

# Schéma de Cohérence Territoriale Les Sables d'Olonne Agglomération

Réunion publique

06 avril 2017

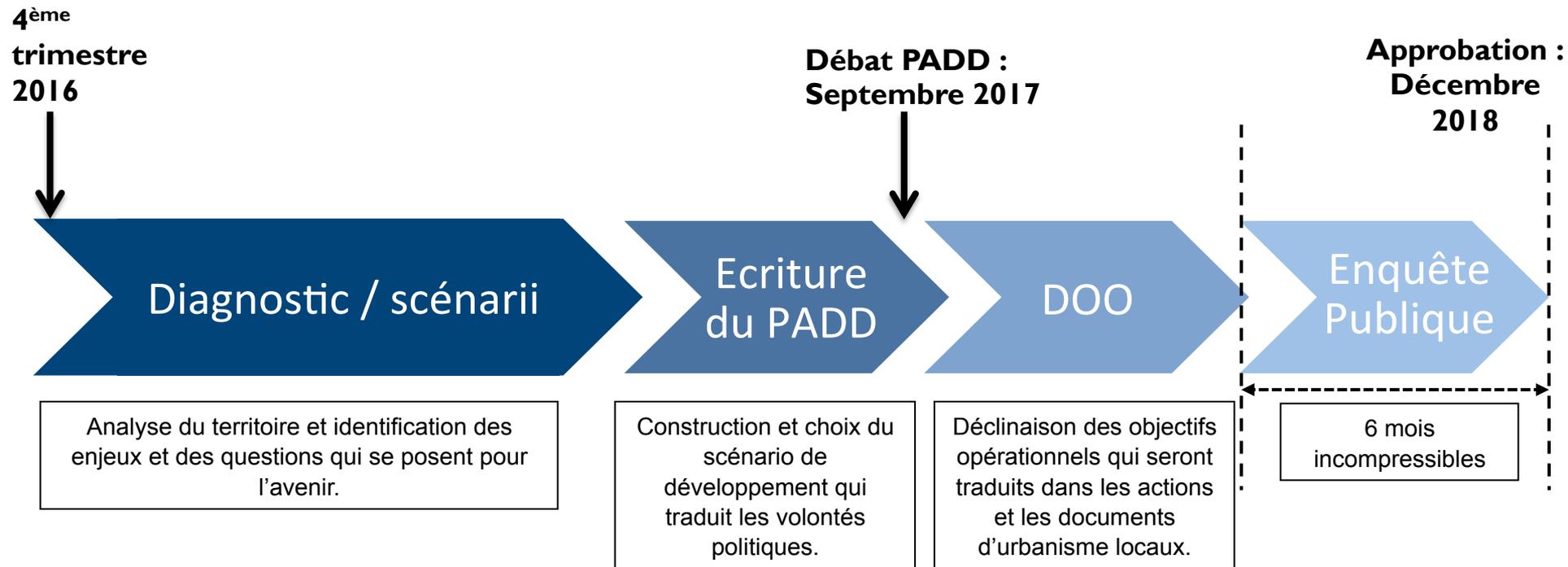


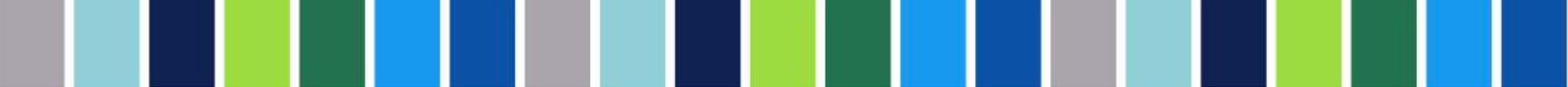


## Un SCoT pour quoi faire ?

- Un premier SCoT a été approuvé en 2008. Prescrite en novembre 2015, la révision du SCoT permettra de prendre en compte :
  - **les dernières évolutions réglementaires issues des lois Grenelle et ALUR** (la consommation foncière, l'équipement commercial et artisanal, la biodiversité et les continuités écologiques, les enjeux énergétiques, les déplacements, l'aménagement numérique,...).
  - **le territoire de la nouvelle Communauté d'Agglomération créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017** (les 6 communes du SCoT actuel + Saint-Mathurin).
- Le SCoT définit donc à long terme les perspectives du territoire, qui seront traduites par les communes dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

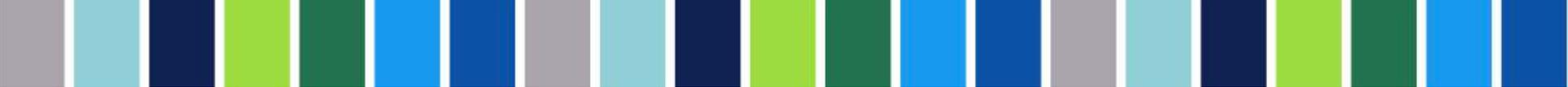
# Calendrier et avancement de la démarche



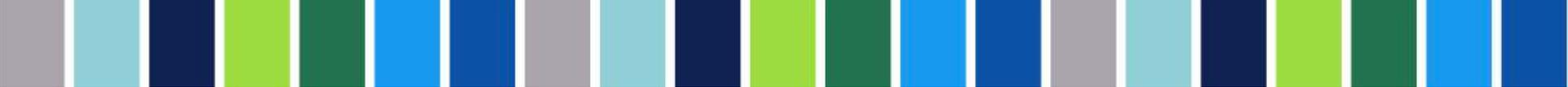


# Objectifs du diagnostic prospectif

- Le diagnostic du SCOT comprend :
  - une **synthèse transversale** sur la trajectoire de développement du territoire
  - complétée par **des fiches thématiques** qui fournissent les données détaillées et les éléments d'actions ou de projets en cours ou mis en oeuvre.
- Dans ce séminaire, **la présentation de la partie transversale du diagnostic** est un moyen de poser les bases d'une **réflexion prospective** qui serviront ensuite
  - à imaginer les évolutions possibles et souhaitables du territoire à horizon 2040
  - à identifier les moyens et les leviers d'action pour la stratégie mise en oeuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD).



# Diagnostic prospectif du SCoT « Les Sables d'Olonne Agglomération »



# Diagnostic du ScoT « Les Sables d'Olonne Agglomération »

- I) Des flux et une visibilité « à spectre étroit » ?
- II) Des potentiels de développement et de montée en gamme ?
- III) Une capacité d'aménagement pour un développement durable ?

## Conclusion



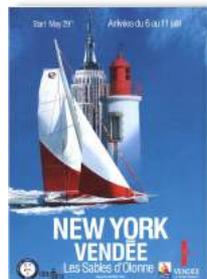
|

# Des flux et une visibilité « à spectre étroit » ?



# Une très grande notoriété sur quelques manifestations spécifiques

- Des manifestations nautiques vecteurs de marketing territorial et de retombées économiques locales :
  - **Le Vendée Globe** : un évènement nautique d'envergure internationale (tous les 4 ans) ;
  - **New-York – les Sables-d'Olonne** : une nouvelle transat en solitaire depuis mai 2016 ;
  - **Tour de France à la voile** (étape aux Sables tous les deux ans) ;
  - **Les Sables – Les Açores** (tous les deux ans),...



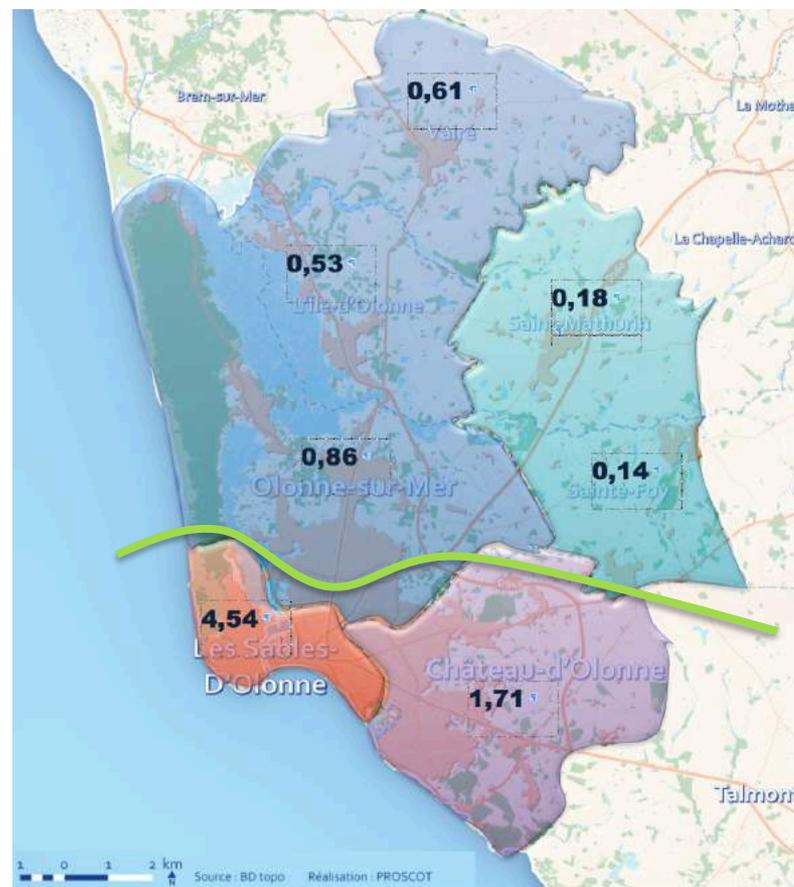
# Un territoire de flux touristiques très intenses



- Une capacité d'accueil en haute saison de **150 000 personnes** (population permanente comprise, mais excursionnistes non compris).
- Environ **800 000 touristes étrangers** par an (20 % environ).
- Une population présente sur une base annuelle moyenne de 1,33 fois la population permanente (de **51 000 à 68 000 équivalent-habitants**).
- Un rapport entre la population touristique maximale hébergée et la population permanente très variable: carte ci contre
- Une volonté de **montée en gamme touristique** avec notamment la création d'un hôtel 4 étoiles aux Sables-d'Olonne.

## Rapport population touristique maximale / population permanente, par commune en 2016

Source : Vendée Expansion, INSEE 2016, traitement Proscot



# Des équipements rayonnants ?

Des équipements au service d'une diversification de l'économie, mais actuellement de dimension plus régionale que nationale

- La consolidation du **centre de congrès** avec la création d'un hôtel 4 étoiles ;
- La montée en puissance du pôle **Numerimer** (Datacenter, coworking, hôtel d'entreprises...) ;
- La modernisation du **musée d'art moderne** à l'abbaye Sainte-Croix des Sables-d'Olonne ;
- La connexion du **pôle équestre** à Sainte-Foy avec le littoral ;
- **Pôle santé**
- **Institut Supérieur du Tourisme**
- Des projets d'envergure régionale à vocation nationale:
  - la « cité maritime »

Le centre des congrès des Sables-d'Olonne



Collection Chaissac  
Musée Sainte-Croix



Pôle équestre à  
Sainte-Foy



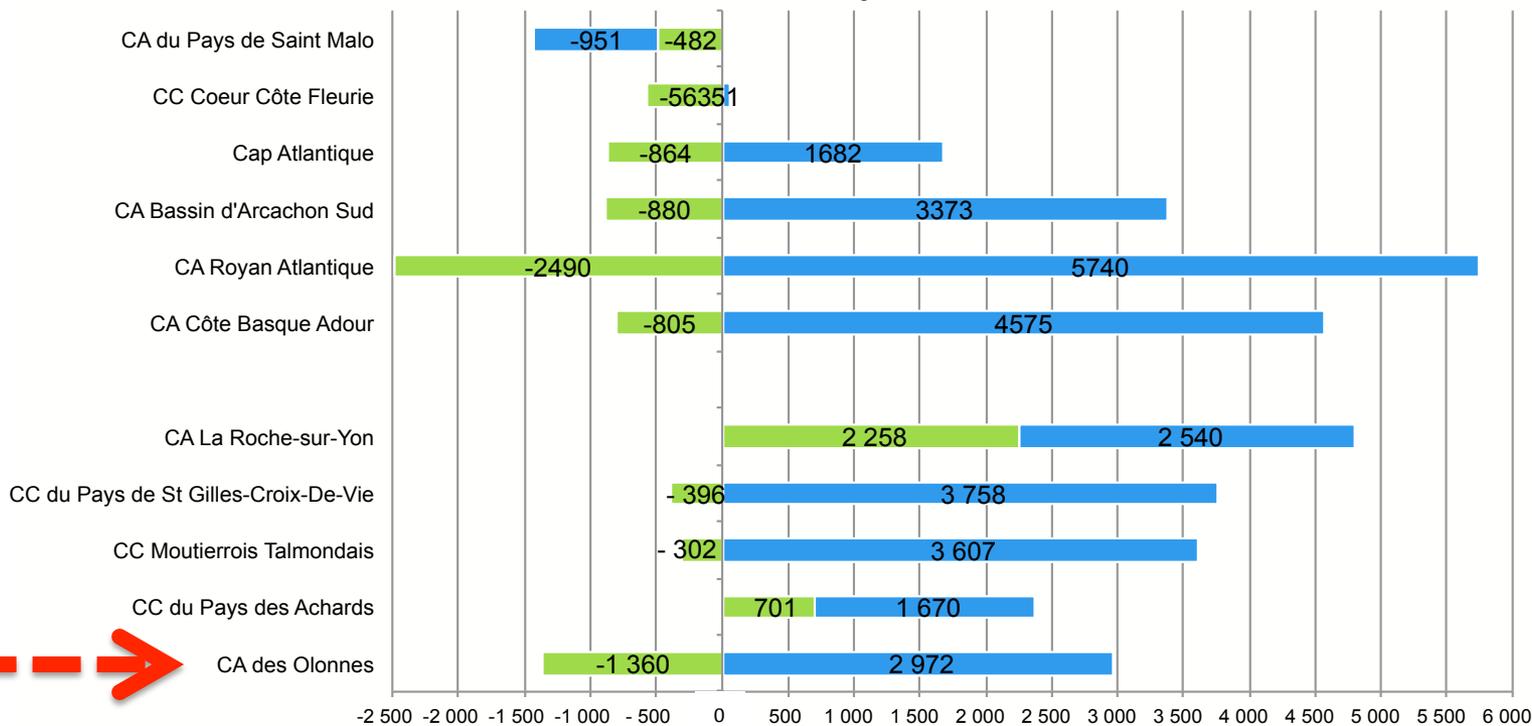
# Un territoire d'accueil : 3 000 arrivées en 5 ans

Une dynamique démographique portée par le seul solde migratoire positif, caractéristique des territoires littoraux par rapport au rétro-littoral (où le solde naturel est également positif). Les nouveaux arrivant viennent majoritairement de Vendée.

### Soldes naturel et migratoire entre 2008 et 2013

Source : INSEE, traitement Proscot

■ Solde Naturel ■ Solde Migratoire



Tx annuel évol. pop. 2008-2013
-0,35%
-0,50%
+0,23%
+0,80%
+0,82%
+0,61%
+1,06%
+1,50%
+2,17%
+2,91%
<b>+0,65%</b>



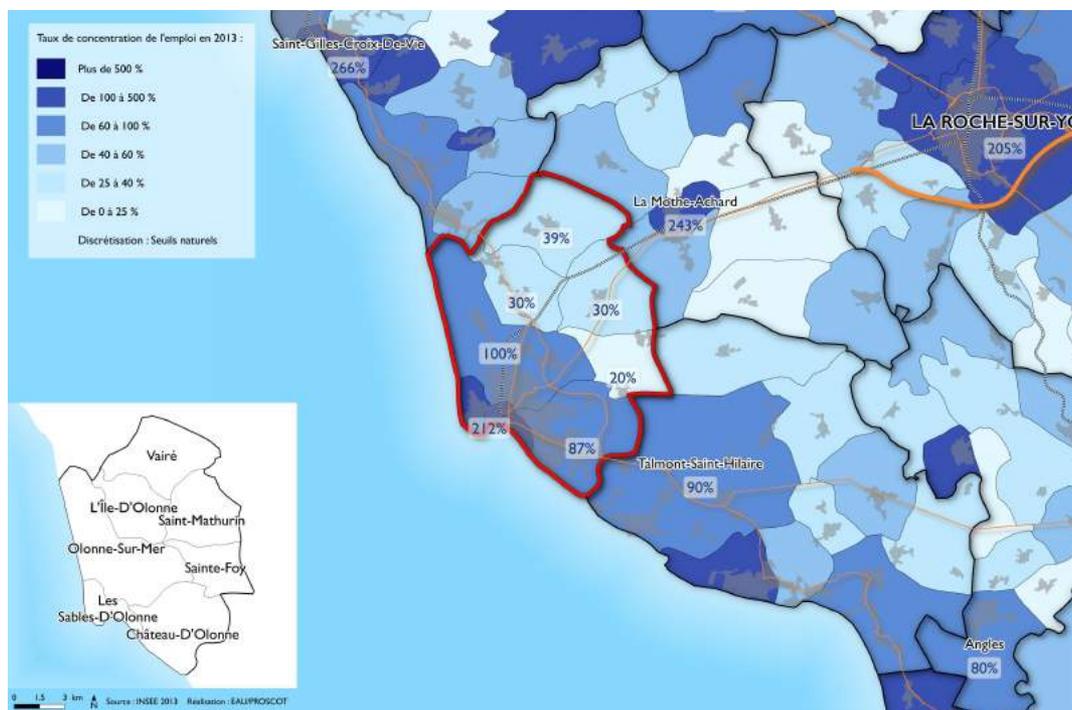
I) Des flux et une visibilité à spectre étroit

# Un territoire autonome mais qui ne constitue pas un pôle d'emploi ?

- Le taux de concentration de l'emploi est positif (rapport emplois/actifs) et en progression de 2 points entre 2008 et 2013.
- Mais avec 106 emplois pour 100 actifs occupés résidant au sein du SCoT (135 dans la CA de la Roche-sur-Yon), **il ne constitue pas véritablement un pôle d'emploi.**
- **Les Sables-d'Olonne : un pôle d'emploi à l'échelle de l'agglomération : 212 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur la commune.**

## Taux de concentration de l'emploi en 2013

Source : INSEE, RP 2013, traitement Proscot



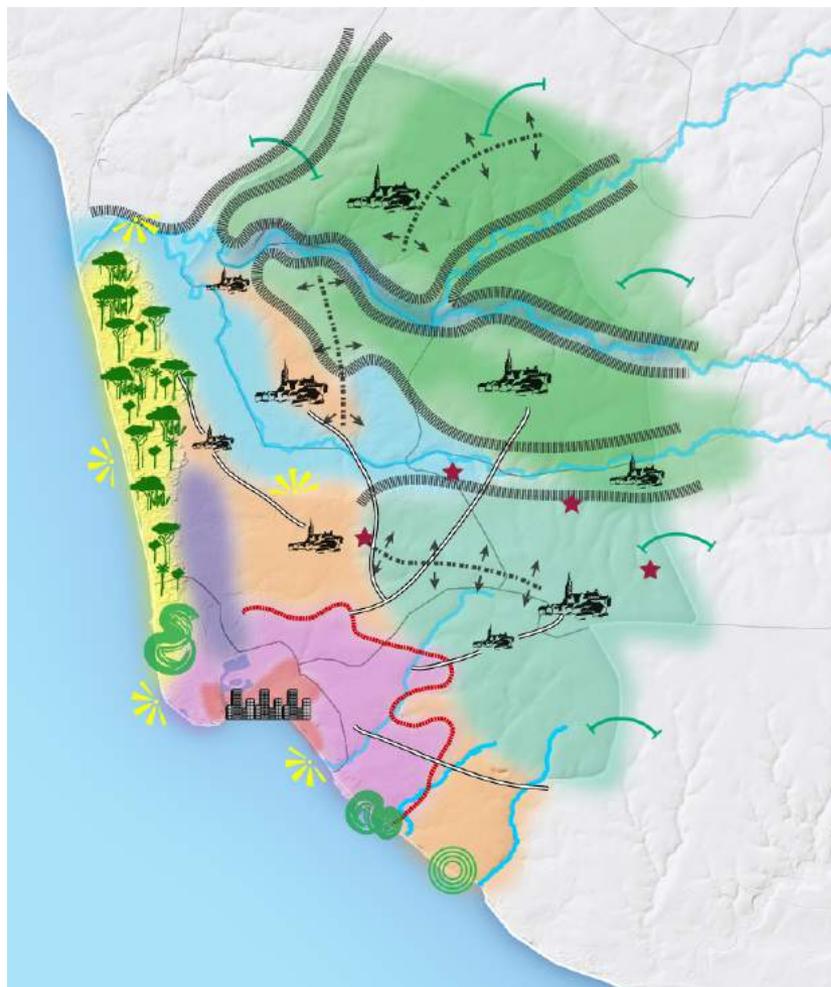


II

# Des potentiels de développement et de montée en gamme ?

# Un cadre de vie spécifiquement attractif

- Une mosaïque paysagère entre terre et mer, dessinant une identité forte



## Les grandes unités paysagères

- Le belvédère bocager semi ouvert
- Le château d'eau bocager
- Les paysages maraichins
  - Le marais olonnais
  - Le marais habité
  - Le marais encaissé
- Les paysages océano-éolien
- Les paysages urbains sablais
  - Le tissu ancien
  - Les extensions récentes
- Les paysages composites

## Les connexions paysagères

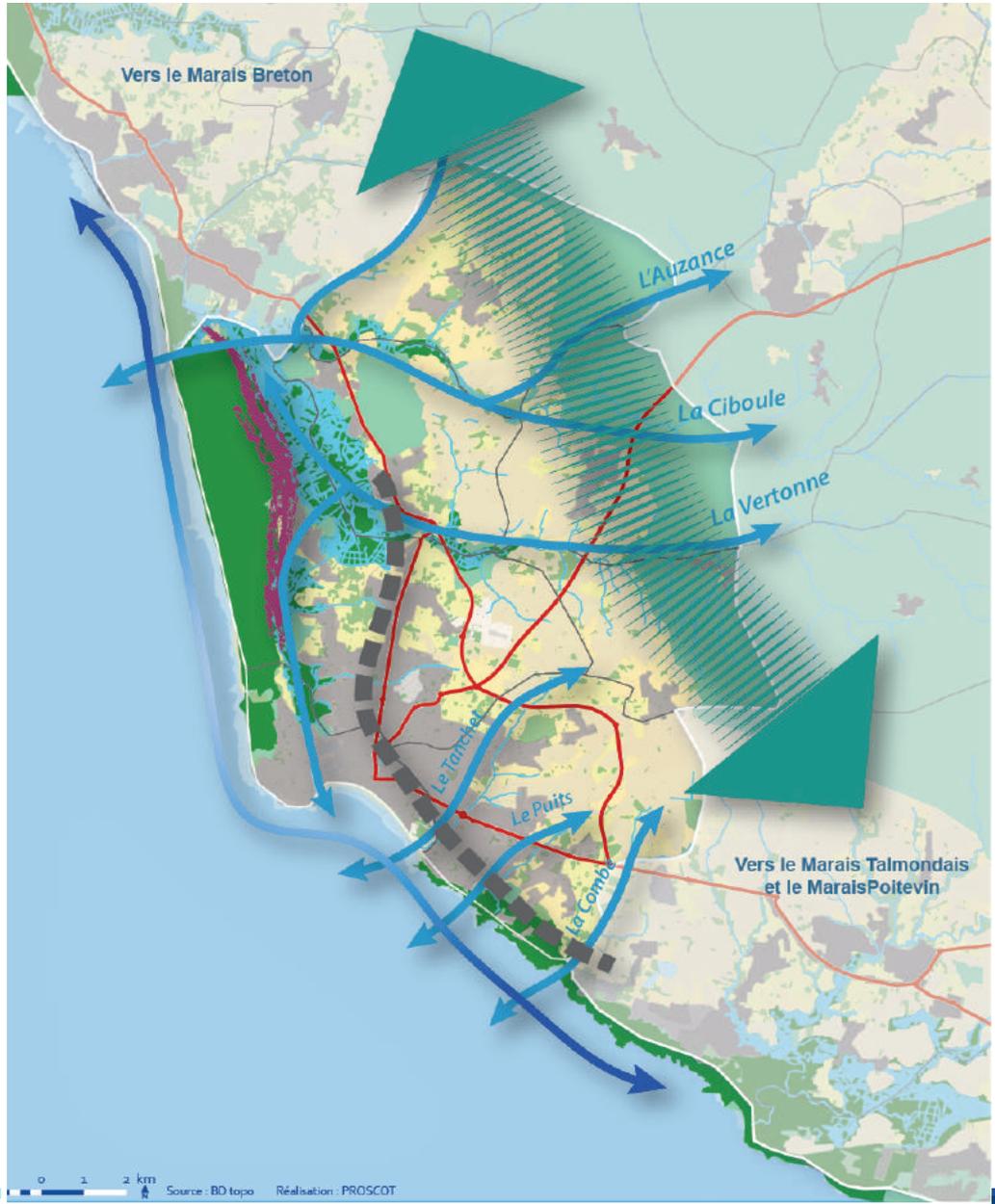
- Continuité paysagère avec l'extérieur du territoire
- Perspectives paysagères :
  - Point de vue et belvédère
  - Coteau marqué
  - Ligne de crête
  - Cours d'eau
  - Front urbain

## Les éléments de repères

- Front de mer monumental
- Forêt saillante
- Village et hameau isolé
- Infrastructures routières participant à la diffusion du paysage urbain
- Manoir
- Verrou boisé
- Ancien secteur anthropique retrouvant une dynamique naturelle



**Une Trame Verte et Bleue pouvant servir de point d'appui à une mise en valeur et à une découverte du territoire.**



II) Des potentiels de développement

# Des ressources humaines « actives » en question...

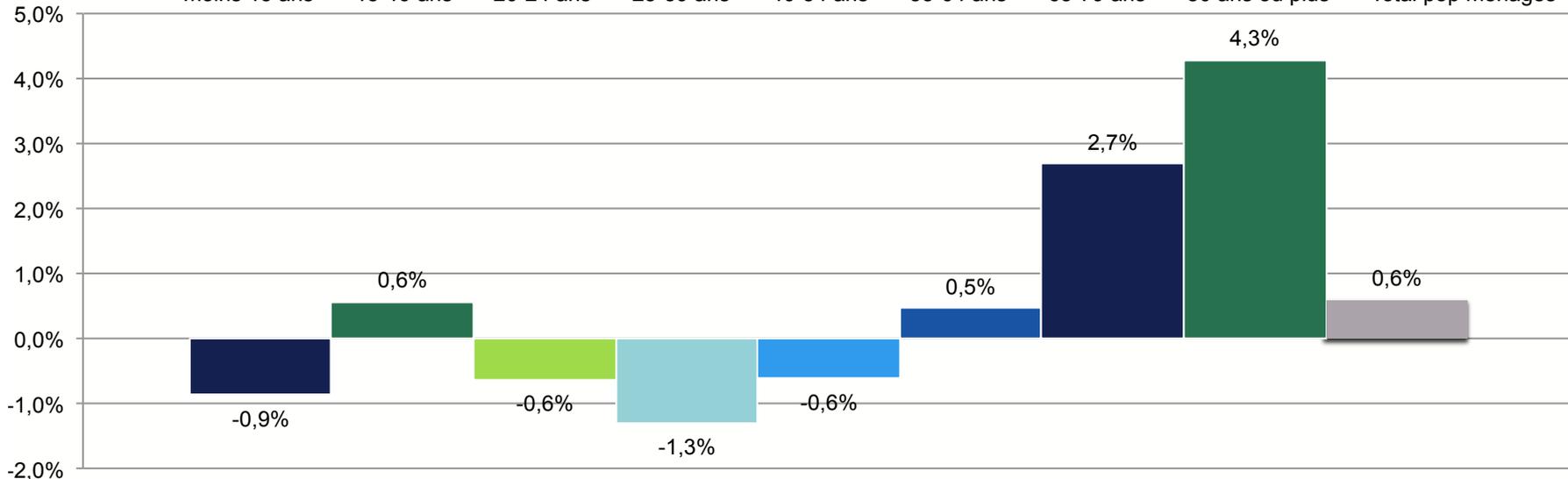
Des flux migratoires soutenus par l'arrivée de ménages âgés attirés par le cadre de vie du littoral et l'ambiance sécurisée du cœur d'agglomération

- Part des 60 ans et plus estimée à 2040 par l'INSEE : 51% du total de la population contre 41% en 2013 pour le SCoT.

## Evolution annuelle de la population des ménages pour chaque catégorie d'âge de 2008 à 2013

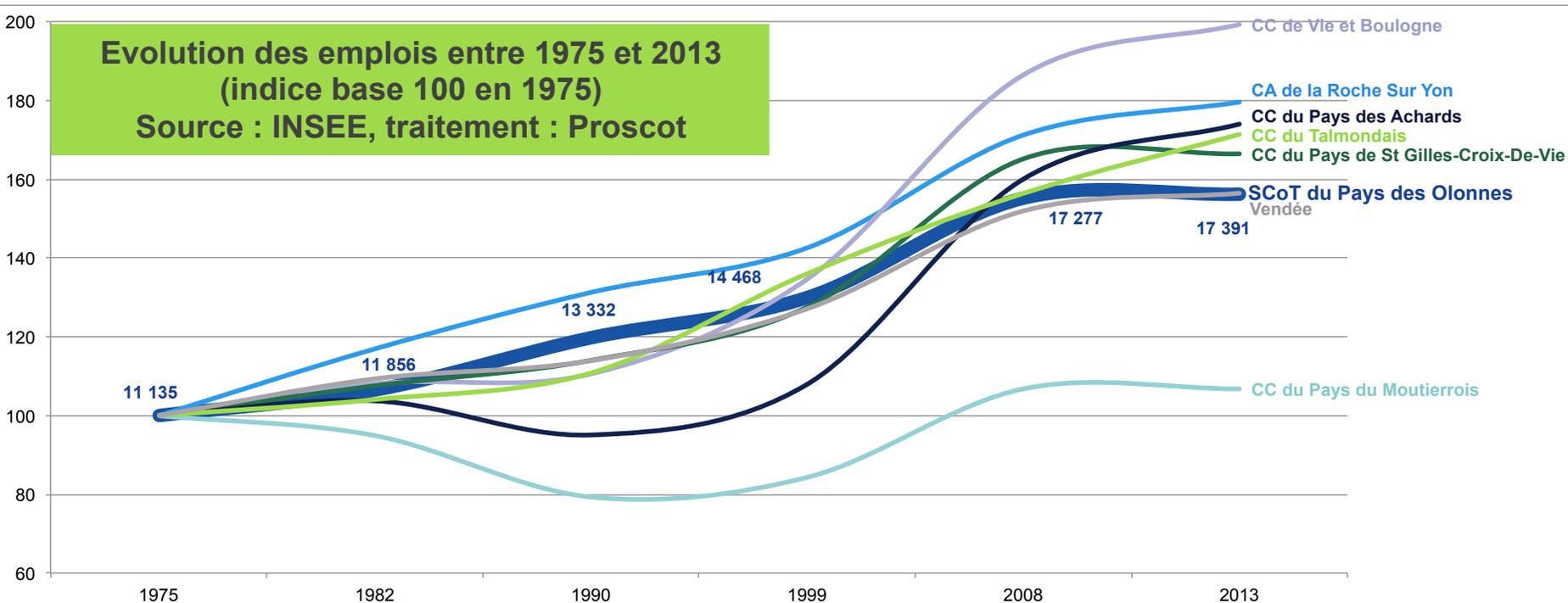
Source : INSEE, RP, traitement Proscot

■ moins 15 ans ■ 15-19 ans ■ 20-24 ans ■ 25-39 ans ■ 40-54 ans ■ 55-64 ans ■ 65-79 ans ■ 80 ans ou plus ■ Total pop ménages



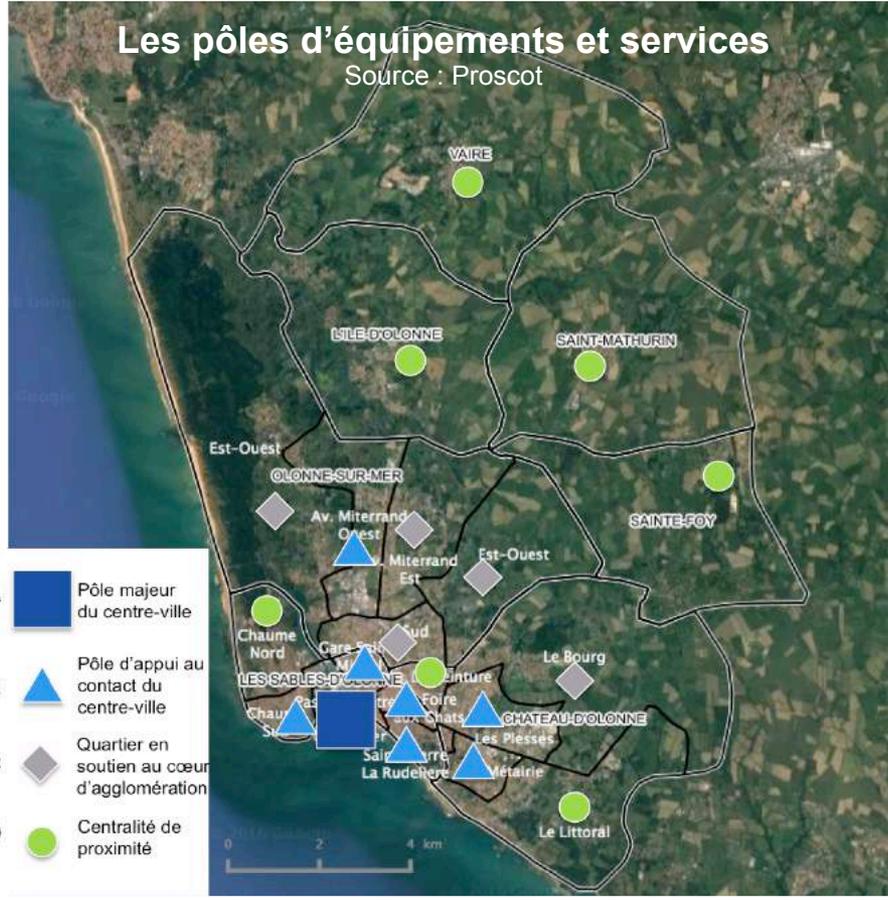
# Une croissance ralentie : des causes uniquement conjoncturelles ?

- 17 391 emplois en 2013 au sein du SCoT (+ 113 entre 2008 et 2013, soit 0,7%), mais un taux de chômage légèrement supérieur à 10 % ;
- 52 233 emplois au sein de la CA de la Roche-sur-Yon (+ 4,9%) ;
- 5 016 emplois au sein du Pays des Achards (+8,7%).



# Vers des équipements et projets, publics/privés, communaux/intercommunaux .....de dimension/qualité « agglomération » ?

- **Culture, Sport, Loisirs** : des équipements destinés au niveau souhaité de pratique entre perfectionnement-compétition et loisirs-détente.
- Des **collèges et lycées** concentrés dans le cœur d'agglomération, avec une aire d'attraction supérieure au territoire du SCoT.
- **Petite enfance** : une diffusion des solutions de garde collective vers le rétro-littoral (ex : MAM à Vairé).
- **Une offre de santé de proximité**, face aux enjeux démographiques.



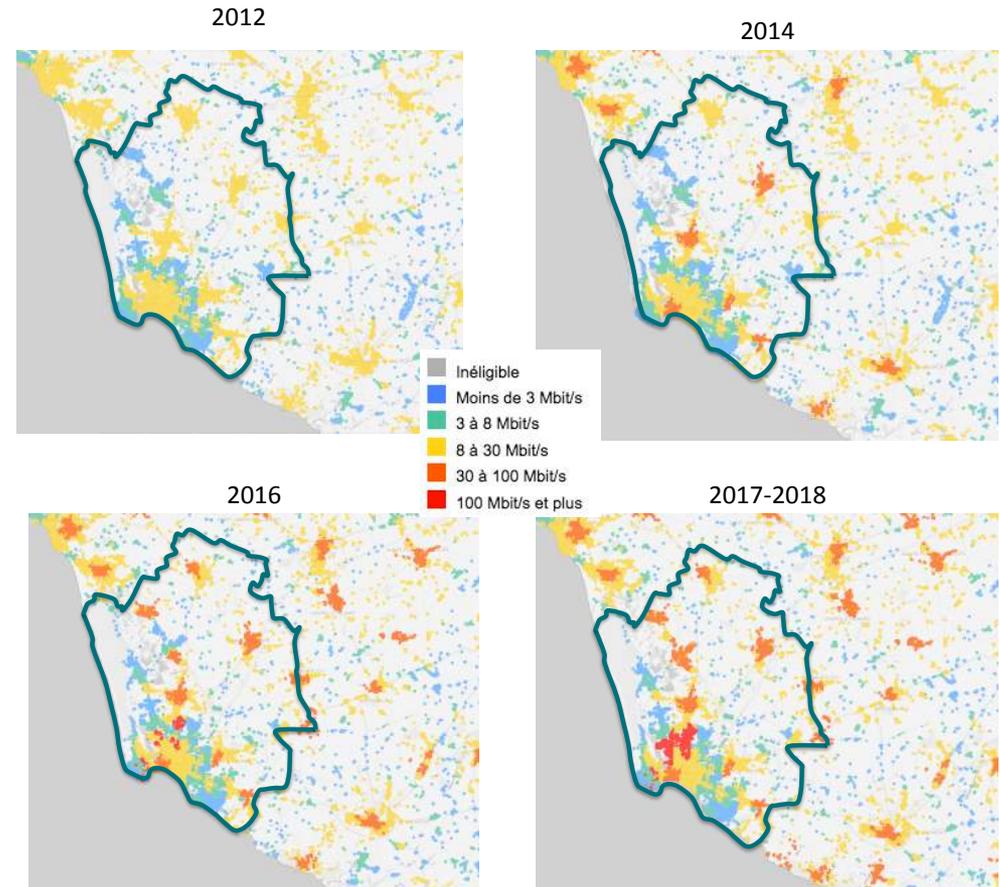
II) Des potentiels de développement

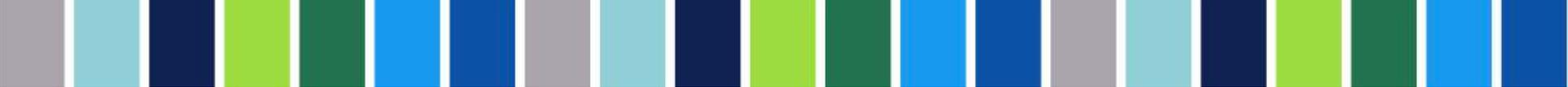
# Une réponse adaptée au défi numérique ?

- Un déploiement complet du FTTH à l'horizon 2020 qui devrait répondre à l'accès aux usages du territoire par les fonctionnalités numériques (e-commerce, e-médecine, e-learning,...) pour la diversité de ses usagers (entreprises, résidents de tous âges ou touristes,...).
- Un déploiement de la 4G qui pointe une dichotomie d'accessibilité à la téléphonie entre les territoires littoraux et rétro littoraux.

## Evolution de la couverture en THD entre 2012 et 2018

Source : Observatoire du THD, traitement Proscot





## Une agriculture de proximité, source d'emplois directs et indirects, support de valorisation du terroir et de qualité de vie ?

- 7 exploitations en agriculture biologique (sur 76 exploitations) ;
- Signes officiels de qualité (AOC viticole dénomination Brem, 4 IGP et 1 AOP) et 1 certification privé « Nature et Progrès » ;
- Diversification agricole : 21 exploitations pratiquant les circuits courts et 2 exploitations avec hébergements touristiques ;
- Une terre d'élevage (82%) avec des spécificités que sont le maraîchage, le sel et la viticulture...
- 7 718 ha de surface agricole utile (SAU) en prairies et cultures ;
- 82 ha contractualisés en MAE.

Traçabilité, qualité et « santé » !

# Une mobilité d'agglomération ?

## Un réseau efficace avec une fréquentation en hausse

- Avec le périmètre de la nouvelle agglomération, la question des déplacements est essentielle dans la perspective d'un bon fonctionnement intégré valorisant les rôles de chacun.
- Des réflexions à mener sur :
  - les nouveaux modes de déplacements (co-voiturage, modes doux, voitures partagées, nouvelles technologies) ;
  - l'intermodalité autour de la gare des Sables-d'Olonne et d'autres nœuds de mobilités à développer ;
  - Les enjeux spécifiques de déplacement des personnes âgées avec des difficultés
  - les lignes de cars interurbains (lignes départementales et « low cost »).

## Plan du réseau Oléane

Source : CC des Olonnes, 2015

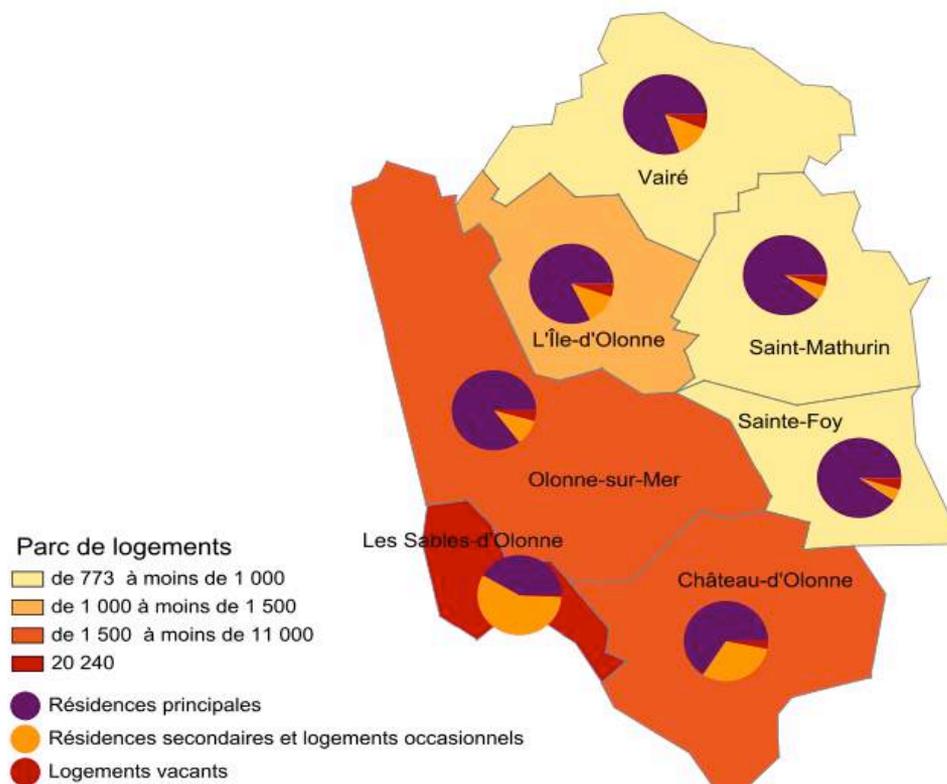


# Vers l'augmentation de la résidentialisation ?

- Malgré la vocation touristique du territoire, au global, un parc de logements dominé par les résidences principales (60% en 2013), en particulier dans les communes rétro-littorales.
- Par ailleurs, la part élevée des résidences secondaires (38% pour le SCoT contre 24,5% en Vendée), surtout aux Sables-d'Olonne (58%), masque une mutation progressive de ce parc en logement principal = **phénomène de résidentialisation**, qui pourrait modifier profondément le profil du territoire...

## Les typologies de logements dans les communes de la CA des Olonnes en 2013

Source : INSEE, traitement : ADILE85



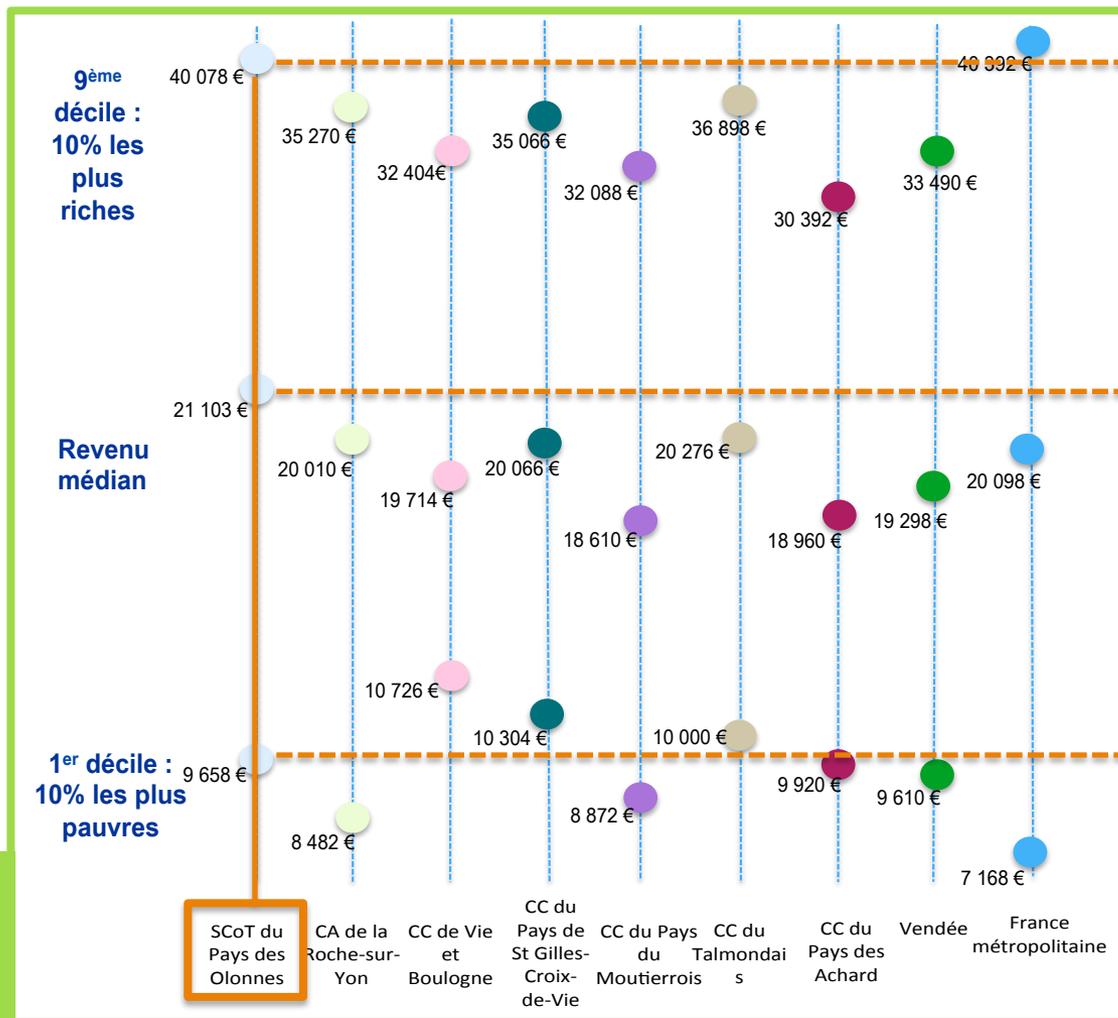
# Des revenus en hausse, tirés vers le haut par l'arrivée de populations nouvelles

Un niveau de revenu des ménages dans l'ensemble supérieur aux territoires voisins :

- Revenu médian annuel du SCoT = 21 103 €
- 19 298 € en Vendée
- 20 010 € pour la CA de la Roche-sur-Yon

## Distribution des revenus déclarés par ménages en 2013 (en €)

Source : DGFIP, INSEE, FILOSOFI 2013, traitement Proscot

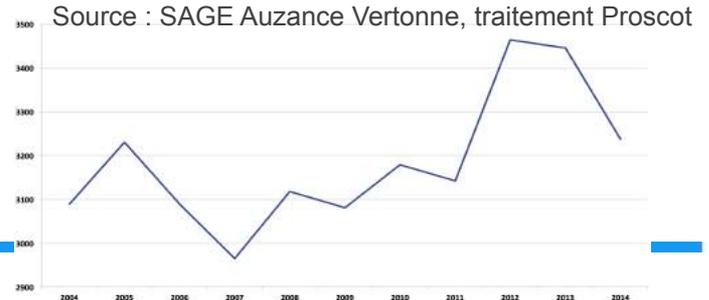


# Une ressource en eau gérée pour favoriser le développement de la capacité d'accueil

- L'alimentation en eau potable est assurée par une gestion solidaire à l'échelle de la Vendée.
- La consommation d'eau augmente moins rapidement que la population.
- La demande connaît une hausse significative durant la période estivale, en lien avec l'activité touristique.
- La pérennité de l'AEP est assurée :
  - Les 3 retenues qui alimentent le territoire ne sont utilisées qu'à 20% de leur capacité
  - Plusieurs interconnexions existent
  - Vendée Eau développe la recherche de nouvelles ressources en parallèle des opérations d'économie d'eau (6 forages prévus en 2017, projet d'usine de dessalement à long terme...)



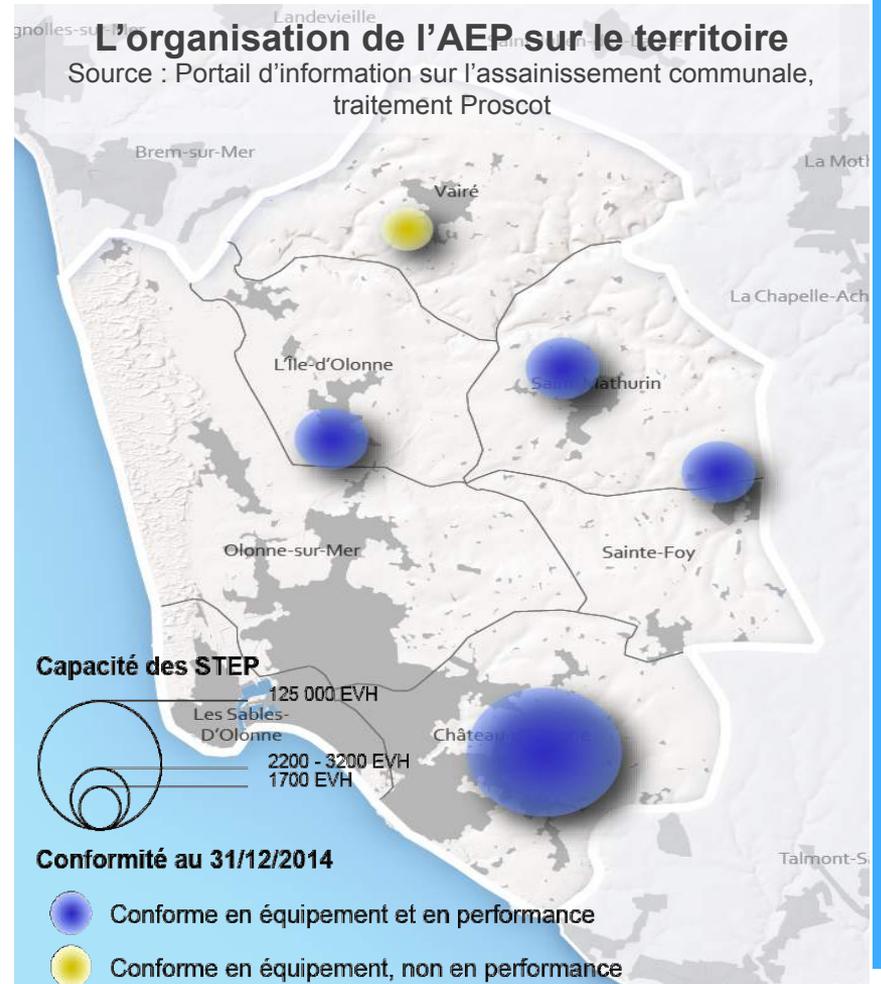
## Evolution de la consommation en eau (m<sup>3</sup>/an)



II) Des ressources multiples interpellées par la montée en gamme

# comme l'assainissement.....

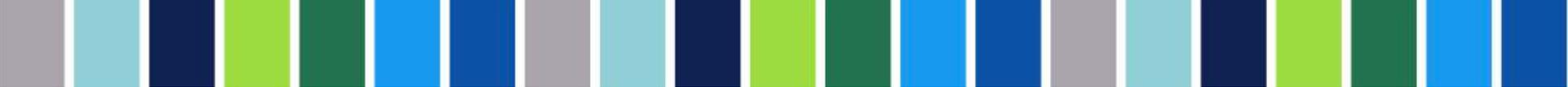
- Le territoire est majoritairement couvert par des équipements d'assainissement collectif.
- Les équipements sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins de la population résidente et touristique :
  - Equipement récemment mis en service ou en cours de travaux,
  - Rejets globalement de bonne qualité
  - Au global le territoire dispose d'une capacité d'accueil pour le développement futur de l'ordre de 40 à 50 000 EVH,
- Réseau d'eaux usées sensible aux infiltrations d'eaux de pluie qui invite à poursuivre l'effort de renouvellement des réseaux.





# Un potentiel énergétique à exploiter

- De par son contexte géographique et son terroir, le Pays des Olonnes bénéficie d'un potentiel de ressources énergétiques variées, en quantité non négligeable et mobilisable à court ou moyen terme :
  - Energie solaire et photovoltaïque (*notamment 2 centrales photovoltaïques au Château d'Olonne et Sables d'Olonne*)
  - Energie éolienne (*2 parcs aujourd'hui installés, représentant 11 éoliennes, Est du territoire identifié comme zone favorable au développement éolien par le SRE*)
  - Energie houlomotrice (*encore au stade d'expérimentation*)
  - Géothermie (*territoire favorable à l'exception de la bande dunaire*)
  - Biomasse (*1 chaudière bois alimentant l'EHPAD d'Olonne sur Mer. Potentiel de développement de la filière bois-énergie et méthanisation*)
- Mais le territoire reste fortement consommateur de produits fossiles importés.



# III

## Une capacité d'aménagement pour un développement durable ?

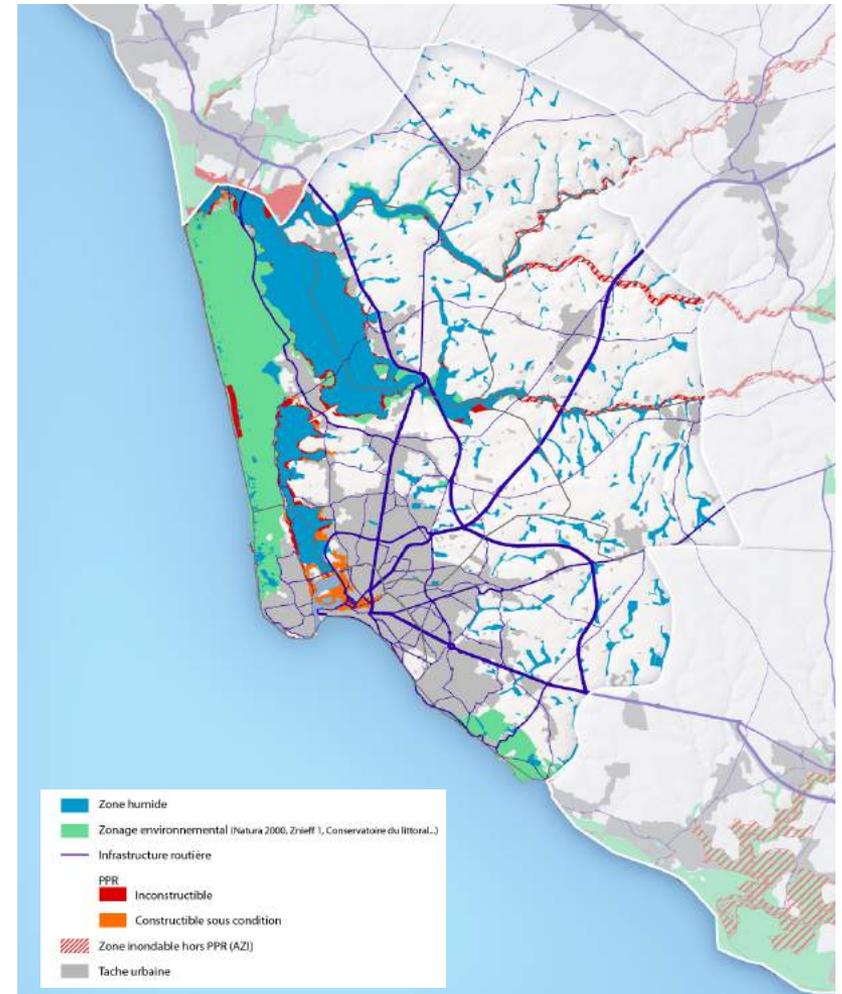
# Une gestion de l'espace contrainte

Le territoire est soumis à de nombreuses contraintes en termes d'aménagement :

- PPR, zonages environnementaux, zones humides, infrastructures de transports,
- A cela s'ajoute d'autres éléments à prendre en compte : Loi littoral, périmètres de monuments historiques, aléa mouvement de terrain, site SEVESO de la Cavac, risque feu de forêt...

## Principales contraintes d'aménagement

Source : DREAL, DDTM 85, traitement Proscot



# Des enjeux fonciers qui interpellent le mode de développement

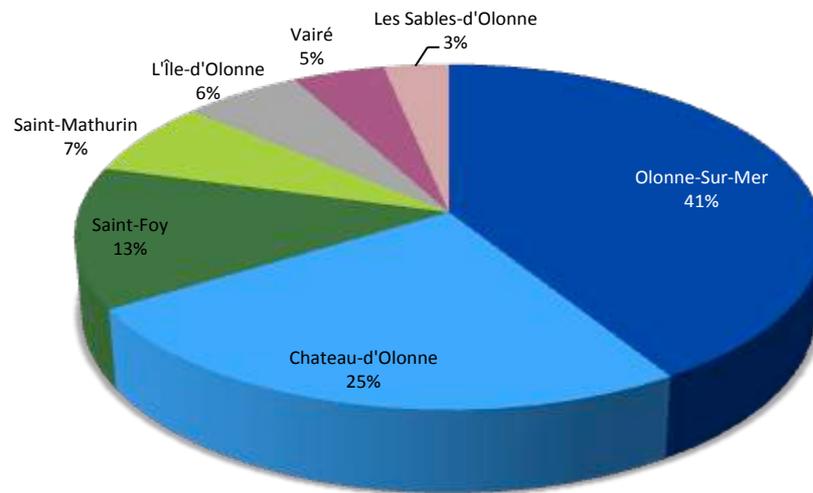
- Un rythme d'artificialisation total de 319 ha entre 2006 et 2015, principalement localisé sur les communes d'Olonne-sur-Mer (41%) et Château-d'Olonne (25%).
- La consommation foncière au sein du SCoT soulève des **enjeux agricoles**, et donc des enjeux de définition :
  - des priorités
  - et de l'efficacité foncière

...dans un contexte où le foncier sera dans tous les cas rare et où l'urbanisation du littoral s'achève...

## Consommation foncière entre 2006 et 2015 (en ha.)

Source : CCO, IGN, Pléiade 2015, traitement Proscot

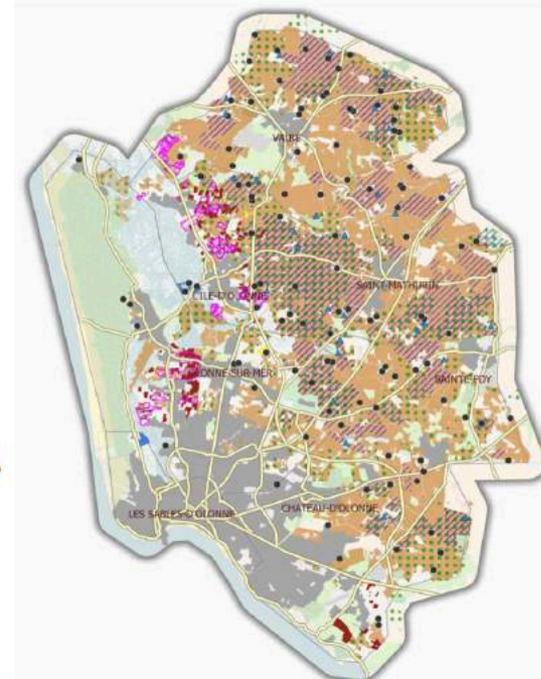
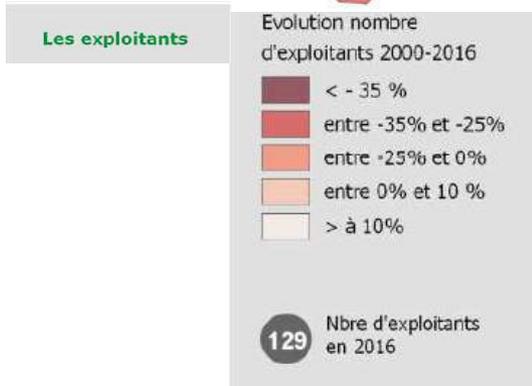
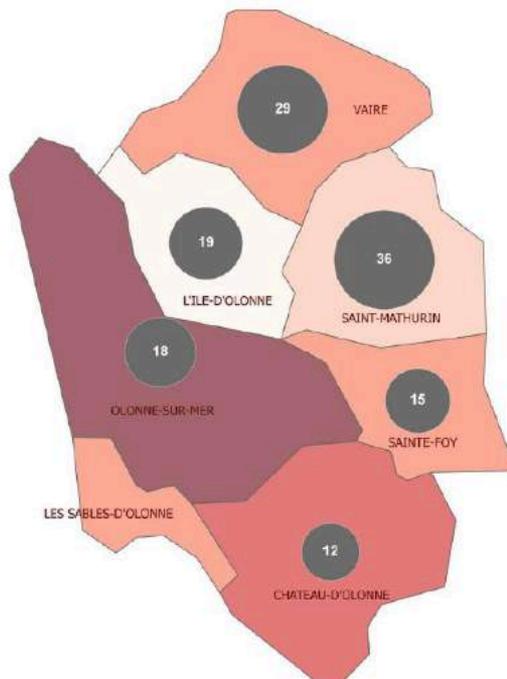
Commune	Total
Chateau-d'Olonne	79,4
L'Île-d'Olonne	18,9
Les Sables-d'Olonne	10,3
Olonne-Sur-Mer	131,7
Saint-Foy	42,3
Saint-Mathurin	22,4
Vairé	14,6
<b>Total SCoT</b>	<b>319,5</b>



# Un enjeu de maintien de l'agriculture et de reconquête potentielle



- 180 ha de friches sur l'île d'Olonne, Olonne et Château d'Olonne dont la moitié pourraient être re exploitées (progression ligneuse pas trop avancée)
- 129 exploitants (-55% depuis 88 et -9% depuis 2000 , 50 emplois salarié) avec une diminution plus fortement marquée sur Olonne et Château d'Olonne.

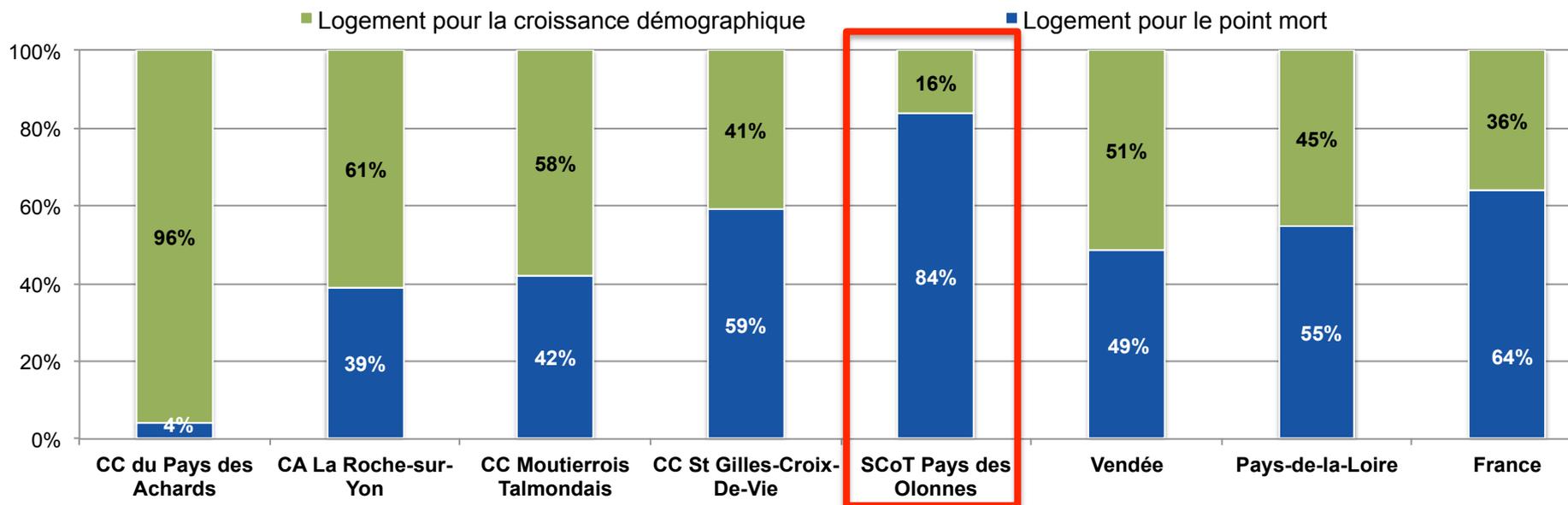


# Un besoin de construction important

- Une **augmentation du parc de logements destinée principalement au point mort** (84% de la construction entre 2008 et 2013, soit 545 logements/an), alimentée par le desserrement des ménages, le renouvellement urbain et l'augmentation des résidences secondaires. Une baisse de la vacance des logements à un seuil quasi incompressible.
- Une augmentation du parc de logements pour l'accueil des nouveaux habitants surtout ressentie en rétro-littoral (16% de la construction entre 2008 et 2013, soit + 107 logt/an).

## Destination du parc de logements construits entre 2008 et 2013

Sources : INSEE, SITADEL, traitement Proscot

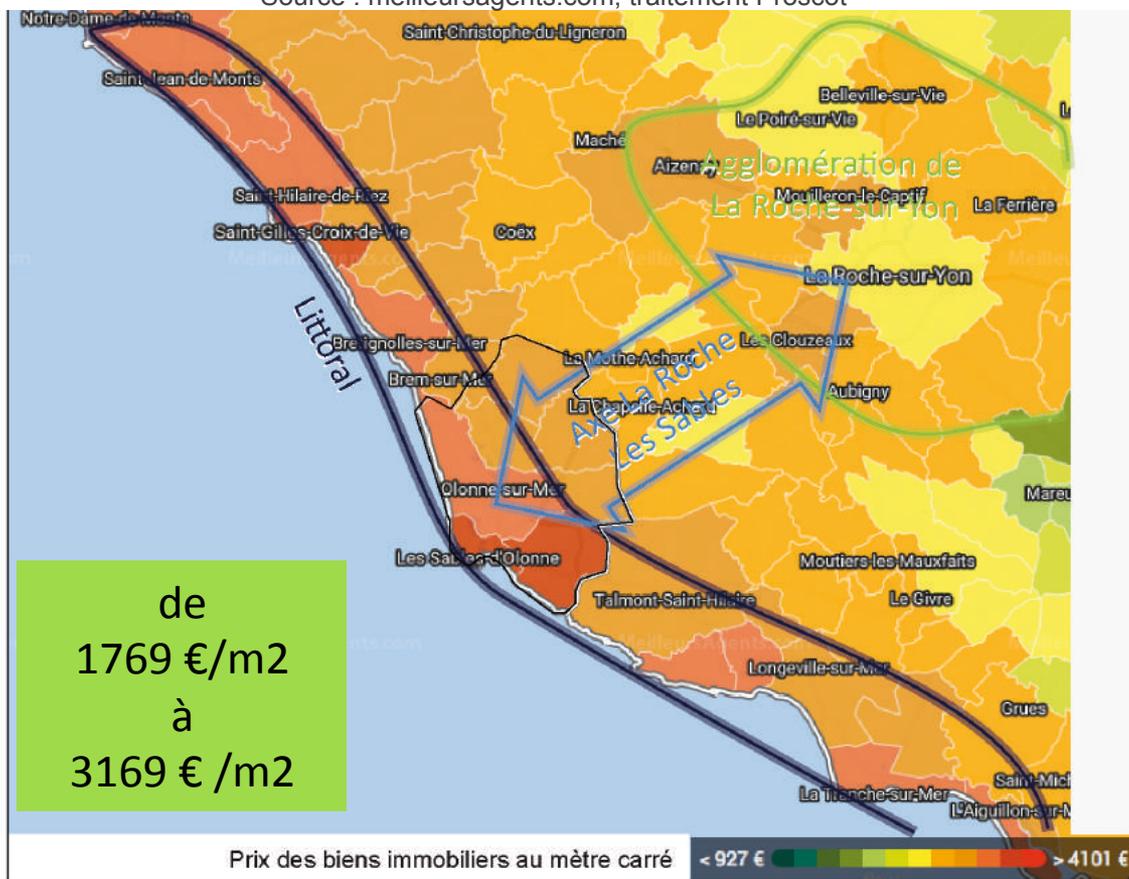


# Des prix immobiliers très différenciés qui posent la question des vocations dominantes des espaces urbains

- Une pression immobilière et foncière liée à l'attractivité littorale, marquée par une accentuation du prix des terrains à bâtir sur la période récente (160€/m<sup>2</sup> à l'échelle du SCoT en 2014), alors que les secteurs rétro-littoraux ont connu une stabilisation de ces prix entre 2008 et 2014
- Une intervention croissante des promoteurs dans les opérations de logements à produire

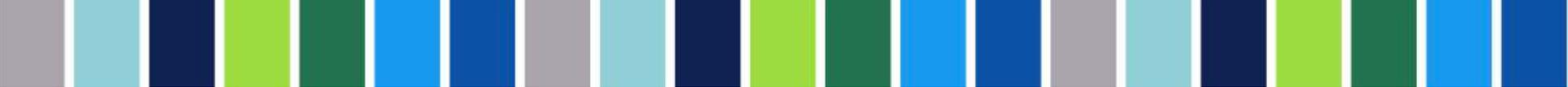
## Prix de l'immobilier en vente en 2016 (€/m<sup>2</sup>)

Source : meilleursagents.com, traitement Proscot





# Conclusion



# Conclusion

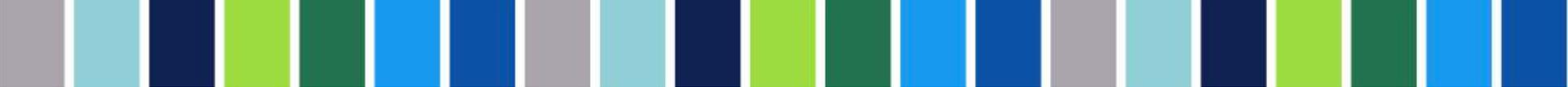
- Le territoire possède une diversité de profils et présente une capacité de développement mixte : tourisme, résidentiel principal, activités tertiaires, commerce, activités artisanales et industrielles, dans le cadre d'un « mode de développement vendéen » spécifique.
- Pour réaliser ce potentiel, deux conditions semblent prioritaires en fonction des données du diagnostic :
  - **Une condition d'aménagement opérationnel** : disposer d'une offre à destination économique, qui soit à la fois disponible et lisible, notamment pour l'industrie et le gros artisanat;
  - **Une condition d'aménagement global du territoire** : organiser le développement à l'échelle de la nouvelle agglomération, de façon cohérente et répartie, en déterminant les vocations de chaque espace, tout n'étant pas possible partout...



## Conclusion

- Cet aménagement devra prendre en compte les spécificités littorales et rétro-littorales pour organiser des liens entre ces espaces, facteur de complémentarité (mobilités, équipements et services, agriculture, économie et commerce...).
- La gestion territoriale conditionne la capacité du territoire à effectuer un saut qualitatif vers des activités à plus forte teneur en valeur ajoutée (tourisme, tertiaire, nouvelles technologies, économie de la santé, économie maritime, silver économie,...), facteur de différenciation avec les territoires voisins.
- Le territoire de la Communauté d'Agglomération est passé, au fil des ans, du profil de « station balnéaire » à celui de « ville balnéaire », puis de « conurbation touristique ».

**L'enjeu du développement à venir pourrait être de parvenir au profil « d'agglomération globale », intégrant de façon cohérente et lisible toutes les fonctions du développement territorial.**



**Merci de votre attention**