

SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

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



DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES (D.O.G)

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
------------------	----------

1^{ère} ORIENTATION

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET FAVORISER LA COHERENCE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	5
---	----------

Chapitre 1 : Développer et diversifier l'habitat	5
---	----------

1.1 Diversifier le parc de logement en l'adaptant aux itinéraires résidentiels	5
--	---

1.2 Diversifier le parc de logement pour assurer la mixité sociale	6
--	---

Chapitre 2 : Développer l'offre de services aux populations	7
--	----------

Chapitre 3 : Rationnaliser les besoins en déplacements du territoire	9
---	----------

3.1 Encourager l'utilisation des transports en commun	9
---	---

3.2 Améliorer le réseau routier et les conditions de circulation	10
--	----

3.3 Agir sur l'ensemble des leviers du domaine des transports	10
---	----

3.4 Réaliser des aménagements spécifiques pour la marche et le vélo	11
---	----

3.5 Faciliter l'acheminement des marchandises et des livraisons	12
---	----

2^{ème} ORIENTATION

AFFIRMER UNE IDENTITE COLLECTIVE A PARTIR DE POLE ECONOMIQUES FORTS ET COMPLEMENTAIRES	13
---	-----------

Chapitre 1 : Développer la compétitivité, l'autonomie, l'attractivité du canton en renforçant l'armature économique	13
--	-----------

1.1 Encourager l'implantation d'entreprises en créant des conditions favorables	13
---	----

1.2 Mailler le territoire	14
---------------------------	----

- Développer de nouvelles zones économiques attractives par leur situation stratégique, par leur qualité paysagère et architecturale, par leurs équipements d'accompagnement et par leur accessibilité	14
--	----

- Conforter le rôle stratégique des zones existantes et les requalifier	15
---	----

- Promouvoir les zones artisanales et des zones économiques de proximité	16
--	----

- Créer de nouveaux espaces touristiques jouant de la mixité urbaine et touristique de l'agglomération et de la diversité de l'offre du canton	17
---	----

Chapitre 2 : Favoriser le maintien et le renforcement de la diversité économique	19
2.1 Rééquilibrer l'offre commerciale du canton	19
- Affirmer le centre ville des Sables d'Olonne comme le cœur de l'agglomération	19
- Conforter et dynamiser les deux grands pôles commerciaux périphériques existants	19
- Mieux identifier, adapter et diversifier les pôles commerciaux de proximité ou de quartier et de bourgs	20
2.2 Préserver l'activité agricole et de la pêche	20
- Réserver des espaces agricoles viables à long terme	20
- Valoriser l'agriculture périurbaine	21
- Préserver le pôle-pêche	21
Chapitre 3 : S'inscrire dans les dynamiques régionales et nationales	22

3^{ème} ORIENTATION

MAITRISER L'URBANISATION ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT **23**

Chapitre 1 : Maîtriser la forme urbaine et valoriser le cadre de vie **23**

1.1 Engager une densification modulée des espaces urbains et affirmer le choix d'une urbanisation aux formes innovantes, moins consommatrice d'espace	23
- Mener une démarche de densification différenciée des espaces résidentiels urbains	23
- Assurer une plus grande diversité et qualité des formes urbaines et de l'habitat	24
1.2 Maîtriser les extensions des communes dans le souci d'une organisation polarisée du territoire, confortant les pôles urbains et les pôles relais et qualifiant le cadre de vie	24
- Limiter vigoureusement la consommation d'espace	24
- Organiser une véritable ville, avec des centralités affirmées et des zones de développement résidentiel conçues en continuité des espaces urbanisés existants.	25
- Une structuration urbaine valorisant les « polarités de bourgs et de quartiers » et l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts et de loisirs intra-urbains	26
- Une organisation urbaine valorisant les entrées de l'agglomération	26
1.3 Valoriser et respecter les éléments patrimoniaux	27

Chapitre 2 : Protéger les espace naturels et paysagers **28**

2.1 Prendre impérativement en compte les espaces naturels d'intérêt communautaire et ceux définis au titre de la Loi Littoral	28
2.2 S'appuyer sur la « Loi Littoral »	28
2.3 Faire du Marais et de la forêt d'Olonne des paramètres majeurs de la composition et de l'organisation du territoire	31
2.4 Préserver et valoriser les zones humides	32
2.5 Définir des corridors écologiques	32

2.6 Protéger et valoriser le Bocage	33
Chapitre 3 : Améliorer la gestion des ressources naturelles	35
3.1 Gérer la ressource en eau	35
3.2 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie	36
3.3 Soutenir une gestion durable des déchets	36
 Chapitre 4 : Mettre en œuvre une politique de prévention des risques et des nuisances	 37
4.1 Lutter contre les inondations	37
4.2 Lutter contre les feux de forêts	38
4.3 Lutter contre l'érosion du trait de côte	38
4.4 Lutter contre les risques technologiques	39
4.5 Lutter contre les nuisances sonores	39
 ANNEXES	 40
Annexe 1 Cartes de Synthèse	40
Annexe 2 Cartes visualisant les prescriptions relatives aux modalités d'application de la Loi Littoral (espaces proches du rivage, coupure d'urbanisation, espaces naturels remarquables du littoral)	46

PREAMBULE

Le S.C.O.T est un document d'étude stratégique dont l'objet et l'ambition sont d'énoncer des éléments de perspectives et des orientations d'aménagement et de développement durables à l'horizon d'une quinzaine d'années (2020). Les collectivités communales et intercommunales du canton des Sables d'Olonne se sont associées dans cette démarche afin d'inaugurer une réflexion à une échelle territoriale cohérente et opérationnelle.

Le S.C.O.T a pour mission de proposer et concevoir un véritable projet de territoire, ici mis en perspective au travers de mesures visant tout à la fois :

- ✓ à préparer une nouvelle dynamique économique et sociale,
- ✓ à valoriser une structure polarisée du territoire, favorisant une cohésion sociale et générationnelle affirmée,
- ✓ et à promouvoir un projet de territoire qui se conçoive en harmonie avec son paysage, en conciliant le développement économique et urbain et la protection environnementale.

Dans cette perspective, le S.C.O.T définit de grands principes de protection sur des entités d'intérêt supra-communal, et il incombe aux Plans locaux d'urbanisme, au-delà du cadre général posé par le SCOT, de veiller à la préservation de l'environnement et à la protection des entités d'intérêt plus localisé.

4

Dans ce cadre, le document d'orientations générales est un document réglementaire, ayant valeur d'opposabilité. Il précise et traduit les objectifs fixés par le PADD.

Les cartes jointes en annexes s'inscrivent dans une formulation de principe de façon à conserver une certaine souplesse aux réponses à apporter dans le temps aux orientations et objectifs du SCOT.

Les PLU et autres documents d'urbanisme réglementaires inférieurs au SCOT doivent être compatibles avec le schéma, ou, dans le cas contraire rendus compatibles dans un délai de 3 ans après l'approbation du SCOT.

De même, les mesures préconisées font parfois référence à des procédures qui pourraient être modifiées ou abrogées dans les années à venir. Dans ce cas, seul leur principe directeur devra être retenu comme une orientation du SCOT.

1ère ORIENTATION

MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET FAVORISER LA COHESION SOCIALE ET GENERATIONNELLE

CHAPITRE 1 : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'HABITAT

1.1 Diversifier le parc de logement en l'adaptant aux itinéraires résidentiels

Les prévisions démographiques à l'horizon 2020 se basent sur le maintien d'un haut niveau de croissance dans le canton, à l'instar de l'ensemble du littoral, avec une augmentation de la population cantonale de l'ordre de 16.000 habitants.

L'hypothèse retenue tient compte, à la fois de la poursuite de l'augmentation des populations de plus de 60 ans et des processus de desserrement démographique et urbain. Elle s'appuie également sur l'attraction renouvelée, exercée par le bassin d'emplois et d'habitat des Sables d'Olonne sur les ménages actifs (30-50 ans).

5

PRESCRIPTIONS

- **Maintenir, à un haut niveau, la production de logements et de résidences principales**, les besoins étant estimés autour de 700 logements par an pour la période 2008/2018, tous segments confondus, dont 560 à 600 unités destinées annuellement à la résidence principale.

La répartition par entités géographiques retenue s'établit aux alentours de :

- ✓ 90% des logements neufs développés dans les trois communes de l'agglomération (CCO),
- ✓ et 10% dans les trois communes rétrolittorales (CCAV).

Cette répartition s'appuie sur les valeurs constatées ces dix dernières années et reflète la double volonté d'affirmation du pôle urbain sablais et de préservation d'une identité rurale au sein du canton. Elle suppose une densification modulée des espaces urbains, conservant un gradient décroissant du centre vers la périphérie.

• **Adapter les produits immobiliers à la diversité des populations :**

Une offre de logements différenciée, répondant aux besoins répertoriés devra donc être encouragée par :

- ✓ le développement d'un habitat locatif diversifié (*conventionné/privé, social*) avec l'aide des collectivités publiques et maîtres d'ouvrage sociaux,
- ✓ la mise en œuvre d'une offre de logements de taille variée notamment pour les jeunes, les seniors ou les populations spécifiques (*saisonniers par exemple*).
- ✓ l'encouragement au développement des opérations mixtes (*locatif social, locatif, accession sociale, accession classique*), outil indispensable à l'impératif de renforcement progressif du parc social,
- ✓ la mise en place d'une politique coordonnée en direction des jeunes actifs et des étudiants,
- ✓ l'adaptation et la mise en conformité des structures d'accueil des gens du voyage, conformément aux dispositions du Schéma départemental.

1.2 Diversifier le parc de logement pour assurer la mixité sociale

PRESCRIPTIONS

• **Renforcer sensiblement la production de logements sociaux et mieux la répartir sur le territoire.**

⇒ Si l'objectif d'une proportion globale du parc de logements sociaux de 20% paraît hors de portée à court terme, la mise en œuvre d'une production de logements sociaux équivalente à 20% de la production totale de logements neufs est promue dans les 3 communes de l'agglomération (CCO), de manière à répondre aux demandes constatées sur le territoire et aux besoins de « rattrapage » numérique du parc social. Cet effort pourra être entrepris conjointement avec les collectivités publiques et maîtres d'ouvrages sociaux dans le cadre d'un programme renforçant annuellement le nombre de logements sociaux mis sur le marché.

⇒ Dans l'espace rétro littoral (CCAV), il n'est pas fixé de proportion spécifique quant à la production de logements sociaux, mais un effort significatif devra être poursuivi en ce sens afin de développer l'habitat social, aujourd'hui encore très déficitaire.

• **Instituer une meilleure répartition de la production des logements sociaux sur le territoire dans le cadre du renforcement des bourgs et des pôles de quartiers ou d'agglomération.**

• **Mettre un accent particulier à la fois sur l'accession sociale à la propriété et sur les aides pouvant être apportées par les collectivités locales aux primo-accédants.**

• **Conformément à la loi Engagement National pour le Logement (ENL), la nouvelle servitude d'urbanisme introduit la mixité sociale programme par programme sans préciser le seuil où commence le programme de logements. Les PLU respectifs de chacune des villes de l'agglomération, concernées par cette loi, devront fixer les seuils de programme au-delà duquel la mixité sociale s'impose, ainsi que la catégorie de logements locatifs ou en accession à la propriété à réaliser dans le secteur concerné.**

CHAPITRE 2 : DEVELOPPER L'OFFRE DE SERVICES AUX POPULATIONS

Dans un contexte de développement urbain important, il est nécessaire d'anticiper de nouveaux besoins en équipements et services et de mettre en place une stratégie afin que chacun bénéficie sur le territoire d'un accès égalitaire aux services par un meilleur partage et une meilleure organisation des ressources de chaque commune.

Il s'agit d'assurer, en complément de la structure existante, correctement dimensionnée et fortement hiérarchisée, une véritable proximité entre zones d'habitat, équipements, services et commerces.

PRESCRIPTIONS

- **Conforter les pôles d'équipements actuels en cohérence avec les objectifs d'évolution économique et démographique.** Le SCOT affirme la nécessité d'assurer une bonne desserte du territoire et de l'agglomération en concentrant un niveau d'équipements et de services autour de pôle d'équipements à renforcer à savoir :
 - ✓ le centre-ville des Sables d'Olonne et ses polarités secondaires (la Chaume, la Cabaude, la Gare, le secteur Arago, le Port de Plaisance),
 - ✓ les pôles de première couronne urbaine - *secteurs de la Garlière, du Champ du Moulin et des Chirons au nord, secteurs des Grands Riaux, des Gillardières, et de la Marcellière à l'est* - ,
 - ✓ les centres bourgs de l'agglomération et de l'espace rétrolittoral qui doivent conserver et conforter leurs infrastructures d'équipements et de services, vecteurs d'une réelle structuration des services de proximité, à forte valeur identitaire,
 - ✓ les centres de quartiers qui peuvent constituer, notamment dans les 3 communes de l'agglomération, des échelles complémentaires à celles des cœurs de bourgs.
- **Donner une vocation intercommunale à certains équipements ou pôles d'équipements :** Les pôles d'équipements majeurs identifiés (*centre ville, pôle de la couronne, centre bourgs*), comme les sites de développement économique majeurs et singulièrement la Vannerie, apparaissent comme les sites d'implantations privilégiés pour de futurs équipements intercommunaux qui devront, dans la mesure de leurs capacités, s'ouvrir à la fréquentation des communes avoisinantes.
- **Apporter des réponses à l'évolution des équilibres démographiques :**
 - ✓ Concernant l'offre de santé, les communes doivent s'engager à répondre aux besoins en terme d'accès aux soins en favorisant le remplacement ou l'installation des professionnels de santé.
 - ✓ S'agissant de l'accueil et de l'accompagnement des jeunes enfants, les communes devront promouvoir le développement, sur l'ensemble du territoire, de structures d'accueil complétant les équipements existants dans l'agglomération, à proximité des pôles économiques majeurs et des bourgs. Il s'agit là de tenir compte des évolutions démographiques et urbaines du territoire.

7

• **Apporter une réponse spécifique et anticipée aux besoins des personnes âgées :**

Le territoire connaît un rapide accroissement de ses populations seniors. Si les structures et moyens existent en milieu urbain et ont la capacité de répondre actuellement aux besoins des seniors et personnes âgées dépendantes, l'enjeu à l'échelle du territoire est de proposer et de développer, de manière différenciée entre l'agglomération et l'espace rétrolittoral, les structures d'accueil médicalisées mais également les solutions permettant le maintien des personnes âgées sur leur lieu de vie.

En prévision des évolutions démographiques, la création d'une nouvelle maison de retraite est en cours de réalisation.

En complément :

- ✓ Les communes s'engagent à améliorer les services d'aide au maintien des personnes âgées à domicile (aide à domicile, transport à la demande).
- ✓ Face à une segmentation accrue quant au recours aux maisons de retraite traditionnelles, de nouveaux produits immobiliers spécifiques devront être mis en place et une diversité de solutions sera favorisée en fonction des contextes urbain périurbain ou ruraux - *appartements adaptés aux besoins des personnes en petite dépendance, pavillons locatifs, structures d'accueil médicalisées, structures mixtes innovantes, encourageant notamment le brassage intergénérationnel* -

CHAPITRE 3 : RATIONNALISER LES BESOINS EN DEPLACEMENTS DU TERRITOIRE

L'enjeu est de répondre aux besoins de mobilité de la population, avec de forts effets de saisonnalité, en diversifiant les modes de déplacements, en réduisant la part de la voiture individuelle en ciblant le rôle de celle-ci là où elle est réellement la plus compétitive, et en favorisant les conditions de compétitivité des autres modes de déplacements.

3.1 Encourager l'utilisation des transports en commun

L'agglomération des Sables d'Olonne dispose déjà d'un réseau de transport collectif urbain.

PRESCRIPTIONS

- **Améliorer l'efficacité de la desserte en transports publics de la zone agglomérée des Sables d'Olonne.**
- **Adapter et développer le transport scolaire sur l'ensemble du territoire** (ajustement des fréquences et des capacités, notamment pour les transports scolaires du second degré).
- **Anticiper la mise en place d'un service de transports à la demande pour des publics ciblés** (accès aux services et équipements pour les jeunes et les populations âgées notamment). La consistance et les modalités des transports à la demande devront prendre en compte certaines contraintes économiques pour pouvoir assurer une bonne qualité de service sur le long terme. Des itinéraires fixes de transports à la demande pourront être promus favorisant notamment les liaisons directes entre communes en dehors des heures de pointe et le week-end ou les rabattements vers les lignes principales.
- **Assurer la desserte de transports en commun de toute opération d'urbanisme s'intégrant dans un espace de développement urbain majeur.** Il s'agit là de mener une concertation permanente en amont des décisions, entre localisation des opérations d'urbanisme et possibilité de desserte efficace par des transports en commun attractifs, c'est à dire entre décideurs de l'urbanisme et décideurs des transports.
- **Valoriser les points d'échanges multimodaux** assurant le contact physique et fonctionnel entre transports urbains, départementaux et régionaux et notamment le pôle de la Gare des Sables d'Olonne et, le cas échéant, celui de la Gare d'Olonne sur Mer, en interface entre l'agglomération et l'espace rétrolittoral.
- **Favoriser le développement du co-voiturage** par l'organisation de « points-stop » (parkings co-voiturage maillés et sécurisés).
- **Anticiper le développement possible d'un service estival de navettes** reliant le centre ville des Sables d'Olonne à des parkings « relais » pour prendre en compte l'attractivité touristique économique et urbaine de l'agglomération, les grands évènementiels sablais et les effets de saisonnalité marqués, et ce en lien avec un transport en commun adapté.

3.2 Améliorer le réseau routier et les conditions de circulation

La réalisation des grandes voiries d'agglomération (boulevard urbain nord, boulevard du Vendée Globe) puis celles en cours ou projetées (grand contournement, voie rapide rétrolittorale) accompagnent et anticipent le développement urbain du canton.

Dans ce cadre le SCOT réaffirme la volonté de réaménagement des voiries existantes et de renforcement du maillage urbain.

PRESCRIPTIONS

- **Retraiter progressivement les grandes radiales vers le centre des Sables d'Olonne, notamment en entrées de l'agglomération** dans un souci de régulation et de sécurisation des flux et d'amélioration du jalonnement et de qualification de l'espace public viaire. Cette démarche s'appuiera sur l'étude d'aménagement des entrées de ville, réalisée à la demande de la C.C.O afin de créer un cadre paysager de qualité, porteur d'homogénéité et d'un message identitaire affirmé sur les cinq principales voies rayonnant depuis le centre ville et la Mer (R.D.960, R.D.949, R.D.32, R.D.36, R.D.122 puis R.D.80)
- **Renforcer de manière globale le maillage de voirie d'Olonne-sur-Mer**, indispensable au développement urbain de la commune et de l'agglomération ; cet objectif concerne autant la mise en valeur de radiales que les modalités de circulation inter-quartiers lesquelles doivent être impérativement développées.
- **Etablir des liaisons et continuités nouvelles autour du site de la Vannerie**, articulation majeure quant à la distribution et à l'organisation des flux internes à l'agglomération.
- **Mettre en valeur les carrefours sur le grand contournement en considérant**, en dehors des articulations principales (*la Vannerie, la Mouzinière*), le rôle de limite urbaine durable de l'agglomération rempli par cet axe.
- **Desservir le flanc Est de Château d'Olonne** dans l'objectif de renforcer les continuités entre les différents quartiers de cette commune.
- **Développer le maillage viaire et urbain de l'île d'Olonne** en croissance rapide.
- **Prendre en compte le projet de contournement du bourg de Vairé par la R.D.32**, et ses connexions avec les axes existants.

10

3.3 Agir sur l'ensemble des leviers du domaine des transports

Les mesures et objectifs précédents doivent être complétés par une politique couvrant l'ensemble des leviers du domaine des transports.

PRESCRIPTIONS

- **Favoriser l'accès au centre de l'agglomération, au centre des bourgs et aux grands points d'intérêt et d'animation du territoire** pour les résidents, chalands et les visiteurs.
- **Assurer le stationnement des résidents**, notamment dans les secteurs urbains centraux et péri-centraux pour y accueillir de nouveaux habitants.

- **Infléchir l'usage excessif de la voiture individuelle** pour les migrations alternantes en contenant et réglementant le stationnement et simultanément en développant les autres modes de déplacements.

Dans cette perspective sont privilégiés :

- **Un fonctionnement prioritaire « à double sens de circulation » des liaisons et dessertes générales.**
- **Le renforcement et la valorisation de la voirie mixte dans les espaces centraux.**
- **L'amélioration du jalonnement** notamment pour l'accès aux parkings dans le centre ville des Sables d'Olonne et dans les centres bourgs
- **Le maintien du niveau actuel de l'offre de stationnement dans l'hyper-centre ville des Sables d'Olonne** en prévoyant toutefois une diminution de celle-ci dans le secteur du port.
- **Le renforcement mesuré des 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.
- **Le renforcement des capacités de stationnement dans les bourgs et dans les secteurs de développement prioritaires** (la Vannerie).
- **La poursuite de la réorganisation du stationnement et de l'accès aux zones littorales** selon les dispositions prévues par la loi Littoral.

L'ensemble de ces dispositions, ainsi que celles relatives au développement des itinéraires piétons et cyclables pourront déboucher sur la mise en place, à terme, d'un véritable Plan de Déplacement Urbain, intéressant l'ensemble du territoire cantonal.

3.4 Réaliser des aménagements spécifiques pour la marche et le vélo

11

Le développement d'un véritable maillage d'itinéraires de déplacements piétons et cyclables, de courte durée ou de loisirs, participe à la limitation de l'usage de l'automobile.

PRESCRIPTIONS

- **Poursuivre la mise en œuvre concertée d'un réseau cyclable maillé, sûr et d'accès aisé**, assurant de véritables continuités. Sont à prioriser les liaisons intra-urbaines (1) et les grandes continuités territoriales (radiales ou transversales (2))
(1) *Liaisons intra-urbaines : Olonne/Les Sables, Château d'Olonne/Les Sables d'Olonne, Olonne/Château d'Olonne via la Vannerie, la dorsale castelolonnaise (centre bourg/La Pironnière/St-Jean l'Orbestier, la dorsale littorale*
(2) *Les grandes continuités territoriales : la Chaume/la Givière/la Gachère, Sainte-Foy/L'Île d'Olonne/Vairé et l'Île d'Olonne/Champclou*
- **Porter une attention particulière au réseau de déplacement piéton de l'agglomération et des bourgs** - *gabarit des trottoirs, accessibilité des personnes à mobilité réduite, aménagement et jalonnement de liaisons sûres entre les divers pôles de centralité de l'agglomération et du territoire, articulations à créer autour du plateau piétonnier central des Sables d'Olonne.*
- **Favoriser plus généralement l'émergence et la mise en valeur de centralités de quartiers**, espaces publics identifiés et desservis par l'ensemble des réseaux de déplacements (route, transports en communs, réseaux cyclable et piétons) et promouvoir les infrastructures piétonnes et cyclables dans les opérations et zones d'aménagement futures.

3.5 Faciliter l'acheminement des marchandises et des livraisons

Le pôle multimodal sablais (Route/Fer/Mer) comme le renforcement économique et urbain du territoire supposent une prise en compte particulière du transit et de l'acheminement des marchandises tant au sein du territoire que de son contexte littoral et vendéen.

PRESCRIPTIONS

- **Conforter les activités portuaires** dotées d'équipements modernes et adaptées dans la perspective concertée de l'affirmation de l'identité commerciale et maritime du cœur de l'agglomération.
- **Aménager des espaces ou des programmes logistiques urbains** (pôle livraisons) dans le cadre du développement des espaces d'activités et d'équipement de l'agglomération.
- **Mener une réflexion étendue autour de la problématique de la R.D.960** quant aux activités logistiques des pôles des Sables d'Olonne (pôle d'éclatement du littoral centre vendéen) et de la Roche-sur-Yon (carrefour autoroutier majeur).

2^{ème} ORIENTATION

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

CHAPITRE 1 : DEVELOPPER LA COMPETITIVITE, L'AUTONOMIE, L'ATTRACTIVITE DU CANTON EN RENFORÇANT L'ARMATURE ECONOMIQUE

L'affirmation de la dynamique économique et urbaine et l'élargissement progressif du bassin de vie des Sables d'Olonne composent conjointement l'un des deux points-clés du diagnostic et un paramètre majeur et durable quant à une croissance maîtrisée du territoire.

Dans cette perspective il est nécessaire de définir une stratégie permettant d'accompagner un développement équilibré du territoire.

13

Ainsi le syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne réaffirme, au travers du S.C.O.T, la volonté d'organiser l'attractivité économique du territoire autour de quatre axes forts : les nouvelles technologies, le maillage des zones économiques du territoire, le renforcement de l'économie touristique et le développement des cursus de formation supérieure.

1.1 Encourager l'implantation d'entreprises en créant des conditions favorables

PRESCRIPTIONS

- **Poursuivre les actions menées localement et à l'échelle départementale et régionale afin de développer l'innovation technologique et technique** en facilitant les relations entre l'enseignement supérieur, les laboratoires de recherche et les entreprises et en aidant à la création d'entreprises innovantes.

Trois axes thématiques seront notamment mis en valeur, sans exclusivité : la construction navale et nautique, l'image et la communication, et l'informatique en temps réel, en liaison avec les filières d'excellence locale et singulièrement le secteur des services.

C'est notamment l'objet du « Vendéopôle Littoral », nouveau parc technologique de l'agglomération, qui devra accueillir les implantations nouvelles et favoriser la mise en valeur de réseaux et passerelles avec le tissu économique existant et les compétences déjà bien établies du territoire et de son environnement.

- **Renouveler et renforcer l'attractivité et la notoriété touristique du territoire** autour de trois thématiques principales :
 - ✓ Les loisirs et singulièrement l'offre liée au nautisme et à l'aventure en mer ;
 - ✓ les produits « nature et bien-être » tant balnéaires que de découverte des milieux naturels maritimes, maraîchins ou bocagers ;
 - ✓ le réceptif « affaires » et « haut de gamme », déclinaisons pertinentes des capacités de développement économique cantonal et régional et du renom touristique national et international du territoire.
- **Faciliter le développement de l'ingénierie environnementale** parallèlement à la valorisation des potentiels directs en énergies renouvelables et des capacités réelles que le territoire peut décliner en terme économique, notamment au travers de ses filières d'excellence telles le tourisme (image et produits immobiliers), le nautisme, le bâtiment et la construction, les services, et l'agriculture.
- **Développer les cursus de formations supérieures et créer de nouvelles formations spécialisées** en mettant notamment l'accent sur des formations professionnalisantes en relation avec les pôles de compétences du territoire (bâtiment, immobilier, tourisme et communication touristique, construction nautique, informatique en temps réel).
- **Mettre en place un observatoire de l'activité économique dans le cadre d'une agence de développement du territoire**, permettant notamment de mesurer l'adéquation entre l'offre foncière et les demandes d'implantations.

1.2 Mailler le territoire

C'est dans une logique d'attractivité élargie à l'ensemble du littoral atlantique et dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée que peut se réorganiser le maillage industriel, artisanal, tertiaire et touristique du territoire.

14

1.2.1 Développer de nouvelles zones économiques attractives par leur situation stratégique, par leur qualité paysagère et architecturale, par leurs équipements d'accompagnement et par leur accessibilité

Le syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne et les collectivités qui le composent ont défini deux nouveaux espaces économiques à grande capacité et à forte attractivité, afin de répondre tout à la fois à :

- la volonté de maîtriser le développement économique et urbain dans la continuité d'une agglomération littorale et de ses dessertes ;
- la nécessité d'offrir, dans un territoire à la fois dynamique et contraint, des réponses concentrées et affirmées, à forte capacité d'entraînement ;
- la volonté de mettre en œuvre un traitement architectural et paysager qualitatif des espaces de développement économique et de faciliter leur intégration dans l'environnement.

PRESCRIPTIONS

Deux zones ont été retenues :

- **Le Vendéopôle** au Château d'Olonne, dédié à l'accueil des nouvelles technologies et des activités à valeur technologique, liées à l'innovation, proposant des parcelles variées susceptibles de répondre, dans le cadre de la thématique retenue, à une réelle diversité de besoins et aux activités et services complémentaires.

- **La Vannerie** à Olonne sur Mer et Château d'Olonne marquera à la fois l'entrée de ville et une articulation fonctionnelle et urbaine majeure à l'échelle de l'agglomération et du territoire.

La singularité de ce site suppose une réelle mixité – *pôle santé, services, habitat en interface avec Château d'Olonne et Olonne sur Mer, équipements et infrastructures d'agglomération, hôtellerie de chaîne* – tout en conservant une nette dominante économique.

Plurifonctionnelle, la Vannerie devra couvrir une offre foncière et immobilière diversifiée, éventuellement ou partiellement thématisée.

Y seront toutefois exclues, comme dans l'emprise du futur Vendéopôle, les activités commerciales de grande et moyenne surfaces alimentaires et généralistes afin de préserver les conditions nécessaires au rééquilibrage concurrentiel en faveur du centre-ville des Sables et à la valorisation des sites commerciaux majeurs existants.

- **Intégrer ces sites dans leur environnement et proposer un cadre de vie et de travail qualifiés**, valorisant les atouts et singularités du territoire. Dans cette perspective une attention particulière devra être portée sur le traitement architectural et paysager des façades urbaines sur les grands axes, notamment le « grand contournement », et sur l'organisation des interfaces avec les espaces externes (urbain ou naturels).
- **Mener des réflexions stratégiques avec les territoires voisins** (*La Mothe-Achard, Talmont-St-Hilaire, St-Gilles-Croix-de-Vie ...*) afin de proposer une structuration économique régionale cohérente valorisant les atouts de chacun des territoires et leurs interrelations. De ce point de vue, la réflexion « Vendéopôle » s'inscrit déjà dans cette démarche avec le développement de deux sites complémentaires sur le littoral du centre de la Vendée à Château d'Olonne (*secteur dit de Bouillon, prolongeant le pôle d'activité des Plesses et de la R.D.949*) et à Talmont Saint-Hilaire.

1.2.2 Conforter le rôle stratégique des zones existantes et les requalifier

Le renforcement de l'armature des zones d'activités existantes s'avère en pleine cohérence avec la mise en œuvre des nouveaux pôles économiques de la Vannerie et du Vendéopôle à la fois parce que ces zones disposent de capacités d'extension et de renouvellement et surtout parce qu'elles s'inscrivent dans la continuité du tissu économique, fonctionnel et bâti existant – *zones industrielles, zones commerciales, zone d'équipements et de services* –, assurant ainsi un rôle de structuration et d'identification fort au développement et à l'aménagement de l'agglomération, dans une enveloppe durable.

PRESRIPTIONS

- **Conforter, renouveler et requalifier les espaces d'activités et d'équipements existants :**
 - ✓ Les zones de la Boussole, de la Marcellière, des Lauriers, des Plesses et du carrefour de la Mouzinière formant, avec le Vendéopôle, le cadran économique Est de l'agglomération. Cet ensemble organisé autour de la R.D.949 assure l'interface entre les zones résidentielles et touristiques du littoral et du centre bourg de Château d'Olonne ;
 - ✓ Les zones économiques, commerciales, industrielles ou d'équipements d'Actilonne, des Fruchardières, du Champ du Moulin, des Chirons, de la Guérinière composent l'épine dorsale Nord de l'agglomération, en lien direct avec le site de la Vannerie d'une part, l'espace portuaire, le centre ville des Sables d'Olonne et le centre bourg d'Olonne-sur-Mer d'autre part.
- **Valoriser le cadre de vie et de travail offerts par le retraitement de ces espaces, notamment dans le contexte de la qualification des entrées de l'agglomération** (R.D.960, R.D.949).

1.2.3 Promouvoir les zones artisanales et les zones économiques de proximité

Le développement des zones d'accueil des « très petites entreprises » et des « petites et moyennes entreprises » constitue, au regard de la densité artisanale cantonale et des fortes tensions sur le foncier, un paramètre indispensable à une dynamique économique et urbaine maîtrisée et équilibrée du territoire.

L'attrait pour ces zones est lié à la qualité de leur environnement économique ainsi qu'aux conditions d'installation et de développement qui peuvent être mises en place, notamment dans les centres secondaires ou de quartiers de l'agglomération, les sites spécialisés (pépinières d'entreprises et locaux relais) et les bourgs du canton.

PRESCRIPTIONS

- **Prévoir dans le cadre des P.L.U, des sites d'extension et d'implantation nouveaux.**

Ils sont les suivants :

- ✓ Le pôle d'activités artisanat /services/ PMI de l'Île d'Olonne : Il peut se développer à partir du pôle existant, en zone agglomérée et/ou s'inscrire dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle façade sur la R.D.32 ;
- ✓ Le pôle d'activités artisanat / services / PMI de Vairé : Egalement lié à terme, au retraitement en voie rapide de la R.D.32, la mise en œuvre d'un nouvel ensemble économique y est prévue, valorisant par là le rôle de carrefour routier qui s'organise autour du bourg de Vairé ;
- ✓ L'espace d'activités à dominante artisanat / services de Sainte-Foy. Cette démarche adaptée au contexte de Sainte-Foy peut également être mise en place dans les autres bourgs rétro-littoraux, dans une réflexion plus large sur le développement des sites d'équipements et de services à l'échelle du territoire.
- ✓ Des pôles économiques de proximité peuvent être développés dans le cadre des différents projets et opérations d'ensemble de développement ou de renouvellement urbain (*Olonne sur mer, Château d'Olonne, les Sables d'Olonne*). La même démarche peut être encouragée, de manière mesurée et adaptée, dans les principaux villages, notamment lorsque les nouveaux projets s'inscrivent dans la perspective d'une mise en valeur des ressources naturelles et des énergies renouvelables.

- **Porter une attention particulière à l'intégration des opérations à leur environnement.**

1.2.4 Créer de nouveaux espaces touristiques jouant de la mixité urbaine et touristique de l'agglomération et de la diversité de l'offre du canton

Dans le cadre des orientations générales du PADD, un renforcement et une qualification de l'offre touristique sont favorisés sur l'ensemble du territoire.

PRESCRIPTIONS

- **Prévoir un développement des capacités d'hébergement touristique de 7% pour la période 2008/2018.** Pour l'application de ses dispositions il est précisé que ce volume globalisé prend en compte les infrastructures de l'hôtellerie, des résidences de tourisme, de l'hôtellerie de plein air et de l'habitat léger de loisirs, ainsi que des gîtes, chambres d'hôtes, et meublés touristiques.
En revanche, il n'inclut pas les résidences secondaires et l'accueil familial, numériquement pris en compte au titre de l'habitat, dans le cadre de la troisième orientation du présent document et de son premier chapitre relatif à la maîtrise de la forme urbaine et à la limitation de la consommation d'espace (pages 23 et suivantes).
- **Valoriser le complexe portuaire dans le cadre d'une programmation plus globale du renforcement de l'authenticité maritime de l'agglomération des Sables d'Olonne.** Dans cette perspective est notamment prévue, mais non localisée, la mise en valeur d'un espace de loisirs interactif dédié au monde de la Mer et à l'Aventure en mer.
- **Développer et promouvoir les pratiques touristiques et de loisirs portées vers la nature et les espaces naturels**, au demeurant fort diversifiées sur le territoire. Cette démarche qui vise à marier la protection des milieux environnementaux remarquables du territoire avec le développement d'activités économiques adaptées- *artisanat, tourisme en milieu rural, hébergements touristiques liés à l'environnement et respectant la morphologie architecturale et urbaine des villages et bourgs traditionnels* -, prévoit de :
 - ✓ mettre en place un site touristique et de loisirs intégré (*réceptif & centre d'animation et de loisirs*) dans l'environnement du marais des Olonnes, notamment sur le territoire de l'Ile d'Olonne ;
 - ✓ mettre en place une offre d'hébergement et/ou de loisirs spécifique tirant partie du projet de retenue sur l'Auzance. Elle devra prendre en compte les conditions et limitations d'usage de la future retenue d'eau et plus généralement son intégration à l'environnement paysager et agricole.
- **Développer et diversifier le réceptif hôtelier (et para-hôtelier)** notamment sur des positionnements « milieu et haut de gamme » et tourisme d'affaires, encore peu présents sur le territoire mais pouvant s'inscrire dans la dynamique économique récente de l'agglomération et les évolutions plus globales des pratiques touristiques et de loisirs.
- **Valoriser l'activité du centre de congrès des Sables d'Olonne** en liaison avec le développement du tourisme d'affaires.
- **Développer l'hébergement en milieu rural.** Parallèlement au développement des pratiques touristiques et de loisirs portées vers la nature et les espaces naturels, le réceptif touristique à la ferme ou en milieu rural présente des potentiels économiques certains, aujourd'hui peu valorisés sur le territoire et dont le développement doit être facilité.

- **Mettre en valeur des programmes de développement ou de renouvellement urbain mixtes** – tourisme-loisirs-tertiaire- Dans cette perspective, les lieux emblématiques du tourisme sablais et cantonal apparaissent comme les plus aptes à l'accueil de ce type de programmes et structures sous réserve du respect des dispositions relatives aux « espaces proches du rivage » et aux « espaces naturels remarquables ». Le remblai sablais sous l'angle du renouvellement et de la diversification touristique et urbaine d'une part, le secteur du « Petit Paris » à Château d'Olonne, dans la proximité du Vendéopôle, d'autre part, constituent des sites particulièrement propices à la mise en œuvre maîtrisée de projets touristiques et urbains d'une certaine ampleur, susceptibles de conforter l'assise économique et touristique du territoire et les effets de synergies à l'échelle de l'ample filière « tertiaire-services » de l'agglomération.

CHAPITRE 2 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE ECONOMIQUE

2.1 Rééquilibrer l'offre commerciale du canton

Le maillage économique du territoire s'inscrit dans une interrelation étroite entre les espaces d'activités industrielles et artisanales, les pôles d'équipements et de services et une armature commerciale organisée autour du centre ville des Sables d'Olonne, des deux grands pôles commerciaux ainsi que des bourgs, urbains ou ruraux.

PRESCRIPTIONS

- **Poursuivre le renforcement de l'offre en matière de boutiques et de grandes et de moyennes surfaces non-alimentaires.**
- **Valoriser les sites commerciaux majeurs existants** afin de limiter la dispersion de l'animation commerciale et de rechercher une meilleure complémentarité et synergie entre les principaux centres d'intérêt de l'agglomération et du territoire.

2.1.1 Affirmer le centre ville des Sables d'Olonne comme le cœur de l'agglomération

Sur le plan commercial l'enjeu de confortation et d'amélioration de l'offre commerciale de l'hypercentre-ville, suppose un rééquilibrage concurrentiel en faveur du centre-ville des Sables d'Olonne, affirmant son statut marchand et son rôle d'impulsion et d'identification.

19

PRESCRIPTIONS

- **Appuyer cette volonté d'élargissement de l'hypercentre commerçant** sur :
 - ✓ le développement de l'offre commerciale moyenne et haut de gamme,
 - ✓ l'accueil de nouvelles moyennes surfaces,
 - ✓ la mise en place de deux ou trois projets commerciaux structurants.
- **Conforter cet élargissement** :
 - ✓ en développant le nombre et l'attractivité des grands événements culturels, sportifs et festifs, notamment en basse et moyenne saison ;
 - ✓ en adaptant une stratégie de développement et d'adaptation du commerce traditionnel (*heures d'ouverture, ouverture dominicale, programmes d'animation, actions de fidélisation, campagnes de communication saisonnières collectives*) ;
 - ✓ en améliorant les conditions d'accessibilité et de stationnement, notamment en moyenne et haute saison.

2.1.2 Conforter et dynamiser les deux grands pôles commerciaux périphériques existants (le Champs du Moulin, le Pas du Bois / la Boussole- porte océane)

PRESCRIPTIONS

- **Renforcer et développer des zones thématiques.**
- **Mettre en œuvre des programmes de développement à moyen et long terme.**

2.1.3 Mieux identifier, adapter, et diversifier les pôles commerciaux de proximité ou de quartier et de bourgs

PRESCRIPTIONS

- Adapter qualitativement les enseignes de libres-services alimentaires.
- Conforter ou développer les marchés hebdomadaires, thématiques ou saisonniers.
- Maintenir un état optimal de diversité du tissu commercial et artisanal traditionnel.

2.2 Préserver l'activité agricole et de la pêche

L'agriculture et les activités halieutiques, encore très présentes sur le territoire sont cependant fragilisées. Il s'agit donc de définir un ensemble de mesures susceptibles de protéger ces activités à forte valeur identitaire et présentant de réels effets de synergie économique à l'échelon local.

2.2.1 Réserver des espaces agricoles viables à long terme

Il importe de garantir la pérennité des investissements agricoles et permettre les adaptations aux évolutions des politiques agricoles.

PRESCRIPTIONS

- Prendre en compte le Grand Contournement de l'agglomération des Sables d'Olonne comme une limite durable à l'aire d'expansion urbaine principale du territoire.
- Limiter le mitage urbain et périurbain de manière à préserver de la pression urbaine les unités foncières des exploitations en évitant le développement des zones enclavées rendant plus contraint l'exercice de l'activité agricole. Dans ce contexte, la mise en place de corridors écologiques, essentiellement de gestion agricole, ou de « zone agricole protégée » devront conforter cet objectif.
- Privilégier le maintien, au travers des documents d'urbanisme communaux, des espaces agricoles homogènes comprenant plusieurs sièges d'exploitations agricoles susceptibles de fonctionner en réseaux solidaires, particulièrement dans les communes rétro-littorales.
- Pérenniser une agriculture périurbaine en développant des filières spécifiques (de la production à la distribution) telle que le maraîchage ou les activités mêlant agriculture et loisirs périurbains telles que définies ci-après.
- Encourager au maintien des sièges d'exploitations agricoles existants.

2.2.2 Valoriser l'agriculture périurbaine

Les espaces agricoles, intégrés aux corridors écologiques, aux coulées vertes ou dans les périmètres de protection des espaces naturels remarquables et de leurs abords, participent à la diversité et l'identité des paysages urbains et périurbains. Il importe de maintenir et faciliter l'entretien de ces espaces.

PRESCRIPTIONS

- **Encourager le développement des filières tracées et certifiées.**
- **Préserver les activités agricoles telles le maraîchage, l'horticulture et l'arboriculture de proximité** favorables au maintien de circuits courts de commercialisation (de la production à la distribution, marchés urbains).
- **Favoriser le développement de « passerelles » entre activités agricoles et de loisirs périurbains.**

2.2.3 Préserver le pôle-pêche

La valeur identitaire de la filière pêche sablaise suppose, dans un contexte économique européen délicat, une préservation efficace de ses outils opérationnels.

PRESCRIPTIONS

- **Maintenir prioritairement le port de pêche, dans une configuration adaptée.**
- **Préserver et valoriser les potentiels aquacoles et salicoles existants** qui, pour être mesurés, conservent néanmoins des atouts de complémentarité utiles à l'ensemble de la filière « pêche et ressources de la mer » du territoire.

CHAPITRE 3 : S'INSCRIRE DANS LES DYNAMIQUES REGIONALES ET NATIONALES

L'agglomération et le canton des Sables d'Olonne s'inscrivent à la croisée des deux grands axes démographiques et économiques dynamiques du département, à savoir l'axe littoral et la dorsale vendéenne centrale (axe les Herbiers/La Roche-sur-Yon/Les Sables d'Olonne). Le territoire offre ainsi, à l'échelle départementale, les solutions multimodales les plus larges (mer/fer/route) mais dans un contexte contraint. Dans cette perspective et afin de prendre en compte la montée en puissance du carrefour autoroutier de la Roche-sur-Yon et sa proximité des axes stratégiques, sont prévus les prescriptions suivantes :

PRESCRIPTIONS

- **Prendre en compte et intégrer l'amélioration des dessertes départementales et régionales.**

Ceci concerne :

- ✓ Le projet d'électrification (en cours) de la ligne ferrée Nantes/La Roche-sur-Yon/Les Sables d'Olonne afin d'améliorer d'une part la desserte TGV et d'autre part de favoriser les liaisons TER entre les deux principaux pôles économiques et urbains vendéens.
- ✓ En complément de la mise à 2x2 voies de la R.D.960 assurant les continuités autoroutières et structurant les échanges de plus en plus nourris avec la Roche sur Yon, le traitement progressif en voirie rapide de la R.D.32 et de la R.D.949 desservant, à l'intérieur des terres, l'ensemble du Littoral vendéen et permettant les échanges directs entre la Basse Loire le sud-Vendée et les Charentes.

Dans ce cadre, le grand contournement de l'agglomération des Sables d'Olonne et ses points d'articulations, comme le carrefour secondaire de Vairé devront être traités en conséquence.

- **Prévoir le développement du rôle logistique sablais à l'échelle du littoral vendéen** prenant en compte le développement des services logistiques dans une logique territoriale élargie – pôle portuaire et urbain Sablais, Pôle de la Roche sur-Yon et pôles d'appuis, notamment la Mothe-Achard - ,

3^{ème} ORIENTATION

MAITRISER L'URBANISATION ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 1 : MAITRISER LA FORME URBAINE ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Les principes du développement durable prônés par le SCOT supposent un ensemble de préconisations visant à maîtriser l'urbanisation future et à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins urbaines. Cette démarche prend un relief d'autant plus particulier dans un territoire dynamique mais réduit et contraint, positionné en façade littorale et recelant de nombreux sites et espaces à forte valeur patrimoniale, environnementale et paysagère.

Ce contexte singulier impose de favoriser le renouvellement urbain, de pérenniser une structuration économique et urbaine fortement polarisée et de respecter un certain nombre de règles permettant de rationaliser les extensions urbaines.

23

1.1 Engager une densification modulée des espaces urbains et affirmer le choix d'une urbanisation aux formes innovantes, moins consommatrice d'espace

1.1.1 Mener une démarche de densification différenciée des espaces résidentiels urbains

PRESCRIPTIONS

- **Prendre en compte les différentes identités bâties du territoire** (urbaine, périurbaine ou rurale) qui sont en l'occurrence nettement déterminées, ainsi que les dispositions de la Loi littoral quant aux « espaces proches du rivage ».
- **Mêler plus étroitement le logement en collectif, le logement individuel groupé (maison de ville) et le logement individuel classique**, en s'inspirant des formes traditionnelles auxquelles la sociabilité locale est attachée.
- **Dans les bourgs ruraux**, il n'apparaît pas souhaitable de promouvoir le développement du logement collectif. En revanche les programmes de « maisons de ville » s'avèrent adaptés à la morphologie urbaine de ces bourgs.

1.1.2 Assurer une plus grande diversité et qualité des formes urbaines et de l'habitat

PRESCRIPTIONS

- **Mettre en œuvre un découpage parcellaire moins standardisé** proposant des petites et des grandes parcelles. La part des VRD dans le prix d'un lot est, par exemple, directement liée à la forme du nouveau tissu urbain ; ainsi à surface égale une parcelle étroite consomme beaucoup moins de linéaires de réseaux tout en favorisant l'intimité du cœur d'îlot.
- **Développer une typologie de l'habitat diversifiée.**
- **Mettre en œuvre une disposition du bâti plus variée** qui devra trouver sa traduction dans les dispositions réglementaires des documents d'urbanisme communaux.
- **Mettre en place une véritable mixité fonctionnelle.**
- **Mettre en œuvre l'usage de matériaux moins banalisés**, issus des productions locales ou faisant référence aux certifications environnementales (ex : « haute qualité environnementale »). **Chaque projet urbain, et notamment les projets d'équipements publics, devront comprendre une réflexion en matière de haute qualité environnementale (HQE).**
- **Valoriser l'usage de l'énergie solaire, de la biomasse, de la géothermie, etc., qui devront être intégrées dans les réflexions préalables à la construction de bâtiments publics.** De même l'utilisation des possibilités de chauffage et rafraîchissement de locaux avec pompe à chaleur sera soutenue par les pouvoirs publics,
- **Mettre en place une action volontariste pour une gestion optimisée des énergies dans le cadre des projets urbains soutenus par les collectivités.** Dans cette perspective l'optimisation de la forme urbaine quant au critère de la consommation d'énergie (habitat bioclimatique, type d'habitat) sera prioritairement recherchée.

1.2 Maîtriser les extensions des communes dans le souci d'une organisation polarisée du territoire, confortant les pôles urbains et les pôles relais et qualifiant le cadre de vie

L'organisation de l'espace, le poids et l'attractivité développés par l'agglomération et la volonté d'une maîtrise dynamique et durable du territoire structurent conjointement les objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

1.2.1 Limiter vigoureusement la consommation d'espace

La consommation d'espaces à des fins d'habitat correspond, ces quinze dernières années, à une moyenne de 65 hectares par an tout compris, dont 45 hectares par an d'habitat strict (donc sans les voiries, espaces verts etc).

La consommation d'espaces à des fins d'activités économiques correspond, ces quinze dernières années, à une moyenne de 55 hectares par an tout compris,

Face à cette consommation importante, il est ainsi décidé de diminuer sensiblement la moyenne annuelle d'espaces dédiée tant aux logements qu'aux activités, dans le cadre d'une politique de diversification de l'habitat, de programmation renforcée du développement économique et urbain et de renforcement des outils de maîtrise foncière.

PRESCRIPTIONS

- **Réduire la consommation d'espaces destinée à l'habitat de 35% pour la période 2008/2018.** Cette disposition s'applique à la consommation moyenne constatée tant sur une quinzaine d'année que pour la période 2000 et 2005, et ce à l'échelle globale des espaces liés à l'habitat (65 hectares par an) comme à celle strictement destinée aux constructions à usage d'habitation (45 hectares par an). Il est rappelé que ces données intègrent les constructions à usage d'habitat utilisées à titre principal ou secondaire (résidences secondaires). Il est précisé que, pour un même nombre de logements produits, la surface consommée sur la période 2008-2018 devra être réduite de 35%.
- **Se baser sur une programmation de la consommation d'espace à des fins d'activités économiques de 20 hectares par an en moyenne pour la période 2008/2018,** non compris l'acquisition des hectares destinés à la politique de réserve foncière à long terme à mener dans le cadre du développement du site de la Vannerie.
- **Développer des outils de gestion foncière (ZAC, ZAD, suivi des PLU, ...) et mettre en place une veille foncière sur le territoire cantonal** afin de pouvoir disposer d'un référentiel quantitatif et qualitatif foncier et immobilier et assurer annuellement un suivi de la mise en œuvre des objectifs du SCOT en ses matières.

1.2.2 Organiser une véritable ville, avec des centralités affirmées et des zones de développement résidentiel conçues en continuité des espaces urbanisés existants.

Cette perspective s'appuie sur l'affirmation du centre ville des Sables d'Olonne comme le cœur de la future agglomération.

PRESCRIPTIONS

25

- **Prendre en compte le grand contournement des Sables d'Olonne** (du carrefour de la gare d'Olonne sur la R.D.32 au carrefour de la Mouzinière sur la R.D.949) **comme limite de l'aire d'extension urbaine majeure de l'agglomération.**
- **Programmer, de manière échelonnée, le développement urbain** en coordonnant l'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme et en anticipant pour le long terme la structuration des extensions urbaines.
- **Développer prioritairement les opérations de renouvellement urbain** (cœur de ville et de bourgs) et l'urbanisation en continuité des noyaux urbains de l'agglomération et des bourgs.
- **Concevoir une urbanisation coordonnée et programmée des espaces faisant l'interface entre le site de la Vannerie et les bourgs de valeur urbaine d'Olonne-sur-Mer et de Château d'Olonne.**
- **Développer les bourgs rétrolittoraux et le village de la Billonnière à Sainte-Foy.**
- **Limitier le développement diffus des hameaux et villages, situés au-delà du contournement large de l'agglomération,** en intégrant la nécessité du maintien de coupures vertes significatives entre bourgs et hameaux de l'espace rural et rétrolittoral.

- **Prendre en compte les prescriptions relatives à la loi Littoral et maîtriser et réguler la pression urbaine autour du marais.**

S'agissant de l'application de la Loi littoral : les documents graphiques figurant en Annexe du présent document visualisent : Les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, et les espaces naturels remarquables du littoral.

Pour l'application de ces dispositions, des précisions et prescriptions particulières sont formulées dans le chapitre 2 suivant, notamment au paragraphe 2.2 (pages 28 et suivantes).

1.2.3 Une structuration urbaine valorisant les « polarités de bourgs et de quartiers » et l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts et de loisirs intra-urbains

PRESCRIPTIONS

- **Intégrer la mise en valeur de « pôle de quartier » lors de l'aménagement des zones à urbaniser,** le cas échéant fonctionnellement hiérarchisés, considérant à minima la création d'un espace public paysager et des modalités de déplacements diversifiées - route, voie piétonne et cyclable- et pour les opérations les plus amples, une desserte potentielle par les transports en commun ou transports à la demande.
- **A une échelle plus large mais répartie sur le territoire, le développement et l'aménagement urbain inscrira, au titre de la mise en valeur du cadre de vie, la réalisation impérative d'espaces verts et de loisirs de quartiers ou d'agglomération** pouvant s'intégrer à des coulées vertes et corridors écologiques tel que le principe en est visualisé dans les cartographies jointes au présent document.

Les coupures d'urbanisation prévues en application de la Loi littoral à l'échelle départementale peuvent constituer de ce point de vue une base opérationnelle à la mise en œuvre d'un maillage de coulées vertes plus amples. La mise en valeur de la coulée verte unissant le centre bourg de Château d'Olonne au pôle tertiaire de la Marcellière et à l'axe vert de la Pironnière en constitue déjà une visualisation concrète.

26

1.2.4 Une organisation urbaine valorisant les entrées de l'agglomération

PRESCRIPTIONS

- **Créer ou renforcer une ambiance homogène par le traitement paysager (végétal, lumière, mobilier urbain) des entrées d'agglomération** (sur les R.D.960, R.D.949, R.D.32, R.D.36, R.D.122 puis R.D.80 – référence page 10) tout en dégagant une hiérarchie nette de l'espace traversé (*route de campagne, zones périurbaines notamment les zones d'activités, faubourgs et approches du centre ville*).
- L'étude d'aménagement des entrées de ville réalisée à la demande de la Communauté de Communes des Olonnes précise, par segments, les types d'aménagement à engager, avec un « fil conducteur végétal ».

- **Mettre en œuvre deux espaces d'accueil et de services dans un environnement paysager de grande qualité, dits « portes de Olonnes ».** Ils seront positionnés en entrées de ville sur les R.D.n° 960 et n°949.

1.3 Valoriser et respecter les éléments patrimoniaux

Le bâti ancien des Sables d'Olonne - cœur de ville et noyau urbain ancien de la Chaume ainsi que leurs façades portuaires respectives - comme les cœurs de bourgs d'Olonne sur Mer, d'Ile d'Olonne et de Vairé, composent des éléments de référence forts de l'identité du territoire.

PRESCRIPTIONS

- Assurer la préservation de ce bâti ancien tout en favorisant la pérennité de leur fonction résidentielle et de leur animation.
- De manière générale, conserver et valoriser les éléments du patrimoine historique archéologique et monumental répertoriés comme les ensembles architecturaux de valeur témoignant de la qualité de l'architecture vernaculaire, urbaine ou touristique.

CHAPITRE 2 : PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

La diversité et la qualité des espaces naturels ou paysagers remarquables sur le territoire supposent tout à la fois, en complément des dispositions réglementaires déjà existantes pour les espaces naturels remarquables, dont ceux définis au titre de la Loi Littoral, ou pour les zones humides, d'assurer la préservation de ces sites et leur intégration à l'organisation et l'aménagement durable du territoire dans toutes ses composantes.

2.1 Prendre impérativement en compte les espaces naturels d'intérêt communautaire et ceux définis au titre de la Loi Littoral

La protection stricte des espaces naturels relevant d'un classement « Natura 2000 » ou de ceux définis au titre de la Loi littoral constitue la base indispensable des mesures de préservation et de valorisation des espaces naturels et paysagers du territoire.

Les prescriptions relatives à la protection des espaces « Natura 2000 » comme l'ensemble des dispositions mentionnées et précisées ci-après, selon différentes thématiques, s'y réfèrent.

PRESRIPTIONS

- 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 et les zones de transition entre marais et espaces dunaires constituent un patrimoine naturel d'intérêt communautaire reconnu comme zone Natura 2000. Ce réseau constitue une marque identitaire très forte du territoire qui doit être préservée. Dans cette perspective, les projets d'aménagement devront s'inscrire dans la stricte protection de ces espaces.

28

2.2 S'appuyer sur la Loi « Littoral » pour affirmer à la fois la protection des espaces naturels remarquables et la valorisation d'un développement urbain diversifié mais compact

Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.

Sur le territoire du Canton, quatre communes sont concernées par la loi Littoral - *Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer et l'Île d'Olonne, cette dernière étant désignée comme commune riveraine d'estuaire* -.

Les différentes orientations de développement identifiées et visualisées dans la carte de synthèse des principes d'aménagement et de développement durable du territoire figurant en annexe du présent document, s'appuient sur les délimitations des espaces, sites et paysages remarquables du patrimoine naturel et culturel du littoral et des espaces proches du rivage.

Elles s'appuient également sur les coupures d'urbanisation et les prescriptions suivantes, en coordination étroite avec la définition des corridors écologiques et les dispositions quant à la mise en valeur du marais et de la forêt d'Olonne et quant à la protection et la mise en valeur des zones humides et du bocage.

L'ensemble de ces espaces fait l'objet d'une annexe cartographique particulière.

PRESCRIPTIONS

- **Organiser le développement de l'urbanisation des quatre communes littorales en continuité de l'agglomération, des bourgs et villages existants** selon l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, à l'exception des villages situés autour du marais.

La définition du « village » est proposée selon les critères suivants :

- l'existence avérée d'un noyau urbain ancien,
- la morphologie et la densité urbaine des sites concernés et la présence d'espaces publics ou de lieux de convivialité,
- la densité et le rôle structurant du réseau viaire initial,
- la pluralité fonctionnelle, initiale ou maintenue (habitat, artisanat, services).

Ainsi, sont considérés comme « villages » les sites urbains suivants :

- ✓ « La Roulière », « La Girvière », « L'Aurière », « la Bauduère », « Champclou », « L'Allerie » et « les Granges » situés sur le territoire d'Olonne sur Mer ;
- ✓ « La Burelière », « la Salaire » et « la Brardière » situés sur le territoire d'Ile d'Olonne.

Dans le cas des villages bordiers du marais (la Roulière, la Girvière, l'Aurière, la Bauduère, Champclou, l'Allerie, les Granges, la Salaire, la Burelière et la Brardière), le développement urbain devra s'opérer par remplissage des dents creuses existantes dans le respect des coupures d'urbanisation et de l'organisation architecturale et urbaine propre à chaque village.

Toutefois, pourront être autorisées des opérations d'urbanisation visant à requalifier les franges de village par rapport à leur perception depuis un espace public et dans un souci de mise en valeur. Ces zones, qui devront être en continuité de l'urbanisation existante, seront définies en tenant compte des critères de covisibilité avec le marais, du caractère identitaire du village et devront être de taille et de capacité d'accueil limitées.

- **Conforter l'urbanisation par remplissage des dents creuses existantes dans les hameaux**, en cohérence avec le caractère des constructions avoisinantes.

- **Dans « les espaces proches du rivage »**, les extensions d'urbanisation sont encadrées par les dispositions de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme.

Seront considérées comme des extensions les opérations qui visent à densifier de manière mesurée les quartiers existants dans le respect des caractéristiques des lieux, soit au travers des rythmes créés par le parcellaire, les volumétries et typologies architecturales des quartiers urbains et des villages, sans rupture ou perte de l'échelle architecturale et urbaine existante. Dans cette perspective ; les espaces publics ou espaces verts existants devront être préservés, valorisés et/ou étendus.

Les conditions des extensions limitées de l'urbanisation peuvent être précisées et les espaces proches du rivage peuvent être différenciés selon les enjeux touristiques, économiques ou résidentiels. Ainsi :

- ✓ l'évolution de l'espace portuaire doit permettre l'extension d'activités existantes ou l'installation d'activités nouvelles diversifiées.
- ✓ Les efforts de renouvellement urbain entrepris autour des sites de la pointe du casino et du lac de Tanchet doivent permettre l'installation d'activités touristiques et d'équipements, dans un souci de cohérence avec le nouveau centre de congrès et les installations de balnéothérapie.
- ✓ La création d'un site touristique liée à la découverte de la nature et des espaces naturels pourra être promue dans l'environnement du marais.

- **Préserver les milieux et l'environnement des espaces remarquables du littoral** tels que délimités en annexes graphiques du présent document.
Sur le territoire, les ensembles dunaires, la forêt d'Olonne, le Havre de la Gachère, le marais d'Olonne (Olonne sur Mer et l'Île d'Olonne) et la corniche Castelolonnaise sont notamment identifiés comme « espaces remarquables », à préserver de part leur importance paysagère ou leur intérêt écologique et biologique.
- **Prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.**
Sur le territoire des coupures d'urbanisation figurent en annexe du présent document et notamment aux Granges et sur la forêt d'Olonne, au Bois de St Jean sur la commune du Château d'Olonne. Certaines de ces coupures se superposent ou complètent les corridors écologiques identifiés au paragraphe suivant, notamment à l'Île d'Olonne
- **L'aménagement et l'ouverture de campings seront subordonnés dans les PLU à des secteurs spécifiques et devront s'opérer en continuité de l'urbanisation existante**. Ils ne pourront être implantés :
 - ni dans des corridors écologiques et les espaces naturels à protéger et valoriser,
 - ni dans les espaces naturels remarquables définis au titre de la Loi Littoral,
 - ni dans une bande de 200 mètres comptée à partir de la limite haute du rivage.
 - ni dans les coupures d'urbanisation prévues en application de la Loi littoral,
 - ni dans les zones agricoles définies par les P.L.U (à l'exclusion du camping à la ferme)
- **Définir et délimiter dans les P.L.U : Les « espaces proches du rivage », les « espaces remarquables » et les « coupures d'urbanisation » sur la base des prescriptions identifiées ci-avant et des indications portées en annexes sur la cartographie spécifique à la Loi Littoral.**
- **Maintenir et valoriser la qualité des paysages littoraux** : Cette disposition s'appuiera sur :
 - la requalification des espaces publics littoraux dans le cadre des recompositions urbaines du front bâti littoral et des quartiers rétro-littoraux ;
 - La mise en place des plans de gestion et d'accueil sur les espaces littoraux, étudiés par les communes, en intégrant une cohérence à l'échelle du territoire dans la chaîne d'accueil des usagers des sites sensibles.
Cette démarche qui s'appuie sur les dispositions de la Loi littoral (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme) suppose la gestion nécessaire des pressions sur le milieu et le maintien des dynamiques naturelles pour garantir la biodiversité, notamment dans les secteurs compris dans les coupures d'urbanisation ou dans les sites naturels faisant interface direct entre le front naturel du littoral et les espaces urbanisés rétro-littoraux. C'est le cas notamment de l'espace qualifié sur les documents graphiques de Parc Naturel urbain (de l'agglomération) correspondant à la corniche Castelolonnaise .

2.3 Faire du marais et de la forêt d'Olonne des paramètres majeurs de la composition et de l'organisation du territoire

Certaines portions importantes du territoire du SCOT, et spécialement le marais et la Forêt d'Olonne, constituent un patrimoine naturel d'intérêt communautaire et un espace littoral remarquable. Cet espace, par son positionnement et ses caractéristiques géographiques et territoriales doit devenir un élément majeur de structuration du territoire dans la mesure où il constitue une trame identitaire, non reproductible ailleurs, qu'il convient donc de préserver et de valoriser.

PRESCRIPTIONS

- **Prendre en compte la notion de covisibilités** : Les vis-à-vis forts générés par l'ouverture et la topographie du marais et les vallées de l'Auzance et de la Vertonne doivent se traduire par la prise en compte des covisibilités dans le développement du territoire, pour assurer la qualité et l'identité des perceptions lointaines, d'une unité paysagère à l'autre.

Ainsi, en complément de coupures d'urbanisation et de la mise en place des corridors écologiques, il sera déterminé, dans les documents d'urbanisme communaux, au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, telles que les modalités en sont visualisées en annexe cartographique du présent document, des zones de protection spécifique, instaurant des dispositions quant à l'intégration paysagère des constructions et à l'impact des covisibilités, dans le respect des caractères de l'unité paysagère concernée.

Des points de référence sont ainsi localisés en annexe cartographique du présent document, sous les vocables de « vues remarquables et belvédères intéressants, lignes de crêtes structurantes et panorama littoral marquant » ;

de même, deux niveaux de sensibilité sont identifiés et visualisés dans la carte des enjeux paysagers de covisibilités figurant en annexe du présent document, à savoir :

- ✓ Les zones de covisibilités majeures, soient les espaces très sensibles aux évolutions des plantations, constructions, infrastructures et clôtures ;
- ✓ Les zones de covisibilités secondaires recouvrant les secteurs sensibles aux évolutions des grands ensembles plantés, aux implantations de bâtis isolés, ensembles construits ou aux gros volumes bâtis.

- **Réguler la pression urbaine autour du Marais** : la maîtrise de la pression urbaine autour du Marais doit garantir la qualité de perception du front urbain et de ses interruptions. Il s'agira ainsi de :

- ✓ Renforcer les coupures d'urbanisation.
- ✓ Limiter l'urbanisation des villages qui devra être réduite au « remplissages des dents creuses existantes »,
- ✓ Valoriser la qualité des franges du marais en limitant notamment les processus d'enfrichement,
- ✓ Mettre en place une réflexion intercommunale pour préserver et organiser de manière raisonnée l'évolution des paysages maraîchins, pouvant aboutir à une charte paysagère et architecturale du marais destinée à favoriser la prise en compte des modèles architecturaux et motifs paysagers maraîchins dans les extensions urbaines ou les projets d'aménagement du territoire.

- **Limiter les dynamiques potentielles d'enfrichement** : une action forte de sensibilisation sera menée auprès des propriétaires fonciers de manière à limiter les tendances à l'enfrichement en bordure du Marais et sur les secteurs agricoles en situation de déprise. Une incitation à une utilisation économique et agricole respectueuse du site et de l'environnement pourra être mise en œuvre, dans un souci de valorisation et de préservation durable.
- **Développer un itinéraire doux de découverte périphérique du marais**. Il devra pouvoir permettre, à l'horizon de 10 ans, la jonction d'antennes stratégiques permettant de relier des points de découverte majeurs au cœur du marais (observatoires, maison du marais...) tout en veillant à limiter la pression anthropique sur les espaces naturels sensibles.

2.4 Préserver et valoriser les zones humides

L'importance conjointe du réseau hydrographique et du Marais, comme les caractéristiques de l'espace hydrique du territoire, supposent une attention particulière et une gestion maîtrisée de la ressource en eau ainsi que la préservation des zones humides.

PRESCRIPTIONS

- **Mise en valeur des principales vallées et du bocage.**
- **Prise en compte des orientations du SAGE « Auzance – Vertonne » et notamment concernant les protections des zones humides.**
- **Les zones humides devront faire l'objet dans les PLU de protection en tant que zonage naturel (N) ou en agricole inconstructible (de type Ai), assorties de dispositions adaptées.** Il est précisé que la poursuite des activités extensives permettant l'entretien et la mise en valeur du marais est expressément encouragée.
Dans les zones humides urbanisées, les P.LU pourront proposer un zonage spécifique (de type NH ou NHc par exemple).

32

2.5 Définir des corridors écologiques

La répartition des sites naturels remarquables sur le territoire et leur forte cohérence autour du Marais et de la forêt d'Olonne, du réseau hydrographique et du littoral d'une part, la forte dynamique économique et démographique du canton d'autre part, incitent à promouvoir une maîtrise renforcée de l'organisation du développement économique et urbain conciliant le plus harmonieusement possible le développement et la protection du paysage, des espaces naturels remarquables, et des espaces agricoles.

C'est dans cette perspective qu'est instituée la mise en œuvre d'un maillage de « corridors écologiques » tels que figurés dans son principe, en annexe cartographique du présent document.

PRESCRIPTIONS

- Ainsi, en dehors des vallons déjà très urbanisés, où l'on évoquera plutôt la notion de coulée ou continuité verte et de loisirs ou de coupure d'urbanisation, est instaurée la mise en place de « corridors écologiques » dont la largeur et l'ampleur seront susceptibles d'assurer la dynamique écologique et la biodiversité à l'œuvre sur le territoire.

Le classement de ces corridors dans les documents d'urbanisme communaux fera référence à des zones naturelles ou agricoles, la gestion agricole raisonnée de ces sites étant la plus à même d'assurer leur préservation.

- Identifier, en complément des protections accordées aux espaces naturels remarquables répertoriés, les corridors écologiques, tels que les vallées, les étangs, les cours d'eau, et plus globalement l'ensemble des zones humides afin de les maintenir et de les protéger.

- Interdire toute construction nouvelle dans les corridors écologiques figurant au document graphique spécifique annexé au présent document.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé que :

- Les extensions limitées et attenantes aux bâtiments existants sont admises.
- Lorsqu'il s'agit de sièges et sites principaux d'exploitations agricoles directement concernés (soit ceux implantés dans ou à proximité immédiate des corridors), des extensions des bâtiments existants ou des bâtiments nouveaux liés à l'activité agricole pourront être autorisées, sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors..
- Les corridors écologiques pourront intégrer des équipements publics et d'intérêt Général ou collectif lorsque ceux-ci ne pourront pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve de prendre en compte la viabilité écologique desdits corridors.
- Le réseau de chemins piétons pourra utiliser ces sites de même que les installations légères de loisirs, telles que celles autorisées dans les espaces remarquables du littoral, sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors.

2.6 Protéger et valoriser le Bocage

Les écosystèmes bocagers composent le second grand ensemble paysager et environnemental du territoire et présentent des secteurs, particulièrement dans les vallées (Auzance et Vertonne), où le maillage de haies bocagères demeure assez dense ou bien structuré.

Sans trop contraindre les évolutions de l'économie agricole à laquelle le bocage doit sa constitution, il apparaît nécessaire de favoriser le maintien d'un ensemble bocager cohérent et de préserver la diversité des essences végétales composant les haies bocagères.

PRESCRIPTIONS

- Favoriser l'utilisation des haies et des essences bocagères pour l'intégration paysagère du bâti et des bâtiments agricoles.
- Favoriser dans les documents communaux le repérage et la protection des haies remarquables en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme.

- **Accompagner l'entretien, la réhabilitation voire la protection de haies bocagères**, notamment dans les endroits les plus stratégiques (zone d'érosion des sols, paysage en mutation, ligne de crête, rives de chemins de randonnée, etc.).
- **Valoriser et populariser l'intérêt du bois-énergie** en développant son utilisation collective.
- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti rural du bocage** notamment celui des hameaux et écarts anciens.

CHAPITRE 3 : AMELIORER LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

A la diversité des espaces naturels et paysagers du territoire répond une large variété de ressources naturelles, encore partiellement valorisées.

Dans ce cadre et dans la double volonté d'une meilleure maîtrise des ressources naturelles et d'une mise en valeur économique durable de celles-ci, les modalités du développement urbain du territoire et notamment les projets d'équipements publics auront obligation à s'inscrire dans une démarche HQE.

Les orientations suivantes sont ainsi promues :

3.1 Gérer la ressource en eau

Le Syndicat Mixte est conscient des difficultés que rencontre le service d'eau potable pour répondre aux besoins croissants. C'est pour cela qu'il met en avant la nécessité de mieux gérer cette ressource en visant à terme une baisse significative de la consommation d'eau potable par équivalent/habitant.

PRESCRIPTIONS

- Prendre en compte les dispositions du SDAGE et les directives actuelles définies par l'Agence de l'eau et les futures directives du SAGE Auzance-Verfontne.
- Mieux gérer cette ressource naturelle en s'appuyant tout à la fois :
 - ✓ Sur le projet d'un barrage réservoir sur l'Auzance, dans le cadre du renforcement des infrastructures départementales et de leurs interconnexions ;
 - ✓ sur la diversification des sources d'approvisionnement locales et régionales ;
 - ✓ sur une démarche de limitation de la consommation d'eau potable. Celle-ci pourra s'appuyer sur la mise en œuvre :
 - de diagnostics des réseaux afin d'en limiter les fuites et pertes ;
 - d'une politique publique d'équipements économes en eau et de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le lavage voir l'alimentation des eaux sanitaires ;
 - l'encouragement aux pratiques individuelles et collectives économes en eau.
- Du point de vue de l'assainissement, et sauf dispositions particulières prévues aux schémas directeurs communaux d'assainissement ou issues de l'étude du S.P.A.N.C, et notamment à Sainte-Foy, l'absence de système collectif de traitement sera une limitation forte à toute nouvelle extension de l'urbanisation.
- Mise en œuvre d'une nouvelle station d'épuration commune à l'ensemble de l'agglomération (CCO). Cette prescription figure ici pour mémoire, dans la mesure où ce nouvel équipement très performant est en fonctionnement (commune de Château d'Olonne – site du Petit Plessis).

3.2 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et maîtriser les consommations énergétiques

Les potentiels énergétiques solaires, éoliens géothermiques ou liés à l'usage de la biomasse sont sources d'énergies locales, renouvelables, et à faible ou très faible émission de gaz à effet de serre.

PRESCRIPTIONS

- **Intégrer, dans les réflexions préalables à la construction de bâtiments publics ou de programmes aidés par les collectivités, l'usage de l'énergie solaire, de la biomasse, de la géothermie, etc.**
Dans le même cadre les possibilités de chauffage et rafraîchissement de locaux avec pompe à chaleur devront être évaluées.
- **Poursuivre la valorisation du potentiel éolien** dans le respect des enjeux paysagers écologiques et patrimoniaux du territoire.
- **Dans les PLU les dispositions réglementaires devront permettre et favoriser, sauf contre-indication ou sensibilité environnementale ou patrimoniale spécifique, l'usage individuel et collectif de ces énergies.**

3.3 Soutenir une gestion durable des déchets

Cette orientation est à mener en complément de la finalisation des infrastructures d'assainissement et de l'optimisation de la gestion des déchets en lien avec la politique départementale.

PRESCRIPTIONS

- **Optimiser, sur le territoire, la politique de « Trivalis » pour limiter les quantités à incinérer et augmenter progressivement la part de déchets recyclés**, source de matières premières secondaires locales.
- **Prendre en compte les besoins croissants des populations et des activités nouvelles** et le développement des structures locales de traitement et des équipements correspondants et notamment du site de traitement de « Taffeneau ».

CHAPITRE 4 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Plusieurs risques naturels et technologiques sont identifiés sur le canton des Sables d'Olonne.

Dans le souci d'un urbanisme de qualité, les risques et nuisances de toutes natures doivent être intégrés à la réflexion du SCOT. Les risques à plus forts enjeux répertoriés dans le rapport de présentation (Etat initial de l'environnement) font l'objet des prescriptions suivantes :

4.1 Lutter contre les inondations

La menace représentée par les inondations pour la sécurité des biens et des personnes ne doit pas faire oublier leur rôle dans le cycle écologique des cours d'eau, des zones humides ou de la bande littorale. A ce titre, les dispositions du SCOT en matière de lutte contre les inondations ne sauraient se résumer à la volonté de contenir les eaux mais bien de les gérer dans un objectif de conciliation entre protection des populations et dynamiques naturelles. Pour mémoire, les types d'inondations auxquels est soumis le territoire du SCOT sont :

- Débordement de cours d'eau (notamment les ruisseaux du Puits et de Tanchet qui traversent des zones urbaines)
- Marées de tempêtes, raz de marées, élévation générale du niveau de la mer, susceptibles d'atteindre certaines zones urbaines côtières tout en réduisant les possibilités d'écoulement des ruisseaux et des réseaux eaux pluviales.
- Ruissellements en secteurs urbains, qui en cas de forts épisodes pluvieux peuvent conduire à une saturation aux points bas et ainsi à des débordements.

PRESCRIPTIONS

- **Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort identifiées** dans l'Atlas des Zones Inondables-Submersion Marine (*telles que cartographiées dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement*).
- **Dans les zones d'aléa plus faible**, les constructions devront faire l'objet de mesures de réduction de leur vulnérabilité.
- **Prévoir la prise en compte du futur atlas des zones inondables.**
- **Les remblaiements ou endiguements** devront se limiter à la protection de lieux déjà fortement urbanisés.
- **Prendre en compte les dispositions du SAGE** en matière de protection des zones humides.
- **Prendre en compte les possibilités de submersion marine**, telles que visualisées dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement.
- **Faire apparaître aux PLU les secteurs pour lesquels les risques d'inondations justifient une interdiction de constructions nouvelles.**
- **La réalisation des infrastructures de transport en zones inondables notamment, devra préserver les champs d'expansion et les écoulements des crues** en recourant à des ouvrages transparents hydrauliquement ou à la mise au niveau du terrain naturel (afin de ne pas faire obstacle aux écoulements).

- **A l'échelle du projet d'aménagement urbain, il sera recherché :**
 - Une limitation de l'imperméabilisation des sols ;
 - Des infiltrations sur place (chaussées drainantes, toitures végétalisées...)
 - Le développement du stockage momentané (bassins de rétention) ;
 - L'optimisation de la dimension des réseaux d'eaux pluviales pour les opérations nouvelles (optimisation technique et économique en limitant le débit de sortie à la capacité du réseau hydrographique).
- **A l'échelle du PLU, il pourra être prescrit un plan de zonage délimitant :**
 - les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales,
 - les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement

4.2 Lutter contre les feux de forêts

La forêt d'Olonne et le Bois de Saint-Jean notamment sont les principaux massifs boisés du canton des Sables d'Olonne. Ils sont tous deux situés à proximité de zones habitées, entraînant une exposition des populations au risque.

PRESCRIPTIONS

- **Limitier les possibilités de construction à proximité directe des massifs boisés.**
- **Les opérations urbaines attenantes à ces massifs devront inclure le maintien d'espaces ouverts et entretenus jouant le rôle de pare-feux.** Ces espaces pourront être aménagés dans un souci de valorisation écologique (aménagement de lisière).
- **Lutter contre l'enfrichement**, vecteur de propagation des feux de forêts. Les mesures de maintien de l'agriculture sont favorables à cette orientation.

38

4.3 Lutter contre l'érosion du trait de côte

Sur le littoral, l'érosion du trait de côte concerne d'une part les dunes (érosion essentiellement due au vent et aux piétinements entraînant des effets sur la biodiversité et les paysages notamment) et d'autre part les côtes rocheuses (érosion essentiellement due aux vagues et à la fréquentation, entraînant une modification des paysages côtiers et un risque).

PRESCRIPTIONS

- **L'accroissement de l'urbanisation est déconseillé dans les secteurs soumis aux risques d'érosion.** Pour les communes concernées, des plans de prévention des risques littoraux pourront être mis en œuvre.
- **Les techniques d'aménagement douces et la gestion de la fréquentation du public doivent contribuer à réduire l'érosion.**
- **Les constructions maritimes devront prendre en compte les incidences des projets sur la courantologie et le transport naturel de sédiments**

4.4 Lutter contre les risques technologiques

Les implantations d'activités génératrices de risques et de pollutions ne sont pas incompatibles avec une prise en compte globale de l'environnement et notamment des risques et nuisances. Dans ce contexte, leur localisation vis-à-vis des facteurs de sensibilité (milieu naturel et notamment aquatique, zones habitées) doit être réfléchi.

PRESCRIPTIONS

- **A l'exception des extensions des installations classées existantes, les installations classées à haut risque ou classée SEVESO devront être implantées dans un périmètre de protection éloigné de toute zone d'habitat.**
- **Cet éloignement doit être maintenu dans le cadre des PLU** qui ne prévoiront pas d'extension de l'urbanisation en direction de ces zones ; des voies de communication adaptées devront permettre, le cas échéant, de desservir ces zones depuis les infrastructures actuelles ou prévues par le SCOT
- Malgré les mesures de protection et de sécurisation existantes, une réflexion sur la cohabitation d'installations classées dangereuses, avec les activités et l'habitat proche doit être entreprise.

4.5 Lutter contre les nuisances sonores

Les trafics routier, aérien et ferroviaire (dans une moindre mesure) constituent les principales sources de nuisances sonores sur le canton des Sables d'Olonne. Ces nuisances sont aujourd'hui considérées comme un véritable problème de santé publique qui a fait l'objet de plusieurs dispositions législatives et réglementaires. A ce titre, le SCOT doit comprendre un volet visant à la réduction des nuisances sonores.

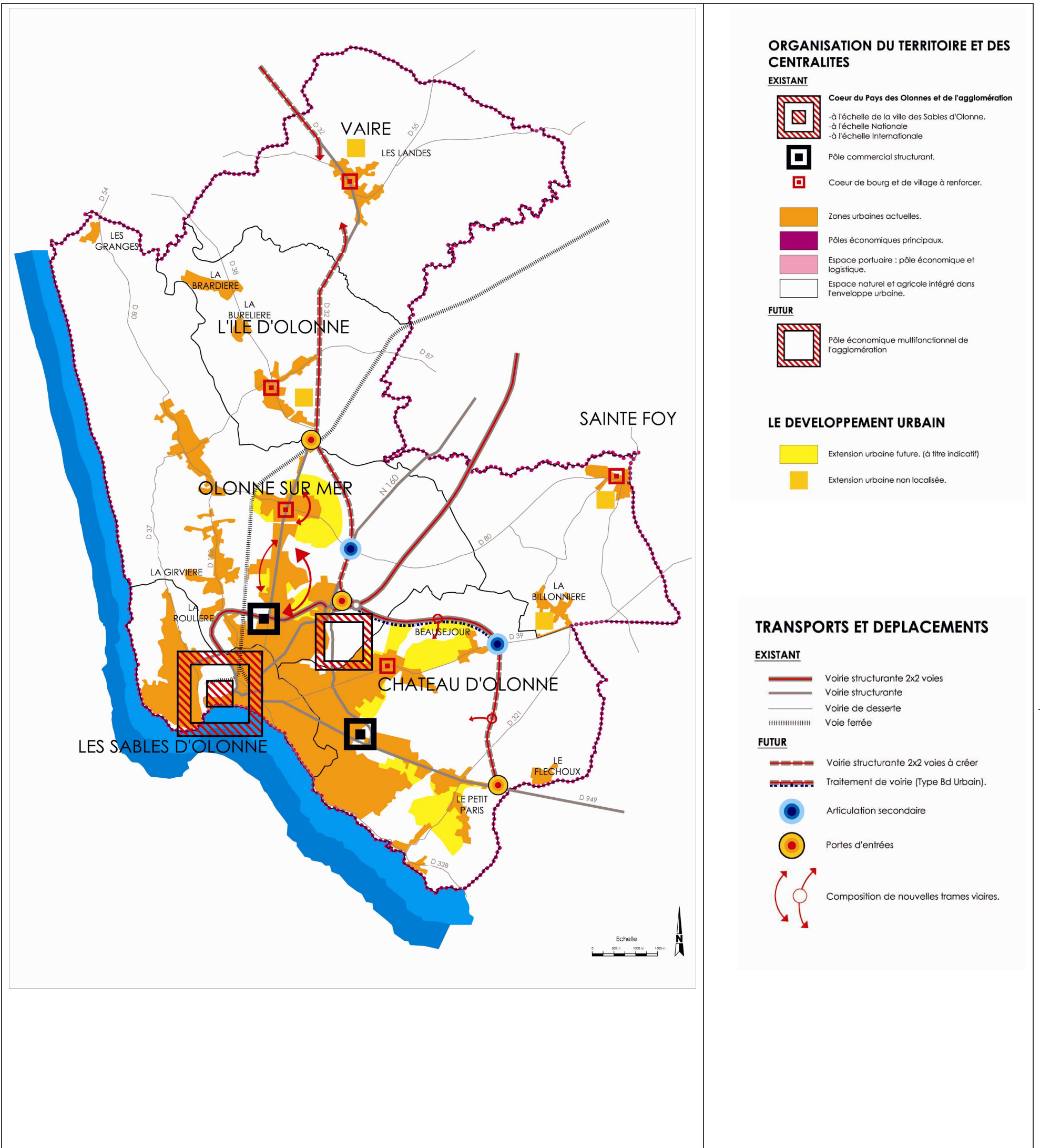
39

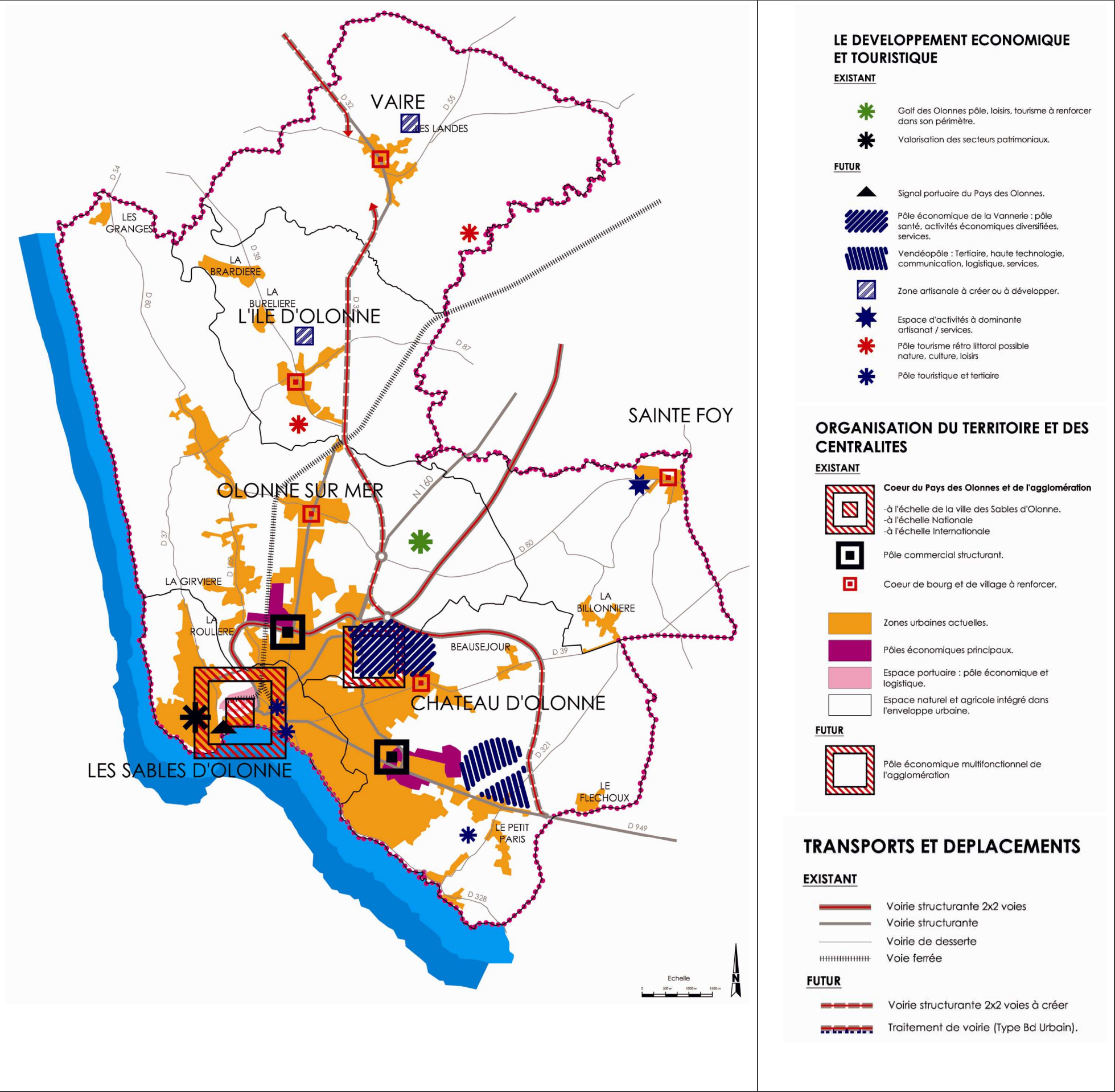
PRESCRIPTIONS

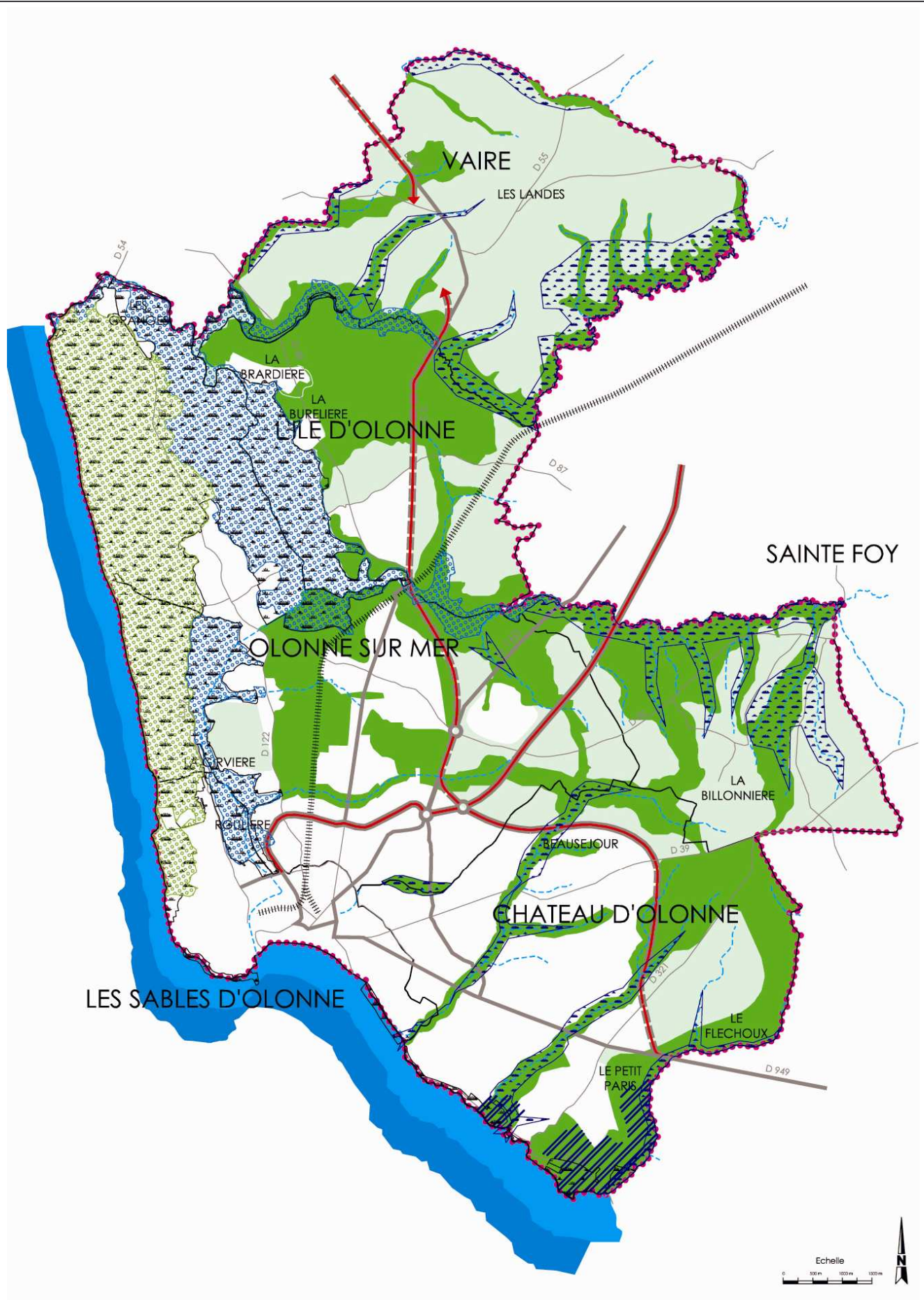
- **Accompagner la mise en place d'un plan de gêne sonore (PGS) pour l'aérodrome des Sables.** Les dispositions de ce plan devront être intégrées aux PLU.
- **Définir dans le cadre des PLU, un état initial des nuisances sonores détaillé.**
- **Les nouveaux projets d'aménagement et d'infrastructures devront comprendre un volet bruit détaillé et notamment :**
 - Une réflexion sur les équipements antibruit permettant de limiter l'exposition des populations (merlons, revêtements poreux...)
 - La promotion des déplacements doux, des transports en commun et d'une circulation apaisée.
 - La limitation des extensions urbaines à vocation d'habitat à proximité des principales sources de nuisances.
 - La limitation de l'implantation d'activités génératrices de bruit aux abords des zones habitées et réciproquement.
 - Une amélioration de la qualité de l'isolation phonique des nouveaux bâtiments ou pour les rénovations, en s'inspirant notamment de démarches certifiées (HQE, AEU intégrant un volet bruit poussé).

ANNEXES

1 - Cartographie de Synthèse







Pour le périmètre Natura 2000 précis se référer aux cartes de l'Etat.

LA PROTECTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE.

EXISTANT

- Protection Natura 2000 du marais.
- Protection Natura 2000 de la forêt des Olonnes et des espaces dunaires.
- Espaces remarquables protégés au titre de la loi littoral.

FUTUR

- Protection des vallées et des vallons.
- Protection stricte de la zone agricole.
- Corridors écologiques et coulées vertes.
- Parc naturel d'agglomération.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

EXISTANT

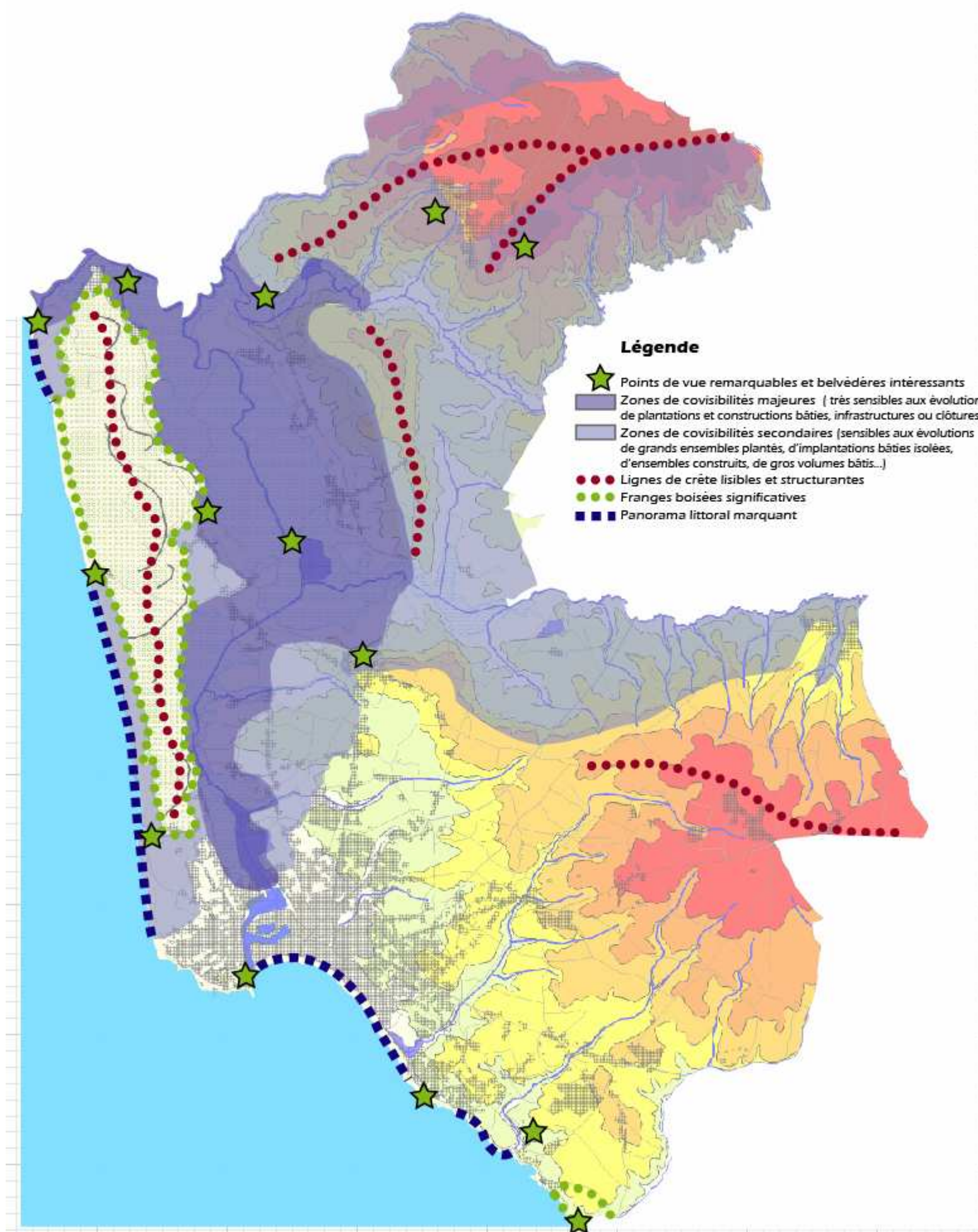
- Voirie structurante 2x2 voies
- Voirie structurante
- Voirie de desserte
- Voie ferrée

FUTUR

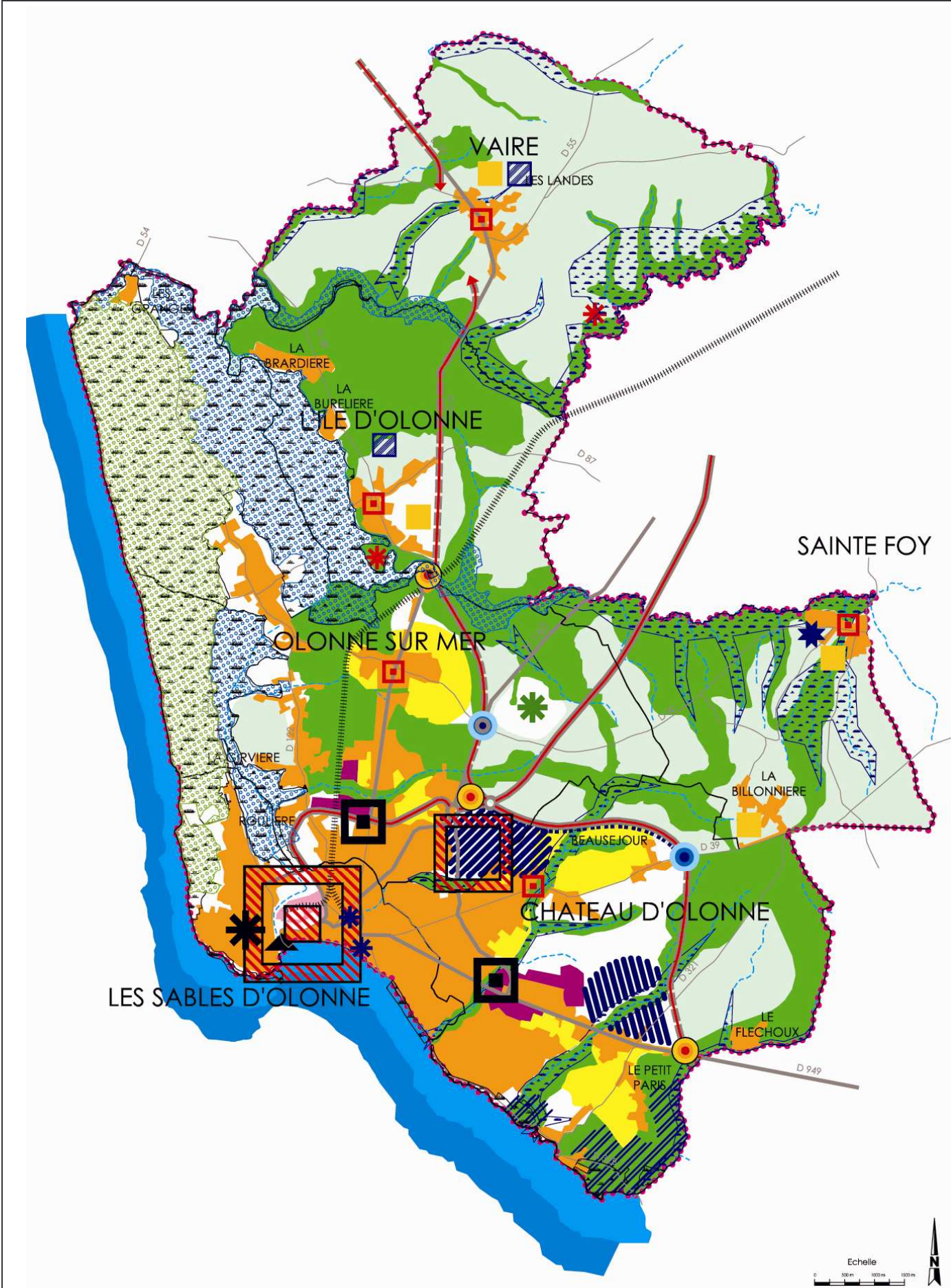
- Voirie structurante 2x2 voies à créer
- Traitement de voirie (Type Bd Urbain).

LES ENJEUX PAYSAGERS DE COVISIBILITES

CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS DE COVISIBILITES



SYNTHESE :
PRINCIPE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DU TERRITOIRE



Pour le périmètre Natura 2000 précis se référer aux cartes de l'Etat.

ORGANISATION DU TERRITOIRE ET DES CENTRALITES

EXISTANT

- Coeur du Pays des Olonnes et de l'agglomération
 - à l'échelle de la ville des Sables d'Olonne.
 - à l'échelle Nationale
 - à l'échelle Internationale
- Pôle commercial structurant.
- Coeur de bourg et de village à renforcer.
- Zones urbaines actuelles.
- Pôles économiques principaux.
- Espace portuaire : pôle économique et logistique.
- Espace naturel et agricole intégré dans l'enveloppe urbaine.

FUTUR

- Pôle économique multifonctionnel de l'agglomération

LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Extension urbaine future. (à titre indicatif)
- Extension urbaine non localisée.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

EXISTANT

- Voirie structurante 2x2 voies
- Voirie structurante
- Voirie de desserte
- Voie ferrée

FUTUR

- Voirie structurante 2x2 voies à créer
- Traitement de voirie (Type Bd Urbain).
- Articulation secondaire
- Portes d'entrées
- Composition de nouvelles trames viaires.

LA PROTECTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE.

EXISTANT

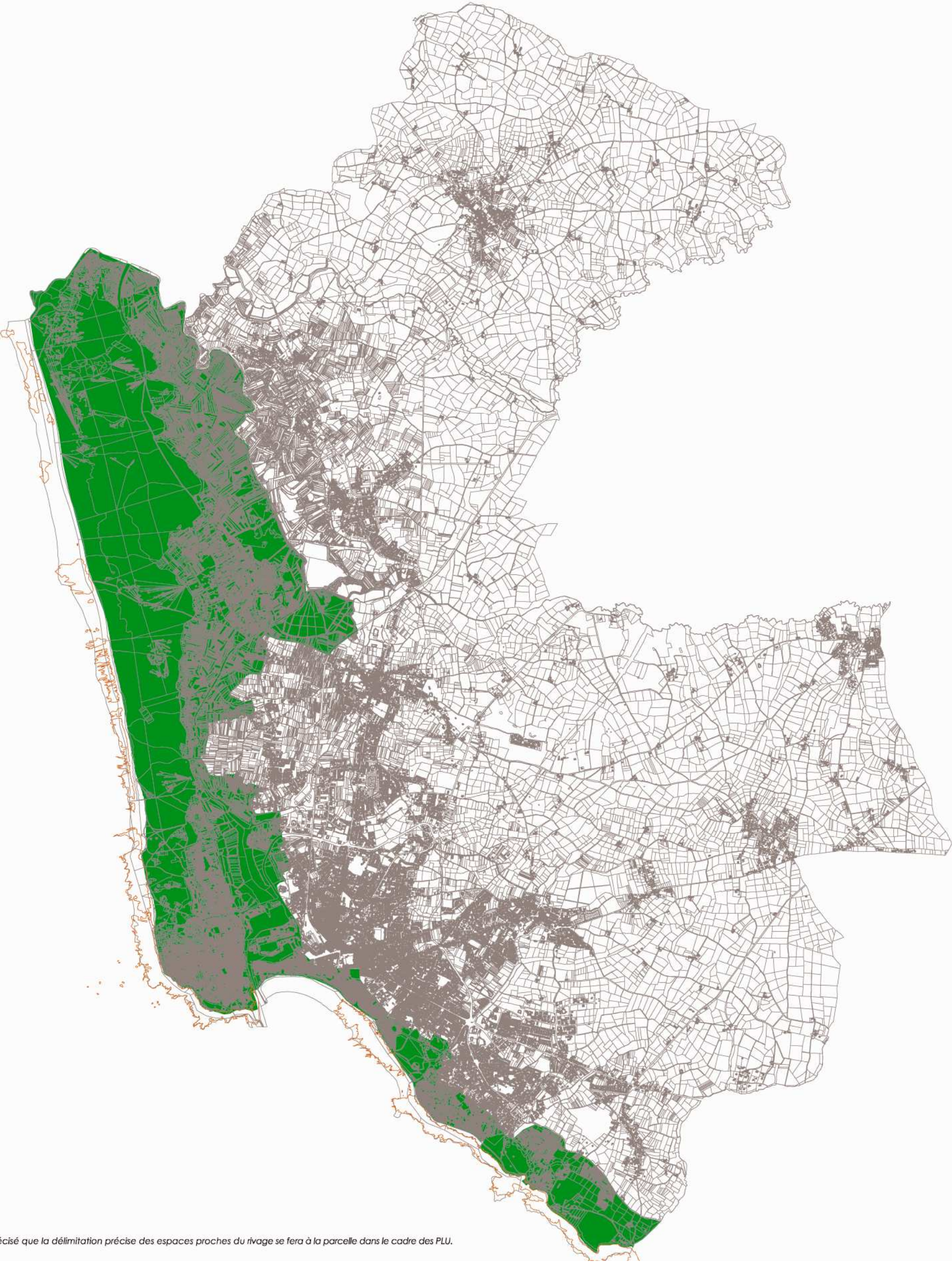
- Protection Natura 2000 du marais.
- Protection Natura 2000 de la forêt des Olonnes et des espaces dunaires.
- Espaces remarquables protégés au titre de la loi littoral.

FUTUR

- Protection des vallées et des vallons.
- Protection stricte de la zone agricole.
- Corridors écologiques et coulées vertes.
- Parc naturel d'agglomération.

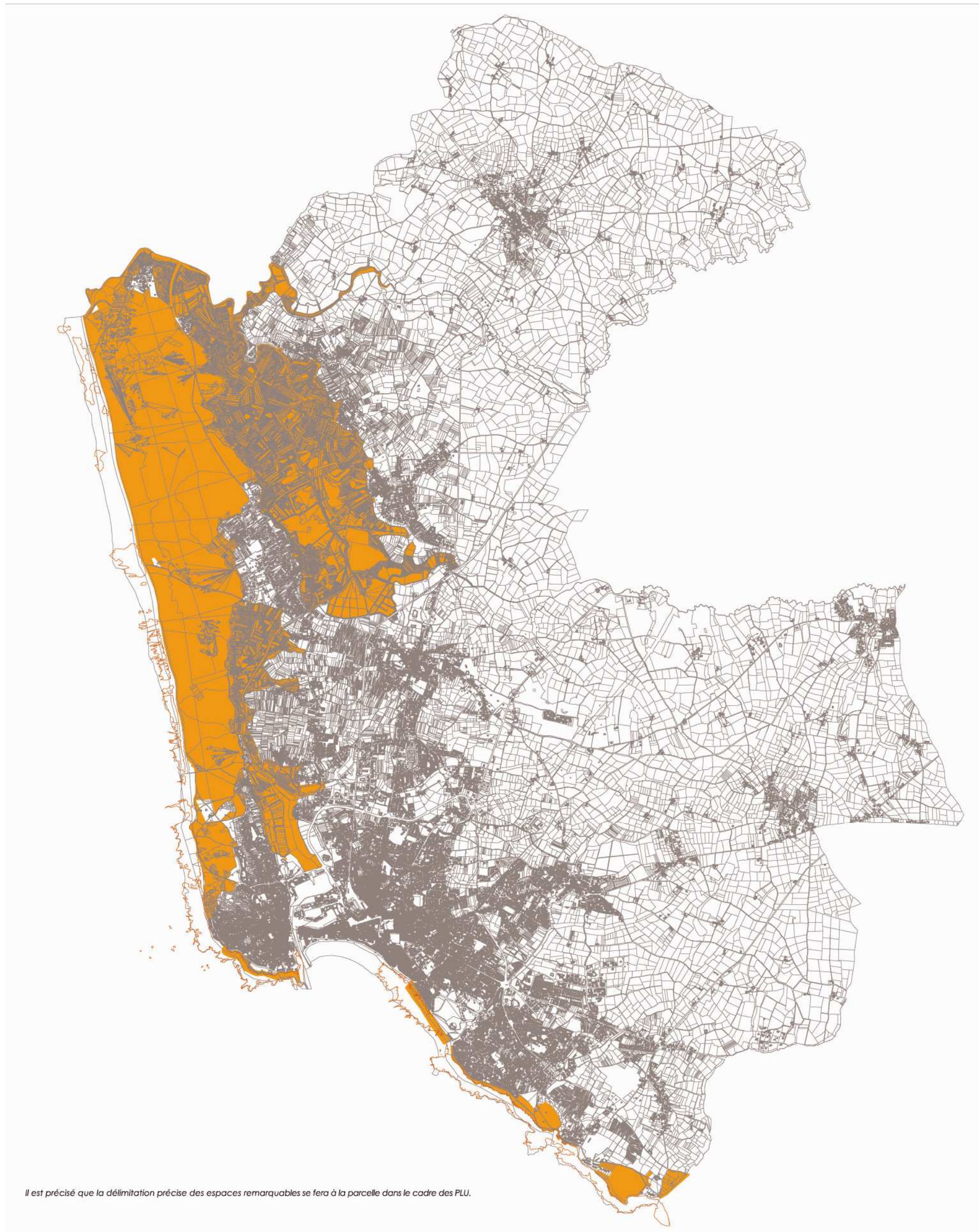
ANNEXES

2 - Cartographie spécifique à la Loi Littoral

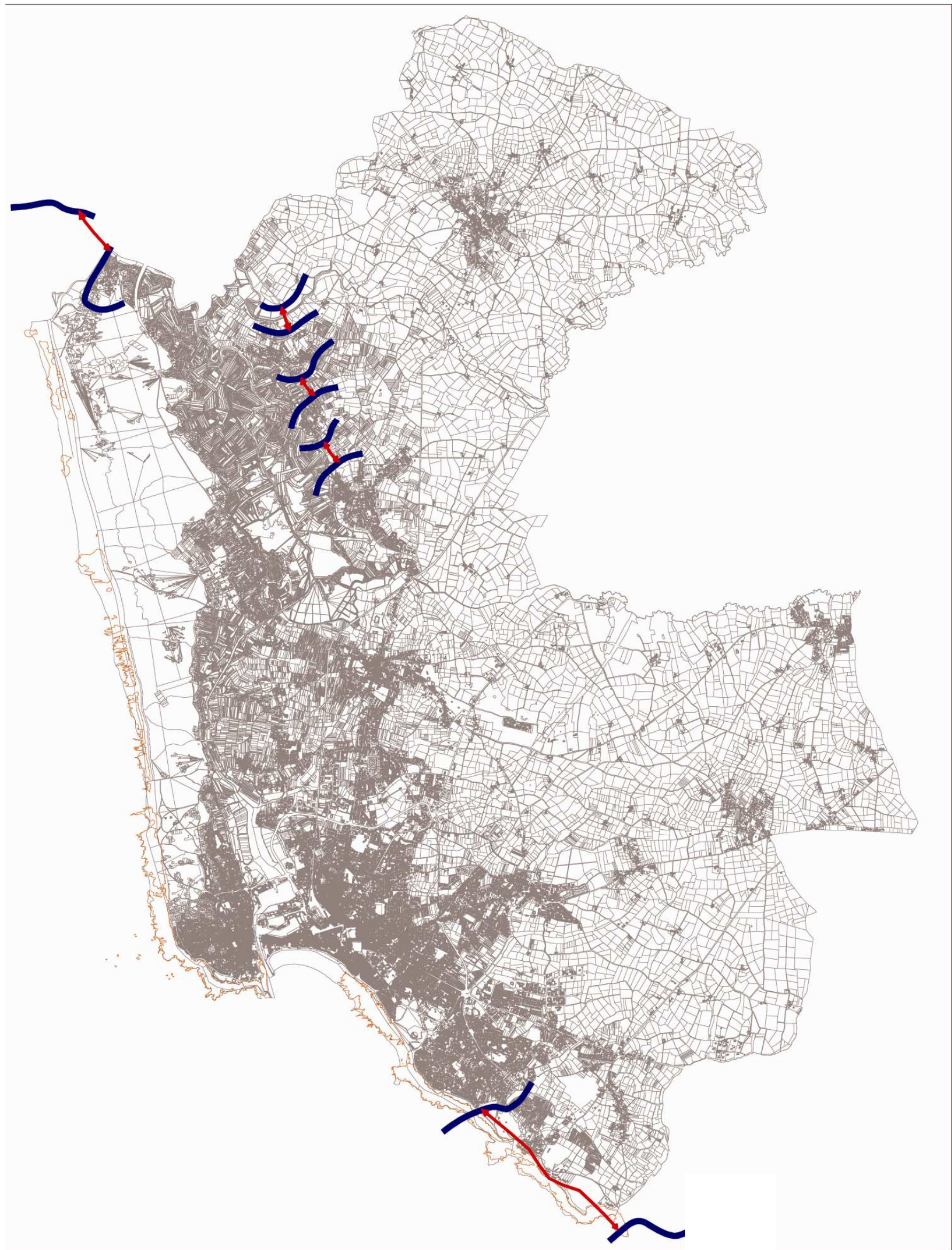


Il est précisé que la délimitation précise des espaces proches du rivage se fera à la parcelle dans le cadre des PLU.

DELIMITATION DES « ESPACES PROCHES DU RIVAGE » :
En application de l'article L.146-4- II, du Code de l'Urbanisme



DELIMITATION DES « ESPACES, SITES ET PAYSAGES REMARQUABLES DU LITTORAL », en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme



DETERMINATION DES « ESPACES NATURELS PRESENTANT LE CARACTERE DE COUPURE D'URBANISATION », en application de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme