

SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



RAPPORT DE PRESENTATION 3^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD ET LE DOG

Arrêté le :
9 Juillet 2007

Mis à l'enquête publique
du 16 Octobre
au 23 Novembre 2007

Approuvé le :
20 février 2008

Vu pour être annexé à la
délibération du Comité
Syndical du :
20 février 2008

Le Président,
Jean-Yves BURNAUD



R a p p o r t d e p r é s e n t a t i o n



Syndicat Mixte du Canton
des Sables d'Olonne

3^{EME} PARTIE :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

1.	JUSTIFICATION DE LA STRATEGIE POLITIQUE DEVELOPPEE	286	
	Quelques éléments du diagnostic et des stratégies de développement envisagées	286	
	Stratégie retenue et justification des principes présidant à sa définition	289	285
2.	ENJEUX, BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES	294	
	En terme environnemental	294	
	En terme paysager et patrimonial	297	
	En terme de démographie, d'équilibre social de l'habitat et d'aménagement de l'espace	300	
	En terme d'animation, d'équipements et de services	304	
	En terme économique touristique et agricole	305	
	En terme d'infrastructures et d'offre de transport	309	

CHAPITRE 1

JUSTIFICATION DE LA STRATEGIE POLITIQUE DEVELOPPEE

1.1 - QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET LES STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT ENVISAGEES

Une situation singulière au sein du littoral atlantique

286

L'analyse structurelle a pu mettre en exergue la bonne santé générale et le développement tout à fait remarquable dont fait preuve le canton des Sables d'Olonne, dans une entité départementale il est vrai tout aussi dynamique et variée.

Sans doute le renom touristique du canton tend-il à introduire, comme ailleurs sur le littoral, un profil démographique particulier, décalé vers l'étage « sénior », mais c'est bien la diversité des vecteurs économiques et des espaces fonctionnels et identitaires animant le territoire qui singularisent le plus le canton, a fortiori si l'on considère son caractère territorialement restreint.

En effet, le contexte littoral et portuaire sablais offre toutes les facettes économiques et paysagères du littoral atlantique en un seul lieu, à l'exclusion relative des activités conchylicoles, en s'appuyant sur un espace rétro-littoral qui conserve également une réelle identité rurale,

Une relative autonomie de fonctionnement mais une ouverture accrue sur l'espace régional et vendéen

La synergie entre les activités de services, constamment amplifiées par le développement touristique et urbain et les activités identitaires du territoire notamment maritimes, assurent depuis longtemps une certaine autonomie de fonctionnement et de rayonnement à l'agglomération et au canton, quand bien même les activités halieutiques, portuaires ou touristiques s'inscrivent dans un logique économique nationale et internationale.

Toutefois, la concordance entre le renforcement de l'économie sablaise et l'amélioration des liens avec l'arrière pays modifie progressivement les vecteurs de l'économie cantonale et les dynamiques territoriales qui s'inscrivent désormais dans des relations accrues avec les territoires voisins.

Ainsi, tout en profitant de ce positionnement géo-économique renouvelé, le territoire a su développer une logique organisationnelle propre, conservant un fort degré de hiérarchisation économique et urbaine autour des Sables d'Olonne et de son agglomération et en préservant des espaces agricoles, naturels et paysagers diversifiés, tous éléments susceptibles de valoriser, en complémentarité, l'identité du canton et son rayonnement.

Finalement, le canton se trouve dans une situation originale : dépendant dans une certaine mesure du dynamisme vendéen et yonnais et de manière plus indirecte de la métropole de la Basse-Loire, il dispose d'une structuration économique, urbaine et paysagère, qui l'individualise nettement par rapport aux espaces environnants. Pour autant la proximité des autres pôles du littoral et de la Roche-sur-Yon et la densification des échanges économiques et résidentiels à l'échelle de la partie centrale du département, appellent à terme de nouvelles complémentarités et effets de synergie.

Deux stratégies de développement et trois scénarii étudiés

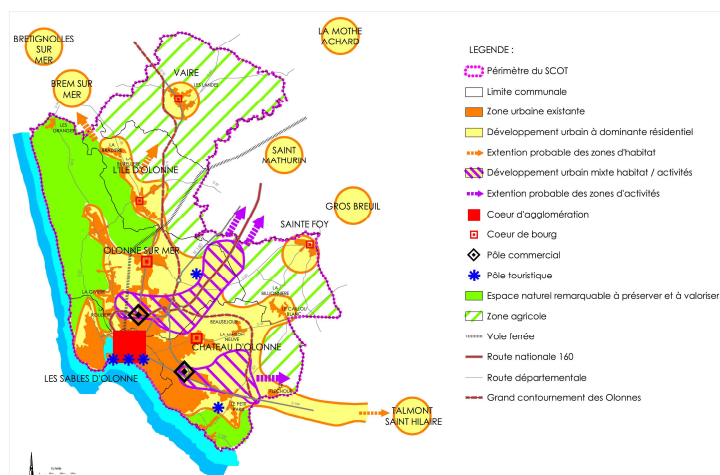
Dès lors, deux typologies de projets de développement ont pu être évoquées, exploitant deux pistes différentes :

- Soit le canton décide de se caler sur les logiques de développement d'un ensemble vaste regroupant les différents pôles du Centre-Vendée et de perdre en conséquence une partie de son autonomie en matière démographique et économique ;
- Soit le projet vise à poursuivre la constitution d'un ensemble clairement identifiable et individualisé par rapport aux territoires limitrophes, et dont la croissance repose sur une logique de développement prioritairement endogène.

287

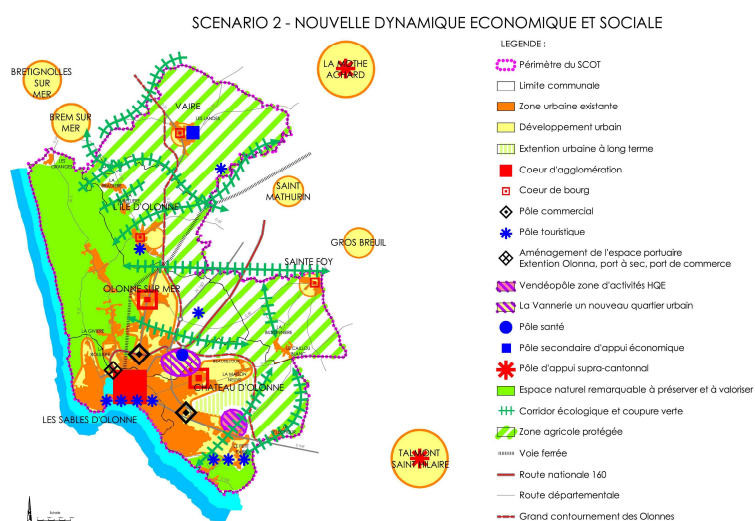
Sur cette base trois scénarii ont été suggérés, s'appuyant tous cependant sur une protection stricte des espaces naturels remarquables d'intérêt communautaire ou relevant de la Loi Littoral :

- **Scénario 1 :**
Prolongation des tendances actuelles avec une tertiarisation accrue et une accentuation potentielle du déséquilibre démographique, dans un cadre spatial favorisant un développement autour des grands axes de circulation et notamment la R.D.960 ;



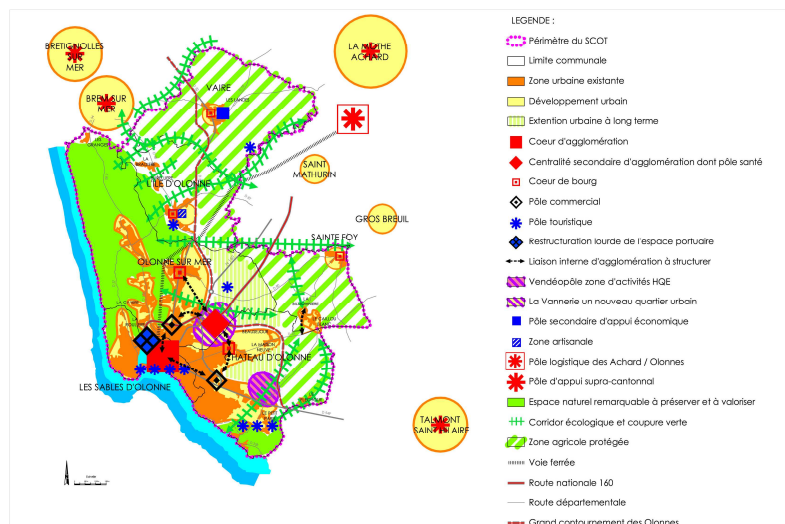
• Scénario 2 :

Mise en valeur économique ciblée, à dominante tourisme/services avec un développement résidentiel et urbain plus réduit, garantissant le maintien d'un espace agricole viable et une préservation satisfaisante des espaces naturels ;



• Scénario 3 :

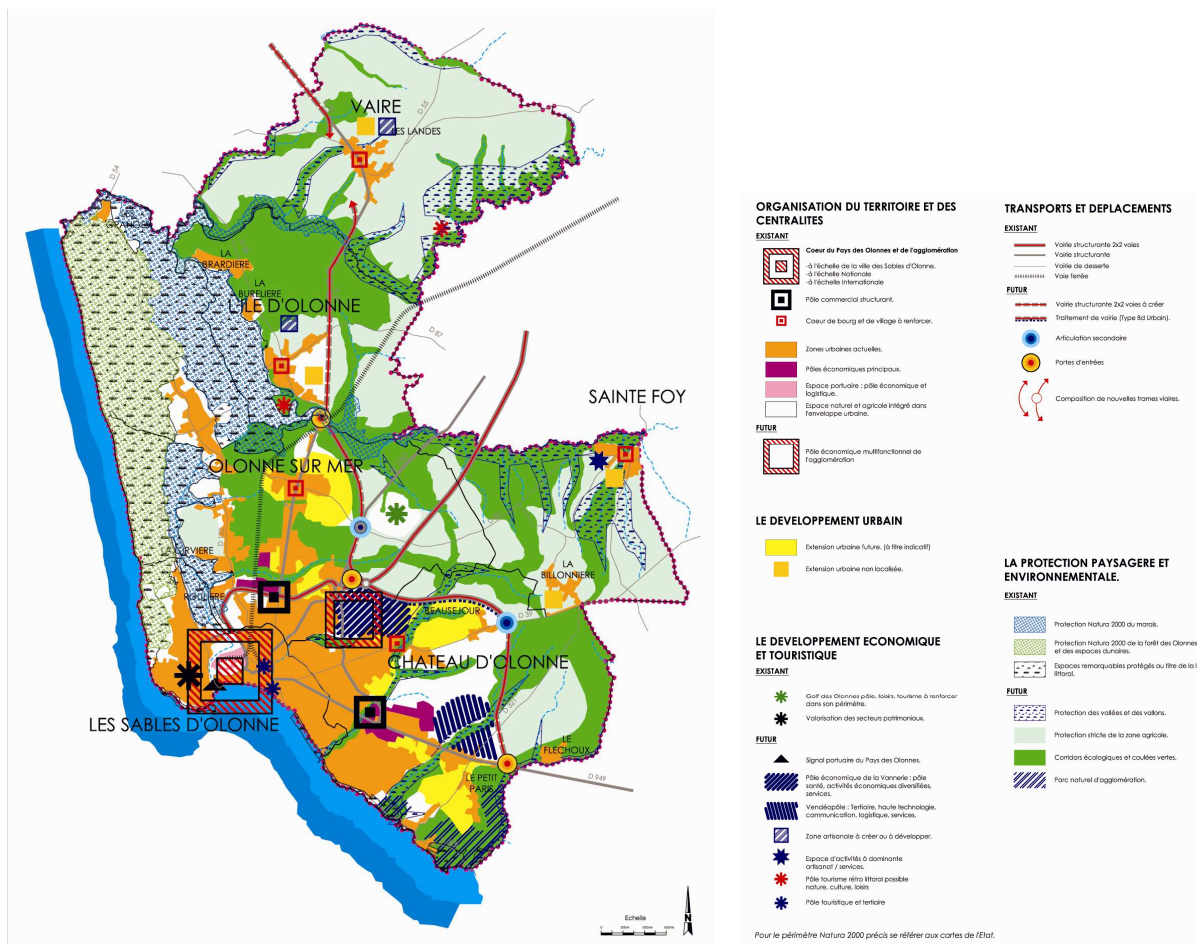
Amplification de l'économie cantonale autour de ses filières identitaires et d'excellence, tout en renforçant la compacité urbaine (agglomération et bourgs) et la protection des espaces naturels et agricoles, selon une trame structurée.



1.2 - STRATEGIE RETENUE ET JUSTIFICATION DES PRINCIPES PRESIDANT A SA DEFINITION

Le scénario retenu pour la mise au point du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Document d'Orientations Générales a été qualifié de « 2 + ». Il est en effet ressorti de la concertation et des débats et échanges entre les élus que le scénario n°2 s'appuyant sur des orientations équilibrées étaient le plus à même de répondre aux grands objectifs définis.

Au vu de la dynamique constatée du territoire, les élus ont toutefois souhaité que le développement du parc de logements et les facilités offertes au développement économique soient renforcées, dans un cadre territorial maîtrisé.



Une dynamique économique et sociale accrue qui vise à poser le canton comme un véritable pôle atlantique et vendéen

De fait, la césure établie entre les deux hypothèses et les trois scénarii proposés est naturellement un peu artificielle tant il apparaît évident, que dans une logique de mondialisation, d'interdépendance des économies, un territoire ne peut pas faire abstraction des entités qui l'environnent, a fortiori lorsque certaines de ses bases économiques, comme le tourisme, s'inscrivent par définition dans un champ économique et de communication large.

En somme, l'influence des pôles vendéens ou régionaux proches est inévitable et mérite d'être considérée et comprise. Ainsi, le but poursuivi par cette distinction thématique était d'identifier clairement la volonté politique et de déterminer dans quel cadre devait s'épanouir le projet d'aménagement et de développement durable et le document d'orientations générales.

Les élus du canton ont choisi de mettre en œuvre un projet permettant la constitution d'un ensemble gardant une forte autonomie, sur une base économique renforcée et ciblée, et le maintien d'une structuration fonctionnelle et urbaine hiérarchisée, respectueuse des identités et de la diversité des paysages et des patrimoines hérités, tant ruraux qu'urbains, littoraux ou rétro-littoraux.

Un tel choix n'est en aucun cas synonyme de repli, mais vise au contraire à valoriser une situation et un contexte singuliers, à la fois atlantique et vendéen, urbain et rural, au centre du département et à mi distance de la Basse Loire et de la Rochelle.

Un territoire fort, intelligemment organisé, fortement structuré et hiérarchisé, et animé d'une politique de développement respectueuse de ses identités, est effectivement plus à même de profiter et de valoriser les dynamiques en provenance de l'extérieur. En outre, il n'obère en rien des évolutions ultérieures privilégiant les interrelations entre territoires.

Justifications des principes retenus

Les remarques et les réponses formulées par les élus, suite à l'exposition des différents éléments du diagnostic et des enjeux identifiés, ont permis, à partir de la problématique centrale d'affirmation du canton comme un véritable pôle atlantique et vendéen par une nouvelle dynamique économique et sociale, de définir les grands principes présidant à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à savoir :

- La recherche d'une croissance démographique maîtrisée favorisant la cohérence sociale et générationnelle.
- L'affirmation d'une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires assurant un développement durable du territoire et permettant à terme le renforcement des liens avec les territoires environnants ;
- La maîtrise de l'urbanisation et la protection de l'environnement dans un espace restreint et diversifié, Cette démarche se réfère au souci constant d'une amélioration de la gestion des ressources naturelles et d'une valorisation du cadre de vie, et à la recherche d'un développement raisonné et durable, en harmonie avec le patrimoine naturel et l'héritage maritime et agricole du territoire.

Rechercher une croissance démographique maîtrisée favorisant la cohérence sociale et générationnelle

Pour que l'ambition décrite précédemment puisse s'affirmer, une déclaration d'intention ne peut suffire. Il faut donner les moyens à cette dynamique et à cette organisation évolutive, polarisée et maîtrisée du territoire de se renforcer.

Le diagnostic a pu mettre en exergue les insuffisances de l'offre en logements, les difficultés pour développer l'accueil des jeunes actifs pourtant attirés par le dynamisme de l'économie locale, comme les besoins de renforcement du maillage d'équipements et de déplacements.

Les élus ont donc décidé pour asseoir cette croissance et son organisation, et par voie de conséquence la dynamique territoriale, de s'engager dans une mise en réseau hiérarchisée du territoire, et ce :

- En valorisant un développement urbain plus compact et plus diversifié, dans une aire d'agglomération nettement délimitée et dans les bourgs organisant l'espace rétro-littoral.
- En étayant l'offre de commerces et de services de proximité et en mutualisant les grands équipements structurants ;
- En améliorant et rationalisant le réseau routier et en encourageant l'usage des transports en commun et des modes de déplacements alternatifs ;

Affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires

L'affirmation d'un tel principe repose sur le constat indéniable du profil économique diversifié du territoire et de son évolution récente qui a suscité l'accélération des rythmes de développement du canton depuis deux décennies, toutes thématiques confondues, et l'extension du bassin de vie bien au delà de l'agglomération des Sables d'Olonne.

Ce renforcement des bases économiques, démographiques et résidentielles du territoire et de son attractivité s'opère concomitamment avec le développement déterminant des infrastructures de transport rapide, tant à l'échelle de l'agglomération que de ses liaisons avec l'extérieur. Et de ce point de vue la mise à 2x2 voies de la R.D.960 qui permet la liaison en moins de 30 minutes avec le carrefour autoroutier et le pôle urbain de la Roche-sur-Yon, démultiplie les capacités d'échanges et de liaisons avec « l'arrière pays ».

Les projets en cours ou à l'étude, tant pour la réalisation d'une voie rapide rétrolittorale(R.D.32), intégrant le contournement de l'agglomération des Sables d'Olonne, que pour l'électrification de la ligne ferroviaire Nantes/La Roche-sur-Yon/Les Sables d'Olonne et l'amélioration incidente de la desserte régionale et nationale (TGV), participent tout à la fois de l'ouverture du territoire à son environnement régional et du renforcement du rôle logistique du canton au sein de la façade littorale vendéenne .

Par ailleurs, le territoire ne peut ignorer les politiques démographiques et urbaines ambitieuses de la Roche sur Yon et des proches métropoles de la Basse Loire et de la Rochelle ainsi que les grands projets économiques de niveau départemental voire régional (*Parcs d'activités technologiques « vendéopoles », futur pôle économique et commercial de la Roche-sur-Yon-sud, projets portuaires et maritimes de la Basse Loire et de la Rochelle, plateforme aéroportuaire de Notre Dame des Landes, etc ...*).

Cet ensemble d'éléments, témoigne de la nécessité de ne pas occulter cette situation géopolitique nouvelle, qui profite au canton des Sables d'Olonne beaucoup plus qu'elle ne le dessert.

La prise en compte des projets à venir est nécessaire pour que le territoire dispose de moyens efficaces et à même de garantir son attractivité et son dynamisme démographique et économique (agriculture comprise) dans les années à venir.

292

Maîtriser l'urbanisation et protéger l'environnement pour créer un cadre de vie en harmonie avec le patrimoine naturel et l'héritage maritime et agricole du territoire

La poursuite du développement économique et touristique dans un environnement qualifié est l'élément essentiel du positionnement du canton des Sables d'Olonne. Mais cette dynamique s'inscrit dans un territoire restreint avec une tendance à une forte consommation d'espaces et une pression foncière qui s'accroît.

Parallèlement, l'importance et la diversité des espaces naturels relevant de protection communautaire, de la protection des zones humides ou des dispositions de la loi littoral comme la prise en compte de l'activité et de l'espace agricole, confèrent à la préservation et la valorisation des espaces naturels paysagers et agricoles une forte résonance sur la stratégie et les modalités d'aménagement durable du territoire.

Dans ce contexte, la maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces s'avère indispensable à la protection et la valorisation des ressources naturelles, Elle suggère également de conserver une structuration fonctionnelle et urbaine permettant à l'ensemble des habitants du territoire de se trouver à proximité d'un ensemble disposant d'un niveau de services et de commerces à la population élevé. Elle assure ainsi la constitution d'un territoire cohérent, garant d'une certaine cohésion sociale et urbaine.

Le choix de conserver et de renforcer cette hiérarchisation économique et urbaine s'est donc assez naturellement imposé dans la perspective conjointe d'un développement des coopérations avec les pôles économiques et urbains voisins.

Concernant l'agriculture, la prise en compte de cette activité importante et identitaire du territoire s'est effectuée en large concertation avec la Chambre d'Agriculture de la Vendée et les représentants locaux agricoles. Une étude locale détaillée a été menée par ces acteurs afin d'appréhender au mieux la dynamique agricole à l'œuvre sur le territoire et notamment l'estimation du renouvellement des exploitations. Cette étude a mis en évidence une forte dynamique à l'extérieur du « grand contournement » et un renouvellement moins assuré à long terme à l'intérieur de la zone littorale. Cette analyse a débouché sur l'orientation forte d'assurer la pérennité de l'activité agricole sur les zones rétro-littorales en instituant une protection stricte de cette zone agricole.

S'agissant du paysage, considéré sous différents regards et à plusieurs échelles, le canton des Sables d'Olonne apparaît multiple. Certaines particularités, dictées par le relief, l'influence maritime, l'histoire, la végétation locale ou les pratiques humaines émergent nettement. La frange littorale, le vaste ensemble des marais d'Olonne, la forêt d'Olonne, les grandes vallées (Auzance Ciboule, Vertonne) et les lignes de crête les dominant, contribuent ainsi à créer une identité à la fois spécifique et variée, gage d'un sentiment d'appartenance fort des habitants au territoire sur lequel ils vivent.

La frange littorale et le marais d'une part, le bocage, commun aux plateaux du centre de la Vendée d'autre part, constituent les traits d'union de cette diversité.

Face à une tendance à la banalisation du paysage quotidien qui efface les repères, atténue les identités et ne respecte pas toujours l'environnement paysager, humain, et culturel, les élus ont décidé de s'engager dans une action de préservation de l'héritage à la fois rural maritime et urbain afin de continuer à offrir aux habitants et visiteurs, actuels et futurs, un cadre de vie de qualité et de garantir ainsi l'attractivité durable du territoire.

Les principes évoqués ci-avant ont servi de cadre à l'élaboration du document d'orientations générales. Les choix retenus pour le constituer sont présentés ci-après, ainsi que les besoins et les enjeux associés qui ont présidé à la définition des diverses orientations d'aménagement et de développement. Dans un souci de lisibilité et de clarté, il a été choisi une présentation sous forme thématique.

CHAPITRE 2

ENJEUX, BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

2.1 - EN TERME ENVIRONNEMENTAL

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
PATRIMOINE NATUREL : • Des milieux naturels diversifiés et répartis sur l'ensemble du territoire ; de nombreuses dispositions réglementaires existantes et strictes (<i>niveaux régional, national, communautaire</i> - cf. p.176 à 191 de l'état initial de l'environnement) qui favorisent la protection des milieux naturels ; • Deux grands ensembles naturels remarquables intégrant des biotopes diversifiés et connectés, de grande valeur : Le littoral et la forêt d'Olonne, d'une part, le marais d'Olonne et les vallées de l'Auzance et de la Vertonne, d'autre part ; • Des structures et des aménagements au service de la découverte des milieux naturels encore peu développés ; • Un réseau d'itinéraires de randonnée appréciable mais encore insuffisamment connecté ; RESSOURCES NATURELLES : • Des ressources naturelles nombreuses et variées, encore peu valorisées en dehors des filières économiques identitaires (agriculture, pêche)	⇒ Poursuivre la politique de préservation des sites naturels d'intérêt, faisant l'objet d'un recensement, en tant que composants du cadre de vie et de l'image du territoire ; ⇒ Tirer partie des grands ensembles naturels pour structurer un développement harmonieux et identifié du territoire ; ⇒ Développer les structures d'accueil et de découverte en valorisant et diversifiant les potentiels touristiques du territoire ; ⇒ Développer le réseau de randonnée et les continuités de déplacements doux (piétons/cycles) ; ⇒ Mieux gérer et valoriser les ressources naturelles.

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
RESSOURCES NATURELLES ET GESTION DE L'ENVIRONNEMENT EAU : • Une bonne qualité des eaux de baignade, une qualité physico-chimique dégradée des principaux cours d'eaux ; • Des ressources en eau mesurées face à des besoins croissants ; ENERGIES RENOUVELABLES : • A l'exception du potentiel éolien, une faible exploitation des différentes formes d'énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse...), malgré l'existence de réelles capacités ; DECHETS : • Une collecte et un traitement satisfaisants des déchets produits par les ménages ; • Des efforts à fournir en matière de gestion des déchets industriels et artisanaux ; RISQUES NATURELS PREVISIBLES, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES • Aucune commune n'est concernée par un plan de prévention des risques. Les risques présents concernent l'inondation terrestre, l'inondation maritime et l'érosion littorale, les feux de forêt et les risques industriels • Les risques industriels concernent la commune des Sables d'Olonne, à l'échelle de l'espace portuaire et le transport de matières dangereuses ; • Les principales nuisances sont liées au bruit et concernent les infrastructures (voirie, aérodrome) et les carrières.	⇒ Des efforts à poursuivre pour améliorer la qualité des eaux ⇒ Des réponses différenciées à apporter pour garantir en quantité et en qualité l'alimentation en eau potable et pour mieux gérer la ressource en eau ; ⇒ Des potentiels à valoriser pouvant apporter des réponses aux enjeux énergétiques, économiques et environnementaux du territoire ; ⇒ Un bilan favorable qui s'inscrit dans une politique départementale affirmée ; ⇒ Poursuivre le renforcement de la collecte sélective et de limitation des tonnages enfouis ; ⇒ Poursuivre les efforts entrepris en limitant la proximité entre les espaces résidentiels et les zones ou établissements à risques. ⇒ Engager une réflexion élargie quant à la prise en compte des besoins logistiques (transports, stockages).

Enjeux identifiés et choix retenus

4 ENJEUX IDENTIFIES

Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables en les considérant comme des éléments dynamiques et structurants du projet de d'aménagement durable

Développer un usage maîtrisé des importantes ressources et capacités naturelles du territoire (politique de développement transversale et globale).

Intégrer les différentes composantes et les sensibilités environnementales le plus tôt possible dans le processus de réflexion, notamment dès la planification d'aménagement.

Mettre en place un suivi de la bonne application et de la prise en compte de cette démarche.

4 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES.

DEFINIR UN MAILLAGE DE CORRIDORS ECOLOGIQUES STRUCTURANT L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

ENGAGER UNE DENSIFICATION MODULEE DES ESPACES URBAINS ET AFFIRMER LE CHOIX D'UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE

FAVORISER LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

- Inciter à l'utilisation des différentes sources d'énergies renouvelables ;
- Favoriser leur intégration systématique dans la réflexion préalable à l'élaboration des divers projets publics (HQE)
- Répondre à court terme aux besoins d'alimentation en eau potable (*projet de retenue sur l'Auzance*) et anticiper une diversification des ressources pour le moyen terme.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

- Eviter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels prévisibles et aux feux de forêts par une gestion maîtrisée du développement économique et urbain
- Prévoir des mesures appropriées vis-à-vis des nuisances sonores
- Approfondir à l'échelle locale et départementale, la mise en synergie des vecteurs logistiques et les modalités de stockage des produits dangereux.

2.2 - EN TERME PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
- Grande variété des paysages du canton des Sables d'Olonne, organisés autour de quelques grandes lignes de force (<i>le trait littoral et la forêt d'Olonne, le Marais d'Olonne en position centrale, les plateaux bocagers traversés par les deux grandes vallées de l'Auzance et la Vertonne</i>) ; - Existence de nombreux sites naturels remarquables d'intérêt régional ou communautaire répartis sur le territoire et structuré par le Marais d'Olonne et les grandes vallées. - Des sites et paysages sensibles, parfois fragilisés par la pression anthropique ; plus généralement, un traitement souvent hétérogène des franges urbaines, des abords des grandes infrastructures de circulation ou des sièges d'exploitations agricoles. - Un bocage encore bien présent qui constitue, avec le réseau des vallées et vallons, le trait d'union des paysages de plateaux.	⇒ Garantir une protection stricte des sites paysagers les plus sensibles ou les plus fragilisés et préserver la lisibilité des grandes lignes structurantes du paysage ; ⇒ Prendre en compte le positionnement singulier et l'ampleur du Marais dans l'organisation du territoire ; ⇒ Assurer une protection adaptée des sites d'intérêt paysager en s'appuyant sur le maillage structuré formé par le Marais d'Olonne et le réseau hydrographique (zones humides) ; ⇒ Poursuite des aménagements gérant l'accessibilité au littoral ; ⇒ Valorisation de principes d'aménagement garantissant une intégration paysagère optimale du bâti (<i>lotissements d'habitation et d'activités, bâtiments agricoles...</i>) et des infrastructures routières ; ⇒ Prendre en compte les usages et le rôle du maillage bocager (paysage, biodiversité, biomasse).

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
• Présence patrimoniale affirmée (monumental, historique, naturel) de nature variée (patrimoine urbain, maritime, agricole, environnemental) • Un patrimoine urbain (<i>cœur de ville, la Chaume, centres-bourgs, d'Olonne sur Mer et d'Ile d'Olonne notamment</i>) à forte valeur identitaire et d'image • Un bâti rural ancien, diffus et fragilisé par une pression urbaine croissante.	⇒ Mettre en valeur et préserver les ensembles patrimoniaux, mais aussi le bâti rural ancien et diffus.

Enjeux identifiés et choix retenus

4 ENJEUX IDENTIFIES

Protéger et valoriser les paysages comme éléments constitutifs d'une unité territoriale identifiable et fédératrice.

Assurer aux habitants et visiteurs, un cadre de vie confortable et agréable, en harmonie avec le paysage littoral et rétro littoral.

Permettre à la population du territoire de s'approprier ces paysages (rural, bâti).

Faire du Canton des Sables d'Olonne une référence en matière de développement urbain et de protection paysagère.

3 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

- Maintenir et valoriser la qualité des paysages littoraux ;
- Faire du Marais et de la forêt d'Olonne des paramètres majeurs de la composition et de l'organisation du territoire ;
- Définir un maillage paysager et environnemental cohérent et structurant.
- Protéger et valoriser le bocage en prenant en compte les différentes entités agricoles

L'AMELIORATION ACTIVE DU CADRE DE VIE

- Prévoir l'accompagnement paysager des grandes infrastructures du territoire et de l'agglomération - *voies rapides, contournement des sables d'Olonne, déviations, voiries inter-quartiers et entrées de l'agglomération ;*
- Assurer l'intégration paysagère du bâti, tant aggloméré que rural - *lotissements d'habitation et d'activités, bâtiments agricoles - ;*
- Développer un habitat de qualité et de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace et de déplacements automobiles.

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

- Assurer sa préservation face à la pression immobilière ;
- Autoriser des usages diversifiés du bâti traditionnel, favorisant l'animation des cœurs anciens.
- Valoriser les grands éléments patrimoniaux identitaires du territoire.

2.3 - EN TERME DE DEMOGRAPHIE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
LES RYTHMES DE DEVELOPPEMENT : • Une croissance de l'ordre de 25% entre 1975 et 1999, avec une accélération de la croissance depuis 1990, confirmée en 2005 (<i>passage d'un rythme annuel de 1,28% à 1,44%</i>)-. • Un solde migratoire vigoureux, une large attractivité mais une structure par âge nettement décalée vers l'étage « senior » • Un volume de population qui suppose, au regard de sa croissance, des effets de seuils à forte incidence ; • Un développement du parc de logements rapide, numériquement amplifié par la double dynamique des résidences principales (en hausse) et des résidences secondaires (stable) ; • Des taux moyens d'occupation des logements comparativement faibles, tout particulièrement sur la ville des Sables d'Olonne, qui traduisent des processus de desserrement puissants et le développement de l'étage « senior »	⇒ Poursuivre l'accueil de population en adéquation avec les grands projets économiques et urbains du territoire. ⇒ Favoriser un meilleur équilibre générationnel tout en répondant aux demandes et besoins manifestés ; ⇒ Anticiper les besoins liés à la croissance de la population (équipements, services, commerces); ⇒ Maîtriser le développement urbain et les besoins en infrastructures et déplacements qui en découlent; ⇒ Réduire les disparités qui se creusent entre les communes rurales et périurbaines ;

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
LES CARACTERISTIQUES DU PARC ET DU MARCHE DU LOGEMENT : • Un parc de logements à loyer modéré insuffisant pour réguler le marché et satisfaire la demande, • Une diversification inégale du parc social sur l'ensemble du territoire : • des stocks quasi inexistant, caractéristiques d'un marché immobilier très tendu, • une activité immobilière orientée essentiellement vers la construction neuve individuelle ; • des prix élevés qui freinent l'accèsion à la propriété des jeunes ménages, • des phénomènes migratoires dirigés vers la périphérie ou la grande périphérie, générateurs de flux de transport et d'étalement urbain notables,	⇒ Renforcer et mieux coordonner la mixité sociale; ⇒ Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de mieux répondre à la demande ; ⇒ Maintenir à un haut niveau la production de logement et de résidences principales, tout en limitant la consommation d'espaces ; ⇒ Adapter les produits immobiliers à la diversité de la population et de ses besoins ; ⇒ Porter une attention particulière à l'accueil des jeunes actifs ⇒ Conserver les équilibres et les identités du territoire (urbain/rural) et conforter une organisation urbaine compacte, valorisant des pôles de centralité affirmés et des polarités de bourg et de quartiers nettement identifiées.

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
LES CARACTERISTIQUES DU DEVELOPPEMENT URBAIN : • Un desserrement urbain qui s'accélère : Une agglomération de fait, un bassin de vie qui s'étend ; • Un développement globalement structuré de l'agglomération et des bourgs, mais une forte consommation d'espaces et des tendances à l'extension de l'habitat diffus qui s'accroissent, notamment à proximité du Marais d'Olonne ; • Une extension rapide de l'agglomération susceptible d'entraîner des distorsions fonctionnelles et concurrentielles en son sein ; • Une tension foncière et immobilière croissante qui accélère l'étalement urbain et favorise l'installation grandissante des jeunes actifs en périphérie de l'agglomération et du territoire.	⇒ Réguler l'étalement urbain tout en prenant en compte l'interpénétration progressive des bassins de vie sur le littoral et le Centre-Vendée ; ⇒ Maîtriser la consommation d'espaces et prévoir une densification modulée des espaces urbains, ⇒ Limiter le développement des hameaux et de l'habitat diffus au profit des bourgs ⇒ maintenir et déployer l'organisation urbaine du territoire avec des pôles hiérarchisés ; ⇒ Confirmer le centre ville des Sables d'Olonne comme le cœur de l'agglomération ⇒ Adapter les produits immobiliers à la diversité des populations, pour favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine ; ⇒ Prévoir les zones de développement résidentiel en continuité des espaces urbanisés existants ; ⇒ Rationaliser les besoins équipements et les déplacements du territoire.

Enjeux identifiés et choix retenus

5 ENJEUX IDENTIFIES

Promouvoir une orientation ambitieuse en matière de développement, mais raisonnée en terme de projections quantitatives.

Confirmer l'organisation du territoire et le renforcement de l'agglomération venant s'appuyer sur le maillage des bourgs.

Intervenir sur les paramètres régulateurs du développement urbain et socio-démographique pour rééquilibrer le territoire

Affirmer une organisation polarisée du territoire et
Parvenir à la maîtrise de la consommation d'espace.

Garantir la gestion et le suivi de l'ensemble des politiques menées en matière de démographie, d'équilibre de l'habitat et d'aménagement du territoire

9 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre AUTOUR DE TROIS THEMATIQUES MAJEURES

1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

VERS UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS MAÎTRISÉE ET HIERARCHISÉE

- Un programme ambitieux (production annuelle estimée à 700 logements dont 560 à 600 destinés à la résidence principale);
- Une offre de logements différenciée, répondant aux besoins répertoriés
- la mise en œuvre d'une offre de logements de taille variée notamment pour les jeunes et les seniors
- l'encouragement au développement des opérations mixtes (locatif social, locatif, accession sociale, accession classique),

2. LE LOGEMENT SOCIAL

RENFORCER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE.

POURUIVRE L'EFFORT DE DIVERSIFICATION DE PRODUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS, L'ACCUEIL DES « PRIMO-ACCEDANTS » ET LES BESOINS SPECIFIQUES (saisonniers, apprentis, etc)

POURUIVRE L'EFFORT EN ACCESSION SOCIALE

- Prêt Social Location, Accession, Prêt à Taux Zéro

MIEUX REPARTIR L'HABITAT LOCATIF AIDE SUR LE TERRITOIRE

POURVOIR À L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

DEVELOPPER LA DENSIFICATION URBAINE DES AGGLOMERATIONS, COMME OUTIL DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.

UNE DEMARCHE DE DENSIFICATION MODULEE, PRENANT EN COMPTE LES DIFFERENTES IDENTITES URBAINES DU TERRITOIRE (Centre-ville, , bourgs, villages)

PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES URBAINS ET TERRITORIAUX

(confirmation du rôle de l'agglomération sablaise et de son centre, valorisation des bourgs et des pôles de quartiers).

LA MISE EN PLACE D'OUTILS :

Une structure de veille foncière afin de pouvoir disposer d'un référentiel pertinent, et engager des réflexions prospectives de type PLH, etc.

2.4 - EN TERME D'ANIMATION-EQUIPEMENTS ET SERVICES-

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
• Une offre d'équipement et de services correctement dimensionnée et fortement hiérarchisée - <i>Centre ville , pôles nouveaux de la 1^{ère} couronne, centres bourgs de l'agglomération et de l'espace rétro littoral -</i> • Une offre d'équipement et de services importante et réactive évoluant en fonction du développement du territoire. Des besoins à anticiper afin de répondre à l'évolution des équilibres démographiques (accès au soins, accueil et accompagnement de la petite enfance notamment dans l'espace rétro littoral,) • Une relative rareté des cursus scolaires supérieurs et l'absence de filières de formations dans le domaine de la construction et du Bâtiments • Un développement rapide des populations « séniors » exprimant des contextes et besoins diversifiées	⇒ Garantir un maillage d'équipements et de services coordonné sur l'ensemble du territoire en : - confortant le rôle des pôles structurants ; - développant des unités d'appui à ces pôles ; ⇒ Adapter l'offre en fonction de l'évolution des besoins ; ⇒ Conforter l'offre scolaire et de formation sur les filières d'excellence du territoire. ⇒ Favoriser le maintien à domicile tout en maintenant une diversité de réponses face à la variété des besoins exprimés ;

Enjeux identifiés et choix retenus

2 ENJEUX IDENTIFIES

Assurer une véritable proximité ou une bonne accessibilité entre les zones d'habitat, les équipements, les services et les commerces.

Disposer à l'échelle du Pays d'une offre de services et d'équipements adaptée aux besoins de la population.

4 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REPONDRE

RENFORCER LES POLES D'EQUIPEMENTS
STRUCTURANTS DU TERRTOIRE

ASSURER UNE OFFRE DE PROXIMITE
ADAPTEE (RELAIS DES EQUIPEMENTS
STRUCTURANTS)

DIVERSIFIER LES EQUIPEMENTS ET
L'ACCES AUX EQUIPEMENTS POUR
REPONDRE AUX EVOLUTIONS
DEMOGRAPHIQUES

MUTUALISER LES INSTALLATIONS ET
L'OFFRE DE SERVICES

305

2.5 - EN TERME ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
EN TERME ECONOMIQUE : • Un poids économique fort au sein d'un espace vendéen dynamique et maillé le (second point de fixation et de développement de l'Economie Vendéenne) ; • Une économie diversifiée mais à nette dominante tertiaire • L'Artisanat : une base économique forte, diversifiée et en rapide renouvellement • Une dynamique économique et de l'emploi positive (<i>Taux de croissance global des emplois de 1990 à 1999 : + 6% source ; INSEE/RGP-MIRABEL -1990 et 1999, Taux de croissance des emplois artisanaux 2000/2005 : +18%</i>) • Une redistribution progressive des pôles d'emplois au sein de l'agglomération et du Canton • Une aire d'influence économique qui s'élargit, des échanges qui s'intensifient avec les pôles économiques et urbains environnants. • Une vocation portuaire et maritime développée mais en mutation	⇒ Maintenir ce dynamisme sur tout le territoire et développer son attractivité; ⇒ Développer les espaces d'accueil pour affirmer le développement économique; ⇒ Maintenir la diversité du tissu économique et développer ses points forts ; ⇒ Consolider le tissu artisanal local par de nouvelles implantations ; ⇒ Offrir les espaces et facilités nécessaires à l'approfondissement de la dynamique économique cantonale tout en accélérant, au vu des caractéristiques et territoire et de son positionnement les coopérations de projet avec les pôles environnants ; ⇒ Adapter et rationaliser l'outil portuaire porteur d'activités identitaires et attractives (pêche, commerce maritime nautisme et construction navale)

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
EN TERME COMMERCIAL : • Le pôle commercial des Olonnes apparaît en 2005 comme le deuxième pôle du département de la Vendée, • la quasi-absence de grandes et moyennes surfaces de notoriété notamment dans le secteur de l'équipement de la personne et des biens culturels et de loisirs, • Le pôle commercial du centre-ville des Sables d'Olonne apparaît avoir perdu des parts de marché très significatives entre 2001 et 2004. EN TERME TOURISTIQUE : • Un pôle touristique de grand renom dont la capacité d'accueil, importante, n'évolue guère d'un point de vue quantitatif global • Une qualification globale de l'offre d'hébergement, de restauration et d'animation mais un contexte où le développement des lits « commercialisables » reste insuffisamment affirmé. EN TERME AGRICOLE ET HALIEUTIQUE: • Une activité agricole qui reste dynamique et bien représentée sur le territoire ; • Une nette différenciation territoriale entre l'espace rétro-littoral présentant des exploitations qui vivent de l'agriculture et qui se renouvellent et l'espace littoral et périurbain à l'avenir agricole moins assuré. • La pêche : une activité fragilisée par un environnement européen contraignant et fluctuant,	⇒ Conforter la vocation commerciale diversifier de l'agglomération (détail, gros, services, logistique) ⇒ Maintenir une offre commerciale diversifiée en engageant un processus de rééquilibrage en faveur du centre ville et en confortant l'offre de proximité ⇒ Poursuivre les efforts de diversification de l'économie touristique (tourisme d'affaires, loisirs tourisme vert) et de déclinaison de l'identité et du renom maritime ⇒ Favoriser le développement du pôle hôtelier et para-hôtelier ⇒ Garantir le maintien d'une activité et d'un territoire agricoles cohérents et les moyens de son dynamisme; ⇒ Accompagner les évolutions de l'agriculture et favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine viable. ⇒ maintenir le port de pêche, et favoriser les filières à forte valeur ajoutée et les déclinaisons aquacoles ou salicoles

Enjeux identifiés et choix retenus

5 ENJEUX IDENTIFIES

Développer la compétitivité, l'autonomie, l'attractivité du canton pour en faire l'un des pôles économiques et touristiques majeurs du littoral atlantique

Maintenir la diversité de l'économie du territoire en favorisant l'émergence de filières d'excellence et de pôles de compétences

Garantir un maillage économique cohérent et fédérateur, tenant compte aussi bien des logiques macro-économiques que micro-économiques.

Maintenir et développer l'attractivité touristique sur tout le territoire en favorisant les effets de synergie avec l'ensemble des activités et potentiels du canton

Face à une concurrence internationale accrue, garantir la préservation des activités identitaires (agriculture, pêche). et le développement d'une politique d'image au service de l'attractivité du territoire

8 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

HIERARCHISER LES ZONES D'ACTIVITES ET LEUR MAILLAGE TERRITORIAL

FAVORISER LES ACTIVITES ET SERVICES A FORTE VALEUR AJOUTEE ET EFFET D'ENTRAINEMENT ET VALORISER L'OFFRE DE FORMATION

OFFIR DE NOUVELLES ZONES ECONOMIQUES ATTRACTIVES PAR LEUR POSITIONNEMENT LEUR ACCESSIBILITE ET LEUR QUALITE

TISSER UN MAILLAGE ARTISANAL ET DE SERVICES FIN SUR LE TERRITOIRE

RENFORCER ET REEQUILIBRER L'OFFRE ET L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DU CANTON

ECONOMISER L'ESPACE EN ADOPTANT UN USAGE RATIONNEL

LE TOURISME : DE FORTS POTENTIELS, UN EFFET LEVIER POUR LE DEVELOPPEMENT ET L'IMAGE DU TERRITOIRE

- créer de nouveaux espaces touristiques jouant de la diversité et de l'authenticité de des potentiels du territoire

-Mettre en valeur des programmes de développement mixtes (tourisme/loisirs/tertiaire)

PRESERVER L'AGRICULTURE ET LA PÊCHE EN TANT QUE VECTEURS ECONOMIQUES IDENTITAIRES

- Réserver des espaces agricoles viables à long terme et valoriser l'agriculture périurbaine;
- Adopter une gestion optimale des expansions urbaines ;
- Maintenir le port de pêche dans une configuration adapté et valoriser les potentiels existants

LA MISE EN PLACE D'OUTILS :

Favoriser et programmer une offre foncière adaptée aux activités économiques, mettre en place un observatoire de l'activité économique et une agence de développement, engager une réflexion stratégique élargie au bassin de vie et au Centre-Vendée ,

2.6 - EN TERME D'INFRASTRUCTURES ET D'OFFRE DE TRANSPORT

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
LES GRANDES INFRASTRUCTURES: - Des réseaux en amélioration constante et rapide, valorisant le positionnement du territoire. - Des voiries d'agglomération nouvelles (<i>boulevard urbain nord, boulevard du Vendée-Globe</i>) permettant désormais aux flux de transit d'éviter le cœur d'agglomération. - Un réseau principal globalement en bon état sans sites patents d'insécurité routière, même si nombre de carrefours pourraient être mieux aménagés ou dimensionnés. - Un réseau secondaire dense, souvent de gabarit étroit. - Une offre en stationnement généralement suffisante, sauf en haute saison touristique. De ce fait la question du stationnement, et de sa gestion, est une problématique majeure pour le fonctionnement de la ville des Sables d'Olonne, des centre-bourgs et de quelques pôles secondaires. - De nombreux aménagements piétons et cyclables, de typologie variée ont été réalisés depuis quelques années.	⇒ Poursuivre et finaliser la voirie à grande circulation et l'électrification de la liaison ferroviaire ; ⇒ Poursuivre la mise en œuvre de liaisons et continuités nouvelles, et singulièrement autour du site de la Vannerie et dans l'environnement du centre bourg d'Olonne sur Mer ; ⇒ Retraiter progressivement les grandes radiales vers le centre, notamment en entrées de l'agglomération. ⇒ restructurer les carrefours en limite de capacité ; ⇒ Poursuivre le développement du maillage viaire dans les secteurs d'extension urbaine afin de diversifier les itinéraires de dessertes internes de l'agglomération et des bourgs ; ⇒ Renforcer de manière mesurée les capacités de stationnement en périphérie du centre ville des Sables d'Olonne, en complément d'une réorganisation de l'offre et d'une tarification adaptée. ⇒ Conforter les capacités de stationnement dans les bourgs et dans les secteurs de développement prioritaire (la Vannerie). ; ⇒ Assurer les connexions et la cohérence nécessaires entre les infrastructures majeures du territoire.

ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES	BESOINS INDUITS
LA CIRCULATION : • La circulation est marquée par des pointes journalières fortement accentuées et étendues durant la saison; • Les poids-lourds sont concentrés sur les grands axes, hormis ceux desservant la carrière de Vairé que l'on retrouve sur la voirie secondaire (RD 80, RD 55/54). • Une croissance de la circulation en augmentation constante, répondant au dynamisme économique démographique du territoire cantonal. Et à son rayonnement. • Le stationnement n'est une question sensible que dans l'agglomération des Sables d'Olonne, marquée par une saturation permanente de l'offre en période estivale.	⇒ Finaliser la voirie primaire (transit, flux lourds) et diversifier les itinéraires de desserte internes à l'agglomération tout en maintenant et favorisant l'accès au centre de l'agglomération, au centre des bourgs et aux grands points d'intérêt et d'animation du territoire, et ce pour les résidents, chalands et les visiteurs ; ⇒ Développer et rationaliser l'offre en transport collectif ; ⇒ Coordonner et structurer l'acheminement des marchandises et des livraisons ; ⇒ Favoriser les modes de déplacements doux ; ⇒ Assurer le stationnement des résidents, notamment dans les secteurs urbains centraux et péricentraux ; ⇒ Développer une gestion modulée du stationnement par une réorganisation de l'offre et d'une tarification adaptée (<i>maintien de l'offre dans l'hyper-centre, renforcement mesuré en périphérie du centre ville. renforcement des capacités dans les bourgs et dans les secteurs de développement prioritaire</i>).

Enjeux identifiés et choix retenus

1 ENJEU MAJEUR ET 2 ENJEUX ASSOCIES IDENTIFIES

Rationaliser les besoins en déplacements du Territoire

Améliorer le réseau routier et favoriser la réalisation d'un maillage urbain structurant

Agir sur l'ensemble des leviers du domaine des transports et encourager les transports en communs et les modes de déplacements alternatifs.

3 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondRE

AMELIORER LE RESEAU ROUTIER ET RATIONALISER SON USAGE

Plusieurs actions proposées, comme :

- Faciliter l'acheminement des marchandises et des livraisons ;
- Finaliser le réseau de voirie primaire (R.D.32, contournement de Vairé) et l'amélioration de la desserte ferroviaire
- Valoriser les points d'échanges multimodaux
- Réfléchir au développement du rôle logistique sablais à l'échelle plus ample du Littoral et du département

ENCOURAGER L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN

Plusieurs actions proposées, comme :

- Optimiser la desserte des transports publics et développer le transport à la demande ;
- Favoriser le développement du co-voiturage
- Anticiper le développement possible d'un service estival de navettes entre le centre ville des Sables d'Olonne et des parkings « relais »

FAIRE DES LIAISONS DOUCES UN MODE DE TRANSPORT A PART ENTIERE

Poursuivre la mise en œuvre concertée d'un réseau piéton et cyclable maillé, sûr et d'accès aisé, assurant de véritables continuités, tant intra-urbaines qu'à l'échelle des grandes liaisons territoriales -