d'accueil globale du littoral.

Ces prescriptions concernent les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, les espaces du conservatoire du littoral, les espaces proches du rivage (EPR), la bande des 100 mètres.

Compte tenu de l'impact de la Loi littoral sur l'aménagement du littoral, les modalités spécifiques de son application sont détaillées, dans l'optique de participer à la sécurisation juridique des orientations du SCOT et des PLU.

Orientations de mise en oeuvre



Les caractéristiques générales de l'aménagement du littoral

L'objectif du SCOT est de permettre à l'ensemble du territoire de bénéficier de la capacité de développement économique du littoral, dans une perspective, décrite dans le chapitre consacré au tourisme, d'extension du domaine touristique à l'arrière-pays et de désaisonnalisation permettant une meilleure utilisation des sites et infrastructures existants.

L'aménagement du littoral s'inscrit dans les orientations du SCOT qui ont, dans les chapitres précédents, organisé la préservation des espaces les plus remarquables ainsi qu'une trame verte et bleue de gestion des espaces environnementaux, et identifié les principales coupures d'urbanisation.

Les principes d'aménagement définis dans la loi littoral, « *développement en continuité des bourgs, agglomération et villages* » traduisent (en les précisant, les renforçant et les « concentrant » sur un espace restreint) des principes généraux applicables à tout le territoire français dans le cadre de la lutte contre la consommation d'espace, le mitage et la banalisation des espaces urbains.

Ainsi le SCOT vise à faire évoluer le développement résidentiel en prenant en compte, dans sa programmation de l'offre de nouveaux logements, les capacités de la partie littorale, tout en favorisant une évolution répondant à l'enjeu du vieillissement de la population.

La gestion des risques, notamment de submersion marine, suppose de ne pas accroître la vulnérabilité du territoire.

Les conséquences en termes d'aménagement sont de ne pas accroître la population soumise à ces risques, avec une exigence spécifique pour les cœurs urbains.

Il faut, enfin, insister sur l'importance économique, touristique et identitaire des activités liées aux cultures marines (conchylicoles, aquacoles, etc..).

Le développement de cette filière suppose notamment de réserver les espaces nécessaires à cette activité, notamment par un zonage adapté dans les PLU, aussi bien en mer qu'à terre (terre-pleins, claires, bassins, bâtiments), et de la valoriser tout en facilitant les évolutions, la modernisation, les expérimentations et la diversification.

Il suppose également des actions continues pour la préservation et la reconquête, le cas échéant, de la qualité des eaux conchyliques.

Il faut noter à ce propos que la Loi ELAN a précisé les conditions dans lesquelles il est possible de déroger à la condition générale de continuité de l'urbanisation dans l'ensemble des communes littorales :

« Art. L. 121-10 : Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Les agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés

Les agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés peuvent être développés « en continuité » et de façon proportionnée à leur taille

(espaces en rose sur les cartes) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT (comme par exemple les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation) ou de documents « supérieurs ».

La gestion du paysage et la protection de l'espace agricole nécessitent en effet de ne pas disperser le développement mais en revanche :

- d'optimiser et valoriser ces espaces qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ;
- de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages.

Rappel : pour la mise en œuvre du parti d'aménagement et les objectifs d'extension ou de confortement, les documents d'urbanisme et d'aménagement devront adapter la capacité d'accueil de ces espaces aux autres objectifs du DOO : qu'il s'agisse :

- de la gestion des risques,
- de la gestion environnementale et notamment de l'eau et de la trame verte et bleue,
- de la préservation de la qualité des paysages,
- mais aussi les autres objectifs liés à la mise en œuvre de la loi littoral (espaces, remarquables, espaces proches du rivage, bande des 100 m...).

Conformément à la Loi ELAN (adjonction à l'article L. 121-3 du Code de l'Urbanisme), le SCOT précise les principes d'identification des agglomérations et villages définit leur localisation.

Les villages sont définis par la présence d'une ou plusieurs caractéristiques :

- Une densité significative établissant une différence avec une urbanisation diffuse ;

- Une taille significative, constitué d'habitations ou d'espaces d'activité ou de services ;
- L'organisation autour d'un noyau urbain historique ou traditionnel ;
- Un profil urbain, caractérisé par des fronts bâtis continus ou faiblement discontinus ou une trame viaire serrée ;
- Une importance suffisante pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou culturels et/ou commerciaux et/ou économiques).

Les agglomérations sont définies, outre les caractéristiques par qui déterminent les villages, par la taille de l'emprise ou des constructions, la présence d'une centralité structurante et constituant un lieu de vie reconnu avec services.

Le SCOT définit la localisation des villages dans les cartes des pages suivantes, pour chaque façade maritime du Nord-Ouest Vendée.

La délimitation précise de ces espaces est du ressort des PLU conformément à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que la Loi ELAN prévoit, pour des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages, hors bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage, et sous certaines conditions, l'autorisation de constructions « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative /es caractéristiques de ce bâti».

Ces constructions peuvent être prévues par une modification simplifiée du SCOT engagée avant le 31 décembre 2021 (et ultérieurement par une révision ou une modification de droit commun) ou être directement autorisées jusqu'au 31 décembre 2021, avec l'accord de l'Etat, ces procédures étant soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La préservation des espaces remarquables du littoral :

Le SCOT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral (cf. cartes d'aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation).

Les documents d'urbanisme précisent localement, en prenant en compte les activités économiques présentes, la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCOT, ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant, sur les dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'une concertation avec les représentants des activités installées dans ces espaces.

Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- Les aménagements légers et mises aux normes des bâtiments d'exploitation agricole, conchylicole et salicole, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Le SCOT localise et protège également les parcs et ensembles significatifs boisés à son échelle, que les PLU délimitent et complètent le cas échéant.



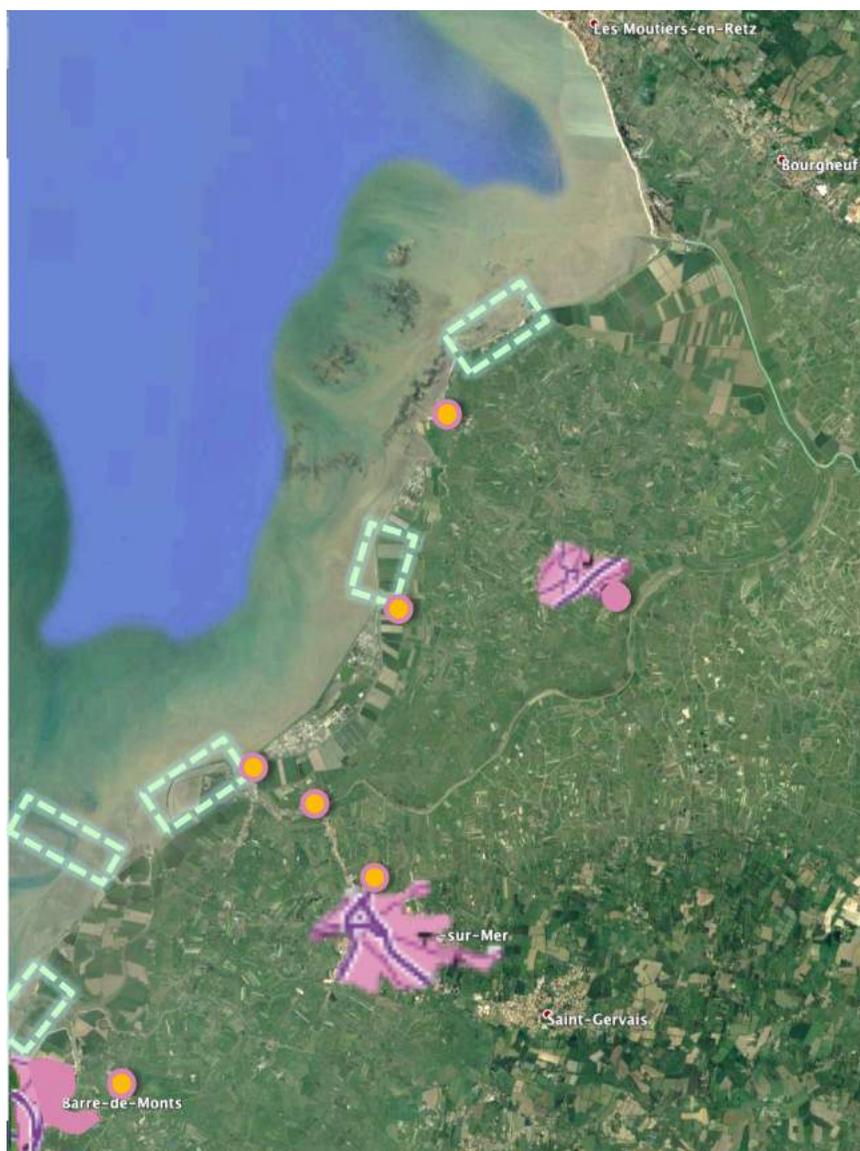
Recommandations

Il est rappelé le texte actuellement en vigueur qui détermine ces aménagements légers admis, à savoir :

- *lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- *S'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires aux activités économiques ;*
- *À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - a) *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*
 - b) *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.*

On trouvera dans cette partie une série de cartes déterminant certains secteurs et espaces du littoral ; pour des raisons qui tiennent à la conformation spécifique du littoral du Nord-Ouest Vendée, ces cartes sont déclinées sur trois côtes : celle du Nord du territoire, celle du Sud et celle de l'île de Noirmoutier.

Ces cartes sont des cartes de principe qui visent à baliser la mise en oeuvre des espaces de la Loi littoral, à l'échelle du SCOT, les PLU ayant la charge, le cas échéant, de les préciser ou de les faire évoluer en compatibilité avec le SCOT sur la base d'études spécifiques ou de leur connaissance du terrain.



-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable





-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable

La préservation des coupures d'urbanisation :

Le SCOT localise à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral (cf. cartes ci-après).

Les documents d'urbanisme les délimitent et peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Pour affiner cette délimitation, les PLU prennent également en compte les enjeux de reconquête agricole littorale concernant notamment les sièges d'exploitation qui ne pourraient entrer dans le cadre des occupations admises ci-dessous.

Enfin, il appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau, pour compléter le cas échéant celles que le SCOT définit à l'échelle du territoire.

Comme les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation.

Seules peuvent être admises des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants ;
- Équipements légers de sport et de loisirs ;
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc...).

Recommandations

Les collectivités défissent des projets de gestion dans ces coupures pour éviter leur enrichissement et mieux en affirmer l'usage agricole, ou l'usage de loisirs et de nature dans une perspective d'accueil organisé du public pour la découverte et la valorisation de ces espaces.

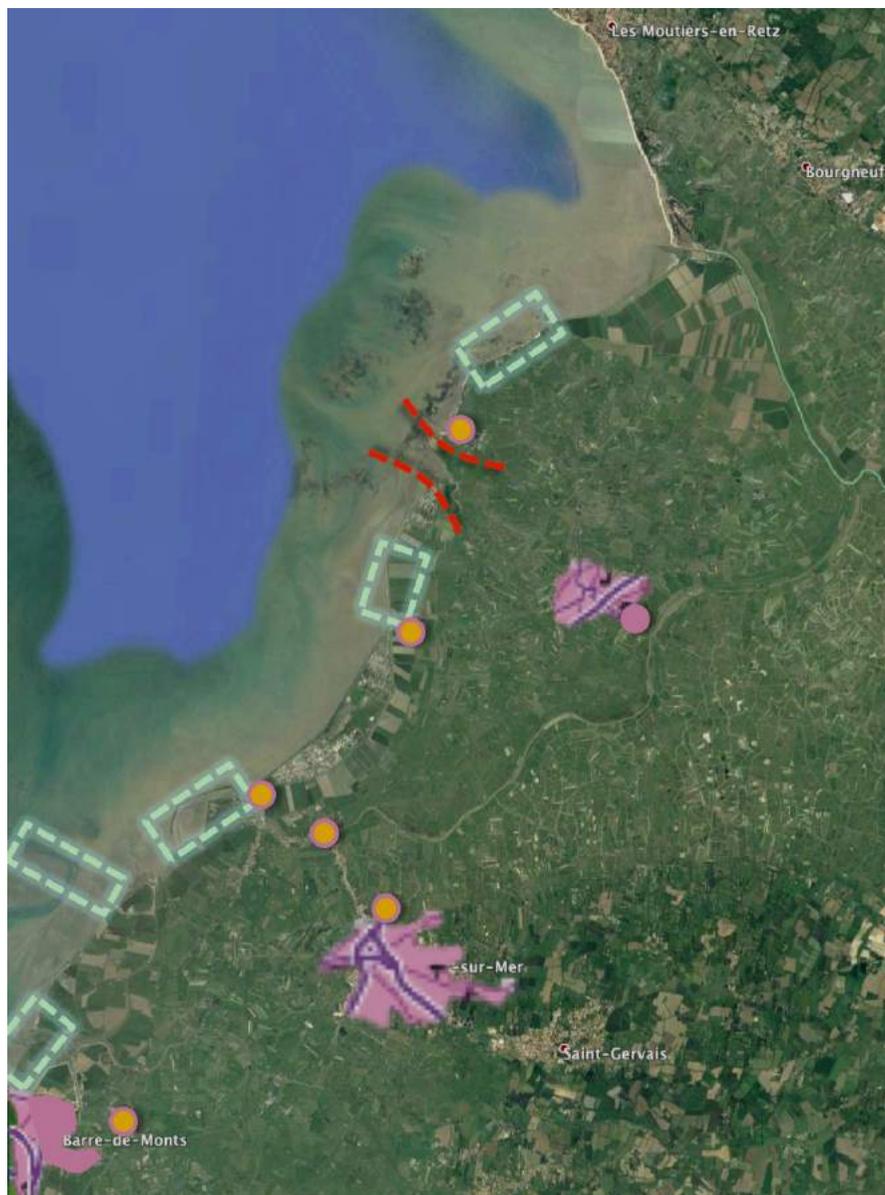
La gestion de l'urbanisation hors agglomérations et villages définis par le SCOT :

Les documents d'urbanisme définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées à caractère exceptionnel) en cohérence avec les enjeux agricoles et hors espaces concernés par la loi littoral.

Pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs non prévus dans le parti d'aménagement du SCOT, dès lors qu'ils constituent des secteurs de taille et de densité significatives.

Concernant les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en secteur naturel et agricole autorisés par le code de l'urbanisme, les PLU détermineront les conditions de gabarit, d'emprise au sol et de densité compatibles avec les enjeux agricoles et la loi littoral.





-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable
-  Coupure d'urbanisation



-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable
-  Coupure d'urbanisation



La gestion des espaces proches du rivage :

Les règles d'urbanisation des espaces proches du rivage dans le cadre de la notion d'extension limitée des agglomérations et villages :

- Permettront l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCOT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;
 - Ne conduiront pas à un cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;
 - Permettront de répondre à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
 - Prendront en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;
- Permettront le maintien d'une activité agricole sous réserve des prescriptions d'insertion paysagère et de prise en compte de l'environnement ainsi que le cas échéant le développement des activités conchylicoles et salicoles.

Il faut rappeler que dans les espaces proches du rivage, (à l'exception bien entendu des espaces remarquables), les installations ou extensions d'exploitations agricoles isolées (pour prise en compte des servitudes d'exploitation) ne sont pas autorisées dans le cadre de la dérogation prévue à l'article L 146-4.

La gestion de la bande des 100 mètres :

La réalisation d'aménagements dans la bande des 100 m dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements.

La localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé.

Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage.

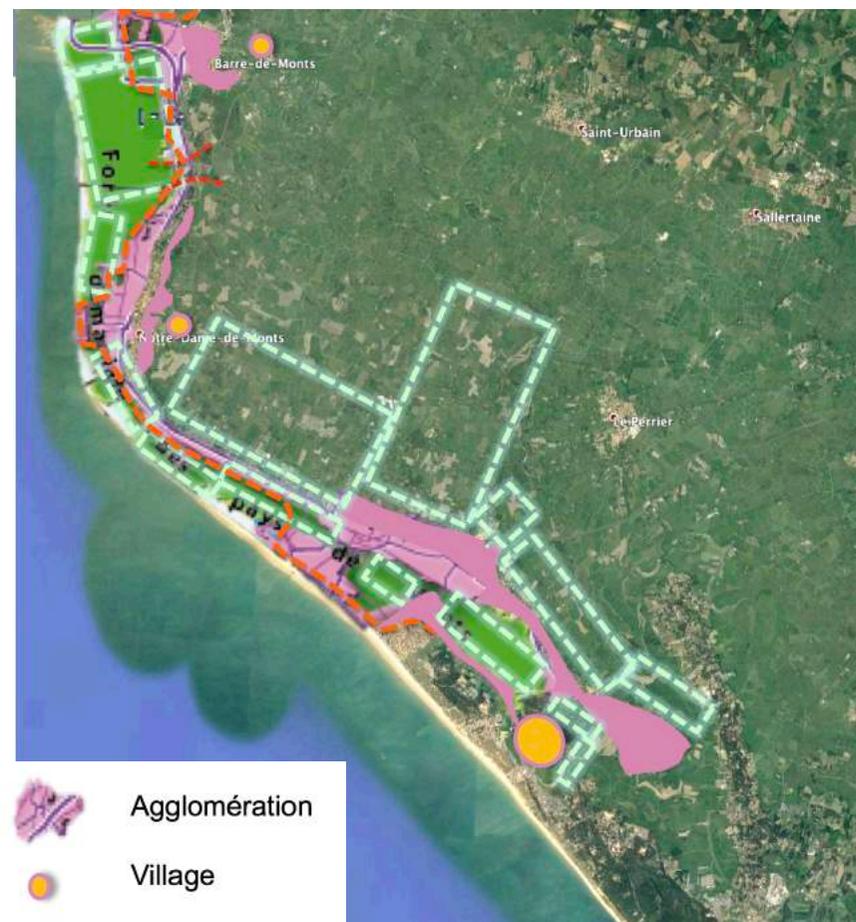
Dans les espaces urbanisés, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage.

Elles devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer.

En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions / installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCOT et qui sont les suivantes :

- Les activités de cultures marines telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (ou les ateliers de mareyage) ;
- Les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours) ;
- Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des baignades.

La réalisation de ces constructions est subordonnée à la réalisation préalable d'une enquête publique.



-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace proche du rivage





-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace proche du rivage

Alléger les pressions littorales et intégrer une gestion continue de la capacité d'accueil

Le développement harmonieux de l'ensemble du territoire, notamment dans le sens d'un équilibre entre littoral et rétro-littoral suppose une exacte appréciation de la capacité d'accueil et sa définition sur l'ensemble du territoire.

La capacité d'accueil n'est pas une notion définie une fois pour toute sur le territoire : elle peut évoluer, en s'accroissant ou en régressant, en fonction du projet et de la réalisation d'équipements.

Sa détermination est à la frontière des appréciations existant/souhaitable.

- **Dans l'existant**, elle doit tenir compte, dans le cadre du fonctionnement du territoire, des limites dans lesquelles le maintien ou le développement de l'activité humaine (activité comprise dans le sens le plus large) est supporté par l'environnement.

Pour déterminer ces limites, il faut tenir compte notamment de l'offre de services existants, de la capacité en termes de fonctionnement et de gestion, et de la sensibilité des milieux environnants.

- **Dans le futur**, elle doit prendre en compte le développement souhaité sur l'ensemble du territoire, qui peut induire la nécessité de développer certains sites, mais peut également se traduire à travers une réorganisation de l'aménagement dans une logique d'amélioration de la gestion environnementale.

Dans un territoire littoral et touristique, la capacité d'accueil s'appuie sur un équivalent habitant intégrant ces flux touristiques et non sur la seule population légale.

Il est important de rappeler ici que la stratégie du SCOT implique une politique touristique de qualité en articulation étroite avec les atouts du territoire.

La capacité d'accueil s'évalue donc de manière dynamique en intégrant sur la base de la situation actuelle l'impact des différentes politiques du SCOT, qu'il s'agisse de ses objectifs de croissance comme de celles permettant d'améliorer le niveau des ressources environnementales sociales et économiques.

Cette appréciation dynamique de la capacité prend appui sur une analyse des implications du projet sur les ressources du territoire, pour les différentes catégories d'objectifs définis par le SCOT :

- Attractivité économique
- Attractivité résidentielle
- Services et équipements
- Paysage et espace
- Infrastructures et mobilités
- Energie
- Biodiversité
- Eau et assainissement.

