

**Nbre de conseillers :**

Titulaires 15  
Suppléants 9

Présents : 12  
Titulaires 10  
Suppléants 2  
Votants 12  
Abstention

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
DU COMITE SYNDICAL  
**DU SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE**  
SEANCE DU VENDREDI 30 JANVIER 2015

**1. ANALYSE DES RESULTATS DU SCOT DU CANTON DES SABLES D'OLONNE**

L'an DEUX MIL QUINZE,

Le Vendredi 30 JANVIER à 9 heures 00

Le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne s'est réuni en séance publique, à la Pépinière d'entreprises à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation adressée le Vendredi 23 JANVIER 2015, sous la présidence de Madame Isabelle DOAT, Présidente.

Etaient présents :

<b>- DOAT</b>	<b>Isabelle</b>	<b>Présidente du Syndicat</b>
- PECHEUL	Armel	titulaire CCO
- TRAMECON	Annick	titulaire CCO
- DE BEAUCHAINE	Hortense	titulaire CCO
- BALLE	Pascale	titulaire CCO
- BILLON	Annick	titulaire CCO
- PINEAU	Florence	suppléant CCO
- MARCHAND	Bernard	suppléant CCO
- FERIGNAC	Chrystel	titulaire CCAV
- DEZOTEUX	André	titulaire CCAV
- DUBREUIL	Jean-Paul	titulaire CCAV
- CHABOT	Fabrice	titulaire CCAV

SOUS-PREFECTURE  
DES SABLES D'OLONNE

**0 5 FEV. 2015**

COURRIER ARRIVE

Etaient excusés

- MOREAU	Yannick	titulaire CCO
- BLANCHARD	Alain	titulaire CCO
- ROUSSEAU	Lucette	titulaire CCO
- CODET	Bernard	suppléant CCO
- PARISSET	Lionel	suppléant CCO
- BROSSARD	Catherine	suppléant CCO
- BOILEAU	Jean-Pierre	suppléant CCO
- VIOLLEAU	Stéphane	titulaire CCAV
- TAUPIN	Alain	titulaire CCAV
- HEILIGENSTEIN	Marie	suppléant CCAV
- ROUSSEAU	Léonnette	suppléant CCAV
- VERDON	Noël	suppléant CCAV

**Madame Hortense DE BEAUCHAINE est élue secrétaire de séance**



## 1 ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

*"Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),*

*Vu les lois Grenelle : la loi n°2009-967 du 3 août 2009 et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 respectivement de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et portant engagement national pour l'environnement et leurs décret d'application,*

*Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L.122-13,*

*Vu l'arrêté préfectoral du 2 septembre 1994 portant constitution du Syndicat mixte du SCoT du Canton des Sables d'Olonne,*

*Vu l'arrêté préfectoral du 10 mai 2004, approuvant le périmètre du SCoT du Canton des Sables d'Olonne,*

*Vu la délibération du Syndicat Mixte du SCoT du Canton des Sables d'Olonne du 20 février 2008 approuvant le SCoT,*

*Vu l'avis favorable du Bureau syndical."*

L'article L.122-13 du code de l'urbanisme prévoit que le Syndicat Mixte du SCoT procède « ... à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète ».

Dans ce contexte, le Comité Syndical doit :

- D'une part, procéder à une analyse des résultats de l'application du SCoT ;
- D'autre part, délibérer sur son maintien en vigueur ou sa révision partielle ou complète.

Sur les quatre thématiques visées à l'article L.122-13 du code de l'urbanisme, il ressort les principaux éléments d'analyses suivants :

### **1. En matière d'environnement :**

Le SCoT fixe pour objectifs principaux de :

- Protéger les espaces naturels et paysagers sensibles, d'assurer leur préservation et de les valoriser en les intégrant à l'organisation et l'aménagement durable du territoire ;
- Améliorer la gestion des ressources naturelles.

⇒ La prise en compte du patrimoine naturel est une volonté politique forte. Dans le cadre de l'application du SCoT sur cette thématique, les PLU prennent bien en compte la protection des espaces naturels, par des protections, des zonages et des règlements adaptés. Ainsi, l'objectif est atteint avec un accroissement des espaces délimités (meilleure prise en compte des espaces inventoriés au titre du réseau Natura 2000, ZNIEFF, etc...). Les PLU se sont également attachés à affiner les périmètres de protection en conformité avec la loi Littoral. Il est également à noter les travaux de restauration de la bande des 100 m en cours ou programmés.

⇒ Par ailleurs, le projet de Parc Naturel Pédagogique sur la commune d'Olonne-sur-Mer en phase de développement, ainsi que l'espace naturel sur la corniche du Château d'Olonne, répondent à l'objectif de valorisation des espaces naturels en organisant leur ouverture au public.

- ⇒ La délimitation des corridors écologiques dans le cadre des PLU n'a pas été un travail aisé pour les communes, les niveaux de détail et de pertinence sont hétérogènes. *L'étude d'identification de la TVB menée depuis l'approbation du SCoT et des PLU va aider les communes dans les révisions à venir.*
- ⇒ Les actions pour assurer la protection des éléments du bocage et des zones humides ne sont pas identiques sur toutes les communes. *La validation des inventaires des zones humides et leur hiérarchisation par la CLE est en cours.*
- ⇒ Enfin, les PLU n'entravent pas la réalisation de projets novateurs en termes d'énergies renouvelables. Ainsi, des initiatives privées et publiques se développent.

L'enjeu pour le SCoT consiste à poursuivre la préservation du capital environnemental et paysager.

## **2. En matière de transports et déplacements**

Le SCoT fixe pour objectif de rationaliser les besoins en déplacement. Cela se traduit par :

- Encourager l'utilisation des transports en commun ;
  - Améliorer le réseau routier et les conditions de circulation ;
  - Agir sur l'ensemble des leviers du domaine des transports ;
  - Réaliser des aménagements spécifiques pour la marche et le vélo ;
  - Faciliter l'acheminement des marchandises et des livraisons.
- ⇒ Les prescriptions du SCoT ont trouvé leur concrétisation notamment au travers de la mise en œuvre de la Politique Globale des Déplacements (PGD) par la Communauté de Communes des Olonnes, avec le développement du réseau de transport en commun Oléane. Au-delà du déploiement en cours du réseau de transport en commun, la Communauté de Communes des Olonnes garde pour objectif de créer deux pôles multimodaux sur la halte d'Olonne et la gare des Sables.
  - ⇒ La PGD œuvre également pour infléchir l'usage exclusif de la voiture, ainsi, les travaux de reconfiguration de voiries prévoient généralement un partage de la voirie.
  - ⇒ Concernant la reconfiguration des entrées de villes, les travaux sont en cours de réalisation, ou sont programmés.

L'enjeu pour le SCoT sera d'assurer une meilleure articulation entre urbanisme et déplacement.

## **3. En matière de maîtrise de la consommation d'espace**

Le SCoT fixe pour objectif d'économiser la consommation d'espace par une maîtrise de l'étalement urbain, une densité qualitative des opérations urbaines et le renouvellement urbain. Ainsi, il est attendu de :

- réduire de 35% la consommation d'espace dédié à l'habitat, pour un même nombre de logements.
- se baser sur une programmation de consommation de 20ha/an pour le développement économique (nota : la politique d'acquisition des réserves foncières pour le développement à long terme du site de la Vannerie n'est pas comprise dans ces 20ha/an).
- limiter l'urbanisation à la voie de contournement.

- ⇒ Pour l'habitat : Le diagnostic du SCoT faisait état d'une consommation sur la période 2000-2005 de 65ha/an pour la construction de 734 logements (soit une densité moyenne de 11,3 log/ha). Sur la période 2007-2013, on observe un ralentissement de la production de logements (450 logements en moyenne par an). Ce ralentissement s'est accompagné d'une baisse de la consommation d'espace, puisqu'en moyenne 24,8ha/an ont été consommés sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, la densité moyenne est passée à 18,1 log/ha. L'objectif de réduction de 35% de la consommation a été atteint et même dépassé (37,5%).

Conformément à l'objectif du SCoT, le développement de l'habitat a été largement concentré sur la CCO, permettant à la fois de conforter le pôle sablais et de conserver l'identité rurale.

De nouvelles formes urbaines, favorisant la mixité dans les opérations apparaissent sur la CCO. Le renouvellement des formes urbaines n'est pas encore observé sur les communes de la CCAV, mais les lotissements sont plus denses que par le passé.

Les communes, au travers de leur PLU, maîtrisent les ouvertures à l'urbanisation par leur dimensionnement et leurs priorisations. De même, la voie de contournement est bien perçue comme une limite à l'urbanisation.

- ⇒ Pour l'économie : la conjoncture économique n'a pas joué en faveur du développement économique. Ainsi, alors que la consommation moyenne sur la période 2000-2005 était de 55ha/an en moyenne, elle est passée à 4,9ha/an sur la période de 2007-2013. L'objectif, peut-être ambitieux, de 20ha/an n'est pas donc pas atteint.

L'enjeu pour le SCoT est de poursuivre et d'approfondir la recherche d'une économie de l'espace, en valorisant également le renouvellement urbain (pour l'habitat, comme pour l'activité).

#### **4. En matière d'implantations économiques et commerciales**

Le SCoT a pour ambition de conforter et de développer l'économie du canton en s'appuyant sur des pôles économiques forts et complémentaires. Au-delà du confortement des zones existantes, le SCoT définit 2 nouveaux espaces économiques à grande capacité : le Vendéopôle et la Vannerie.

Le SCoT n'a pas intégré de prescriptions pour encadrer le développement commercial. Il fixe néanmoins des objectifs pour rééquilibrer l'offre commerciale, en :

- affirmant le centre-ville des Sables d'Olonne,
- confortant et dynamisant les deux grands pôles commerciaux périphériques existants que sont les zones commerciales « Pas du Bois / La Boussole – porte Océane » au Château d'Olonne et « le Champs du Moulin » à Olonne-sur-Mer.

Le SCoT contient un chapitre sur le développement touristique, visant à un renforcement et une qualification de l'offre touristique.

Le SCoT fixe également quelques prescriptions pour préserver l'activité agricole et la pêche.

- ⇒ L'objectif de développement économique, peut-être ambitieux, n'a pas été atteint. Néanmoins les projets sur la Vannerie et le Vendéopôle sont en cours : les travaux viennent de débiter sur le Vendéopôle et 50% des surfaces nécessaires au développement de la Vannerie ont été acquis. Le remplissage des zones existantes se poursuit (les Plesses, Actilonne).
- ⇒ Commerce : Les aménagements qualitatifs réalisés en 2013-2014 sur le quartier des Océanes n'ont qu'un faible impact sur la vitalité commerciale de la zone. En outre, les commerces du centre-ville des Sables souffrent face au développement des zones commerciales et à la question du stationnement en centre-ville des Sables d'Olonne. L'extension sensible des espaces commerciaux pourrait déséquilibrer les 3 zones identifiées au SCoT. Il faut noter que les orientations du SCoT, en matière d'aménagement commercial constituent un cadre plus qu'un document réglementaire.

Les requalifications des centre-bourgs de la CCAV, accompagnés du regroupement des commerces ont permis de constituer de véritable centralité, lieux de vie appréciés et utilisés par les habitants.

- ⇒ L'objectif du SCOT de développer les capacités d'hébergement touristique à hauteur de 7% reste difficilement quantifiable. Cependant, sur la durée d'application du SCOT, un développement quantitatif de l'hébergement touristique (création d'hôtels, résidences de tourisme, etc.) s'est accompagné d'une amélioration de la qualité des prestations (réaménagement de la Thalasso, réfection de certains hôtels du centre-ville, etc.).

De plus, la diversification de l'activité touristique est en cours. Peuvent être cités : le Parc Naturel Pédagogique en cours de développement, le développement des pistes cyclables en bordure des marais et dans les espaces proches du rivage, le développement du pôle équestre sur Sainte-Foy (activité + hébergements).

En revanche, le projet de barrage sur l'Auzance, cité dans le DOG, a été annulé. Le développement touristique qui devait prendre appui sur ce projet n'a donc pas eu lieu.

- ⇒ L'élaboration des PLU a permis aux communes d'être vigilantes à la préservation des espaces agricoles et des sièges d'exploitation. En outre, des études menées en vue d'actions sont en cours pour une valorisation des friches par un retour en priorité à l'agriculture.

Il est également à noter le développement de nouvelles formes de commercialisation (circuit courts) dans plusieurs GAEC.

- ⇒ Les travaux sur le port de pêche ont permis une optimisation spatiale, tout en maintenant les valeurs de pêches. Ainsi, par exemple, l'espace dédié « chais des marins » a été modernisé et transféré. En outre, les PLU ont inscrit des règles permettant le maintien des activités aquacoles et salicoles.

L'enjeu pour le SCoT est d'affirmer davantage une identité économique à partir de pôles forts et complémentaires.

Il ressort de la présente analyse des résultats de l'application du SCoT que globalement les orientations générales inscrites au DOG ont été suivies d'actions, mises en œuvre, en cours de réalisation ou programmées. D'une manière générale, l'évolution du territoire répond aux objectifs du SCoT, et ce, malgré l'absence de données chiffrées relatives à certains objectifs.

Il est indiqué que des réflexions relatives aux périmètres futurs des EPCI du territoire sont en cours.

Il est précisé que le SCoT nécessite d'évoluer pour prendre en compte les nouveaux enjeux liées aux évolutions réglementaires (Grenelle II et ALUR notamment).



***Le Comité Syndical, après en avoir délibéré, décide :***

- ***A la majorité (vote contre de Madame Férygnac) d'APPROUVER l'analyse des résultats de l'application du SCoT du Canton des Sables d'Olonne telle que définie à l'article L.122-13 du Code l'urbanisme ;***
- ***A l'unanimité DE DECIDER du maintien du SCoT en vigueur dans l'attente de l'aboutissement de la réflexion relative aux périmètres futurs des EPCI du territoire qui devrait justifier l'engagement d'une procédure d'évolution du SCoT permettant par ailleurs de compléter le dossier d'ici le 1er janvier 2017 de manière à respecter les obligations résultant des lois Grenelle II et ALUR;***

**A l'unanimité DE PRECISER par ailleurs que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies par les articles L.122-14 et R.122-13 du Code l'urbanisme.**

*Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an que dessus.  
Et ont signé au registre les membres présents.*

Certifié exécutoire  
par le Président,  
compte tenu de la  
réception en sous-  
préfecture le :

... 5 FEV. 2015

et de la  
publication le :

... 5 FEV. 2015

Le Président.

**Isabelle DOAT**



**Présidente.**

SOUS-PREFECTURE  
DES SABLES D'OLONNE

05 FEV. 2015

COURRIER ARRIVE