
Diagnostic transversal et prospectif





SOMMAIRE

Le contexte de la révision	4
La révision du scot des Sables d’Olonne Agglomération	P.6
Le diagnostic dans la révision du scot	P.8
Les conséquences des évolutions administratives et du périmètre	P.9
Introduction : le positionnement du territoire	12
Un positionnement central ?	P.14
Une diversité interne ?	P.18
Les conséquences des évolutions administratives et du périmètre	P.9
Des flux et une visibilité « à spectre étroit » ?	24
Un territoire dans des flux nationaux et internationaux	P.26
Un territoire dans des flux régionaux et infra-régionaux	P.29
Des potentiels de développement et de montée en gamme ?	34
Un cadre de vie spécifiquement attractif ?	P.36
Un potentiel humain en question ?	P.38
Un potentiel de croissance ?	P.39
Un potentiel lié aux équipements et services ?	P.44
Une ressource en eau et un assainissement permettant le développement de la capacité d’accueil	P.47
Une capacité d’aménagement pour un développement durable ?	50
L’espace et le développement : un couple antinomique ?	P.52
Une forte tension résidentielle	P.55
Un foncier économique en question	P.58
Conclusion	62
Les grands enjeux du territoire	P.64





Diagnostic transversal et prospectif

Le contexte de la révision





LA REVISION DU SCOT DES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION

Le scot initial

L'élaboration initiale du scot a été réalisée sur la base de l'arrêté du Préfet de Vendée en date du 10 mai 2004, qui définissait un périmètre dit « du Canton de Sables d'Olonne » composé de 6 communes réparties en deux communautés de communes :

- la CC des Olonnes (Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne sur Mer) ;
- et la CC de l'Auzance et de la Vertonne (L'Ile-d 'Olonne, Sainte Foy, Vairé).

Le scot du Canton des Sables d'Olonne a été approuvé le 20 février 2008.

Le comité syndical le 30 janvier 2015 a approuvé l'analyse des résultats de l'application du scot en application de l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme, et a décidé le maintien du scot dans l'attente d'une évolution des périmètres des EPCI.

La révision

Le 10 novembre 2015, le comité syndical a prescrit la révision du scot, accompagnée d'une fixation des objectifs de cette révision et d'un arrêt des modalités de concertation.

A compter du 1^{er} Janvier 2017, le scot est porté par les Sables d'Olonne Agglomération, Communauté d'Agglomération composé de 7 communes (la commune de Saint Mathurin ayant rejoint les Sables d'Olonne Agglomération).

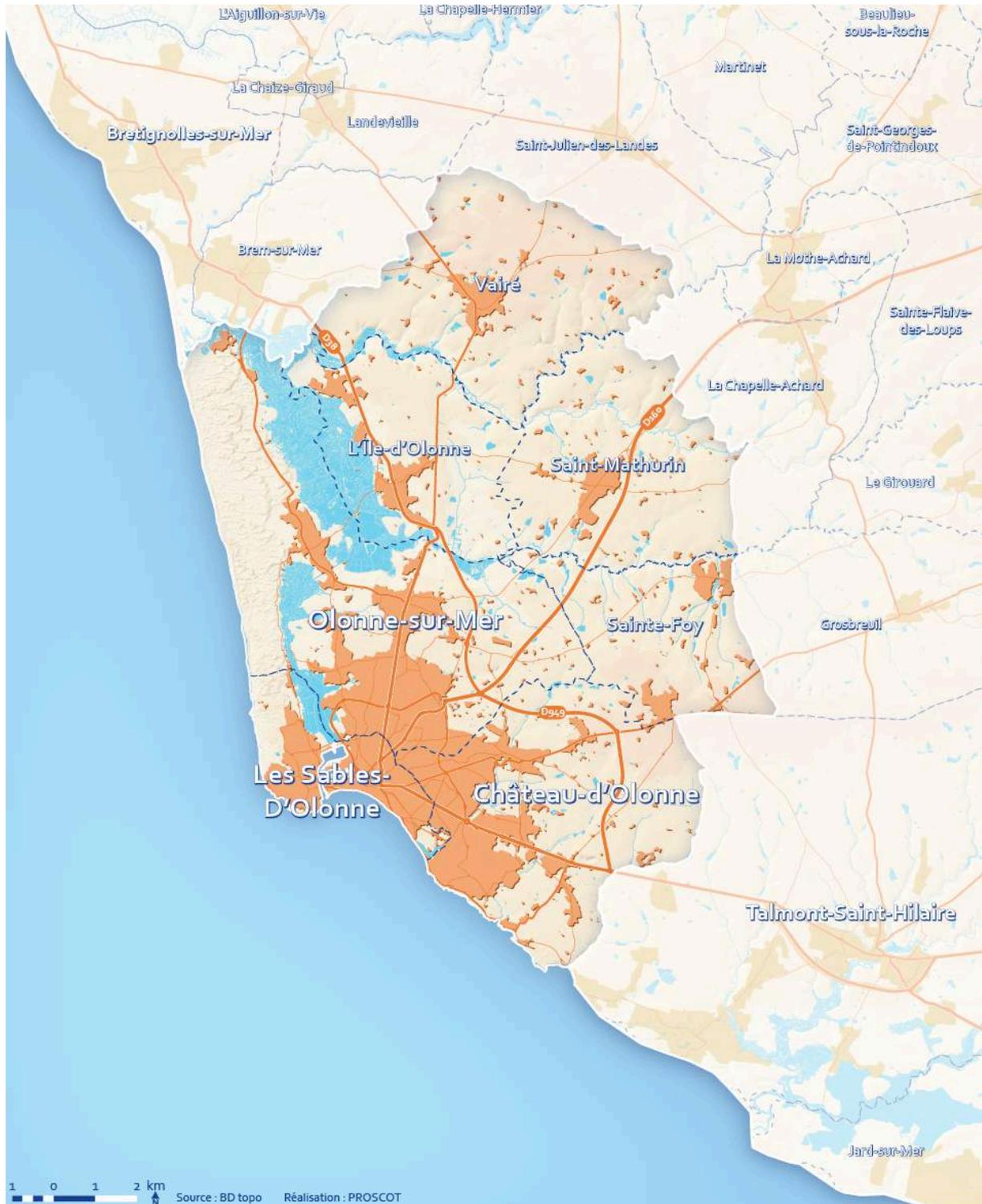
Le SCOT est donc composé des 7 communes de la Communauté d'Agglomération, dont la population au recensement général de la population de 2014 (dernière population « légale ») était la suivante :

Commune	Population municipale 2014
Château d'Olonne	13 841
L'Ile d'Olonne	2 739
Olonnes-sur-Mer	14 863
Les Sables d'Olonne	14 376
Sainte-Foy	1 916
Saint-Mathurin	2 179
Vairé	1 605
Total scot	51 519



Le territoire du Scot

Source : BD Topo IGN/réalisation : PROSCOT, 2017



LE DIAGNOSTIC DANS LA REVISION DU SCOT

Le diagnostic dans le code de l'urbanisme

Aux termes de l'Article L141-3 du code de l'urbanisme, tel qu'il est désormais rédigé à la suite de l'Ordonnance du 23 septembre 2015, le rapport de présentation du scot :

« (...) explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

Les différentes pièces du diagnostic

Le diagnostic de la révision du scot des Sables d'Olonne Agglomération se compose de deux parties complémentaires :

- Une série de **fiches analytiques** concernant la démographie, l'habitat, l'économie, les services et équipements, les mobilités, l'environnement. Chacune de ces fiches comprend :
 - Un **« observatoire »** qui décrit pour chaque thématique les tendances permettant d'appréhender la trajectoire du territoire et contribuant à caractériser, soit la mise en œuvre du scot, soit les impacts des évolutions en cours ;
 - Une **présentation de la gouvernance**, qui vise à décrire les actions menées par la Communauté d'Agglomération et les autres acteurs publics, lorsqu'elles recèlent un impact direct ou indirect sur le territoire pour la thématique considérée ;
 - Une **synthèse** exposant les atouts, les faiblesses et les défis du territoire dans ce domaine.
- La **présente partie transversale**, qui vise à décrire de façon systémique et globale :
 - les évolutions récentes du territoire ;
 - ses problématiques spécifiques ;
 - ses enjeux de moyen et long terme.

Ce diagnostic vise à fournir les données nécessaires et à introduire la réflexion du territoire sur son « projet » de long terme qui sera consigné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du scot révisé.

LES CONSÉQUENCES DES ÉVOLUTIONS ADMINISTRATIVES ET DU PÉRIMÈTRE

Le « moment » de la révision

L'élaboration du SCOT approuvé en 2008 correspondait à la fois à l'état de la législation à cette époque et à l'état d'avancement des réflexions et travaux des différentes collectivités de ce qui était alors un Canton.

Depuis 2008, l'activité du Syndicat Mixte et des Collectivités s'est évidemment développée, avec, pour ce qui concerne le scot, un ensemble de travaux et de documents, et notamment un Programme Local de l'Habitat (PLH), un Plan Global de Déplacements (PGD), des études relatives à la consommation d'espace et à la trame verte et bleue.

La révision a donc été préparée, dès avant la fusion des intercommunalités, avec un ensemble de travaux qui permettent une révision adaptée et concrète.

Orientation, objectifs et opérationnalité

Cette capacité est renforcée par la création de la Communauté d'Agglomération, ce qui recèle plusieurs conséquences pratiques :

- Le scot est un document d'urbanisme et d'aménagement, mais d'autres politiques publiques concourent nécessairement à l'atteinte des objectifs que le scot peut se fixer.

De ce point de vue, le lien direct entre scot et EPCI renforce la capacité à « prescrire », mais également « à faire », compte-tenu des capacités opérationnelles d'une communauté d'agglomération dans de très nombreux domaines.

Les orientations et objectifs du scot seront donc « applicables » par l'organisme même qui les a déterminées ;

- Le scot revêt, dans tous les cas, une « double nature » : celui de projet de territoire et celui de document d'urbanisme et d'aménagement.

En l'espèce, ce « projet » est un « projet de communauté » qui, à la fois, donne corps aux orientations définies, et tend à donner un contenu plus précis au regroupement opéré dans le cadre de la nouvelle intercommunalité.

Le « moment » de la révision du scot est donc également un moment de mobilisation autour des conséquences de la création des « Sables d'Olonne Agglomération ».

- Dans le cadre des Lois ALUR et NOTRe, les intercommunalités sont interpellées par la perspective de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi).



Dans le cas des Sables d'Olonne Agglomération, si un tel PLUi n'est pas élaboré actuellement, il n'en reste pas moins que les travaux du SCOT doivent prendre en compte une telle perspective, ce qui implique une opérationnalité renforcée et une précision plus grande, sans que pour autant, les compétences propres du SCOT soient outrepassées.

Là également, la révision du scot doit être l'occasion de développer cette opérationnalité au compte d'un urbanisme et d'un aménagement pensés à l'échelle du nouveau périmètre, tout en prenant en compte les potentiels de chaque secteur.





Diagnostic transversal et prospectif

Introduction : le positionnement du territoire





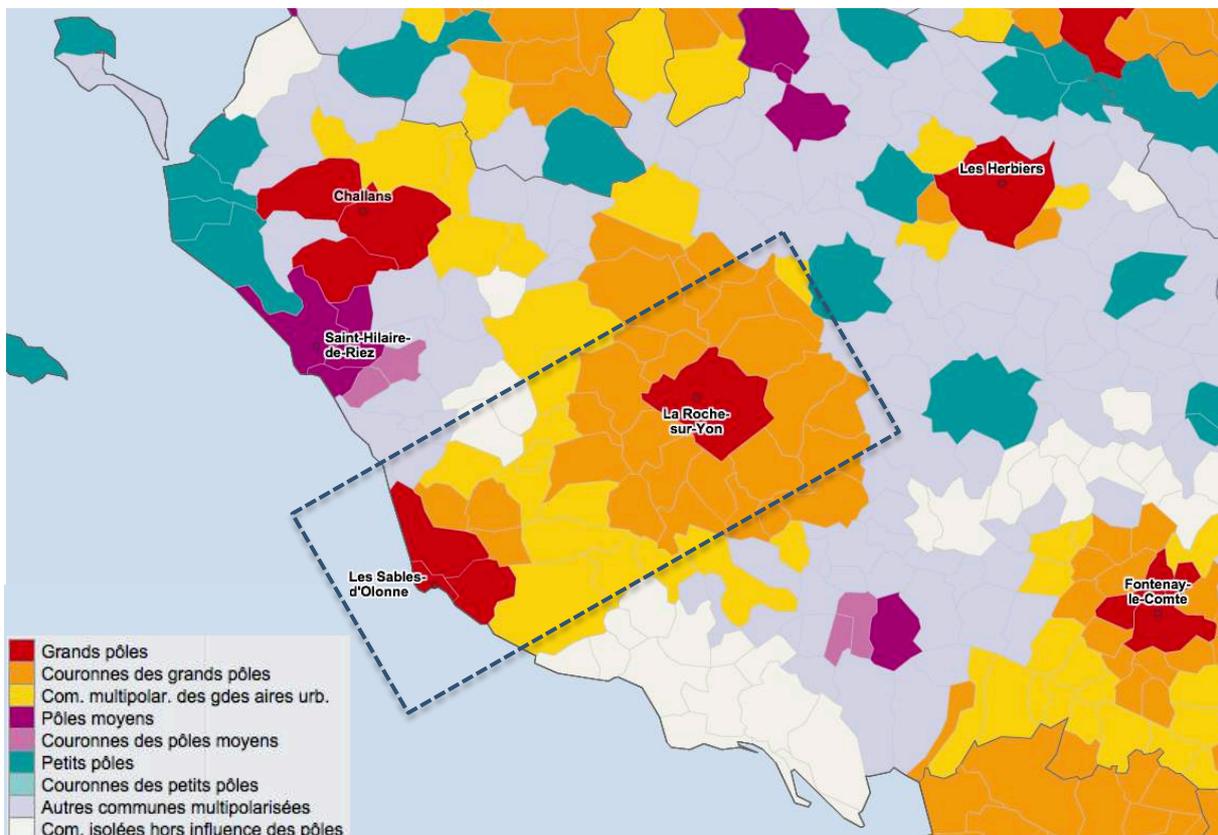
UN POSITIONNEMENT CENTRAL ?

Un « couple » avec l'agglomération de La Roche-sur-Yon ?

Comme tous les territoires littoraux, celui des Sables d'Olonne Agglomération n'échappe pas à un développement « à 180 degrés », l'océan bornant le développement, bien que le littoral représente un atout et un axe de développement essentiel, et que les activités nautiques, et, surtout, maritimes et portuaires ouvrent le demi-cercle vers le sud-ouest...

Mais, au-delà de sa position littorale, le territoire des Sables d'Olonne Agglomération, qui occupe une position centrale sur la côte vendéenne, est en vis-à-vis avec l'agglomération de La Roche-sur-Yon, qui occupe, elle, une place centrale dans le Département de la Vendée.

Ce vis-à-vis (37 km du centre de La Roche-sur-Yon au Centre des Sables d'Olonne) se marque par l'importance des infrastructures (D 160 et voie ferrée) qui relient les deux agglomérations, dont la proximité a abouti à ce que les deux aires urbaines se rejoignent : au-delà des deux pôles urbains, les communes périurbaines constituent un corridor complet, certaines communes étant « multipolarisées », c'est-à-dire attirées à la fois par l'agglomération de La Roche-sur-Yon et celle des Sables d'Olonne.

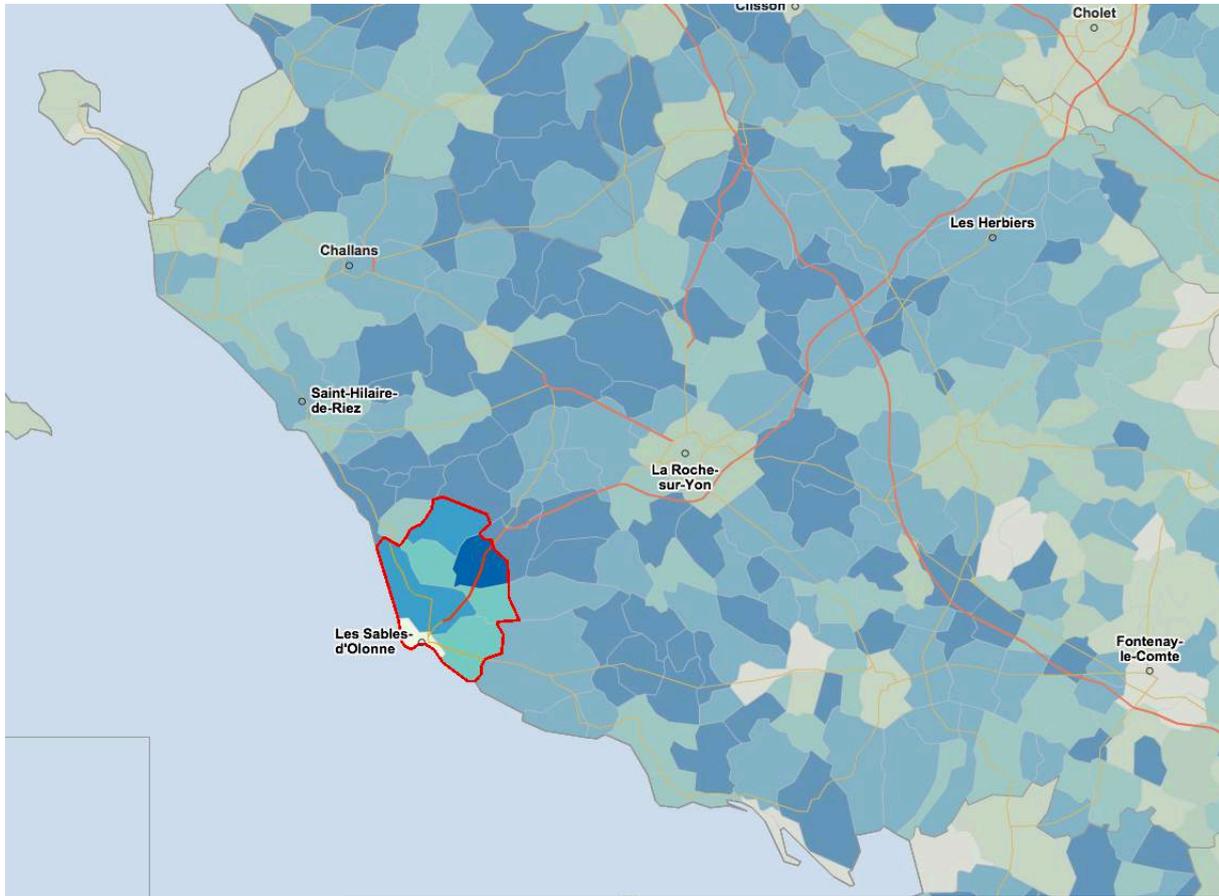


Les aires urbaines de l'ouest vendéen
Pôles urbains, couronnes périurbaines, communes multipolarisées et espace rural

Source : GeoFla, INSEE, contours des aires urbaines 2010.



Le caractère essentiel des infrastructures dans ce « couple urbain » est illustré par le fait que, classiquement, ce sont les communes périurbaines qui se développent le plus, mais, en particulier, le long de la D 160, avec des accroissements de population de 24,35 % de 2008 à 2013 à Saint-Mathurin, de 14,35 % à La Chapelle-Achards et de 13,31 % à Sainte-Flaive des Loups.



Dynamisme démographique et réseau routier
Taux d'évolution total de la population, par commune, de 2008 à 2013 – en surimpression, réseau routier principal

Source : GeoFla, IGN, INSEE RGP 2013

Il faut cependant remarquer que, depuis 1999, les pôles urbains des deux agglomérations ne se sont pas étendus, contrairement à bien d'autres aires urbaines.

(Une aire urbaine est, selon l'Insee, un ensemble formé par un pôle urbain et par sa couronne périurbaine, c'est-à-dire les communes dont 40 % de la population active résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain.

Toujours selon l'INSEE, une unité urbaine est un ensemble présentant une zone de bâti continu - pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions - qui compte au moins 2 000 habitants. En l'occurrence, l'unité urbaine de La Roche sur Yon ne comprend que la commune-centre de La Roche-sur-Yon, celle des Sables d'Olonne comprenant, outre les Sables d'Olonne, Château d'Olonne et l'Île-d'Olonne. Les deux unités urbaines sont donc fort loin d'une jonction...)

De plus, si cet espace de jonction de long de la D 160 est très loin de constituer une continuité bâtie, la question de l'évolution de ce que l'INSEE appelle désormais « l'espace urbain La Roche-sur-Yon/Sables d'Olonne » est naturellement posée sur le long terme.

Dans tous les cas, cet espace de liaison est un espace à très fort enjeu, à l'échelle des Sables





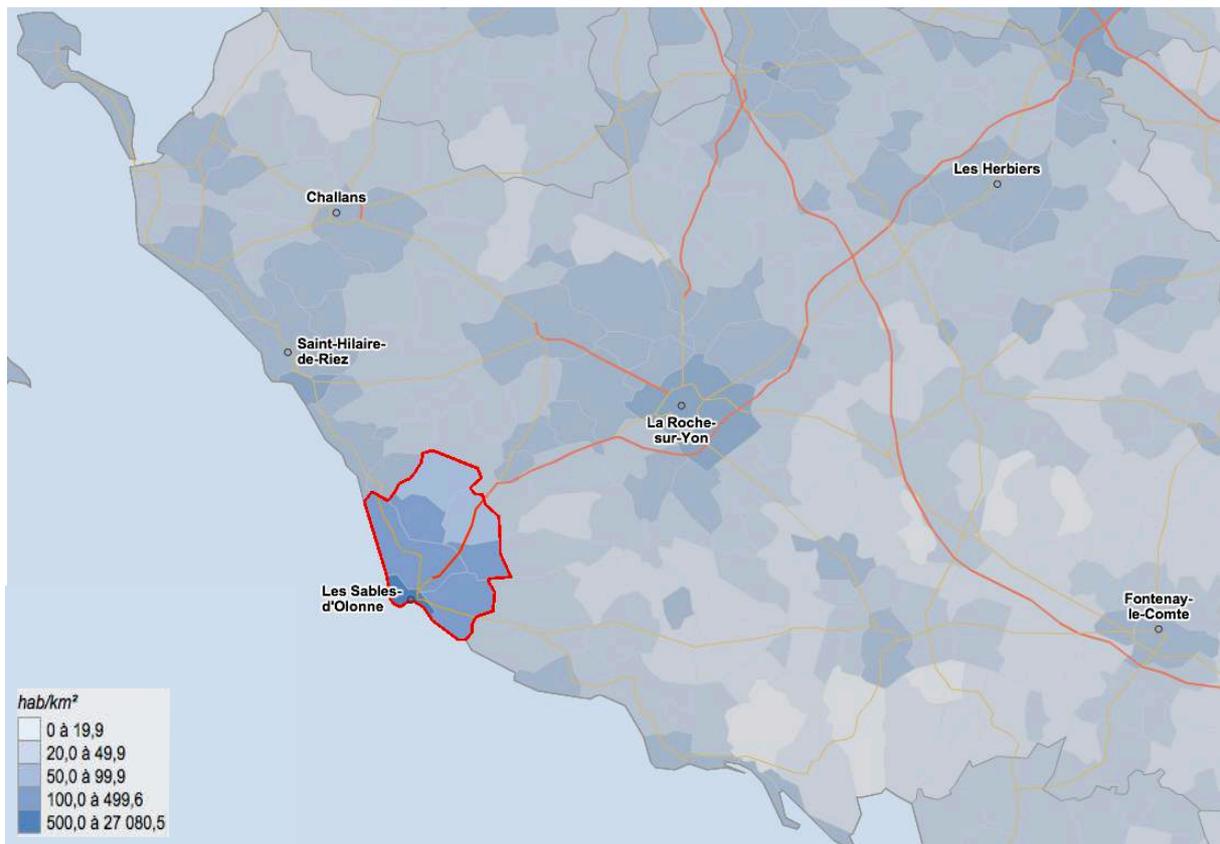
d'Olonne Agglomération, mais également à l'échelle du département de la Vendée.

Au-delà de son évolution physique et urbanistique (le secteur reste un secteur à forte prédominance rurale et agricole, mais a néanmoins été marqué par le développement, dans les Sables d'Olonne Agglomération, du pôle santé à Olonne-sur-Mer, à l'arrivée de la route à 4 voies allant vers la Roche-sur-Yon, et, au milieu entre les deux villes, de la zone d'activités de La Mothe-Achard), cet espace représente potentiellement un axe de développement et une opportunité pour les Sables d'Olonne Agglomération...

La côte vendéenne comme autre espace d'inscription

La réalité territoriale inscrit également les Sables d'Olonne Agglomération dans l'espace littoral, la « côte vendéenne », qui s'apparente plus à une continuité bâtie, bien que ces coupures interrompent l'urbanisation du littoral entre la plupart des communes.

Néanmoins, il s'agit bien d'une continuité de densités, en particulier jusqu'à Saint-Gilles-Croix de Vie et Saint-Jean-de-Monts, qui atteste d'une occupation dense de l'espace littoral, une large partie cependant de cette occupation étant constitué de résidences secondaires dont le taux de présence varie de manière saisonnière.



Densité communale en habitants/Km2 : au-delà des villes et des communes périurbaines, les fortes densités sont littorales...

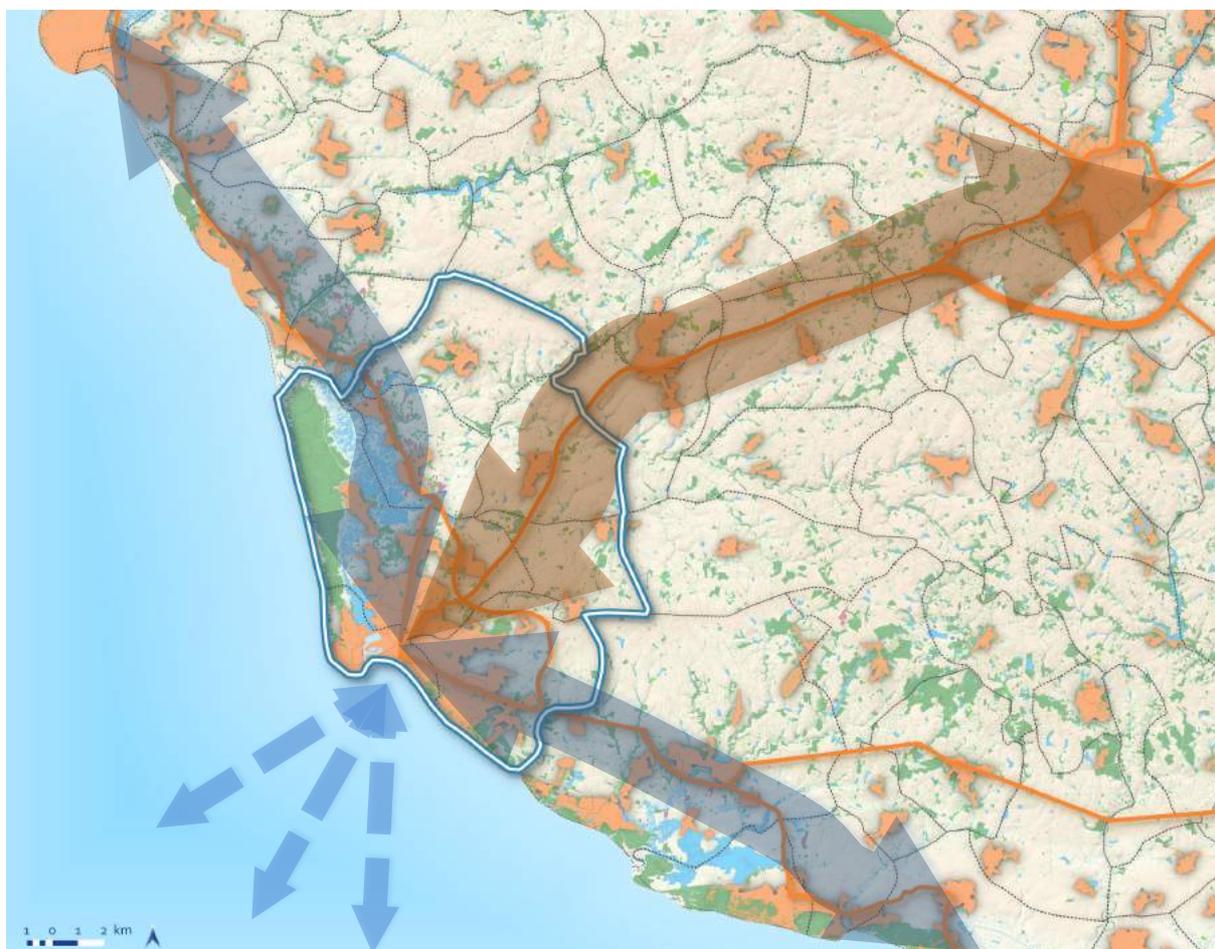
Source : GeoFla, IGN, INSEE RGP 2013.

Un « carrefour » adossé à la mer ?

De prime abord, le territoire de Sables d'Olonne Agglomération apparaît donc comme un espace en tension, inséré dans un continuum littoral et touristique de grande ampleur (la côte vendéenne représente 79 % de la fréquentation touristique départementale qui dépasse les 35 millions de nuitées par an...), et situé à l'extrémité d'un espace de jonction avec l'agglomération de La Roche-sur-Yon.

Malgré sa situation littorale qui encadre son espace, les Sables d'Olonne Agglomération bénéficient donc d'une situation de carrefour sans égale sur le littoral vendéen, et rare sur le littoral Manche/Atlantique.

Cette double appartenance lui fournit un positionnement spécifique et une série d'opportunités quant aux modes de son développement : touristique, certes, mais également urbain / résidentiel, et économique : les Sables d'Olonne Agglomération bénéficient donc, pour définir leur avenir, d'une liberté de choix précieuse...



Le « T » de Sables d'Olonne Agglomération : un double axe d'inscription

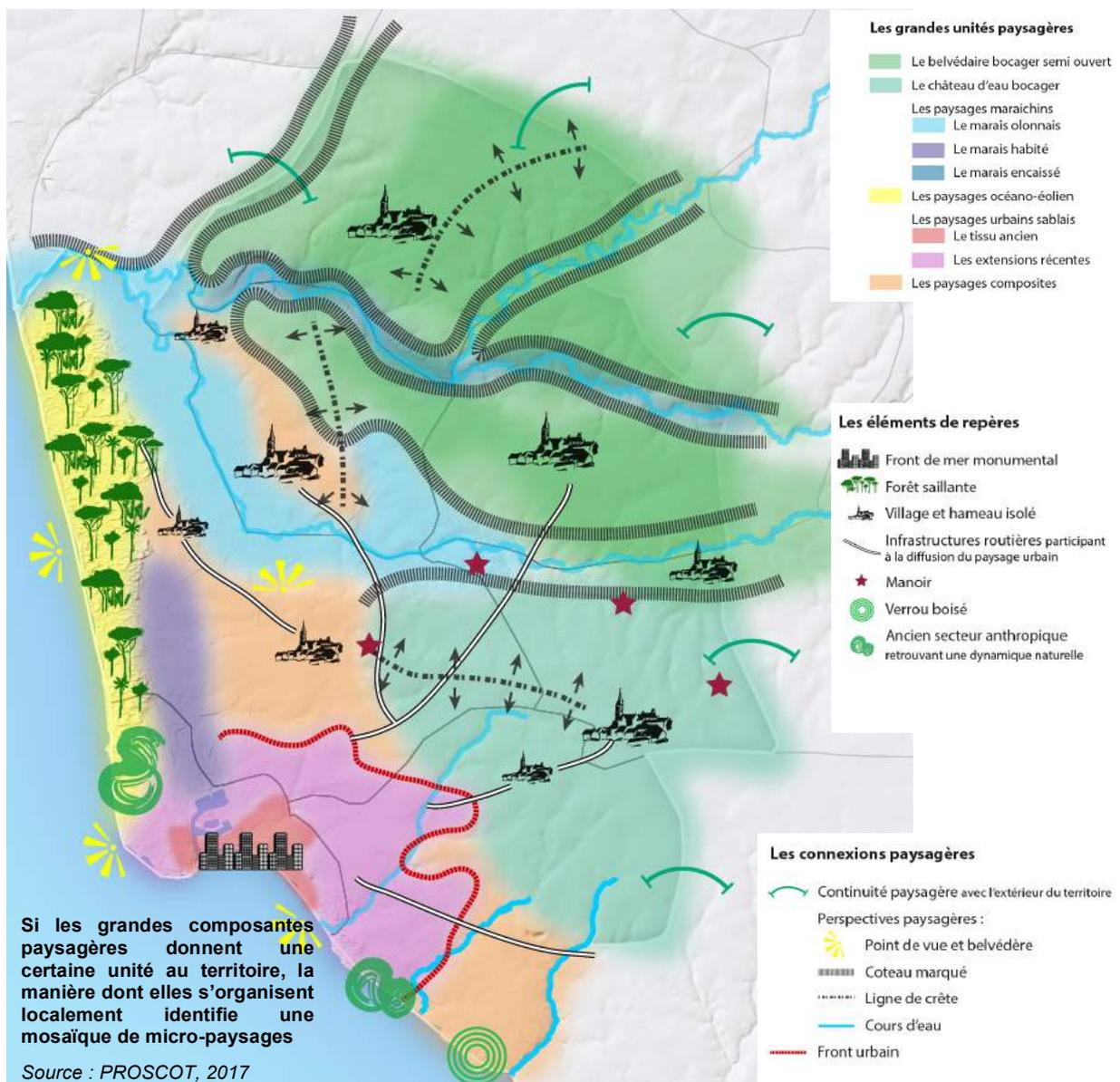
Source : carte BD TOPO IGN. Traitement PROSCOT, 2017

UNE DIVERSITE INTERNE ?

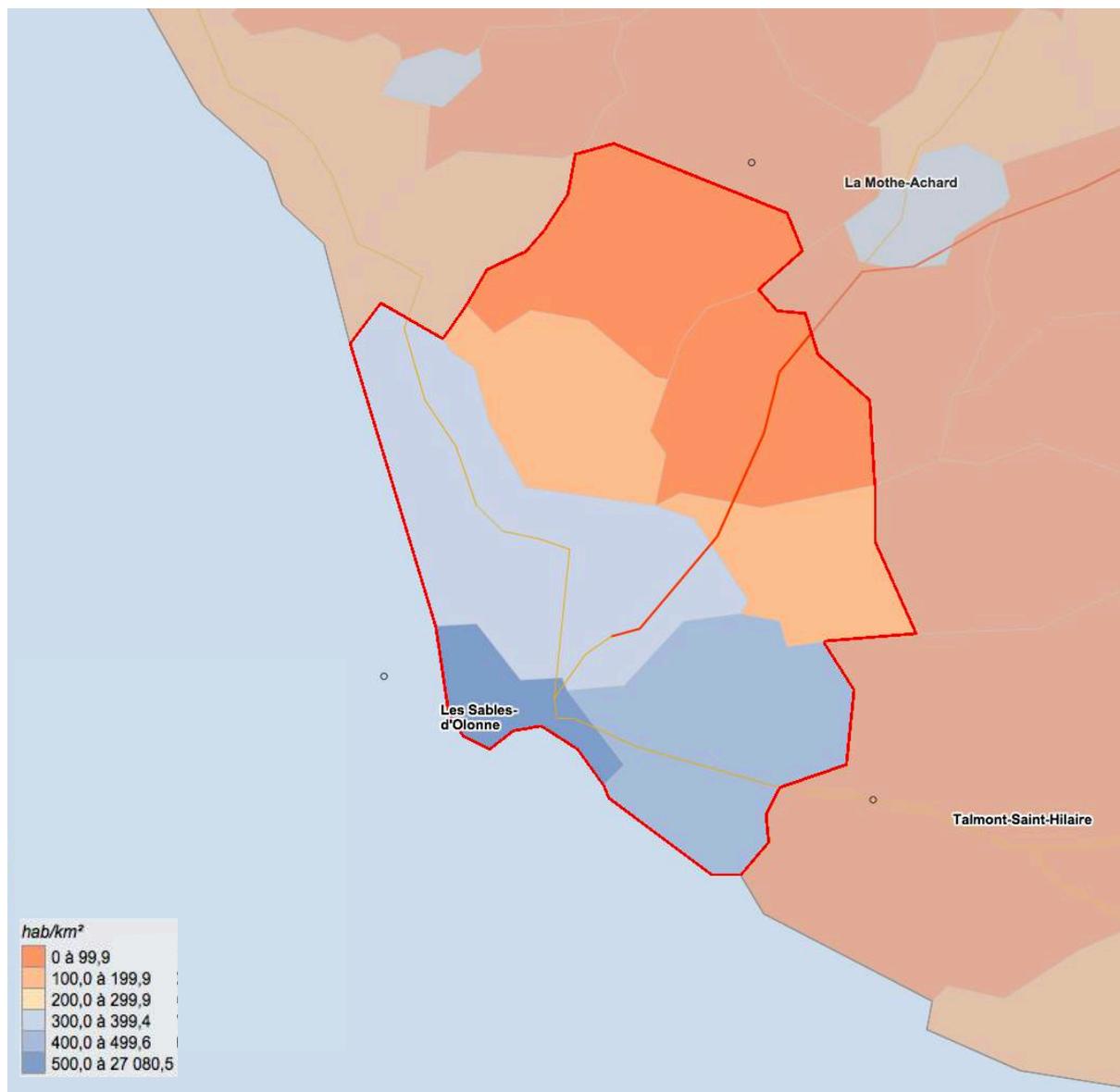
Des visages multiples, liés à la géographie et à l'histoire

Depuis plus de deux millénaires, le territoire présente une dualité maritime et terrestre qui ne se dément pas : marais, vignobles, culture, pâturages, le Havre d'Olonne puis les Sables d'Olonne... Même le tourisme fortement développé après 1816 n'a pas atteint cette double caractéristique.

La géographie et la géologie ont constitué des paysages variés, que l'urbanisation récente, forcément plus homogène, n'a pas annihilés.



L'aboutissement de ce processus est un territoire pourvu d'une densité extrêmement différenciée, allant de 1 614 Habitants au Km2 aux Sables d'Olonne à 56 hab/Km2 à Vairé...



Commune	Densité en habitants au Km2	Coefficient multiplicateur par rapport à la moyenne du scot
Château d'Olonne	435	1,96
L'île d'Olonne	144	0,65
Olonnes-sur-Mer	313	1,41
Les Sables d'Olonne	1 614	7,27
Sainte-Foy	120	0,54
Saint-Mathurin	91	0,41
Vairé	56	0,25
Total scot	222	1,00



Des ambiances et des modes de développement constitutifs d'une véritable agglomération ?

Les ambiances urbaines sont également très différenciées, entre une « ville balnéaire » au sud et des villages d'architecture basse et relativement dispersée au nord, les développements récents ayant seuls modifié ce faciès rural...



Photographies satellite de quatre centres présentant des faciès urbains différenciés

Source : landsat/copernicus, altitude 4,87 km.

La variété de ces ambiances correspond à un « gradient » d'urbanité depuis le littoral vers le nord ; ce gradient (à 180° et non à 360° en raison de l'océan) est caractéristique de la plupart des agglomérations européennes, avec un centre, une périphérie et un espace rural environnant.

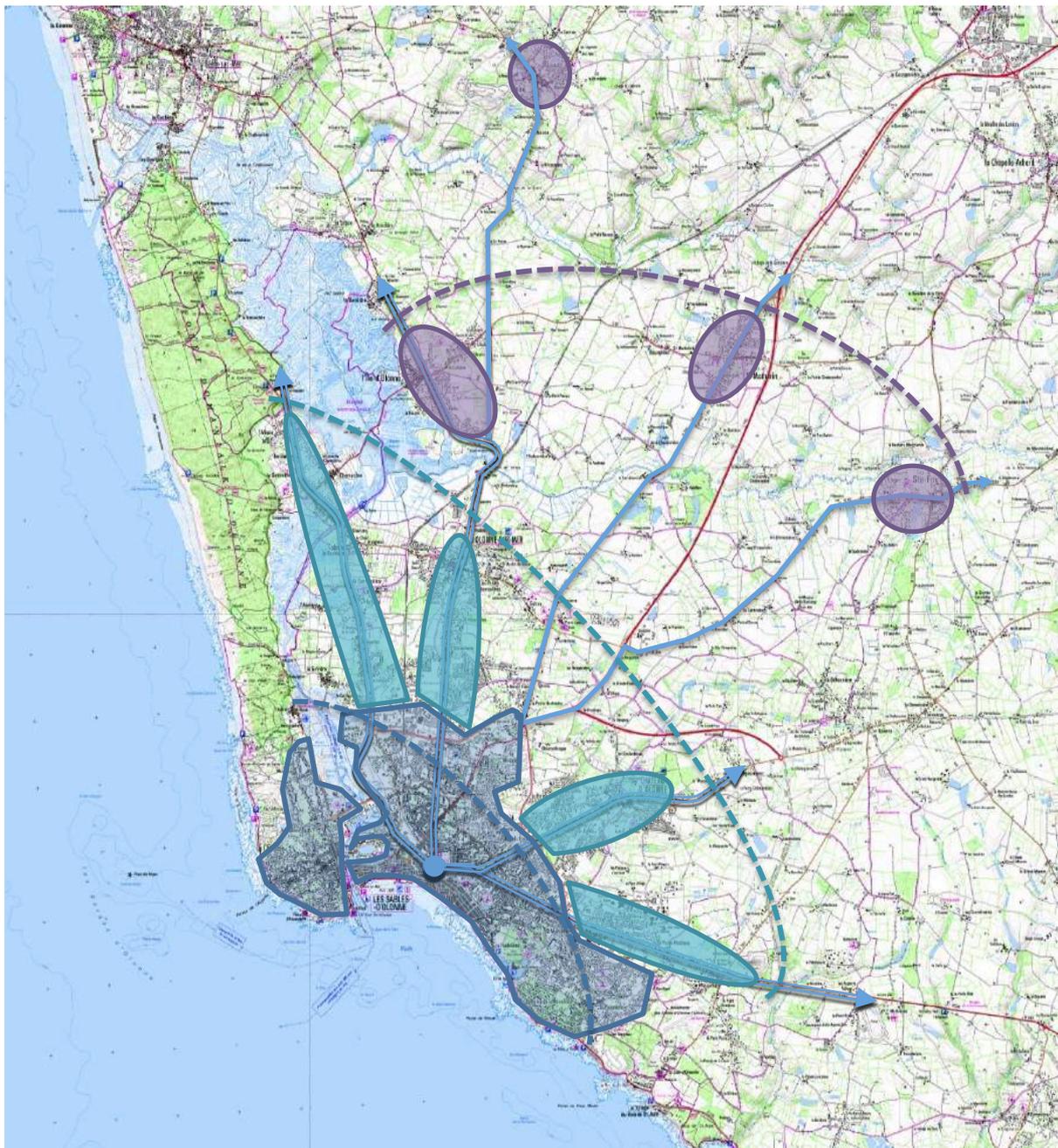
L'on peut affirmer que cette déclinaison représente les éléments d'une véritable agglomération, certes en devenir, mais répondant à la diversité de la demande des ménages tout en préservant le rôle du centre comme pôle d'emploi bénéficiant à toutes ses composantes.

En revanche, à une échelle plus fine, l'analyse morphologique montre que les développements récents, sur la base de noyaux urbains souvent très anciens, se sont localisés en « doigts de gant » le long des principales routes (celles qui existaient avant les « 4 voies » et les rocades modernes, qui ne possèdent plus la même capacité de diffusion).

A une « île urbaine littorale » s'oppose, souvent de l'autre côté de la rocade, des extensions urbaines composées de façon disséminée par des lotissements de maisons individuelles, des espaces

d'activité ou commerciaux, qui ont tendu à rejoindre la « première couronne » des villages anciens (L'Île d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer). Cette « première couronne », ou, plutôt, cette auréole urbaine, est prolongée par les villages restés ruraux (Saint-Mathurin, Sainte-Foy et même Vairé, cependant plus éloignée), qui forment une seconde auréole, et qui restent séparés du centre par un espace rural et agricole important.

De ce point de vue, l'Île-d'Olonne occupe une place à part : à la fois une quasi-continuité depuis le centre via Olonne-sur-Mer et village ancien de la seconde auréole, bordé par les marais et par un espace agricole ample.



La ville littorale dense, la ville « en doigts de gant », les villages, les auréoles urbaines

Source : BD TOPO IGN, traitement PROSCOT, 2017.



Cette évolution n'est pas en soi surprenante ; elle présente des analogies avec le développement de nombre d'agglomérations françaises ; mais, compte-tenu de l'ampleur des mutations urbaines des cinquante dernières années, et de l'importance relative des extensions liées aux voies de communication, la question du mode de développement de l'agglomération se posera inévitablement.

L'avenir des Sables d'Olonne Agglomération, du point de vue des morphologies urbaines et donc du cadre de vie des habitants actuels et futurs, sera à définir entre prolongation indéfinie de l'urbanisation linéaire et invention d'un nouveau mode de développement, alliant sans doute affirmation des fonctions du centre de l'agglomération et maillage cohérent de centralités périphériques...





Diagnostic transversal et prospectif

**Des flux et une visibilité « à spectre
étroit » ?**





UN TERRITOIRE DANS DES FLUX NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

Une très grande notoriété sur quelques manifestations spécifiques

Sur le plan de la notoriété du territoire, il semble pertinent de mettre au premier plan les manifestations nautiques, vecteurs de marketing territorial et de retombées économiques locales. A ce titre, on peut évidemment citer plusieurs courses :

- Le « Vendée Globe » : un évènement nautique d'envergure internationale (tous les 4 ans) ;
- Le « New-York – les Sables-d'Olonne » : une nouvelle transat en solitaire depuis mai 2016 ;
- Le Tour de France à la voile (étape aux Sables d'Olonne tous les deux ans) ;
- « Les Sables – Les Açores » (tous les deux ans),...

On notera l'extrême popularité de ces événements, mais également leur relative spécialisation : cela positionne le territoire comme un espace nautique et maritime, un « pays né de la mer », mais cela permet peu de faire valoir d'autres facettes des capacités locales (autres formes sportives, balnéaires, tourisme de nature, développements économiques hors filières nautiques et maritimes, espace de développement résidentiel, etc...).

La question n'est évidemment pas de « boudier son plaisir » devant cette avalanche d'événements que nombre de territoires envieraient (et envient...), mais de voir comment cette grande notoriété peut être étendue à d'autres secteurs d'activité, et être utilisée pour un développement multiforme.

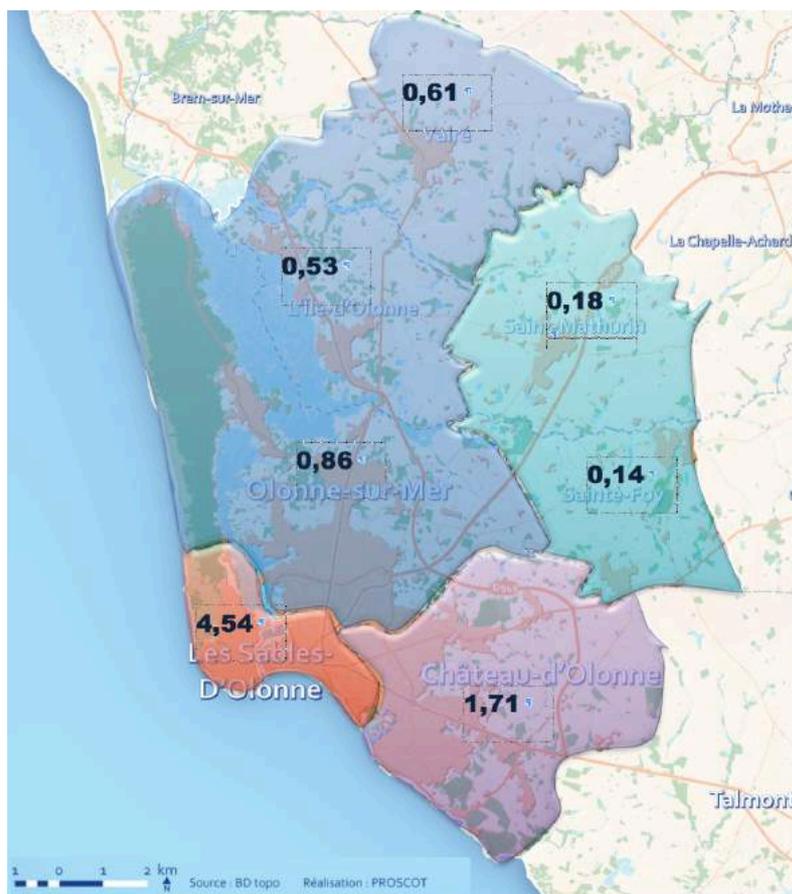
Un territoire de flux touristiques très intenses

La seconde expression de l'insertion des Sables d'Olonne Agglomération dans les grands flux internationaux et nationaux est bien évidemment l'ampleur des flux touristiques : la capacité d'accueil en haute saison est de l'ordre de 150 000 personnes (population permanente comprise, mais excursionnistes non compris – les excursionnistes sont les visiteurs qui ne passent pas la nuit sur place).

A l'année, on compte environ 800 000 touristes étrangers par an (20 % du total environ).

Les flux touristiques représentent au total un apport de population présente sur une base annuelle moyenne de 1,33 fois la population permanente (de 51 000 habitants permanents au sens de l'INSEE à 68 000 équivalent-habitants annuels).

Mais il faut noter que le rapport entre la population touristique maximale hébergée (par exemple en très haute saison) et la population permanente est très variable d'une commune à l'autre, les flux touristiques se concentrant spécifiquement sur Les Sables d'Olonne plus que sur les autres secteurs littoraux, dont certains, au nord, notamment, sont moins accessibles.



Rapport population touristique maximale / population permanente, par commune en 2016

Source : Vendée Expansion, INSEE 2016, traitement Proscot

On note, enfin, une volonté de montée en gamme touristique avec notamment la création d'un hôtel 4 étoiles aux Sables-d'Olonne.

Au global, le pôle touristique des Sables d'Olonne Agglomération présente une notoriété et une visibilité équivalente aux principaux pôles touristiques de l'arc atlantique (Quiberon, La Baule, Arcachon, Biarritz), avec une spécificité nautique très forte.

Mais il possède d'autres attracteurs touristiques sur lesquels il est possible de capitaliser :

- L'observatoire d'oiseaux migrateurs sur le marais de l'Ile-d'Olonne ; saliculture et marais, vignes ;
- Le parc zoologique des Sables-d'Olonne : 2^{ème} site touristique de Vendée derrière le Puy-du-Fou ;
- Les casinos des Sables-d'Olonne ;
- La thalassothérapie,...

Enfin, il faut noter que le total des chiffres d'affaires du tourisme marchand des Sables d'Olonne Agglomération est de 361 millions d'Euros, pour un total de 6 063 emplois, dont 2 884 emplois

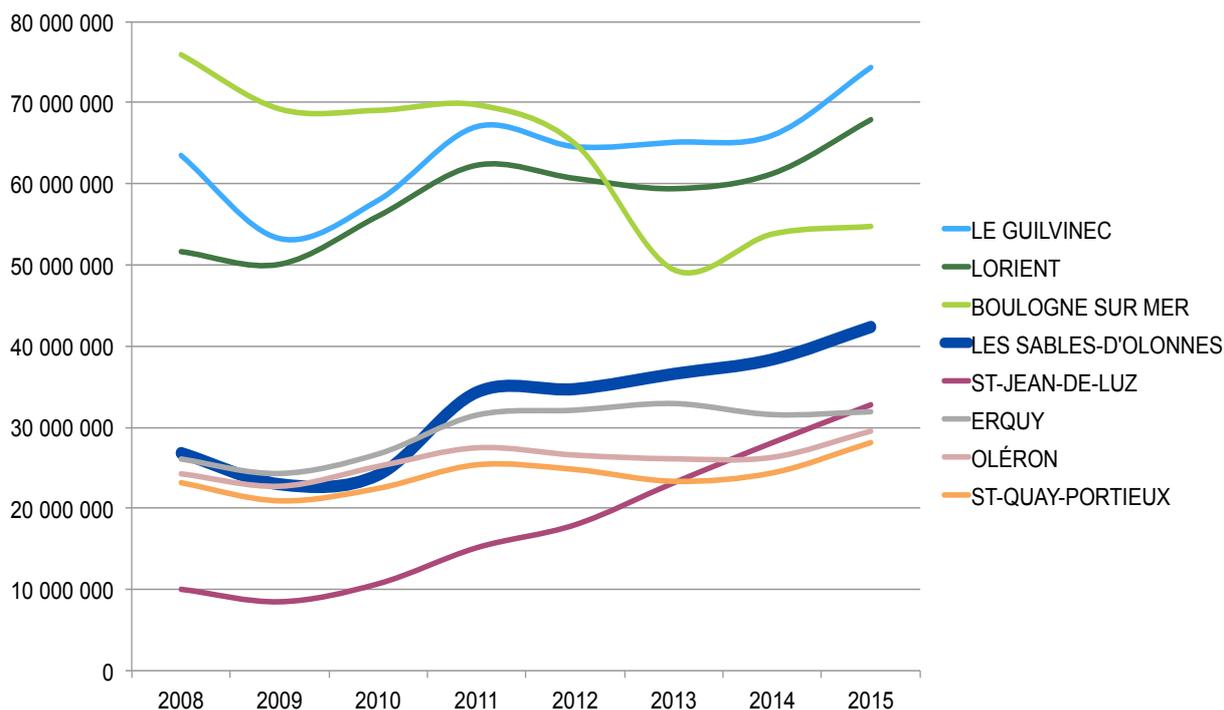


permanents et 3 179 emplois temporaires, ce qui en fait le premier contributeur touristique de Vendée, devant le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (310 millions d'Euros).

Un élément spécifique : l'activité portuaire

Le port des Sables d'Olonne représente une spécificité forte, dont témoigne la diversité de ses fonctions :

- Le port de pêche des Sables-d'Olonne : une production halieutique qui constitue un moteur de « l'économie bleue » :
 - 4^{ème} port de pêche français (en valeur) et 1^{er} port vendéen ;
 - 10^{ème} port de pêche national en volume ;
 - Développement de l'e-pêche ;
 - Une dimension européenne (débarque vers l'Espagne ...)



Evolution des ventes des 8 premières criées françaises (valeur annuelle en €)

Source : FranceAgriMer 2015, traitement Proscot

- Le commerce maritime est en retrait (22^{ème} port national) par rapport à l'activité de la pêche, mais malgré tout, le port des Sables d'Olonne reste un port de commerce important au sein de la façade atlantique, pour lequel le niveau d'activité est en progression (+2,1% entre 2013 et 2015).

	2013	2014	2015	Evolution 2013-2015
Tonnage total	963 554	939 809	983 411	2,1%
Entrées	582 864	544 782	549 156	-5,8%
Sorties	380 690	395 027	434 255	14,1%

Evolution de l'activité du port du commerce des Sables-d'Olonne entre 2013 et 2015

Source : CCI Vendée 2015, traitement Proscot

UN TERRITOIRE DANS DES FLUX REGIONAUX ET INFRA-REGIONAUX

Des équipements rayonnants ?

Le territoire présente une gamme fournie d'équipements au service d'une diversification de l'économie, mais actuellement de dimension plus régionale que nationale.

Dans cette catégorie, on peut citer :

- La consolidation du centre de congrès avec la création d'un hôtel 4 étoiles ;
- La montée en puissance du pôle Numerimer (Datacenter, coworking, hôtel d'entreprises...);
- La modernisation du musée d'art moderne à l'abbaye Sainte-Croix des Sables-d'Olonne ;
- La connexion du pôle équestre à Sainte-Foy avec le littoral ;
- Des projets d'envergure régionale, mais à vocation national comme la « cité maritime »

On note également le développement d'équipements et de services à la population d'importance régionale, mais dans un contexte parfois concurrentiel :

- Un pôle de santé en service depuis 2011 avec le regroupement sur un même site du centre hospitalier et de la clinique chirurgicale ; ce pôle santé, essentiel pour un territoire dont le taux de vieillissement sera dans tous les cas important, présente cependant des phénomènes de concurrence avec les centres hospitaliers de La Roche-sur-Yon et Nantes ;
- L'ouverture de l'Institut Supérieur du Tourisme, antenne de l'université d'Angers, qui consolide l'offre d'enseignement supérieur sur les métiers du nautisme, du patrimoine et des cultures littorales (mise en place d'un BAC+5 en 2018). Cette ouverture ouvre les Sables d'Olonne Agglomération sur un développement qualitatif correspondant à ses spécificités et à ses capacités.

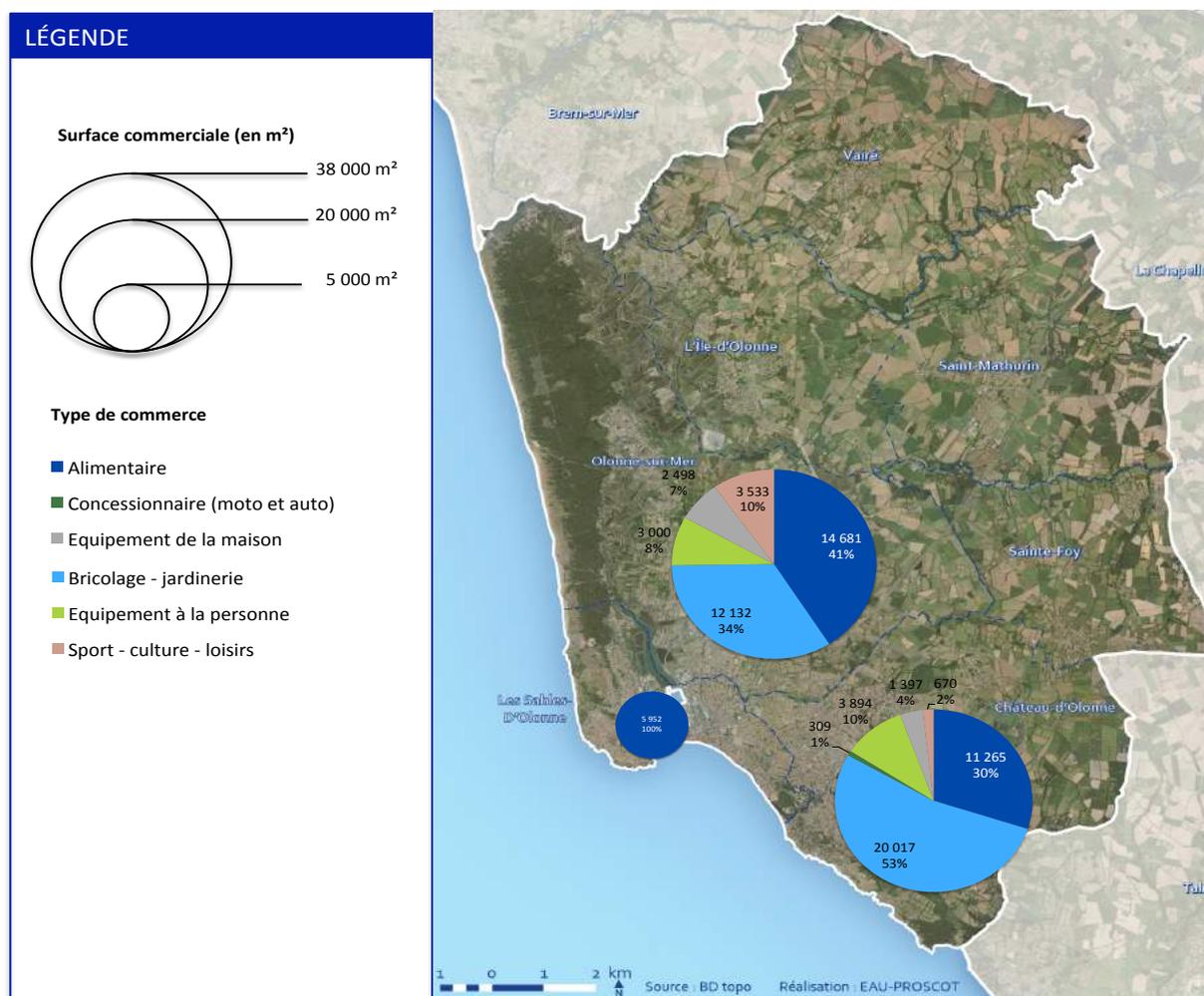
Le commerce comme « point fort » des capacités territoriales ?

Le territoire a constitué une offre commerciale de rayonnement infra-régional, qui tend à se développer, notamment sur Olonne-sur-Mer et au Château-d'Olonne.

Cette offre serait accrue par un projet d'extension du centre commercial Leclerc à Olonne-sur-Mer, pour ce qui concerne les grandes surfaces.

Mais il convient de rappeler qu'une partie importante de l'enjeu d'un rayonnement commercial régional est lié au centre-ville des Sables d'Olonne.

Ce centre-ville commercial représente un atout spécifique et peut devenir un « point d'ancrage » du territoire dans la galaxie des centres de villes balnéaires de la côte Manche/Atlantique, où ces centres-villes d'excellence commerciale ne sont pas si nombreux (Deauville/Trouville, La Baule-Escoublac, Arcachon, Biarritz, et, dans une certaine mesure, Le Touquet-Paris-Plage, l'Île de Ré, Quiberon, si l'on exclut de cette liste les sites plus urbains que balnéaires comme La Rochelle ou Saint-Malo).



Répartition de l'offre en grande distribution en 2016

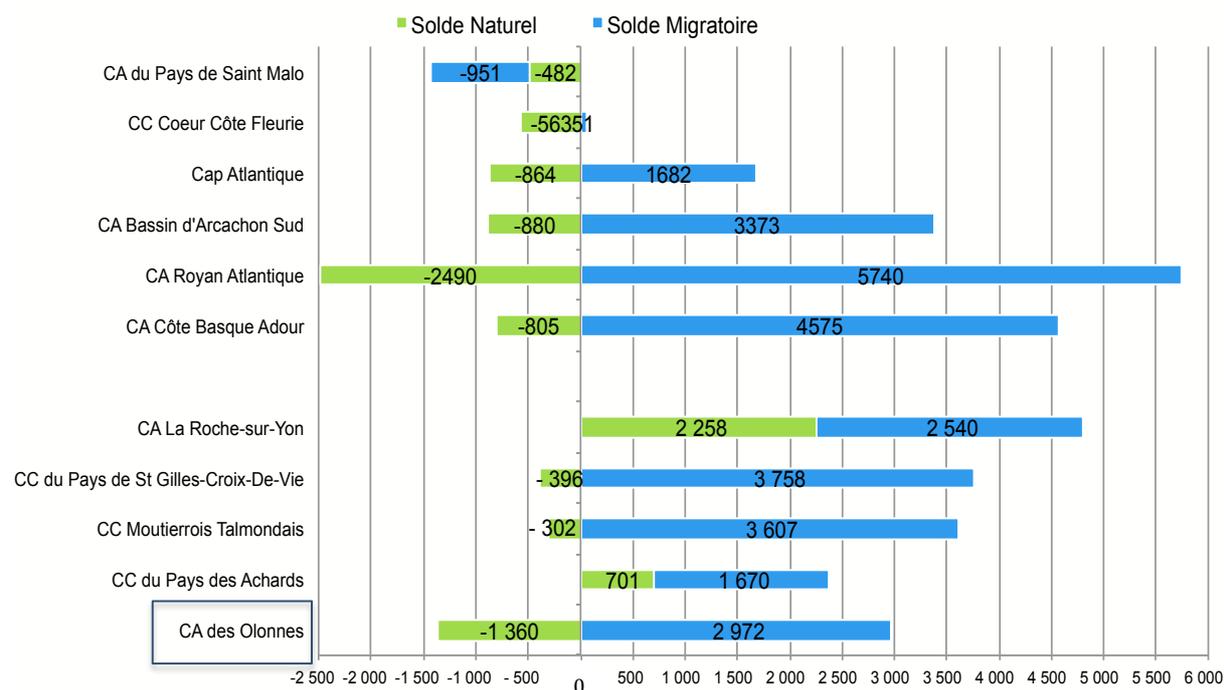
Source : Panorama du commerce 2014, CDAC Vendée 2016, traitement Proscot

Un territoire d'accueil

La dynamique démographique du littoral est portée par le seul solde migratoire, largement positif, ce qui est caractéristique des territoires littoraux, à la différence du rétro-littoral (où le solde naturel est également positif).

Au total, en cinq années, près de 3 000 personnes supplémentaires sont donc venues s'installer sur le territoire.

Les nouveaux arrivant viennent majoritairement de Vendée.



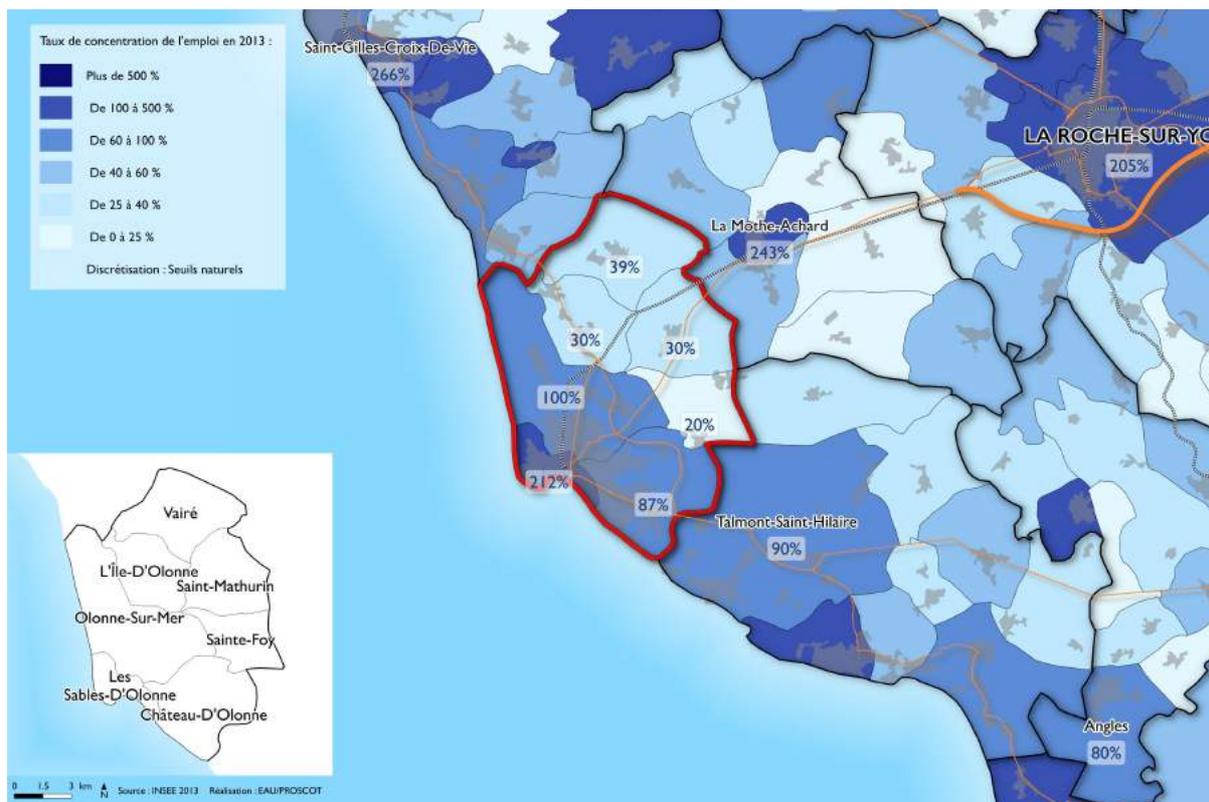
Un territoire autonome mais qui ne constitue pas un pôle d'emploi...

Le taux de concentration de l'emploi est positif (rapport emplois sur place / actifs occupés, qui mesure donc l'attractivité économique d'un territoire) et en progression de 2 points entre 2008 et 2013.

Ce fait est notable dans un contexte où les emplois littoraux ont eu tendance à stagner, voire à régresser, dans cette période, au plan national.

Avec 106 emplois pour 100 actifs occupés résidant au sein du territoire (135 dans la CA de la Roche-sur-Yon), les Sables d'Olonne Agglomération ne constituent pas véritablement un pôle d'emploi à l'échelle départementale, les mouvements vers le territoire et vers l'extérieur s'équilibrant à peu de choses près.

Mais, à l'échelle de l'agglomération, la ville des Sables-d'Olonne constitue un pôle d'emploi très fort, avec 212 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur la commune.



Taux de concentration de l'emploi en 2013

Source : INSEE, RP 2013, traitement Proscot

...Dans un contexte de mutations économiques rapides

La répartition des emplois et de la valeur ajoutée du territoire entre quatre grandes fonctions (*production hors tourisme, tourisme, fonction résidentielle principale, fonction résidentielle secondaire* – cf. *présentation méthodologique de cette analyse dans le fiche consacrée à l'économie annexée au diagnostic transversal*) montre une série de mutations économiques assez importantes :

- En nombre d'emplois, la fonction productive hors tourisme (industrie, services aux entreprises) est en baisse : c'est le cas dans la plupart des territoires de tonalité touristique, mais ce phénomène est aggravé ici par la création, aux portes du territoire, de la zone d'activités de La Mothe-Achard, avec des transferts d'activité vers cette zone, alors que les Sables d'Olonne Agglomération ne présentent pas toujours une offre foncière adaptée à ce type d'activités...).

Emplois (CDI+CDD) - unité :
nombre d'emplois

2008	Production hors tourisme	%	Tourisme	%	Fonction résidentielle principale	%	Fonction résidentielle secondaire	%	Total
	4 397	25,5%	2 755	16%	4 572	26,5%	5 553	32,1%	17 277

Emplois (CDI+CDD) - unité :
nombre d'emplois

2013	Production hors tourisme	%	Tourisme	%	Fonction résidentielle principale	%	Fonction résidentielle secondaire	%	Total
	3 803	21,9%	3 024	17,4%	4 736	27,2%	5 828	33,5%	17 391

Les 4 fonctions fondamentales d'un territoire touristique – évolution de l'emploi 2008/2013

Source : INSEE RGP, Unistatis, traitement proscot, 2017

- En valeur ajoutée (*la valeur ajoutée désigne le supplément de valeur qu'une entreprise, grâce à son activité, est capable d'apporter à un bien ou à un service provenant d'un tiers et représente donc un indicateur économique de la création de richesse. Elle sert notamment à mesurer le PIB - Produit Intérieur Brut - d'un pays*), la baisse est moins sensible, preuve que l'industrie (c'est un phénomène national) perd des emplois, mais présente une productivité en hausse (légère).

La fonction résidentielle présente une très légère baisse (en pourcentage, mais pas en Euros), sans doute liée à la crise immobilière et au relatif ralentissement de la construction.

Valeur Ajoutée - unité : €

2008 Valeur ajoutée générée par :	Production hors tourisme	%	Tourisme	%	Fonction résidentielle principale	%	Fonction résidentielle secondaire	%	Total
	248 927 361	24%	188 466 795	18%	209 959 956	20%	394 300 399	38%	1 041 654 511

Valeur Ajoutée - unité : €

2013 Valeur ajoutée générée par :	Production hors tourisme	%	Tourisme	%	Fonction résidentielle principale	%	Fonction résidentielle secondaire	%	Total
	234 542 419	22%	206 406 144	19%	240 844 544	22%	405 563 545	37%	1 087 356 652

Les 4 fonctions fondamentales d'un territoire touristique – évolution de la valeur ajoutée 2008/2013

Source : INSEE RGP, Unistatis, traitement Proscot, 2017



Diagnostic transversal et prospectif

**Des potentiels de développement et de
montée en gamme ?**





UN CADRE DE VIE SPÉCIFIQUEMENT ATTRACTIF ?

Une mosaïque paysagère entre terre et mer, dessinant une identité forte mais un aménagement encore peu qualifié

Paysages maritimes, balnéaires, dunaires, maraîchins, bocagers, urbains : ce qui caractérise les paysages des Sables d'Olonne Agglomération est la diversité des cadres, des ambiances, des assises territoriales.

Cette diversité paysagère est renforcée par le patrimoine bâti historique et monumental, qui constitue un des éléments majeurs de l'identité du territoire, témoignant de sa richesse et de son évolution :

- 12 sites inscrits (Villa Sans Souci, Abbaye de Saint-Jean d'Orbestier, Parc du château de Sainte-Foy...);
- 6 sites classés (Eglise d'Olonne sur Mer, Phare de l'Armandèche, Menhir de la Conche Verte...);
- 1 AVAP (Aire de mise en VAleur du Patrimoine) ;
- Des éléments de petit patrimoine (cœur de villages, vestige du mur de l'atlantique, architecture balnéaire...).

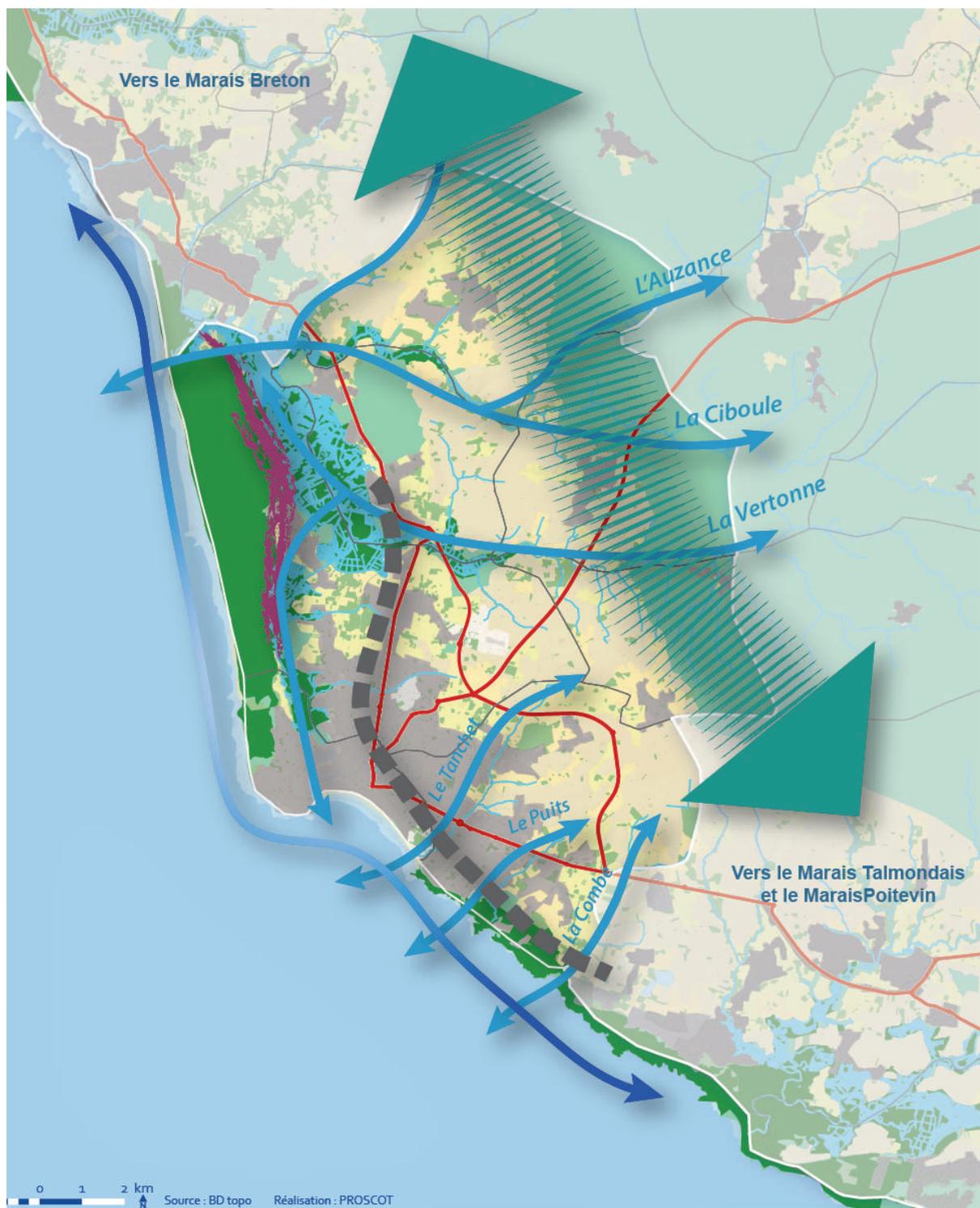
Mais il faut noter un enjeu de qualification et de gestion des franges urbaines si l'on souhaite maintenir dans le temps un cadre de vie de qualité : franges urbaines refermées sur elles-mêmes, tissu pavillonnaire lâche et morphologiquement incohérent, entrées de villes peu qualifiées et marquées, souvent sans intégration paysagère, par les grandes infrastructures...

Cet enjeu de qualification (et de requalification) urbaine semble représenter un enjeu majeur à moyen et long terme : il est le pendant du mode de développement « en doigt de gant » de l'agglomération et son traitement sera largement dépendant des choix qui seront opérés pour déterminer la forme du développement ultérieur...

Une Trame Verte et Bleue pouvant servir de point d'appui à une mise en valeur et à une découverte du territoire.

La trame verte et bleue, qui sera déterminée par le SCOT et qui a fait l'objet d'importants travaux d'analyse, constitue à la fois :

- un support de la préservation de la biodiversité du territoire et donc du maintien de ses « aménités naturelles » à long terme ;
- un support de la ; mise en valeur du territoire, qui peut donner lieu à des éléments de découverte du territoire, ce qui constitue un enrichissement touristique potentiel...



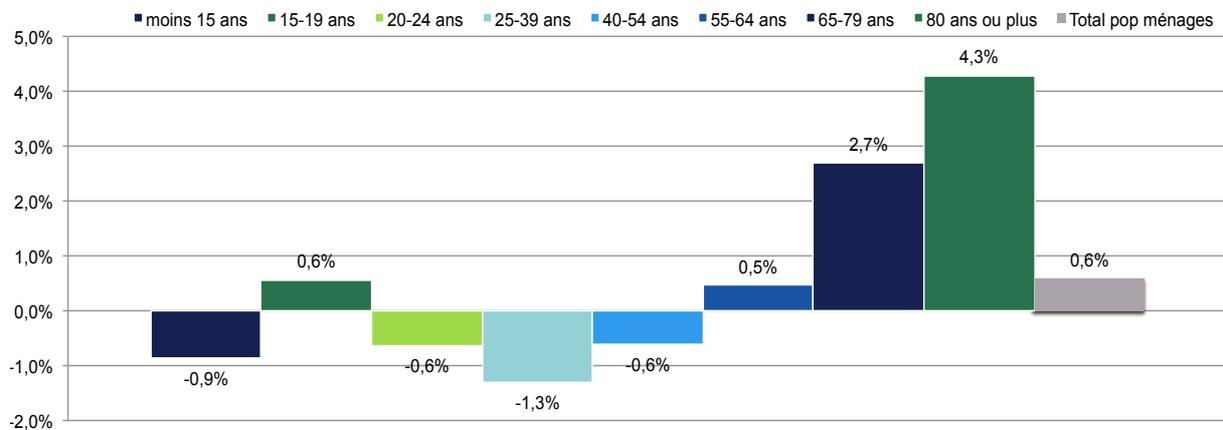
Eléments de la trame verte et bleue

Source : étude TVB, traitement proscot, 2017

UN POTENTIEL HUMAIN EN QUESTION ?

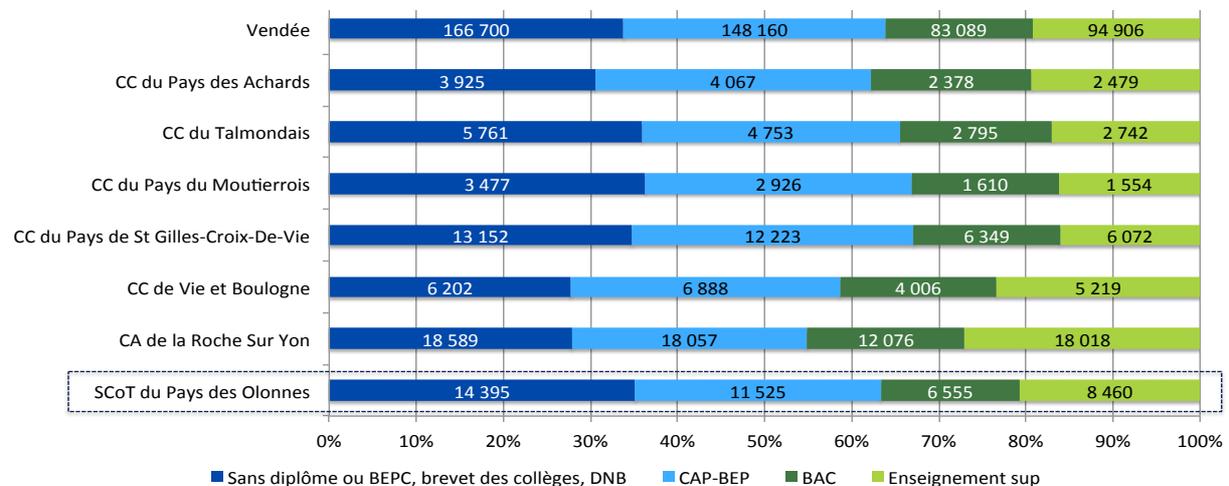
Les ressources humaines : qualité versus quantité ?

Les flux migratoires, dont on a vu l'ampleur, sont essentiellement soutenus par l'arrivée de ménages âgés attirés par le cadre de vie du littoral et l'ambiance sécurisée du cœur d'agglomération : ainsi, la part des 60 ans et plus est estimée à 2040 par l'INSEE à 51% du total de la population, contre 41% en 2013.



Evolution annuelle de la population des ménages pour chaque catégorie d'âge de 2008 à 2013
 Source : INSEE, RP, traitement Proscot

Sur le plan qualitatif, les évolutions technologiques à l'œuvre (par exemple : la robotisation) vont interpeller le niveau de qualification de la population et risquent de remettre en cause le modèle économique du territoire, alors que 35% de la population des Sables d'Olonne Agglomération n'a pas de diplôme ou un niveau équivalent au brevet des collèges.



Le niveau de diplôme de la population
 Source : INSEE, RP 2013, traitement Proscot

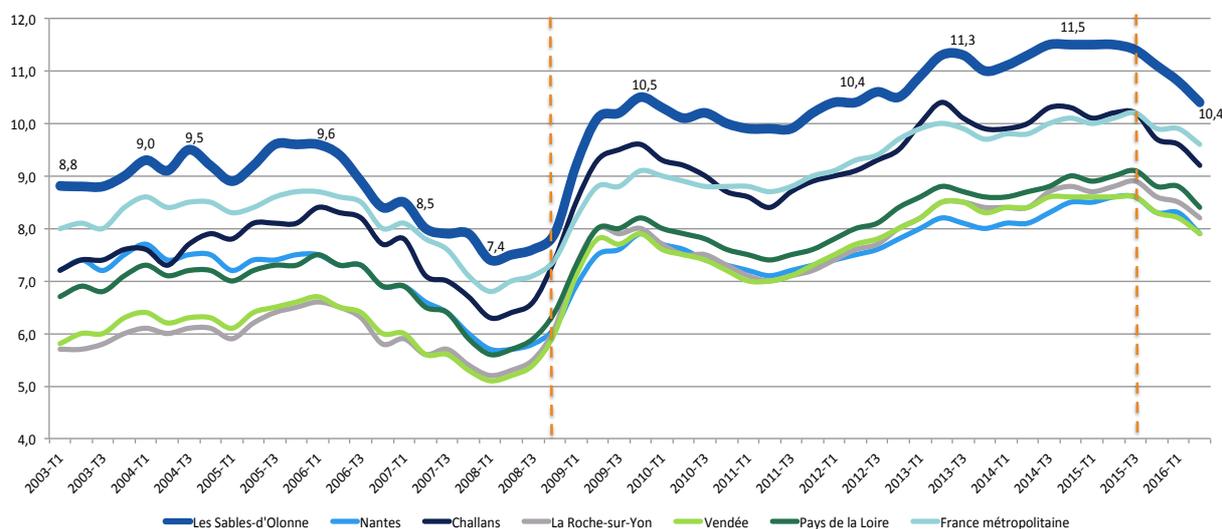
Les ressources humaines : une réserve mobilisable ?

Le territoire du scot présente un taux de chômage relativement élevé :

- Zone d'emploi des Sables-d'Olonne : 10,4% au 2^{ème} trimestre 2016 ;
- 9,6% en France métropolitaine ;
- 7,9% en Vendée.

Ce niveau interpelle la capacité du territoire à offrir des emplois adaptés au niveau de qualification de la population, en tenant compte de la saisonnalité.

Mais il peut également témoigner d'une attractivité qui dépasse les questions de l'emploi et qui aboutit, pour une part au moins, à l'installation sur place de ménages avec un taux de chômage déjà élevé, résultant du marché de l'emploi dans leur région d'origine, et ayant du mal à répondre aux besoins locaux de main d'œuvre qualifiée.



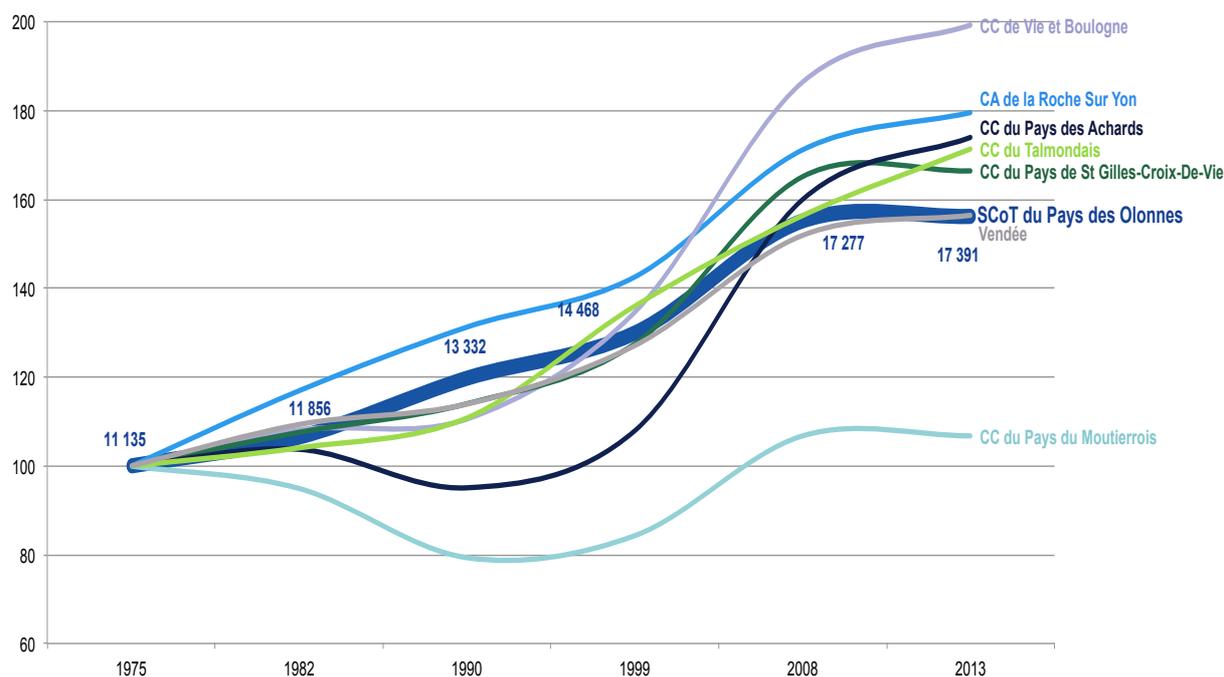
Evolution du taux de chômage trimestriel par zone d'emploi entre 2003 et 2016

Source : INSEE, traitement Proscot

UN POTENTIEL DE CROISSANCE ?

Un ralentissement de la croissance économique ?

On comptait 17 391 emplois en 2013 au sein des Sables d'Olonne Agglomération (+ 113 entre 2008 et 2013, soit +0,7%), 52 233 emplois au sein de la CA de la Roche-sur-Yon (+ 2 439, soit + 4,9%), et 5 016 emplois au sein du Pays des Achards (+438 entre 2008 et 2013, soit +8,7%).



Evolution des emplois entre 1975 et 2013 (indice base 100 en 1975)

Source : INSEE, traitement : Proscot

Comme on le voit, l'économie des Sables d'Olonne Agglomération a été impactée, dans son rythme de croissance, par la crise de 2008 : si le territoire n'a pas perdu des emplois, une stagnation de fait s'est installée.

Comme toujours cet effet de la crise, plus net que dans des territoires proches, recèle des causes conjoncturelles, mais également des causes structurelles : on a vu que le tourisme était toujours créateur d'emploi, mais que le secteur productif et industriel connaissait des difficultés, malgré la prégnance de ces activités en Vendée.

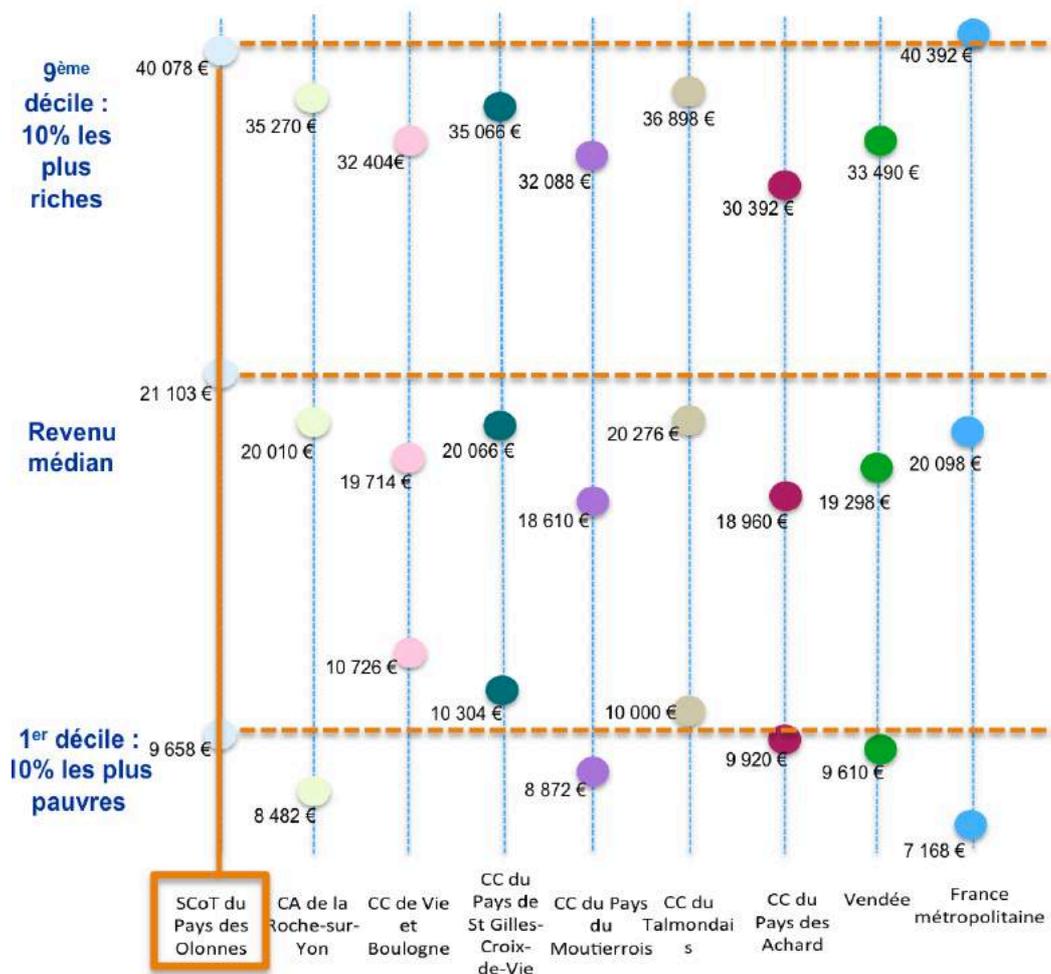
Les questions de formation, de disponibilité effective de la main-d'œuvre, mais également de disponibilité du foncier économique constituent sans doute une part de l'explication structurelle.

Un potentiel économique résidentiel lié aux revenus des habitants ?

En revanche, l'économie résidentielle bénéficie de revenus en hausse, tirés vers le haut par l'arrivée de populations nouvelles, et dans l'ensemble supérieurs à ceux observés dans les territoires voisins :

- Revenu médian annuel du SCoT = 21 103 €
- 19 298 € en Vendée ;
- 20 010 € pour la CA de la Roche-sur-Yon.

Il faut rappeler qu'à ces revenus des habitants s'ajoute le très important potentiel des résidentes secondaires, qui dynamisent la consommation locale.



Distribution des revenus déclarés par ménages en 2013 (en €)

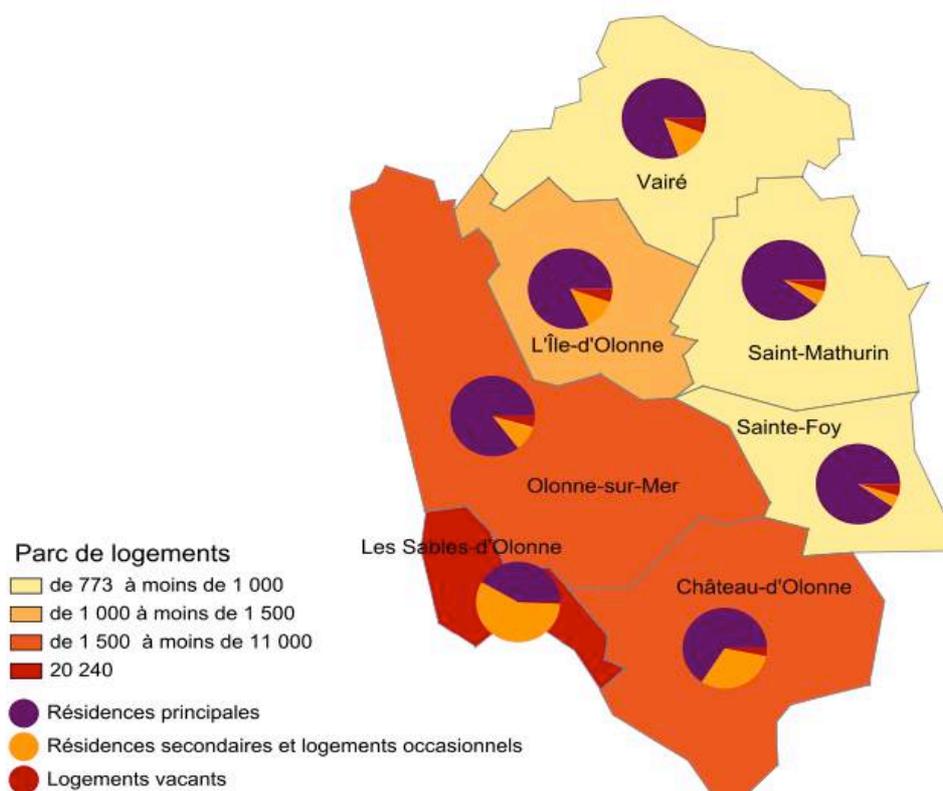
Source : DGFIP, INSEE, FILOSOFI 2013, traitement Proscot

Des évolutions liées à la « résidentialisation » ?

Ces grandeurs économiques pourraient connaître une évolution importante : actuellement, le parc de logements se caractérise, malgré la vocation touristique du territoire, par une domination des résidences principales (60 % en 2013), en particulier dans les communes rétro-littorales.

Mais la part élevée des résidences secondaires (38 % pour les Sables d'Olonne Agglomération contre 24,5% en Vendée), surtout aux Sables-d'Olonne (58 %), masque une mutation progressive de ce parc en logement principal, notamment lorsque les propriétaires de résidences secondaires, aux approches de l'âge de la retraite, choisissent de vivre à l'année dans le territoire.

Ce **phénomène de résidentialisation** pourrait modifier profondément le profil du territoire et déterminer à la fois une évolution rapide de la population permanente, et un accroissement significatif du taux de présence des résidents (secondaires + principaux – actuellement une moyenne de 68 000 personnes vivent chaque jour sur le territoire en moyenne annuelle) qui est, au fond, le principal indicateur de l'activité économique résidentielle dans le territoire, l'activité résidentielle représentant plus de 60 % de l'ensemble de l'activité économique locale.



Les typologies de logements dans les communes de la CA des Olonnes en 2013

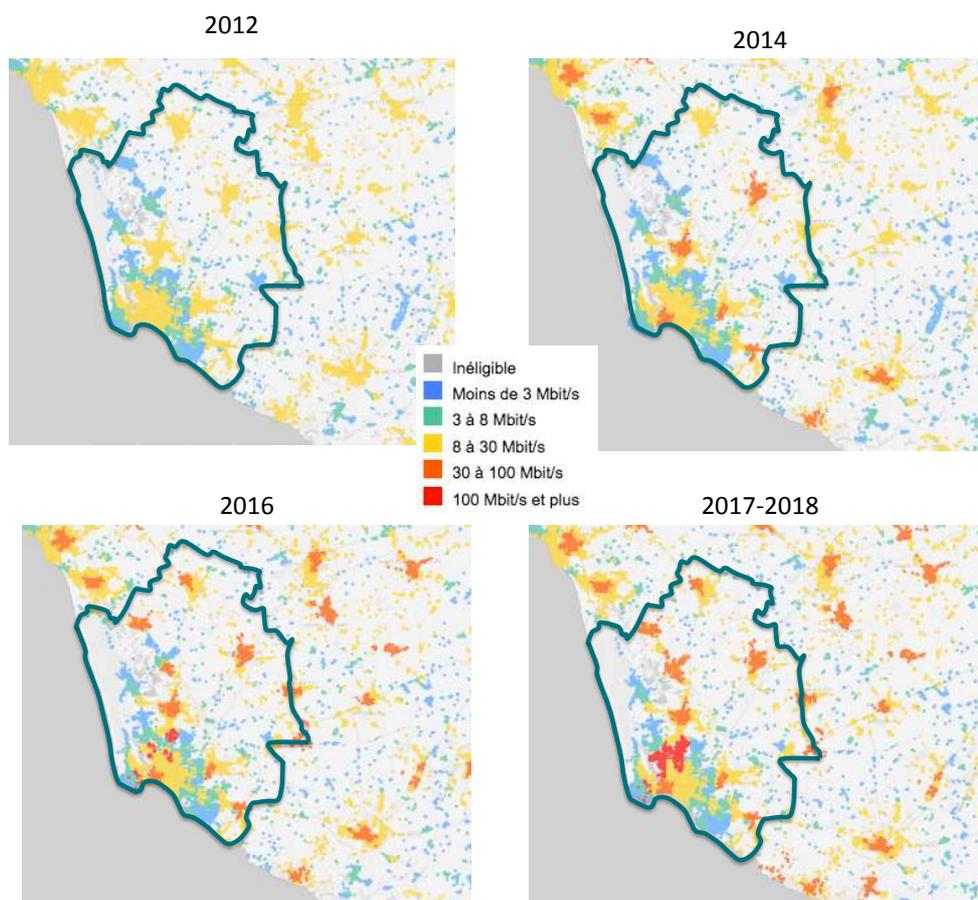
Source : INSEE, traitement : ADIL 85

Le caractère crucial des NTIC

De ce point de vue, la situation peut être caractérisée de transitoire :

- Le schéma départemental prévoit un déploiement complet du FTTH (« fiber to the home » ou « fibre à la maison ») à l'horizon 2020, qui devrait répondre à l'accès aux usages du territoire par les fonctionnalités numériques (e-commerce, e-médecine, e-learning,...) pour la diversité de ses usagers (entreprises, résidents de tous âges ou touristes,...) ;
- Le déploiement de la 4G pour la téléphonie mobile (qui se confond de plus en plus avec l'usage d'internet) pointe une dichotomie d'accessibilité à la téléphonie entre les territoires littoraux et rétro littoraux ;
- Tandis qu'à l'heure où ces lignes sont écrites, les conditions et les rythmes du déploiement de la 5G sont encore inconnus.

Il faut naturellement rappeler que l'ensemble des activités d'un territoire mobile comme celui des Sables d'Olonne Agglomération dépend des connexions aux nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) : activités administratives (e-administration, accès des citoyens aux services offerts par les collectivités), économiques, commerciales, agricoles, résidentielles, touristiques, médicales et paramédicales, de formation, etc...



Evolution de la couverture en THD entre 2012 et 2018

Source : Observatoire du THD, traitement Proscot

Un potentiel agricole qui bénéficie de sa proximité et de sa qualité

L'agriculture locale recouvre une variété de situation et de productions, avec une adaptation aux caractéristiques de qualité du territoire, véhiculant une image de « terroir », de « qualité de vie », de « santé » qui pourrait, malgré les incertitudes générales qui pèsent sur cette activité, être génératrices de développement.

A ce titre, le territoire compte en effet :

- 7 exploitations en agriculture biologique (sur 76 exploitations) ;
- Signes officiels de qualité (AOC viticole dénomination Brem, 4 IGP et 1 AOP) et 1 certification privé « Nature et Progrès » ;
- Diversification agricole : 21 exploitations pratiquant les circuits courts et 2 exploitations avec hébergements touristiques ;
- Une terre d'élevage (82%) avec des spécificités que sont le maraîchage, le sel et la viticulture...
- 7 718 ha de surface agricole utile (SAU) en prairies et cultures ;
- 82 ha contractualisés en MAE (mesures agro-environnementales).

Un potentiel énergétique à exploiter

De par son contexte géographique et son terroir, le Pays des Olonnes bénéficie d'un potentiel de ressources énergétiques variées, en quantité non négligeable et mobilisable à court ou moyen terme :

- Energie solaire et photovoltaïque (*notamment 2 centrales photovoltaïques au Château d'Olonne et Sables d'Olonne*) ;
- Energie éolienne (*2 parcs aujourd'hui installés, représentant 11 éoliennes, Est du territoire identifié comme zone favorable au développement éolien par le SRE*) ;
- Energie houlomotrice (*encore au stade d'expérimentation*) ;
- Géothermie (*territoire favorable à l'exception de la bande dunaire*) ;
- Biomasse (*1 chaudière bois alimentant l'EHPAD d'Olonne sur Mer. Potentiel de développement de la filière bois-énergie et méthanisation*).

Mais le territoire reste fortement consommateur de produits fossiles importés.

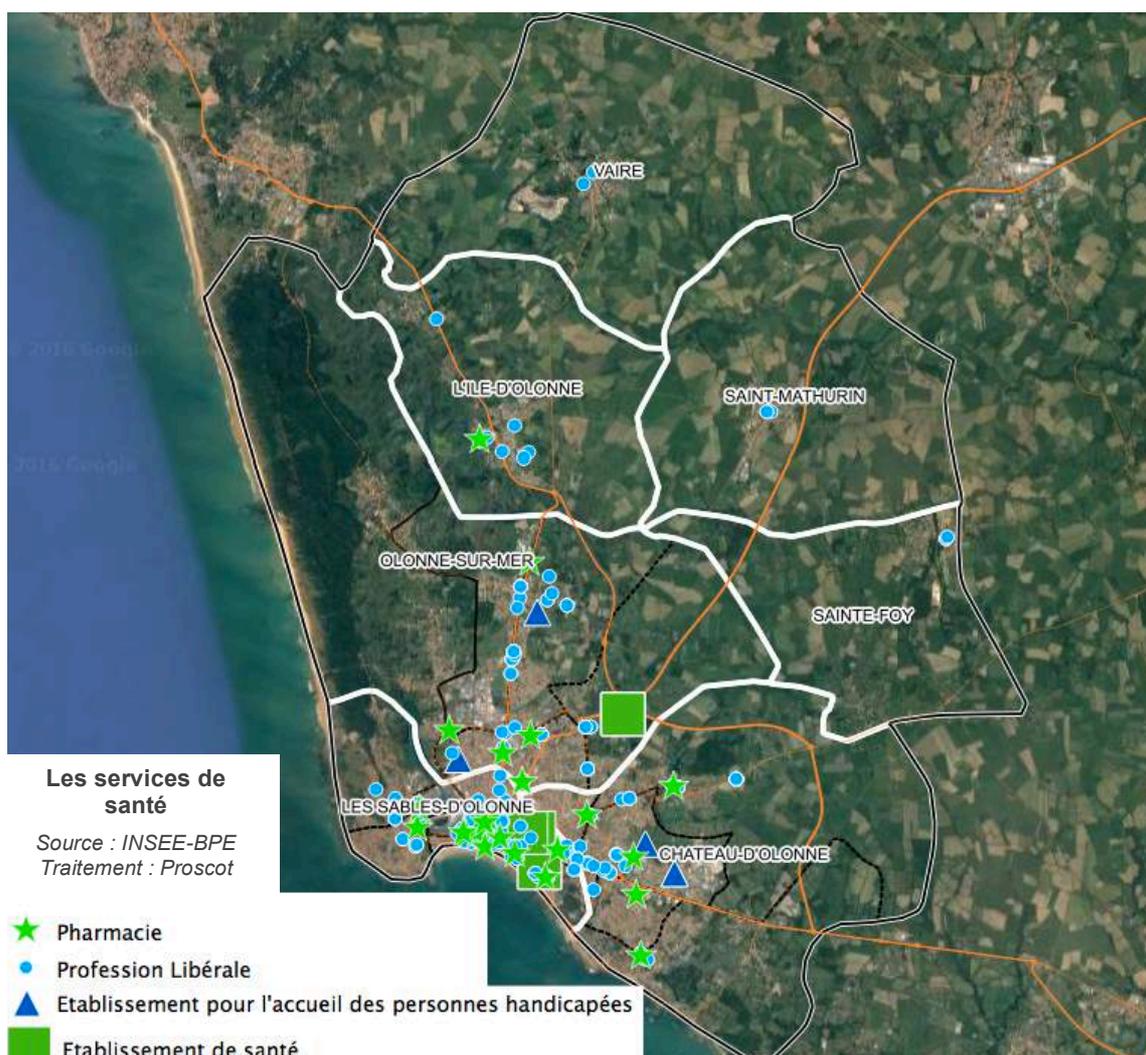
UN POTENTIEL LIE AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES ?

Des équipements et projets « d'agglomération » ?

Dans un grand nombre de domaines, les équipements et services à la population sont de haut niveau, reflétant le double apport (et le double besoin) de la population permanente et des touristes :

- **Culture, Sport, Loisirs** : des équipements destinés au niveau souhaité de pratique entre perfectionnement-compétition et loisirs-détente ;
- Des **collèges et lycées** concentrés dans le cœur d'agglomération, avec une aire d'attraction supérieure au territoire des Sables d'Olonne Agglomération, reflétant la question de l'accompagnement des mobilités des jeunes ;
- **Petite enfance** : une diffusion des solutions de garde collective vers le rétro-littoral (ex : MAM à Vairé) ;
- Une **offre de santé de proximité** engagée dans des formes de coopérations face aux enjeux démographiques (maisons de santé à Château-d'Olonne, secteur santé sur La Vannerie, maison socio-médicale à Vairé...).

La question n'est pas uniquement celle du niveau et de la qualité de chaque équipement pris pour lui-même : leur répartition, leur fonctionnement, leur développement sont-ils constitutifs d'une dimension d'agglomération, qu'il s'agisse de projets privés ou de projets publics, intercommunaux ou communaux ?



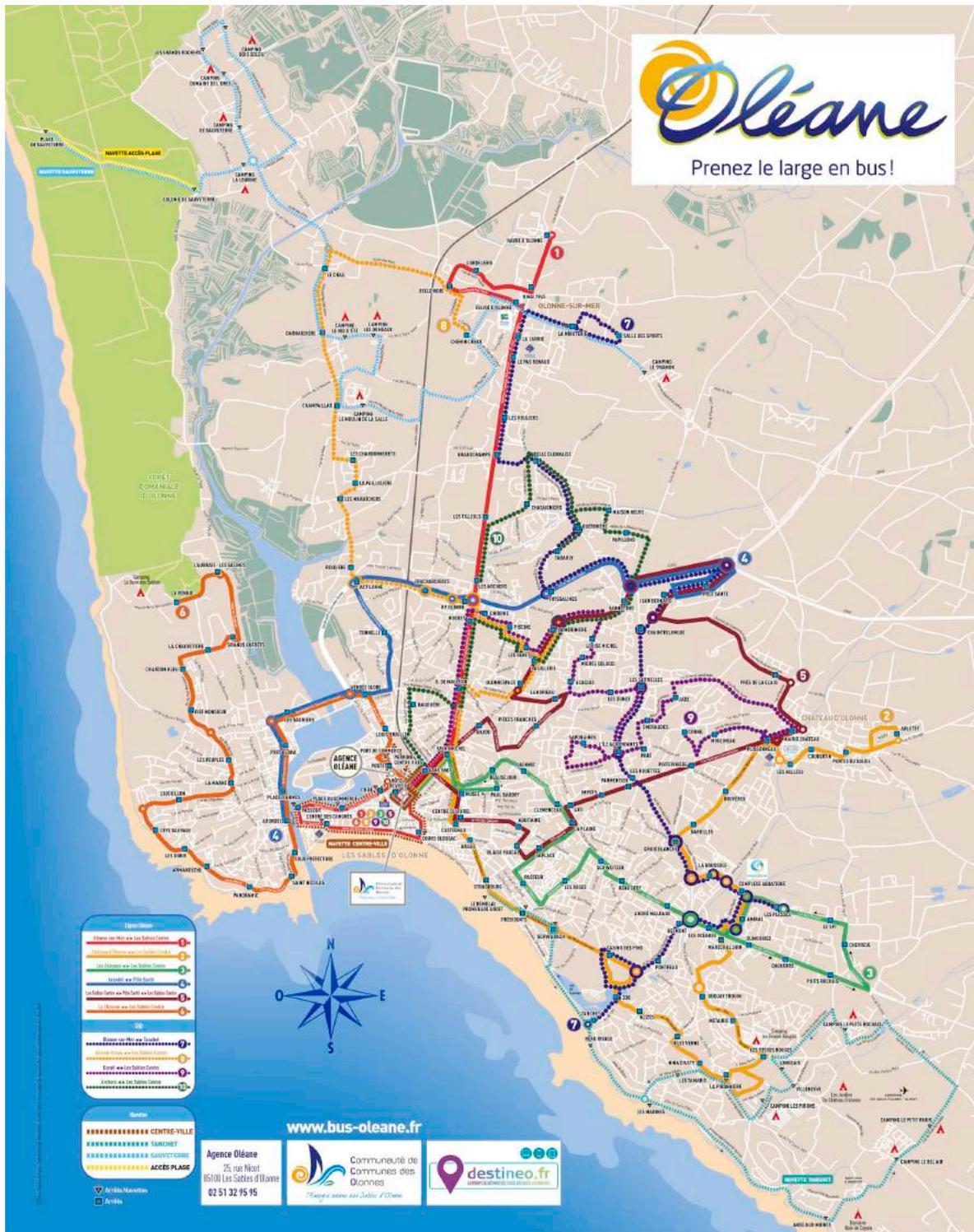
Une mobilité d'agglomération ?

Avec le périmètre de la nouvelle agglomération, la question des déplacements est essentielle dans la perspective d'un bon fonctionnement intégré valorisant les rôles de chacun.

Sur ce plan d'agglomération, la réflexion pourrait concerner :

- Les nouveaux modes de déplacements (co-voiturage, modes doux, voitures partagées, nouvelles technologies de mobilité) ;
- L'intermodalité autour de la gare des Sables-d'Olonne et d'autres nœuds de mobilités à développer le cas échéant, en lien avec les polarités du territoire;
- Les enjeux spécifiques de déplacement des personnes âgées, et, plus généralement, des publics présentant des difficultés de locomotion ;
- Les lignes de cars interurbains (lignes départementales et « low cost » nouveaux).

Il faut signaler, cependant, l'efficacité actuelle du réseau d'agglomération, dont la fréquentation est en hausse.



Plan du réseau Oléane

Source : CC des Olonnes, 2015

UNE RESSOURCE EN EAU ET UN ASSAINISSEMENT PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Une gestion de l'eau adaptée

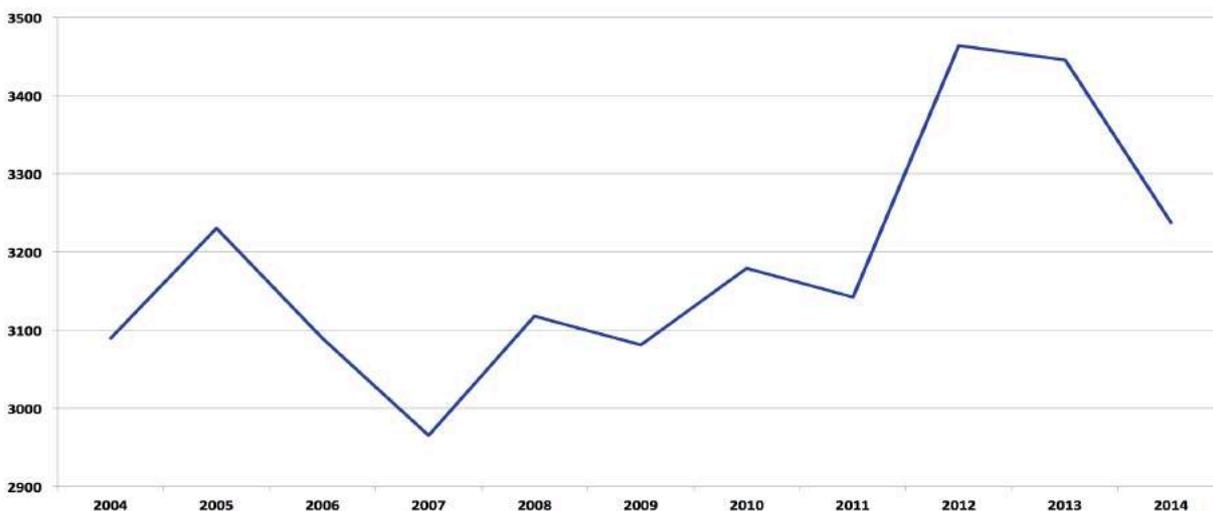
L'alimentation en eau potable est assurée par une gestion solidaire à l'échelle de la Vendée. Dans ce cadre, il faut remarquer que la consommation d'eau augmente moins rapidement que la population, bien que la demande connaisse une hausse significative durant la période estivale, en lien avec l'activité touristique.

La pérennité de l'AEP (Alimentation en Eau Potable) est assurée par une multiplicité de dispositifs :

- 3 retenues alimentent le territoire et ne sont utilisées qu'à 20% de leur capacité ;
- Plusieurs interconnexions de réseaux existent ;
- Vendée Eau développe la recherche de nouvelles ressources en parallèle des opérations d'économie d'eau (6 forages prévus en 2017, et un projet d'usine de dessalement à long terme...)



Evolution de la consommation en eau (m³/an)
Source : SAGE Auzance Vertonne, traitement Proscot



Evolution de la consommation en eau (m³/an)

Source : SAGE Auzance Vertonne, traitement Proscot

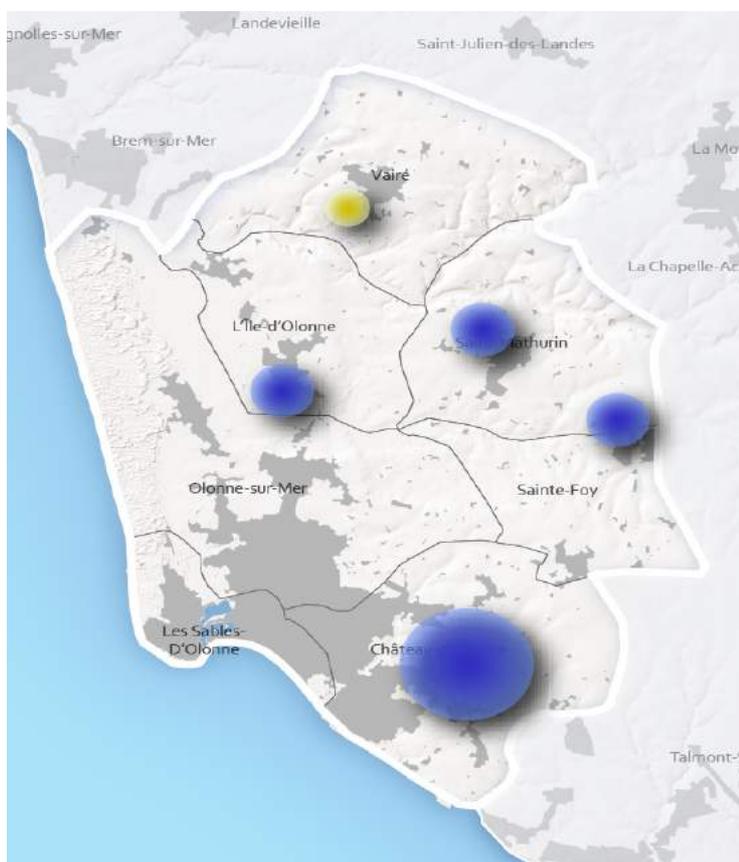
Un assainissement qui participe également du potentiel de développement

Le territoire est majoritairement couvert par des équipements d'assainissement collectif.

Les équipements apparaissent comme suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins de la population résidente et touristique :

- Equipement récemment mis en service ou en cours de travaux ;
- Rejets généralement de bonne qualité ;
- Au global, le territoire dispose d'une capacité d'accueil pour le développement futur de l'ordre de 40 à 50 000 EVH (équivalent-habitants), qui est donc loin d'être négligeable.

Mais il faut signaler que le réseau d'eaux usées est sensible aux infiltrations d'eau de pluie, ce qui invite à poursuivre l'effort de renouvellement des réseaux.



L'organisation de l'AEP sur le territoire

Source : Portail d'Information sur l'Assainissement Communal, traitement Proscot





Diagnostic transversal et prospectif

**Une capacité d'aménagement pour un
développement durable ?**



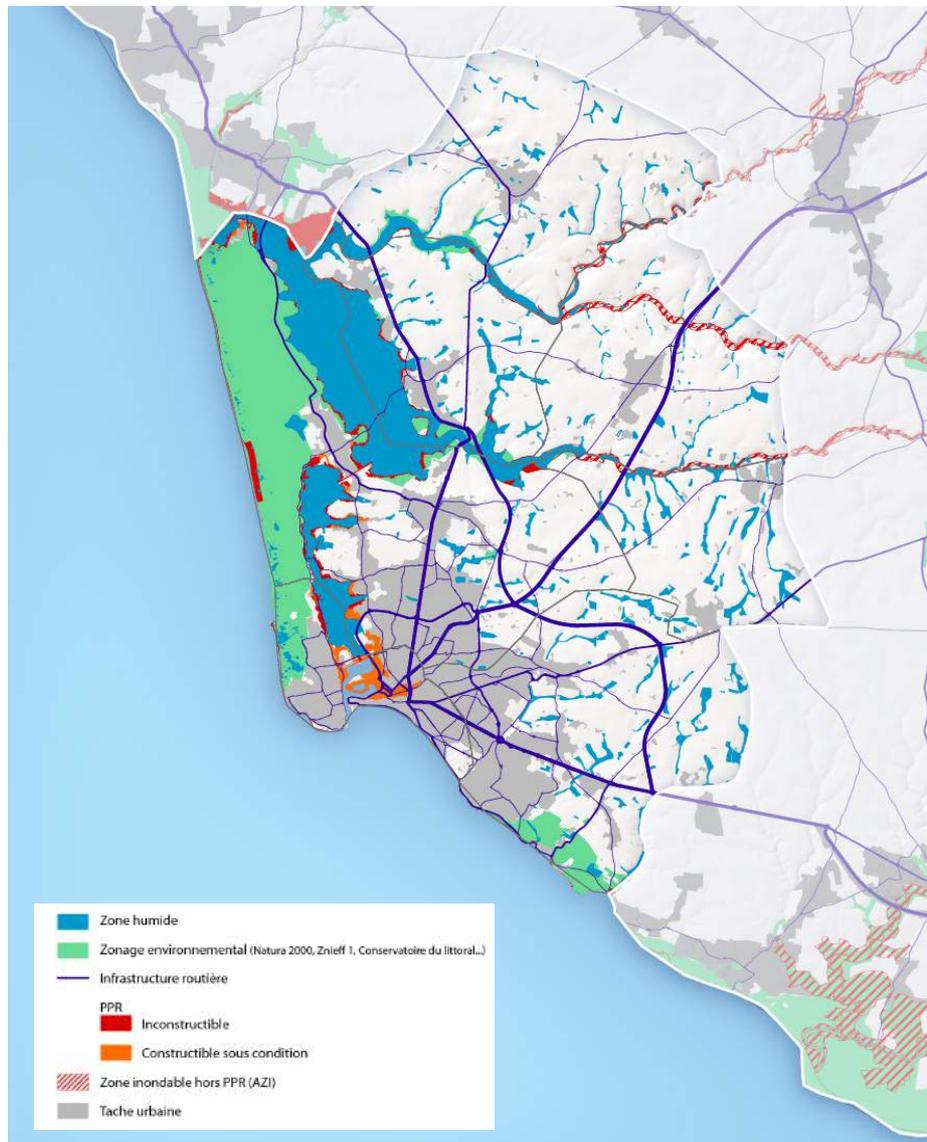


L'ESPACE ET LE DEVELOPPEMENT : UN COUPLE ANTINOMIQUE ?

Une gestion de l'espace contrainte

Le territoire est soumis à de très nombreuses contraintes en termes d'aménagement : PPR, zonages environnementaux, zones humides, infrastructures de transport...

A cette liste s'ajoutent d'autres éléments à prendre en compte : Loi littoral, périmètres de monuments historiques, aléas liés aux mouvements de terrain, site SEVESO de la Cavac, risque de feu de forêt...



Principales contraintes d'aménagement

Source : DREAL, DDTM 85, traitement Proscot

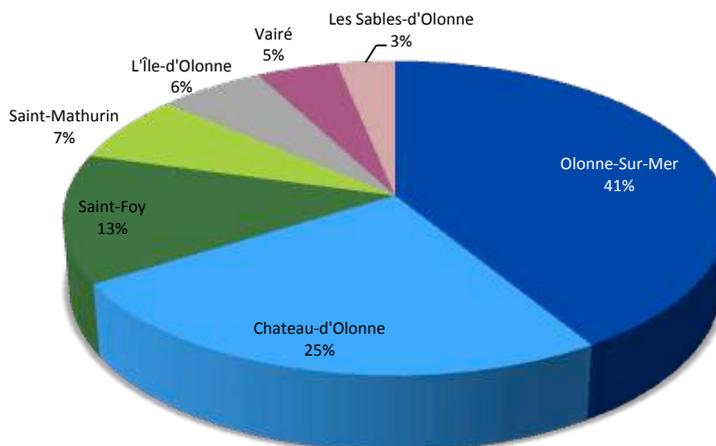
Les enjeux fonciers interpellent le mode de développement

Le rythme d'artificialisation total du territoire est de 319 ha entre 2006 et 2015, principalement localisé sur les communes d'Olonne-sur-Mer (41 %) et Château-d'Olonne (25 %).

Près de 57% de la consommation foncière a été réalisée en dehors de l'enveloppe urbaine (181,8 ha), le reste étant localisé au sein des enveloppes urbaines des communes (137,7 ha).

La majorité de ces évolutions est destinée à de la production de logements (67% des surfaces urbanisées) et de nouveaux espaces à vocation économique (14,3% du total).

Commune	Total
Chateau-d'Olonne	79,4
L'Île-d'Olonne	18,9
Les Sables-d'Olonne	10,3
Olonne-Sur-Mer	131,7
Saint-Foy	42,3
Saint-Mathurin	22,4
Vairé	14,6
Total SCoT	319,5



Consommation foncière entre 2006 et 2015 (en ha.)

Source : CCO, IGN, Pléiade 2015, traitement Proscot

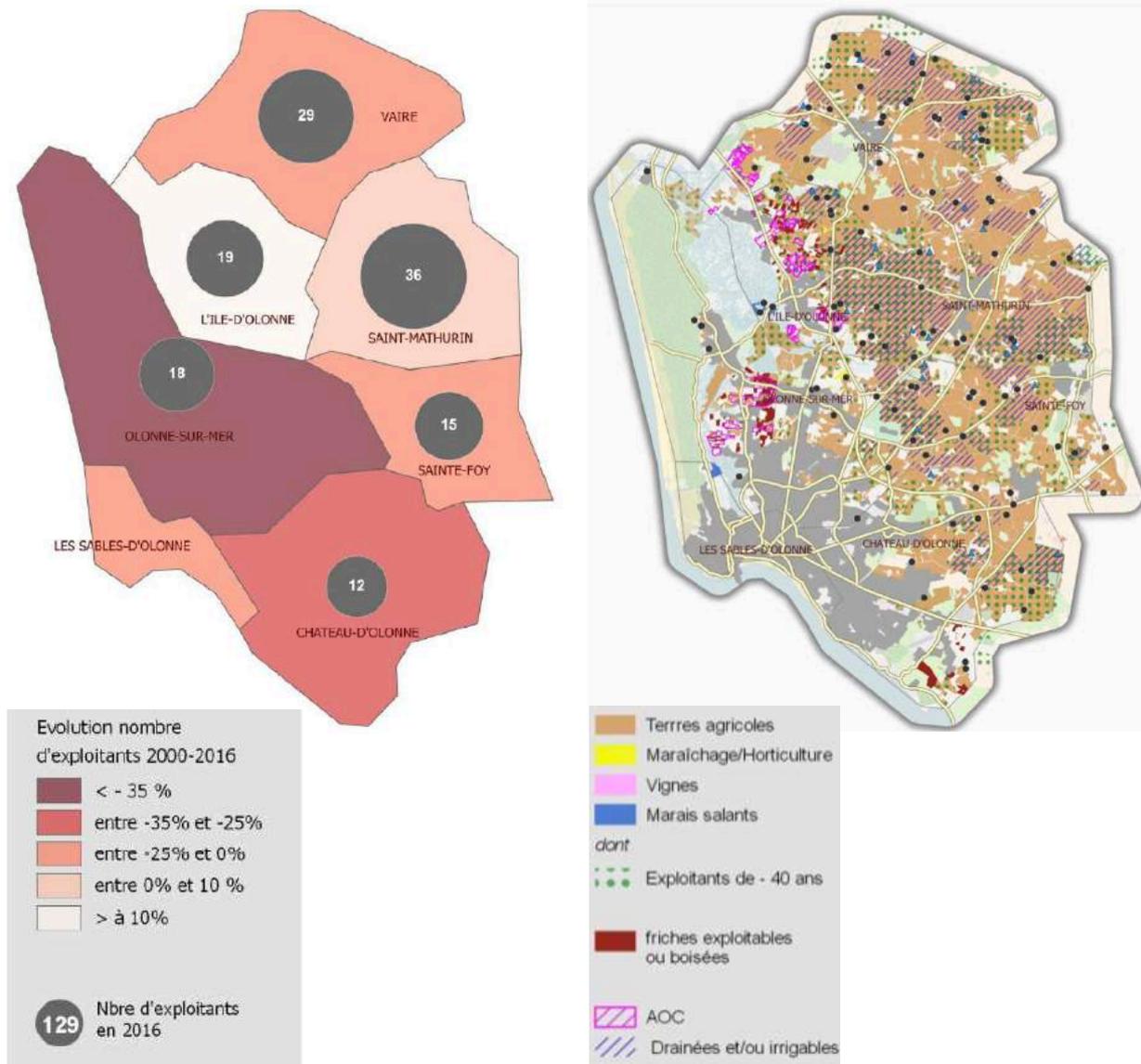
La consommation foncière au sein du SCoT soulève des **enjeux agricoles**, et donc des enjeux de définition des priorités par rapport aux axes de développement et aux projets des Sables d'Olonne Agglomération et par rapport à l'efficacité foncière, dans un contexte où le foncier sera dans tous les cas rare et où l'urbanisation du littoral s'achève...

Des enjeux de maintien et de reconquête potentielle de l'agriculture

On compte 180 ha de friches sur L'Île-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Château-d'Olonne, dont la moitié pourraient être ré-exploitées (en raison d'une progression ligneuse pas trop avancée).

L'enjeu est évidemment le maintien des exploitations, alors que leur nombre a très fortement chuté, notamment avant 2000 : on dénombre désormais 129 exploitants (- 55 % depuis 88 et - 9 % depuis

2000, représentant 50 emplois salariés) avec une diminution plus fortement marquée sur Olonne-sur-Mer et Château-d'Olonne.



Les exploitants (à gauche) et les enjeux (à droite)

Source : Chambre d'Agriculture 85

Un aménagement qui doit également prendre en compte les mobilités de loisirs

Ces mobilités de loisirs sont nécessaires pour favoriser la découverte globale (en lien avec la trame verte et bleue comme enjeu de décroisement du territoire et support d'aménités?), et pour développer les pratiques du nautisme sur le littoral.

Elles pourraient s'appuyer sur des liaisons douces (pédestres, cyclables, équestres,...) pour renforcer le lien entre littoral et rétro-littoral, avec des « boucles » greffées sur une dorsale côtière...



La Vélodyssée dans le territoire du SCot

Source : OT Les Sables-d'Olonne, Guide randonnée 2015

UNE FORTE TENSION RÉSIDENTIELLE

Un besoin résidentiel important

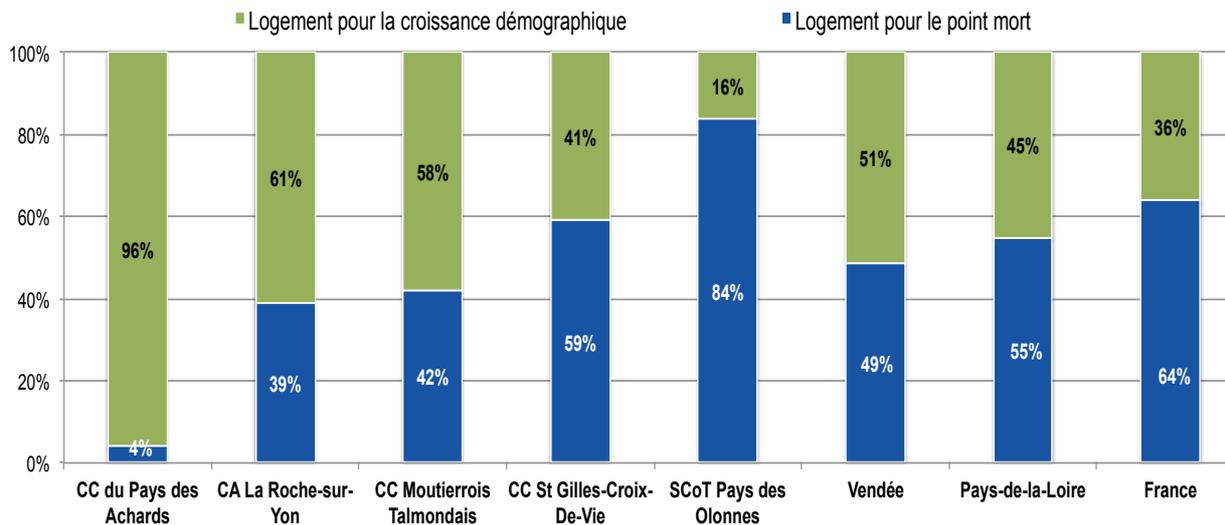
Dans la dernière période, l'accroissement du parc de logements a été destinée principalement au point mort : le point mort, c'est-à-dire le niveau d'accroissement du parc nécessaire pour garder la population au même niveau, a absorbé 84 % de la construction entre 2008 et 2013, soit 545 logements par an.

Ce besoin a été alimenté par le desserrement des ménages, le renouvellement urbain et l'augmentation des résidences secondaires. Dans tous les cas, ce besoin restera fort pour les années à venir et cette réalité sera un élément important de la programmation du scot.



De plus, la vacance résidentielle a baissé et a atteint un seuil quasi incompressible (2,7 %), ce qui ne permet pas d'envisager de « mobiliser » de nouveaux logements hors construction neuve.

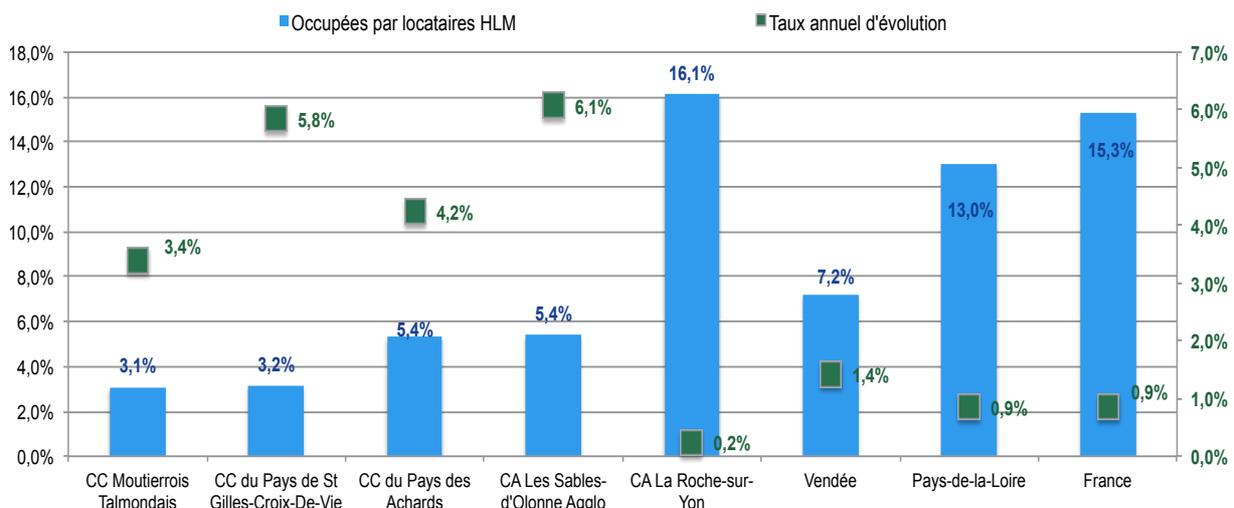
L'augmentation du parc de logements pour l'accueil des nouveaux habitants a consommé 16 % de la construction entre 2008 et 2013, soit + 107 logements par an et a surtout été ressentie sur le littoral.



Destination du parc de logements construits entre 2008 et 2013

Sources : INSEE, SITADEL, traitement Proscot

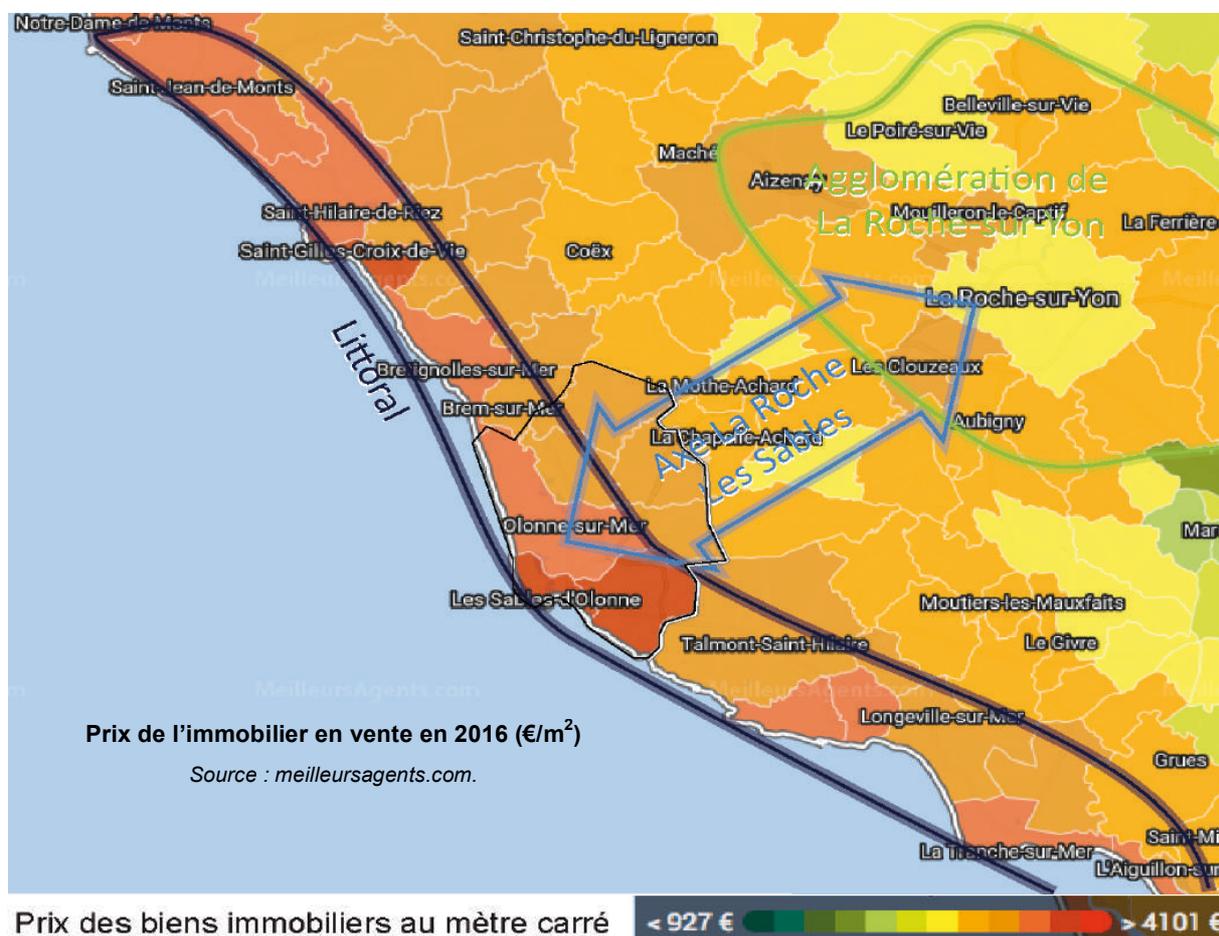
Par ailleurs, le logement social, qui contribue, outre sa vocation purement sociale à l'égard de population aux revenus modestes, à fixer une population principale dans un territoire où la pression des résidences secondaires est importante, a connu un développement dans les Sables d'Olonne Agglomération (+ 6,1 % par an de logements HLM entre 2008 et 2013).



Part des résidences principales louées en mode HLM dans le total des résidences principales et taux annuel moyen d'évolution de 2008 à 2013

Source : INSEE, RP, traitement Proscot

Des prix immobiliers très différenciés qui posent la question des vocations dominantes des espaces urbains



La pression immobilière et foncière est liée à l'attractivité littorale, avec une accentuation du prix des terrains à bâtir (160 €/m² à l'échelle du scot en 2014), alors que les secteurs rétro-littoraux ont connu une stabilisation de ces prix entre 2008 et 2014.

Cet accroissement des prix a favorisé une intervention croissante des promoteurs dans les opérations de construction neuve.

Des opérations d'aménagement résidentiel qui assurent l'évolution de l'agglomération de demain

La croissance de l'agglomération est soutenue par un certain nombre d'opérations d'aménagement qui tendent à assurer la cohérence des développements urbains et qui concernent presque tous les secteurs du territoire. Parmi ces projets, on peut citer :

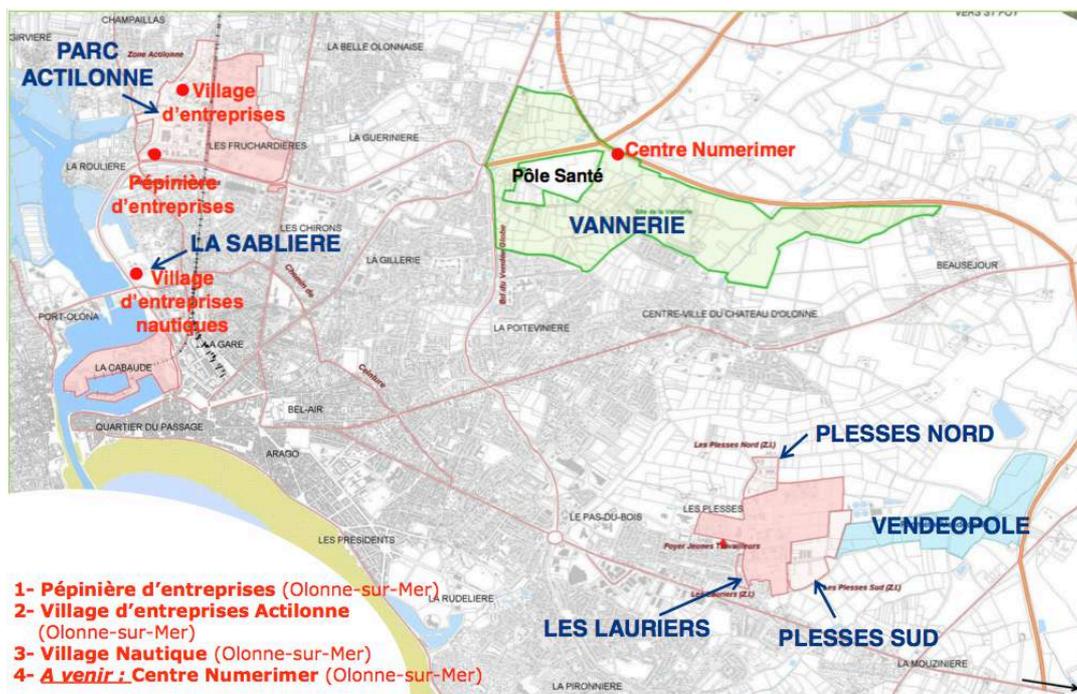
- Opération cœur de village à Saint-Mathurin et Sainte-Foy ;
- Projet de cœur de ville au Château-d'Olonne ;
- Projets urbains d'Olonne-sur-Mer (boulevard du Vendée Globe, avenues De Gaulle et Mitterrand, centre-ville) ;
- Projet de reconversion du camping des Roses aux Sables-d'Olonne ;
- Projet sur un îlot urbain à Vairé.

UN FONCIER ECONOMIQUE EN QUESTION

Un immobilier d'entreprise qui répond aux besoins ?

On compte plusieurs projets immobiliers d'ampleur moyenne, qui visent à répondre aux besoins à court et moyen terme :

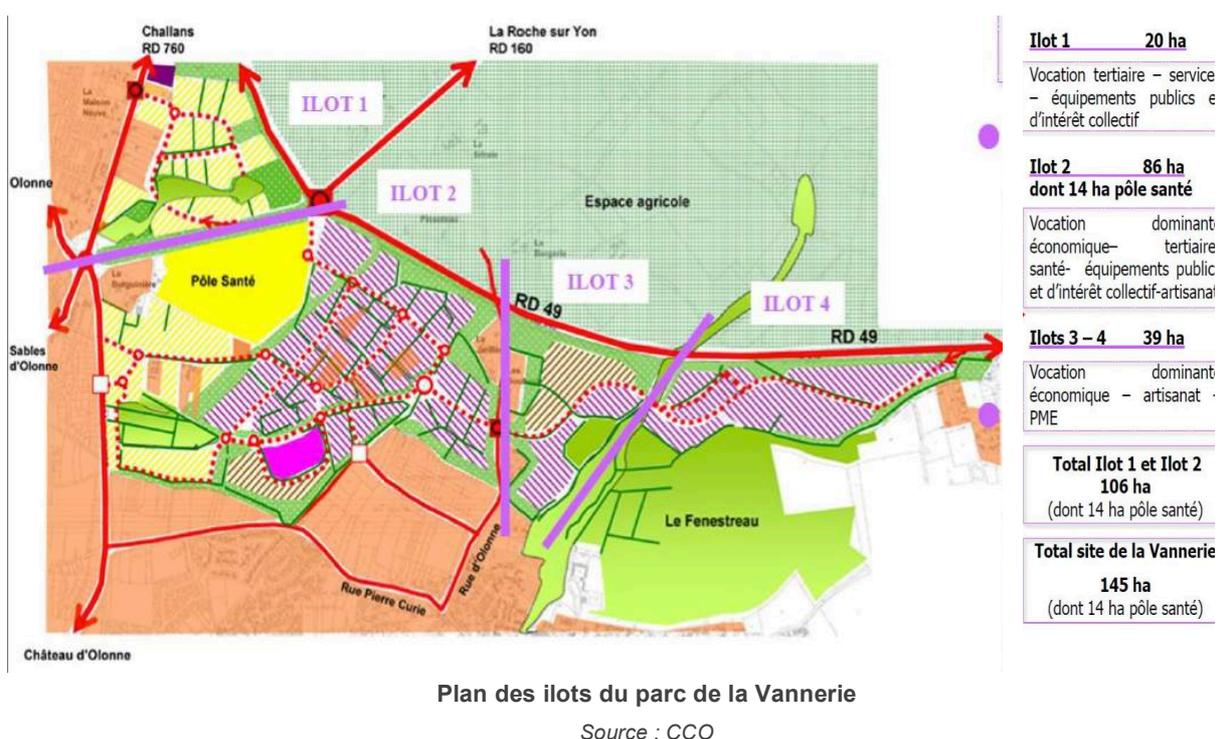
- Pépinière d'entreprises / 1 650 m² sur un terrain de 6 000 m² ;
- Village d'entreprise (2 000 m² bâtis) ;
- Village d'entreprises Nautiques (2 670 m² bâtis) ;
- Numerimer (ouverture fin 2017 avec hôtel d'entreprise, pôle de formation, espace de coworking).



Immobilier d'entreprises au sein du SCoT
Source : CCO

Parc de la Vannerie à Olonnes et Château-d'Olonne : une vocation mixte, et un enjeu de vitrine de la tertiarisation économique

Ce parc représente un enjeu très important pour le territoire, compte tenu de sa situation en entrée d'agglomération, et du potentiel effectivement disponible :



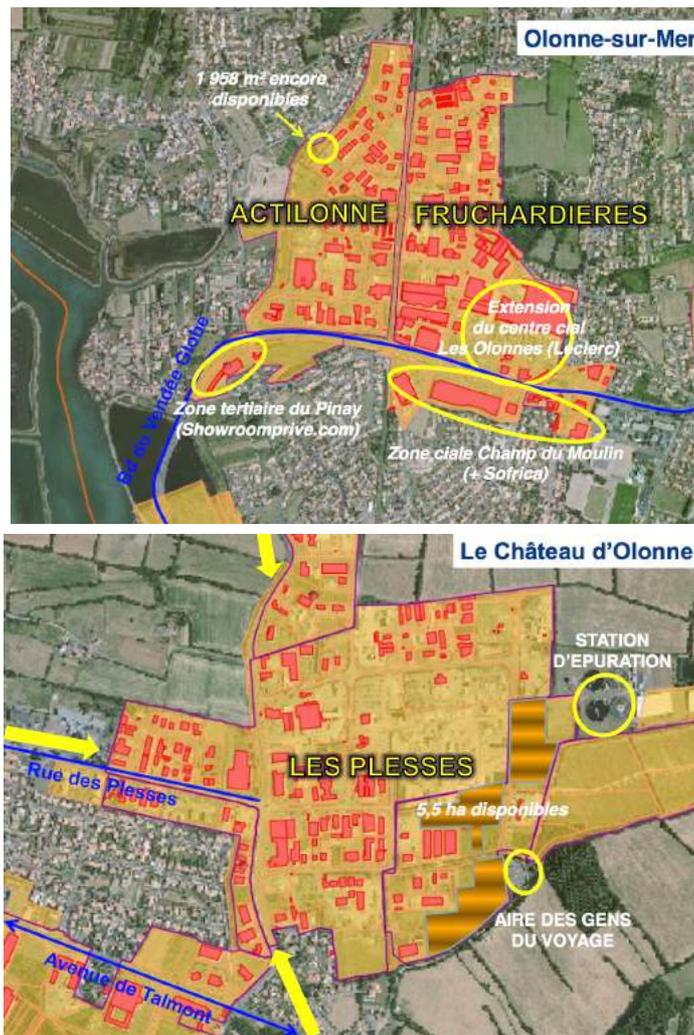
Des capacités foncières faibles ou inadaptées au sein des zones d'activité en développement ou en projet ?

Les capacités de développement disponibles à court terme sont relativement faibles et leur localisation n'est pas toujours très adaptée à la demande :

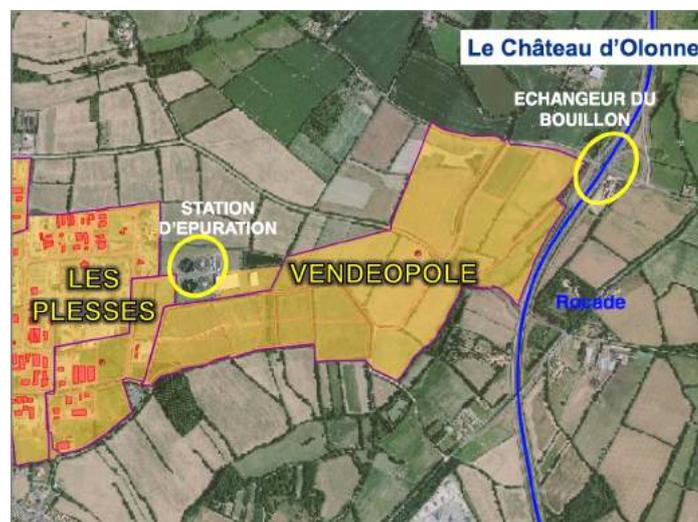
- Actilonne / Fruchardières et centre commercial à Olonne-sur-Mer (1 958 m² disponibles) ;
- Les Plesses au Château-d'Olonne (5,5 ha disponibles entre l'aire des gens du voyage et la station d'épuration) ;

De petites disponibilités à vocation TPE/TPI et artisanale existent :

- ZA de la Combe à Vairé : 0,9 ha disponibles ;
- ZA Les Biottières à Saint-Mathurin (4 530 m² disponibles).



Il faut noter la présence de secteurs en devenir à vocation industrielle, mais peu inadaptés, tels le Vendéopôle à Château-d'Olonne, où le débouché est malaisé, dans le contexte de la Loi littoral qui oblige à s'appuyer sur la continuité avec les espaces urbanisés ?



Localisation du Vendéopôle

Source : SAEM Les Sables Développement

Il faut enfin noter que plusieurs projets seraient de nature à répondre aux besoins, en particulier pour l'industrie et le gros artisanat :

- ZA des Bajonnières à L'Île-d'Olonne (3,09 ha au total) ;
- ZA à Vairé (17,86 ha au total) ;
- ZA à Sainte Foy l'Épinette (3ha cessible);
- ZA des Biottières à Saint-Mathurin (4,9 ha au total).

Mais l'ensemble de ces projets soulèvent un enjeu de lisibilité de l'offre, de cohérence et de positionnement par rapport entreprises-cibles.

Les nouveaux parcs d'activité, en effet, ne peuvent pas seulement constituer une offre foncière ; ils ont besoin d'offrir des espaces de travail de qualité, avec un bon niveau de services répondant aux besoins d'entreprises à forte valeur ajoutée, en cohérence avec le prix de cession des terrains, qui, dans tous les cas, sera plus élevé que dans nombre de territoires voisins.

La réflexion du scot devra, cependant, se porter sur les besoins économiques (sans oublier le tertiaire qui représente une part importante de la croissance potentielle), dans le cadre d'un schéma cohérent à l'échelle de l'agglomération, permettant de présenter une gamme d'offres de qualité (foncier / immobilier / services) répondant au projet global de développement du territoire.



Diagnostic transversal et prospectif

Conclusion





LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE

Au terme des analyses sectorielles des différents domaines d'investigation du SCOT, il convient de rassembler les différents enjeux soulevés par le diagnostic, afin d'évaluer le « champ des possibles » laissé à la révision SCOT pour fixer les objectifs des politiques publiques d'aménagement.

Il apparaît opportun d'exposer ces enjeux de façon à la fois synthétique et transversale. Le tableau ci-dessous résume les principaux éléments de ces enjeux :

Problématiques	Éléments du diagnostic
Modes de développement	<p>La croissance du territoire des Sables d'Olonne Agglomération a été très légèrement positive dans la dernière période, le rythme étant en diminution très sensible depuis 2008, comme expression de la crise, mais également en raison de la baisse sensible des activités productives hors tourisme (industrie notamment).</p> <p>Ce développement plus atone, mais encore positif, a autorisé une hausse modeste, mais réelle, de la valeur ajoutée totale du territoire (passée de 1 041 millions d'Euros en 2008 à 1 087 millions en 2012).</p> <p>Si on note une réduction de la dépendance économique du territoire vis-à-vis de l'extérieur, les Sables d'Olonne Agglomération ne représentent pas véritablement un pôle d'emploi vis-à-vis de l'extérieur.</p> <p>La vocation d'accueil (populations permanentes, bi-résidents, touristes) du territoire restera forte à l'avenir, d'autres activités, incorporant de l'immatériel à haute valeur ajoutée, pourraient s'y adjoindre au compte d'un nouveau modèle de développement plus mixte : nouvelles technologies, économie du vieillissement, tourisme marchand (qu'il importe de bien distinguer du résidentiel secondaire), artisanat et maintenance qualitative du parc de logements, économie maritime, tertiaire, commerce et, en particulier, commerce de centre-ville, mais également industrie à forte valeur ajoutée, ...</p>
Gestion de l'espace	<p>Le développement, dans la dernière période, a été relativement consommateur d'espace et de ressources, essentiellement pour le résidentiel qui représente 57 % de la consommation foncière (181,8 Hectares en extension urbaine de 2006 à 2015).</p> <p>La diminution de la surface des terres agricoles est cependant, également, le produit de stratégies foncières individuelles dans un contexte de reclassement et de tension foncière dans tout le territoire.</p> <p>Les espaces dédiés à l'activité économique restent modestes, et les questions foncières et immobilières pour l'activité représentent dans ce cadre un enjeu important qui sera à n'en pas douter un des axes de réflexion de la révision du scot.</p> <p>Dans tous les cas, la question de l'équilibre entre les différentes parties du territoire (urbain, agricole, naturel) sera également au cœur des réflexions du scot. Cette réflexion devra intégrer la nécessité, au vu de la rareté foncière liée à la fois à l'occupation actuelle et aux très nombreuses contraintes d'aménagement ainsi qu'aux enjeux agricoles, de favoriser les formes urbaines et les activités économiques présentant le « rendement spatial » le plus élevé.</p>

L'équilibre du territoire

L'équilibre du territoire, c'est d'abord l'équilibre global avec une économie qui reste attractive (rapport emplois/actifs positif) et une mixité générationnelle qui risque d'évoluer :

- pour ce qui est du taux de concentration d'emploi, on note une dépendance réduite vis-à-vis de l'extérieur : les évolutions récentes ont plutôt favorisé les Sables d'Olonne Agglomération, malgré un taux de croissance en forte diminution ;
- pour ce qui est de la mixité générationnelle, le vieillissement de la population risque de se poursuivre compte tenu de l'arrivée importante de personnes autour de l'âge de la retraite (arrivée de nouveaux acquéreurs ou phénomène de résidentialisation - transformation de résidences secondaires en résidences principales), notamment dans les communes littorales.

Globalement, les équipements publics et privés sont de haut niveau en raison du nombre élevé de personnes fréquentant le territoire, avec une réflexion à poursuivre sur la cohérence des équipements d'agglomération.

L'économie des flux

Le mode de développement se traduit par un accroissement très rapide des flux de toute nature, et notamment des déplacements liés à l'emploi, aux loisirs, au tourisme : l'économie des Sables d'Olonne Agglomération est de plus en plus intégrée à « l'économie des flux ».

Le tourisme appartient évidemment à cette économie des flux : il est à la croisée des chemins, autour de l'évolution des résidences secondaires et de la restructuration amorcée des hébergements marchands. Le besoin de positionnement vis-à-vis des nouveaux marchés régionaux, nationaux et internationaux, reste en enjeu fort pour cette filière, qui, dans tous les cas, continuera à constituer la principale « filière d'excellence » du territoire...

Cependant, les conditions de la mobilité (mobilités douces, articulation fer/route, transports collectifs) participent de l'attractivité sur laquelle la croissance du territoire est largement assise. Malgré le bon niveau des infrastructures routières, cette question est essentielle dans la perspective d'un territoire de plus en plus imbriqué avec les territoires voisins, et, toujours, le contexte du vieillissement de la population.

Cette réflexion est prolongée en ce qui concerne la téléphonie mobile et le haut-débit, avec, notamment, dans le cadre des schémas existants, la question des horizons temporels de l'amélioration de la situation et de l'équilibre (littoral/rétro-littoral) du territoire.

La liberté de choix

La liberté de choix des habitants du territoire est évidemment liée à leurs niveaux de revenus. S'ils sont souvent élevés, une fraction de la population ne dispose néanmoins que de revenus faibles, voire précaires, liés notamment aux activités saisonnières.

Du point de vue du logement, les enjeux restent forts, avec des problématiques de :

- Capacité à intervenir au sein du parc afin de permettre la fluidité des parcours résidentiels (logements « libres », mais également logements à prix maîtrisés et logements sociaux pour lesquels la demande est forte) et l'entretien du parc de logement existant ;
- Capacité à répondre aux besoins d'amélioration de la performance énergétique des logements tant dans une perspective aussi bien sociale qu'environnementale ;
- Capacité à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées au regard du vieillissement de la population.

En revanche, l'accès aux services et aux commerces, c'est-à-dire aux « aménités » du territoire est facilitée par leur implantation, malgré une dissymétrie nord-sud.

De ce point de vue, la situation des Sables d'Olonne Agglomération est plutôt favorable, tout comme sur le plan de sérénité et de la sécurité publique du territoire.



La qualité du cadre de vie

Le cadre de vie, qui résulte d'une combinaison spécifique des atouts environnementaux et paysagers, des sites urbains et de leur qualité, et des services disponibles dans le territoire, est le principal atout des Sables d'Olonne Agglomération, aussi bien pour les résidents principaux que pour les résidents secondaires et pour les touristes.

L'exceptionnelle diversité des milieux crée certes des contraintes lourdes d'aménagement, mais représente également une « infrastructure naturelle » qui peut être valorisée au service du développement du territoire.

C'est en effet, évidemment, au cadre de vie exceptionnel que doit être imputée pour l'essentiel la croissance résidentielle récente.

Son maintien à long terme suppose, en revanche, une attention soutenue au respect des équilibres, notamment dans le domaine de l'environnement et de sa gestion (zones sensibles, biodiversité, paysages naturels et urbains) et dans celui de la qualité des urbanisations.

La prévention des risques

Le territoire présente des risques de submersion marine et d'inondation forts, ainsi que de feux de forêt.

La gestion de ces risques concerne cependant de larges secteurs du territoire, notamment dans les zones de marais, et rend la mise en oeuvre d'un projet de développement à l'échelle du territoire dépendante d'une prise en compte fine des espaces impactés.

Les risques territoriaux sont pour l'essentiel ceux du maintien à long terme d'une attractivité forte, dans un contexte concurrentiel de plus en plus vif (sur les plans résidentiel et touristique notamment), et de la capacité du territoire à définir et à mettre en oeuvre une stratégie valorisant efficacement ses importants atouts.

Dans ce cadre, un projet de développement raisonné doit évidemment retenir la stratégie la plus « robuste », c'est-à-dire celle qui serait capable de résister à la survenance de difficultés dans un contexte marqué par la crise et par une évolution forte du mode de développement.

