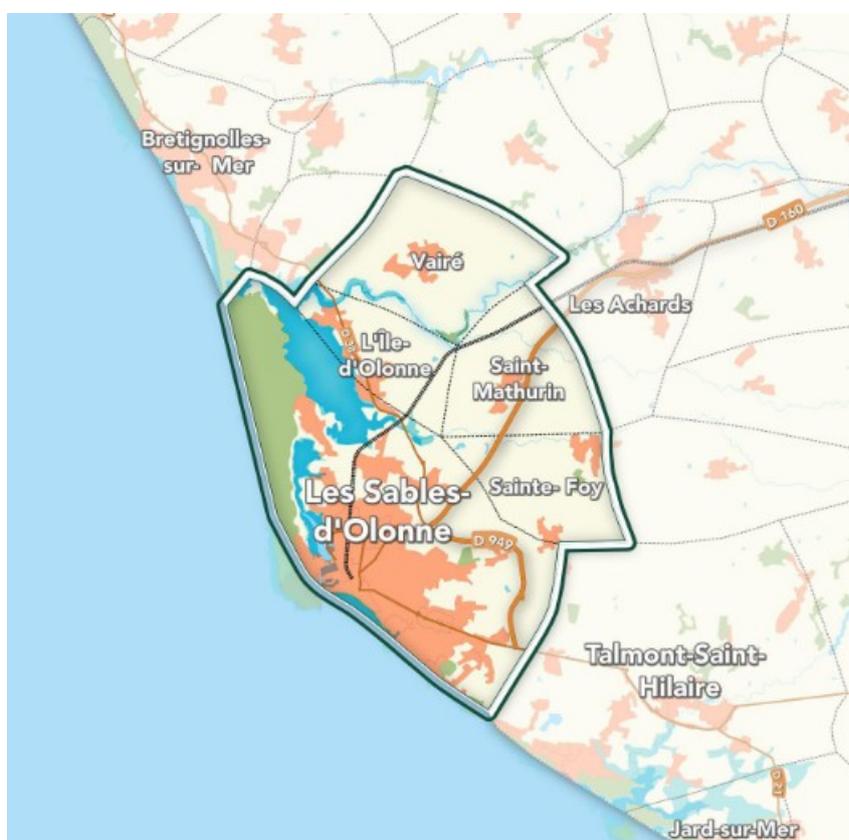


Département de la Vendée  
Rapport d'enquête publique  
Projet de SCOT de l'Agglomération  
des Sables d'Olonne  
9 octobre – 10 novembre 2023



1<sup>ère</sup> partie : Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : M. AMAT

Décembre 2023

## Sommaire

I	Préambule à l'enquête.....	4
	I.1 Objet de l'enquête.....	4
	I.2 Historique du projet de révision du SCOT.....	4
	I.3 Contexte réglementaire.....	4
	I.4 Quelques éléments du territoire.....	5
	I.4.a Brève description du territoire.....	5
	I.4.b L'environnement.....	5
	I.5 Le projet de SCOT.....	6
	I.5.a Le PADD.....	7
	I.5.b Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).....	8
	I.5.c Les objectifs principaux du projet de SCOT.....	8
	La démographie du territoire.....	8
	Les logements.....	8
	Le développement économique.....	9
	La consommation d'espaces.....	10
	La loi littoral.....	10
	Le suivi des effets du SCOT.....	10
	I.6 La concertation.....	11
	I.7 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	11
	I.7.a L'état – La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).....	12
	I.7.b La CCI de la Vendée.....	13
	I.7.c La Chambre d'Agriculture de la Vendée.....	14
	I.7.d Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF).....	14
	I.7.e La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	15
	I.7.f La région Pays de la Loire.....	15
	I.7.g L'Association pour la Protection de la Nature au Pays des Olonnes.....	16
	I.7.h Le SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers.....	16
	I.7.i Les conseils municipaux.....	17
	I.8 Avis de la MRAe.....	17
	I.9 Composition du dossier mis à l'enquête.....	18
II	L'enquête.....	19
	II.1 Rencontre avec le maître d'ouvrage.....	19
	II.2 Modalités de l'enquête.....	19
	II.2.a Publicité de l'enquête.....	19
	II.2.b Déroulement de l'enquête.....	20
	II.2.c Résumé des contributions du public.....	21
	Registre dématérialisé.....	21
	Courriers.....	35
	II.2.d Procès-verbal de synthèse de l'enquête.....	35
III	2 <sup>ème</sup> partie du rapport.....	37
	III.1 Objet de l'enquête.....	37
	III.2 Historique du projet de révision du SCOT.....	37
	III.3 Le territoire en quelques mots.....	37
	III.4 Le projet de SCOT.....	38
	III.5 La concertation.....	38
	III.6 Déroulement de l'enquête publique.....	39

III.6.a Les contributions.....	40
III.6.b Thèmes issus de l'enquête publique relatives au projet de SCOT.....	40
L'élaboration du SCOT.....	40
Objectifs démographiques.....	41
Capacité d'accueil du territoire.....	42
L'urbanisme.....	42
Construction de logements.....	42
Densité des constructions.....	43
Les quartiers.....	44
Logements sociaux, logements abordables et locations de courte durée.....	44
Consommation d'espaces.....	45
Activités économiques.....	46
Commerce.....	47
Tourisme.....	48
<i>L'ambiance de la ville</i> .....	48
La mobilité.....	48
La ville apaisée.....	49
L'aérodrome des Sables d'Olonne.....	49
L'environnement.....	49
Les espaces naturels sensibles.....	49
La forêt.....	51
Résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique.....	51
La ressource en eau.....	51
La submersion marine.....	53
Les énergies renouvelables.....	54
Le photovoltaïque.....	54
La méthanisation.....	55
Le développement durable.....	55
Les déchets.....	55
III.7 Conclusions.....	56
III.8 Avis du commissaire enquêteur.....	58
IV ANNEXE : procès-verbal de synthèse de l'enquête et réponse du maître d'ouvrage.....	59

# I Préambule à l'enquête

## I.1 Objet de l'enquête

Le projet d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération des Sables d'Olonne est porté à l'enquête. C'est un document de planification qui présente à l'échelle des cinq communes de l'Agglomération, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire (habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage..) pour les 15-20 ans à venir (horizon 2040) dans une perspective de développement durable. Il doit anticiper les conséquences du dérèglement climatique, les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique... et doit tenir compte des nouvelles exigences législatives.

Le SCOT s'impose aux documents d'urbanisme et notamment au Plan Local d'Urbanisme inter-municipautaire (PLUi) qui est en cours d'élaboration.

## I.2 Historique du projet de révision du SCOT

Le SCOT initial approuvé en 2008 a été élaboré suivant le périmètre dit « du canton des Sables d'Olonne » composé de 6 communes réparties en deux communautés de communes (CC) : la CC des Olonnes (Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer) et la CC de l'Auzance et de la Vertonne (l'Île d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé). Les périmètres des EPCI ayant évolué, une révision du SCOT a été prescrite en novembre 2015 afin d'en tenir compte.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le SCOT est porté par les Sables d'Olonne Agglomération, une communauté d'Agglomération composée de 7 communes (celles listées ci-dessus plus la commune de Saint Mathurin). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune nouvelle des Sables d'Olonne se substitue aux anciennes communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-mer qui ne font donc plus qu'une seule commune, portant le nombre de communes de l'Agglomération à cinq.

Ce sont ces changements qui ont motivé la révision du SCOT.

## I.3 Contexte réglementaire

Les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

Les articles L.141-1 à L.143-23 et R.141-1 à R.143-15 du code de l'urbanisme.

Les délibérations du conseil communautaire suivantes :

- du 10 novembre 2015 du Syndicat Mixte du Pays des Olonnes qui prescrit la révision du SCOT du Pays des Olonnes. Celle-ci précise que le périmètre du SCOT sera amené à évoluer et s'agrandir en intégrant la commune de Saint Mathurin dans le cadre de la création des Sables d'Olonne Agglomération. Celle-ci a eu lieu en 2017, délibération du 19 mai 2017
- du 29 septembre 2017 qui « re » prescrit la révision du SCOT afin que les débats sur les orientations du PADD a lieu sur la totalité du périmètre incluant la commune de Saint Mathurin
- du 1<sup>er</sup> avril 2021 sur le débat concernant les orientations du PADD conformément à l'article L.143-18 du code de l'urbanisme

- du 30 mars 2023 pour arrêter le projet de SCOT et qui sera ainsi soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA), aux communes de l'Agglomération ainsi qu'à l'autorité environnementale

La décision n°E23000123/85 du 1<sup>er</sup> août 2023 du Président du tribunal administratif de Nantes désignant Mme Mireille Amat en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête.

L'arrêté 2023-048 du président de l'Agglomération des Sables d'Olonne ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCOT) et daté du 14 septembre 2023.

## **I.4 Quelques éléments du territoire**

### **I.4.a Brève description du territoire**

L'Agglomération des Sables d'Olonne est située en sud Vendée sur le littoral à environ 37 km de la Roche-sur-Yon, à environ 90 km au sud de Nantes et à 90 km au nord de la Rochelle. Pourvu d'une large façade maritime, le territoire présente de par sa géologie et géographie, une grande diversité de paysages et d'espaces remarquables tels que dunes, forêts, marais, bocage... qui contribuent à de nombreuses contraintes tels qu'un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), d'un PAPI (Programme d'Action et de Prévention des Inondations), le PGRI, Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Loire Bretagne (auquel le SCOT doit être compatible), des zones humides, des zonages environnementaux... et la loi littoral. Le territoire est marqué par une urbanisation très forte autour de la ville des Sables en contraste avec le rétro-littoral, peu dense.

### **I.4.b L'environnement**

Les entités suivantes émaillent le territoire :

- l'espace dunaire : dunes mobiles, dunes fixées en front de mer et boisées à l'arrière
- les marais et zones humides
- la zone de transition entre le marais et l'espace dunaire
- les landes
- le bocage

Le territoire est concerné par plusieurs espaces répertoriés pour leurs enjeux environnementaux :

- le site classé formé par la forêt d'Olonne et le Havre de la Gachère
- les sites natura 2000 « Dunes, forêts et marais d'Olonne » (directives habitats et oiseaux), « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables et Jard-sur-Mer » (directive habitats) et « secteur marin de l'Ile d'Yeu » (directive oiseaux)
- l'arrêté de protection de biotope de l'Ileau de Champclou
- la zone humide d'importance majeure d'Olonne et zones humides inventoriées localement
- 12 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I
- 3 ZNIEFF de type II
- des espaces à préserver au titre de la loi littoral.

Les principaux cours d'eau présents sur le territoire sont l'Auzance et ses deux principaux affluents, la Ciboule et la Vertonne, ainsi que le Tanchet.

Les principaux corridors identifiés pour la trame verte et bleue correspondent aux vallées de l'Auzance et de ses affluents, l'espace côtier, la forêt et les marais d'Olonne.

Les réservoirs de biodiversité sont situés principalement dans ces mêmes secteurs et s'inscrivent dans une mosaïque de milieux humides, bocagers, prairiaux et aquatiques.

La ressource en eau est problématique sur toute la Vendée mais l'est encore plus sur ce territoire contraint et accueillant de nombreux estivants. Des projets voient le jour pour y palier tel que le projet Jourdain qui vise à réutiliser après traitement, les eaux traitées de stations d'épurations mais d'autres solutions seront nécessaires.

L'Agglomération est pourvue de nombreux équipements, notamment une gare reliant la ville des Sables à Paris en TGV directement, d'un hôpital, d'un centre aquatique, un aérodrome pour des activités non commerciales...

## 1.5 Le projet de SCOT

Le SCOT est avant tout un projet de territoire et un document d'urbanisme et d'aménagement ; il est destiné à servir de cadre juridique de référence pour les différentes politiques publiques, notamment en matière d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'organisation de l'espace, d'environnement, de l'énergie et du climat.

Il devra organiser le développement urbain et économique tout en préservant les ressources naturelles décrites ci-avant tout en maîtrisant la consommation d'espace.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 renforce les objectifs du SCOT dans sa dimension de protection de l'environnement et il doit respecter les principes de développement durable :

- le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- le principe de lutte contre l'étalement urbain et de respect de l'environnement comme les corridors écologiques.

Il est composé principalement de **trois documents** :

- **le rapport de présentation** qui regroupe l'ensemble des études et des analyses permettant d'assurer la connaissance du territoire (diagnostic assorti de 5 livrets thématiques) et de son évolution prévisible. Il permet d'identifier les forces et faiblesses de celui-ci. Il justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD et le Document d'Orientations et d'Objectifs ou DOO et évalue leurs impacts sur l'environnement au travers de l'évaluation environnementale
- **le PADD** qui fixe les orientations en corrélation avec les enjeux du territoire définis dans le rapport de présentation. C'est le projet politique porté par les élus
- **le DOO** qui est le document opérationnel du SCOT et qui décline plus précisément ses orientations. Il définit les prescriptions et les recommandations pour les documents d'urbanisme, dont le PLUi en cours d'élaboration, et qui devra lui être conforme.

## I.5.a Le PADD

Les objectifs stratégiques déclinés dans le PADD suivent 3 axes :

1. La transition écologique au service du rayonnement du territoire et de la santé des habitants qui vise à :
  - préserver la fonctionnalité écologique du territoire au travers de la préservation et de la restauration des trames vertes et bleues (TVB), du maintien de la biodiversité, adapter la ville au changement climatique, préserver le milieu marin
  - valoriser et préserver les paysages d'un cadre de vie remarquable et caractéristiques de ce territoire (front de mer, dunes, forêt, marais, bocage, identités architecturale et urbaine)
  - appliquer une gestion patrimoniale différenciée selon les quartiers de l'Agglomération
  - faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique en lien avec le PCAET (plus sobre et autonome en énergie, plus résilient dans la gestion de la ressource en eau..)
  - optimiser la capacité d'accueil du territoire en préservant la fonctionnalité d'un littoral accueillant (préserver les espaces remarquables, gérer l'évolution des espaces proches du rivage et de la bande littorale des 100 m).
  
2. Réconcilier les modes de vie
  - en organisant l'armature urbaine multipolaire (les Sables et les communes du rétro-littoral)
  - en assurant un développement résidentiel équilibré et maîtrisé en fonction des besoins des résidents et des nouveaux arrivants
  - en accompagnant les évolutions des modes de vie par les équipements et services
  - en organisant l'offre de mobilité pour une accessibilité améliorée, notamment au travers des mobilités douces, des transports en commun
  - en visant une accessibilité numérique de qualité
  - en affirmant une stratégie commerciale répondant aux spécificités locales.
  
3. Innover au service de la valorisation et de la transition du modèle économique
  - pour des zones économiques plus durables pour une meilleure attractivité (optimiser le foncier, qualité environnementale ..)
  - favoriser et accompagner le dynamisme local (entreprises)
  - valoriser l'ouverture sur la mer avec une filière maritime moteur de l'économie bleue (activités de nautisme et port de commerce)
  - accompagner les mutations démographiques en renforçant l'économie du vieillissement
  - accompagner la montée en gamme de l'offre touristique (logements, sites remarquables, tourisme durable..)
  - tendre vers une agriculture porteuse de valeurs ajoutées (AOP, le bio, circuits courts, valorisation de la pêche)
  - développer le tertiaire productif en lien avec ces filières locales
  - concilier une dynamique commerciale de proximité, spécifique et valorisante avec une offre de niveau régional (implantation préférentielle des commerces, DAACL..).

## I.5.b Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le DOO est un document fonctionnel, destiné aux élus, aux services et collectivités et prescriptif pour une mise en œuvre cohérente et organisée des politiques sectorielles menées par les collectivités.

Le cadre de vie offert aux populations est ainsi au cœur des politiques sectorielles que le DOO met en avant et vise à préserver la qualité de vie et le « bien vivre » ressenti par la population et qui caractérise le territoire.

Le DOO traduit réglementairement les orientations du PADD. Pour chacune des trois orientations de celui-ci, le DOO décline des prescriptions dont le respect est obligatoire pour tendre vers les objectifs du PADD et les mettre en œuvre au travers notamment, du document d'urbanisme chargé de les appliquer (PLUi en cours d'élaboration). Ces prescriptions sont assorties de recommandations dont le respect est souhaité et qui tendent à améliorer l'attractivité ou la qualité des aménités territoriales.

Le projet de SCOT totalise 92 prescriptions accompagnées pour la plupart de recommandations.

## I.5.c Les objectifs principaux du projet de SCOT

### **La démographie du territoire**

La démographie estimée en 2019 se compose comme suit (*cf carte en page de garde de ce rapport pour voir la situation des différentes communes*) :

Source Insee 2019	Les Sables d'Olonne	L'Ile d'Olonne	Sainte Foy	Vairé	Saint Mathurin	L'Agglo	Vendée
Nbre d'habitants en 2019	45030	2783	2378	1744	2323	54258	685442
Evolution de la population 2008-2019	0,79 %	0,53 %	2,54 %	1,70 %	2,72 %	0,95 %	0,96 %

On note une évolution de la population bien supérieure sur les communes rétro-littorales que sur la ville des Sables d'Olonne et notamment à Saint Mathurin qui borde la voie express (D160) reliant les Sables à la Roche-sur-Yon. La densité de population varie de 59 habitants au km<sup>2</sup> sur la commune de Vairé à 500 pour la commune des Sables.

Le projet de SCOT consiste à limiter l'afflux de population sur le territoire et se fixe une augmentation de population en légère baisse du territoire à 0,86 % et une population de : 65 000 habitants à l'horizon 2040 dont 54 000 pour les Sables.

### **Les logements**

Aujourd'hui, la commune des Sables-d'Olonne compte une part plus importante de population âgée (44 % de 60 ans et plus). L'objectif du SCOT est de pouvoir accueillir une population plus jeune en capacité de se loger ; des logements plus nombreux et moins chers et également des logements pour les nombreux travailleurs saisonniers qui viennent l'été lorsque la saison touristique est à son apogée. En effet, l'accueil estival atteint 150 000 personnes, population permanente comprise.

A noter le fort taux de résidences secondaires du territoire de 36 % à comparer aux 24 % pour le restant de la Vendée. Ce chiffre devrait baisser à 32 % à l'horizon 2040 suite à une incitation à transformer des résidences secondaires en résidences principales.

L'objectif du SCOT de limiter l'accueil de nouvelles populations réduira de facto le nombre de logements à construire ; 6400 à 7250 logements sont prévus d'ici 2040 soit une moyenne de 350 logements/an contre 529 pour la période précédente. La répartition se fera comme suit :

Objectif de logements pour les phases :	Sables d'Olonne	Communes du rétro-littoral
2020-2029	3600	720
2029-2035	1482	420
2035-2040	705	323

Une densité de 30 logements/ha est préconisée sur la commune des Sables d'Olonne, et de 21 logements/ha pour les communes du rétro-littoral.

Il est prévu de rattraper le retard en matière de logements sociaux et de tendre vers l'objectif de 50 % de logements sociaux dans la production nouvelle de résidences principales afin de tendre vers les directives de la loi SRU<sup>1</sup> (25 % de logements sociaux).

### **Le développement économique**

Il est tributaire des objectifs résidentiels car il s'agit d'attirer les actifs sur le territoire, notamment les jeunes via l'offre de formation. Les installations dans l'enveloppe urbaine sera privilégiée ainsi que dans les parcs répondant à des besoins différenciés avec :

- le développement des services et du tertiaire dans les espaces urbains
- l'utilisation des secteurs économiques stratégiques existants : Parc de la Vannerie (projet de 34 ha en 2 phases) et Parc des Sables d'Olonne Sud (projet de 34 ha)
- pour le rétro-littoral, le parc d'activité de Saint Mathurin
- les zones de proximité dédiées aux entreprises locales (17 ha en 2 phases)
- l'accompagnement des activités touristiques (hébergements de loisirs) de 9 ha

Il n'est pas prévu d'ouvrir de nouvelles zones économiques mais de maximiser les zones existantes.

En résumé :

Zones stratégiques	Total : 57 ha à 2030	Total : 17 ha à 2040	Total : 74 ha
Vannerie (ZAC+ilôt 2)	19 ha	15 ha	34 ha
Les Sables Sud	35 ha		35 ha
Saint Mathurin	3 ha	2 ha	5 ha

<sup>1</sup> Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 renforcée par la loi du 18 janvier 2013

Zones de proximité	Total : 9 ha à 2030	Total : 13 ha à 2040	Total : 17 ha
Pôles rétro-littoraux	6 ha	4 ha	10 ha
Sables d'Olonne	4 ha	3 ha	7 ha
Activités liées au tourisme	5 ha	4 ha	Total 9 ha

La vocation maritime de la ville des Sables, connue pour des évènements sportifs tels que le Vendée Globe, est appelée à se développer, notamment au travers de projets tels que Port Olonna 2040.

Le port de pêche se place à la 4ème place des ports français en valeur de par les espèces nobles pêchées et le 1<sup>er</sup> port de pêche vendéen en volume.

### **La consommation d'espaces**

Afin de consommer moins d'espaces en prévision du ZAN<sup>2</sup> (horizon 2050), le renouvellement urbain en cohérence avec l'armature des centralités devient une priorité avec l'intensification des centralités, la résorption des friches et dents-creuses, la réhabilitation de l'existant...

La consommation d'espaces pour la période 2011-2021 a été de 240 ha. Elle sera réduite de 70 % pour l'habitat et de 37,5 % pour les zones économiques :

- 86 ha de surface potentielle maximale de foncier en extension de l'enveloppe urbaine existante sont dédiés au développement résidentiel à l'horizon 2040 (avec 70 % de la programmation de logements dans l'enveloppe urbaine)
- 10 ha de foncier destiné aux grands équipements et services à l'horizon 2040
- 100 ha pour l'économie en deux phases

Soit au total 196 ha à l'horizon 2040 et en moyenne 9,8 ha/an.

### **La loi littoral**

Il appartient au SCOT (loi Climat et Résilience) de déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 131-8, et d'en définir la localisation ». Ce travail a été réalisé.

### **Le suivi des effets du SCOT**

Le dispositif de suivi des effets du projet de SCOT en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace, d'implantations commerciales... prévoit de faire le point après 6 ans, grâce à des indicateurs qui pourront mesurer les évolutions de l'application du SCOT.

2 ZAN : zéro artificialisation nette de la loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

## I.6 La concertation

La concertation a été conduite tout au long de l'élaboration du projet de SCOT et jusqu'à l'arrêt de celui-ci, c'est à dire de 2017 à 2022.

Plusieurs forum, ateliers et réunions publiques ont été tenues entre 2019 et 2023 sur des thèmes variés se rapportant sur le projet de SCOT, le PADD, le DOO...

Des registres ont été mis en place dans les mairies et mairies annexes des différentes communes et une adresse mél spécifique dédié à la concertation.

Les citoyens ont exprimé les préoccupations suivantes:

- la préservation de leur cadre de vie
- une inquiétude quant à la densification de l'habitat qui ne respecterait pas l'architecture existante. Bien que nécessaire, la densification doit être maîtrisée et qualitative
- la nécessité d'offrir des logements abordables
- les problèmes liés à la mobilité, aux embouteillages... Il faut continuer à développer le vélo, les transports en commun... comme alternative à la voiture individuelle et offrir des parkings relai, des navettes...
- l'importance de conforter les commerces de proximité
- offrir des formations supérieures afin d'attirer une population jeune
- offrir un tourisme plus haut de gamme (écotourisme, agrotourisme)

## I.7 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA suivants ont été contactés par courrier. Seuls ont répondu ceux dont la date de l'envoi de l'avis est donnée :

Courrier envoyé par le MO le 14 avril 2023	Date de l'avis rendu
La DDTM de la Vendée	6 juillet
La DREAL Pays de la Loire	
La DRAC Pays de la Loire	
La CDPENAF	4 juillet
La MRAe Pays de la Loire	2 août
L'ARS	
La DIRM NAMO	
Le Conseil Régional Pays de la Loire	17 juillet
Le Conseil Départemental de la Vendée	
La CCI de la Vendée	29 juin
La Chambre d'Agriculture de la Vendée	6 juillet
La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée	

La section régionale de la Conchyliculture	
L'INAO	
Le CNPF	17 juillet
La CC du pays de Saint Gilles Croix de Vie	
La CC Syndicat Mixte Vendée Coeur Océan	
La CC du Pays des Achards	
La CC Vendée Grand Littoral	
Le SAGE Auzance et Vertonne	1 <sup>er</sup> août
L'APNO (association de protection de la nature des Olonnes)	13 juillet
L'ADEV	
Vendée Nature Environnement	
L'APP	
Le maire de l'Ile d'Olonne	Délibération du 31 mai
Le maire de Sainte Foy	Délibération du 4 juillet
Le maire de Saint Mathurin	Délibération du 22 mai
Le maire de Vairé	Délibération du 27 juin

Un résumé des avis des PPA est donné dans ce qui suit.

La majorité des remarques faites par les PPA ont été reprises dans le procès-verbal d'enquête adressé au maître d'ouvrage et auquel il a répondu dans un mémoire en réponse (voir en annexe de ce rapport) et font l'objet de commentaires dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport.

### **I.7.a L'état – La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**

Elle souligne la qualité du projet, donne un avis favorable assorti des remarques suivantes :

- La collectivité a fait le choix de ne pas opter pour la nouvelle architecture du SCOT définie par l'ordonnance 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCOT. Le périmètre du projet pourrait être élargi en cohérence avec sa vocation stratégique (SRADDET → SCOT → PLU(i))
- les objectifs de production de logements (dégressifs sur 3 périodes) sont cohérents avec le Plan Local de l'Habitat 2023/2029 actuellement en cours d'élaboration
- le taux de réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux parmi la construction neuve ne permettra pas de satisfaire aux obligations de rattrapage (pour être conforme à la loi SRU) en particulier à compter de 2029 car le SCOT a choisi de réduire sa production de logements
- Consommation d'espace – habitat logement : efforts importants de réduction de la consommation d'espace dédié à l'habitat qui passe de 16 ha/an en moyenne à 4,3 ha/an avec une densité prévue de 30 logements/ha pour la ville des Sables et 21 pour les autres pôles mais demande une réévaluation du seuil de densité à la hausse (cf CC Saint Gille Croix de

Vie à 40 logements/ha). Il faudra un suivi rigoureux afin de s'« assurer de la bonne réalisation des objectifs »

- Activités économiques : la réduction de la consommation d'espace pour la période 2020-2030 (72 ha) est infime par rapport aux 79,9 ha consommés entre 2011-2021, tout l'effort est à réaliser à la deuxième période. Un rééquilibrage des besoins en fonciers entre ces deux périodes est attendu afin d'être cohérent avec les attendus de la loi « climat et résilience » et la trajectoire du ZAN.
- Commerces : les quartiers concernés concernant l'accueil de commerces de proximité devraient être identifiés. La surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés pour l'implantation des activités commerciales classées selon les fréquences d'achat des consommateurs n'est pas indiquée (cf code de l'urbanisme). Le SCOT aurait pu également prescrire une taille minimale pour l'implantation des cellules commerciales en secteur périphérique afin de protéger les commerces du centre ville. Le DOO ne permet pas l'installation de commerces d'achat hebdomadaire et occasionnelle légère dans les polarités commerciales de proximité dans les centre-villes. Les commerces d'un secteur d'implantation périphérique (Avenue de Talmont) sont implantés en maintenant une clôture entre eux afin d'échapper au passage en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC ) et il serait utile d'effectuer une réflexion globale sur ce secteur afin d'éviter un développement linéaire sans cohérence.

L'ensemble commercial des Thyssalines présente un aménagement linéaire aux côtés d'Ylium et demande à être mieux réfléchi. La stratégie de développement commerciale adoptée ne semble pas répondre à ce que « les centralités des communes soient les lieux privilégiés pour les implantations de commerces » du DOO.

- demande de justifier les 9 ha à l'horizon 2040 destinés à l'offre touristique
- Economie maritime : les données du diagnostic sont anciennes (2013-15) et nécessiteraient une mise à jour (activités portuaires, filières de l'économie maritime). Les transports maritimes vers les îles ne sont pas mentionnés, ni le trafic poids-lourds généré par les activités du port, notamment granulats et céréales. Concernant le projet d'usine de dessalement de l'eau de mer, des informations complémentaires seraient utiles.
- L'agriculture : demande une vision claire sur la protection du foncier et la pérennisation des exploitations agricoles
- L'environnement
  - Les risques : le SCOT fait référence au PPRL et prescrit pour les documents d'urbanisme locaux, la mise en œuvre d'une stratégie de repli en identifiant les secteurs dans lesquels la constructibilité doit être évitée ou fortement limitée, sans permettre une augmentation de la capacité d'accueil sur le territoire. Recommande la réalisation d'une OAP thématique dans le PLUi en élaboration pour organiser la gestion des risques qui évoluerait en fonction de l'évolution des connaissances. Cette disposition aurait dû être prescrite et non seulement recommandée.

### **I.7.b La CCI de la Vendée**

donne un avis favorable au projet de SCOT et recommande :

- de ne pas créer des commerces de proximité dans toutes les nouvelles zones d'habitat, car cela éparpillerait l'offre
- dans l'accueil de « grands commerces » notamment en périphérie, d'instaurer des seuils de surfaces de plancher en deçà desquels des commerces plus petits ne pourront pas s'implanter au risque de concurrencer l'offre des centre-villes/centre-bourgs

- pour les zones économiques, positionner les équipements et services (restauration, crèche, espaces verts, espaces de loisirs...) dans les centralités, là où est localisé le commerce, afin de faire converger les actifs et la population vers le cœur de bourg et ses commerces
- pour les activités maritimes, elle précise que le projet fret maritime/ferré n'est plus un sujet depuis que des immeubles ont été construits face au port et les voies ferrées enlevées.

La CCI indique qu'elle possède un observatoire de l'offre commerciale permettant de disposer d'une information fiable sur l'état du commerce d'un territoire donné et de suivre son évolution pour un temps donné et des périmètres modulables. Cet outil peut permettre de suivre l'évolution du nombre de commerces ce qui peut être utile lors de l'évaluation des résultats de l'application du SCOT.

### **I.7.c La Chambre d'Agriculture de la Vendée**

donne un avis favorable sous conditions de la prise en compte des observations suivantes :

- elle note que le projet permet l'extension des petites zones d'activités et artisanales en rétro-littoral alors que la création nouvelle d'espaces commerciaux en périphérie n'est pas autorisée. Ceci ne s'inscrit pas dans l'objectif de concentrer les activités économiques dans les espaces majeurs existants
- demande le retrait de protections supplémentaires (espaces tampons aux abords de réservoirs de biodiversité, des espaces forestiers, des zones humides et des trames vertes et bleues cf prescriptions 1,2, 5 et 6) allant au-delà de celles existantes, ce qui créerait des contraintes supplémentaires pour l'activité agricole
- préciser dans la prescription 5 le terme « approprié » dans « maintenir les milieux ouverts et une activité agricole appropriée »
- demande à ce que l'implantation d'une centrale photovoltaïque soit restreinte à des sols déjà artificialisés (parkings, friches industrielles ou urbaines) ou pollués/dégradés (anciennes décharges d'ordures ménagères, anciennes mines..) qui sont peu favorables à une activité agricole (prescription 19)
- demande la réécriture complète de la prescription 22 relative aux projets de méthanisation, qui laisse une ouverture à l'implantation de projets non agricoles et rappelle qu'au titre de l'article L311-1 du code rural, seules les unités de méthanisation agricoles sont autorisées en zone A. Le recours au STECAL n'est pas recevable et constituerait un contournement d'une disposition réglementaire explicite sur le sujet
- demande de ne pas cibler uniquement les cultures maraîchères comme bénéficiaires d'une potentielle ressource d'irrigation supplémentaire, mais toutes les activités agricoles sans distinction (cf volet « Sécuriser et optimiser la ressource en eau »)
- tient à rappeler que les secteurs bocagers et prairial qualifiés comme espaces remarquables par le SCOT sont essentiellement à vocation agricole et que leur classement risque d'entraîner une traduction réglementaire restrictive pour l'activité agricole. Elle souhaite donc retirer ces espaces de la classification ou ne pas contraindre l'activité agricole dans ces espaces.

### **I.7.d Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Celui-ci émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- de doter les propriétaires d'espaces boisés d'un document de gestion durable avec l'accompagnement du CRPF en vue de gérer durablement les espaces boisés, gestion qui

leur incombe. Il est important que le public comprenne que la gestion des forêts est une activité normale et nécessaire

- le SCOT n'est pas doté d'un diagnostic forestier permettant d'appréhender l'intégration de la forêt dans son territoire ce qui aurait permis de connaître les ressources de bois exploitables et assurer ainsi la santé de la forêt
- les prescriptions du DOO présentent un risque de « surprotection administrative » des forêts, ce qui entraverait leur bonne gestion (cf classement en EBC prescription 31). Un classement en Nf serait préférable
- le bois énergie doit rester un coproduit du bois d'œuvre et non pas une fin en soi
- il est indispensable de veiller à ce que les prescriptions et recommandations permettent l'implantation de places de dépôt/stockage de bois permettant l'exploitation du bois et à l'implantation de routes forestières et de places de retournement (cf prescription 31 du DOO) y compris pour la forêt dunaire.

### **I.7.e La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

demande :

- à ce que le phasage de la consommation d'espaces sur le volet économique dans le rapport de présentation soit mieux expliqué et demande de rééquilibrer les besoins en foncier économique entre les deux périodes (phase 2022-2032 : 72 ha, phase 2032-2040 : 28 ha) afin d'être cohérent avec le ZAN
- à ce qu'un suivi rigoureux de la production de logements et de la consommation d'espace soit fait afin de s'assurer de la réussite des objectifs annoncés
- de compléter l'analyse de la consommation d'espace avec les données relatives aux réserves foncières pour l'habitat et l'économie dans les documents d'urbanisme existants ainsi que la destination des surfaces excédentaires et de procéder à une mise à jour des données relatives au foncier économique devenues obsolètes depuis 2018
- d'augmenter la densité des logements afin de rompre avec le modèle pavillonnaire dominant et de mieux analyser les disponibilités foncières
- de justifier des 9 ha prévus pour le tourisme.

### **I.7.f La région Pays de la Loire**

donne un avis favorable et souhaite que ses observations soient prises en compte :

- Aménagement du territoire : nécessité de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (prescription 39)
- mettre le SCOT en compatibilité avant août 2026 avec le SRADDET modifié
- il est souhaitable d'encadrer l'implantation de panneaux photovoltaïques à même le sol dans les espaces agricoles (règle n°5 du SRADDET)
- Biodiversité
  - mentionner la fiche « dunes, forêts et marais d'Olonne » (Scap 060) du Programme d'actions territoriales (PAT) de la région Pays de la Loire, déclinaison de la Stratégie nationale sur les aires protégées (SNAP)
- propose de rajouter des prescriptions en matière de biodiversité dans les zones d'activités et zones pavillonnaires, afin de conserver ou même créer des conditions favorables dans des milieux plus ou moins anthropisés (refuges pour l'avifaune, chiroptères...), murs ou toitures

végétalisés. Il s'agit de ne pas cantonner la biodiversité aux seuls espaces naturels ou agricoles

- L'eau : apporter des éléments concernant les enjeux tels que la préservation et restauration des milieux aquatiques et humides, améliorer la qualité de l'eau (protection des captages, réduction de certaines pratiques...), améliorer l'assainissement et la pollution de l'eau, limiter les risques liés aux inondations (limiter le ruissellement..)
- Enjeux littoraux (risques, protection) : réduire la vulnérabilité des aménagements aux aléas littoraux et renforcer la résilience du territoire en développant des formes urbaines et des solutions constructives innovantes (constructions sur pilotis/flottantes ..) afin de renforcer l'attractivité du territoire sans augmenter la vulnérabilité face aux aléas
- Climat, air, énergie : mettre en cohérence la prescription relative au nombre de bornes électriques par place de stationnement dans les parkings d'habitation et des bâtiments tertiaires avec les obligations introduites par la Loi d'orientation des mobilités (LOM) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025
- Gestion des déchets : félicite l'Agglomération qui va au-delà des objectifs du SRADDET.

### **I.7.g L'Association pour la Protection de la Nature au Pays des Olonnes**

L'association rappelle l'article 242 de la loi Climat et résilience.

L'objectif d'un accroissement de la population de 12000 habitants à l'horizon 2040 n'est pas motivé et les moyens visant à l'atteindre pas clairement chiffrés, il aurait fallu :

- garantir que la ressource en eau sera effectivement disponible alors que le territoire dépend déjà des territoires voisins
- éviter que la surfréquentation des espaces naturels n'aggrave le dérangement des espèces et leur prévoir des zones de quiétude interdites d'accès
- intégrer dans le schéma des déplacements, les conditions de circulation et de stationnement des 12 000 habitants supplémentaires
- vérifier la compatibilité avec le PCAET de l'accueil de 12000 habitants supplémentaires
- stabiliser la pression touristique
- prévoir l'avenir du territoire face à la submersion marine
- prendre en compte le respect des échéances 2021-2031 de la loi climat et résilience (ZAN)

### **I.7.h Le SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers**

Le SAGE émet un avis favorable et exprime les remarques et formulations suivantes :

- suggère d'être intégré comme observatoire local de l'eau dans les indicateurs 28, 29 et 36
- rajouter une recommandation sur la réalisation d'un inventaire des plans d'eau afin de reconquérir les continuités écologiques quand ils font barrage aux cours d'eau
- corriger la prescription n°5 qui interdit la ... perméabilisation des zones humides... Il s'agit bien d'imperméabilisation
- pour la prescription 26, rajouter le Projet de Territoire pour la Gestion de l'Eau (PGTE) en élaboration qui vise l'équilibre quantitatif entre les ressources en eau et les usages afin de respecter le besoin des milieux naturels...
- reformuler la prescription 25, il s'agit de maintenir toutes les haies et non seulement celles connectées à la rypisylve
- corriger le tableau page 37 du rapport d'évaluation environnementale, la STEP se rejette maintenant en mer via un émissaire et non plus dans le port des Sables.

## **I.7.i Les conseils municipaux**

Les conseils municipaux de l'Ile d'Olonne, Sainte Foy, Saint Mathurin, Vairé, les Sables d'Olonne ont toutes donné un avis favorable au projet de SCOT.

## **I.8 Avis de la MRAe**

La MRAe donne un avis de 21 pages sur le projet de SCOT et émet les remarques et recommandations suivantes :

- les hypothèses prises en compte pour le calcul du nombre de logements à produire ne sont pas explicitées, le chevauchement des 3 phases de constructions de logements peut conduire à un dépassement de l'objectif de population affiché (65 000 habitants pour l'Agglomération en 2040). Cet objectif apparaît au DOO à défaut du PADD
- regrette que les recommandations de la MRAe sur le projet de plan climat air eau et énergie territorial n'aient pas été prises en compte dans l'élaboration du SCOT
- le diagnostic donne une version positive du territoire minorant par endroits des points de fragilité non négligeables (ressource en eau par exemple) ce qui aurait conduit la collectivité à interroger sa réelle capacité d'accueil
- l'ancienneté de certaines données, parfois leur manque, n'est pas conforme au code de l'urbanisme et nuit à la lisibilité des choix effectués. Certains projets annoncés ont déjà été réalisés, ce qui rend le potentiel et l'état des réserves du foncier, notamment dédié au développement économique, difficile à évaluer
- le diagnostic agricole confié à la chambre d'agriculture est inexact en plusieurs points (classement des ZNIEFF, absence de protection des zones humides recensées dans le périmètre du SCOT et de non obstruction au drainage des zones humides dans les sites Natura 2000)
- l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP) n'est plus d'actualité
- certains documents ne sont pas complets (PPRL, PAPI), comme les enjeux environnementaux liés à l'espace maritime (nuisances sonores du port, défaut de prise en compte de la ZICO et du site Natura 2000 marin...)
- les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du SCOT (ex : îlot 2 de la Vannerie, zone économique de Saint Mathurin), les délaisés de l'aérodrome et le schéma directeur Port Olonna 2040 ne sont pas données
- la volonté de conserver un périmètre de SCOT restreint sans coopération franchement affichée avec les SCOTs voisins (Coeur Vendée Océan, Sud Vendée Littoral) aurait pu être expliquée
- recommande de reprendre l'étude des incidences du projet et l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 (pris en compte de façon inégale), en caractérisant les effets attendus, les mesures ERC et les impacts résiduels
- recommande d'ajuster les indicateurs de suivi présentés (à 6 ans pour la consommation foncière malgré d'importance de réduire cette consommation), voire de mettre à jour les valeurs servant de référence (exemple STEP, consommation d'eau...)
- note que le calcul de la consommation d'espace pour la période 2011-2021 s'appuie uniquement sur le chiffrage de la consommation d'espace du portail de l'artificialisation des sols, sans localiser les surfaces prises en compte dans cette estimation ce qui ne donne que des tendances (manque une cartographie)
- la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) devrait également être chiffrée pour la période 2021-2031 (exemple de la zone AUB des Moinardes déjà réalisée)

qui sera comptabilisée pour la période 2021-2031). La consommation foncière maximale de 196 ha pour la période 2020-2040 demande également à être clarifiée, notamment la partie se rapportant aux zonages économiques

- recommande que le projet de SCOT s'inscrive mieux dans le respect de la trajectoire vers l'objectif zéro artificialisation nette en 2050
- suggère de compléter le DOO pour le recensement des zones humides effectué par le SAGE Auzance, Vertonne et petits fleuves côtiers par les documents d'urbanisme locaux
- argumente plusieurs points concernant la biodiversité et sa préservation, notamment les trames vertes et bleues
- le DOO n'identifie pas les «entrées » de ville (traitement paysager)
- certains espaces remarquables ne sont pas identifiés (secteur des Agaures qui présente des espèces protégées)
- il manque le niveau de couverture du territoire par des schémas directeurs et des zonages d'assainissement des eaux pluviales afin de définir toutes prescriptions en ce sens, ainsi que le taux de conformité des assainissements non collectifs
- recommande d'apporter la démonstration que les projets de développement urbains et touristiques pressentis sont bien compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable
- recommande de rajouter un volet relatif à la vulnérabilité du territoire vis à vis du risque de feu de forêt
- une partie des orientations de SCOT et du PCAET sont en retrait par rapport aux trajectoires définie à l'échelle nationale pour contribuer à contenir le réchauffement climatique.

## **I.9 Composition du dossier mis à l'enquête**

Les pièces suivantes ont été présentées à l'enquête :

Pièces administratives :

- Délibération engageant la révision du SCOT en date du 10 novembre 2015
- Délibération du 29 septembre 2017 prescrivant la révision du SCOT
- Délibération du 1er avril 2021 concernant débat sur le PADD
- Délibération du 30 mars 2023 arrêtant le SCOT et tirant le bilan de la concertation
- Avis d'enquête publique
- 1<sup>er</sup> avis dans Ouest France et dans le Journal des Sables
- Avis des PPA :
  - Courriers notification PPA, Avis du Préfet de la Vendée, Annexe à l'avis du Préfet de la Vendée, Avis de la MRAE, Avis de l'APNO, Avis du SAGE, Avis de la Chambre d'agriculture de la Vendée, Avis du CNPF, Avis de la Région des Pays de la Loire, Avis de la CCI, Avis de la commune de l'Ile d'Olonne, Avis de la commune de Sainte-Foy, Avis de la commune de St Mathurin, Avis de la commune de Vairé, Avis de la commune des Sables d'Olonne, Avis de la CDPENAF

Dossier du SCOT

- délibération arrêt du SCOT
- bilan de la concertation
- résumé non technique
- diagnostic et état initial de l'environnement (introduction)

- diagnostic transversal
- diagnostic - livrets thématiques
- explication des choix
- justification de la consommation d'espaces
- articulation avec les plans et programmes
- évaluation environnementale
- indicateurs du SCOT
- Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

## **II L'enquête**

### **II.1 Rencontre avec le maître d'ouvrage**

Celle-ci a eu lieu le 8 septembre dans les locaux de la mairie annexe d'Olonne-sur-mer avec Mme Corriou qui a expliqué au commissaire enquêteur les grandes lignes du projet.

Les dates, heures et lieux pour les permanences ont été décidées conjointement ainsi que les modalités de la publicité. Mme Corriou a pris en charge de diffuser le plus largement possible les avis d'enquête (voir ci-dessous 2.2.a).

### **II.2 Modalités de l'enquête**

Des échanges électroniques ont permis d'élaborer le texte de l'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique ; il s'agit de l'arrêté 2023-048 du président de l'Agglomération des Sables d'Olonne ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCOT) et daté du 14 septembre 2023.

Cet arrêté définit les modalités de l'enquête c'est à dire les dates d'ouverture et de fermeture, les dates et lieux des permanences, les moyens qui permettent au public de consigner ses observations, la publicité de l'enquête...

#### **II.2.a Publicité de l'enquête**

La publicité de l'enquête a été « généreuse » : l'avis d'enquête est paru deux fois dans deux journaux locaux conformément à la réglementation, dans les 15 jours précédant l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci :

Ouest France des 19 septembre et 10 octobre

Les Sables-Vendée Journal des 21 septembre et 12 octobre

L'avis d'enquête était affiché sur la porte extérieure de toutes les mairies de l'Agglomération et les portes extérieures des médiathèques, sur les sites internet des communes de l'Agglomération (avec un lien vers le registre dématérialisé), sur les réseaux sociaux (facebook), sur la messagerie « Quoi de neuf aux Sables » reçu par de nombreux habitants, sur les panneaux lumineux, via les comités de quartiers....

## II.2.b Déroulement de l'enquête

Le siège de l'enquête était situé à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne. L'enquête s'est tenue du lundi 9 octobre au vendredi 10 novembre 2023, soit pendant 33 jours consécutifs.

### Permanences

Les permanences suivantes ont été tenues :

Lieu des permanences	Date et heures
Hôtel de ville des Sables	Lundi 9 octobre 8h30-10h30
Mairie de Vairé	Jeudi 12 octobre 9h30-11h30
Mairie de Sainte Foy	Jeudi 12 octobre 15h30-17h30
Mairie de Saint Mathurin	Lundi 16 octobre 15h30-17h30
Mairie annexe d'Olonne-sur-Mer	Vendredi 20 octobre 17h-19h
Mairie de l'Ile d'Olonne	Lundi 23 octobre 10h30-12h30
Mairie annexe de Château d'Olonne	Mardi 31 octobre 10h00-12h00
Hôtel de ville des Sables	Vendredi 10 novembre 15h30-17h30

### Dossier et registres

Le dossier était disponible en version papier dans toutes les mairies et sur un poste informatique au siège de l'enquête (mairie des Sables). Sa version numérique était consultable sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4886/>

Le public a pu déposer ses observations soit sur le registre « papier » présent dans chaque mairie, soit sur le registre dématérialisé, soit par courrier à l'adresse de l'Hôtel de Ville de la ville des Sables d'Olonne.

Au cours des 8 permanences tenues dans les 7 lieux différents, 6 personnes se sont déplacées, soit :

Une à la première permanence du 9 octobre aux Sables, qui a laissé une observation orale.

Une à la permanence du 31 octobre à Château d'Olonne, qui a laissé une observation écrite.

Quatre personnes à la dernière permanence du 10 novembre aux Sables qui ont contribué au registre en déposant leurs observations.

### Bilan des observations sur les registres

Elles sont numérotées suivant le code : R en ce qui concerne les contributions sur les registres, C pour les contributions sur le registre électronique.

Les registres « papier » (numérotés R1 à 9) ont recueilli :

- 7 observations sur le registre des Sables

- 2 observations sur le registre de Château d'Olonne

Aucune observation sur les registres d'Olonne sur Mer, Ile d'Olonne, Vairé, Saint Mathurin et Sainte Foy, soit au total 9 observations « papier »

Le registre dématérialisé, quant à lui, a totalisé 30 observations (numérotés C1 à C30) dont deux doublons.

Un seul courrier a été reçu.

## II.2.c Résumé des contributions du public

Étant donné le nombre relativement peu important de contributions reçues, un résumé de chacune en a été fait. Les commentaires du commissaire enquêteur (CE) apparaissent en italique. Le maître d'ouvrage auquel il est souvent fait référence apparaît en tant que MO.

### **Registre dématérialisé**

#### **C1- Contribution n°1**

Anonyme, mettant en garde le fait de transformer les habitations (la Chaume) en location court terme (type AirBnB bien que non cité), qui générera plus d'argent mais qui n'apportera rien au quartier ni à la solidarité entre habitants. Cette personne en appelle aux élus afin qu'ils règlent cette question d'argent facile au détriment de logements locaux qui ne nécessiteraient pas de construire sur des terres cultivées.

*Avis du CE : c'est en effet un problème récurrent dans de nombreuses communes, notamment touristiques et tend à réduire la disponibilité de logements abordables aux gens du pays. La question sera posée au MO afin de voir la position de la collectivité sur ce sujet.*

#### **C2- Contribution n°2 de M. Gilles Roger, président de l'Amicale des jardiniers des marchais**

qui rappelle la vulnérabilité du territoire face au dérèglement climatique, il faudra accélérer les stratégies pour y faire face ainsi qu'aux défis environnementaux. Il faut des actes précis et non seulement des paroles de la part des élus qui ont tendance à faire du « green washing ». Plusieurs projets sont problématiques : le rallongement des pistes de l'aérodrome, l'artificialisation de l'espace vert de la « Pétrolière » à la Chaume (projet Nacéo), augmentation de la taxe d'ordures ménagères au lieu d'une redevance incitative, le pavillon de compostage des jardins des marchais à la Chaume très peu utilisé faute de promotion de cette solution au problème du traitement des déchets ménagers.

Cette personne suggère d'inciter à récupérer les eaux pluviales ainsi que l'eau douce de la nappe phréatique qui s'écoule librement au bas de la cale de la rue des Normands à la Chaume.

*Avis du CE : je comprends les préoccupations de M. Roger et les relaiurai au MO. La récupération des eaux de nappes et des eaux pluviales est tout à fait pertinente pour un territoire confronté à un déficit hydrique récurrent.*

#### **C3- Contribution n°3, Anonyme**

en faveur de la mobilité douce et des pistes cyclables en recommandant fortement que celles-ci soient sécurisées contrairement aux pistes réalisées rue de la Croix Blanche aux Sables d'Olonne

sans concertation avec les habitants, il n'y a pas de visibilité ; les vélos et trottinettes électriques exacerbent le problème. Cette personne d'aménager les pistes et sensibiliser les cyclistes.

*Avis du CE : Le MO indique que le plan Vélo 2019-2025 doit prendre ces problématiques en compte.*

#### **C4- Contribution n°4 de M. Philippe Jaminais, président de la DCA des Olonnes**

qui se plaint des nuisances sonores de l'aérodrome 7 mois de l'année avec en moyenne 20 mouvements (soit 40 passages) par jour pour une activité de loisirs qui plus est extrêmement polluante. Il s'étonne que cet aérodrome ne soit pas qualifié dans le PEB (Plan d'exposition au bruit (PEB) des aéroports) et estime que l'Agglomération doit assurer un cadre de vie bénéfique à la santé des riverains.

*Avis du CE : renseignements pris, le PEB ne s'adresse qu'aux aéroports et non aux aérodromes d'où l'absence de cet équipement dans le SCOT. Concernant les nuisances, elles seront relayées au MO mais encourage les personnes préoccupées par l'aérodrome de participer à l'enquête publique prochaine sur le projet d'aménagement de cet équipement.*

#### **C5- Contribution n°5 de M. Yves Wilcox**

qui se demande si le SCOT est réellement cohérent avec l'annonce d'une maîtrise de l'augmentation de la population et les infrastructures telles que l'assainissement, les circuits courts pour l'alimentation. Il suggère de freiner l'augmentation de la population afin de conserver le charme des Sables d'Olonne.

*Avis du CE : l'objectif du SCOT est bien de freiner l'augmentation de la population et de préserver le cadre de vie des populations, et cela en adéquation avec le traitement des eaux usées, l'alimentation en eau potable....*

#### **C6- Contribution n°6 de Mme Martine Leclerc**

qui reprend le questionnement de la C4 sur le PPBE (plan de prévention du bruit dans l'environnement). Cela fait plus de 10 ans que l'association DCA milite pour la pose de réducteurs de bruits alors que les nuisances ne font que s'accroître depuis à cause des activités commerciales qui prolifèrent. Les riverains ainsi que les habitants de la Pironière subissent ces nuisances d'avril à octobre et leurs impôts vont contribuer à rallonger la piste de l'aérodrome qui en plus est très consommateur d'énergie ce qui est paradoxal lorsqu'on demande au public de l'économiser.

*Avis du CE : questionné à ce sujet, le MO indique que les pistes de l'aérodrome sont en mauvais état, elles ne seront que marginalement rallongées afin de les conforter et surtout les sécuriser. Il ne s'agit pas d'augmenter la fréquentation de l'aérodrome.*

#### **C7- Contribution n°7 Anonyme**

qui trouve que le SCOT manque de clarté et d'ambition et de précision dans ses choix stratégiques et qu'il est très en-deça des enjeux du territoire et estime que l'axe 1 du PADD (la transition écologique et énergétique au service du rayonnement du territoire) est très loin des réels enjeux de l'Agglo, tels que le réchauffement climatique, la submersion marine, la fragilité des milieux naturels, la sécheresse, la diminution de la ressource en eau... qui nécessitent une adaptation rapide et concrète comme la limitation démographique (qui ne figure pas au PADD) et la maîtrise de la fréquentation touristique qui a des effets catastrophiques sur l'environnement.

*Avis du CE : les enjeux du territoire mentionnés dans cet avis sont bien évoqués dans le PADD, mais il revient au DOO de prescrire les mesures qui protégeront les espaces remarquables, les mesures pour adapter le territoire au dérèglement climatique...*

### **C8- Contribution n°8 de M. Claude Thiburce**

qui estime que le SCOT manque de précision sur l'augmentation de population, l'urbanisation, la pollution accrue et la nature détruite en conséquence. Il estime que le SCOT ne montre pas les outils qui sont mis en place pour limiter le nombre de logements, la restauration des logements existants, les zones impactées... Quels seront les moyens mis en place pour préserver les zones naturelles face aux impacts anthropiques sur les écosystèmes ? Les nouveaux projets municipaux (Arena, le cours Louis Guédon...), l'afflux massif de touristes, les lotissements, centres commerciaux, les routes, pistes cyclables.. représentent une artificialisation qui se fait au détriment de la nature et du cadre de vie. Le SCOT doit être plus précis dans ses objectifs et mettre en place des actions garantissant leur application. Les beaux discours sont rapidement oubliés et jamais suivis d'actes...

*Avis du CE : voir l'avis du CE à la contribution C7. Le projet de SCOT prend bien en compte l'artificialisation du territoire, la loi Climat et Résilience va devoir tendre vers le zéro artificialisation nette d'ici 2050. Cela veut dire que la seule solution pour construire des logements sera, entre autres, de déconstruire et reconstruire en plus dense.*

### **C9- Contribution n°9 de Mme/M. Dominique Dethier**

Contrairement à ce qui a été publié dans la presse, (et l'avis de la MRAe) l'objectif du SCOT d'atteindre les 54 000 habitants aux Sables d'Olonne en 2040 ne figure pas dans le PADD ni dans le rapport de présentation qui établit le diagnostic et les enjeux du territoire à partir des principaux facteurs limitant cet espace littoral (montée des eaux, submersion, fragilité des milieux naturels, risque incendie lié à la forêt, alimentation, eau..) et qui détermine la capacité d'accueil d'un territoire soumis à la loi littoral. La crise du covid et le réchauffement climatique ont montré l'importance de garder des zones non urbanisées, de planter des arbres pour réduire la température. La montée des eaux océaniques plus rapidement qu'annoncé par le GIEC fait qu'il faudra déplacer les habitations dans la périphérie de la ville. La qualité de vie des habitants doit être préservée.

*Avis du CE : questionné sur ce point, le MO reconnaît que les objectifs chiffrés n'apparaissent pas au PADD, le document sera amendé dans ce sens. Quant à préserver des zones non urbanisées, c'est un des objectifs majeurs du PADD. Le Plan Forêt 2050 sera chargé de planter 1 million d'arbres, afin de contribuer à réduire les effets de la chaleur, préserver et renforcer les trames vertes...*

### **C10- Contribution n°10 et n°11 de M. Yves Boux**

qui possède une résidence face à l'aérodrome et ne peut plus s'y rendre en saison tant les nuisances sonores et olfactives rendent le lieu invivable (ce n'était pas le cas en 1999 date de la construction de son habitation). Et s'insurge que les décideurs ferment les yeux et contribuent à accélérer et développer cette activité au dépend de la santé et du droit de bien vivre de très nombreux habitants. Il suggère que ces engins soient munies de batteries ; leur poids fait qu'au lieu d'emmener 6 ou 8 baptêmes par rotation, il suffira d'en emmener 4.

*Avis du CE : voir les commentaires du CE aux contributions C2, C4 et C6.*

## **C12- Contribution n°12 Anonyme**

qui souligne la contradiction entre les belles intentions exposées dans le SCOT (et mises en doute dans l'avis de la MRAe) et des actes incohérents, comme le projet de confortement de l'aérodrome. Il est temps de revoir ce projet.

*Avis du CE : à noter que le SCOT n'est pas concerné par l'aérodrome. Voir les commentaires du CE aux contributions C2, C4 et C6.*

## **C13- Contribution n°13 de Mme Pascale Leconte**

qui remarque que la révision du SCOT actuelle a pris 8 années pour se concrétiser alors qu'il a fallu 4 années pour son élaboration initiale. Il résulte des données anciennes et obsolètes, en décalage avec la réalité que connaissent les habitants.

Un PADD ambitieux et un DOO sans grand effet. Quelle déception.

Avec 3300 habitants supplémentaires entre 2019 et 2022, elle pense qu'il sera difficile de limiter la population aux 54 000 habitants affichés pour la ville des Sables d'Olonne, soit 11 000 habitants et de 6500 à 7250 logements d'ici 2040. Il suffirait de modifier les règlements des 3 PLU en vigueur (le PLUi étant prévu en 2024/25 qui instaurera la règle de 50 % de logements locatifs sociaux nécessaire pour atteindre les 25 % qu'impose la loi) pour un ralentissement sévère de la construction et une diminution des prix fonciers inéluctable pour les charges foncières des organismes HLM.

La démarche TACCT (Trajectoire d'Adaptation au Changement Climatique des Territoires) de l'ADEME permettant aux collectivités de trouver des outils d'adaptation au changement climatique en fonction de leurs caractéristiques propres n'est nul part évoqué ce qui n'est pas convaincant par rapport aux intentions affichées.

Les 3 principes du PADD dont celui de changement de modèle au profit de l'environnement (...) se fait attendre face à l'espace important consommé pour l'activité économique (cf avis de l'état et de la MRAe), il n'y a pas de cohérence entre la maîtrise de l'urbanisation et les grands projets d'équipement du territoire (salle de sport et spectacle, aérodrome, port Olonna...) et sont contraires au PCAET.

Mme Leconte joint à sa contribution, **un courrier** de 6 pages pour compléter et étayer sa contribution. Dans celui-ci, elle s'appuie sur des textes de loi qui permettent de déterminer la capacité d'accueil d'un territoire soumis à la loi littoral (article L. 121-23). Le DOO indique dans ses prescriptions 31 à 35, traiter largement des dispositions particulières en fonction de la capacité d'accueil compatible avec les enjeux énergétiques et les risques naturels. Or, il ne fait que cartographier les «espaces et secteurs » définis par la loi littoral alors que la méthodologie existe et se fonde sur les capacités à traiter les eaux usées, le potentiel énergétique... Cela aurait permis de valider le choix d'atteindre une population de 65 000 habitants à l'horizon 2040. Le nombre de constructions à l'horizon 2040 entre 6400 et 7250 logements, soit 350/an est bien moindre que dans les 4 dernières années (3000 autorisés). Un moratoire devrait s'imposer pour permettre au moins la constructions des logements sociaux en rattrapage de la loi Alur.

La prescription 26 devrait conditionner l'arrivée de nouveaux habitants par la disponibilité en eau potable du territoire.

Elle se demande si dans les espaces à protéger, les espaces dégradés ou artificialisés seront renaturés.

Il aurait été intéressant de comparer les cartes des pages 39 à 43 du DOO à celles du SCOT de 2008.

L'objectif décidé (mais non étayé) de 12 000 habitants va à l'encontre des objectifs du PCAET (pour les augmentations en CO<sub>2</sub>, pollution, déchets...).

Les trames noires et bleu marine (vie océanique) ne sont pas mentionnées. Rien ne vient stabiliser la capacité d'accueil de Port Olonna qui est même appelé à s'agrandir. La pollution marine se limite à celle du port et pas à celle des scooters des mers....

L'aérodrome ne figure pas dans les équipements à moderniser ni au chapitre des mobilités.

La prescription 77 qui vise à valoriser les sites d'intérêt touristique (patrimoine naturel) permettra néanmoins l'implantation d'activités culturelle, ludique et de loisir...et de stationnements (prescription 78).

Le SCOT se doit de prévoir les conditions de relocalisation des habitations face aux risques littoraux et à la montée du niveau de l'océan. Bien que la prescription 27 aborde le sujet, il est vite remplacé par la couverture offerte par le PPRL qui va prendre le temps d'approfondir la connaissance des risques pour traduire les mesures dans le PLUi. Les zones de repli devraient déjà être pressenties dans les derniers espaces urbanisables en continuité avec l'existant, contrairement à la possibilité ouverte d'une discontinuité. La densité des habitations pourrait se faire en fonction de la situation au regard du PPRL.

En conclusion, le SCOT paraît en deçà des attentes en matière de préservation de la biodiversité et d'adaptation au changement climatique, faute en partie d'avoir diagnostiqué la capacité d'accueil réelle du territoire. Les dispositions réglementaires indiquées ne peuvent suffire à conjurer la pression anthropique sur des milieux littoraux particulièrement fragilisés.

***Avis du CE :** Concernant l'obsolescence des données, cette constatation a été relayée au MO qui prévoit de mettre à jour certaines données (voir 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport). Le CE ne se sent pas compétent pour répondre point par point à des questions techniques concernant les capacités d'accueil du territoire – la plupart des remarques tout à fait pertinentes ont été relayées au MO, qui y a répondu au travers de son mémoire en réponse au procès-verbal d'enquête (voir ce document en annexe de ce rapport ainsi que la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport).*

*Concernant les zones de repli en cas de submersion marine, il s'agit en effet d'un sujet très important pour le territoire, il est largement traité dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport. Quant au rôle du SCOT dans la préservation des espaces remarquables, la résilience du territoire face au dérèglement climatique..., il doit prescrire des mesures qui seront mises en œuvre par le PLUi en cours d'élaboration - toute la difficulté est là et la réussite du plan est également là. Le PLUi devra être contraignant afin de prendre des mesures fortes destinées à préserver ce territoire.*

#### **C14- Contribution n°14 de M. ou Mme Ledrole**

qui trouve inadmissible que les nuisances sonores et environnementales de l'aérodrome ne soient pas prises en compte

***Avis du CE :** Il n'incombe pas au SCOT d'intervenir sur cette question, voir les réponses aux contributions C2, C4 et C6.*

#### **C15- Contribution n°15 de M. Jean Dominique Caruel**

qui reprend les propos de la contribution n°9 concernant la maîtrise de la croissance démographique des Sables d'Olonne et l'obsolescence des données (voir C13). L'augmentation de la population et celle des touristes exercent une pression sur les milieux naturels. Aucun outil n'a été mis en œuvre pour limiter la production annuelle de logements à 350 environ, les moyens de préserver la tranquillité et donc la pérennité des espèces sont absents du DOO, le PCAET n'apporte aucune limitation aux effets énergétiques et carbonés de la mise en œuvre du SCOT car il est en deçà des

dispositions prévues par la loi Climat et Résilience de 2021. M. Caruel reprend la question de la démarche TACCT (voir C13). En conclusion, on ne peut que déplorer l'absence de cohérence entre les discours officiels et les choix exprimés dans ce SCOT et les risques encourus en matière de dégradation du cadre de vie.

*Avis du CE : voir les réponses du CE à C9 et C13.*

### **C16- Contribution n°16 Anonyme**

qui estime que le SCOT est incohérent écologiquement, « nous sommes sur la bonne voie pour nous autodétruire, ce qui pour une ontologie autre que moderne et analogique, n'est pas si mal que cela ».

*Avis du CE : le CE doute que la personne qui a rédigé cette contribution ait lu le projet de SCOT en entier. Elle y aurait vu quelques pistes pour être optimiste.*

### **C17- Contribution n°17 de Mme Josiane Melier**

qui indique que le SCOT ne fait pas mention de ce qui a paru dans la presse avec un objectif de 54 000 habitants en 2040 et qui peine à croire, vu l'augmentation actuelle de la population (environ 1000/an) et celle des constructions, que la population sera limitée à 65 000 pour le territoire. Elle note des incohérences : aucune zone de repli n'est suggérée alors que face aux risques littoraux il faudra inévitablement déplacer la population. L'augmentation de la population aura un impact sur les espaces naturels et la biodiversité mal protégés par le SCOT qui néanmoins autorise des équipements supplémentaires pour les promeneurs, et augmentera les émissions de CO<sub>2</sub>, la production de déchets, la consommation d'eau...Il faut donc maîtriser la démographie.

Il a fallu 8 ans pour élaborer cette révision de SCOT, il aurait fallu actualiser les données. Le TACCT de l'ADEME n'est pas évoqué dans le SCOT ni le PCAET.

Certains projets (Port Olonna, agrandissement de l'aérodrome) vont à l'encontre d'une diminution de la consommation d'énergie et émission de CO<sub>2</sub>.

Il y a donc un manque de cohérence entre les discours et le SCOT présenté.

*Avis du CE : cette contribution reprend l'argumentaire de la contribution C13 – les questions ont été relayées au MO et font l'objet de commentaires dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport.*

### **C18- Contribution n°18 Anonyme**

qui préconise d'arrêter l'urbanisation et le bétonnage au profit de la terre qui est un bien commun à préserver afin que la biodiversité qui nous est indispensable puisse prospérer.

*Avis du CE : il s'agit bien du rôle du SCOT – sans lui, le bétonnage a toutes les chances de perdurer.*

### **C19- Contribution n°19 de M. ou Mme Cartron**

qui explique que la multiplication des activités lucratives annexes de l'aéroclub à l'aérodrome génèrent la quasi totalité des nuisances et que c'est bien celles-ci qu'il faut stopper et ne pas rénover l'aérodrome qui fait la part belle à ces activités. L'article du président de l'Agglomération sur ce sujet dans le bulletin de la ville et l'Agglomération du 3 novembre n'a pas convaincu les riverains de l'aérodrome. Le SCOT omet d'aborder le sujet de l'aérodrome ce qui est un oubli important qu'il faut absolument palier dans le document final.

*Avis du CE : voir l'avis du CE aux contributions C2, C4 et C6 et la 2<sup>ème</sup> partie de rapport sur cette question.*

## **C20- Contribution n°20 de Serge**

qui fait part de ses réflexions sur le DOO :

- Bordeaux n'est pas cité comme attracteur métropolitain alors que le parc d'attraction du Puy du Fou l'est,
- concernant les ruisseaux du Tanchet, du Puits Rochais et de la Combe (prescription 5), il suggère de les entretenir voire maîtriser le foncier tout autour et restaurer leur lit majeur et mettre les rives en valeur. Cela en ferait une ceinture protectrice. Et pour le manque d'eau, il propose de ralentir leur flux afin que l'eau pénètre mieux dans le sol ou éventuellement récupérer les trop plein en hiver et l'envoyer vers les barrages (prescription 26 et cf projet Jourdain).
- concernant la prescription 6 et la création d'une « ceinture forestière protectrice » autour de la commune (plantation d'un million de plantations). Il indique que déjà un tiers de ces plantations sont mortes suite à la sécheresse et au manque d'arrosage (assimilé à de la « maltraitance végétale »). Il faut donc un engagement plus fort dans le SCOT.
- prescription n°19, prévoir des panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments publics dans le cadre de la rénovation énergétique ainsi que des récupérateurs d'eau de pluie pour arroser les espaces verts
- prescription n°25, le SCOT a-t-il réalisé un état des lieux des zonages des eaux pluviales ?
- les terrains nécessaires ont-ils été ciblés pour l'éventuel dessalement de l'eau de mer ?
- prescription n°37, propose d'intensifier les procédures de préemption dans les quartiers vieillissants pour permettre la construction de logements neufs à loyer modéré
- prescription n°61, ne pas ouvrir de nouvelle zone urbanisable dans le domaine économique sans que soit priorisé l'utilisation des friches artisanales ou industrielles existantes.

***Avis du CE :** le CE remercie Serge de toutes ces propositions qui ont été relayées au MO et qui en a effectivement conservé quelques unes (voir la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport).*

## **Contribution n°21 Anonyme**

estime que le SCOT est une initiative positive qui toutefois ne prend pas en compte certains projets. Des données trop anciennes limitent l'ensemble de l'analyse. L'extension de l'aérodrome n'est pas évoquée alors qu'elle a un important impact sur l'environnement, l'artificialisation (2,9 ha) et le bruit. Le PEB n'évoque que le bruit provenant de la circulation routière (et datant de 2013, ces mesures sont obsolètes). La faune et la flore sont doublement impactés : artificialisation et bruit pour la faune.

En conclusion, l'intention du SCOT qui « met en œuvre un niveau de protection fort pour les espaces naturels et agricoles et diminue très fortement la consommation d'espace » n'est pas remplie d'autant que le débat sur le PADD en avril 2021, qui affichait la volonté de réduire la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine est mise à mal avec le projet d'extension de l'aérodrome.

***Avis du CE :** pour l'aérodrome, voir les avis du CE aux contributions C2, C4 et C6 et le CE encourage cette personne à intervenir lors de l'enquête publique sur le projet d'aménagement de l'aérodrome.*

## **Contribution n°22 de M. Jacques Jadaud**

*(venu à la première permanence et qui dépose son observation transmise de vive voix, elle résulte de rencontres informelles menée auprès des habitants de l'Agglomération et notamment dans le cadre du comité consultatif du quartier dont il est membre).*

Le SCOT dans sa déclinaison concrète devra veiller à un développement équilibré des communes constituant l'Agglomération, pour répondre aux grandes orientations stratégiques. Le PCAET, le plan forêt 2050, le projet du cours Louis Guédon... visent à aménager des espaces verts nécessaires aux habitants de l'Agglomération pour une ville assez « minérale ». D'autres actions concrètes consisteraient à embellir voir végétaliser les toitures terrasses et les façades d'immeuble ce qui aura, entre autres, un effet bénéfique sur la santé.

Il suggère des mesures pour réduire le bruit :

- en limitant la vitesse des véhicules y compris dans les lotissements,
- planter une végétation adaptée au climat en bordure des routes,
- proposer des dispositions constructives nécessaires en matière acoustique pour les constructions proches des axes routiers,
- mettre les bâtiments publics en périphérie de la ville pour faciliter leur accès en voiture mais également par les transports publics et pistes cyclables ; ceci éviterait de nombreux véhicules vers le centre ville.

Avoir un plan de déplacement pour les véhicules motorisés afin qu'ils évitent de traverser les lotissements comme « itinéraire bis » lorsque les voies principales sont encombrées, limiter les véhicules au centre en construisant plusieurs parkings à la périphérie accompagnés de bus gratuits pour s'y rendre.

Pour le fret, constituer un hub permettant les livraisons par des véhicules légers, évitant ainsi les poids lourds dans le centre. Promouvoir auprès de la ville et des entreprises l'utilisation d'équipements moins bruyants (groupes froid, compresseurs, souffleurs de feuilles...), poursuivre la politique de prévention auprès des utilisateurs de deux roues motorisés (« trafiqués ») et durcir les sanctions, entretenir les plaques d'égout et assimilés qui génèrent parfois des nuisances sonores.

Le slogan « Une Agglomération apaisée, chut c'est l'été » pourrait être utilisé afin de conserver un cadre de vie apaisé pour la population ; il en va de la santé des habitants. Les deux roues, scooters de mer, night clubs en cœur de ville, animations musicales de rue... autant de nuisances que les médiateurs de ville et les policiers municipaux devraient limiter. Il propose qu'un groupe de travail réunissant citoyens, commerçants et représentants de la ville s'attelle à la lutte contre les nuisances sonores.

***Avis du CE :** voir la 2<sup>ème</sup> partie du rapport où certaines propositions de M. Jadaud ont été discutées. Le CE comprends bien la difficulté à être en milieu urbain bruyant, il lui semble pourtant que l'Agglomération est dans une démarche de centre ville apaisée, où la circulation automobile sera largement réduite etc.. Il appartient peut-être aux comités de quartier d'être force de proposition pour créer ce groupe de travail.*

**Contribution n°23 de M. Jacques Jadaud,** qui redépose le même document que dans la contribution n°22.

#### **Contribution n°24 Anonyme**

qui souligne que le SCOT est incomplet car il ne mentionne pas les nuisances dues au trafic aérien de l'aérodrome des Sables-Vendée.

***Avis du CE :** voir les avis du CE aux contributions C2, C4 et C6.*

#### **Contribution n°25 Anonyme**

qui estime que le SCOT est rempli de belles paroles loin de la réalité que vit la population : rue défoncées, trottoirs impraticables, espaces verts misérables, nuisances sonores insupportables...

**Avis du CE** : il appartiendra au PLUi de mettre en œuvre les objectifs annoncés dans le SCOT. Le CE suggère à cette personne de bien suivre l'élaboration de ce document fondamental au territoire et de participer à l'enquête publique lorsqu'elle sera mise en œuvre (2025?).

### **Contribution n°26 Anonyme**

qui semble répondre à la contribution précédente et qui pense que son auteur, comme lui, habite la Chaume.

### **Contribution n°27 Anonyme**

qui reprend les termes de la contribution n°13 concernant : l'obsolescence des données chiffrées du SCOT, les risques littoraux et la nécessaire zone de repli, l'augmentation de la population qui aura forcément des conséquences délétères sur les espaces naturels, mais aussi sur la consommation en eau, la production de déchets, les émissions de CO<sub>2</sub>...il faut absolument maîtriser l'augmentation de la population. L'extension prévue de l'aérodrome de 2,9 ha n'est pas mentionné dans le SCOT, le PEB datant de 2013 ne mentionne même pas les nuisances sonores de cet équipement qui a, en plus de l'imperméabilisation d'une grande surface, nuit à la faune voisine. Malgré les discours officiels, le SCOT manque de cohérence et risque de dégrader le cadre de vie actuel.

**Avis du CE** : voir les réponses apportées aux contributions C2, C4 et C6 ainsi que C13.

### **Contribution n°28 de M. Jacques Chatelais (membre du Comité Consultatif des Quartiers Centres) et M. Michel Chareyron, tous deux membres du collectif Quartier Résidentiel des Flets.**

L'association s'appuie sur des extraits de discours ou de parutions locales (...) pour montrer les intentions du maire des Sables et de son équipe pour la ville : apaisée, respectueuse de son patrimoine naturel, de son cadre de vie et de sa population. La végétalisation de la cours Louis Guédon (projet à 30 millions d'euros) pour en faire le poumon vert de la ville de Sables ne semble malheureusement pas concerner le quartier résidentiel des Flets, où résident les membres de l'association. Il semble qu'il y a un écart entre les grandes déclarations et promesses et le développement de la ville qui s'est faite au détriment de la qualité de vie de ce quartier ; leurs alertes ne sont pas entendues. Des échanges depuis 2017 avec la mairie a résulté en quelques aménagements insuffisants (pose de bacs à fleurs pour ralentir la circulation...) et le quartier n'est toujours pas apaisé d'autant que les automobilistes et même des engins de plus de 3,5 t se reportent sur les petites rues du quartier (*Barbotinière, Mère Térésa*) pour éviter les boulevards et ronds-points saturés. L'aménagement de la zone Vannerie 2 ne fera qu'accentuer ce phénomène. Lors de l'enquête publique concernant ce projet, l'association a proposé qu'une voie de délestage soit mise en place pour faciliter l'écoulement des véhicules sur le boulevard du Vendée Globe en direction de la Roche mais il n'en a pas été tenu compte et aucune mesure a été prise. A quoi servent donc les enquêtes publiques ? Pourquoi faut-il toujours aller jusqu'à la confrontation pour se faire entendre par les élus ? La future construction d'un logement collectif ne fera qu'accentuer les problèmes de circulation et de bruit, que deviendront les arbres de plus de 50 ans, où sera la qualité paysagère et urbaine à l'échelle de ce quartier ? Que donnera la vue d'un R+3 ou 4 sur les jardins ?

Les vélomoteurs 50cc « trafiqués » ne font qu'exacerber le problème : il faudrait les contrôler, les sanctionner, les éduquer.

Le SCOT doit afficher la détermination claire et ambitieuse de l'Agglomération pour respecter les habitants qui souhaitent vivre paisiblement, développer un cadre de vie de qualité pour les résidents et pas seulement pour les estivants et touristes, préserver la santé de la population, répondre aux grandes orientations stratégiques du futur sans pour autant négliger et détériorer la qualité de vie des habitants. L'Agglomération pourrait prendre exemple sur les villes ayant une politique ambitieuse de prévention du bruit en contrôlant drastiquement la vitesse et le bruit des échappements des deux-roues (chicanes arborées, détecteurs de vitesse, radars tronçons, voies sans issue, mesures contraignantes afin que les voies au travers des lotissements ne soient plus des « itinéraires bis », interdictions sauf aux riverains...).

En conclusion, ils souhaitent que M. le maire et président de l'Agglomération tiennent leurs promesses de voir leurs concitoyens vivre dans un environnement apaisé.

**Avis du CE :** *Le CE comprend bien la question concernant le report des automobilistes au travers des quartiers d'habitations, elle est traitée en 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport. Le MO explique que les flux de circulation ont été aménagés dans certains quartiers (sens uniques..) afin de modifier ces pratiques, mais il semble que cela ne soit pas suffisant. L'Agglomération va également s'engager dès 2024 dans l'élaboration d'un plan de déplacement simplifié (PDMS). Les questions de report sur les voies pourront être examinées dans ce cadre car elles ne relèvent pas de la compétence du SCOT.*

### **Contribution n°29 de Jacques Chatelais**

cette contribution est la même que la précédente (déposée donc 2 fois sans doute par souci de transmission)

**Contribution n°30 de Mme Dupire** et au nom du Collectif de défense des intérêts des habitants du périmètre Ajoncs-F. Mitterrand-Pavots-Cyclamens ... est venue l'expliquer au cours de la dernière permanence aux Sables d'Olonne. Sa déposition s'accompagne de 6 pièces jointes.

Elle rappelle la définition d'un SIP (secteur d'implantation périphérique) qui concerne leur quartier du SIP « Les Fruchardières » qui se trouve face au centre commercial Ylium et sa zone commerciale. 3 propositions concrètes sont proposées en cohérence avec le SCOT et l'intérêt général :

1- qu'aux abords de cette SIP, la création des nouveaux commerces soit désormais concentrée dans la Zone Industrielle des Fruchardières, où se trouvent de nombreuses friches industrielles déjà artificialisées afin de ne pas remplacer des quartiers d'habitat avec jardins de plein terre (cf OAP sud Mitterrand et prescription 90).

2- le caractère multi-fonctionnel du rond-point « Ylium » rond-point majeur d'entrée de ville, est dangereux pour le piétons et deux-roues, polluant... Il est impératif de le sécuriser à l'aide d'une passerelle, sous-terrain... De plus, il constitue une barrière pour les quartiers au sud et au nord du boulevard.

3- une pétition de 200 signatures a été déposée lors de l'enquête publique sur la modification 4-11 du PLU d'Olonne sur mer, contre le projet d'OAP Sud-Mitterrand. L'Agglomération a indiqué que cette demande ne peut être examinée que lors de la révision du SCOT ou PLUi d'où la demande actuelle.

Le collectif estime que cette OAP n'est pas compatible avec le SCOT et estime qu'il a amplement contribué à l'effort de densification demandé.

**Avis du CE :** *les 3 points de cette contribution ont été relayées au MO au travers du procès-verbal d'enquête et font l'objet d'une discussion dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport.*

## **Registre d'enquête de la ville des Sables d'Olonne**

### **R1 - Observation orale de M. Jadaud, permanence du 9 octobre**

membre du comité de quartier centre venu expliquer ses points de vue tout en indiquant qu'il déposerait une contribution sur le registre d'enquête numérique.

Il explique sa vision de la ville, dont l'évolution de ces trois dernières années lui paraît positive. Il suggère que dans le cadre du ZAN, la ville devrait faire construire des petits immeubles pourvus de terrasses importantes (pour palier le manque de jardin), des maisons mitoyennes évolutives gardant la possibilité d'y insérer un ascenseur lorsque les habitants prennent de l'âge. Et concernant les zones économiques, il serait utile de mutualiser les parkings (exemple à la Chaume avec le super U et le cinéma) et les arborer. Il décrit le bruit de la ville dans le centre en période estivale qui est pénible : concerts trop sonores sur le remblai, boîte de nuit...) - il faudrait le réglementer. Les grands projets tels que Port Olonna, la cour Guédon programmés sur les prochaines années vont permettre une cohérence d'ensemble à la ville et il y est tout à fait favorable.

*Avis du CE : voir l'avis du CE à la contribution C22 de M. Jadaud. Ses propositions sont intéressantes et ont été relayées au MO dans le procès-verbal d'enquête.*

### **R2- Observation n°2 de M. Michel Vrignaud déposée le 26 octobre**

concernant sa parcelle B1749 au Château d'Olonne, initialement prévue pour faire un bassin d'orage (dont les travaux sont maintenant terminés) se retrouve isolée et sans utilité. M. Vrignaud est âgé et voudrait régulariser la situation de cette parcelle qui est inutilisable en l'état. Il envoie également un courrier pour étayer sa demande.

*Avis du CE : cette contribution est hors-sujet par rapport à l'enquête qui concerne le SCOT car il s'agit ici de droit du sol. Le MO indique que cette requête sera examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et le CE suggère à M. Vrignaud de participer à l'enquête publique qui aura lieu à ce sujet (en 2025?).*

### **R3- Observation n°3 de M. Jean-Jacques Poussard habitant les Sables d'Olonne, déposée le 30 octobre**

qui n'a pas pu consulter le dossier dans des conditions favorables (la salle d'accueil de la mairie est bruyante, il est difficile de se concentrer). Dans le document 1.6 (livrets thématiques), il n'y trouve pas les mesures d'adaptation nécessaires face à l'élévation du niveau de la mer et aux submersions marines qui vont s'amplifier dans les décennies à venir. Il ne trouve aucun éclairage dans le document 1.10 (Evaluation environnementale), l'action 1.5 « Préserver le milieu marin » est très vague. Par contre le SCOT entend développer et affirmer le tourisme littoral, comment cela se concrétise-t-il ? Par plus de bateaux, scooters des mers ? l'action qui consiste à ériger des murs de sable pour protéger les commerces protège-elle la mer ? Et en quoi le fait de développer l'aéronautisme en agrandissant l'aérodrome va-t-il améliorer la qualité de l'air et indirectement la santé humaine, l'environnement et le bien être de la population ?

*Avis du CE : Il est regrettable que M. Poussard n'ait pas pu regarder le dossier dans des conditions satisfaisantes, la mairie aurait dû lui proposer un local adéquat. Les questions de M. Poussard ont déjà fait l'objet d'avis du CE dans les contributions C2 , C4, C6, C13 et font l'objet de commentaires dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport.*

**R4- Observation n°4 de Mme Elisabeth Bauchot** habitante des Sables d'Olonne, déposée le 10 novembre

qui trouve que le SCOT n'est pas réellement une révision mais plutôt qu'il acte ce qui a déjà été décidé. Plus de béton et de logements au détriment des sites naturels exceptionnels. Mme Bauchot n'a rien lu sur l'adaptation ou les choix dans le SCOT concernant le changement climatique. Manque de cohérence entre les discours et le document.

*Avis du CE : le CE estime que si Mme Bauchot avait lu en détail le DOO, elle y aurait trouvé des réponses à ses interrogations. Il reviendra au PLUi de mettre en œuvre les objectifs du SCOT, il devient donc un document fondamental.*

**R5- Observation n°5 de l'APNO** (Association pour la Protection de la Nature au Pays des Olonnes) déposée en main propre par son président M. Patrick Guéguen, association déjà consultée en tant que PPA.

Il semble qu'il y a incohérence entre les communications faites par la mairie des Sables concernant la volonté de maîtriser la croissance urbaine alors que la MRAe signale que l'objectif d'atteindre 54 000 habitants en 2040 ne figure pas dans le PADD ni dans le rapport de présentation qui établit le diagnostic et les enjeux du territoire à partir des principaux facteurs limitants de cet espace littoral : montée des eaux et submersion, fragilité des milieux naturels, risque incendie lié à la forêt.... Ces données servent à déterminer la capacité d'accueil d'un territoire soumis à la loi littoral et le SCOT doit évaluer la compatibilité du projet de territoire avec celle-ci ; celle-ci manque gravement, pourtant il serait un gage de sécurité pour les habitants.

L'APNO reprend la question concernant l'actualisation des données sur lesquelles le SCOT est fondé (voir CPar ailleurs, la révision engagée depuis 2015 s'appuie sur des données qui n'ont pas été actualisées alors que le territoire a considérablement changé dans ces 8 années et aucune donnée relative au nombre de logements construits pendant cette période n'est disponible.

En conclusion, l'obsolescence des données ne traduisent pas les intentions de maîtriser la consommation d'espace et la croissance urbaine ce qui tendrait à « berner » la population sur les capacités réelles du territoire à accepter l'accroissement de population et démontrer ses capacités de résilience face aux défis cités ci-dessus.

*Avis du CE : le CE a relayé la question concernant l'absence d'objectifs démographiques chiffrés dans le PADD et le MO indique que le document sera amendé dans ce sens (voir 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport et mémoire en réponse du MO en annexe). Voir également l'avis du CE à la contribution C13 sur l'actualisation des données.*

**R6- Observation n°6 de Mme. N. Barot**, membre de l'APNO qui complète l'observation précédente sur le registre : en ce qui concerne les trames vertes et bleues (TVB), le recensement a été fait en 2013 lors de l'élaboration du SRCE et n'a pas été réactualisé depuis. Les cartes p. 418 et 445 (du livret thématique) sont floues, les détails sont indistincts alors que ces trames sont essentielles pour la biodiversité et relient les zones sensibles Natura 2000 et le bocage.

*Avis du CE : le MO indique que les données sur le recensement des trames a été consolidé et complété depuis 2013. Concernant les cartographies, il est exact qu'elles sont imprécises car un travail plus fin sera demandé lors de l'élaboration du PLUi.*

**R7- Observation n°7 de M. Didier Tarral**, ancien architecte en chef et urbaniste de ville des Sables d'Olonne, qui dépose son courrier en main propre et l'explique longuement (*par souci de commodité, les commentaires du CE apparaissent dans le texte de cette contribution en italique*).

1- M. Tarral rappelle l'importance du SCOT chargé de définir le cadre et les conditions de vie de la population et qu'il s'imposera à de nombreux documents d'urbanisme (PLUi, PLH...). Il rappelle la mise en garde de M. Jacques Chirac au sommet sur la terre de Johannesburg en 2002 sur le dérèglement climatique, le temps est plus que compté pour agir afin de tenter d'enrayer un phénomène qui s'accélère, les prévisions à l'horizon 2100 devraient être ramenées à 2050 voire 2030.

2- il rappelle les modalités de la concertation qui a accompagné l'élaboration du SCOT et estime qu'elle s'apparente plus à de l'information, voire de la communication (cf la définition Wikipedia du mot « concertation »), lorsque lors d'ateliers de travail de durée très réduite (élaboration du DOO) les données présentées dans des documents préétablis (par exemple l'objectif de 54 000 habitants) ne pouvaient être débattus. Le peu de public présent témoigne d'un défaut de stratégie de mobilisation du public.

3- il partage les avis des PPA (M. le préfet et services, la MRAe...) et du public et ajoute :

- sur les objectifs démographiques, il rappelle certains objectifs chiffrés du diagnostic (augmentation de la population, proportion de retraités, la construction de logements, le besoin de restructurer l'urbanisme en quartiers multifonctionnels qui privilégieraient les courtes distances et la mixité sociale). Il critique l'objectif de faire de l'Agglomération « la grande station balnéaire de la côte Atlantique » car cela ferait venir encore plus de monde, ce qui est corroboré par la construction de l'Arena pouvant accueillir jusqu'à 20 000 spectateurs (soit 40 % de la population des Sables). Ceci a été relayé dans le procès-verbal de l'enquête.

Il fait les suggestions suivantes :

- il faut plus de logements à coût moins élevé pour pallier le besoin d'environ 4000 logements sociaux : *c'est un des enjeux du SCOT*
- c'est l'absence de stratégie foncière et d'aménagement qui a conduit à l'envolée du coût du foncier : *le CE n'est pas certain que cela en soit l'unique cause, la rareté du foncier et l'attractivité du territoire en sont également responsables*
- l'augmentation inéluctable de la circulation routière à l'horizon 2040 et tout ce qu'elle entraîne (pollution, bruit...) fait que la ville exerce une pression grandissante sur son environnement et contribue à sa dégradation : *les mesures mises en place par l'Agglomération (ville apaisée, parkings relais et navettes...) devraient participer à réduire ces nuisances*
- le manque de certaines considérations et l'absence d'alternatives de développement et de solutions (cf l'association Frugalité heureuse et créative) ne conduisent pas à favoriser une véritable délibération citoyenne : *il faut du temps pour changer les mentalités non seulement des élus mais de la population elle-même. En situation d'urgence, cela peut aller plus vite*
- il y a contradiction une politique démographique qui conduit au vieillissement de la population qui aspire à vivre au calme et celui de faire venir toujours plus de monde toute l'année ce qui conduira forcément à des tensions entre ces deux parties : *c'est une remarque pertinente. Le projet de SCOT envisage de mettre en œuvre des solutions de logements pour pouvoir accueillir une population plus jeune mais qui aujourd'hui n'a pas les moyens de se loger ; cela équilibrera mieux la répartition des classes d'âge de la population.*
- quelques éléments financiers auraient pu être apportés pour éclairer la réflexion : *il semble au CE que ceci n'a pas lieu d'être dans un projet de SCOT.*

4- en conclusion, le SCOT s'assimile à du marketing visant à justifier les choix opérés notamment de « vouloir monter en gamme » qui s'apparente à promouvoir « toujours plus »

plutôt que d'envisager l'enjeu primordial lié à la bascule en cours du monde, voire son effondrement. Le projet de SCOT a des objectifs surannés dans le contexte actuel et devrait renforcer la résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique (montée du niveau de la mer, la relocalisation de la ressource alimentaire ou le développement de la mise en « commun » au travers de réseaux de solidarité. *C'est le point de vue de M. Tarral*

Suite à l'alerte de GIEC, il faut sans attendre adapter la ville en mettant l'intérêt général au cœur de l'action publique afin de répondre à « quels enjeux pour notre ville nouvelle et notre Agglomération » et « de quoi seront-elles plus riches et plus fortes à l'horizon d'une ou deux générations ». Il n'est pas sûr que le projet de SCOT y réponde ni que les sablais y souscrivent au vu de leur faible taux de participation, notamment lors de la concertation empreinte de « green washing ». Le sujet du territoire face au dérèglement climatique est amplement discuté dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport.

Finalement, il suggère qu'une votation soit conduite afin de mesurer l'accord ou non à la présente enquête publique et à sa légitimité.

*Avis du CE : voir les commentaires en italique dans le texte.*

## **Registre de Château d'Olonne**

### **R8 – Observations de M. ou Mme T. Desplanques** déposée le 25 octobre

1- qui partage les résultats de la concertation sur la protection des espaces naturels (TVB), la diversification de la typologie d'habitats, l'importance du vélo. Il est inquiet sur la consommation en espaces naturels du projet et bien qu'il reconnait la baisse significative du rythme des consommations, il suggère d'être encore plus ambitieux.

2- qui estime qu'il n'y a pas de vue d'ensemble dans les aménagements pour les vélos (pistes cyclables) et demande si un plan (ou schéma directeur) vélo est à l'ordre du jour pour avoir une vue d'ensemble

3- il n'a pu lire les 1000 pages du SCOT et se demande si l'offre médicale, écoles, crèches suivront les évolutions de la population

*Avis du CE : Pour la consommation des espaces naturels, le PLUi en cours d'élaboration devra être contraignant et appliquer les objectifs du SCOT en la matière. Il existe bien un plan Vélo 2019-2025 qui donne cette vision d'ensemble à ces aménagements (voir les commentaires sur ce sujet dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport). Par ailleurs, le projet de SCOT envisage bien sûr de mettre en adéquation l'augmentation de la population avec l'offre de services et équipements.*

### **R9 – Observation de (signature illisible) déposé le 31 octobre** pendant la permanence

- qui indique que les données du SCOT ne sont pas actualisées

- que la démarche TACCT de l'ADEME n'est pas mentionnée dans le SCOT ni le PCAET

- ne sont pas mentionnés dans le PADD ni le rapport de présentation, la montée des eaux et la submersion, la fragilité des milieux naturels, le risque incendie et la dépendance à l'eau et se demande comment peut-il discerner les risques encourus en matière de dégradation du cadre de vie aux Sables.

*Avis du CE : ces questions ont déjà été évoquées, notamment dans l'observation C13 . Voir les commentaires du CE à cet avis.*

## **Courriers**

### **1- Courrier de Monsieur Michel Vrignaud**, daté du 2 novembre 2023

Ce courrier vient appuyer son observation déposée le 26 octobre sur le registre des Sables d'Olonne (R2). Il explique qu'il possède la parcelle B1749 en indivision avec sa sœur Mme Crochet et qu'il voudrait régler la situation de cette parcelle au plus vite.

*Avis du CE : voir l'avis du CE sur la déposition de M. Vrignaud sur le registre des Sables d'Olonne en R2.*

## **II.2.d Procès-verbal de synthèse de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a soumis son procès-verbal de synthèse de l'enquête et des avis des PPA au maître d'ouvrage le 20 novembre 2023 dans les locaux de la mairie annexe de la Jarrie à Olonne-sur-Mer. Le maître d'ouvrage y a répondu électroniquement le 4 décembre, soit 15 jours après la remise du PV.

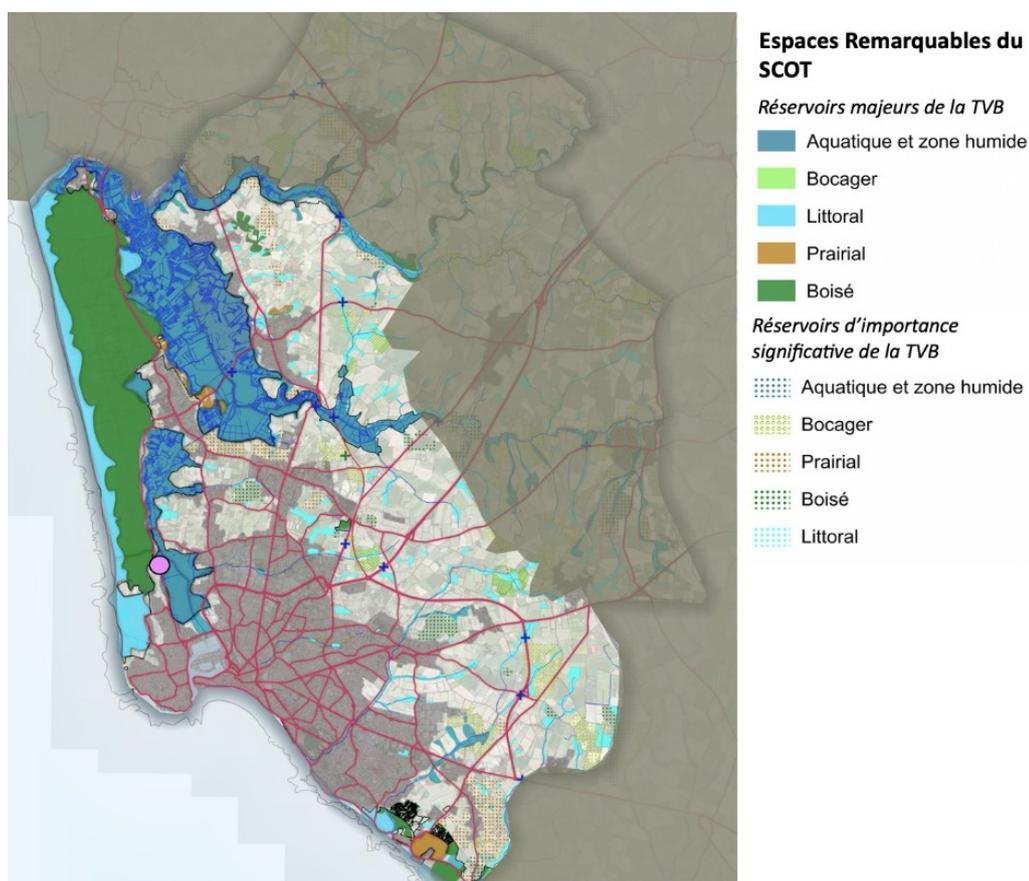
**Les commentaires et avis** du commissaire enquêteur font l'objet de la deuxième partie de ce rapport.

Fait à Saint Gervais, le 10 décembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Amat', with a large, sweeping flourish at the bottom.

Le commissaire enquêteur, M. AMAT

Département de la Vendée  
Rapport d'enquête publique  
Projet de SCOT de l'Agglomération  
des Sables d'Olonne  
9 octobre – 10 novembre 2023



2<sup>ème</sup> partie : Commentaires et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : M. AMAT

Décembre 2023

## **III 2<sup>ème</sup> partie du rapport**

### **III.1 Objet de l'enquête**

Le projet d'élaboration du schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'Agglomération des Sables d'Olonne est porté à l'enquête. C'est un document de planification qui présente à l'échelle des cinq communes de l'Agglomération, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire (habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage..) pour les 15-20 ans à venir (horizon 2040) dans une perspective de développement durable. Il doit anticiper les conséquences du dérèglement climatique, les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique... et doit tenir compte des nouvelles exigences législatives.

Le SCOT s'impose aux documents d'urbanisme et notamment au Plan Local d'Urbanisme inter-communautaire (PLUi) qui est en cours d'élaboration.

### **III.2 Historique du projet de révision du SCOT**

Le SCOT initial approuvé en 2008 a été élaboré suivant le périmètre dit « du canton des Sables d'Olonne » composé de 6 communes réparties en deux communautés de communes (CC) : la CC des Olonnes (Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer) et la CC de l'Auzance et de la Vertonne (l'île d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé). Les périmètres des EPCI ayant évolué, une révision du SCOT a été prescrite en novembre 2015 afin d'en tenir compte.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le SCOT est porté par les Sables d'Olonne Agglomération, une communauté d'agglomération composée de 7 communes (celles listées ci-dessus plus la commune de Saint Mathurin). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune nouvelle des Sables d'Olonne se substitue aux anciennes communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-mer qui ne font donc plus qu'une seule commune, portant le nombre de communes de l'Agglomération à 5.

Ce sont ces changements qui ont motivé la révision du SCOT.

### **III.3 Le territoire en quelques mots**

L'Agglomération des Sables d'Olonne est située en sud Vendée sur le littoral à environ 37 km de la Roche-sur-Yon, à environ 90 km au sud de Nantes et à 90 km au nord de la Rochelle.

Pourvu d'une large façade maritime, le territoire présente de par sa géologie et géographie, une grande diversité de paysages et d'espaces remarquables tels que dunes, forêts, marais, bocage... (voir page de garde de cette 2<sup>ème</sup> partie de rapport) qui contribuent à de nombreuses contraintes tels qu'un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), un PAPI (Programme d'Action et de Prévention des Inondations), le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Loire Bretagne et auquel le SCOT doit être compatible), des zones humides, des zonages environnementaux... et la loi littoral. Des trames vertes et bleues, notamment le long des cours d'eau relie l'arrière pays au littoral.

De nombreuses protections environnementales sont recensées dont des sites classés, des sites Natura 2000, un arrêté de protection de biotope, une zone humide d'importance majeure et des zones humides inventoriées localement, des ZNIEFF de type I et II et des espaces à préserver au titre de la loi littoral.

Le territoire est marqué par une urbanisation très forte autour de la ville des Sables en contraste avec le rétro-littoral, peu dense.

### III.4 Le projet de SCOT

Le SCOT devra organiser le développement urbain et économique tout en préservant les ressources naturelles décrites ci-avant et en maîtrisant la consommation d'espace.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 renforce les objectifs du SCOT dans sa dimension de protection de l'environnement et il doit respecter les principes de développement durable :

- le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- le principe de lutte contre l'étalement urbain et de respect de l'environnement comme les corridors écologiques.

Il est composé principalement de **trois documents** :

- **le rapport de présentation** qui regroupe l'ensemble des études et des analyses permettant d'assurer la connaissance du territoire (diagnostic assorti de 5 livrets thématiques) et de son évolution prévisible. Il permet d'identifier les forces et faiblesses de celui-ci. Il justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD et le Document d'Orientations et d'Objectifs ou DOO et évalue leurs impacts sur l'environnement au travers de l'évaluation environnementale ;
- **le PADD** qui fixe les orientations en corrélation avec les enjeux du territoire définis dans le rapport de présentation. C'est le projet politique porté par les élus ;
- **le DOO** qui est le document opérationnel du SCOT et qui décline plus précisément les orientations. Il définit les prescriptions et les recommandations pour les documents d'urbanisme, dont le PLUi en cours d'élaboration, et qui devront s'y conformer.

### III.5 La concertation

La concertation a été conduite tout au long de l'élaboration du projet de SCOT et jusqu'à l'arrêt de celui-ci, c'est à dire de 2017 à 2022.

Plusieurs forums, ateliers et réunions publiques ont été tenues entre 2019 et 2023 sur des thèmes variés se rapportant sur le projet de SCOT, le PADD, le DOO...

Des registres ont été mis en place dans les mairies et mairies annexes des différentes communes et une adresse mél spécifique dédiée à la concertation.

Les citoyens ont exprimé les préoccupations suivantes:

- la préservation de leur cadre de vie
- une inquiétude quant à la densification de l'habitat qui ne respecterait pas l'architecture existante. Bien que nécessaire, la densification doit être maîtrisée et qualitative
- la nécessité d'offrir des logements abordables
- les problèmes liés à la mobilité, aux embouteillages... Il faut continuer à développer le vélo, les transports en commun... comme alternative à la voiture individuelle et offrir des parkings relais, des navettes...
- l'importance de conforter les commerces de proximité
- offrir des formations supérieures afin d'attirer une population jeune
- offrir un tourisme plus haut de gamme (écotourisme, agrotourisme).

### III.6 Déroulement de l'enquête publique

#### Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été « généreuse » : l'avis d'enquête est paru deux fois dans deux journaux locaux (Ouest France et le Journal des Sables), il était affiché sur la porte extérieure de toutes les mairies de l'Agglomération et les portes extérieures des médiathèques, sur les sites internet des communes de l'Agglomération (avec un lien vers le registre dématérialisé), sur les réseaux sociaux (facebook), sur la messagerie « Quoi de neuf aux Sables » reçu par de nombreux habitants, sur les panneaux lumineux, via les comités de quartiers....

#### Les permanences

Le siège de l'enquête était situé à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne. L'enquête s'est tenue du lundi 9 octobre au vendredi 10 novembre 2023, soit pendant 33 jours consécutifs.

Les permanences suivantes ont été tenues :

Lieu des permanences	Date et heures
Hôtel de ville des Sables	Lundi 9 octobre 8h30-10h30
Mairie de Vairé	Jeudi 12 octobre 9h30-11h30
Mairie de Sainte Foy	Jeudi 12 octobre 15h30-17h30
Mairie de Saint Mathurin	Lundi 16 octobre 15h30-17h30
Mairie annexe d'Olonne-sur-Mer	Vendredi 20 octobre 17h-19h
Mairie de l'Ile d'Olonne	Lundi 23 octobre 10h30-12h30
Mairie annexe de Château d'Olonne	Mardi 31 octobre 10h00-12h00
Hôtel de ville des Sables	Vendredi 10 novembre 15h30-17h30

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions avec un bon accueil des mairies, aux jours et heures annoncées dans l'avis d'enquête. Le public a donc pu s'y rendre sans difficultés.

#### Dossier et registres

Le dossier était disponible en version papier dans toutes les mairies et sur un poste informatique au siège de l'enquête (mairie des Sables). Sa version numérique était consultable sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4886>.

Le public a pu déposer ses observations soit sur le registre « papier » présent dans chaque mairie, soit sur le registre dématérialisé, soit par courrier à l'adresse de l'Hôtel de Ville de la ville des Sables d'Olonne.

Au cours des 8 permanences tenues dans les 7 lieux différents, 6 personnes se sont déplacées, soit :

Une à la première permanence du 9 octobre aux Sables

Une à la permanence du 31 octobre à Château d'Olonne

Quatre personnes à la dernière permanence du 10 novembre aux Sables.

## **Bilan des observations sur les registres**

Les registres « papier » (numérotés R1 à 9) ont recueilli :

- 7 observations sur le registre des Sables
- 2 observations sur le registre de Château d'Olonne

Soit au total 9 observations « papier » et aucune observation sur les registres d'Olonne sur Mer, Ile d'Olonne, Vairé, Saint Mathurin et Sainte Foy.

Le registre dématérialisé, quant à lui, a totalisé 30 observations (numérotés C1 à C30) dont deux doublons.

Un seul courrier a été reçu.

## **III.6.a Les contributions**

Un résumé des observations du public et des avis personnes publiques associées (PPA) figure dans la première partie de ce rapport.

Les remarques du public et des PPA sont reprises par thème.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal (PV) de synthèse de l'enquête que je lui ai transmis 8 jours après la fin de l'enquête, figurent dans cette classification par thème. Il compte faire évoluer le document de SCOT en fonction de certaines demandes des PPA et suggestions du public. En effet, sur les 30 observations du registre dématérialisé et les 9 observations des registres papier, certaines sont très étayées et sont force de propositions.

A noter que le public ayant contribué à l'enquête (présence aux permanences, registres papier ou dématérialisé) proviennent en totalité de la ville nouvelle des Sables, il n'y a pas eu de contributions des villes du rétro-littoral. A noter également, qu'aucune contribution ni avis de PPA ne s'oppose au projet de SCOT. Une seule contribution était hors sujet<sup>3</sup>.

Mes commentaires paraissent en italique.

## **III.6.b Thèmes issus de l'enquête publique relatives au projet de SCOT**

### ***L'élaboration du SCOT***

Plusieurs contributions (C13, C15, C17, C27), dont la MRAe et la DDTM, soulignent l'ancienneté des données qui ont servi de base à la révision du SCOT. En effet, commencée en 2015, la révision s'appuie sur des données qui ont parfois plus de 10 ans et qui n'ont pas été actualisées alors que le territoire a considérablement évolué au cours des 8 dernières années. Le diagnostic annonce même différents projets alors que ceux-ci ont déjà été réalisés.

Questionné sur ce point, le maître d'ouvrage reconnaît l'ancienneté de certaines données et indique que le **rapport de présentation sera actualisé** pour ce qui concerne le foncier économique et les éléments factuels. Et rajoute que le PADD et le DOO ont malgré tout été construits avec des données actualisées, notamment en ce qui concerne les zones d'activités économiques.

---

<sup>3</sup> Il s'agit de la contribution de M. Vrignaud relative à son terrain B1749 sur la commune de Château d'Olonne

*Il est vrai que la période d'élaboration du projet de révision du SCOT a été très longue ; commencée en 2015, elle a abouti à un projet arrêté en 2023. Toutefois, des lois importantes ont vu le jour durant cette même période : la Loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019, la Loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.*

*Ces trois lois apportent des éléments essentiels à prendre en compte dans une planification stratégique à l'échelle d'un territoire : accession à un logement abordable, rénovation dont la rénovation thermique des logements, renouvellement urbain, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) .....pour n'en citer que quelques unes des orientations que devra prendre en compte le SCOT et qui mènera le territoire à plus de sobriété foncière et de résilience face au dérèglement climatique.*

*Enfin, alors que la collectivité n'a pas fait le choix de suivre l'ordonnance 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCOT, elle se verra devant l'obligation d'appliquer les modalités de ces lois.*

Modification prévue par le MO :

Les données actualisées seront intégrées (foncier économique et éléments factuels)

## **Objectifs démographiques**

Le SCOT se donne comme objectif démographique 65 000 habitants à l'horizon 2040, soit un apport de population d'environ 11 000 habitants par rapport à la population estimée en 2019 de 54 000 habitants, et un objectif de 54 000 uniquement sur la ville des Sables d'Olonne.

Pour certains membres du public (C13), cet objectif est ambitieux et difficilement réalisable au vu des 3300 habitants supplémentaires recensés entre 2019 et 2022 (C13) voire cela n'est même pas crédible (C17). Certaines contributions estiment qu'il faut freiner l'apport de nouvelles populations car cela va à l'encontre de la préservation des sites exceptionnels (C8), que la surfréquentation des espaces naturels aggravera le dérangement des espèces (APNO), que cela va à l'encontre des objectifs du PCAET et que la ville des Sables perdra en qualité de vie. Le public (R7) s'interroge aussi sur l'apparente contradiction de vouloir que l'Agglomération devienne « la grande station balnéaire de la côte Atlantique » en attirant encore plus de monde, des projets tel que l'Arena pouvant accueillir jusqu'à 20 000 spectateurs (soit 40 % de la population des Sables) et le fait de plafonner l'accueil de nouveaux habitants.

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse au PV de l'enquête que l'objectif démographique n'est pas une fin en soi mais qu'il a été déterminé sur une base itérative afin de répondre aux besoins de l'économie et des habitants au travers des services et emplois ; la collectivité s'est fixé cet objectif ambitieux afin de réduire l'accroissement de la population et de tenir compte de la capacité d'accueil du territoire, de préserver les ressources de son territoire et du maintien des équilibres naturels. Le projet énoncé dans le SCOT est de s'inscrire dans une agglomération vivante à l'année qui s'appuie sur la volonté de favoriser le logement à l'année en cohérence avec le maintien d'une dynamique économique. C'est dans cette logique que l'Agglomération des Sables d'Olonne se projette comme un pôle dynamique majeur de l'arc atlantique.

Aller plus loin serait faire fi des pressions du marché alors même que le SCOT tente de les « réguler », mais surtout des besoins des habitants au travers des équipements et d'une économie suffisamment dynamique pour procurer emplois, commerces et services.

*Le MO explique ainsi la façon dont la collectivité a défini son objectif démographique. Il me semble que si l'Agglomération réussit à ne pas dépasser les objectifs fixés, le SCOT sera déjà une belle réalisation mais cela demandera une vigilance continue au risque de les voir dépassés. Je suis favorable à compléter le PADD dans ce sens :*

#### Modification prévue par le MO

Le PADD peut le cas échéant être complété en précisant que l'objectif démographique n'est pas une fin en soi mais plutôt un chiffre qui s'appuie sur une tendance et sur une volonté politique de maîtriser la capacité d'accueil. Cet objectif s'applique en compatibilité principalement au travers du nombre de logements qu'il induit.

### **Capacité d'accueil du territoire**

Le public (C9, C13, C15) ainsi que l'APNO, indiquent que la capacité d'accueil du territoire qui est soumis à la loi littoral, devrait prendre en compte les aléas auquel il doit faire face : montée des eaux, submersion, fragilité des milieux naturels, risque incendie lié à la forêt, alimentation, eau potable alors qu'il leur semble que les objectifs démographiques ne sont pas basés dessus. La MRAe recommande également d'apporter la démonstration que les projets de développement urbains et touristiques pressentis sont bien compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable.

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que la capacité du territoire résulte d'un processus itératif qui combine éléments objectifs et acceptabilités : il s'agit tout d'abord de fixer l'ensemble des protections que la collectivité souhaite mettre en œuvre par rapport aux ressources environnementales, paysagères et agricoles, en tenant compte notamment de la perspective zéro artificialisation. Ensuite la discussion porte sur les besoins théoriques en logement et en accueil d'entreprises et équipements. Pour le résidentiel, il s'agit alors de définir le niveau de densification possible au regard de l'aménagement opérationnel (expérience, connaissance des élus et techniciens du terrain...) et au regard de l'acceptabilité par la population (la question de la densification sera évoquée page suivante).

*Il me semble que cette explication est convaincante mais demande à protéger réglementairement les ressources environnementales, paysagères et agricoles car on peut supposer que devant une pression urbaine importante dans le futur, un relâchement puisse s'opérer et ces espaces convoités et impactés. De plus, et bien que le MO ne l'indique pas implicitement dans sa réponse, la capacité du territoire doit prendre en compte les aléas auquel le territoire devra faire face (voir « Résilience du territoire face au dérèglement climatique »).*

### **L'urbanisme**

#### **Construction de logements**

Afin de satisfaire les objectifs démographiques à l'horizon 2040, il sera nécessaire de construire pour cette période 6400 à 7250 logements, planifié en trois phases selon un rythme dégressif de 470/an entre 2020 et 2029,

307/an entre 2029 et 2035

190/an entre 2035 et 2040

sachant que la 2<sup>ème</sup> phase ne s'enclenche que lorsque la première est remplie, la 3<sup>ème</sup> lorsque la 2<sup>ème</sup> sera remplie, et ce même avant la fin de la phase ce qui risque, selon la MRAe, de mener à un risque de dépassement de l'objectif initial. La contribution C13 reprend également cette même interrogation.

La DDTM et la CDPENAF préconisent un contrôle rigoureux sans quoi les objectifs seront dépassés. Une critique a également été émise dans les contributions du public concernant la difficile estimation des constructions réalisées.

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que c'est le PLUi en cours d'élaboration, outil opérationnel qui permettra d'atteindre ces objectifs en limitant les secteurs ouverts à l'urbanisation avec un outil de phasage opérationnel de ses OAP. Sans compter les projets déjà engagés, il y a donc un délai entre le temps de l'élaboration du document et le temps que les outils de ces documents produisent leurs effets. Grâce à une politique volontariste sur le moyen et le long terme, ces objectifs pourront être atteints.

Le MO rajoute qu'un suivi rigoureux des constructions sera effectué par le système d'information géographique (SIG) et en lien avec l'outil de gestion des autorisations du droit des sols. Un suivi est déjà effectué annuellement sur le nombre de logements autorisés à l'année. Ce suivi permettra donc de suivre les objectifs annoncés dans le SCOT et si besoin d'apporter des évolutions aux documents d'urbanisme pour mieux répondre à ces objectifs sans augmenter la consommation d'espace limitée par le ZAN, ce qui est une garantie. Il faut en effet rappeler que c'est la constructibilité définie par le PLUi qui détermine le potentiel.

*Je pense que les outils mis en place par la collectivité doivent pouvoir recenser avec précision les constructions réalisées mais néanmoins une vigilance extrême doit être exercée au fil de l'eau afin de ne pas dépasser les objectifs visés.*

### **Densité des constructions**

La DDTM, ainsi que la MRAe, soulignent que le SCOT devrait préconiser des densités de logements allant au-delà des objectifs affichés de 30 logements/ha sur les Sables et 21 pour les autres pôles, et prend exemple sur le SCOT du Pays de Saint-Gilles Croix de Vie qui préconise une densité de 40 logements ; cela permettrait de rompre avec le modèle pavillonnaire dominant (CDPENAF) et économiserait le foncier sur le territoire de l'Agglo.

Le MO rappelle que les densités préconisées ne concernent que les opérations en extension qui sont limitées en nombre et qu'il s'agit d'une densité minimale qui pourra être supérieure en fonction de l'intégration urbaine, paysagère et environnementale du projet dans l'environnement. En ce qui concerne les opérations en enveloppe urbaine, il appartiendra au PLUi de définir les densités dans ces secteurs par un travail plus fin en identifiant par exemple les secteurs à densifier et en déterminant dans les OAP des règles de densité en cohérence avec l'intégration du projet dans le bâti existant et les enjeux de nature en ville (perméabilité des sols, biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur....).

*Je pense que la collectivité a bien compris l'intérêt de densifier davantage les habitations, notamment en vue du ZAN. C'est sans doute l'occasion de préconiser de nouvelles formes urbaines économes en foncier, qui peuvent être génératrices de véritables quartiers de vie agréables à vivre.*

## Les quartiers

Les contributions C22 et de la Région des Pays de la Loire suggèrent d'intégrer la « nature en ville » ce qui est largement proposé par le projet de SCOT dans le chapitre 1,4 du DOO. La contribution R1 suggère de larges terrasses afin que les habitants puissent se passer de jardin est reprise par le MO qui indique que c'est un sujet qui fait consensus dans les discussions et propose d'amender le projet dans ce sens :

### Modification possible

***Une recommandation peut être ajoutée dans le DOO du SCOT***

*Je suis tout à fait favorable à amender le texte du DOO dans ce sens.*

Le MO rajoute que de le DOO prévoit de nombreuses prescriptions pour reconquérir la nature en ville dont permettre la végétalisation des façades. Il appartient ensuite au PLUi de définir les outils juridiques à mettre en œuvre notamment le coefficient de BIOTOPE que le SCOT préconise. Cela ira dans le sens de plusieurs contributions qui estiment que les conditions dans la ville des Sables vont s'empirer face au dérèglement climatique – la ville est qualifiée de « minérale » (C22), les espaces verts sont « misérables » (C25), certains même s'artificialisent (la « Pétrolière », Projet Nacéo dans la C2). Le public est conscient que les végétaux aident à lutter contre les îlots de chaleur, une contribution (C22) suggère de promouvoir la végétalisation des façades de bâtiments et des toits terrasses, ce qui est également suggéré par la DDTM.

*Je suis tout à fait favorable à toutes ces mesures qui rejoignent celles prévues dans le SCOT et qui contribueront à alimenter le programme « la nature en ville ».*

## Logements sociaux, logements abordables et locations de courte durée

Le pourcentage de logements sociaux du territoire est loin des 25 % préconisés par la loi Alur. Même avec l'objectif du SCOT de 50 % de logements sociaux dans les nouveaux projets, la DDTM indique que cela ne suffira pas aux obligations de rattrapage et ne répondra pas aux besoins, surtout à cause de la diminution du nombre de logements à construire.

Le public préconise un moratoire pour ne permettre que la construction de logements sociaux comme solution de rattrapage (C13, R7) et propose de faire des logements à loyer modéré lors du renouvellement urbain dans les quartiers vieillissants (C20).

Le MO reconnaît que le taux de 50 %, bien que fixé par le PLH en lien avec les services de l'État, ne permettra pas d'atteindre les objectifs de la loi et qu'il aurait fallu, afin d'être conforme à la loi, ne construire que des logements sociaux ce qui serait contraire aux objectifs de mixité. C'est donc sur cette base que le PLH des Sables d'Olonne a été approuvé par délibération en date du 6 juillet 2023 et est aujourd'hui exécutoire.

De plus la collectivité souhaite développer une production de logements abordables diversifiée pour répondre à une diversité des besoins et qui comprend les logements locatifs sociaux, l'accession sociale et également la production de logements libres à prix abordable (inférieur au prix du marché). C'est dans ce cadre que la ville des Sables d'Olonne a voté en janvier 2023, le plan 500 logements abordables à produire sur les réserves foncières de la ville et de l'Agglomération des Sables d'Olonne réparties sur l'ensemble de la ville.

*Le territoire est en effet très peu riche en logements abordables et les mesures prises pourront dans un premier temps tout au moins, pallier au déficit de logements afin d'accueillir une population plus jeune et active, ainsi que des employés saisonniers surtout en période estivale.*

D'ailleurs, devant la pénurie de logements et notamment en période estivale, la contribution C1 met en garde contre la transformation de certaines habitations, notamment à la Chaume, en location court terme (*type AirBnB bien que non cité*), qui générera plus d'argent mais qui n'apportera rien au quartier ni à la solidarité entre habitants. Cette dérive est observée dans de nombreuses villes et conduit à une pénurie de logements locatifs.

Questionné sur ce point, le MO indique que l'Agglomération et les communes partagent cet avis et précise que les outils législatifs actuels permettant d'encadrer ce type de résidence dans les documents d'urbanisme sont quasiment inexistant ; c'est pourquoi la collectivité a lancé plusieurs dispositifs expérimentaux pour enrayer la progression des logements en résidences secondaires type Airbnb : « louer à l'année » (qui a résulté en la transformation de plus de 250 logements en résidence principale), la réglementation du changement d'usage qui permet de stopper l'essor des meublés touristiques type AirBnB, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Ces mesures favorisent l'offre résidentielle davantage pour la population permanente que pour la population occasionnelle.

*C'est en effet un sujet d'actualité dans de nombreuses communes et notamment dans les grandes villes et les villes touristiques, qui résulte en une augmentation des prix des locations et une réelle pénurie de logements pour les résidents permanents. Il me semble que la collectivité est bien consciente de ce problème et que les dispositions expérimentales pourront en partie répondre à cette pression. Affaire à suivre donc.*

## **Consommation d'espaces**

La MRAe note que le calcul de la consommation d'espace pour la période 2011-2021 s'appuie uniquement sur le chiffrage de la consommation d'espace du portail de l'artificialisation des sols, sans localiser cartographiquement les surfaces prises en compte dans cette estimation ; ceci ne donne que des tendances. Ceci est corroboré par la CDPENAF qui demande de compléter l'analyse de la consommation d'espace avec les données relatives aux réserves foncières pour l'habitat et l'économie dans les documents d'urbanisme existants et la destination des surfaces excédentaires et de procéder à une mise à jour des données relatives au foncier économique devenues obsolètes depuis 2018.

Sur cette question, le MO précise que l'Agglomération procédera à une mise à jour des données et notamment concernant le foncier économique. Pour une meilleure lisibilité et plus grande cohérence du suivi de la consommation du futur SCOT et des pas de temps définis par la loi Climat et Résilience, l'Agglomération a fait le choix de s'inscrire dans les années de référence fixées par la loi Climat et Résilience (2011/2021) en s'appuyant sur les données du CEREMA<sup>4</sup>. A noter également que le SRADDET s'appuie lui aussi sur les données CEREMA. Il y a donc un enjeu d'homogénéité et de cohérence non négligeable à les utiliser.

Modification proposée par le MO : Mise à jour des données.
--

*Cette réponse me convient tout à fait.*

4 Le Cerema, établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

La contribution C20 suggère de ne pas ouvrir de nouvelle zone urbanisable dans le domaine économique sans que soit priorisé l'utilisation des friches artisanales ou industrielles existantes. Le MO explique que les besoins en développement économiques ont été déterminés sur la base du foncier encore disponible (réceptivité résiduelle) qui reste très faible. Parmi ces réceptivités sont prises en compte les friches dont le renouvellement dépend de la maîtrise foncière puis de la capacité à financer le renouvellement par des acteurs. Elles sont marginales par rapport aux besoins liés à l'industrie et l'artisanat.

*Il est vrai qu'elles sont sans doute marginales mais cela demande quand même de faire un travail de recensement des friches existantes (exemple de la friche Kirié) afin d'aménager en priorité ces espaces avant d'investir des zones non artificialisées. Je recommande donc le travail de recensement de ces friches ce qui rejoint le point suivant concernant les Fruchardières.*

### **Cas particulier du secteur d'implantation périphérique « Les Fruchardières »(C30)**

Dans ce secteur d'implantation périphérique, une OAP (Sud-Mitterand) est envisagée, opération immobilière visant à remplacer 22 habitations individuelles sur des terrains de 350 à 500 m<sup>2</sup>, par des immeubles de 2 étages comportant des commerces en rez-de-chaussé. Un collectif regroupant les habitants du quartier s'oppose à cette OAP et a déjà déposé une pétition regroupant 200 signatures lors de l'enquête publique portant sur la modification 4-11 du PLU d'Olonne-sur-Mer. Environ 1000 habitations ont déjà été construites depuis 2018 sur le secteur et le collectif estime qu'il a plus que participé à l'effort de densification demandé. De plus, la dangerosité du rond-point Ylium demande à être sécurisé.

Le MO indique que seul le PLUi peut intervenir en droit des sols. Il relèvera donc au PLUi de définir les secteurs d'intensification en tenant compte de l'environnement du projet et de sa situation au regard des services et des équipements afin de limiter les déplacements et dans un objectif d'urbanisme de proximité tel qu'exprimé dans plusieurs observations. C'est également le PLUi qui précisera les lieux d'implantation de commerce (centralités, commerces de proximité dans les quartiers et secteurs périphériques existants).

Concernant la dangerosité du rond-point Ylium, le MO indique que cette question ne relève pas du SCOT et sera examinée dans le cadre de la mise en œuvre du plan vélo visant notamment à sécuriser les aménagements cyclables.

*Cette réponse me convient et j'encourage ce collectif à participer à l'enquête publique concernant le projet de PLUi.*

### **Activités économiques**

Le foncier pour le développement de l'activité économique est un enjeu important du territoire. La DDTM et la CDPENAF notent que les besoins en foncier pour les activités économiques, de 72 ha pour la période 2020-2030 à comparer avec les 79 ha consommés sur la période précédente, devraient être mieux équilibrés avec la période suivante (28 ha pour 2030-2040) afin d'être cohérent avec les attendus de la loi « climat et résilience » et la trajectoire du ZAN.

Le MO explique que certaines opérations sont déjà engagées (Les Sables d'Olonne Sud et la Vannerie) et figuraient déjà dans le SCOT précédent et qu'il est impossible de revenir dessus. Par rapport au SCOT précédent, l'Agglomération a renoncé à 40 ha de zones économiques (îlots 3 et 4 de la Vannerie), de nouvelles formes d'aménagement densifieront les nouvelles

zones à urbaniser et la collectivité est en attente de la prise en compte du ZAN dans son intégralité par la modification du SRADDET (*en cours*) d'une part, et une diminution jusqu'à 2050 vers le ZAN d'autre-part. La différence du phasage pour l'économie reste donc totalement compatible avec la législation actuelle.

Devant l'inquiétude exprimée par la chambre d'agriculture qui note que le projet permet l'extension des petites zones d'activités et artisanales en rétro-littoral ce qui pourrait « disperser » l'offre et être consommateur d'espaces précieux, le MO répond que le projet affiche bien la volonté de concentrer l'activité dans des espaces majeurs identifiés au SCOT. Ainsi au chapitre 11, le DOO du SCOT identifie des zones stratégiques dites « vitrines » (la Vannerie, les Sables d'Olonne Sud et secteur à St Mathurin à proximité de la 2x2 voies). En complément, et afin de répondre à un besoin des entreprises du territoire, notamment les artisans, il est prévu de conforter les zones artisanales existantes des communes rétro-littorales. C'est indispensable car les petites activités artisanales ont des besoins localisés et ne pourraient assumer économiquement des transferts.

Pour la ville des Sables d'Olonne un besoin complémentaire a été identifié pour l'activité nautique et maritime, en particulier dans le cadre du projet Port Olona 2040, mais qui n'a pas d'impact sur les zones agricoles, ce secteur étant situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

*J'estime ces réponses satisfaisantes et recommande que les zones artisanales existantes dans les communes du rétro-littoral « à conforter » n'impactent pas les terres agricoles.*

## Commerce

La DDTM demande :

- que le SCOT définisse les tailles maximales des commerces selon les fréquences d'achat des consommateurs afin de rendre le projet conforme au code de l'urbanisme

Le MO va prendre cette demande en compte mais l'effet sera insignifiant compte tenu des réceptivités résiduelles et le fait que l'on n'ouvre pas de nouveaux espaces pour le commerce

- prescrire une taille minimale pour l'implantation des cellules commerciales en secteur périphérique afin de protéger les commerces du centre-ville

Le MO indique que cette demande sera examinée

Quant à la demande de la CCI de Vendée qui suggère de positionner les équipements et services dans les centralités afin de faire converger les actifs et la population vers le cœur de bourg et ses commerces, le MO répond que l'objectif est de bien favoriser l'implantation des équipements et des services dans les centralités. Néanmoins cela ne peut être systématisé, notamment pour les équipements qui nécessiteraient beaucoup de m<sup>2</sup>.

*J'estime ces réponses satisfaisantes.*

## **Tourisme**

La DDTM ainsi que la CDPENAF et la MRAe indiquent que le SCOT affecte au tourisme 9 ha à l'horizon 2040 sans préciser les projets envisagés et estime que ce point doit être clarifié afin de justifier ces besoins.

Le MO indique que les secteurs concernés ne sont pas, à ce stade, complètement définis et qu'ils le seront dans le cadre du PLUi.

*Il me semble paradoxal d'allouer un nombre défini de 9 ha au tourisme sans avoir de projet qui permette de le justifier. Sans doute ces projets (campings?) sont-ils à un stade trop immature pour pouvoir les annoncer ; je recommande donc d'en définir les grandes lignes sous réserves de leur faisabilité, afin de justifier de ces 9 ha.*

## **L'ambiance de la ville**

### **La mobilité**

Les contributions du public indiquent que les nuisances dues aux automobiles (bruit, pollution..) seront amplifiées avec l'accueil de 12000 habitants supplémentaires et contribuera à la dégradation de l'environnement (R7). La contribution C22 suggère de continuer les actions contre le bruit en limitant la vitesse des véhicules, en végétalisant les bords de route pour absorber le bruit, mettre les bâtiments publics en périphérie (C22) ce qui limiterait les voitures en centre ville...

Certains quartiers subissent le report de trafic routier à travers des lotissements, les axes principaux étant saturés aux heures de pointe, notamment les grands boulevards et leurs rond-points (C22, C28). C'est le cas par exemple du quartier résidentiel des Flets (C28) qui souffre du report de la circulation et du bruit au travers des lotissements. Les quelques aménagements (bacs à fleurs...) sont insuffisants et la construction d'un logement collectif ainsi que l'aménagement de la zone Vannerie 2 ne fera qu'accentuer le problème. La proposition d'une voie de délestage faite par les habitants du quartier lors de l'enquête publique concernant ce projet, n'a pas été entendue. Cela représente non seulement des nuisances mais également un danger.

Le MO indique dans son mémoire en réponse que la mobilité est un enjeu majeur pour l'Agglomération et les communes membres. De nombreuses actions ont été mises en œuvre ou sont en cours pour diminuer la place de la voiture en ville tant pour les permanents que pour les visiteurs du territoire. En effet l'Agglomération des Sables d'Olonne a voté en 2019, un plan vélo 2019/2025 avec pour objectif de sécuriser le réseau et d'améliorer les continuités cyclables et d'apporter une cohérence d'ensemble. Ainsi depuis 2019, 62 km de pistes cyclables ont été réalisés. L'Agglomération s'est engagée dans une nouvelle DSP (*Délégation de Service Public*) transport en 2019 au cours de laquelle elle a développé un réseau pour desservir l'ensemble des communes rétro-littorales, augmenter de manière significative la fréquence des lignes structurantes et mis en place un réseau de navettes en saisons estivales ainsi qu'en avant et arrière-saison couplé avec des parkings P+R existants (la Sablière et Port de Plaisance) ou en cours d'aménagement (Îlot Nord de la Vannerie).

L'Agglomération va également s'engager dès 2024 dans l'élaboration d'un plan de déplacement simplifié (PDMS). Les questions de report sur les voies pourront être examinées dans ce cadre ; elles ne relèvent pas de la compétence du SCOT.

*Ces réponses sont tout à fait satisfaisantes et répondent également aux préoccupations du public concernant les pistes cyclables et leur aménagement qu'il considère souvent un peu « anarchique »(C3), le Plan vélo 2019/2025 devrait y répondre. Toutefois, je recommande au public d'être vigilant et de s'impliquer lors de l'élaboration du PDMS.*

## **La ville apaisée**

Les nuisances sonores au centre ville sont soulignées par le public, phénomène qui s'empire en période estivale à cause des voitures et des deux-roues trafiqués (C22, C28), des scènes musicales sur le remblai, les boîtes de nuit (R1)... Il demande une réglementation plus contraignante. La coexistence d'une population relativement âgée et l'afflux touristique estival crée des tensions (R7).

Le MO indique que le SCOT est inopérant sur cette réglementation qui ne peut être réglée dans le cadre des seuls documents d'urbanisme. L'Agglomération et la ville des Sables sont très attentives à améliorer le cadre de vie des habitants ; une zone de trafic apaisée a été mise en place dans l'hyper centre de la ville des Sables en lien avec une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle (amélioration du service du réseau de bus structurant, navettes, vélo en libre service...).

*Cette réponse me paraît satisfaisante.*

## **L'aérodrome des Sables d'Olonne**

De nombreuses contributions ( C4, C6, C10, C14, C17, C19, C21, C24, C27) évoquent l'aérodrome des Sables dont les activités de loisirs sont en pleine croissance ; certains contributeurs se plaignent des nuisances afférentes telles que le bruit, la pollution, l'artificialisation des sols et le projet « d'agrandissement » prévu prochainement qui ne fera qu'exacerber ces nuisances et se demandent pour quelles raisons ce projet n'apparaît pas dans le SCOT.

Le MO indique que le projet d'aménagement consiste à conforter et sécuriser cet équipement vieillissant, de préserver la quiétude du voisinage grâce à des installations et qu'il ne s'agit aucunement d'un agrandissement. Ce projet a fait l'objet d'une concertation fin 2022 avec l'organisation d'une réunion publique et de 3 ateliers, ce qui aurait permis à chacun de s'exprimer (cf bilan lors d'une délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2023). Il n'y a donc pas lieu de faire figurer ce projet dans le SCOT.

*Je trouve cette réponse satisfaisante et suggère aux auteurs de ces contributions de participer à l'enquête publique prochaine sur ce projet d'aménagement. Je recommande quand même à la collectivité de ne pas permettre une extension des zones d'habitations à proximité de l'aérodrome – cela conduirait à des conflits inévitables de voisinage.*

## **L'environnement**

### **Les espaces naturels sensibles**

Toutes les contributions du public soulignent la fragilité des milieux remarquables du territoire face aux impacts anthropiques, soit par l'urbanisation croissante, soit par une sur-fréquentation touristique en période estivale. Pourtant la population tient à leur préservation, voire leur sacralisation.

Il est indiqué dans les livrets thématiques qu'il est nécessaire de maîtriser la fréquentation touristique et adapter la fréquentation des usages aux capacités d'accueil de ces milieux. Les contributions du public s'étonnent aussi qu'il soit possible d'y aménager des activités culturelles, ludiques et de loisirs...et même des aires de stationnement (C13).

Le MO indique que le projet de SCOT met au cœur du projet la préservation et la mise en valeur des espaces naturels sensibles du territoire qui permet une richesse des ressources et des paysages. La Trame Verte et Bleue (TVB) organise les protections. Au surplus, ce seront des actions qui

seront nécessaires et qui ne relèvent pas des documents d'urbanisme. Quant aux aménagements, il s'agit d'activités marginales, légères et donc peu impactantes.

*Je ne doute pas que le SCOT entend préserver ces espaces remarquables mais cela n'explique pas comment on peut maîtriser la fréquentation touristique et adapter la fréquentation des usages aux capacités d'accueil de ces milieux fragiles. Peut-on arrêter un afflux de touristes dans la forêt ? Dans les marais ? Même s'ils sont protégés ?*

*Je recommande fortement à la collectivité d'étudier cette question, même si ne relevant pas du SCOT mais pourtant vitale aux espaces qu'elle entend protéger.*

La MRAe remarque que certains espaces remarquables comme celui du secteur des Agaures et qui présente des espèces protégées, ne sont pas répertoriés.

Le MO indique que le secteur des Agaures ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité majeurs mais se rattache à la trame ordinaire. Le livret thématique souligne ce point important commun aux espaces naturels les plus propices au développement de la biodiversité.

*Je prends acte de cette réponse.*

La chambre d'agriculture demande à ce que les prescriptions 1, 2, 5 et 6, visant à instaurer des espaces tampons autour des réservoirs de biodiversité, des espaces forestiers, les zones humides..., soient supprimées car cela crée des contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.

Le MO indique que cette remarque est inappropriée car les zones de recul par rapport aux cours d'eau sont prévues dans les SAGE et pour les autres ne concernent pas l'exploitation agricole. Il n'est donc pas envisagé d'accéder à cette demande de la chambre d'agriculture.

*J'estime cette réponse satisfaisante.*

Le recensement des trames vertes et bleues date de 2013 (R6 de l'APNO), dix années pendant lesquelles leurs contours auront sans doute évolué, ces trames étant essentielles pour la biodiversité en reliant le littoral à l'arrière-pays. Le SCOT indique que la transparence des routes sera améliorée.

Le MO indique que ce travail a depuis été consolidé et complété depuis 2013. Pour la transparence des routes elle ne dépend pas du SCOT ni du PLUi mais d'actions et de financements.

*Je prends acte, le PLUi devra donc être élaboré avec cette actualisation. Je recommande que des actions soient prises pour améliorer la transparence des routes, ce qui améliore d'autant le fonctionnement des TVB.*

Une contribution du public (C13) signale que les trames noires et bleu marine (interface terre-mer) n'ont pas été recensées.

Le MO indique qu'il faudrait des études complémentaires, en complément de la TVB, pour définir la trame bleu-marine. Il n'est pour l'instant pas envisagé de compléter le SCOT sur ce point mais suggère d'évoquer la question de la trame noire dans le DOO :

Modification : ajouts d'éléments dans le DOO concernant la trame noire
--

La MRAe demande à ce que le DOO prévoit un complément des recensements des zones humides par les documents d'urbanisme.

Le MO explique qu'en protégeant les zones humides conformément au SAGE, le SCOT induit la nécessité d'identifier ces zones dès lors qu'un projet peut les impacter directement ou

indirectement. Le PLUi prévoit la réalisation d'études environnementales sur l'ensemble des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation.

*J'estime cette réponse satisfaisante uniquement si ce recensement est bien fait lors de l'élaboration du PLUi et qu'elle ne le délègue par au porteur de projet sur le site de son projet car cela sous-estimerait leur importance, risquerait de les fractionner et ainsi perdre les interconnexions qu'elles peuvent avoir entre elles. Il n'y aurait plus de vision d'ensemble. Je recommande donc fortement que ce recensement soit fait lors de l'élaboration du PLUi.*

## **La forêt**

La forêt dunaire est emblématique du territoire et fait partie de ses espaces remarquables.

La MRAe indique que le risque feu de forêt n'a pas réellement été pris en compte dans le projet de SCOT, et les membres du public relayent cette même crainte.

Le MO répond que la prescription 2 répond à la gestion du risque feux de forêt pour les documents d'urbanisme par :

- la bonne gestion des espaces forestiers
- en prévoyant des espaces tampons ou des lisières pour faciliter la gestion de la défense incendie

*Je prends acte.*

Concernant le plan forêt 2050 souvent évoqué dans le SCOT mais sans en donner les éléments, le MO l'explique : ce plan consiste à planter 1 million d'arbres d'ici 2050 pour préserver les ressources et les paysages pour les générations futures. Il vise donc à préserver la biodiversité et les corridors écologiques ainsi que lutter contre le changement climatique par la captation de carbone. Il s'agit également de conserver le lien entre des trames urbaines et agri-naturelles, de préserver ou créer des espaces de respiration propices au maintien d'un cadre de vie agréable pour la population et à sa bonne santé. La contribution C20 remarque que de nombreuses plantations ont déjà été faites dans le cadre de ce plan mais qu'un tiers des plantations sont mortes à cause d'un défaut d'arrosage. Le MO indique que ce constat est erroné et ne tient que sur un ou deux sites – l'Agglomération mobilise un budget pour l'entretien des espaces plantés pendant les premières années, avant la relative autonomie des plantations.

*Ce plan rentre bien dans les préoccupations du SCOT afin de rendre le territoire plus résilient face au dérèglement climatique et améliorer le cadre de vie de la population.*

## **Résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique**

### **La ressource en eau**

#### Du point de vue quantitatif

La ressource en eau est problématique sur toute la Vendée, non seulement à cause de périodes de sécheresse à répétition mais également par ce qu'elle dépend en grande partie d'eaux superficielles (barrages...) et manque de nappes profondes. Cette insuffisance est très marquée sur le territoire du SCOT qui est contraint et accueille de nombreux estivants.

Les contributions du public, bien conscient de cet enjeu, soulignent que la capacité d'accueil du territoire doit se faire en fonction de la ressource en eau, ce que soutient également la MRAe. Or, lors d'une année sèche, les niveaux des barrages sont bas, leurs taux de remplissage bien inférieurs à leur capacité maximale. Le public (C2, C20) propose également des solutions

(récupération de l'eau de nappes s'écoulant vers la mer ou de ruisseaux, des eaux pluviales sur les bâtiments publics) que le MO estime pertinentes.

Le MO indique que les prescriptions 25 et 26 du DOO devraient répondre à optimiser la ressource en eau en combinant les 4 actions suivantes :

- l'action 1 vise à optimiser le bon fonctionnement du cycle de l'eau
- l'action 2 vise à sécuriser et optimiser les rendements tout en économisant l'eau
- l'action 3 renvoie à la coopération avec d'autres territoires pour gérer la ressource commune
- l'action 4 vise à innover (projet Jourdain, rétention et réutilisation des eaux pluviales, etc...)

Le dessalement de l'eau de mer est également évoqué dans le document, ce qui interpelle un contributeur (C20) ainsi que la MRAe et la DDTM qui souhaitent plus d'informations à ce sujet et notamment si le foncier a déjà été envisagé pour cette installation. Sur ce point en particulier, le MO indique que les solutions citées au-dessus seront prioritaires et que le SCOT ne localise que des projets mûrs ou engagés, ce qui n'est pas le cas concernant le dessalement de l'eau de mer.

La rareté de la ressource en eau se fait également ressentir par la chambre d'agriculture qui demande à ce que toutes les activités agricoles sans distinction soient bénéficiaires d'une potentielle ressource d'irrigation supplémentaire.

Le MO répond que cette demande est à étudier au cas par cas en fonction des localisations et des effets induits et que le SCOT ne peut intégrer en l'état cette demande, elle se fera au travers du comité agricole créé au niveau de l'Agglomération.

*Trouver de nouvelles sources d'approvisionnements en eau est un exercice important et difficile à réaliser lorsque non seulement la Vendée, mais également les départements limitrophes, sont déjà en déficit hydrique, et que la situation année après année devient de plus en plus tendue. Il me semblerait prudent de relativiser les « nouvelles sources d'approvisionnement » en eau du territoire. Pour ne prendre qu'un exemple sur l'utilisation de carrières afin de stocker l'eau, la fin d'exploitation de la carrière de Vairé prévue en 2052 demandera sans doute quelques années supplémentaires avant de devenir exploitable, c'est dire l'horizon lointain quand cette solution deviendra effective.*

*Je recommande fortement à la collectivité de ne pas sous-estimer l'essentielle ressource en eau à mettre en adéquation avec les populations actuelles et futures et qui sous-tend la capacité d'accueil du territoire.*

#### De point de vue qualitatif

La prescription 25 vise à protéger et améliorer la qualité de l'eau grâce à certaines mesures (gestion des trames bleues, bandes de recul...) , une contribution propose une maîtrise du foncier par l'Agglomération le long des ruisseaux du Tanchet, du Puits Rochais et de la Combe afin de pouvoir entretenir ces cours d'eau et en faire une ceinture protectrice (C20).

Le MO est favorable à cette proposition et spécifie que des protections existent déjà : autour de la Combe, ZPNES et zone d'acquisition du conservatoire du littoral (CDL), autour du Puits Rochais, protection foncière du département et du CDL pour une bonne partie et dans le périmètre du site Natura 2000 des Marais de Talmont. Pour le Tanchet, la ville des Sables accompagnée par l'Agglomération a déjà acquis un tiers du linéaire des berges du ruisseau et des travaux sont prévus pour le reméandrer et lui donner ainsi une fonctionnalité biologique. Le SCOT prévoit d'intégrer des servitudes d'utilité publique pour assurer la préservation de ces espaces et appliquer une bande inconstructible en dehors des zones déjà urbanisées de part et d'autre des berges en l'absence de zone inondable limitant déjà la constructibilité. Des

emplacements réservés pourront également être intégrés au PLUi pour faciliter les acquisitions, notamment le long du Tanchet.

*Ceci répond parfaitement aux suggestions de la contribution C20.*

Pour améliorer la qualité de l'eau, le SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers propose, entre autres, de rajouter une recommandation pour que les plans d'eau soient inventoriés afin de reconquérir les continuités écologiques quand ils font barrage aux cours d'eau, de préserver toutes les haies au-delà de celles connectées à la ripisylve ce que le MO juge pertinent en intégrant cette recommandation au SCOT :

#### Modification

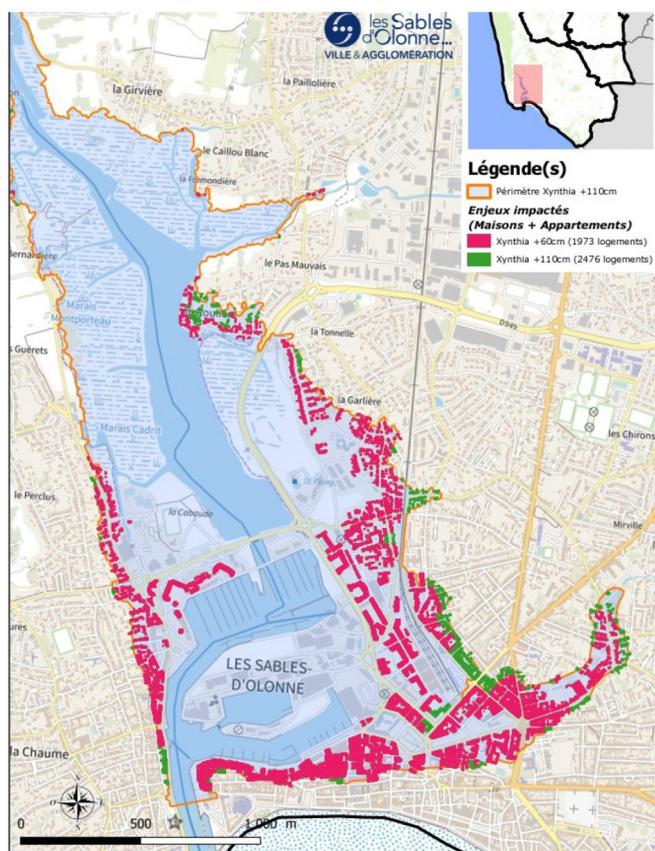
Ajout dans le DOO de la recommandation proposée par le SAGE concernant le recensement des plans d'eau et les haies.

*Je tout à fait favorable à toutes mesures pouvant améliorer la qualité de l'eau, l'état des cours d'eau demande à être améliorée et toutes les mesures allant dans ce sens seront les bienvenues.*

### La submersion marine

Le public semble conscient des risques qu'encourent l'Agglomération des Sables face aux aléas liés au dérèglement climatique. Le risque de submersion marine suite à la remontée des eaux océaniques annoncée pour 2010 mais que le GIEC ramène à l'échéance 2050 voire 2030 inquiète la population (R3) qui estime qu'il est nécessaire dès aujourd'hui de geler l'urbanisation et de garder du foncier disponible préférentiellement en continuité des zones urbanisées afin de relocaliser la population, les équipements et les services qui devront être déplacés dans cette éventualité. Ces zones de repli doivent être déterminées sans plus tarder (C13, C17). Pourtant l'avis de la MRAe estime que ce risque est bien pris en compte par le SCOT qui prescrit la mise en œuvre coordonnée de stratégies de prévention, de protection et de repli évolutives en fonction de l'amélioration progressive de la connaissance et recommande la réalisation d'une OAP thématique pour organiser la gestion des risques et faire évoluer le dispositif en fonction de l'évolution des connaissances. La DDTM précise que cette disposition aurait dû entrer dans les prescriptions et pas se limiter à une simple recommandation.

Le MO indique que les zones de repli ne sont pas encore déterminées car il faut



Annexe 5 : Localisation des enjeux impactés (maisons et appartements) pour Xynthia +60cm et Xynthia +110cm

d'abord préciser le niveau d'aléa pour identifier les zones non défendables et sans capacité de résilience nécessitant ce repli qui devront être désartificialisées et renaturées (condition légale).

L'Agglomération des Sables d'Olonne a réalisé récemment une étude de modalisation à Xynthia + 110 cm pour anticiper le risque de submersion marine. Les résultats de cette étude ont été présentés en conseil communautaire du 25 mai 2023. Sur la base de ces résultats, l'Agglomération des Sables d'Olonne doit maintenant établir sa stratégie en lien avec les actions engagées dans le cadre de sa compétence GEMAPI. Dès lors qu'elle sera définie, elle pourra être intégrée dans les documents d'urbanisme.

*Il me semble qu'au vu de l'évolution plus rapide qu'anticipé du dérèglement climatique et de toutes ses conséquences, il est impératif d'envisager dès à présent les lieux de repli du territoire. En effet, la modélisation à Xynthia + 110 cm montre l'ampleur des submersions que connaîtra le territoire. A l'instar de certaines régions qui commencent à imaginer la relocalisation des activités et des biens, j'encourage la collectivité à penser à long terme afin de ne pas devoir, comme autre choix, que d'impacter les espaces remarquables si valorisantes de ce territoire.*

Plusieurs contributions (C13, C15, C17) soulignent que la démarche TACCT (Trajectoire d'Adaptation au Changement Climatique des Territoires) de l'ADEME permettant aux collectivités de trouver des outils d'adaptation au changement climatique en fonction de leurs caractéristiques propres n'est pas évoqué dans le dossier, ce qui n'est pas convaincant par rapport aux intentions affichées.

Le MO indique que dans la continuité du PCAET approuvé en septembre 2023, l'Agglomération est en échange avec l'ADEME pour s'engager dans un programme TETE (territoire engagé pour la transition écologique) et qui permet aux collectivités de mettre en place une stratégie globale d'amélioration continue de la transition écologique. Il appartient toutefois à l'ADEME de juger de l'opportunité de la mise en place d'un tel programme sur le territoire.

*Je prends acte de cette réponse.*

## **Les énergies renouvelables**

### **Le photovoltaïque**

Parmi d'autres sources d'énergie renouvelable, la collectivité met en avant le solaire et notamment le photovoltaïque.

La chambre de l'agriculture demande à ce que l'implantation d'une centrale photovoltaïque soit restreinte à des sols déjà artificialisés (parkings, friches industrielles ou urbaines) ou pollués/dégradés (anciennes décharges d'ordures ménagères, anciennes mines..) qui sont peu favorables à une activité agricole et la Région souhaite un meilleur encadrement de cette implantation (règle n°5 du SRADDET). Le MO indique qu'à ce jour ce type de recensement n'a pas été effectué et qu'il appartiendra au PLUi de définir ces secteurs. Toutefois, l'Agglomération des Sables d'Olonne n'est pas favorable à l'agri-voltaïsme et afin de préserver le potentiel agricole pour l'alimentation locale, la prescription 19 sera modifiée en lien avec la règle n°5 du SRADDET.

#### Modification à prévoir

Modification de la rédaction de la prescription 19

Une contribution (C20) suggère d'installer des panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments publics lors de la rénovation énergétique des bâtiments. Le MO est très favorable à cette

suggestion, elle ne sera pas toujours possible pour des questions d'ensoleillement, d'esthétisme (impacts patrimoniaux)...

Des études vont être engagées afin de définir les potentialités sur les bâtiments publics et notamment en lien avec la mise en place d'un cadastre solaire à l'échelle de la Vendée.

## **La méthanisation**

L'autre source d'énergie renouvelable préconisée par le SCOT est la méthanisation. La chambre d'agriculture de la Vendée indique que la prescription 22 relative aux projets de méthanisation apporte de la confusion quant au cadre légal de ces installations en zone agricole, en laissant une ouverture à l'implantation de projets non agricoles et rappelle qu'au titre de l'article L311-1 du code rural, seules les unités de méthanisation agricoles sont autorisées en zone A. Le MO indique ne pas être favorable à l'implantation d'unités de méthanisation qui ne seraient pas d'origine agricole ou approvisionnées par des substrats locaux. L'objectif de cette prescription est de favoriser la méthanisation en lien avec les exploitations et prévoit de modifier la prescription 22 dans ce sens.

### Modification à prévoir

Modification de la rédaction de la prescription 22.

## **Le développement durable**

### **Les déchets**

La Région indique que le SCOT va au-delà des préconisations du SRADDET en matière de gestion des déchets en ce qui concerne l'installation de déchetteries, de composteurs collectifs dans les lotissements et l'obligation de réaliser un local destiné à la collecte sélective pour tout permis de construire. *Mais j'estime qu'en ce qui concerne la réduction à la source et les mesures d'incitation à mettre en place, le SCOT est moins disert.*

Questionné sur ce point, le MO indique mener déjà des campagnes de sensibilisation (auprès de la population, des scolaires..), soutenir des recycleries, adopter un plan zéro plastique à usage unique à destination des agents des Sables d'Olonne. Quant à une taxe incitative sur les ordures ménagères suggérée par la contribution C2, et qui consiste à lier la quantité de déchets à la facture, cette solution a bien été envisagée par la collectivité mais elle semble difficile à mettre en place à cause de l'habitat collectif et touristique et où il serait très difficile à individualiser les quantités de déchets produites. Par ailleurs, la population et la production de déchets augmentent significativement sur une période de l'année, nécessitant d'ajuster le service et impactant son coût. En effet, la production de déchets en juillet/août représente près de 25% du tonnage annuel. Le coût de sa mise en place semble réhibitoire à cause des investissements nécessaires (bacs à puce, personnel nécessaire pour la gestion du système...) et de plus, les touristes sont généralement moins impliqués sur la gestion de leurs déchets pendant leurs vacances, avec parfois une incompréhension sur le tri. De plus, ils ne sont pas forcément concernés par une tarification incitative sur leur résidence principale.

La contribution C2 suggère de promouvoir le compostage de quartier de façon incitative car cela aurait, entre autre, l'avantage de renforcer les liens sociaux dans les quartiers.

Le MO précise que des prescriptions sont déjà inscrites à la prescription 17 du document pour favoriser le compostage dans les nouveaux lotissements et les bâtiments collectifs et que cette préconisation lui paraît suffisante. Par ailleurs l'Agglomération souhaite mener un programme ambitieux et innovant sur la gestion du tri à la source des biodéchets, en proposant un service de qualité et optimisé à tous les usagers de son territoire et souhaite inciter au tri des biodéchets en accentuant le service de proximité. Le développement du compostage individuel et collectif sur les secteurs rétro-littoraux, une collecte séparée, majoritairement en porte à porte pour les secteurs urbains et une solution unique de tri individualisée pour tous les professionnels avec un mode de collecte doux s'inscrivent dans cet objectif. Aussi la promotion du compostage collectif sera réalisée majoritairement sur les communes rétro-littorales, mais pas à l'échelle de l'Agglomération entière. Au cas par cas, sur la commune des Sables d'Olonne, des implantations peuvent être conseillées, notamment au niveau des immeubles collectifs.

*Il est en effet difficile d'instaurer un système incitatif pour réduire la production de déchets dans une agglomération où la population triple en période estivale et où il est difficile d'imposer des consignes de tri qui peuvent différer de leur région d'origine. Toutefois, il me semble que l'Agglomération est bien consciente de l'enjeu que représente les déchets, du coût que cela représente et comment cela s'inscrit dans un projet de développement durable. J'encourage donc la collectivité à innover et trouver des solutions « sur mesure ».*

### **III.7 Conclusions**

Le projet de SCOT semble bien s'inscrire dans un projet de développement durable étant donné qu'il respecte les principes suivants :

- celui d'un d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages,
- celui d'une diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- celui de respect de l'environnement comme les corridors écologiques et de lutte contre l'étalement urbain.

C'est un projet ambitieux mais dont la responsabilité de sa mise en œuvre repose totalement sur le PLUi en cours d'élaboration. Celui-ci devient une pièce maîtresse qui sera chargé de ne pas dépasser les objectifs en termes de démographie, constructions d'habitations, développement de zones économiques et faire preuve d'économie d'espaces notamment en vue du ZAN.

L'exercice sera d'autant plus difficile que les projections de l'INSEE montrent que d'ici 2050, les 10 départements littoraux de l'arc atlantique accueilleront 2 millions d'habitants supplémentaires. Un des défis majeurs auquel devra répondre le PLUi sera de concilier l'attractivité du territoire et freiner l'apport de nouveaux habitants attirés par la qualité de vie du territoire due en grande partie à ses espaces remarquables.

Donc, et afin que le SCOT ne se limite pas à « de belles paroles » comme le font remarquer plusieurs contributions du public, le PLUi devra être très exigeant, contraignant et vigilant ce qui générera sans doute des situations conflictuelles.

Le SCOT prône la transition énergétique et environnementale comme « colonne vertébrale » du projet de développement de l'Agglomération des Sables d'Olonne afin de conserver le cadre de vie auquel la population semble tant tenir. Il s'agit d'un changement de paradigme, toutefois sa réussite demande une évolution de l'opinion publique car il faut penser « autrement » le déve-

loppement du territoire ; pour ne citer qu'un exemple, le modèle pavillonnaire classique devra être remplacé par de nouvelles formes urbaines, très économes en espace mais où il fera bon vivre malgré tout.

Le SCOT doit également anticiper les conséquences du dérèglement climatique. Deux défis majeurs s'imposent au territoire : le déficit en eau du territoire et la montée des eaux océaniques. Je ne suis pas persuadée que le territoire a pris l'entière mesure de ces défis qui, année après année semblent grandement s'intensifier. Je recommande donc vivement à la collectivité d'avoir une vision à long terme et d'anticiper dès à présent, et notamment au travers du PLUi en cours d'élaboration, les zones de repli pour les populations et biens qui seront affectés par la submersion marine afin qu'il ne soit pas nécessaire plus tard d'impacter les espaces remarquables du territoire. De la même façon, je recommande fortement à la collectivité de ne pas sous-estimer l'essentielle ressource en eau à mettre en adéquation avec les populations actuelles et futures et qui sous-tend la capacité d'accueil du territoire.

Le maître d'ouvrage a pris les engagements suivants :

- le suivi rigoureux des constructions par le système d'information géographique en lien avec l'outil de gestion des autorisations du droit des sols
- acter l'augmentation de la densité au-delà de 30 habitations/ha lorsque possible
- la sécurisation du rond-point Ylium à examiner dans le cadre de la mise en œuvre du plan vélo visant notamment à sécuriser les aménagements cyclables
- définir les tailles maximales des commerces selon les fréquences d'achat des consommateurs afin de rendre le projet conforme au code de l'urbanisme
- prescrire une taille minimale pour l'implantation des cellules commerciales en secteur périphérique afin de protéger les commerces du centre-ville sera examiné
- engager des études afin de définir les potentialités d'installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics et notamment en lien avec la mise en place d'un cadastre solaire à l'échelle de la Vendée.

Ainsi que la complétude des documents du SCOT :

- actualiser le rapport de présentation en ce qui concerne le foncier économique et les éléments factuels
- mise à jour des données sur le foncier économique (CEREMA)
- préciser dans le PADD que l'objectif démographique n'est pas une fin en soi mais plutôt un chiffre qui s'appuie sur une tendance et sur une volonté politique de maîtriser la capacité d'accueil. Cet objectif s'applique en compatibilité principalement au travers du nombre de logements qu'il induit
- le DOO :
  - sur l'aménagement de larges terrasses sur les petits immeubles en lieu de jardins
  - sur la trame noire
  - le recensement des plans d'eau et les haies (cf la recommandation du SAGE)
  - modifier la rédaction de la prescription 19 relative à l'implantation des centrales photovoltaïques sur terrain agricole
  - modifier la rédaction de la prescription 22 concernant l'implantation d'unités de méthanisation autre qu'agricoles

### III.8 Avis du commissaire enquêteur

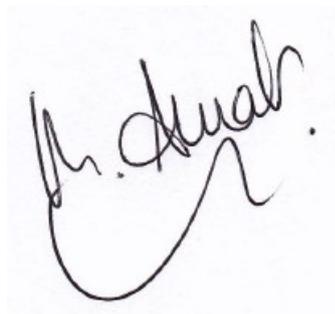
En tenant compte de la première partie de ce rapport, des avis des PPA, des suggestions du public, des engagements du maître d'ouvrage, de mes commentaires et conclusions :

J'émet **un avis favorable** au projet de révision du SCOT de l'Agglomération des Sables d'Olonne avec les recommandations suivantes sur le projet de SCOT et en vue de l'élaboration du PLUi en cours :

- de ne pas sous-estimer l'essentielle ressource en eau à mettre en adéquation avec les populations actuelles et futures et qui sous-tend la capacité d'accueil du territoire
- de prévoir les zones de repli pour la population, les biens et équipements dès à présent sous peine de voir les espaces remarquables du territoire impactés à l'avenir
- qu'un recensement des friches industrielles et commerciales soit effectué
- ne pas permettre une extension des zones d'habitations à proximité de l'aérodrome – cela conduirait à des conflits inévitables de voisinage
- de maîtriser la fréquentation touristique et adapter la fréquentation des usages aux capacités d'accueil de ces milieux protégés, même si ne relevant pas du SCOT mais pourtant vitale aux espaces qu'elle entend protéger
- effectuer le recensement précis des zones humides lors de l'élaboration du PLUi
- que les zones artisanales dans les communes du rétro-littoral « à conforter » n'impactent pas les terres agricoles
- de définir les grandes lignes des 9 ha prévus pour le tourisme

Fait à Saint Gervais le 10 décembre 2023,

Le commissaire enquêteur :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Amat', written over a light blue rectangular background.

M. AMAT

## **IV ANNEXE : procès-verbal de synthèse de l'enquête et réponse du maître d'ouvrage**

**Procès verbal de synthèse des observations**  
**Enquête publique SCoT des Sables d'Olonne Agglomération**  
**9 octobre – 10 novembre 2023**



**Département de la Vendée**

Préambule.....	3
Déroulement de l'enquête publique.....	3
Observations du public et des personnes publiques associées et questions du commissaire enquêteur.....	4
Considérations générales sur le projet de SCoT.....	4
Concernant l'augmentation de population et l'urbanisation.....	5
Objectifs démographiques.....	5
Construction de logements.....	6
Densité des constructions.....	7
Logements sociaux.....	7
Aménagement urbain.....	8
Structure de quartier.....	8
La nature en ville.....	8
Concernant la présence d'un « dehors » (terrasse balcon, rez-de-jardin..) dans les petits immeubles c'est effectivement un sujet qui a fait consensus dans les discussions. C'est cohérent avec la maîtrise de densification, et qui correspond au marché « post covid » . A noter que les attiques permettent de développer ces terrasses en plus des balcons. Il est précisé que le PLU des Sables d'Olonne prévoit déjà que l'ensemble des logements en collectifs disposent d'un espace extérieur.....	9
Le locatif.....	9
Cadre de vie, ambiance sonore.....	10
Consommation d'espaces.....	11
La mobilité.....	13
L'économie.....	14
Activités économiques.....	14
Commerce.....	14
Tourisme.....	15
L'environnement.....	15
Les espaces naturels sensibles.....	15
La forêt.....	16
La ressource en eau.....	17
Eaux usées.....	19
Le milieu maritime.....	19
Résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique.....	20
Submersion marine.....	20
Les énergies renouvelables.....	21
Photovoltaïque.....	21
Méthanisation.....	22
Le développement durable.....	22
Les déchets.....	22
Divers.....	24

## Préambule

Dans l'article 12 de l'arrêté 2023-048 du 15 septembre 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de SCoT, il est noté que le commissaire enquêteur doit rencontrer le responsable de projet dans les 8 jours de la réception des registres et des documents annexés, pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable de projet disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

## Déroulement de l'enquête publique

### Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été « généreuse » : l'avis d'enquête est paru deux fois dans deux journaux locaux (Ouest France et le Journal des Sables), il était affiché sur la porte extérieure de toutes les mairies de l'Agglo et les portes extérieures des médiathèques, sur les sites internet des communes de l'Agglo (avec un lien vers le registre dématérialisé), sur les réseaux sociaux (facebook), sur la messagerie « Quoi de neuf aux Sables » reçu par de nombreux habitants, sur les panneaux lumineux, via les comités de quartiers....

### Les permanences

Le siège de l'enquête était situé à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne. L'enquête s'est tenue du lundi 9 octobre au vendredi 10 novembre 2023, soit pendant 33 jours consécutifs.

Les permanences suivantes ont été tenues :

Lieu des permanences	Date et heures
Hôtel de ville des Sables	Lundi 9 octobre 8h30-10h30
Mairie de Vairé	Jeudi 12 octobre 9h30-11h30
Mairie de Sainte Foy	Jeudi 12 octobre 15h30-17h30
Mairie de Saint Mathurin	Lundi 16 octobre 15h30-17h30
Mairie annexe d'Olonne-sur-Mer	Vendredi 20 octobre 17h-19h
Mairie de l'Ile d'Olonne	Lundi 23 octobre 10h30-12h30
Mairie annexe de Château d'Olonne	Mardi 31 octobre 10h00-12h00
Hôtel de ville des Sables	Vendredi 10 novembre 15h30-17h30

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions avec un bon accueil des mairies, aux jours et heures annoncées dans l'avis d'enquête. Le public a donc pu s'y rendre sans difficultés.

### Dossier et registres

Le dossier était disponible en version papier dans toutes les mairies et sur un poste informatique au siège de l'enquête (mairie des Sables). Sa version numérique était consultable sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4886>.

Le public a pu déposer ses observations soit sur le registre « papier » présent dans chaque mairie, soit sur le registre dématérialisé, soit par courrier à l'adresse de l'Hôtel de Ville de la ville des Sables d'Olonne.

Au cours des 8 permanences tenues dans les 7 lieux différents, 4 personnes se sont déplacées, soit :

1 à la première permanence du 9 octobre aux Sables  
1 à la permanence du 31 octobre à Château d'Olonne  
4 personnes à la dernière permanence du 10 novembre aux Sables

Bilan des observations sur les registres

Les registres « papier » (numérotés R1 à 9) ont recueilli :

- 7 observations sur le registre des Sables
- 2 observations sur le registre de Château d'Olonne

Soit au total 9 observations « papier » et aucune observation sur les registres de Olonne sur Mer, Ile d'Olonne, Vairé, Saint Mathurin et Sainte Foy.

Le registre dématérialisé quant à lui a totalisé 30 observations (numérotés C1 à C30) dont deux doublons.

Un seul courrier a été reçu.

Un résumé des observations du public figure dans la première partie du rapport. A noter que le public ayant contribué à l'enquête (présence aux permanences, registres papier ou dématérialisé) proviennent en totalité de la ville nouvelle des Sables, il n'y a pas eu de contributions des villes du rétro-littoral.

## **Observations du public et des personnes publiques associées et questions du commissaire enquêteur**

### **Considérations générales sur le projet de SCoT**

Plusieurs contributions (C13, C15, C17, C27), dont la MRAe et la DDTM, soulignent l'ancienneté des données qui ont servi de base à la révision du SCoT. En effet, commencée en 2015, la révision s'appuie sur des données qui ont parfois plus de 10 ans et qui n'ont pas été actualisées alors que le territoire a considérablement évolué au cours des 8 dernières années. Le diagnostic annonce même différents projets alors que ceux-ci ont déjà été réalisés.

**Serait-il possible d'actualiser ces données afin d'asseoir le projet de SCoT sur des valeurs plus proches de la réalité du terrain ?**

Effectivement malgré une réactualisation des données en 2021, certaines données commencent à être anciennes. Certaines données du rapport de présentation seront réactualisées. Il est précisé toutefois que le PADD et le DOO ont été construits sur des données actualisées, notamment concernant les zones d'activités économiques.

#### **Modification prévue**

***Les données actualisées seront intégrées (foncier économique et éléments factuels)***

## Concernant l'augmentation de population et l'urbanisation

### Objectifs démographiques

Le SCoT se donne comme objectif démographique 65 000 habitants à l'horizon 2040, soit un apport de population d'environ 11 000 habitants par rapport à la population estimée en 2019 de 54 000 habitants, et un objectif de 54 000 uniquement sur la ville des Sables d'Olonne.

Pour certains membres du public (C13), cet objectif est ambitieux et difficilement réalisable au vu des 3300 habitants supplémentaires recensés entre 2019 et 2022 (C13). Il n'est même pas crédible (C17).

**Il est étonnant que cet objectif démographique ne figure qu'au DOO et pas au PADD, cela le rend-il moins contraignant aux documents d'urbanisme chargés de l'appliquer ?**

La collectivité s'est fixée un objectif ambitieux afin de réduire l'accroissement de la population et de tenir compte de la capacité d'accueil du territoire, de préserver les ressources de son territoire et du maintien des équilibres naturels. Il s'agit d'un choix politique volontariste qui sera traduit dans le cadre du futur PLUi, lequel donnera les outils à la collectivité pour atteindre ces objectifs.

La croissance démographique n'est pas une fin en soi pour le territoire mais un moyen dans le cadre de ses ressources de répondre aux besoins de l'économie et des habitants au travers des services et emplois. C'est pourquoi il a été déterminé de manière itérative. Ces objectifs étaient déjà ciblés au moment du débat sur le PADD en conseil communautaire.

Le fait que ces objectifs n'apparaissent pas dans le PADD ne les rend pas moins contraignants. C'est bien le DOO qui fixe les prescriptions et recommandations qui s'appliquent aux PLU/PLUi.

### Modification prévue

Le PADD peut le cas échéant être complété en précisant que l'objectif démographique n'est pas une fin en soi mais plutôt un chiffre qui s'appuie sur une tendance et sur une volonté politique de maîtriser la capacité d'accueil. Cet objectif s'applique en compatibilité principalement au travers du nombre de logements qu'il induit.

Le public (C9, C13, C15) ainsi que l'APNO, indiquent que la capacité d'accueil du territoire, qui est soumis à la loi littoral, devrait prendre en compte les aléas auquel il doit faire face : montée des eaux, submersion, fragilité des milieux naturels, risque incendie lié à la forêt, alimentation, eau potable alors qu'il leur semble que les objectifs démographiques ne sont pas basés sur ces aléas. La MRAe recommande également d'apporter la démonstration que les projets de développement urbains et touristiques pressentis sont bien compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable.

**Sur quelles bases avez fixé la capacité d'accueil du territoire ?**

Ce n'est pas une « équation » mais un processus itératif qui combinent éléments objectifs et acceptabilités : Il s'agit tout d'abord de fixer l'ensemble des protections que l'on souhaite mettre en œuvre / aux ressources environnementales, paysagères, et agricoles, en tenant compte notamment de la perspective zéro artificialisation.

Ensuite la discussion porte sur les besoins théoriques en logement et en accueil d'entreprises et équipements. Pour le résidentiel, il s'agit alors de définir le niveau de densification possible au regard de l'aménagement opérationnel (expérience, connaissance des élus et techniciens du terrain...) et au regard de l'acceptabilité par la population.

Sur la question de l'alimentation en eau potable, le SCOT s'inscrit dans une gestion dynamique de la ressource qui ne saurait être remise en cause. La capacité en eau ne s'analyse pas au moment T de l'approbation du SCOT mais dans le cadre d'une évolution qui prend en compte les impacts positifs du SCOT comme ceux limitant (changement climatique et sécheresse par exemple) mais aussi le

potentiel d'adaptation grâce à des nouvelles solutions. Le DOO imagine d'éventuelles solutions d'adaptation après avoir fixé au travers de la gestion de la TVB les moyen d'amélioration du cycle de l'eau pour une meilleure adaptation au changement climatique.

Certaines contributions estiment qu'il faut freiner l'apport de nouvelles populations car cela va à l'encontre de la préservation des sites exceptionnels (C8), que la surfréquentation des espaces naturels aggravera le dérangement des espèces (APNO), que cela va à l'encontre des objectifs du PCAET et que la ville des Sables perdra en qualité de vie.

Le public (R7) s'interroge aussi sur l'apparente contradiction de vouloir que l'Agglo devienne « la grande station balnéaire de la côte Atlantique » en attirant encore plus de monde, des projets tel que l'Arena pouvant accueillir jusqu'à 20 000 spectateurs (soit 40 % de la population des Sables) et le fait de plafonner l'accueil de nouveaux habitants.

### **Quels leviers vous permettent de limiter l'apport de nouvelles populations ?**

L'objectif de l'agglomération est bien de freiner l'apport de population nouvelle, en témoigne les objectifs précédemment énoncés et indiqués dans le DOO du SCOT. Sans renier le caractère balnéaire de l'agglomération, le projet énoncé dans le SCOT est de s'inscrire dans une agglomération vivante à l'année qui s'appuie sur la volonté de favoriser le logement à l'année en cohérence avec le maintien d'une dynamique économique. C'est dans cette logique que l'agglomération des Sables d'Olonne se projette comme un pôle dynamique majeur de l'arc atlantique.

Aller plus loin serait faire fi des pressions du marché alors même que le SCOT tente de les « réguler », mais surtout des besoins des habitants au travers des équipements et d'une économie suffisamment dynamique pour procurer emplois, commerces et services.

Cette maîtrise forte du SCOT sera traduite dans le PLUi qui définira le potentiel de construction pour répondre au mieux à ces objectifs.

### **Construction de logements**

Selon la MRAe et afin de satisfaire les objectifs démographiques à l'horizon 2040, il sera nécessaire de construire pour cette même période 6400 à 7250 logements, planifié en trois phases selon un rythme dégressif de 470/an entre 2020 et 2029, 307/an entre 2029 et 2035 puis 190/an entre 2035 et 2040 sachant que la 2<sup>ème</sup> phase ne s'enclenche que lorsque la première est remplie, la 3<sup>ème</sup> lorsque la 2<sup>ème</sup> sera remplie, et ce même avant la fin de la phase.

La MRAe pense que le chevauchement des 3 phases de constructions de logements mènent à un risque de dépassement de cet objectif.

Comment pouvez-vous l'éviter ?

### **Quel levier vous permet de limiter le nombre de constructions à celui fixé (C15) ?**

Le PLUi en cours d'élaboration est l'outil opérationnel qui permettra d'atteindre ces objectifs en limitant les secteurs ouverts à l'urbanisation. Le PLUi dispose d'un outil de phasage opérationnel de ses OAP.

C'est pourquoi le SCOT prévoit un rythme dégressif en 3 phases, le temps de l'élaboration du document et que les outils de ces documents produisent leurs effets.

Il est évident que les coups partis avant l'approbation du SCOT et du PLUi ne permettent pas d'inverser la tendance à leur date d'approbation mais que ce n'est que par la mise en œuvre d'une politique volontariste sur le moyen et long terme que ces objectifs pourront être atteints. A noter que sans attendre la mise en œuvre de ces documents, l'agglomération et les commune, en particulier la ville des Sables d'Olonne, ont déjà engagé un suivi de cette production de logements afin d'essayer

d'éviter des mises en chantiers trop rapides lorsqu'elles disposent d'un effet levier ( maîtrise foncière partielle, etc..).

### **Densité des constructions**

La DDTM, ainsi que la MRAe, soulignent que le SCoT devrait préconiser des densités de logements allant au-delà des objectifs affichés de 30 logements/ha sur les Sables et 21 pour les autres pôles, et prend exemple sur le SCoT du Pays de Saint-Gilles Croix de Vie qui préconise une densité de 40 logements ; cela permettrait de rompre avec le modèle pavillonnaire dominant (CDPENAF) et économiserait le foncier sur le territoire de l'Agglo.

#### **Ce nouvel objectif sera-t-il envisagé ?**

Il paraît nécessaire de rappeler que ces objectifs de densité de 30 logements/ha pour la ville des Sables d'Olonne et de 21 logements/ha pour le pôle rétro-littoral ne concernent que les opérations en extension et que celles-ci seront limitées, le projet de l'agglomération intégrant une réduction importante de la consommation d'espaces hors enveloppe urbaine et donc des projets en extension. Il s'agit d'une densité minimale qui pourra être supérieure en fonction de l'intégration urbaine, paysagère et environnementale du projet dans l'environnement.

Ces densités ne concernent donc pas les opérations en enveloppe urbaine. Il appartiendra au PLUi de définir les densités dans ces secteurs par un travail plus fin en identifiant par exemple les secteurs à densifier et en déterminant dans les OAP des règles de densité en cohérence avec l'intégration du projet dans le bâti existant et les enjeux de nature en ville (perméabilité des sols, biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur.... )

La DDTM et la CDPENAF préconisent également un suivi rigoureux de la production de logements afin de s'« assurer de la bonne réalisation des objectifs ». Une critique a également été émise dans les contributions du public concernant la difficile estimation des constructions réalisées.

#### **Comment allez-vous vous y prendre afin d'être certain de ne pas dépasser les objectifs fixés ?**

Le SCOT fixe un objectif de maîtrise que le PLU traduit en organisant la constructibilité permettant de l'atteindre sans le dépasser

Comme demandé par la CDPENAF et la DDTM, un suivi rigoureux des constructions sera effectué par le système d'information géographique (SIG) et en lien avec l'outil de gestion des autorisations du droit des sols. Un suivi est déjà effectué annuellement sur le nombre de logements autorisés à l'année.

Ce suivi permettra donc de suivre les objectifs annoncés dans le SCOT **et si besoin d'apporter des évolutions aux documents d'urbanisme pour mieux répondre à ces objectifs sans augmenter la consommation d'espace limitée par le ZAN ce qui est une garantie.** Il faut en effet rappeler que c'est la constructibilité définie par le PLUi qui détermine le potentiel.

### **Logements sociaux**

Le pourcentage de logements sociaux du territoire est loin des 25 % préconisés par la loi Alur. Même avec l'objectif du SCoT de 50 % de logements sociaux dans les nouveaux projets, la DDTM indique que cela ne suffira pas aux obligations de rattrapage et ne répondra pas aux besoins, surtout à cause de la diminution du nombre de logements à construire.

Le public préconise un moratoire pour ne permettre que la construction de logements sociaux comme solution de rattrapage (C13, R7) et propose de faire des logements à loyer modéré lors du renouvellement urbain dans les quartiers vieillissants (C20).

## **Comment pensez-vous remplir cette obligation ?**

Les objectifs en matière de logements sociaux inscrits dans le SCOT sont conformes à ceux fixés dans le PLH soit un taux de 50% de logements sociaux dans les opérations nouvelles et donc validé par les services de l'Etat. Il apparaît effectivement que ce taux ne permettra pas un rattrapage des obligations en matière de logement sociaux pour la ville des Sables d'Olonne au titre de la loi SRU. Un rattrapage aurait nécessité que la production nouvelle de logements soit destinée uniquement à la production de logements sociaux et donc contraire aux objectifs de mixité. C'est pourquoi en accord avec les services de l'Etat, le taux de 50% a été retenu. C'est donc sur cette base, que le PLH des Sables d'Olonne a été approuvé par délibération en date du 6 juillet 2023 et est aujourd'hui exécutoire.

Il faut d'ailleurs noter que dans le cadre de ses avis, les services de l'Etat ont souligné le caractère relativement volontariste du PLH en matière de productions de logements sociaux et le changement de paradigme sur la politique de l'habitat de manière générale.

Au-delà de ces considérations au titre de la loi SRU, l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne souhaitent développer sur le territoire une production de logements abordables diversifiée pour répondre à une diversité des besoins et qui comprend les logements locatifs sociaux, l'accession sociale et également la production de logements libres à prix abordable (inférieur au prix du marché). C'est dans ce cadre que la ville des Sables d'Olonne a voté en janvier 2023 le plan 500 logements abordables à produire sur les réserves foncières de la ville et de l'agglomération des Sables d'Olonne réparties sur l'ensemble de la ville.

## ***Aménagement urbain***

### **Structure de quartier**

Une contribution du public préconise le besoin de restructurer l'urbanisme en quartiers multifonctionnels qui privilégieraient les courtes distances et la mixité sociale (R7).

Cela rejoint les préconisations de la CCI de la Vendée (voir volet « commerce ») et cela permettrait de tendre vers les objectifs du PCAET.

### **Cela a-il été envisagé dans le projet de SCoT ?**

C'est une des ambitions du SCOT et donc ces avis sont partagés par l'agglomération et intégrés à son projet. Elle est traduite dans les objectifs visant à améliorer la mixité fonctionnelle (avec du bureau, des services dans le tissu urbain), sa politique commerciale et sa politique de mobilité et notamment de mobilité douces.

Elle ne peut qu'être progressive et dépend aussi des comportements des acteurs économiques et des habitants dans leurs modes de vie.

### **La nature en ville**

La Région suggère qu'il pourrait être proposé dans les zones d'activités et zones pavillonnaires, des prescriptions en matière de biodiversité afin de conserver ou même créer des conditions qui lui sont favorables dans des milieux plus ou moins anthropisés (refuges pour l'avifaune, chiroptères...), murs ou toitures végétalisés car il s'agit de ne pas de cantonner la biodiversité aux seuls espaces naturels ou agricoles. Ceci rejoint la contribution C22 du public, la contribution R1 préconisant des petits immeubles pourvus de grandes terrasses (afin de remplacer les jardins).

### **Est-il envisageable de rajouter ces recommandations au SCoT ?**

### **C'est déjà le cas.**

Le DOO du SCOT prévoit un chapitre 1.4 dédié à la nature en ville. Il est précisément indiqué que « rendre la ville perméable est l'un des mécanismes de résilience face aux évolutions climatiques et à l'accroissement des pluies intenses : la nature en ville rejoint les enjeux de biodiversité, d'enjeux

pluviaux, de régulation thermique des bâtiments, d'îlots de fraîcheurs, sociétaux et de cadre de vie. Il est dans ce chapitre fixé de nombreuses prescriptions qui s'imposent au PLUi en cours d'élaboration dont notamment :

- Maintenir et renforcer des espaces de respiration en ville tant dans l'espace public que privé, **notamment en fixant des coefficients de biotope**
  - S'inscrire dans la continuité de la préservation de la trame verte et bleue dans les espaces urbains en s'accrochant sur les cours d'eau existants, les jardins publics, les alignements d'arbres, les haies privatives, les zones humides, les cœurs d'îlots et les fonds de jardins
  - Permettre dans le PLUi la végétalisation de façades et notamment des dispositifs d'architecture bioclimatique
- ..... »

Le développement de la Nature en ville et donc de la préservation et l'amélioration de la biodiversité dans les espaces urbains est bien une volonté des collectivités de l'agglomération. Le PLUi par le zonage et les OAP sectorielles déterminera les secteurs à préserver. Une OAP thématique sera construite concernant la trame verte et bleue dans le PLUi.

Concernant la présence d'un « dehors » (terrasse balcon, rez-de-jardin..) dans les petits immeubles c'est effectivement un sujet qui a fait consensus dans les discussions. C'est cohérent avec la maîtrise de densification, et qui correspond au marché « post covid ». A noter que les attiques permettent de développer ces terrasses en plus des balcons. Il est précisé que le PLU des Sables d'Olonne prévoit déjà que l'ensemble des logements en collectifs disposent d'un espace extérieur.

### **Modification possible**

***Une recommandation peut être ajoutée dans le DOO du SCOT***

## **Le locatif**

Devant la pénurie de logements et notamment en période estivale, la contribution C1 met en garde contre la transformation de certaines habitations, notamment à la Chaume, en location court terme (*type AirBnB bien que non cité*), qui générera plus d'argent mais qui n'apportera rien au quartier ni à la solidarité entre habitants. Cette dérive est observée dans de nombreuses villes et conduit à une pénurie de logements locatifs.

**Une mesure de restriction ne devrait-elle pas être prise par le SCoT à ce sujet ?**

### **L'agglomération et les communes partagent cet avis.**

Dans cet objectif de maintenir une vie de quartier et la dynamique d'une agglomération vivante à l'année, au chapitre 6 du DOO, le SCOT affiche la volonté d'affirmer le poids de l'offre résidentielle davantage pour la population permanente que celle occasionnelle. Comme indiqué dans le DOO du SCOT, **la ville et l'agglomération des Sables d'Olonne ont déjà mis en place plusieurs dispositifs visant à réinvestir le parc de logements existants en résidences secondaires ou en meublés touristiques en faveur de la résidence principale :**

- Le dispositif « louer à l'année » qui a déjà permis la transformation de plus de 250 logements en résidence principale
- La règlementation du changement d'usage qui permet de stopper l'essor des meublés touristiques type airbnb
- La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

**Il est important de préciser que les outils législatifs actuels permettant d'encadrer le type résidence dans les documents d'urbanisme sont quasiment inexistant** ; c'est pourquoi la collectivité à lancer plusieurs dispositifs expérimentaux cités ci-dessus comme d'autres communes littorales ou agglomération pour enrayer la progression des logements Type Airbnb et en résidences secondaires.

## **Cadre de vie, ambiance sonore**

Le public met en avant l'ambiguïté entre les discours officiels prônant une ville apaisée avec ce qu'elle vit au quotidien et soulignent qu'il y a un lien fort entre le bruit et la santé.

De nombreuses contributions (C4, C14, C19, C21) citent en exemple l'aérodrome des Sables dont les activités de loisirs se sont multipliées depuis une dizaine d'années (parachutisme, ULM, autogire, hélicoptères..) jusqu'à rendre cette « co-habitation » difficilement supportable pour les riverains (C10) avec des nuisances sonores qui s'étalent d'avril à octobre. L'association DCA milite depuis longtemps pour la pose de réducteurs de bruit.

Il semble que l'aérodrome ne figure pas au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ce qui étonne plusieurs personnes (C4, C6, C21, C24, C27) et qu'il n'est pas explicitement cité dans le projet de SCoT (C17, C27).

L'agrandissement de l'aérodrome prévu prochainement ne peut qu'amplifier ce phénomène, le public estimant que ce projet est contraire au PCAET car il va artificialiser 2,9 ha de terres (C21), qu'il est producteur de CO<sub>2</sub> et qu'il va consommer des carburants fossiles et polluer l'air – cela impactera donc la santé des habitants et va à l'encontre de la volonté de réduire la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine (C21). Une personne suggère d'électrifier les engins volants afin de limiter les nuisances et ralentir le rythme des rotations (C10).

M'étant rendue sur place pour mieux comprendre la problématique de cette « cohabitation », j'ai été surprise de voir que des habitations continuaient à être construites au nord-est de l'aérodrome.

**Pensez-vous rajouter un chapitre concernant l'aéroport dans le document final ?**

**Comment pensez-vous concilier l'augmentation de l'activité de l'aérodrome avec l'urbanisation présente ?**

L'aérodrome des Sables d'Olonne est implanté depuis 1947 au sud-est de la commune. C'est donc aujourd'hui un équipement vieillissant qui pose des problèmes de sécurité et de nuisance. C'est pourquoi l'agglomération des Sables d'Olonne a engagé des études répondant à un double objectif d'une part de conforter et sécuriser la plateforme actuelle et d'autre part de requalifier l'espace existant, notamment dans un souci de préserver la quiétude du voisinage. Il ne s'agit en aucun cas d'un agrandissement de l'aérodrome. Ce projet a fait l'objet d'une concertation publique fin 2022 avec l'organisation d'une réunion publique et de 3 ateliers. Chacun a donc pu s'exprimer pendant le temps de concertation spécifique à l'aérodrome. Le bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2023.

Il n'y aujourd'hui pas lieu de rajouter un chapitre dans le SCOT, l'objectif étant simplement de conforter un équipement existant en prenant en considération l'ensemble des enjeux environnementaux et du cadre de vie. Il ne s'agit en aucun cas d'un aéroport comme mentionné dans la question.

A noter que la mise en place d'un PEB sur l'aérodrome relève de la compétence des services de l'Etat.

Les nuisances sonores au centre ville sont également soulignées par le public, phénomène qui s'empire en période estivale à cause des voitures et des deux-roues trafiqués (C22, C28), des scènes musicales sur le remblai, les boîtes de nuit (R1)... qui demande une réglementation plus contraignante. Il est évident que la coexistence d'une population relativement âgée et l'afflux touristique estival crée des tensions (R7).

**Quelles solutions envisagez-vous pour qualifier la ville des Sables comme « apaisée » ? .**

Le SCOT est inopérant sur cette réglementation. Néanmoins, l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne sont très attentives à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Dans ce cadre et en lien avec la politique de mobilité la ville des Sables d'Olonne a mis en place en hyper-centre une zone de trafic apaisée afin de diminuer la place de la voiture en ville en lien avec une offre de mobilité

alternative à la voiture individuelle (amélioration du service du réseau de bus structurant, navettes, vélo en libre service...)

Ces questions ne peuvent être réglées dans le cadre des seuls documents d'urbanisme.

## Consommation d'espaces

La MRAe note que le calcul de la consommation d'espace pour la période 2011-2021 s'appuie uniquement sur le chiffrage de la consommation d'espace du portail de l'artificialisation des sols, sans localiser cartographiquement les surfaces prises en compte dans cette estimation ; ceci ne donne que des tendances. Ceci est corroboré par la CDPENAF qui demande de compléter l'analyse de la consommation d'espace avec les données relatives aux réserves foncières pour l'habitat et l'économie dans les documents d'urbanisme existants et la destination des surfaces excédentaires et de procéder à une mise à jour des données relatives au foncier économique devenues obsolètes depuis 2018.

### **Envisagez-vous de corriger ces données ?**

Il est précisé que l'agglomération procédera à une mise à jour des données et notamment concernant le foncier économique. L'agglomération pour une meilleure lisibilité et plus grande cohérence du suivi de la consommation du futur SCOT et des pas de temps définis par la loi Climat et Résilience a fait le choix de s'inscrire dans les années de référence fixées par la loi Climat et Résilience (2011/2021) et en s'appuyant sur les données du CEREMA. A noter également que le SRADDET s'appuie lui aussi sur les données CEREMA. Il y a donc un enjeu d'homogénéité et de cohérence non négligeable à les utiliser.

### Modification

Mise à jour des données.

Le territoire du SCoT est restreint, il ne comprend que les 6 communes de l'Agglomération d'un territoire contraint au niveau du foncier, notamment en ce qui concerne les zones économiques. S'il avait englobé plus de communes, cela aurait sans doute permis de mutualiser certains espaces.

### **Y-a-t-il des raisons pour lesquelles le projet de SCoT n'a pas englobé un nombre supérieur de communes ?**

Le périmètre de SCOT a été approuvé par le Préfet et la Communauté d'Agglomération est compétente en matière de SCOT. Ce cadre juridique s'il n'est pas modifié interdit de travailler à un autre périmètre.

Les autres communes limitrophes sont intégrées à d'autres périmètres de SCOT.

Il ne pourrait donc y avoir des discussions que pour le futur et sur la base d'une concertation entre EPCI compétents.

La contribution C20 suggère de ne pas ouvrir de nouvelle zone urbanisable dans le domaine économique sans que soit priorisé l'utilisation des friches artisanales ou industrielles existantes.

### **Le recensement de ces friches a-t-il été réalisé et actualisé ?**

Les besoins en développement économiques ont été déterminés sur la base des réceptivités résiduelles très faibles. Parmi ces réceptivités sont prises en compte les friches dont le renouvellement dépend de la maîtrise foncière puis de la capacité à financer le renouvellement par des acteurs. Elles sont marginales par rapport aux besoins liés à l'industrie et l'artisanat.

La contribution CR1 suggère de mutualiser les parkings (cf super U et le cinéma à la Chaume) afin de maximiser le foncier.

### **Cette solution a-t-elle été envisagée par le SCoT ?**

C'est un avis partagé par l'agglomération des Sables d'Olonne. Ainsi la prescription n°63 du DOO intègre bien la volonté de « favoriser la mutualisation des parkings.. ». Le PLUi définira les modalités de mise en œuvre. Le SCOT est par contre inopérant sur l'exemple cité.

### **Cas particulier du secteur d'implantation périphérique « Les Fruchardières »(C30)**

Dans ce secteur d'implantation périphérique, une OAP (Sud-Mitterand) est envisagée, opération immobilière visant à remplacer 22 habitations individuelles sur des terrains de 350 à 500m<sup>2</sup>, par des immeubles de 2 étages comportant des commerces en rez-de-chaussé. Un collectif regroupant les habitants du quartier s'oppose à cette OAP et a déjà déposé une pétition regroupant 200 signatures lors de l'enquête publique portant sur la modification 4-11 du PLU d'Olonne-sur-Mer. Environ 1000 habitations ont déjà été construites depuis 2018 sur le secteur et le collectif estime qu'il a plus que participé à l'effort de densification demandé.

Il leur a été dit que cette question serait considérée lors de l'élaboration du SCoT et du PLUi.

#### **Pouvez-vous indiquer où en est ce dossier ?**

Seul le PLU/PLUi peut intervenir en droit des sols. Il relèvera au PLUi de définir les secteurs d'intensification en tenant compte de l'environnement du projet et de sa situation au regard des services et des équipements afin de limiter les déplacements et dans un objectif d'urbanisme de proximité tel qu'exprimé dans plusieurs observations.

De plus, ils demandent :

- que la création des nouveaux commerces soit désormais recentrée vers la Zone Industrielle des Fruchardières, où se trouvent de nombreuses friches industrielles déjà artificialisées et ne remplace plus des quartiers d'habitat avec jardins de plein terre (cf OAP sud Mitterand et prescription 90 )
- que le rond-point Ylium soit sécurisé (passerelle, sous-terrain, feux...) car il est réellement dangereux aux piétons et cyclistes et constitue une césure entre les quartiers au nord et au sud du boulevard

#### **Allez-vous accéder à ces demandes ?**

Concernant la question relative aux commerces, en lien avec les problématiques d'urbanisme de proximité le point 15 du DOO rappelle les enjeux inscrits dans le PADD du SCOT :

- Renforcer les centralités dans le territoire en agissant sur les facteurs qui créent les conditions favorables au développement du commerce
- Eviter le développement de nouveaux espaces commerciaux en dehors des polarités identifiées au SCOT et déjà existantes.

Ainsi à ce même point le DOO identifie 2 secteurs préférentiels d'implantation du commerce : les centralités et les secteurs périphériques (secteurs commerciaux existants). Néanmoins des commerces de proximité pourront être installés dans les quartiers.

Le PLUi précisera ces lieux d'implantation et permettra de répondre plus précisément à la première demande.

La question relative à la sécurisation du rond-point d'Ylium ne relève pas du SCOT. Cette demande sera examinée dans le cadre de la mise en œuvre du plan vélo visant notamment à sécuriser les aménagements cyclables.

## La mobilité

Les contributions du public indiquent que les nuisances dues aux automobiles (bruit, pollution..) seront amplifiées avec l'accueil de 12000 habitants et contribuera à la dégradation de l'environnement (R7). La contribution C22 suggère de continuer les actions contre le bruit en limitant la vitesse des véhicules, en végétalisant les bords de route pour absorber le bruit, mettre les bâtiments publics en périphérie (C22) ce qui limiterait les voitures en centre ville...

Certains quartiers subissent le report de trafic routier à travers des lotissements, les axes principaux étant saturés aux heures de pointe, notamment les grands boulevards et leurs rond-points (C22, C28). C'est le cas par exemple du quartier résidentiel des Flets (C28) qui souffre du report de la circulation et du bruit au travers les lotissements. Les quelques aménagements (bacs à fleurs...) sont insuffisants et la construction d'un logement collectif ainsi que l'aménagement de la zone Vannerie 2 ne fera qu'accentuer le problème. La proposition d'une voie de délestage faite par les habitants du quartier lors de l'enquête publique concernant ce projet, n'a pas été entendue.

Cela représente non seulement des nuisances mais également un danger.

**Comment comptez-vous résoudre le problème du report du trafic routier à travers les lotissements ?**

**Le plan de mobilité de la ville, s'il existe, le prend-il en compte ?**

La mobilité est un enjeu majeur pour l'agglomération et les communes membres. De nombreuses actions ont été mises en œuvre ou sont en cours pour diminuer la place de la voiture en ville tant pour les permanents que pour les visiteurs du territoire. En effet l'agglomération des Sables d'Olonne a voté en 2019, un plan vélo 2019/2025 avec pour objectif de sécuriser le réseau et d'améliorer les continuités cyclables. Ainsi depuis 2019, 62 km de piste cyclable ont été réalisés. L'agglomération s'est engagée dans une nouvelle DSP transport en 2019 au cours de laquelle elle a développé un réseau pour desservir l'ensemble des communes rétro-littorales, augmenter de manière significative la fréquence des lignes structurantes et mis en place un réseau de navettes en saisons estivales ainsi qu'en avant et arrière-saison couplé avec des parkings P+R existants (la Sablière et Port de Plaisance) ou en cours d'aménagement (Ilot Nord de la Vannerie).

L'agglomération va également s'engager dès 2024 dans l'élaboration d'un plan de déplacement simplifié (PDMS). Les questions de report sur les voies pourront être examinées dans ce cadre ; elles ne relèvent pas de la compétence du SCOT.

Bien que plusieurs membres du public félicitent le développement de l'utilisation du vélo dans la ville des Sables, plusieurs contributions soulignent que son développement s'est fait un peu anarchiquement et qu'il manque une vision d'ensemble du réseau (C3). Les riverains ne sont pas nécessairement consultés. La dangerosité de certains carrefours est signalée, les vélos et trottinettes électriques exacerbent le problème. Il faudrait sensibiliser les cyclistes, mettre des panneaux routiers qui leur sont destinés.

**Existe-t-il un plan Vélo ou sinon ces mesures peuvent-elles être adoptées afin d'avoir une cohérence d'ensemble ?**

Comme indiqué précédemment l'agglomération a voté en 2019 un plan vélo 2019/2025 afin d'avoir une cohérence d'ensemble avec des actions concrètes déjà engagées.

L'ambition du Plan Vélo est d'ailleurs reprise au point 9.4 du DOO.

L'agglomération a bien conscience de la nécessité de sensibiliser les cyclistes. Une campagne de sensibilisation a été faite sur l'été 2023. Le SCOT est toutefois inopérant sur ces problématiques.

## L'économie

### **Activités économiques**

Le foncier pour le développement de l'activité économique est un enjeu important du territoire.

La DDTM et la CDPENAF notent que les besoins en foncier pour les activités économiques, de 72 ha pour la période 2020-2030 à comparer avec les 79 ha consommés sur la période précédente, devraient mieux s'équilibrer avec la période suivante (28 ha pour 2030-2040) et **suggère de rééquilibrer ces besoins en foncier afin d'être cohérent avec les attendus de la loi « climat et résilience » et la trajectoire du ZAN. Cela est-il réalisable ?**

Ce sujet a effectivement été évoqué avec la DDTM. Il faut rappeler que les secteurs principaux (Les Sables d'Olonne Sud et la Vannerie) prévus dans le présent SCOT sont des opérations inscrites dans le précédent SCOT et engagées depuis près de 20 ans. A noter que par rapport au précédent document, l'agglomération a rendu plus de 40 hectares à la nature en supprimant les îlots 3 et 4 de la Vannerie. Un effort sera fait sur les zones nouvelles à urbaniser pour s'engager dans des nouvelles formes d'aménagement afin de densifier ces secteurs et par conséquent limiter la consommation d'espaces. Toutefois, il est impossible de revenir sur des opérations engagées et la prise en compte du ZAN dans son intégralité est suspendue à sa traduction par le SRADETT d'une part, et une diminution jusqu'à 2050 vers le zéro artificialisation nette d'autre-part. C'est pourquoi la différence du phasage pour l'économie reste totalement compatible avec la législation actuelle.

La chambre d'agriculture remarque que le projet permet l'extension des petites zones d'activités et artisanales en rétro-littoral ; ceci ne s'inscrit pas dans l'objectif de concentrer les activités économiques dans les espaces majeurs existants.

En effet, cela pourrait « disperser » l'offre et être consommateur d'espaces précieux.

**Pouvez-vous justifier cette possibilité ?**

Le SCOT affiche bien la volonté de concentrer l'activité dans des espaces majeurs identifiés au SCOT. Ainsi au chapitre 11, le DOO du SCOT identifie des zones stratégiques dits « vitrines » (la Vannerie, les Sables d'Olonne Sud et secteur à St Mathurin).

En complément et afin de répondre à un besoin des entreprises du territoire, notamment les artisans, il est prévu de conforter les zones artisanales existantes des communes rétro-littorales. C'est indispensable car les petites activités artisanales ont des besoins localisés et ne pourraient assumer économiquement des transferts.

Pour la ville des Sables d'Olonne un besoin complémentaire a été identifié pour l'activité nautique et maritime, en particulier dans le cadre du projet Port Olona 2040, mais qui n'a pas d'impact sur les zones agricoles, ce secteur étant situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

## **Commerce**

Certains membres du public (R7) préconisent de restructurer l'urbanisme en quartiers multifonctionnels qui privilégieraient les courtes distances et la mixité sociale ce qui rejoint les préconisations de la CCI de Vendée. Cela sous-entend des commerces de proximité au sein même de ces quartiers – la DDTM demande même que le SCoT les identifie.

**Cela vous paraît compatible avec les objectifs du SCoT ?**

Ces remarques sont adéquation avec le projet de SCOT qui vise un urbanisme de proximité.

De plus, La DDTM demande

- que le SCoT définisse les tailles maximales des commerces selon les fréquences d'achat des consommateurs afin de rendre le projet conforme au code de l'urbanisme

Cette demande est prise en compte mais l'effet sera insignifiant compte tenu des réceptivités résiduelles et le fait que l'on n'ouvre pas de nouveaux espaces pour le commerce.

- prescrire une taille minimale pour l'implantation des cellules commerciales en secteur périphérique afin de protéger les commerces du centre-ville.

L'agglomération des Sables d'Olonne va examiner cette demande.

La CCI de Vendée le recommande également et rajoute :

- de positionner les équipements et services dans les centralités afin de faire converger les actifs et la population vers le cœur de bourg et ses commerces.

Dans une logique d'urbanisme de proximité mis en avant par le SCOT, l'objectif est de bien favoriser l'implantation des équipements et des services dans les centralités. Néanmoins cela ne peut être systématisé, notamment pour les équipements qui nécessiteraient beaucoup de m<sup>2</sup>.

## **Tourisme**

La DDTM ainsi que la CDPENAF et la MRAe indiquent que le SCoT affecte au tourisme 9 ha à l'horizon 2040 sans préciser les projets envisagés et estime que ce point doit être clarifié afin de justifier ces besoins.

### **Pouvez-vous les préciser ?**

L'agglomération des Sables d'Olonne sait qu'elle peut avoir ce besoin pour des extensions de tourisme de nature ou autres projets mais les secteurs ne sont pas, à ce stade, complètement définis. Le SCOT n'est pas un document de droit des sols qui définit des affectations foncières pour tout. Ces secteurs seront précisés dans le cadre du PLUi.

## **L'environnement**

### **Les espaces naturels sensibles**

Toutes les contributions du public soulignent la fragilité de ces milieux face aux impacts anthropiques, soit par l'urbanisation croissante, soit par une sur-fréquentation touristique en période estivale. Pourtant la population tient à leur préservation, voire leur sacralisation.

La MRAe remarque que certains espaces remarquables comme celui du secteur des Agaures et qui présente des espèces protégées, ne sont pas répertoriés.

Il est indiqué dans les livrets thématiques qu'il est nécessaire de maîtriser la fréquentation touristique et adapter la fréquentation des usages aux capacités d'accueil de ces milieux.

### **Comment comptez-vous le faire et avec quels outils ?**

Le projet de SCOT met au cœur du projet la préservation et la mise en valeur des espaces naturels sensibles du territoire qui permet une richesse des ressources et des paysages.

Le secteur des Agaures ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité majeurs mais se rattache à la trame ordinaire.

Le livret thématique souligne ce point important commun aux espaces naturels les plus propices au développement de la biodiversité. Le TVB organise les protections. Au surplus ce seront des actions qui seront nécessaires et qui ne relèvent pas des documents d'urbanisme.

Dans les livrets thématiques (page 401) il est aussi expliqué que les activités traditionnelles des marais (sel, pisciculture) sont de plus en plus délaissées par les propriétaires en faveur des activités de loisirs – les contributions du public s'étonnent que malgré l'objectif de « préserver ces espaces remarquables », il soit possible d'y aménager quand même des activités culturelles, ludiques et de loisirs...et même des aires de stationnement (C13).

### **Comment, face à une augmentation de la fréquentation touristique, allez-vous concrètement concilier l'objectif de préserver ces espaces sensibles et permettre des aménagements potentiellement impactant ?**

Cette lecture est incomplète et faussée car ces activités sont marginales et surtout peu impactantes ( légères, ...) puisque soumises au décret concernant ce qui est autorisé dans les espaces remarquables du littoral. Les prescriptions s'additionnent et se complètent.

La chambre d'agriculture demande à ce que les prescriptions 1, 2, 5 et 6, visant à instaurer des espaces tampons autour des réservoirs de biodiversité, des espaces forestiers, les zones

humides..., soient supprimées car cela crée des contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.

**Comptez-vous accéder à cette demande alors que cela peut impacter ces espaces remarquables ?**

Cette remarque est inappropriée car les zones de recul par les cours d'eau sont prévues dans les SAGE et pour les autres ne concernent pas l'exploitation agricole. Il n'est donc pas envisagé d'accéder à cette demande de la chambre d'agriculture.

Le recensement des trames vertes et bleues date de 2013 (R6 de l'APNO), dix années pendant lesquelles leurs contours auront sans doute évolué, ces trames étant essentielles pour la biodiversité en reliant le littoral à l'arrière-pays.

**Comment allez-vous en tenir compte ? Comment pensez-vous améliorer la transparence des routes principales ?**

Le travail a depuis été consolidé et complété depuis 2013. Pour la transparence des routes elle ne dépend pas du SCOT ni du PLUI mais d'actions et de financements.

**Une contribution du public (C13) signale que les trames noires et bleu marine n'ont pas été recensées.**

**S'agit-il d'un oubli ?**

Des éléments seront ajoutés dans le DOO pour la prise en compte de la trame noire.

Concernant la trame bleu marine, à l'interface « terre-mer » et en complément de la TVB, cela nécessite des études complémentaires. Il n'est pour l'instant pas envisager de compléter le SCOT sur ce point.

#### Modification

Ajouts d'éléments dans le DOO pour la prise en compte de la trame noire

La MRAe demande à ce que le DOO prévoit un complément des recensement des zones humides par les documents d'urbanisme.

**Allez-vous rajouter une prescription dans ce sens ?**

En protégeant les zones humides conformément au SAGE, le SCOT induit la nécessité d'identifier ces zones dès lors qu'un projet peut les impacter directement ou indirectement. Le PLUi prévoit la réalisation d'études environnementales sur l'ensemble des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation.

## **La forêt**

Le CNPF signale que le SCoT ne dispose pas de diagnostic forestier, ce qui aurait été utile pour recenser les ressources de bois exploitables. Il rappelle également qu'il incombe aux propriétaires d'entretenir et de gérer les forêts et de permettre l'implantation d'espaces de dépôt/stockage du bois et des places de retournement en vue de son exploitation. Il met en garde également contre une « surprotection administrative » des forêts.

**Accédez-vous à ces recommandations dans le projet final de SCoT ?**

Ces recommandations ne relèvent pas de la compétence du SCOT et sont sans effets.

La MRAe indique que le risque feu de forêt n'a pas réellement été pris en compte dans le projet de SCoT, pourtant la forêt est emblématique pour le territoire. Les membres du public relayent cette même crainte.

Ce risque est réel, notamment dans le cadre du dérèglement climatique.

**Ne devez-vous pas le considérer davantage ?**

La gestion du risque feux de forêts dépend de 2 types d'actions pour les documents d'urbanisme :

- Faciliter en évitant tout projet ou toute règle l'entravant : la bonne gestion des espaces forestiers (prescription n°2 du DOO)
- Prévoir des espaces tampons ou des lisières pour faciliter la gestion de la défense incendie, ce qui est prévu dans le SCOT (prescription n°2 du DOO)

Au stade du SCOT, il est donc considéré que ces éléments sont bien pris en compte.

Le plan forêt 2050 est cité maintes fois dans le dossier sans que l'on sache réellement en quoi il consiste. La contribution C20 remarque que de nombreuses plantations ont déjà été faites dans le cadre de ce plan mais que un tiers des plantations sont mortes à cause d'un défaut d'arrosage. La plantation d'un million d'arbres est positif, encore faut-il mettre en face les moyens pour concrétiser cette action, notamment en mobilisant une partie de la ressource en eau (voir point ci-après).

### **Quelles propositions pouvez-vous faire ?**

L'agglomération s'est engagée dans ce projet par délibération en date du 24 septembre 2020. La mise en œuvre de ce plan forêt comme indiqué dans le DOO du SCOT a pour ambition d'une part la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques et d'autre part la lutte contre le changement climatique. Il s'agit d'un plan de préservation des ressources pour les générations futures qui a effectivement vocation à planter un million d'arbres d'ici 2050 mais également de maintenir des milieux fonctionnels en bonne santé pour varier les espaces et les paysages, participer à la préservation des corridors écologiques et de la biodiversité et nécessaire à la captation du carbone. C'est également un plan essentiel pour la préservation de la nature en ville dans un objectif de maintien de la biodiversité, de conserver le lien entre des trames urbaines et agri-naturelles, de préserver ou créer des espaces de respiration propices au maintien d'un cadre de vie agréable pour la population et à leur bonne santé.

Le Plan Forêt 2050 s'inscrit donc complètement dans le projet du SCOT qui vise à préserver les ressources et les paysages pour les générations futures. Le SCOT prescrit au PLU de créer les conditions pour que sa mise en œuvre soit possible.

Pour le côté matériel de l'action ce n'est pas dans le champs de compétence du SCOT. Néanmoins, il est précisé que l'agglomération mobilise un budget pour l'entretien des espaces plantés pendant les première années, avant qu'ils atteignent un stade de relative autonomie. Sur les chiffres de mortalité énoncés ceux-ci paraissent erronés et ne tiennent que sur 1 ou 2 sites et ne sont en aucun cas à généraliser.

### **La ressource en eau**

Du point de vue quantitatif

Les épisodes secs seraient d'occurrence vingtennale (p.449 du livret thématique), pourtant cela fait deux ans que la Vendée connaît des épisodes de sécheresse et que les tendances vont plutôt dans ce sens. Il est également indiqué que la consommation en eau est à la hausse avec 60 % des prélèvements sur les 3 réserves d'eau qui se font en période estivale et qu'elles n'ont été sollicitées qu'à 20 % de leur capacité en 2015. Les contributions soulignent également que l'accueil du territoire doit se faire en fonction de la ressource en eau. Or, lors d'une année sèche, les niveaux de ces barrages sont bas, leurs taux de remplissage bien inférieur à leur capacité maximale.

**Comment concilier raréfaction de la ressource, augmentation de la population, sécheresses récurrentes ?**

En combinant les 4 actions suivantes :

La 1° action vise à optimiser le bon fonctionnement du cycle de l'eau

La 2° action vise à sécuriser et optimiser les rendements tout en économisant

La 3° renvoie à la coopération avec d'autres territoires pour gérer la ressources communes  
La 4° action vise à innover ( projet jourdain, rétention et réutilisation des eaux pluviales, etc...)

Plusieurs contributions dont la MRAe estiment que l'arrivée de nouvelles populations devrait être conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau.

### **Cela a-t-il été envisagé ?**

Elles le sont de fait et la gestion de la ressource en eau est dynamique et innovante(cf prescriptions 25 et 26 du DOO)

La 1° action vise à optimiser le bon fonctionnement du cycle de l'eau

La 2 action vise à sécuriser et optimiser les rendements tout en économisant

La 3° renvoie à la coopération avec d'autres territoires pour gérer la ressources communes

La 4° action vise à innover ( projet jourdain, rétention et réutilisation pluviales, etc...)

Plusieurs propositions sont faites par les membres du public pour récupérer l'eau en excès l'hiver soit par des nappes s'écoulant vers la mer (à la Chaume C2), par l'eau excédentaire en hiver de 3 ruisseaux (C20), par la récupération systématique des eaux pluviales sur les bâtiments publics pour arroser les espaces verts (C20).

### **Ces propositions vous semblent-elles pertinentes?**

Toutes ces propositions sont pertinentes mais pas forcément partout car elles doivent être étudiées au cas par cas en fonction des localisations et des effets induits. A noter qu'en prescription n° 26, le DOO prescrit la nécessité de favoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Le dessalement de l'eau de mer est évoqué dans le document, un contributeur (C20) demande si le foncier destiné à cet usage est d'ores et déjà envisagé ? la MRAe et la DDTM auraient également souhaité de plus amples informations à ce sujet.

### **Avez-vous des éléments concrets à présenter pour le projet de SCoT ?**

Non car d'autres options sont envisageables en priorité et pour mémoire le SCOT n'est pas un documents de droit des sols. Il ne localise que des projets mûrs ou engagés.

La chambre d'agriculture demande que toutes les activités agricoles sans distinction soient bénéficiaires d'une potentielle ressource d'irrigation supplémentaire (volet « sécuriser et optimiser la ressource en eau »).

### **Envisagez-vous d'accéder à cette demande ?**

Cette demande est à étudier au cas par cas en fonction des localisations et des effets induits. Le SCOT ne peut intégrer en l'état cette demande. Des échanges pourront être engagées dans le cadre du comité agricole créé au niveau de l'agglomération.

La Région souligne l'importance de préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides, la qualité de l'eau en protégeant les captages, la réduction de certaines pratiques..., limiter les risques liés aux inondations. Une contribution propose une maîtrise du foncier le long des ruisseaux du Tanchet, du Puits Rochais et de la Combe afin d'entretenir ces cours d'eau et en faire une ceinture protectrice (C20).

### **Pouvez-vous spécifier les mesures que vous comptez préconiser afin de protéger cette ressource ?**

Cette proposition est intéressante et relève de l'action foncière.

Concernant la Combe, la partie sud située entre la route de Talmont et la mer est couverte par une ZPENS superposée à une zone d'acquisition pour le Conservatoire du Littoral Côté Sables et côté Talmont Saint Hilaire.

C'est aussi le cas pour le Puits Rochais, pour la partie sud située entre la rue des Fiefs Saint Jean et la mer. Une partie importante de ce secteur est d'ailleurs déjà sous protection foncière du Département et du CDL. Cette zone est aussi située dans le périmètre du site Natura 2000 des Marais de Talmont.

Pour le Tanchet, la Ville des Sables d'Olonne accompagnée par l'Agglomération a déjà acquis 1/3 du linéaire de berges du ruisseau. Des travaux sont prévus dans le cadre du Contrat territorial Eau (2020-2026) pour reméandrer le ruisseau et lui redonner sur certains secteurs une fonctionnalité biologique.

Le SCOT prévoit notamment d'intégrer des servitudes d'utilité publique pour assurer la préservation de ces espaces et d'appliquer une bande inconstructible en dehors des zones déjà urbanisées de part et d'autre des berges en l'absence de zone inondable limitant déjà la constructibilité. Des emplacements réservés pourront également être intégrés au PLUi pour faciliter les acquisitions, notamment le long du Tanchet.

Pour améliorer la qualité de l'eau, le SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers propose, entre autres, de rajouter une recommandation pour que les plans d'eau soient inventoriés afin de reconquérir les continuités écologiques quand ils font barrage aux cours d'eau, de préserver toutes les haies au-delà de celles connectées à la ripisylve.

**Pouvez-vous rajouter ces items aux recommandations de préservation de la ressource ?**

Ces propositions pourront être intégrées dans le SCOT.

#### Modification

Ajout dans le DOO de la recommandation proposée par le SAGE.

### ***Eaux usées***

La MRAe demande si **les diagnostics de conformité des assainissements non collectifs ont été réalisés ? Existe-t-il des schémas directeurs et des zonages d'assainissement des eaux pluviales afin de définir toutes prescriptions en ce sens ?**

L'agglomération confirme que des contrôles d'assainissement collectif sont bien réalisés.

Pour les schémas directeurs eaux usées et eaux pluviales, ils sont en cours de mise à jour (les précédents datant de plus de 10 ans) et devraient être terminés pour le second semestre 2024

Pour les zonages, celui d'eaux usées existe et est actuellement mis à jour, pour les eaux pluvial il est en cours d'élaboration. Ces deux zonages devraient être annexés et donc rendus exécutoires dans le cadre du PLUi (enquête publique commune).

### ***Le milieu maritime***

Le public estime que l'accueil toujours plus important de touristes va impacter le milieu maritime et aller à l'encontre de l'action 1,5 « préserver le milieu marin » notamment au travers des nuisances afférentes, comme les bateaux à moteurs, les scooters des mers, le maniement du sable des plages (R2).

**Quelles mesures allez-vous préconiser afin de « préserver le milieu marin » ?**

La MRAe note que la zone Natura 2000 « secteur marin de l'Ile d'Yeu » n'a pas été prise en compte.

L'agglomération des Sables d'Olonne tient compte de cette remarque.

#### Modification prévue

Le DOO mettra en évidence dans le volet littoral par un zoom les protections attachées à cette zone.

# Résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique

## **Submersion marine**

Le public semble conscient des risques qu'encourent l'agglomération des Sables face aux aléas liés au dérèglement climatique. Le risque de submersion marine suite à la remontée des eaux océaniques annoncée pour 2010 mais que le GIEC ramène à l'échéance 2050 voire 2030 inquiète la population (R3) qui estime qu'il est nécessaire dès aujourd'hui de geler l'urbanisation et de garder du foncier disponible préférentiellement en continuité des zones urbanisées afin de relocaliser la population, les équipements et services qui devront être déplacés. Ces zones de repli doivent être déterminées sans plus tarder (C13, C17). Pourtant l'avis de la MRAe estime que ce risque est bien pris en compte par le SCoT qui prescrit la mise en œuvre coordonnée de stratégies de prévention, de protection et de repli évolutives en fonction de l'amélioration progressive de la connaissance et recommande la réalisation d'une OAP thématique pour organiser la gestion des risques et faire évoluer le dispositif en fonction de l'évolution des connaissances. La DDTM précise que cette disposition aurait dû entrer dans les prescriptions et pas se limiter à une simple recommandation.

**Les zones de repli sont-elles déjà déterminées, notamment en continuité des zones urbaines et sont-elles gelées comme l'a suggéré un membre du public ?**

Non, pas à ce stade. Comme pour l'eau, la gestion du risque est dynamique et l'identification de zones de repli nécessitent d'abord de préciser le niveau d'aléa pour identifier les zones non défendables et sans capacité de résilience nécessitant ce repli qui devront être désartificialisées et renaturées (condition légale). L'agglomération des Sables d'Olonne a réalisé récemment une étude de modalisation à xynthia + 110 cm pour anticiper le risque de submersion marine. Les résultats de cette étude ont été présentés en conseil communautaire du 25 mai 2023. Sur la base de ces résultats l'agglomération des Sables d'Olonne doit maintenant établir sa stratégie en lien avec les actions engagées dans le cadre de sa compétence GEMAPI. Dès lors qu'elle sera définie, elle pourra être intégrée dans les documents d'urbanisme.

La Région, quant à elle, propose de réduire la vulnérabilité des aménagements face aux aléas littoraux et renforcer la résilience du territoire en développant des formes urbaines et des solutions constructives innovantes (constructions sur pilotis/flottantes...). Cela renforcera l'attractivité (développement résidentiel, touristique et économique) sans augmenter la vulnérabilité face aux aléas.

Pourtant la DDTM, lors de l'élaboration des différents PPRL de la côte vendéenne, écartait systématiquement le recours à des formes urbaines innovantes pour palier les aléas dus aux submersions.

**Y-a-t-il eu un changement de politique à ce sujet ?**

Oui car la loi Climat et résilience l'envisage mais ce sera progressif en fonction de la connaissance du risque. Ces questions n'ont à ce stade pas été bordées avec les services de l'Etat. Elles pourront être abordées dans le cadre de projet situé dans des secteurs sensibles ou lors d'échanges dans le cadre du PLUi. C'est la question de la résilience et de la défendabilité. Il faudra démontrer que ce type de mode constructif est résilient sur le long terme. En l'état des connaissances c'est prématuré

La démarche TACCT (Trajectoire d'Adaptation au Changement Climatique des Territoires) de l'ADEME permettant aux collectivités de trouver des outils d'adaptation au changement climatique en fonction de leurs caractéristiques propres n'est nul part évoqué, le public estime que ceci n'est pas convaincant par rapport aux intentions affichées (C13, C15, C17).

**Est-il possible que l'Agglo adhère à cette démarche ?**

L'agglomération des Sables d'Olonne a approuvé son PCAET (Plan climat Air Energie Territorial) en septembre 2023. Dans cette continuité et à son initiative, l'agglomération est en échange avec l'ADEME pour s'engager dans un programme TETE (territoire engagé pour la transition

écologique) et qui permet aux collectivités de mettre en place une stratégie globale d'amélioration continue de la transition écologique. Il appartient toutefois à l'ADEME de juger de l'opportunité de la mise en place d'un tel programme sur le territoire.

Plusieurs contributions estiment que les conditions dans la ville des Sables va s'empirer face au dérèglement climatique – la ville est qualifiée de « minérale » (C22), les espaces verts sont « misérables » (C25), certains même s'artificialisent (la « Pétrolière », Projet Nacéo dans la C2). Le public est conscient que les végétaux aident à lutter contre les îlots de chaleur, une contribution (C22) suggère de promouvoir la végétalisation des façades de bâtiments et des toits terrasse, ce qui est également suggéré par la DDTM.

**Rajoutez vous ces prescriptions dans le DOO ?**

Elles figurent déjà dans le DOO : Comme indiqué précédemment, l'agglomération des Sables d'Olonne a bien conscience des multiples enjeux de favoriser la nature en ville et le DOO prévoit de nombreuses prescriptions pour reconquérir la nature en ville dont permettre la végétalisation des façades. Il appartient ensuite au PLUi de définir les outils juridiques à mettre en œuvre notamment le coefficient de BIOTOPE que le SCOT préconise.

La MRAe note que l'Agglo ne figure pas dans la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral du décret n°2022-750 du 29 avril 2022.

**Pour quelles raisons ?**

Il ne faut pas confondre risque littoral et érosion littoral. D'autres communes se sont déclarées prioritaires.

## Les énergies renouvelables

### *Photovoltaïque*

La chambre de l'agriculture demande à ce que l'implantation d'une centrale photovoltaïque soit restreinte à des sols déjà artificialisés (parkings, friches industrielles ou urbaines) ou pollués/dégradés (anciennes décharges d'ordures ménagères, anciennes mines..) qui sont peu favorables à une activité agricole. La Région souhaite un meilleur encadrement de l'implantation de panneaux photovoltaïques à même le sol dans les espaces agricoles (règle n°5 du SRADDET).

**Un recensement de tels sols a-t-il été réalisé ?**

**Pouvez-vous spécifier cette spécification dans une réécriture de la prescription 22 ?**

A ce jour ce type de recensement n'a pas été effectué. Il est précisé que l'agglomération des Sables d'Olonne ne souhaite pas développer l'agri-voltaïsme sur son territoire et ce afin de préserver le potentiel agricole pour l'alimentation locale.

Il appartiendra au PLUi de définir les secteurs d'implantation de ce type de central. Néanmoins la prescription n°19 du DOO pourra être complétée et ce en lien avec la règle n°5 du SRADDET.

Modification à prévoir

Modification de la rédaction.

Une contribution (C20) suggère d'installer des panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments publics lors de la rénovation énergétique des bâtiments.

**Cette suggestion est judicieuse, cela peut-il être inscrit au SCoT ?**

La collectivité est très favorable à cette suggestion. Toutefois le recours à l'utilisation des panneaux photovoltaïques si il est encouragé par la collectivité, ne peut être systématique parfois pour des raisons techniques (manque d'ensoleillement) ou des raisons esthétiques (impacts patrimoniaux).

Dans certains cas, il est plus intéressant de travailler sur l'isolation et la végétalisation des toitures comme moyen de lutte contre les îlots de chaleur.

Des études vont être engagées afin de définir les potentialités sur les bâtiments publics et notamment en lien avec la mise en place d'un cadastre solaire à l'échelle de la Vendée.

## **Méthanisation**

La chambre d'agriculture de la Vendée indique que la prescription 22 relative aux projets de méthanisation, apporte de la confusion quant au cadre légal de ces installations en zone agricole, en laissant une ouverture à l'implantation de projets non agricoles et rappelle qu'au titre de l'article L311-1 du code rural, seules les unités de méthanisation agricoles sont autorisées en zone A.

**Elle suggère une réécriture de la prescription 22. Allez-vous accéder à cette demande ?**

L'agglomération des Sables d'Olonne n'est pas favorable à l'implantation d'unité de méthanisation qui ne seraient pas d'origine agricole ou approvisionner par des substrats locaux. L'objectif de cette prescription était de favoriser la méthanisation en lien avec les exploitations.

## Modification à prévoir

**Modification de la rédaction.**

## **Le développement durable**

### **Les déchets**

La Région félicite le projet de SCoT dans sa gestion des déchets qui va au-delà des préconisations du SRADDET :

- en permettant l'installation de déchetteries (ICPE) dans l'espace choisi, en priorisant l'installation dans des zones à activités économiques, et en créant des zones tampon tout autour pour valoriser le paysage
- en instituant l'obligation pour tout permis de construire, la réalisation d'un local destiné à la collecte sélective
- avec l'installation de composteurs collectifs dans tout projet de lotissement et logements collectifs

**Quelles mesures incitatives afin de réduire la production de déchets à la source mettez-vous en place ?**

La politique de réduction des déchets est évoquée à la prescription n°17 du DOO. L'agglomération mène déjà des actions pour mobiliser les habitants et les acteurs du territoire à la réduction des déchets à la source. A l'échelle de l'Agglomération, notamment lors des semaines sur la réduction des déchets ou sur le développement durable, avec la participation du syndicat départemental Trivalis, des actions/animations zéro déchet sont proposées chaque année pour sensibiliser les usagers : ateliers furoshiki (technique de pliage du tissu), culinaires anti-gaspillage alimentaire, ménage et entretien de la maison (conception d'un nettoyage multi-usage et de lessive liquide), hygiène et beauté du corps (conception d'un déodorant solide et d'un baume à lèvres). Un accompagnement pour éviter le gaspillage alimentaire en milieu scolaire a été également réalisé. Le développement des recycleries sur le territoire est en cours, notamment avec Emmaüs et Saint Vincent de Paul.

A l'échelle de la ville des Sables d'Olonne, un plan zéro plastique à usage unique a été adopté en septembre 2023, composé de 25 actions concrètes à destination des agents des Sables d'Olonne

Un contributeur (C2) suggère d'instaurer une taxe incitative sur les ordures ménagères, telle qu'elle existe dans d'autres communes vendéennes.

## **Cela vous paraît-il une solution envisageable ?**

Cela ne relève pas du SCOT. Néanmoins cette solution a été envisagée, mais de nombreux freins ont été constatés.

L'Agglomération des Sables d'Olonne est classée selon l'ADEME comme une collectivité touristique urbaine, avec des zones d'habitat denses.

L'efficacité de la tarification incitative réside dans la responsabilisation de l'utilisateur en liant son comportement et sa facture. Dès lors, le déploiement d'une tarification sur l'habitat collectif et touristique pose la question du niveau d'individualisation du suivi de l'utilisation du service des habitants. Les habitats collectifs impliquent souvent l'utilisation de conteneurs communs, peu propices à une mesure des déchets à l'échelle des ménages, ce qui soulève des questions techniques, organisationnelles, et financières.

De ce fait, la mise en œuvre de la tarification incitative en habitat collectif représente une réelle difficulté d'identification des redevables potentiels.

Sur l'Agglomération des Sables d'Olonne, les usagers sont pour une partie des résidents non permanents et des professionnels du tourisme. La population et la production de déchets augmentent significativement sur une période de l'année, nécessitant d'ajuster le service et impactant son coût. La production de déchets en juillet/août représente près de 25% du tonnage annuel.

Le coût de la mise en place de la TI est l'un des principaux obstacles à son développement. En effet, elle suppose la réalisation d'investissements importants, de nombreux équipements devant être mis en place en vue de l'individualisation de la tarification du service. Ces investissements peuvent consister en l'installation de bacs à puces chez les usagers, de points d'apport volontaire avec un système de tambour à reconnaissance par carte du propriétaire, ...

La TI peut également être coûteuse d'un point de vue humain et administratif, puisque sa gestion est complexe et nécessite notamment du personnel pour sa gestion budgétaire, son suivi, sa facturation. Les touristes sont généralement moins impliqués sur la gestion de leurs déchets pendant leurs vacances, avec parfois une incompréhension sur le tri, et ne sont pas forcément concernés par une tarification incitative sur leur résidence principale.

De la même façon, la contribution C2 suggère de promouvoir le compostage de quartier de façon incitative. Cela aurait l'avantage de renforcer les liens sociaux dans les quartiers.

## **Pensez-vous rajouter cette préconisation dans le document final ?**

Il est précisé que des prescriptions sont déjà inscrites à la prescription n°17 du document pour favoriser le compostage dans les nouveaux lotissements et les bâtiments collectifs et que cette préconisation paraît suffisante.

L'Agglomération des Sables d'Olonne souhaite mener un programme ambitieux et innovant sur la gestion du tri à la source des biodéchets, en proposant un service de qualité et optimisé à tous les usagers de son territoire. Elle souhaite inciter au tri des biodéchets en accentuant le service de proximité. Le développement du compostage individuel et collectif sur les secteurs rétro-littoraux, une collecte séparée, majoritairement en porte à porte, pour les secteurs urbains et une solution unique de tri individualisée pour tous les professionnels avec un mode de collecte doux s'inscrivent dans cet objectif.

Aussi la promotion du compostage collectif sera réalisée majoritairement sur les communes rétro-littorales, mais pas à l'échelle de l'Agglomération entière. Au cas par cas, sur la commune des Sables d'Olonne, selon la configuration, des implantations peuvent être conseillées, notamment au niveau des immeubles collectifs.

## **Divers**

**Cas particulier de l'observation de M. Michel Vrignaud** (registre des Sables d'Olonne R2 doublée d'un courrier (1)) concernant sa parcelle B1749 au Château d'Olonne, initialement prévue pour faire un bassin d'orage (dont les travaux sont maintenant terminés) se retrouve

isolée et sans utilité. M. Vrignaud est âgé et voudrait régulariser la situation de cette parcelle qui est inutilisable en l'état.

**Quelle suite pouvez-vous donner à sa demande ?**

Cette demande ne relève pas du SCOT et sera examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Armél Pécheul

Vice-Président

Les Sables d'Olonne Agglomération

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Vrignaud', with a large, sweeping flourish underneath.

Le commissaire enquêteur M. AMAT