

SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Arrêté le :
9 Juillet 2007

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

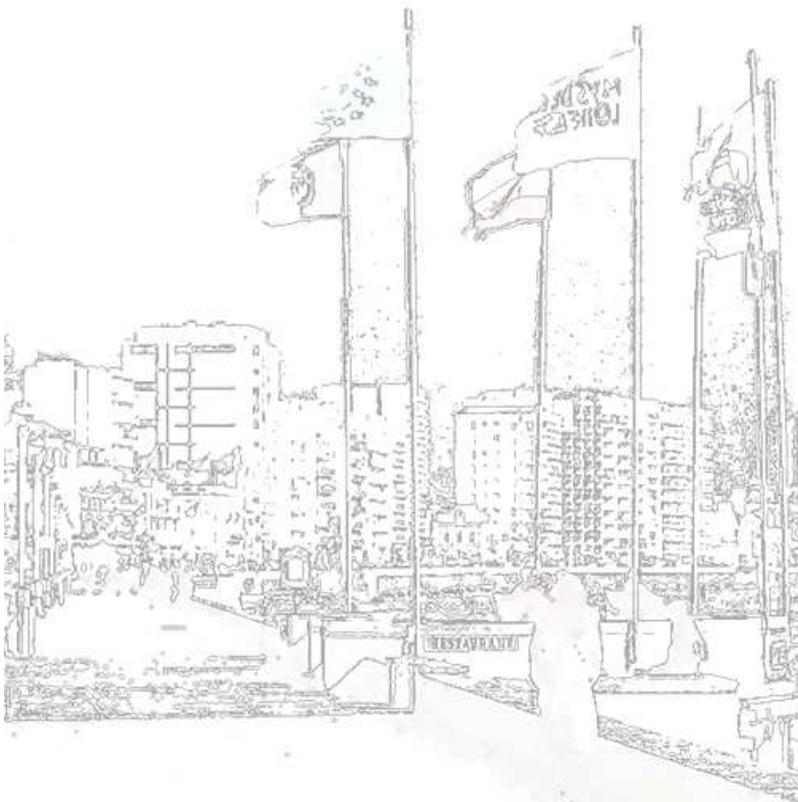
Approuvé le :
20 février 2008

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

Le Président,
Jean-Yves BURNAUD



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D)



Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile conformément à l'article R122-2-1 du code de l'urbanisme.

Le PADD est l'énoncé du projet politique pour le territoire. Un scénario, base du projet a été validé en juillet 2006 par les élus du canton. Les justifications des choix qui les ont amené à retenir ce projet, sont développées dans la partie « justification » du rapport de présentation.

La volonté des élus est d'organiser le territoire, pour maintenir et favoriser la mixité sociale, promouvoir un développement économique et urbain en harmonie avec un environnement préservé et valorisé, en tenant compte des grands principes du développement durable.

Les deux communautés de communes, différentes de par leurs caractéristiques, la CCO(*), littorale et urbaine qui génère une forte dynamique économique et touristique et accueille une forte population de seniors, et la CCAV (*), rétro-littorale, rurale et périurbaine, qui accueille de plus en plus les jeunes actifs et se développent désormais rapidement, sont cependant complémentaires et ont une réelle volonté de travailler ensemble.

Dans ce cadre et afin de tendre vers la mise en place des orientations exprimées dans le présent document, les communes de l'agglomération s'accordent sur une évolution des structures intercommunales ; la ville des Sables d'Olonne opte, pour sa part, pour une structure de type « communes associées », les communes de Château d'Olonne et Olonne sur Mer pour une transformation alternative comme la Communauté d'Agglomération.

La grande ambition du territoire se traduit par :

l'affirmation du canton comme un véritable pôle atlantique et vendéen, par une nouvelle dynamique économique et sociale.

2

Cette ambition s'appuie sur trois grandes orientations :

- Maîtriser la croissance démographique et rechercher la mixité sociale et générationnelle ;
- Affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires ;
- Renforcer l'image du canton par la mise en valeur, au travers de tous les projets, de son environnement aux paysages et milieux très divers, et par leur protection, en réduisant la consommation de l'espace par l'urbanisation.

Le littoral, le cadre de vie, la diversité des espaces naturels et agricoles, la dynamique des secteurs industriels et tertiaires, les solidarités et complémentarités intercommunales, l'accessibilité du territoire, sont autant d'atouts à valoriser pour donner une image forte et attractive du territoire, et grandir sa renommée au sein du département, de la région, et de la « façade Atlantique ».

De même, la complexité du territoire comme sa dynamique, supposent des liens nombreux et accrus entre le canton et les territoires voisins soulignant ainsi la double volonté de positionner la dynamique du canton à l'échelle départementale et de préfigurer des réflexions approfondies à une échelle plus large.

(*) C.C.A.V : Communauté de communes de l'Auzance et de la Vertonne

(*) C.C.O : Communauté de communes des Olonnes

SOMMAIRE

1.	MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET FAVORISER LA COHESION SOCIALE ET GENERATIONNELLE	4
1.1.	Assurer une offre en logements diversifiée pour toutes les populations	5
1.1.1.	Diversifier le parc de logements en l'adaptant aux itinéraires résidentiels	5
1.1.2.	Diversifier le parc de logement pour assurer la mixité sociale	6
1.2.	Développer l'offre de services aux populations	6
1.2.1.	Développer l'offre de services de proximité	6
1.2.2.	Répondre aux besoins en déplacements	7
2.	AFFIRMER UNE IDENTITE COLLECTIVE A PARTIR DE POLES ECONOMIQUES FORTS ET COMPLEMENTAIRES	9
2.1.	Développer la compétitivité, l'autonomie, et l'attractivité du canton	9
2.1.1.	Développer de nouvelles zones d'activités attractives	9
2.1.2.	Conforter le rôle stratégique des zones d'activités existantes	10
2.1.3.	Promouvoir les zones artisanales et des espaces économiques de proximité	10
2.1.4.	Coordonner l'offre foncière économique à l'échelle du bassin d'emplois	11
2.1.5.	Maintenir et développer l'attractivité touristique sur tout le territoire	11
2.1.6.	Adopter une politique de communication et d'image au service de l'attractivité du territoire	12
2.2.	Favoriser le maintien et le renforcement de la diversité économique	13
2.2.1.	Favoriser le développement économique autour des trois pôles de compétences durables	13
2.2.2.	Rééquilibrer l'offre commerciale du canton	13
2.2.3.	Conforter l'offre de proximité des quartiers et des centres-bourgs	14
2.2.4.	Conforter les deux grands secteurs économiques identitaires du territoire	14
2.3.	Accélérer les coopérations de projets avec les pôles d'appui et les coopérations avec la Roche-sur-Yon	15
2.3.1.	Accélérer les coopérations de projets avec les pôles d'appui que sont les territoires de proximité - Talmont, la Mothe-Achard, voir Brem-Bretignolles-	15
2.3.2.	Développer les coopérations avec la Roche-sur-Yon :	15
3.	MAITRISER L'URBANISATION ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT	16
3.1.	Maîtriser la forme urbaine et valoriser le cadre de vie	16
3.1.1.	Organiser une véritable ville avec des centralités affirmées	16
3.1.2.	Restructurer les vecteurs logistiques	17
3.1.3.	Maîtriser l'urbanisation sur le territoire et sur le littoral	17
3.1.4.	Développer un habitat de qualité et de nouvelles formes urbaines	18
3.1.5.	Valoriser les éléments du patrimoine bâti urbain et paysager	18
3.1.6.	Pérenniser l'organisation du territoire rétro-littoral	19
3.2.	Protéger les espaces naturels et paysagers	20
3.2.1.	Protéger les éléments remarquables des paysages, les zones humides et préserver le patrimoine naturel d'intérêt communautaire	20
3.2.2.	Intégrer les espaces naturels et patrimoniaux à l'organisation du territoire	21
3.3.	Améliorer la gestion des ressources naturelles	21
3.3.1.	Gérer la ressource en eau	21
3.3.2.	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie	22
3.3.3.	Soutenir une gestion durable des déchets	22
3.4.	Prendre en compte les risques et nuisances	23

1. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET FAVORISER LA COHESION SOCIALE ET GENERATIONNELLE

L'objectif à l'horizon 2020 est de maintenir une dynamique démographique forte tout en maîtrisant cette évolution afin que la population cantonale avoisine les 60.000 habitants.

Cette progression démographique implique le maintien à un haut niveau de l'offre et de la production de logements. Les besoins en logements sont estimés autour de 700 logements par an, dont 560 à 600 unités destinées à la résidence principale. Cette évolution induit naturellement des conséquences sur les options prises dans le projet de territoire :

- **Des mesures pour accueillir et maintenir les jeunes actifs sur le territoire**
Le parc de logements sera diversifié pour s'adapter aux itinéraires résidentiels (locatifs sociaux, primo-accédants).
- **Le maintien des populations de plus de 60 ans** nécessite la poursuite de l'adaptation progressive des réponses en matière d'équipements et de services spécifiques.
- **Le desserrement des ménages** appelle à anticiper les évolutions par une politique diversifiée de l'habitat.
- **Le renforcement de la maîtrise et de la programmation de l'urbanisation** s'impose pour limiter la consommation d'espace et mieux gérer les déplacements et les équipements devant répondre aux besoins diversifiés d'une population et d'une économie en développement.
- **Le développement de l'aide à l'installation des primo-accédants** s'avère indispensable pour conserver une réelle cohésion générationnelle tout en répondant aux besoins issus d'une dynamique économique en accélération.

4

La volonté des élus s'inscrit donc dans une stratégie de développement dynamique en créant les conditions d'accueil nécessaires à la croissance prévue, c'est-à-dire :

- Assurer une offre en logements diversifiée pour toutes les populations ;
- Permettre l'accès aux services pour toutes les catégories de population, y compris les personnes et ménages défavorisés ;
- S'appuyer sur des solidarités intercommunales pour proposer des solutions adaptées aux contextes locaux (urbain ou rural, périurbain ou rétrolittoral).

1.1. ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE POUR TOUTES LES POPULATIONS

Dans la perspective d'une production annuelle d'environ 700 logements, les logiques actuelles de production en neuf ne satisfont pas entièrement à la pluralité des besoins en logements.

Dès lors, la diversification des opérations s'imposera afin de permettre une plus grande diversité des parcours résidentiels et d'assurer les meilleures possibilités de renouvellement et de fixation de la population.

1.1.1. Diversifier le parc de logements en l'adaptant aux itinéraires résidentiels

Afin d'offrir une diversité en logements adaptée aux populations, il est prioritaire de :

- Favoriser Les opérations d'amélioration de l'habitat dans le tissu ancien ou intermédiaire pouvant offrir une possibilité de remise sur le marché de logements variés, notamment en locatif ;
- Valoriser les programmes des opérations d'ensemble pouvant assurer une réelle diversité de logements, en location et en accession à la propriété ;
- Encourager de nouvelles formes architecturales et urbaines respectant les identités locales et les grands principes du développement durable (notamment la qualité environnementale et la limitation de la consommation d'espace),

Les actions à mettre en œuvre à l'échelle du territoire viseront ainsi à répondre à la diversité des demandes et des situations et s'inscriront dans une stratégie de rééquilibrage des territoires. Il s'agit notamment :

- De poursuivre et de répartir les programmes de logements spécifiques, aidés, sociaux et très sociaux ;
- De favoriser le développement de la primo-accession et de l'accession sociale individuelle ;
- De développer les opérations de renouvellement urbain notamment dans les secteurs péri-centraux et les bourgs ;
- De valoriser l'organisation urbaine en terme de quartier, de village et de hameau ;
- De soutenir la mise en place d'une politique foncière et anticipative affirmée, restant adaptée au développement des opérations privées et favorisant les démarches de partenariat.

1.1.2. Diversifier le parc de logement pour assurer la mixité sociale

Le Syndicat mixte a souhaité, au travers du SCOT, traduire sa volonté de développer le logement pour accueillir les jeunes ou les actifs sur le littoral, où la population « senior » est de plus en plus présente.

Cette volonté est confortée par les principaux objectifs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de la Loi Engagement National pour le Logement (ENL) réside dans une meilleure répartition des logements sociaux entre les territoires dans un souci de plus grande mixité sociale et urbaine.

Dans ce cadre, l'offre actuelle en logements locatifs et sociaux du territoire n'est pas en capacité d'absorber la demande très forte qui semble par ailleurs s'accroître au cours des dernières années ; cette situation se traduisant actuellement, malgré les efforts entrepris, par des délais d'attribution longs et un taux de mobilité peu élevé.

Si, sur le territoire cantonal, les communes et EPCI ne sont pas directement concernées par la règle des 20% de logements sociaux, il n'en demeure pas moins que la croissance démographique du canton est rapide et que la réflexion est à mener sur l'ensemble du territoire, dans le souci d'une répartition proportionnelle et dynamique de l'offre.

Les grands objectifs du SCOT sont donc d'une part, d'établir une plus grande diversité de l'offre, de manière à tendre à terme vers le seuil de 20% de logements sociaux et d'autre part de mieux répartir l'offre sociale, notamment en relation avec les orientations de mise en valeur des pôles d'équipement et de services et d'organisation du développement urbain du territoire.

L'ensemble des éléments précédents pourra s'inscrire dans une volonté de maîtriser le développement de l'habitat et du logement sur le territoire du canton en engageant des réflexions de type PLH (programme local de l'habitat), etc.

6

1.2. DEVELOPPER L'OFFRE DE SERVICES AUX POPULATIONS

L'importance du développement et du desserrement urbain suppose une adaptation progressive de l'offre de services, notamment des services de proximité, en s'appuyant sur le maillage existant, fortement organisé et hiérarchisé, mais aussi, sur une offre en transports adaptée.

1.2.1. Développer l'offre de services de proximité

Considérant l'évolution démographique, l'accueil de la petite enfance surtout dans les petites communes, constitue un élément important pour les jeunes ménages. Des solutions concertées aux échelles communales et supracommunales sont donc à envisager pour la création de structures et moyens d'accueil.

En symétrie et face au poids des populations « seniors » plus spécifiquement concentrés sur le littoral et au processus général d'allongement de la durée de la vie, l'enjeu du SCOT est d'offrir aux personnes âgées, la possibilité d'un maintien à domicile ou dans leur environnement proche. Il convient toutefois de distinguer d'une part, l'aide aux personnes en « petite dépendance » de celle destinées aux personnes dépendantes, qui nécessite des structures médicalisées ; il convient également de répondre aux besoins exprimés dans l'agglomération de ceux différenciés de l'espace rétrolittoral.

D'une manière plus globale, il conviendra d'anticiper les besoins en équipements publics et de loisirs et de prévoir leur développement en tenant compte de l'organisation fortement hiérarchisée existante sur le territoire, des grands pôles d'équipements et de services envisagés et des besoins nouveaux nés du développement économique et urbain à l'échelle du territoire et de sa zone d'influence directe.

1.2.2. Répondre aux besoins en déplacements

Les collectivités publiques ont la volonté d'assurer, sans discrimination, les conditions de transports des personnes et des biens répondant, d'une part à la diversité des besoins et des ressources, et d'autre part aux exigences du développement durable qui nécessite de réduire les gaz à effet de serre et les émissions polluantes liées aux déplacements automobiles.

Face à l'accroissement de la mobilité motorisée et de ses conséquences en termes d'étalement urbain, de consommation d'énergie et de pollution dérivées, l'enjeu est désormais de répondre à ses besoins de mobilité en structurant le développement urbain et en diversifiant les différents modes de déplacements.

- Encourager l'utilisation des transports en commun

La Communauté Communes des Olonnes disposant déjà d'un réseau de transport collectif urbain, il s'agira de conforter, valoriser et renforcer le réseau existant en veillant à une stricte maîtrise financière du réseau eu égard au poids démographique et urbain de l'agglomération. A terme est donc envisagé dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée :

- Le développement des transports à la demande (minibus, taxi, etc.), notamment pour les transports non radiaux et périurbains, et ce de manière à améliorer les possibilités de déplacements des populations peu motorisées et l'accès aux services pour toutes les catégories d'usagers. Dans le même esprit le développement du co-voiturage pourra être encouragé et accompagné.
- L'amélioration et l'adaptation des capacités et fréquences du transport scolaire.

- Améliorer et compléter le réseau routier en anticipant la croissance urbaine et les conditions de circulation

Infrastructures nouvelles et développement urbain s'accompagnent mutuellement. Dans ce cadre, l'enjeu majeur du SCOT sur le plan des infrastructures sera de desservir l'ensemble des secteurs de développement en assurant la continuité et les complémentarités avec le maillage existant. Outre les radiales vers le centre de l'agglomération, le retraitement des entrées de l'agglomération et le grand contournement (voie « rétrolittorale », dont le contournement de Vairé), il s'agira de compléter le maillage viaire en anticipant la croissance urbaine.

- Agir sur les modalités de déplacements

Face au développement économique et urbain et aux phénomènes de saturations saisonnières constatées, le réseau de circulation et du stationnement doit être optimisé, en liaison à la fois avec la finalisation de la voirie structurante, l'amélioration du maillage viaire ainsi que le développement raisonné et progressif des transports collectifs.

7

- Valoriser des modes de déplacements « doux » et de proximité

La qualité des espaces publics, la sécurité de la circulation et des aménagements bien localisés et maillés sont de nature à contribuer au développement des déplacements piétons et cyclables de courte durée ou de loisirs. C'est pourquoi il apparaît indispensable d'une part de poursuivre la mise en œuvre concertée d'un réseau cyclable et piéton maillé, sécurisé et d'accès aisé, assurant de véritables continuités à l'échelle de l'agglomération et de l'ensemble du territoire et d'autre part de favoriser l'utilisation des transports collectifs. L'objectif étant de sécuriser l'usager et de limiter ainsi le recours unilatéral à l'automobile.

L'ensemble de ces dispositions participent à la volonté d'organisation du développement et de maîtrise de l'étalement urbain en réponse à la croissance envisagée, et s'insèrent à l'ensemble des prescriptions développées dans la troisième partie du présent document relatif à la maîtrise de l'urbanisation et à la protection de l'environnement (à partir de la page 16)

2. AFFIRMER UNE IDENTITE COLLECTIVE A PARTIR DE POLES ECONOMIQUES FORTS ET COMPLEMENTAIRES

Si le développement du canton des Sables d'Olonne repose sur son attractivité résidentielle et son cadre de vie, il s'appuie également sur des activités à forte valeur d'image telles le tourisme, l'agriculture, la pêche.

Depuis plusieurs décennies la dynamique économique toujours accrue, tend à accélérer le rythme de croissance de l'agglomération et sa diffusion sur les cantons environnants en formant un bassin de vie désormais nettement organisé.

C'est d'ailleurs le point-clé du diagnostic rétrospectif et prospectif et un paramètre majeur et durable de la dynamique du territoire.

Pour autant, les difficultés de fixation des jeunes actifs sur le territoire, les dimensions restreintes du canton, son patrimoine environnemental et paysager remarquable comme les phénomènes de pression s'exerçant sur le foncier littoral et rétro-littoral concourent à cibler les efforts de la collectivité sur les activités 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 territoire.

Deux grands objectifs d'ensemble structurent donc la démarche économique du territoire:

- Développer la compétitivité, l'autonomie, l'attractivité du canton des Sables d'Olonne pour en faire l'un des pôles économiques et touristiques majeurs du littoral atlantique ;
- Favoriser le maintien et le renforcement de la diversité économique du canton des Sables d'Olonne à partir de filières « d'excellence » reconnues.

9

2.1. DEVELOPPER LA COMPETITIVITE, L'AUTONOMIE, ET L'ATTRACTIVITE DU CANTON

La poursuite du développement économique et touristique dans un environnement qualifié est l'élément essentiel du positionnement du canton des Sables d'Olonne. Cette dynamique, qui vise à mailler le territoire, s'appuie sur un espace fortement structuré et polarisé autour du centre ville des Sables d'Olonne, des grands pôles économiques et de services de l'agglomération et des bourgs.

2.1.1. Développer de nouvelles zones d'activités attractives

Au nœud des axes de communication matériels (routes, voie ferré) et immatériels (réseaux haut-débit) la création de zones conçues comme des produits d'appel pour les entreprises permettra à l'agglomération des Sables d'Olonne de se positionner de manière dynamique et qualitative au sein du maillage économique départemental et régional, en rapide mutation.

Ces nouveaux pôles d'activités devront pouvoir couvrir une offre foncière et immobilière diversifiée, éventuellement ou partiellement thématique et un cadre de vie et de travail qualifié, valorisant les atouts et singularités du territoire.

Les deux sites de la Vannerie, au nord, et du Vendéopôle, à l'est, ont été retenus à ce titre en fonction de leur capacité d'articulation à l'échelle du territoire et du bassin de vie, de la densité des liaisons existantes et possibles avec les pôles d'activités existants et de leurs disponibilités foncières. Leur situation en entrée de ville et leur rôle de « façade terrestre » de l'agglomération suppose une prise en compte paysagère et environnementale soignée qui souligne à la fois la dynamique du territoire et la qualité de son cadre de vie.

2.1.2. Conforter le rôle stratégique des zones d'activités existantes

Les zones économiques issues de l'urbanisation des dernières décennies s'avèrent peu nombreuses, assez étendues et bien positionnées dans l'agglomération. De fait, elles ont suscité une dynamique de mutualisation et de synergie et se présentent désormais comme de véritables pôles d'activités et de services structurant le développement du territoire. Aussi, est-il nécessaire de répondre aux besoins d'extension et de qualification de ces zones, en coordination avec les deux pôles majeurs futurs que sont le Vendéopôle et la Vannerie.

Dans cette perspective, il convient de souligner l'importance du maintien des activités portuaires, compte tenu de leurs impacts, tant sur la forme urbaine de l'agglomération, qu'en terme de potentiel de développement économique du territoire.

2.1.3. Promouvoir les zones artisanales et des espaces économiques de proximité

L'importance du secteur artisanal et son renouvellement constant reflète, à l'instar du « modèle vendéen », le dynamisme économique de l'ensemble du canton et s'intègre pleinement dans le développement de ses filières de compétences durables. Ainsi, les zones d'accueil des « très petites entreprises » et des « petites et moyennes entreprises » forment le maillage indispensable à un développement économique intégré et équilibré du territoire, favorisant et diffusant les complémentarités entre ses différentes composantes.

L'attrait pour ces zones est lié à la qualité de vie et aux conditions d'installation et de développement qu'offrent notamment les centres secondaires et de quartiers de l'agglomération et les bourgs du canton.

Deux orientations sont déterminées à ce sujet :

- ✓ La mise en place de petites zones artisanales, dans le tissu même de l'agglomération et des bourgs, éventuellement thématiques ou reliées aux pôles d'équipements et de services, 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.
- ✓ Le développement de zones à vocation mixte à destination de l'artisanat et des petites et moyennes entreprises industrielles et de services qui permettront, en complément des sites existants et des grands pôles économiques de l'agglomération où l'artisanat a naturellement sa place, de renforcer le maillage de l'ensemble du territoire, urbain et rétro littoral.

2.1.4. Coordonner l'offre foncière économique à l'échelle du bassin d'emplois

La vigueur de la dynamique économique cantonale comme les besoins d'organisation et de maîtrise du développement dans un espace délimité et identifié, supposent de pouvoir gérer la concurrence et les complémentarités potentielles entre les deux grands sites de développement économique de la Vannerie et du Vendéopôle ainsi que le développement des sites existants ou des pôles-relais de l'espace rétro littoral.

Cette volonté de développement et de maîtrise de la dynamique économique s'inscrit également dans :

- le souci de favoriser et programmer une offre foncière adaptée aux activités économiques ;
- une réflexion géographique et géostratégique élargie au bassin de vie et aux interrelations qui se dessinent à l'échelle départementale.

2.1.5. Maintenir et développer l'attractivité touristique sur tout le territoire

La succession des phases de développement des équipements et des activités touristiques confère à l'agglomération et au canton des Sables d'Olonne une forte attractivité, un grand renom et une capacité d'impulsion particulièrement affirmée sur l'ensemble de l'économie du territoire.

En symétrie l'évolution économique résidentielle et urbaine influe sur la nature de l'ensemble de la filière touristique de l'agglomération et du canton.

Dans ce cadre et afin de favoriser un repositionnement touristique déclinant davantage le renom sablais et l'ensemble des atouts du territoire, trois orientations majeures sont promues :

- **Le développement des activités touristiques et de loisirs dédiées au monde de la Mer** et à l'authenticité maritime des Sables d'Olonne. Si la déclinaison du Vendée-Globe en apparaît comme l'élément singulier, cet objectif peut englober l'ensemble des animations et lieux œuvrant déjà sur cette thématique. Cet objectif s'intègre également dans la perspective de l'émergence, à terme, d'une nouvelle offre économique, touristique, commerciale, culturelle et de formation dans l'espace central et portuaire.

- **Le renforcement conjoint de l'offre touristique liée à la découverte de la nature et des espaces naturels** et des capacités d'accueil, d'hébergement et d'animation du tourisme vert. Cette orientation qui intéresse tant l'espace de l'agglomération que les espaces rétro-littoraux, vise aussi à favoriser de manière coordonnée la protection et l'utilisation des milieux environnementaux remarquables du territoire.

- **Le développement et la diversification du pôle hôtelier et para-hôtelier et du tourisme d'affaires** doit permettre la poursuite de l'élargissement des capacités d'accueil du territoire et susciter le renforcement de l'attractivité touristique du canton, et ses déclinaisons avec l'ensemble des activités économiques du territoire.

2.1.6. Adopter une politique de communication et d'image au service de l'attractivité du territoire

La politique de communication et d'image souhaitée par le Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne s'appuie à la fois sur :

- L'implantation d'activités œuvrant dans le domaine des nouvelles technologies, susceptibles de compléter, dynamiser et qualifier l'éventail économique local ;
- Le développement d'une offre ciblée de formations supérieures, adaptée aux activités économiques du territoire et favorable à l'optimisation de ses filières économiques d'excellence et identitaires (nautisme, construction, tourisme, services, pêche, etc.) comme au développement des complémentarités à l'échelle départementale et régionale ;
- L'élargissement du rayonnement touristique de l'agglomération et du canton ;
- La qualité et la singularité du cadre de vie alliant dans une même unité de lieu, tous les intérêts et caractéristiques du littoral atlantique (côte rocheuse, côte dunaire, forêt, marais) et mêlant tous les agréments de la vie citadine et portuaire à ceux d'un arrière pays rural et bocager dynamique ; un contexte susceptible de répondre tout à la fois à un large spectre de clientèle (nord européenne et anglo-saxonne ou latine), et au développement des passerelles entre économie, tourisme et environnement ainsi qu'à une mise en valeur équilibrée du territoire.

2.2. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE ECONOMIQUE

2.2.1. Favoriser le développement économique autour des trois pôles de compétences durables

- **Les services à la personne** : Ils composent déjà une filière économique très développée, nourrie par les fonctions résidentielles et touristiques d'un territoire et d'un bassin de vie dont la croissance démographique franchit progressivement des seuils numériques décisifs. Cet ensemble d'activités qui relèvent à la fois du commerce, des services et de l'artisanat, se déploie sur des créneaux variés, avec une forte représentation des domaines de la santé et du tourisme et des loisirs. Ils présentent de bons potentiels de synergie avec le développement des nouvelles technologies.

- **Les métiers du bâtiment** offrent une gamme très vaste, tant en terme de commercialisation et promotion qu'en terme de production (matériaux, gros œuvre et second œuvre). Si les capacités de développement et d'adaptation de ce secteur d'activités sont éprouvées, il conviendra de mettre l'accent sur les filières de formation du bâtiment et de la construction, encore peu présentes dans le canton et sur le développement des « savoir-faire » dans les domaines des énergies renouvelables et de la haute qualité environnementale, vis-à-vis desquels le territoire présentent de réels potentiels, et ce de manière à en conforter l'assise et le rayonnement.

- **la construction navale et nautique** qui se réfère à une tradition quasi inhérente au développement historique de la ville des Sables d'Olonne et de son port. Point de rencontre « naturel » entre les activités touristiques portuaires logistiques et industrielles du territoire, les activités de construction et réparation navales et du nautisme peuvent appuyer leur renouvellement et leur développement sur l'une des créations événementielles majeures de ces dernières décennies, le « Vendée-Globe », avec une assez grande étendue potentielle de niches économiques et passerelles interactives à l'échelle locale, départementale ou régionale.

13

2.2.2. Rééquilibrer l'offre commerciale du canton

Le pôle commercial de l'agglomération représente la deuxième offre commerciale du département et structure une aire de chalandise concentrée qui souligne les limites du bassin de vie et de ses évolutions.

La rapide expansion économique et démographique du canton, l'amplification du développement urbain et la restructuration des grandes infrastructures de communication ont ainsi progressivement modifié l'économie commerciale du canton.

L'existence des deux pôles commerciaux périphériques de l'agglomération (Olonne sur mer et Château d'Olonne) a fait basculer en leur faveur la fréquentation commerciale. L'évasion marchande du centre ville des Sables d'Olonne s'est accentuée et la nécessité de redynamiser ce secteur s'avère une priorité dans le cadre du maintien du rôle multifonctionnel et identitaire du cœur historique et touristique de l'agglomération. Dans ce cadre, il conviendra :

- **D'engager un processus de rééquilibrage concurrentiel en faveur du centre-ville des Sables d'Olonne** dans la volonté de conforter et d'élargir l'hypercentre commerçant.

- **De veiller à ce que le développement des sites de la Vannerie et du Vendéopôle** n'intègre pas de nouvelles installations de grandes et moyennes surfaces alimentaires et généralistes afin de pouvoir mener, de manière opérationnelle, la valorisation des sites commerciaux majeurs existants, le rééquilibrage concurrentiel en faveur du centre-ville des Sables et l'adaptation des pôles commerciaux de proximité ou de quartiers et de bourgs.

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

Dans la perspective d'une diversification et d'une mixité des activités, il est également nécessaire de privilégier l'offre de proximité des quartiers de ville et des bourgs, que ce soit en terme de services ou de commerces. La mixité de l'habitat et des activités permet d'offrir aux populations en place un minimum de services, de redynamiser les centres bourgs, en évitant ou limitant les déplacements automobiles.

2.2.4. Conforter les deux grands secteurs économiques identitaires du territoire

L'agriculture et les activités halieutiques, aquacoles et salicoles conservent une réelle attractivité en terme d'emplois et d'activités dérivées et ce d'autant plus que leur dynamique est indissociable des enjeux paysagers, touristiques et environnementaux du territoire.

Il est alors nécessaire de prendre des mesures afin de sauvegarder et valoriser ces activités.

- Protéger et favoriser le développement de l'activité agricole:

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire, et offre une différenciation assez nette entre les zones proches de l'agglomération et celles de l'espace rétro-littoral. Dans ce contexte trois axes principaux sont déterminés :

- Identifier et préserver des espaces agricoles viables, garantissant pour les repreneurs la pérennité des investissements et la possibilité de s'adapter aux évolutions des politiques agricoles.
- Préserver de la pression urbaine les unités foncières des exploitations et leur homogénéité,
- Pérenniser une agriculture périurbaine, en développant des filières spécifiques (de la production à la distribution).

- **Poursuivre et accompagner les évolutions de la pêche vers les marchés locaux** (circuits de commercialisation courts) et les filières à forte valeur ajoutée, moins sujettes aux aléas économiques et communautaires.

2.3. ACCELERER LES COOPERATIONS DE PROJETS AVEC LES POLES D'APPUI ET LES COOPERATIONS AVEC LA ROCHE-SUR-YON

2.3.1. Accélérer les coopérations de projets avec les pôles d'appui que sont les territoires de proximité -Talmont, la Mothe-Achard, voir Brem-Bretignolles-

La dynamique du canton s'inscrit désormais dans un cadre élargi avec des échanges intensifiés avec les territoires voisins. Dans ce contexte, et au vu des caractéristiques et enjeux propres à chacun des territoires, il apparaît nécessaire d'intensifier les coopérations croisées, notamment autour des pôles économiques d'appui qui se développent en complémentarité avec l'agglomération et le canton des Sables d'Olonne.

2.3.2. Développer les coopérations avec la Roche-sur-Yon :

Afin de mieux cerner et répondre aux besoins en termes de transports collectifs, de transport aérien, d'ossature des infrastructures de formation ou d'enseignement supérieurs spécialisés à l'échelle départementale et régionale, des coopérations accrues avec le pôle départemental de la Roche-sur-Yon s'avèreront pertinentes.

3. MAITRISER L'URBANISATION ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

Le paysage est le résultat de l'évolution d'une société sur un territoire. Il ne se limite pas au végétal et au domaine non-bâti et sa prise en compte apparaît comme une donnée transversale à toutes les autres rubriques de l'aménagement du territoire

Le caractère relativement restreint du territoire comme sa diversité et sa qualité paysagère et l'importance des espaces naturels relevant de protection communautaire, confèrent à la préservation et la valorisation des espaces naturels et paysagers une forte résonance sur la stratégie et les modalités d'aménagement durable du territoire.

Dans un contexte aussi dynamique que celui du canton des Sables d'Olonne, à la fois urbain, littoral et agricole, la mise en valeur durable du territoire s'organise autour de 4 thématiques :

- la maîtrise de la forme urbaine et la valorisation du cadre de vie
- la protection des espaces naturels et paysagers ,
- la valorisation des ressources naturelles,
- la prévention des risques et des nuisances.

3.1. MAITRISER LA FORME URBAINE ET VALORISER LE CADRE DE VIE

L'organisation de l'espace, le poids et l'attractivité développée par l'agglomération et la volonté d'une maîtrise dynamique et durable du territoire structurent conjointement 8 grandes orientations fondamentales.

3.1.1. Organiser une véritable ville avec des centralités affirmées

Dans cette perspective cinq objectifs sont prioritairement retenus :

⇒ **L'affirmation du centre ville des Sables d'Olonne comme le cœur de la future agglomération.** Le centre-ville des Sables d'Olonne compose le cœur historique et touristique de l'agglomération mais ceci ne constitue, en aucun cas une spécialisation. En effet, il est et doit rester un pôle économique, commercial, d'habitat permanent, de vie sociale et culturelle et de services, et doit conserver son identité et son rayonnement à l'échelle du territoire et au delà.

⇒ **Le renforcement des centralités secondaires et les quartiers de vie sur le territoire du canton.**

Cette démarche vise à maintenir et appuyer les centres de quartiers dans la partie dense de l'agglomération (la Chaume, la Cabaude, la Gare, la Petite Garlière, Arago, port de plaisance etc.) et à valoriser les pôles d'équilibre que sont les centres d'Olonne sur mer et de Château d'Olonne, les centres commerciaux existants et les centres bourgs rétrolittoraux.

⇒ **La valorisation des principaux sites commerciaux existants sans création de nouveaux pôles susceptibles de déséquilibrer l'organisation fonctionnelle déjà hiérarchisée et affinée du territoire.** Cette disposition suppose de confirmer les sites du Pas du Bois et de la Boussole à Château d'Olonne et « du Champ du Moulin » à Olonne-sur-mer ainsi que les bourgs urbains de Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer dans leur rôle d'organisation et de polarisation de l'espace urbain, complémentaires aux centres bourgs rétrolittoraux assurant les mêmes fonctions à l'échelle rétrolittorale.

⇒ **La maîtrise du développement du site de la Vannerie :** Site stratégique pour le devenir et l'image de l'agglomération de par son positionnement en entrée de l'agglomération et au cœur du bassin de vie, sa mise en valeur doit être conçue dans une logique de techno-parc associant le nouveau pôle-santé en cours de définition à des espaces d'activités de qualité, des pôles de formation, des équipements collectifs et de l'habitat.

⇒ **La valorisation du site du Vendéopôle** en tant que vitrine technologique du territoire et dans son rôle d'articulation tant à l'échelle de l'agglomération qu'à celle du bassin de vie.

3.1.2. Restructurer les vecteurs logistiques

Les activités maritimes et touristiques impliquent le développement d'une fonction logistique diversifiée favorisant l'attractivité de l'agglomération et du canton. Dans ce cadre, la volonté de croissance de l'économie cantonale suppose :

- La finalisation de l'électrification de la ligne ferroviaire Nantes/Les Sables d'Olonne ;
- La réalisation des compléments nécessaires à la voirie structurante du territoire - *contournement de Vairé, traitements des carrefours majeurs notamment sur le grand contournement, prise en compte des nuisances sonores autour des grands axes de circulation* - ;
- L'optimisation du fonctionnement et de la desserte portuaire dans le sillage des investissements en cours de réalisation menés par les différents partenaires concernés (*Département, CCI, Ville des Sables d'Olonne*).
- La mise en œuvre d'une réflexion quant à la desserte aérienne départementale et la création éventuelle d'une plateforme aérienne vendéenne.

3.1.3. Maîtriser l'urbanisation sur le territoire et sur le littoral

L'urbanisation de l'agglomération ne pourra pas s'étendre au delà du grand contournement et devra intégrer les dispositions de la Loi du 3 Janvier 1986 dite « Loi littoral » dans un souci d'économie de l'espace et de sauvegarde de l'espace agricole, naturel et littoral.

Dans les communes littorales (Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, l'Île d'Olonne, Olonne sur Mer), le développement urbain devra prendre en compte, dans les limites structurées par le grand contournement, les orientations suivantes :

- Organiser le développement urbain en continuité de l'emprise bâtie existante,
- Prévoir une urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage tout en favorisant les processus de renouvellement urbain
- Assurer une protection stricte des espaces remarquables du littoral

Dans les communes rétro-littorales, l'urbanisation sera groupée autour des bourgs et de la Billonnière

La consommation annuelle d'espace, tant pour l'habitat que pour les zones économiques **et les infrastructures touristiques**, devra être progressivement mais sensiblement diminuée afin de pouvoir accueillir les populations et les activités envisagées dans le contexte d'une forte dynamique économique et urbaine et d'une protection accrue des espaces naturelles et agricoles. Dans cette perspective, la mise en valeur du « grand contournement » comme limite de l'agglomération, le développement prioritaire des bourgs rétro-littoraux, comme les principes de valorisation de nouvelles formes urbaines et **le développement des outils de gestion foncière** traduisent cet objectif majeur.

3.1.4. Développer un habitat de qualité et de nouvelles formes urbaines

Afin de conserver une offre diversifiée mais aussi pour réduire la consommation d'espace, de nouvelles formes urbaines seront encouragées et adaptées selon les bassins de vie et les morphologies urbaines littorales, périurbaines et rurales. Dans ce cadre :

- Un processus de densification modulée des espaces urbains devra être entrepris tout en garantissant des formes urbaines diversifiées, restant en harmonie avec les différents contextes du territoire.
- La maîtrise des ressources naturelles et une mise en valeur économique durable de celles-ci, devront être recherchées ; à cette fin, les projets d'équipements publics s'inscriront dans une démarche HQE, et les projets urbains soutenus par les collectivités feront référence à une gestion optimisée des énergies (habitat bioclimatique notamment).

3.1.5. Valoriser les éléments du patrimoine bâti urbain et paysager

Le territoire dispose d'un patrimoine bâti, dans l'agglomération, les bourgs, les villages et les hameaux qu'il importe de valoriser. Il s'agit de **retrouver des identités urbaines et bâties dans les paysages**.

- La **mise en valeur des villages et hameaux anciens** doit être privilégiée ainsi que la sensibilisation à une meilleure intégration des extensions des bâtiments agricoles pour garantir une image qualitative des paysages des plateaux bocagers.
- La **recomposition de la façade urbaine littorale** doit être envisagée dans son ensemble, en tirant profit tant de sa monumentalité, en coordination avec les réflexions et actions menées et prévues en cœur de ville, que de la préservation des espaces naturels ou des espaces ménageant des coupures d'urbanisation.

- La **préservation de la qualité des paysages** en valorisant le patrimoine protégé au titre des monuments historiques, en préservant le patrimoine vernaculaire (vestiges du « Mur de l'Atlantique », patrimoine balnéaire des Sables d'Olonne, phares et installations maritimes de valeur) et en assurant la protection du patrimoine archéologique (édifices fortifiés et mottes cadastrales, dolmens et menhirs, petit patrimoine).

3.1.6. Pérenniser l'organisation du territoire rétro littoral

Les bourgs, devront concilier la fonction résidentielle, le développement d'activités et de services et le maintien de leur caractère identitaire et urbain. Afin de limiter l'urbanisation d'opportunité et les tentations du mitage périurbain il conviendra parallèlement de limiter le développement des hameaux et villages proches du marais ou de la zone agricole.

3.2. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

Le nombre, la diversité et la qualité des espaces naturels ou paysagers remarquables et d'intérêt sur le territoire, lui confèrent une singulière attractivité. Ces particularités nourrissent par ailleurs durablement certaines de ses activités à forte valeur économique, et identitaire telles le tourisme, la pêche et les différentes filières agricoles du canton.

En complément des dispositions réglementaires de protection des espaces remarquables déjà existantes au titre de la loi Littoral, il convient, dans une volonté générale d'équilibre du développement à la fois :

- d'assurer la préservation des éléments remarquables de l'environnement et des paysages du canton,
- d'intégrer les espaces, les milieux naturels et patrimoniaux à l'organisation et l'aménagement durable du territoire dans toutes ses composantes.

3.2.1. Protéger les éléments remarquables des paysages, les zones humides et préserver le patrimoine naturel d'intérêt communautaire

Certaines parties importantes du territoire du SCOT constituent un patrimoine naturel d'intérêt communautaire reconnu comme « zone Natura 2000 » en raison de l'interaction de plusieurs entités écologiques majeures que sont les dunes mobiles ou fixées sur le front de mer, les dunes boisées plus en retrait, les espaces de Marais tourbeux, salés ou saumâtres, les zones de transition entre marais et espace dunaire et les zones humides à fort potentiel de biodiversité. **Cet espace remarquable déjà protégé, doit être valorisé comme une marque identitaire forte du territoire.**

20

Cette dynamique de protection peut être améliorée à une échelle plus globale, en définissant un réseau de corridors écologiques maillant l'ensemble du territoire et structurant son développement et son aménagement.

La définition des corridors écologiques doit prendre en compte plusieurs fonctions telles : le maintien d'un équilibre écologique, la qualité des eaux de surface, **la protection des zones humides d'intérêt local**, la préservation de la vie et des circulations des espèces, la mise en valeur de coupures vertes et d'espaces verts de promenade

En dehors de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des bourgs ces corridors relèveront essentiellement d'une gestion agricole des sols.

Afin de protéger les paysages et donner une image de qualité au territoire, il convient de **maintenir et tirer parti des structures paysagères identitaires fortes par certaines dispositions :**

- Intégrer la notion de « covisibilité » dans le développement du territoire pour assurer la qualité des perceptions lointaines, notamment autour du Marais d'Olonne et dans les espaces proches du rivage ;
- Conforter et développer, en les mettant en réseau, les circuits de déplacements doux existants en reliant notamment les points de vue majeurs ;
- Utiliser les structures bocagères comme éléments d'intégration du bâti, de régulation des eaux ou comme ressource énergétique ;
- Maintenir la qualité des paysages littoraux.

3.2.2. Intégrer les espaces naturels et patrimoniaux à l'organisation du territoire

La détermination des limites et des continuités de l'agglomération permettra de mieux gérer ses interfaces.

- **Poursuivre le traitement des axes d'entrée de l'agglomération** pour valoriser les paysages urbains et retrouver la notion de plaisir à parcourir la ville ; Les aménagements s'appuieront, dans l'agglomération sur les dispositions prévues par l'étude d'aménagement des entrées de l'agglomération menée à l'initiative de la CCO et ce tant au regard des gabarits et traitements des axes (R.D.960, R.D.949, R.D.32, R.D.36, R.D.122et R.D.80) que de la mise en valeur des « espaces portes des Olonnes ». Ces mesures seront complétées par un traitement global et séquencé du « grand contournement » de l'agglomération, prenant en compte la qualité du traitement paysagers de l'axe et de son environnement direct, dont les protections à assurer quant à ses nuisances potentielles.
- **Imposer dans les réflexions sur les extensions urbaines, la mise en réseaux** des circuits à toutes les échelles de déplacement sur le territoire pour éviter le développement par cloisonnement ;
- **S'appuyer sur les identités paysagères** et notamment les palettes végétales pour aménager l'espace urbain ;
- **Ménager des coupures vertes** pour garantir la lisibilité des bourgs ou des quartiers et maintenir la qualité des franges urbaines.

A l'échelle du territoire, il s'agit de **promouvoir et protéger le bocage** et les espaces bocagers qui assurent l'organisation générale des paysages et des écosystèmes de l'espace rural et rétrolittoral de plateaux, notamment des zones humides d'intérêt local.

Dans les sites à forte pression urbaine et à forts enjeux écologiques et notamment dans la Zone limitrophe à l'est du marais d'Olonne et au nord du bourg de l'Île d'Olonne ou dans la Zone d'Olonne sur Mer située entre la voie ferrée (à l'ouest) et le marais, il s'agira, en application de la Loi Littoral, de maintenir des espaces naturels dans ces zones afin de préserver l'identité paysagère et patrimoniale des communes.

21

3.3. AMELIORER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

3.3.1. Gérer la ressource en eau

L'eau est une ressource précieuse qui devient de plus en plus rare devant les besoins croissants d'une population toujours en augmentation. Ces besoins doivent être anticipés, la qualité de l'eau améliorée, et son économie encouragée. Il convient donc :

- De s'inscrire dans la dynamique du futur SAGE Auzance-Vertonne de façon à répondre aux besoins déterminés à court terme et à prendre en compte la protection des zones humides et l'alimentation en eau douce du Marais.
- D'encourager à plus long terme un recours à de nouvelles voies d'alimentation en eau et à la volonté de s'inscrire dans des opérations pilotes quant à l'utilisation des eaux souterraines, des capacités liées aux sites de carrières (Vairé) voir des capacités offertes par le dessalement des eaux saumâtres ou de mer.

- De mettre à niveau, au travers d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées pour l'agglomération des Sables d'Olonne (CCO - en cours de construction) et des Schémas Directeurs d'assainissement ou de l'étude du SPANC (service pour l'assainissement non collectif) menée par la CCAV, l'ensemble du territoire quant à l'assainissement des eaux usées, afin de supprimer les risques de pollutions.
- De poursuivre les études eaux pluviales devant une urbanisation de plus en plus importante qui renforce l'imperméabilisation des sols. Ces études viseront à la fois l'aspect quantitatif et qualitatif : saturation des réseaux, inondation des quartiers bas, apports de polluants divers,
- De lutter contre le gaspillage et pour les économies d'eau en favorisant la récupération d'eau de pluie.

3.3.2. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie

Au regard du changement climatique, de la raréfaction de l'énergie fossile, et devant les réels potentiels du territoire, le développement des énergies renouvelables doit être fortement encouragé.

- **Le territoire présente un écobilan favorable quant à la ressource éolienne.** Deux sites sont en cours de réalisation ou en projet à L'Île d'Olonne et Vairé.
- **Les capacités offertes par l'énergie solaire et la géothermie sont importantes.** Le développement de l'usage de l'énergie solaire représente notamment un réel enjeu tant en terme économique vis-à-vis de l'industrie de la construction que d'image touristique.
- La collectivité peut impulser une gestion optimisée des énergies dans le cadre des projets de construction ou par la **maîtrise de l'éclairage public** (près de 40% des dépenses électriques d'une commune).

3.3.3. Soutenir une gestion durable des déchets

Au regard des larges infrastructures mis en place ou en cours de réalisation, l'optimisation de la gestion en lien avec la politique départementale doit être renforcée, notamment :

- Par la prise en compte de l'accroissement des quantités de déchets générés par l'augmentation de la population.
- Par la poursuite des actions en faveur du tri sélectif.
- Par la finalisation des infrastructures d'assainissement des eaux usées sur les parties non ou mal couvertes du territoire, selon les dispositions prévues par l'étude du SPANC dans l'espace rétro littoral.

3.4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

- Les risques industriels

Aucun établissement du périmètre n'est soumis à directive SEVESO. Toutefois, en tenant compte du niveau de risque avec enjeux humains des stockages de produits dangereux et engrais sur le port de commerce, il est important d'approfondir à long terme la piste de la délocalisation d'une partie de ces activités basées aujourd'hui aux Sables d'Olonne.

Les opérations d'habitat autour de ces activités seront limitées.

- Les autres risques

Le territoire est concerné par le risque de submersion marine, d'inondation terrestre, de feux de forêt, de transport de matières dangereuses. Des dispositions devront être prises pour éviter d'exposer les vies humaines.

- Le bruit

Le territoire est concerné par les nuisances sonores imputables au trafic routier, de certaines infrastructures routières, notamment la RD 960, la RD 2160 et le contournement large des Sables d'Olonne, ainsi qu'à l'aérodrome. Le long de ces voies et infrastructures, des mesures appropriées pour limiter les nuisances devront être prises dans un souci de préservation de la qualité de vie des habitants.