Charte de Territoire du Pays des Olonnes

Avril 2007

Communauté de Communes des Olonnes

L'Energie Océane aux Sables d'Olonne

Charte de Territoire du Pays des Olonnes

Communauté de Communes des Olonnes
L'Energie Océane aux Sables d'Olonne

Avr

SOMMAIRE

1. L'élaboration de la charte des Olonnes, une démarche prospective, stratégique et participative

2. Huit constats et quatre tendances lourdes

3. La vision souhaitée pour les Olonnes en 2020

4. Les fondamentaux de la charte de territoire

5. Les enjeux à relever et les orientations stratégiques proposées

   Enjeu 1. Renforcer l'attractivité et le rayonnement des Olonnes et promouvoir de nouvelles dynamiques économiques

   Enjeu 2. Mieux vivre ensemble aux Olonnes, anticiper les défis liés aux tendances socio-démographiques

   Enjeu 3. Optimiser et développer de nouvelles trajectoires touristiques pour conforter la place des Olonnes comme 1ère plate-forme océane de Vendée

   Enjeu 4. Adapter l'offre urbaine et l'organisation spatiale du territoire pour respecter les grands équilibres et tendre vers un bassin de vie performant

1. L'ELABORATION DE LA CHARTE DES OLONNES, UNE DEMARCHE PROSPECTIVE, STRATEGIQUE ET PARTICIPATIVE

En s'inscrivant dans une logique de Communauté de Communes, les élus des Olonnes se propose de mener une réflexion globale et approfondie sur la nature et les orientations du développement qu'ils entendent mener dans les 15 années à venir (« Olonnes 2020 »).

Trois problématiques s'inscrivent dès à présent dans le cadre de l'élaboration de la Charte :

- créer une unité olonnaise dans le respect de la diversité de ces territoires ;
- développer l'intercommunalité pour faire remonter les initiatives et mettre en œuvre des projets pour le futur ;
- enfin, mettre en place un Conseil de développement.

Quels étaient les objectifs opérationnels ?

■ Accompagner le territoire dans l'élaboration de sa charte de territoire et, en particulier, dans la création d'un conseil de développement.

■ Aider les acteurs locaux à répondre à trois enjeux majeurs qui constituent les fondements de l'excellence territoriale :

(1) la vision : espace signifiant, territoire vécu, la CdC des Olonnes ne doit pas être appréhendée aujourd'hui comme un retour au passé, mais comme une entité nouvelle, dont le dynamisme se mesurera à sa capacité de s'adapter à l'économie moderne, à anticiper les changements redoutés, à provoquer les changements souhaités. Autrement dit, penser, rêver, mais aussi organiser le territoire dans une perspective à long terme qui fasse sens, afin de ne pas réduire le projet à une juxtaposition d'opportunités contractuelles;

(2) la participation : territoire de projet, institution fédérative, la CdC de Olonnes est aussi lieu public de débat et de concertation, qui symbolise l'agora moderne où se rencontrent et s'échangent les acteurs de la sphère privée et de la sphère publique, pour qu'ils soient en mesure de produire un intérêt général territorial. En entendant la participation comme voulant dire "s'engager avec", car aucun territoire ne verra son projet aboutir sans une réelle adhésion de sa population, sans l'implication d'acteurs qui serviront de locomotives, il s'agit donc de mobiliser, à l'occasion d'un processus d'apprentissage en commun, le maximum d'acteurs locaux au delà du cercle étroit des habitués de la concertation ;

(3) **l'identité** : La CdC des Olonnes possède tous les éléments constitutifs d'un territoire pertinent dans sa permanence, sa spécificité, sa culture et son art de vivre. Et ce, d'autant plus, si elle s'organise autour d'un projet qu'elle élaborera, puis mettra en place elle-même. Outil de modernisation de l'action publique, la charte de territoire est l'expression de cette volonté collective, elle dote le territoire d'une dimension stratégique, enfin, elle polarise l'action de chacun vers une ambition commune dans une perspective à long terme : construire, ensemble, un territoire clairement qualifié mais aussi ouvert, à travers des réseaux multiples, sur d'autres lieux et articulé sur des échelles multiples, en Vendée, en France et/ou en Europe.

Pour réaliser ces ambitions, le comité de pilotage et l'équipe d'animation se sont appuyés sur des processus continus et transversaux

■ **Un processus de mobilisation des acteurs** issus des trois sphères (élus, techniciens territoriaux, représentants de la société civile) dont l'objectif commun est de mener une politique de durabilité et de cohésion territoriale, en liens avec des partenaires institutionnels comme la région par exemple.

■ **Un processus de co-construction** où chacun des acteurs participent à la fois en tant qu' " apprenant " et en tant qu' " expert local ". Cette démarche de formation-action est intervenue sur le processus plutôt que sur le produit qui est fabriqué par les acteurs eux-mêmes, avec accompagnement. Elle vise à mettre les acteurs du territoire en position « d'apprentissage organisationnel »

■ **Un processus de mise en relation et d'échanges d'expériences**. Tout territoire s'insère dans un ensemble politique, institutionnel, économique, spatial et de durabilité fondé sur des ouvertures et alliances vers l'extérieur, des échanges d'expériences entre territoires voisins (en Vendée) et des projets qu'il convient de développer entre les diverses échelles infra et supraterritoriales.

Qu'est-ce qu'une charte de territoire ?

La Charte, expression du projet de territoire des Olonnes, en dessine l'architecture globale, définit les orientations stratégiques, fixe les mesures et leurs modes opératoires, établit un calendrier. Elle offre le cadre de référence à toute action publique et aux ajustements qui se doivent d'être en accord avec sa ligne de cohérence : c'est une sorte de "contrat collectif" liant l'ensemble des partenaires ayant participé à son élaboration, qui permet d'encadrer et de rendre cohérent l'émergence de nouvelles initiatives par une mobilisation des acteurs locaux.

Véritable tableau de bord du développement, elle fournit les outils nécessaires à la coordination, la régulation et l'évaluation. La Charte sera ainsi le garant d'une action aussi efficace qu'efficiente.

■ **Un parti-pris méthodologique et des objectifs ambitieux : marier prospective, stratégie et aménagement du territoire en visant l'appropriation**

La démarche d'élaboration de la Charte de Territoire des Olonnes, est un **acte politique** qui engage les collectivités territoriales (celle de la CdC des Olonnes qui représente des communes fédérées et celle de la Région qui apporte une valeur ajoutée aux orientations définies par les Olonnes via un CTU -Contrat Territorial Unique). Elle se veut, à la fois, de nature **prospective** (quelles images possibles des Olonnes dans le futur et quelle vision souhaitable?), **stratégique** (quel projet Olonnes 2020 ? comment favoriser une négociation

permettant d'aboutir à une hiérarchisation des actions à mener dans une recherche de cohésion de l'ensemble ?), **spatiale** (quelle organisation spatiale, quel développement durable ?) **et participative**[1] (le mot d'ordre est ici l'appropriation, car c'est par elle que passe la réussite des projets locaux).
La charte de territoire vise ainsi à donner à cette terre des Olonnes une image renouvelée (rendre visible le territoire, mettre en évidence la nouvelle réalité des Olonnes) vis-à-vis des partenaires extérieurs et à ses forces vives (élus, socioprofessionnels, représentants de la société civile) un autre miroir d'eux-mêmes, à la fois sans concession avec la réalité, mais portée par la logique d'un projet de territoire collectif partagé par tous.

Les temps forts de la démarche « Olonnes 2020 »

➡ Etape 1 : la construction d'un diagnostic territorial prospectif et partagé : il s'agit de rendre lisible le fonctionnement passé (rétrospective),actuel et futur du territoire olonais (en complément de l'état des lieux proposé dans le ScoT).

➡ Etape 2 : la prospective exploratoire, les futurs possibles (scénarios) des Olonnes, la vision souhaitée par les élus et le comité de pilotage : il s'agit de mettre en mouvement le territoire des Olonnes sur une vision partagée d'un futur souhaitable.

➡ Etape 3 : le projet stratégique du territoire olonnais : les orientations stratégiques validées comme prioritaires, avec leurs mesures, leurs projets, et avec une évaluation technique multicritère[2] des programmes d'action correspondants : il s'agit de faire partager par les acteurs des objectifs de développement (le projet " Olonnes 2020 ") et des pistes d'action (le programme pluriannuel de la Charte).

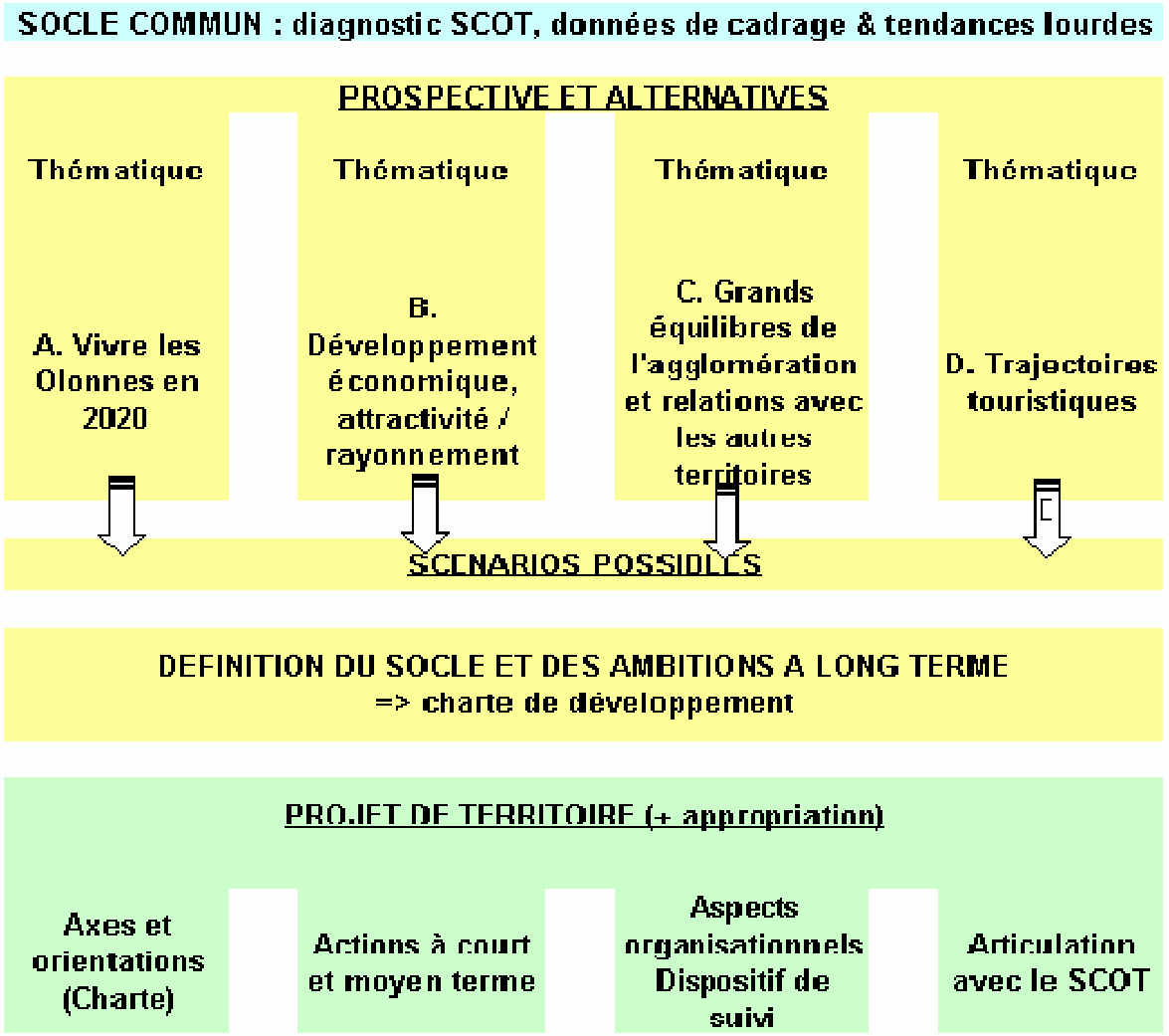
➡ Etape 4 : la rédaction de la charte de territoire et la mise en place d'un Conseil de développement : il s'agit d'instituer de façon formelle des lieux et des règles qui assurent à tous les élus et autres acteurs du territoire une participation effective aux propositions, aux décisions, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation[3] des actions de la Charte.

[1] Approche participative à la fois dans le processus interne de travail (avec notamment une forte implication, au cours de toutes les phases de l'étude, du Comité de Pilotage composé de personnalités qualifiées des Olonnes), et par le biais d'une intense activité de contacts avec les forces vives du territoire, notamment au cours d'entretiens « rétro-prospectifs » ou à l'occasion de la tenue de nombreux ateliers de réflexion prospective et stratégique en groupe.

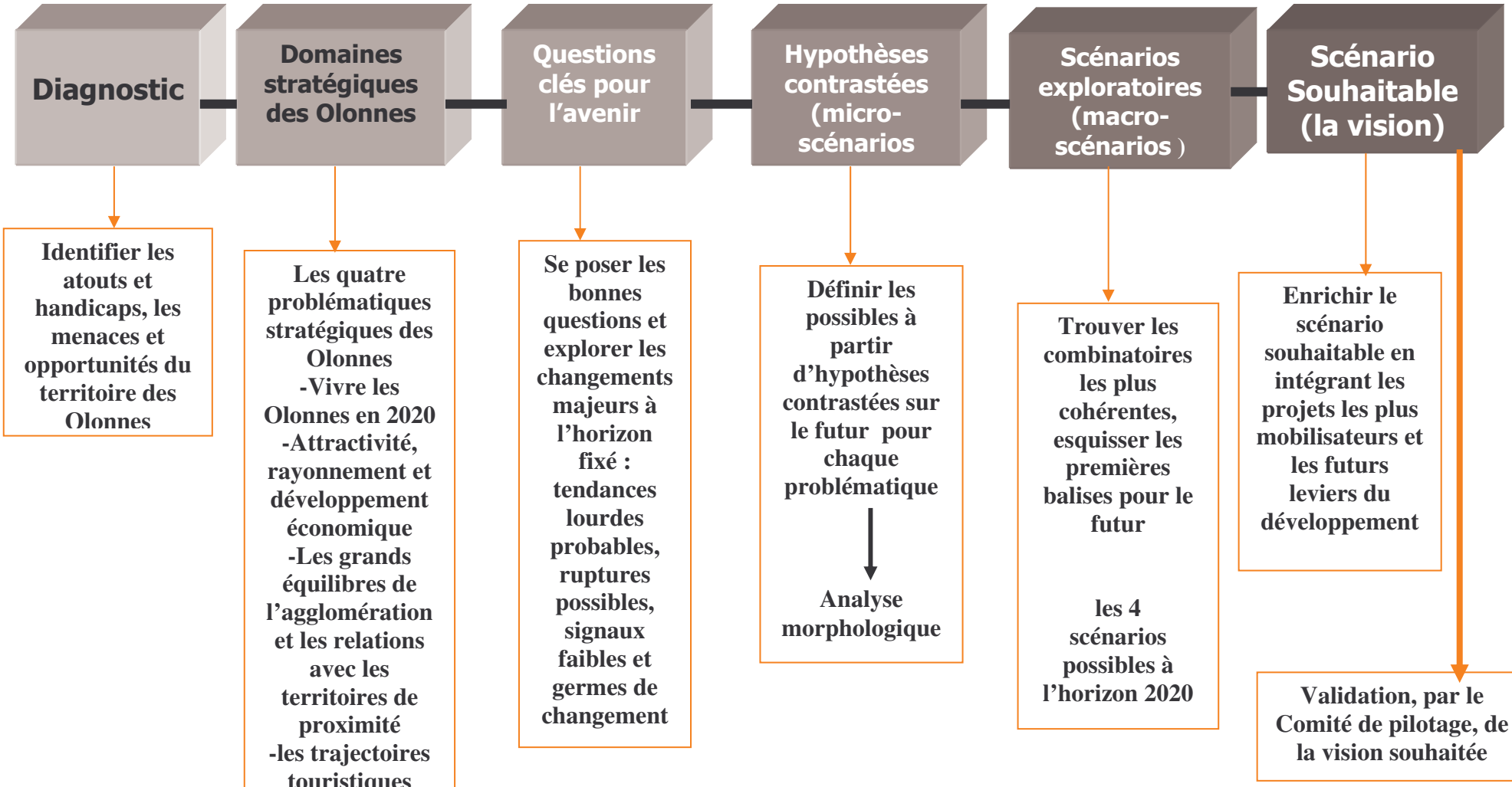
[2] Evaluation des moyens humains nécessaires à l'élaboration de la Charte et à sa mise en œuvre (porteurs de projets, compétences à réunir, modalités de coordination de l'équipe territoriale) et des moyens qui relèvent d'autres structures territoriales internes ou externes au territoire des Olonnes

[3] L'intérêt d'évaluer pour les responsables locaux est de pouvoir faire progresser au fil du temps la qualité de leurs projets de territoire. Ce sera à l'occasion d'un bilan de fin de démarche d'élaboration, des révisions annuelles ou à mi-parcours du projet, d'un bilan de fin de projet, ou encore en fonction des événements, aléas ou opportunités. L'évaluation peut être une auto-évaluation, c'est-à-dire un jugement porté par les acteurs du projet eux-mêmes, au cours d'une ou plusieurs réunions spécifiques. L'auto-évaluation peut se compléter par une évaluation externe, effectuée sur les mêmes bases. La confrontation de plusieurs évaluations effectuées indépendamment par des groupes d'acteurs différents (co-évaluation) peut permettre d'affiner le jugement sur la démarche.

Timing et organisation de la démarche



Les étapes de la prospective « Olonnes 2020 »



2. Huit constats et quatre tendances lourdes

CONSTATS

- Une bonne dynamique démographique, une structure par âge nettement décalée vers l'étage « senior »
- Entre développement de l'habitat (un marché immobilier dynamique mais tendu soumis à la pression du tourisme, un parc locatif social insuffisant) et maîtrise de l'urbanisation (étalement urbain)
- Une économie diversifiée a dominante tertiaire
- Une richesse environnementale à protéger et a valoriser
- Une infrastructure d'équipements bien dimensionnée, à développer sur les filières d'enseignements professionnels
- Une dynamique affirmée, basée sur l'attractivité économique du territoire
- Un territoire disposant d'atouts naturels et paysagers indéniables mais qui se développe dans un espace limité affecté de nombreuses contraintes environnementales
- Une ouverture accrue sur le maillage vendéen et atlantique

TENDANCES LOURDES

- Une attractivité résidentielle durable, une métropolisation de fait
- Un élargissement continu du bassin de vie et d'emploi
- Une position favorable à la croisée des axes majeurs de développement en Vendée, un bipôle vendéen en émergence
- Une dynamique socio-démographique déséquilibrée

3. La vision souhaitee pour les Olonnes en 2020

- **Un bassin de vie de 80 000 habitants**, pour une population du canton de l'ordre de 60 000 habitants (+ 6 000 ménages).
- **20 000 actifs** résidants (versus 15 000 en 2004).
- **9 000 logements** supplémentaires (+30% par rapport au parc actuel).
- **3 000 logements sociaux** ou équivalents en 2020 (versus 1250 en 2005).
- **Une offre foncière nouvelle pour les entreprises** de l'ordre de 100 à 120 hectares d'ici 2020 (soit 7 à 10 hectares par an).
- **Une identité affirmée** à partir d'une agglomération, fonctionnelle et animée, solidaire et responsable de son bassin de vie, constituant un pôle touristique, économique et urbain attractif sur la façade Atlantique.
- **Une attractivité réorientée vers les jeunes**, les entreprises et les cadres.
- **Des centres de formations spécialisés** comme levier pour contrebalancer le départ des jeunes, répondre aux besoins des entreprises et fixer les compétences.
- **Une offre touristique** associant offre de loisirs permanente et offre pour les clientèles de plus haut de gamme, avec un positionnement sur les activités de congrès.
- **Trois espaces intégrés**, avec leur propre dynamique : un espace urbain polycentrique, un espace agricole protégé, un espace naturel mis en valeur, contribuant, chacun, à l'identité et au développement économique et touristique du bassin de vie.
- **Une agglomération « boostée »** par des stratégies visant à attirer des retraités et touristes aisés, des jeunes actifs, à favoriser le développement d'activités nouvelles, un territoire capable de jouer corrélativement sur trois piliers économiques : l'économie résidentielle (dont l'économie touristique et de loisirs), l'économie de production (artisanale et industrielle) et le positionnement sur le tertiaire supérieur (formation, recherche, services aux entreprises, spécialités médicales, congrès…).
- **Le développement d'une politique foncière** spécifique pour permettre aux actifs de se loger (logement intermédiaire et logements sociaux) et aux entreprises de s'implanter ou de s'étendre.
- **Des équipements et services pour les résidents et les actifs**, y compris non résidents, et l'intégration du vieillissement de la population dans les opérations d'aménagement, les équipements et services.
- **Des politiques structurées** et pilotées à l'échelle de l'agglomération ou du bassin de vie, en subsidiarité avec l'échelon communal.
- **La réussite de quatre projets innovants et emblématiques** de l'identité visée, et perçus, par les acteurs locaux qui les ont validés, comme des leviers pour les dynamiques recherchées pour le futur : * 1] La valorisation du centre sablais et le réaménagement du complexe portuaire ; * 2] La création du parc naturel du Marais des Olonnes, pour mieux valoriser et intégrer son potentiel écologique, paysager et culturel dans les dynamiques économiques et touristiques ; * 3] L'aménagement progressif du site de la Vannerie, emplacement hautement stratégique pour le devenir et l'image de l'agglomération, à la fois entrée de ville et cœur du bassin de vie, axé sur une logique de techno-parc associant pôle santé, espaces d'activités et de recherche, pôles de formation, équipements collectifs structurants à l'échelle du bassin de vie ; * 4] Le Vendéopole, ZA à haute qualité environnementale, dont la complémentarité avec le projet de la Vannerie a été suivie avec une grande attention.

4. Les fondamentaux de la charte de territoire

Le développement du Pays des Olonnes repose sur son attractivité résidentielle et son cadre de vie, il s'appuie également sur des activités à forte identité, vecteur d'image (tourisme, agriculture, pêche) et, depuis plusieurs décennies sur une dynamique économique de métropolisation progressive qui tend à accélérer le rythme de croissance de l'agglomération et la diffusion de son influence sur les cantons environnants en formant un bassin de vie de plus en plus organisé.

Ces points saillants du diagnostic rétrospectif et prospectif sont porteurs de croissance durable en terme de population, de développement des activités liées à l'économie résidentielle (services à la personne, commerce, santé, ...). Ils induisent cependant des risques, d'une part, de fort découplage entre la population résidente et la population active, dans un contexte de tension foncière et immobilière, et, d'autre part, de concurrence avec les territoires proches. Les évolutions de certaines activités de production, notamment l'agriculture et la pêche sont fragiles ou menacées. Par ailleurs, si le tourisme résidentiel est durablement bien orientée, le positionnement du territoire est plus en retrait vis à vis d'autres formes de tourismes en développement (séjours courts, tourisme de loisirs et découvertes, activités de congrès).

En outre, la question du développement durable du territoire olonnais est posée, dans ses dimensions :

- économiques (menaces sur certains secteurs –construction nautique, pêche–, revenus des actifs sur le territoire moyens –services à la personne, tourisme–) ;
- sociales (découplage fort entre actifs et inactifs, difficulté d'accès au logement, vie sociale dans certains quartiers résidentiels) ;
- environnementales : consommation d'espace ; respect des équilibres écologiques, paysagers, ruraux ;
- et identitaire (une majorité de la population résidente ne sera plus d'origine olonaise à l'horizon 2020).

Les difficultés de fixation des jeunes actifs, les dimensions restreintes du Pays (limité au canton des Sables d'Olonnes), son patrimoine paysager et environnemental remarquable, les phénomènes de pression s'exerçant sur le foncier littoral et rétrolittoral concurrent à cibler les efforts de la collectivité sur les activités, les équipements susceptibles de maintenir et d'amplifier le rôle d'impulsion de l'agglomération à l'échelon départemental et régional, tout en valorisant les complémentarités à l'échelle du bassin de vie.

Au regard du diagnostic, des menaces et opportunités des analyses prospectives, une philosophie, des ambitions et les objectifs du projet de territoire pour le Pays des Olonnes ont été définis dans le cadre de plusieurs processus participatifs (SCOT, Olonnes 2020, préparation du CTU – Conseil de développement)

Le projet vise à mettre en place une nouvelle dynamique économique et sociale pour le Pays des Olonnes, associant une agglomération majeure solidaire d'un bassin de vie de 70 000 à 80 000 habitants, plate-forme océane de la Vendée, associant attractivité et rayonnement (notamment pour les jeunes, les entreprises et les actifs), mixité sociale et générationnelle, et équilibre entre actifs et inactifs.

5. Les enjeux a relever et les orientations strategiques proposees dans la charte de territoire du Pays des Olonnes

5 ENJEUX

1 Renforcer l'attractivite et le rayonnement des Olonnes et promouvoir de nouvelles dynamiques economiques

I-1. Offrir et coordonner à l'échelle du bassin de vie une offre foncière attractive pour les entreprises
I-2. Conforter, en les repositionnant, les deux activités olonaises à fort enjeu identitaire : agriculture et pêche artisanale
I-3. Développer des pôles de compétences durables sur les activités à fort potentiel de développement
I-4. Doter l'agglomération des formations spécialisées et se positionner sur l'enseignement supérieur et la recherche
I-5. Mettre en place une stratégie de promotion économique pour le Pays des Olonnes
I-6. Accompagner les étapes de vie des petites et moyennes entreprises
I-7 Accroître l'attractivité commerciale de l'ensemble de l'agglomération

2 Mieux vivre ensemble aux Olonnes, Anticiper les defis lies aux tendances socio-demographiques a l'horizon 2020

II-1 Développer les politiques transversales (publiques, privées, associations) en réponse aux besoins des personnes âgées et des personnes dépendantes
II-2. Diversifier l'offre en matière d'habitat et combler rapidement le retard en matière de logement social, d'habitat collectif et intermédiaire
II-3. Anticiper les besoins en équipements et services de proximité induits par l'accueil de nouvelles populations et l'extension du bassin de vie

3 Optimiser et developper de nouvelles trajectoires touristiques pour conforter la place des Olonnes comme premiere plate-forme oceane de Vendee

III-1.Mettre en œuvre les préconisations de la démarche «Sables d'Olonne 2010 » visant à réaménager le front de mer et conforter l'activité de plaisance
III-2 Revaloriser le complexe portuaire
III-3. Développer de nouvelles trajectoires touristiques
III-4 Repositionner l'offre touristique des Olonnes (au-delà du tourisme résidentiel) sur la base des atouts de l'agglomération et renforcer les capacités d'hébergement au plan quantitatif et qualitatif
III-5Repenser l'organisation actuelle de la filière « tourisme »

4 Adapter l'offre urbaine et l'organisation spatiale du territoire pour respecter les grands equilibres et tendre vers un bassin de vie performant

IV-1. Organiser une véritable ville avec des centralités affirmées et la valorisation des espaces de développement résidentiels autour des quartiers et des bourgs
IV-2. Limiter, autant que possible, la consommation d'espace sur l'agglomération
IV-3 Se donner les moyens de réussir le projet d'aménagement du site stratégique de la Vannerie
IV-4 Renforcer le développement des communes rétro-littorales

5 Affirmer une identite collective du Pays des Olonnes et interpeller les territoires voisins en vue d'une cooperation croissante

V-1 Penser les grands équilibres et la vie de l'agglomération à l'échelle du bassin de vie et d'emploi et inscrire le projet de territoire dans une échelle plus large que le canton
V-2 Développer les synergies (bipôle) avec la Roche-sur-Yon

21 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

ENJEU 1. Renforcer l'attractivité et le rayonnement des Olonnes et promouvoir de nouvelles dynamiques économiques

Messages clés

◆ L'attractivité naturelle des Olonnes est nécessaire mais ne sera pas suffisante pour maintenir et attirer les entreprises, les actifs, les touristes.

◆ Le départ d'une partie de la population active et des entreprises de l'agglomération (prix du foncier et disponibilité) est une tendance lourde, qui doit être gérée à la bonne échelle (celle du bassin de vie et d'emploi, pas celle du canton).

◆ Le dynamisme des activités de production, artisanales et industrielles, ainsi que le maintien/repositionnement des activités identitaires (agriculture et pêche) est une condition pour l'équilibre socioéconomique durable de l'agglomération.

◆ L'économie résidentielle est un des piliers de la vie économique des Olonnes, porteur de création d'emplois nouveaux dans les services à la personne, la santé, le bâtiment, mais aussi dans les activités de loisirs et la culture.

◆ Le développement des formations spécialisées sur le territoire en relation avec les activités à fort potentiel, le recrutement sur les métiers rares et la fixation des actifs sur l'agglomération représentent des enjeux majeurs.

◆ La deuxième agglomération de Vendée doit se doter de nouveaux outils de promotion économique pour favoriser son développement.

Orientations stratégiques

I-1. Offrir et coordonner à l'échelle du bassin de vie une offre foncière attractive pour les entreprises

Les besoins en matière de foncier pour l'implantation et l'extension des entreprises à l'horizon 2020 sont, en tendance, de plus de 120 hectares au rythme actuel). Il s'agit donc d'offrir des espaces fonciers pertinents pour les entreprises, bénéficiant d'une localisation attractive (accès, façade, extension possible) et de services performants. Les deux sites de la Vannerie (300ha), au centre, et du Vendéopôle (50ha), au sud est, ont été retenus à ce titre en fonction de leur capacité d'articulation à l'échelle du Pays et du bassin de vie, de la densité des liaisons existantes et possibles avec les autres pôles de l'agglomération et de leurs disponibilités foncières. Leur situation en « entrée de ville » et leur rôle de « façade terrestre » de l'agglomération supposent une prise en compte paysagère et environnementale exemplaire qui souligne la dynamique du territoire et la qualité de son cadre de vie.

Actions

111. Développer de nouvelles zones « vitrines », motrices pour le développement : le Vendéopôle et le site de la Vannerie (réservation d'un périmètre foncier destiné aux entreprises de l'ordre de 50 à 80 hectares sur le site de la Vannerie pour une offre disponible en 2010-2012).

112. Conforter le rôle stratégique des zones d'activités existantes (répondre au besoin d'extension et de qualification de ces zones (Plesses), en coordination avec les deux pôles majeurs futurs que seront la Vannerie et le Vendéopôle).

113. Promouvoir les zones artisanales de proximité (petites zones artisanales intégrées dans le tissu de l'agglomération et des bourgs de la CCAV, éventuellement thématisées, pour lesquelles une réflexion sera à mener afin de permettre leur insertion urbaine et de s'assurer que les activités ne nuisent pas au voisinage).

I-2. Conforter, en les repositionnant, les deux activités olonaises à fort enjeu identitaire : agriculture et pêche artisanale

L'agriculture et les activités halieutiques, aquacoles et salicoles conservent une réelle attractivité en terme d'identité, d'activités dérivés, et ce d'autant plus que leur dynamique est indissociable des enjeux paysagers, touristiques et environnementaux du territoire.
Le maintien du tissu agricole est un des objectifs prioritaires en terme d'aménagement et de développement pour les communes rétro-littorales : à ce titre, la sécurisation et la protection de l'espace foncier agricole situé au-delà de la voie de contournement est un enjeu majeur d'aménagement pour le futur. Rappelons que les acteurs publics ont pris position en faveur d'une vaste Zone agricole protégée dans le cadre du SCOT.
Le maintien d'une activité de pêche artisanale représente un fort enjeu identitaire et socioéconomique. Il s'agit de favoriser les circuits de commercialisation courts et les filières à forte valeur ajoutée moins sujettes aux aléas économiques et communautaires. Cette démarche s'appuie sur le maintien d'un espace-clé dédié à la pêche au sein de l'aire portuaire sablaise et aux possibilités de transformation et de valorisation agroalimentaire des produits de la mer.

Actions

121. Réserver des espaces agricoles viables à long terme et accompagner la transition de l'agriculture périurbaine (pérenniser l'agriculture périurbaine en développant et diversifiant des filières spécifiques, de la production à la distribution, et en mettant en place des dispositifs d'accompagnement sous l'égide de la Chambre d'agriculture).

122. Accompagner les évolutions de la pêche vers les marchés locaux (réorganisation et adaptation des chais des marins).

I-3. Développer des pôles de compétences durables sur les filières et activités à fort potentiel de développement

A l'échelle du Pays des Olonnes, la structuration et l'affirmation progressive de **pôles de compétences** pour permettre d'accompagner le développement des potentiels existants, est une nécessité. Il s'agit d'associer les acteurs économiques, les acteurs de la formation, les élus et techniciens des collectivités, les chambres consulaires pour suivre et répondre aux défis du développement : compétences et formation, systèmes de transports, synergies à l'intérieur d'une filière,... Le Conseil de Développement sera le lieu privilégié d'échange et de coordination pour finaliser cette orientation. Les études préalables nécessaires pour garantir la pertinence des projets à mener seront réalisées par l'Agence de Développement.

Actions

131. Les filières concernées sont :
-les services à la personne
-les métiers du bâtiment
-les constructions navales et nautiques
-les secteurs de la santé
-le tourisme et l'hôtellerie

1-4. Doter l'agglomération de formations spécialisées et se positionner sur l'enseignement supérieur et la recherche

Si les filières d'enseignement général sont bien développées, de qualité et permettent de fixer la population scolaire sur l'agglomération et le canton, les cursus d'enseignements professionnels et d'apprentissage, les formations spécialisées associée aux filières économiques de l'agglomération sont rares. L'objectif visée est non seulement de répondre aux besoins des acteurs économiques, mais aussi de favoriser la fixation d'actifs sur le territoire, notamment les jeunes et de conforter les pôles de compétences locaux.

Il s'agit donc de mettre en place des plates-formes d'enseignements liant la formation professionnelle, les enseignements spécialisés (en réseau avec l'ensemble des acteurs concernés en fonction des filières). Les pratiques d'apprentissage, de tutorat devront être développées.

Le développement de l'offre d'enseignement supérieur, notamment spécialisé, est un des leviers de l'attractivité et du rayonnement futur de la deuxième agglomération de Vendée, et de son bassin de vie de 80 000 habitants. Celui-ci devra s'appuyer sur une répartition concertée des établissements et formations à l'échelle départementale et régionale. L'accueil d'antennes décentralisées de grandes écoles ou de filières spécialisées constituerait un facteur supplémentaire de rayonnement.

Actions

141. Développer les formations spécialisées (notamment par la création de « l'Hôtel des formations », visant à développer des parcours professionnels adaptés aux besoins locaux, à court terme sur les métiers du nautisme (plasturgie…), du bâtiment et des services à la personne).

142. Développer les enseignements supérieurs et se positionner sur les activités de recherche/formation dans les technologies et le tertiaire supérieur.

I-5. Mettre en place une stratégie de promotion économique pour le Pays des Olonnes

Le développement économique du Pays des Olonnes ne peut pas reposer sur sa seule attractivité naturelle, touristique ou résidentielle. Sa stratégie de promotion économique est aujourd'hui limitée à la gestion de l'offre des espaces fonciers pour les entreprises, à la promotion touristique et événementielle (le Vendée Globe). Le Pays des Olonnes est donc faiblement connu et reconnu dans ses aspects économiques en dehors des territoires proches.

L'affirmation d'une identité et d'un rayonnement pour l'agglomération suppose un soutien fort à la création urgente d'une Agence de développement.

Actions

151. Création d'une Agence de développement des Olonnes, qui réaliserait les études économiques et mettrait en œuvre la promotion, en coordination avec les communes concernées, la CCI, les acteurs économiques et le Conseil de Développement.
La création d'une ***Agence d'aménagement*** *(ou des fonctions associées) en charge notamment de la programmation de certains grands projets d'aménagement (Vannerie…) doit être également envisagée à moyen terme.*

I-6. Accompagner les étapes de vie des petites et moyennes entreprises

L'économie olonnaise est caractérisée par un certain dynamisme de ses petites entreprises, notamment artisanales, avec un fort rythme de création. L'accompagnement des étapes de vie de la petite entreprise, depuis les premières étapes de son développement (pépinière, soutien à la création, passage à l'autonomie) jusqu'à l'aide à la succession du chef d'entreprise (repreneur), est un enjeu fort en matière de développement..

Actions

161. Extension de la pépinière d'entreprises (deuxième bâtiment), dans une recherche de transition entre la phase de création et la phase d'autonomie.

I-7. Accroître l'attractivité commerciale de l'ensemble de l'agglomération

Plusieurs tendances lourdes vont marquer l'évolution de l'offre commerciale de l'agglomération :

- Les seniors « actifs » sur l'agglomération sont de plus en plus mobiles et n'hésitent pas à se rendre à la Roche/Yon pour leurs achats
- L'analyse des études sur l'évasion commerciale montre que l'évasion s'est développée notamment au profit de la Roche/Yon (impact des Flâneries) et au détriment des Sables d'Olonne
- Les projets de développement commerciaux sur l'agglomération yonnaise sont importants et nombreux

Il s'agit de poursuivre le renforcement de l'offre en matière de boutiques et de grandes et moyennes surfaces non-alimentaires en privilégiant les enseignes leaders des marchés (équipement de la personne, de la maison et des biens culturels).
Il s'agit d'engager un processus de rééquilibrage concurrentiel en faveur du centre-ville des Sables d'Olonne par le développement de l'offre moyenne et haut de gamme, l'accueil de nouvelles moyennes surfaces et la mise en place de quelques projets commerciaux (deux ou trois) structurants dans la volonté de conforter et d'élargir l'hypercentre commerçant.
Il s'agit de limiter la dispersion de l'animation commerciale et de rechercher une meilleure complémentarité et synergie entre les trois grands pôles de l'agglomération, par exemple au moyen d'un développement de zones thématiques et la mise en œuvre de programmes à moyen et à long terme de valorisation pour les pôles commerciaux majeurs existants (qui deviennent des lieux de vie et de loisirs). Le rééquilibrage en faveur du centre-ville sablais et l'adaptation des pôles commerciaux de proximité des quartiers et des bourgs (adaptation qualitative des enseignes de libre-services alimentaires, développement des marchés hebdomadaires, thématiques ou saisonniers, ou encore maintien d'un état de diversité optimal du tissu commercial et artisanal traditionnel) est une autre priorité.

Actions

171. Mise en place d'un tableau de bord partagé et suivi des évolutions dans l'agglomération yonnaise .

172. Renforcer l'attractivité commerciale sablaise.

173. Valoriser les sites commerciaux majeurs existants.

174. Conforter l'offre de proximité des quartiers et des centres bourgs.

ENJEU 2. Mieux vivre ensemble aux Olonnes, anticiper les défis liés aux tendances socio-démographiques a l'horizon 2020

Messages clés

Si le Pays des Olonnes se doit d'engager des mesures en faveur de l'économie traditionnelle, l'essentiel de son développement à venir sera largement tributaire de sa capacité à accueillir et retenir de nouveaux retraités et touristes, en leur offrant une meilleure qualité de vie urbaine et des services plus variés et performants.

Les dynamiques démographiques et résidentielles sur l'agglomération sont marquées par trois phénomènes à fort impact potentiel à long terme: le vieillissement naturel de la population résidente (sur une base déjà âgée), l'installation d'une population de seniors plutôt aisée, et compte tenu des tendances en matière de coût du foncier, un éloignement croissant du lieu de résidence des actifs travaillant sur l'agglomération.
Si les tendances se poursuivent, l'agglomération olonnaise compterait en 2020, près de 60 000 habitants, dont 2/3 d'inactifs, 45% des résidents de plus de 60 ans (contre 32% en 2004), 18% de plus de 75 ans, et un taux de jeunesse de l'ordre de 0,4
Cette situation « à deux vitesses » (faiblesse de la population active parmi les résidents et découplage entre des actifs travaillant sur l'agglomération mais non résidents et des résidents essentiellement inactifs mais plutôt aisés) est porteuse d'un affaiblissement de l'attractivité du territoire à terme et génératrice de coûts collectifs importants (déconnexion entre besoins des résidents et des actifs, mauvaise utilisation des équipements), de tensions sociales (ou sociétales).

La recherche d'une plus grande mixité de populations, propice à favoriser les dynamiques sociale et économique, constitue une ambition de long terme. Il s'agit de favoriser l'installation et le maintien des actifs (jeunes, jeunes ménages, cadres) sur le Pays des Olonnes, de répondre aux besoins des populations résidentes, notamment en intégrant son vieillissement dans les politiques et les équipements, de faciliter l'accueil temporaire ou plus régulier des travailleurs saisonniers, des élèves, apprentis ou étudiants qui ne sont pas originaires de l'agglomération ou des territoires proches. Les actions d'accompagnement en matière de logement et une politique ambitieuse en faveur des services de proximité seront déterminantes.

Orientations stratégiques

II-1 Développer les politiques transversales (publiques, privées, associations) en réponse aux besoins des personnes âgées et des personnes dépendantes

Face au poids des populations « seniors » sur le territoire et au processus général d'allongement de la durée de vie, l'enjeu est d'offrir aux personnes âgées, la possibilité d'un maintien à domicile ou dans leur environnement proche. Il convient cependant de distinguer l'aide aux personnes en « petite dépendance » de celle destinées aux personnes dépendantes qui nécessite souvent des structures médicalisées. Dans cette perspective, des solutions diversifiées sont à développer : l'amélioration des services d'aides et de soins à domicile, la poursuite du développement de produits immobiliers adaptés aux personnes âgées, la poursuite du développement des structures d'accueil et d'hébergement médicalisés, et des résidences spécialisées en fonctions des besoins constatés et des opérations récentes réalisées en ce domaine, La mise en réseau des structures d'offres de services publiques et privées aux personnes âgées ou dépendantes (services à domicile, santé, auxiliaire de vie…).

Actions

211. Développement des structures d'hébergement médicalisés et des résidences spécialisées pour les personnes âgées dépendantes.

212. Adaptation de l'habitat (politique d'amélioration de l'habitat, incitation lors des projets de construction) aux populations âgées.

II-2. Diversifier l'offre en matière d'habitat et vite combler le retard en matière de logement social, d'habitat collectif et intermédiaire

La croissance du nombre de ménages (+6000), l'évolution de la taille moyenne des ménages (en baisse régulière), le taux d'occupation des résidences secondaires, conduisent à un besoin de logements supplémentaires à l'horizon 2020 de l'ordre de 9 000 (dont 80% de résidences principales) : 3000 logements pour les nouveaux résidents (dont les cadres) et bi-résidents, 3500 pour tenir compte de la baisse de la taille moyenne des ménages et 2500 pour les actifs à revenu moyen et le logement social à l'échelle du Pays des Olonnes. **Soit un besoin de l'ordre de 600 à 650 logements nouveaux par an**. Rien ne pourra se faire sans la mise à disposition volontariste d'une offre foncière à hauteur des

besoins pour fluidifier le marché et agir sur les coûts.
Compte tenu du poids des populations modestes et défavorisés, l'un des objectifs est de garantir aux ménages concernés la possibilité d'accéder à un logement à un coût abordable et de s'y maintenir, grâce à la création de logements locatifs sociaux et à l'accession sociale à la propriété (prêt,...). En matière de logements sociaux, un objectif à long terme de 10 à 12% du parc permettant de résorber la demande non satisfaite aujourd'hui et de répondre aux besoins à long terme, représente un effort de l'ordre de **120 logements par an d'ici 2020**.

Cette recherche d'équilibre à l'échelle de l'agglomération passe également par la valorisation des dynamiques sociales, économiques et culturelles à l'échelle des quartiers.

Actions

221. Fixation des objectifs quantitatifs par commune à atteindre en matière de logements neufs à construire par an, de répartition entre logements en accession et logements locatifs, individuels et collectifs.

222. Programmation pluri-annuelle de construction de logements sociaux (base de 110 à 130 logements /an) **et intermédiaires,** avec examen des conditions d'interventions directes des communes et adaptation des instruments utilisés par les acteurs du parc social.

223. Intervention directe des collectivités sur la gestion foncière dans le cadre de lotissements pour les revenus moyens.

224. Création d'un observatoire de l'habitat et des outils opérationnels (OPAH,...).
L'ensemble de ces actions peut être finalisé dans un PLH élargi au bassin de vie (approche inter-cantonale).

225. Accompagnement et mise en cohérence des projets de revitalisation et d'animation des quartiers sur l'ensemble de l'agglomération.

II-3. Anticiper les besoins en équipements et services de proximité induits par l'accueil de nouvelles populations et l'extension du bassin de vie

Le phénomène de découplage entre population active et résidente, constitue une tendance lourde, qui implique une offre de services et d'équipements qui répondent à la fois aux besoins des résidents et des actifs, même s'ils ne résident pas sur le territoire proche. Les politiques de services et d'équipements doivent donc intégrer cette évolution et répondre aux besoins des jeunes ménages et des actifs, à l'échelle du bassin de vie. L'importance du développement urbain et du bassin de vie suppose une adaptation progressive de l'offre de service, en s'appuyant sur le maillage existant, sans exclure de nouvelles localisations au centre du bassin de vie, notamment pour certains services administratifs (cf. 231).

Il s'agit pour accroître les performances, faibles actuellement, de la mobilité sur les Olonnes, d'associer transports en commun (nouvelles navettes), et transport à la demande (minibus à la

demande pour les quartiers éloignés, location de vélos…), avec maintien d'une bonne accessibilité automobile couplée à une stratégie de stationnement dans le centre ville des Sables d'Olonne et la poursuite du maillage des liaisons douces à l'échelle du bassin de vie (Brem-sur-Mer, Saint Mathurin, Talmont,…) (cf. 232).

Il apparaît qu'au delà des efforts déjà engagés (nombreux équipements communaux et intercommunaux liés à la culture, aux sports et aux loisirs et programmes culturels), des synergies devraient être davantage exploitées à l'échelle de l'agglomération et du Pays, pour accroître l'offre, réduire les doublons et optimiser l'usage des équipements existants avant que d'en développer de nouveaux. Les domaines prioritaires de coordination sont la bibliothèque communautaire (réseau spécialisé), la programmation des spectacles, la mise en réseau des équipements culturels, salles de spectacles, les actions de redécouverte du patrimoine local (cf.233)

Des solutions concertées aux échelles supracommunales sont à envisager pour l'accueil de la petite enfance qui reste difficile à assurer pour les petites communes (ex : structures d'accueil intercommunales, embauche de personnel spécialisé en intercommunalité, halte-garderie itinérantes, crèches ou garderies sur les lieux de travail) (cf. 234).

Le Pays des Olonnes propose un nombre d'emplois saisonniers importants qui ne sont pas toujours pourvus par des locaux. Ainsi, se pose le problème du logement temporaire de ces actifs qui se heurtent aux prix très élevés des locations saisonnières. La recherche de solutions passe par une meilleure connaissance des besoins et la mobilisation des acteurs concernés (employeurs, collectivités, représentants des saisonniers…), (cf.235).

Actions

231. Etude en vue de la création d'un pôle de services et d'administration (communautaire/cantonale – au service du bassin de vie) – regroupant les services de la CCO, certains services publics, services aux entreprises, l'Agence de Développement, le tout regroupé (guichet unique) sur le site de la Vannerie, avec une politique des temps adaptés (horaires ouvertures, services…).

232. Mise en place progressive d'un système efficient de transports collectifs *(Une étude préparatoire, à intégrer dans le dispositif SCOT, permettra de qualifier les besoins et les principales inflexions à programmer:Questions à propos de la mobilité captive (personnes âgées, jeunes…), performances à atteindre en matière de rabattement notamment vers la Gare, évolution du transport scolaire).*

233. Coordonner les politiques et équipements culturels, sportifs, de loisirs à l'échelle de l'agglomération avec un rayonnement large (programmation des spectacles, piscine, évènements sportifs…).

234. Développer l'offre de services destinés à la petite enfance *(nouvelle offre de crèches pour les actifs de l'agglomération à moyen terme (besoin quantitatif et qualitatif à préciser, mais demande actuelle non satisfaite).*

235. Répondre aux besoins d'accueil des travailleurs saisonniers *(création d'un nouveau foyer logement pour les travailleurs saisonniers, CDD / étudiants).*

ENJEU 3. Optimiser et développer de nouvelles trajectoires touristiques pour conforter la place des Olonnes comme première plate-forme océane de Vendée

Messages clés

Le développement touristique, un défi majeur pour le territoire des Olonnes. Le futur développement durable du tourisme olonnais, tel qu'il ressort du scénario souhaitable retenu et des tendances lourdes à l'œuvre (demande croissante de services à la personne, développement de la demande culturelle et sportive, fréquentation de plus en plus importante des espaces patrimoniaux (bâtis et naturels): promenade, loisirs, sports...,évolution (l'été) vers la ville 24h/24 et 7 jours sur 7, sensibilisation croissante aux préoccupations d'environnement et de développement durable, augmentation des conséquences des aléas climatiques au niveau local, augmentation du coût de l'énergie), impose de prendre des mesures radicales et de lancer de nouveaux projets innovants

Atouts et faiblesses du tourisme Olonais. Les atouts des Olonnes en matière de tourisme demeurent considérables, en dépit de certains handicaps ou menaces : une baisse du pouvoir d'achat de la clientèle de proximité (estivants de passage, clientèle des résidences secondaires), légère perte de fréquentation globale de la station avec des séjours de plus en plus courts, et une activité touristique trop centrée sur l'été, un socle durable pour les loisirs nautiques, malgré les contraintes au développement de Port Olona et la concurrence de plus en plus sensible en matière de création de ports nautiques en Vendée, une capacité d'hébergement insuffisante en qualité et quantité (locations, résidence de tourisme, gîtes ruraux, capacité hôtelière), un contraste croissant avec les stations qui s'engagent dans un tourisme durable, une organisation touristique qui mériterait d'être plus performante (multiplication des acteurs, recouvrement des compétences, absence de stratégie globale, éparpillement des moyens....), un prix d'achat immobilier au m2 élevé.

Avec en point de mire, une image tendancielle redoutée par certains acteurs pour l'avenir : celle d'une mono industrie touristique pour personnes âgées et vacanciers régionaux, celle d'une cité balnéaire pour seniors

Dès lors, pour conserver son rang et son rayonnement touristique, s'impose une stratégie de coordination d'une offre de loisirs grand public présente toute l'année, d'une part, et d'accueil de clientèles de plus haut de gamme, d'autre part, avec notamment, un positionnement sur les activités de tourisme d'affaires et de congrès, associée à une politique culturelle, festive et d'équipements de loisirs plus dynamique et à rayonnement plus large (bassin de chalandise de plus de 80 000 habitants d'ici 2020)

Cette stratégie s'appuiera sur trois projets innovants et emblématiques de l'identité visée, leviers pour les dynamiques recherchées :

- **La valorisation du centre sablais et le réaménagement du complexe portuaire**

(extension et restructuration de Port Olona)

◆ **La concrétisation d'un label « parc naturel » autour du Marais des Olonnes**, pour valoriser et intégrer son potentiel écologique, paysager et culturel dans les dynamiques économiques et touristiques

◆ **Le lancement**, avec montée en puissance progressive, **d'un complexe touristique innovant,** parc d'attraction centré sur le concept d'aventure en mer (Vendée Globe) et capable d'attirer toute l'année de nouvelles catégories d'estivants.

Orientations stratégiques

III-1. Mettre en œuvre les préconisations de la démarche «Sables d'Olonne 2010 » visant à réaménager le front de mer et conforter l'activité de plaisance

Le réaménagement du remblai des Sables d'Olonne a pour objectif de concevoir un espace public de qualité pour les usagers locaux comme pour les touristes tout en permettant le fonctionnement de cet espace et du territoire en général. Le traitement de cet espace public correspond à la volonté de conforter l'image emblématique du remblai comme une esplanade de promenade, balnéaire et touristique, dédié aux modes de déplacement doux, visant en conséquence à réduire fortement la circulation automobile.

Actions

311. Réaménagement du centre ville des Sables, revalorisation du front de mer et stratégies pour réduire la place de l'automobile sur les sites touristiques.

III-2 Revaloriser le complexe portuaire, la plaisance et le nautisme

Cette orientation s'inscrit dans la perspective d'un renforcement de l'identité de ville maritime des Sables d'Olonnes.

L'émergence, à terme, d une nouvelle offre économique, touristique, commerciale, culturelle et de formation dans l'espace central portuaire et la mise en valeur de l'attractivité du port de plaisance, en composent les deux points d'accroches principaux.

Actions

321. Développer l'offre pour la plaisance, domaine en forte progression, en favorisant le positionnement des Sables d'Olonne comme pôle de service et de compétences en matière de nautisme (accastillage, entretien,…) à l'échelle de la côte vendéenne.

322. Engager les études de réaménagement du complexe résidentiel et portuaire de Port Olona :

- Entreprendre l'extension de Port Olona (prévoir de nouveaux anneaux, y compris par la création d'un port à sec pour les bateaux à moteur, accroître leur rotation, se doter de la capacité d'accueillir des bateaux de plus de 12 mètres) ;

- Relancer l'attractivité touristique du secteur portuaire, le cas échéant par des opérations immobilières –de type marinas – qui changeraient son image de plus en plus concurrencée.

III-3. Développer de nouvelles trajectoires touristiques

Il s'agit de mieux valoriser les sites naturels (tourisme vert à développer en tant que créneau de plus en plus porteur); de jouer sur le renforcement des loisirs nautiques en forte croissance; de parier sur la création de centres de loisirs innovants, attractifs et mieux adaptés aux futures attentes des estivants.

La mise en place d'un parc naturel des Marais d'Olonnes, englobant la forêt domaniale, le cordon dunaire et côtier et le marais, sera dédié à l'initiation et à la découverte de la nature et du marais. Cette orientation qui intéresse tant l'espace de l'agglomération que les espaces rétrolittoraux, vise à favoriser de manière coordonnée la protection et l'utilisation des milieux environnementaux remarquables du territoire comme le développement d'activités économiques complémentaires et adaptées – artisanat, tourisme en milieu rural, villages de vacances notamment dans le contexte des hameaux-. La mise en valeur touristique de la future retenue de l'Auzance s'inscrit dans une démarche similaire et complémentaire.

Le fait de labelliser ce projet, en tant que « parc naturel local », devrait, non seulement, favoriser sa crédibilité et assurer sa promotion en externe, mais également et prioritairement permettre de mettre en cohérence et en perspective les actions des différents partenaires impliqués (communes, représentants des professionnels du tourisme, représentants du monde agricole et de l'artisanat, associations locales de protection de la nature, acteurs institutionnels –DIREN, Conseil régional,…), à charge pour eux de mettre en place, après concertation, une nouvelle forme de gouvernance partagée de cet espace à fort potentiel de biodiversité, seule garante de la réussite de ce projet.

Le projet ambitieux de création, sur les Olonnes, d'un espace de loisirs dédié au monde la mer (et plus spécifiquement à l'aventure en mer), a été acté dans son principe par la majorité des acteurs impliqués (des études sont d'ailleurs en cours). Si la déclinaison du Vendée Globe en apparaît comme l'élément porteur singulier, cet objectif peut englober l'ensemble des animations et lieux œuvrant déjà sur cette thématique. Il s'agit donc de concevoir un complexe touristique innovant, intégrant plusieurs équipements en réseau : espace Vendée Globe, métiers de la mer, initiation sports nautiques, complexe aquatique avec une nouvelle piscine, avec espace de loisirs associé et à large rayonnement (réponse aux besoins du bassin de vie –scolaires, familles, sportifs, pompiers, …-et des touristes).
La programmation d'un tel équipement sans, en amont, une réflexion approfondie sur le degré d'ambition d'un tel projet (quel nombre de visiteurs escompté au départ ?, son portage et sa mise en route (à quelle échéance, avec quels porteurs de projet, Conseil Général, CCO et PPP, via la création d'une SEM dans laquelle seraient présentes des entreprises nautiques locales), sur le choix précis du concept de base sur lequel reposera l'originalité et l'attrait futurs du parc de loisir (le projet devra corrélativement faire preuve d'innovation, être visionnaire, tout en répondant aux besoins futurs des estivants), serait suicidaire.

Actions

331. Création du Parc naturel du Marais des Olonnes.

332. Lancement/développement d'un espace de loisirs / découvertes / exposition dédié au monde de la mer et à l'aventure en mer.

III-4 Repositionner l'offre touristique des Olonnes (au-delà du tourisme résidentiel) sur la base des atouts de l'agglomération et renforcer les capacités d'hébergement au plan quantitatif et qualitatif

Activités de congrès, réservation et communication par Internet, coordination de l'offre de lits, transports collectifs plus performants, recherche de nouveaux opérateurs, sont les conditions à remplir pour développer le tourisme d'affaire.

Les trois projets que constituent l'hôtel haut de gamme, l'hôtel gros porteur et la réalisation de résidences de vacances, devraient se concrétiser quasi « naturellement » avec la participation d'investisseurs privés (un grand groupe hôtelier par exemple pour l'hôtel haut de gamme, d'autres acteurs pour la réalisation de résidences touristiques), avec un prérequis : que les acteurs de l'agglomération et les responsables du tourisme olonnais soient en mesure d'afficher un programme de développement touristique ambitieux, diversifié et fiable à long terme, avec les sauts qualitatifs requis d'ici 2020.

La dimension culturelle sera, à l'avenir, l'un des critères essentiels dans le choix des destinations touristiques. Pour l'instant, le potentiel des Olonnes en la matière ne semble pas à la hauteur des enjeux qui se profilent : la riche histoire du passé et des traditions maritimes des Olonnes reste sous-exploitée, la valorisation de l'identité patrimoniale demeure marginale, la préservation du caractère rural des villages s'estompe devant la montée du tout pavillonnaire, , une faible animation des 13 quartiers qui composent l'agglomération et le recul de l'attrait du centre ville des Sables d'Olonne constituent une menace pour l'avenir. Il s'agit donc de trouver un « fil rouge », qui puisse faire sens dans la programmation des manifestations culturelles (élargissement du champ des évènementiels au-delà du seul Vendée Globe). La stratégie doit tabler sur la mise en valeur du patrimoine diffus (moulins, abbaye,…), et s'appuyer sur deux produits « d'appel » à valoriser, le musée d'art contemporain de Sainte Croix et le Musée des traditions populaires d'Olonne-sur-Mer.

Actions

341. Positionnement sur le tourisme d'affaire avec une offre davantage tournée vers la clientèle étrangère (européenne).

342. Programmation d'une structure hôtelière haut de gamme (4 étoiles), **d'un hôtel gros porteur** (150 chambres) **et de résidences de vacances dans l'arrière pays.**

343. Relance du tourisme culturel et des animations festives.

III-5 Repenser l'organisation actuelle de la filière « tourisme »

Il s'agit de développer la coordination et redéfinition des compétences des intervenants, notamment des Offices du Tourisme, en vue :

- d'accroître la rapidité d'accès aux produits touristiques et leur lisibilité (anticipation de l'arrivée du TGV, commercialisation, ventes en ligne,..) ;
- d'accompagner l'évolution rapide des modes de consommation touristique (« zapping », développement des courts séjours pas forcément marchands, offre de bien être à la personne, besoin de nature) ;
- de se concerter pour une meilleure maîtrise des coûts et prix des services ;
- d'anticiper le développement des « low cost » (et la fermeture de Nantes Atlantique) en jouant la carte de l'extension de l'aérodrome de La Roche-sur-Yon.

Actions

351. Organiser avec tous les acteurs de la filière une gouvernance du tourisme olonnais, notamment en favorisant une nouvelle coordination des structures de promotion et d'accueil touristique.

ENJEU 4. Adapter l'offre urbaine et l'organisation spatiale du territoire pour respecter les grands équilibres et tendre vers un bassin de vie performant

Messages clés

La dynamique de développement concerne une échelle cantonale élargie, tandis qu'à l'intérieur de l'agglomération des Olonnes sont privilégiées et prises en charge les orientations stratégiques prioritaires, visant à programmer dans le temps tout ce qui est indispensable au rayonnement et fonctionnement d'une agglomération de 80 000 habitants, qui se veut en même temps une station touristique de plus en plus attractive.
L'organisation spatiale est structurée à partir de trois espaces intégrés, dans le respect de leur propre dynamique :

- **un espace urbain aggloméré, polycentrique**, à organiser comme une véritable ville (réussir la métropolisation, en évitant l'apparition d'un périurbain de relégation et la gentrification du centre des Sables d'Olonne, en maîtrisant les processus de conurbations naissantes), avec des centralités affirmées et de véritables quartiers de vies, sur lesquels devra être mené un effort qualitatif majeur en matière de traitement paysager et architectural (en zones urbaines denses ou non et sur les entrées de ville) : il en va de la concrétisation de ce pôle de qualité de vie résidentielle et de services évoqué en tant que base du développement futur des Olonnes. Cet espace urbain restructuré et requalifié doit permettre, d'ici 2020, d'optimiser au plan spatial l'accueil de la

population à venir, de favoriser un développement urbain plus équilibré entre, d'une part, les trois communes de l'agglomération et, d'autre part entre l'agglomération des Olonnes et les quatre communes rétro-littorales, enfin de disposer de moyens accrus pour développer les équipements structurants nécessaires à un bassin de vie de 80 000 habitants ;

- **un espace agricole** à protéger, aux fins de pérenniser le monde rural autour des bourgs rétro-littoraux, lesquels devront concilier une fonction résidentielle, le développement maîtrisé d'activités et services (réintroduction de services, commerces, activités artisanales dans le tissu urbain existant) et le maintien de leur caractère patrimonial et identitaire ;

- **un vaste espace naturel** dont la variété et la qualité des milieux qui le composent (forêt domaniale, marais, bocages, cordon littoral, vignes) doivent d'abord être

préservées, mais aussi renforcées (par un maillage de «corridors environnementaux et paysagers » structurant l'ensemble du territoire et prolongeant, enrichissant le potentiel des espaces naturels déjà protégés). Enfin, et c'est la vraie priorité, mise en valeur de manière raisonnée de ces milieux à fort potentiel écologique, en tant que vecteur d'identité, de développement économique et touristique et ce, grâce à la création du parc naturel du Marais des Olonnes, dont la finalité sera de valoriser un tourisme vert respectueux de la nature et de sa découverte.
En outre, il serait intéressant de développer le maillage de « corridors environnementaux et paysagers » sur l'ensemble du territoire en vue d'augmenter, en les reliant, le potentiel écologique des espaces naturels.

Orientations stratégiques

IV-1. Organiser une véritable ville avec des centralités affirmées et des espaces de développement résidentiels revalorisant les quartiers existants

Cela suppose :

- de renforcer les centralités existantes autour des cœurs anciens de Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer ;
- de programmer de nouvelles polarités secondaires (à proximité des futures zones d'activité et des zones commerciales), tout en redonnant une âme et un sentiment d'appartenance aux différents quartiers qui composent l'agglomération des Olonnes ;
- de restructurer le centre ville des Sables d'Olonnes comme le cœur et la vitrine de la future agglomération ;
- de stopper le processus de péri-urbanisation (étalement urbain et banalisation des paysages urbains en périphérie) ;
- d'améliorer la qualité urbanistique et architecturale des futurs programmes résidentiels (redonner une âme aux quartiers qui fonctionnent mal) ;
- d'en finir avec la prolifération des lotissements pavillonnaires et maîtriser leur localisation (en privilégiant un modèle urbain de référence mariant station touristique, « ville archipel », ville des courtes distances, ville renouvelée sur elle-même -en priorité aux Sables d'Olonne) ;
- de favoriser l'émergence d'une nouvelle génération de pôles de « commerce-loisirs » conçus comme de nouveaux lieux de vie à part entière.

Actions

411. Partis-pris à retenir et à articuler dans le futur ScoT :
- renforcer les centralités existantes,
- programmer de nouvelles polarités secondaires,
- restructurer le centre ville des Sables d'Olonnes,
- stopper le processus de péri-urbanisation,
- améliorer la qualité urbanistique et architecturale des futurs programmes résidentiels.

IV-2. Limiter, autant que possible, la consommation d'espace sur l'agglomération

Le principe d'une moindre consommation d'espace réservé à l'urbanisation future et son corollaire, une relative densification du bâti, est désormais un acquis pour les élus Sur le territoire des trois communes agglomérées, il s'agit désormais d'urbaniser, en favorisant en priorité une densité harmonieuse et en imaginant de nouvelles formes urbaines (maisons de ville, petits immeubles avec jardin), les secteurs autour des centres commerciaux et d'anticiper la programmation de zones à urbaniser à proximité des futures zones d'activités (Vendéopole et site de la Vannerie).

D'éviter, en corollaire, toute opération d'urbanisme au-delà de la future voie de contournement, de manière à garantir la pérennité des espaces agricoles (sauf lotissements regroupés dans la continuité des bourgs existants en ce qui concerne les communes rétro-littorales).

Actions

421. Sur le territoire des trois communes agglomérées urbaniser en densifiant **significativement le bâti** (davantage d'habitat collectif, moins de logements individuels).

422. Eviter toute opération d'urbanisme au-delà de la future voie de contournement.

IV-3 Se donner les moyens de réussir le projet d'aménagement du site stratégique de la Vannerie

L'aménagement du site de la Vannerie s'inscrit dans une logique de techno-parc associant pôle santé, espaces d'activités à haute valeur ajoutée, pôles de recherche-formation, équipements collectifs et résidentiel haut de gamme, pôle de services et d'administration communautaire, au coeur du bassin de vie des Olonnes

Le site et ses projets constituent un support identitaire, d'attractivité et de rayonnement potentiellement très fort pour l'agglomération et ses acteurs. L'ampleur des opérations envisagées et envisageables, la mobilisation des acteurs, la recherche des financements, l'organisation à mettre en place sur une période longue (dix ans ad minima) transformeront la vie au quotidien, l'image de l'agglomération, l'attractivité économique (activités bâtiment, nouveaux savoir-faire…). En ce sens, le projet nécessite une véritable réflexion préalable sur les conditions de son appropriation par les acteurs impliqués et la population, sur les externalités et contraintes diverses du site et sur les outils de pilotage/suivi collectif adaptés à sa réussite future.

Actions

431. Entreprendre une étude préalable de faisabilité (technique, financière, urbanistique, logistique, environnementale, ...), **de type « projet urbain », à caractère prospectif et stratégique, sur le futur site de la Vannerie,** en vue de la définition d'un programme cadre (contenu, emprise, faisabilité technico-économique pour les aménagements futurs et de la mise en place d'une ZAD communautairede 300 hectares).

IV-4 Renforcer le développement durable des communes rétro-littorales

Renforcer la mixité de l'habitat, des services et des activités des bourgs rétro-littoraux et développer une identité et une logique d'aménagement propre à chacun d'entre eux : par exemple, l'Ile d'Olonne porteuse du projet de création du parc naturel du Marais d'Olonne, Vairé comme pôle secondaire d'appui économique (ZA au croisement routier, zone artisanale, services,..), Sainte-Foy garante du maintien des valeurs du monde rural péri-urbain.

Actions

441. Pérenniser le monde rural autour des bourgs rétro-littoraux, qui devront concilier fonction résidentielle, développement de nouvelles activités et services et maintien de leur caractère identitaire

ENJEU 5. Affirmer l'identité collective du Pays des Olonnes et interpeller les territoires voisins en vue d'une coopération croissante

Messages clés

La logique qui sous-tend la réussite de ce double objectif, repose sur la volonté des territoires de proximité de coopérer et de rejoindre le « navire amiral » pour un développement en commun, dont on fait le pari qu'il sera globalement plus performant dans l'avenir que la somme des développements de chaque territoire pris isolément. D'où la nécessité, en préalable, d'une part, de trouver rapidement les formes d'une coopération opérationnelle, ce qui est loin d'être acquis avec les intercommunalités voisines, d'autre part, de garantir une stratégie gagnante à terme pour tous les territoires impliqués sans exception : effet d'échelle pour les grands équipements structurants, meilleure répartition des zones d'habitat, possibilités accrues de résolution, à des échelles plus pertinentes, de certains problèmes globaux (environnement, TC, tourisme,…).

Orientations stratégiques

V-1 Affirmer l'identité collective et la gouvernance du Pays des Olonnes

Pour concrétiser les ambitions du projet de territoire, des adaptations des structures et organisations devront être étudiées et le cas échéant mises en place, avec comme finalités :

- de mettre en oeuvre des politiques partagées ou communes en renforçant les **compétences communautaires** (économie et aménagement ; intervention foncière avec des outils de type SEM + PLH, outils communs d'intervention et de maîtrise foncière pour les espaces stratégiques comme celui de la Vannerie ou autres espaces à urbaniser (gestion des ZAD, SEM, articulation avec l'Etablissement Public Foncier en projet) ;
- de travailler à la bonne échelle en fonction des dossiers et de disposer des leviers de financement nécessaires : renforcement des compétences et de la gestion de projets à l'échelle du Canton des Sables d'Olonne (Syndicat Mixte), examen de la pertinence d'évoluer vers une **Communauté d'agglomération**, à terme, à l'échelle du canton ;
- d'associer les acteurs économiques et sociaux au projet de territoire à travers la création d'un **Conseil de développement** .

Actions

511. Renforcement des compétences et de la gestion de projets à l'échelle du Canton des Sables d'Olonne (Syndicat Mixte).

512. Création d'un Conseil de développement.

512. Elaboration d'un Contrat Territorial Unique (CTU) sur le territoire du canton des Sables d'Olonne.

513. Harmonisation des PLU à l'échelle du canton des Sables d'Olonne.

V-2 Penser les grands équilibres et la vie de l'agglomération à l'échelle du bassin de vie et d'emploi et inscrire le projet de territoire dans une échelle plus large que le canton

Pour aborder, en synergie, les grands enjeux qui engagent l'avenir commun de ces territoires, il est temps de raisonner à la bonne échelle, celle du bassin de vie (espace vécu élargi permettant de disposer de davantage de foncier disponible, de plus de moyens pour se lancer dans des projets phares ou des équipements polyvalents partagés qui bénéficieront à l'ensemble des populations du bassin de vie, autrement dit plus de possibilités de diversifier le projet « Olonnes 2020 »).

Un territoire élargi sera également plus rationnel pour aborder la question du foncier d'entreprise et éviter des concurrences « sauvages » ou la fuite en avant en matière de programmation des futures zones d'activités.
Il s'agit donc de favoriser des complémentarités et d'élaborer des stratégies « win-win » entre l'agglomération et les pôles d'appui de proximité, par exemple en constituant des groupes de travail, autour de sujets ciblés : la mise en cohérence des politiques de déplacement, l'économie du bassin de vie, la formation, la politique foncière, la programmation concertée de logements, de zones d'activités (compétitives en termes de prix et de qualité environnementale) et de grands équipements pour éviter les doublons, es trajectoires touristiques, ..

Actions

521. Accélération des coopérations de projets avec les pôles d'appui que sont Talmont, La Mothe-Achard, voire Brem/Bretignolles.

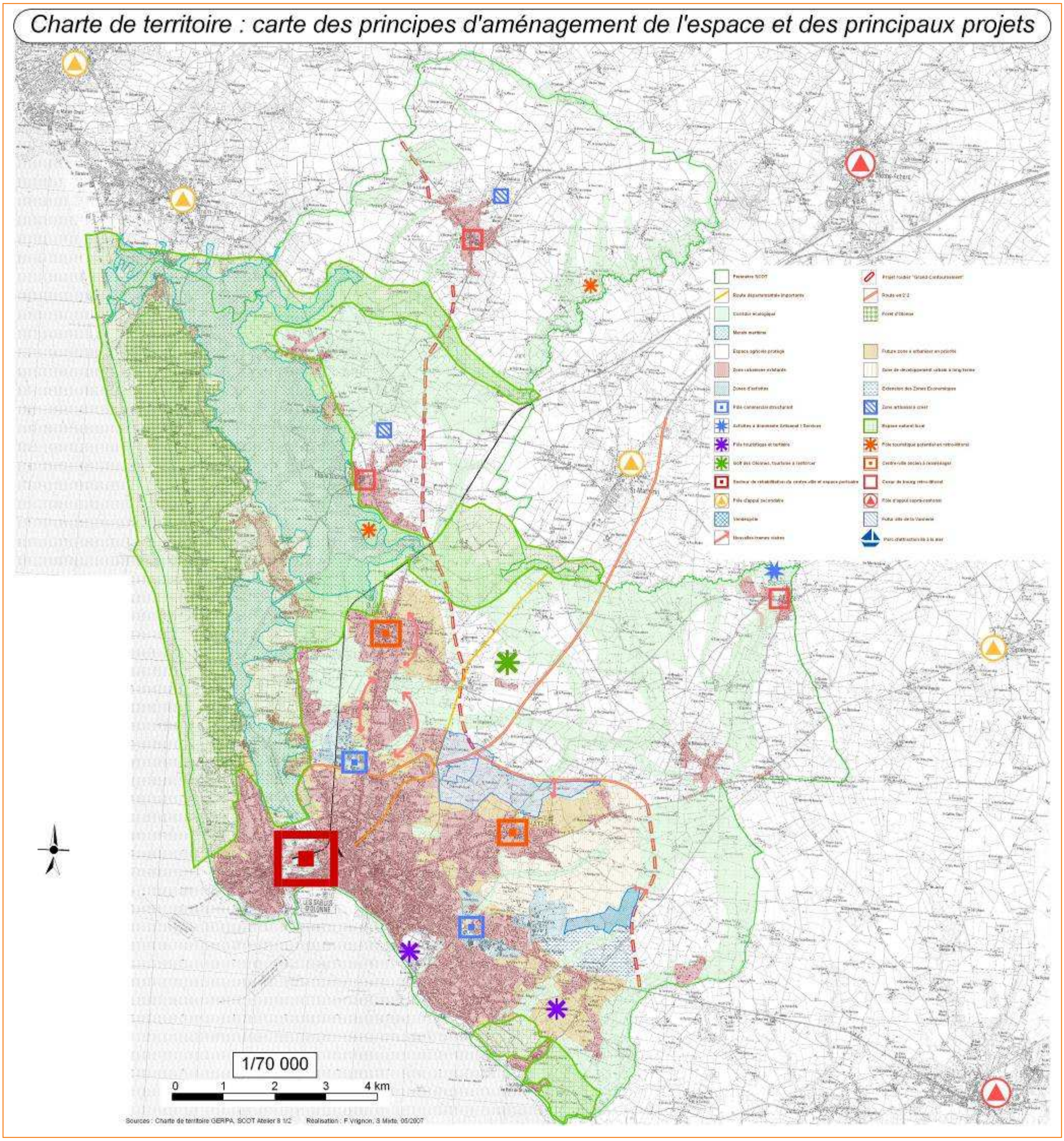
522. Mise en place d'un dispositif « interScot » avec le Talmondais et les Achards.

V-3 Développer les synergies du bipôle Olonnes/la Roche-sur-Yon

Deux modèles de développement différenciés existent sur les Olonnes et sur la Roche sur Yon : ils doivent pouvoir coexister et se conforter mutuellement et déboucher sur un axe métropolitain bi-polaire de 200 000 habitants en 2020 et ayant rang dans la région Pays de la Loire en tirant la Vendée vers le haut.

Dans ce bi-pôle, les Olonnes assumeraient les fonctions maritimes, l'aménagement du littoral, le développement touristique et culturel, une forte économie résidentielle, mais aussi, le développement de nouvelles filières d'excellence à forte valeur ajoutée – facilité par les réussites du Vendéopole et du site de la Vannerie, tandis que le bassin de vie de la Roche privilégierait les activités industrielles et commerciales plus traditionnelles et ses fonctions administratives de capitale de la Vendée.

Actions

531. Concertation entre les deux agglomérations pour anticiper ensemble les évolutions qui s'annoncent en termes de pôles de compétence plus affirmés, de migrations domicile-travail à valoriser, de complémentarités au plan des formations professionnelles à s'échanger, de transport aérien, d'enseignements supérieurs spécialisés, de programmation culturelle, de télécommunications, d'ouverture internationale commune.

Carte de synthèse