



Département de la Vendée (85)

*Communauté de Communes du Pays de
St Gilles Croix de Vie*

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version pour approbation / Février 2017

Sommaire

➤ Introduction	3
AXE 1	6
DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE, L'AUTONOMIE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	6
➤ 1.1. Ancrer le territoire à l'échelle régionale.....	7
1.2. Affirmer l'identité économique, au travers de la création du Vendéopôle, du confortement des zones existantes et de la promotion des zones de proximité.....	10
1.3. Promouvoir une offre commerciale équilibrée et de proximité	13
1.4. Maintenir et développer l'attractivité touristique du territoire	15
1.5. Conforter l'agriculture et la pêche	17
AXE 2.....	20
MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION	20
2.1. Appuyer la croissance sur une organisation territoriale en « bassins de vie »	21
➤ 2.2. Assurer une offre en logements diversifiée.....	22
2.3. Maîtriser la forme urbaine	24
AXE 3.....	26
FAVORISER LA COHESION SOCIALE ET GENERATIONNELLE	26
➤ 3.1. Développer l'offre d'équipements et de services de proximité	27
3.2. Répondre aux besoins en déplacements quotidiens, en proposant des alternatives à la voiture individuelle	29
AXE 4.....	32
PROTEGER LES RICHESSES PAYSAGERES, PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES	32
➤ 4.1. Valoriser le patrimoine bâti et la diversité des paysages	33
4.2. Protéger les espaces naturels	34
4.3. Améliorer la gestion des ressources naturelles (eau, énergie, déchets)	35
4.4. Prendre en compte les risques et nuisances.....	37

📌 Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'un des trois documents qui constituent le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Il fixe les objectifs des politiques publiques des collectivités en matière d'urbanisme. Il n'a aucun caractère prescriptif pour les PLU (Plan Local d'Urbanisme) des communes du SCoT. Il fixe un cadre qui sera traduit ultérieurement dans **les orientations et les objectifs du D.O.O. (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT, seul document à caractère prescriptif de ce dernier, avec lequel le PLH et les PLU doivent être compatibles.**

L'objectif central du SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie consiste à :

Affirmer et équilibrer le territoire en s'appuyant sur sa diversité et son dynamisme

Cet objectif consiste à créer les conditions d'un développement économique, démographique et social soutenu mais maîtrisé, de manière à affirmer le territoire comme un véritable pôle du littoral vendéen.

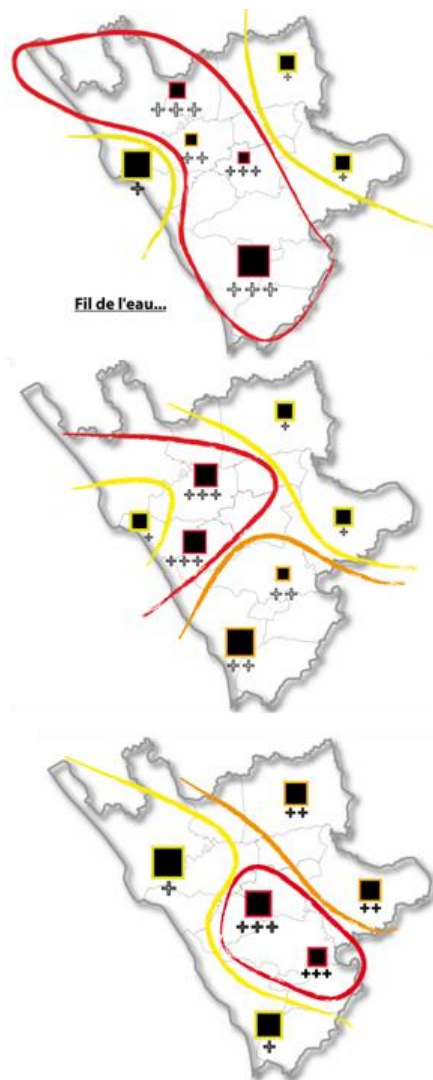
Afin de relever ce défi, la CDC dispose d'atouts ... :

- Une dynamique économique et une attractivité résidentielle incontestables
- Une desserte ferroviaire
- Un maillage de bourgs et villages répartis sur l'ensemble du territoire
- Un cadre paysager, patrimonial et environnemental de qualité

... mais il doit également faire face à des contraintes importantes :

- Absence de liaisons de transports collectifs internes
- Desserte routière à améliorer
- Accessibilité au parc de logements à maintenir
- Problématiques spécifiques liées aux risques naturels
- Des enjeux environnementaux importants
- Une ressource en eau limitée

Les scénarii étudiés



Fil de l'eau ...

Scénario d'amplification de la pression périurbaine liée au desserrement de l'agglomération de St Gilles St Hilaire. Formes urbaines consommatrices d'espace. Création importante de résidences secondaires, et développement limité de l'agglomération St Gilles St Hilaire en raison des faibles opportunités foncières.

Intensification de l'unité urbaine centrale ...

Une ville à la mer, en lien avec son arrière pays rural... constitution d'une centralité forte à l'échelle de l'agglomération. Scénario volontariste d'accueil de jeunes ménages et de résidents permanents sur et à proximité directe de l'agglomération de St Gilles. Constitution de polarités secondaires en première couronne du cœur de l'agglomération.

Les bourgs relais ...

Promotion de l'emploi permanent sur le territoire (contre la dépendance à la saisonnalité), accueil de jeunes ménages à proximité des zones d'emplois. Accentuation du développement sur les communes localisées à proximité du futur Vendéopôle, au détriment des communes les plus urbaines.

Le scénario retenu, croisement des scénarios 2 et 3, a été validé en décembre 2010. Les justifications des choix qui ont amené les élus à retenir ce scénario sont développées ultérieurement dans la partie « justifications » du rapport de présentation. Les principaux points sont listés ici :

L'intensification des pôles urbains existants, à savoir Saint Gilles et Saint Hilaire, apparaît cohérente dans la mesure où les services existent déjà sur ces communes et que les communes du rétro-littoral ne souhaitent pas en développer sur leur territoire pour conserver leur qualité de vie semi-rurale.

Il apparaît plus acceptable socialement d'appréhender des formes urbaines plus denses sur l'unité urbaine centrale et de maintenir des formes individuelles sur des parcelles foncières plus importantes sur le rétro-littoral tout en préservant les zones agricoles.

Ce scénario préserve la notion des bassins de vie existants actuellement, et qui permet de bien appréhender la diversité des territoires qui composent la CDC.

Quatre axes pour un projet :

Axe 1 : Développer l'accessibilité, l'autonomie et l'attractivité du territoire

Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation

Axe 3 : Favoriser la cohésion sociale et générationnelle

Axe 4 : Protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales

Axe 1

Développer l'accessibilité, l'autonomie et l'attractivité du territoire

1.1. Ancrer le territoire à l'échelle régionale

Avec le développement économique et démographique attendu sur le territoire, les objectifs en termes de transports et de déplacements constituent un élément structurant indispensable pour le PADD du SCoT. Les voies de communication sont essentielles au fonctionnement et à la cohérence du territoire. Elles sont un appui au développement économique et à l'identification du territoire. Cependant leur maîtrise sera nécessaire face à l'augmentation de la population qui engendrera davantage de déplacements. De même, le développement des voies de communication devra se faire dans un souci de limitation de la fragmentation des milieux naturels.

Au-delà de l'approche strictement liées aux transports, cette orientation vise à accélérer les coopérations économiques avec les pôles d'appui voisins (Challans, La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne notamment).

Compléter et développer qualitativement la voirie majeure pour l'accessibilité du territoire et les liaisons internes.

Des projets structurants en la matière, sur le territoire du SCoT, mais également à proximité, vont apporter des gains qualitatifs importants quant aux liaisons routières internes et externes.

Afin d'accompagner la dynamique de croissance des échanges et interrelations entre le territoire du SCoT et les pôles extérieurs au territoire (Challans, Nantes, La Roche sur Yon), le SCoT prévoit :

- le soutien des projets locaux de voirie, en accompagnement du développement urbain des communes, notamment des contournements routiers le long des axes structurants Nord / Sud (RD32) et Est / Ouest (RD6) permettant d'asseoir la croissance des communes, de desservir de façon satisfaisante les extensions et de réduire les nuisances dans les centres anciens
- le soutien des projets à échéance SCoT devant les autorités concernées, notamment la mise à 2x2 voies de la RD 32 contribuant au désenclavement partiel et à sa compétitivité économique

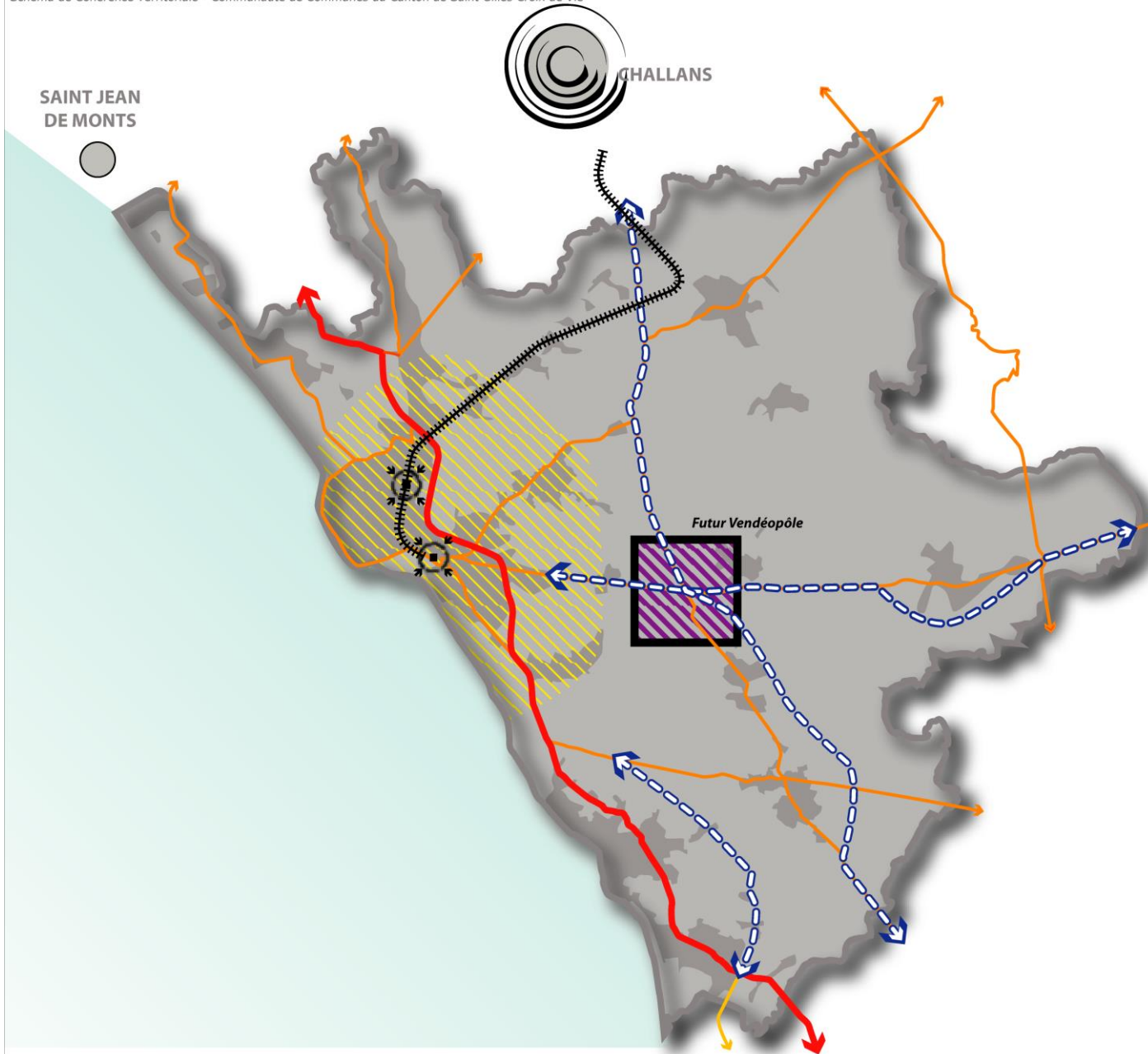
Renforcer l'accessibilité ferroviaire, depuis et vers Nantes notamment, et les infrastructures associées

Le SCoT veut impulser une dynamique nouvelle en matière d'accessibilité ferroviaire et capitaliser sur le potentiel inhérent à la ligne SNCF Nantes/St Gilles Croix de Vie. Cela se traduit par quatre types d'orientations :

- initier et soutenir des projets locaux d'aménagement près des gares ferroviaires et d'autocars (parcs de stationnement, rénovation des gares), mais aussi d'aménagement à plus large échelle avec une forte implication de restructuration urbaine associée (création de pôles de centralités comportant activités, habitat et / ou services. La création de zones d'activités associées aux gares pourra par ailleurs être envisagée),

- favoriser l'organisation de services de rabattement vers les 2 gares du territoire comme vers les lignes d'autocars départementales, soit par des navettes spécifiques (transport à la demande, services de taxis...) soit par de nouvelles lignes de transport public internes au territoire, et limiter le recours à l'automobile pour rallier les gares. Des parkings sont également à développer près de tous les points d'arrêts principaux,
- engager un partenariat de réflexion pour l'évolution des infrastructures et des services de transport, et demander des actions favorables au territoire (accroissement de l'offre en périodes de pointe, aménagements de voirie pour faciliter la circulation des autocars...)
- améliorer et compléter le transport à la demande en favorisant la cohérence des périmètres d'intervention et en adaptant l'offre à un plus large public.





Ancrer le territoire à l'échelle régionale et favoriser la desserte locale

Valoriser les potentiels liés aux gares du territoire : développement de pôles multimodaux, soutien aux projets locaux d'aménagement dans les quartiers des gares...



Assurer la convergence des réseaux vers les gares.

Soutenir les projets locaux de voirie en accompagnement d'un développement urbain et d'une meilleure desserte des pôles d'emplois et d'activités du canton.



Développer le transport à la demande en direction du cœur d'agglomération et entre les quartiers et les bourgs.



Accompagner le développement de la vitrine économique du territoire : le Vendéopôle.



0 5 km



Cadastre DGI - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / SCAN 25 - IGN

1.2. Affirmer l'identité économique, au travers de la création du Vendéopôle, du confortement des zones existantes et de la promotion des zones de proximité

La communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie connaît une croissance démographique soutenue qu'il convient d'asseoir sur un développement économique structurant et équilibré.

Bien que bénéficiant de la dynamique économique du département, il souffre d'une moindre reconnaissance par rapport aux bassins d'emplois voisins (Challans et Les Sables d'Olonne), malgré la spécificité et la richesse de son tissu économique. Les potentiels sont à développer tant sur le plan industriel, artisanal, commercial et des services que sur le plan des activités primaires.

Il s'inscrit néanmoins dans un territoire aux fortes valeurs paysagères et naturelles à préserver. C'est donc aussi dans une logique de développement durable que les élus entendent structurer leur territoire, par un développement économique équilibré, qui bénéficie à l'ensemble de la population.

La CDC va également accueillir sur son territoire un projet de développement économique d'envergure départementale. Un Vendéopôle va en effet être réalisé à cheval sur les communes de Givrand et Saint Révérend. Ce projet structurant à l'échelle du Pays et de la Vendée servira de socle à la politique de développement de l'emploi sur le territoire.

Véritable pôle urbain, la CDC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie dispose déjà d'une structure économique confortable : il est le premier pôle industriel du littoral Vendéen et la première CDC pour le nombre d'entreprises artisanales. Malgré ces réussites, l'affirmation du pôle économique reste primordiale notamment à la vue du développement démographique accompagnateur de la création d'emplois. En outre, le développement économique du territoire permettra de diversifier ses atouts, tout en réduisant la dépendance vis-à-vis de l'activité touristique par la constitution d'un territoire plus vivant, tout au long de l'année.

Accompagner le développement de la vitrine économique du territoire : le Vendéopôle

Situé au nœud des deux axes routiers majeurs à l'échelle intercommunale, la RD6 en direction de la Roche sur Yon et la future Route Bleue, le Vendéopôle est une zone de développement économique constituant un « produit d'appel » pour les entreprises recherchant à la fois accessibilité, visibilité et qualité du cadre de vie. Cette zone d'activités motrice à l'échelle du Pays de St Gilles accueillera des entreprises industrielles et artisanales dont les besoins en foncier sont importants.

Ce projet permettra d'engendrer des retombées significatives sur les zones d'activités plus locales, en raison de la densité des liaisons existantes et possibles entre le site et le reste du territoire.

La question des zones d'activités connectées au réseau routier majeur est un enjeu important et commun à plusieurs thématiques : transports, environnement, économie. Elle fait en effet écho à la problématique du traitement paysager des grands axes routiers : les abords de ces axes sont, en certains endroits, « mités » par une succession de bâtiments ou zones d'activité, sans qu'une cohérence d'ensemble n'ait été recherchée ou qu'une attention particulière ait été portée à leur traitement paysager. Très empruntés, ces axes jouent pourtant un rôle de « vitrine ». Ils en véhiculent une image. Ainsi, le PADD affirme la nécessaire prise en compte paysagère et environnementale du traitement des abords du futur Vendéopôle, principale « vitrine économique » de la communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.



Conforter les zones d'activités existantes, contribuant au maillage du tissu économique local et à l'emploi de proximité

Le territoire est aujourd'hui doté d'un tissu économique hiérarchisé et organisé autour de zones industrielles et artisanales de rayonnement intercommunal et de zones d'activités communales de proximité.

Les zones d'envergure communautaire sont bien positionnées pour entretenir des relations privilégiées avec le projet de développement économique majeur qu'est le Vendéopôle.

Ainsi, il apparaît nécessaire de répondre aux besoins d'extension et de qualification de ces zones, en coordination avec le futur Vendéopôle.

En lien avec la promotion du Vendéopôle, la vocation à long terme des Zones d'Activités est définie dans le Document d'Orientations et d'Objectifs afin d'éviter le phénomène de désertification des zones industrielles et artisanales au profit de zones commerciales (St Gilles et St Hilaire notamment).

Promouvoir les zones d'activités de proximité

Les zones d'activités de proximité, accueillant des entreprises de taille modeste à moyenne, forment un chaînon indispensable au maillage économique du territoire, au plus près de la population. Il est donc proposé à ce sujet d'inscrire en orientation le développement des zones à vocation mixte d'accueil de l'artisanat et des petites et moyennes entreprises industrielles et de services, en complément des sites existants et des grands pôles économiques.

Développer l'attractivité territoriale par l'aménagement numérique

L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour les habitants. Il facilite le transport de données et connecte le territoire à un ensemble plus vaste.

Dans le cadre du plan de résorption des zones blanches décidé lors du CISI (Comité Interministériel à la Société de l'Information) du 11 juillet 2006, la Préfecture de Région Pays de la Loire a commandé au CETE de l'Ouest une cartographie de la couverture DSL de la région.

En vue d'accroître l'attractivité économique du territoire, les ZAE présentant un intérêt stratégique devront s'ouvrir au Très Haut Débit (fibre optique). L'objectif est de préparer l'arrivée de la fibre optique sur l'ensemble du territoire du Pays.

Le projet vise ainsi à connecter l'ensemble du territoire au réseau haut débit, afin d'offrir à l'ensemble des habitants du Pays une connexion Internet adaptée aux besoins actuels et futurs.

1.3. Promouvoir une offre commerciale équilibrée et de proximité

Le secteur commercial participe à l'équilibre et à la qualité de vie du territoire. Le territoire a besoin de toutes les formes de distribution commerciale pour maintenir le commerce de proximité, comme pour renforcer son positionnement face aux grands pôles commerciaux voisins. Il apparaît en effet clairement des phénomènes d'évasion commerciale, dans les secteurs hors alimentaire notamment vers les pôles urbains extérieurs des Sables d'Olonne et de Challans principalement.

Maintenir, voire développer l'offre commerciale et de services de proximité

Les services de proximité assurent un développement durable des cœurs de bourgs ou de quartiers, par le maintien d'une dynamique sociale et économique et par l'incitation à une régulation des déplacements. Pour ce faire, l'ensemble du territoire connaîtra un développement équilibré en aidant au maintien d'une armature commerciale dans toutes les communes et les quartiers.

La mise en place d'une dynamique d'accompagnement et d'appui est recherchée vis-à-vis de l'offre de commerces et de services de proximité, particulièrement dans les communes rurales, pour l' étoffer et la faire gagner en qualité.

Afin de conforter la pérennité des centres commerciaux existants et des tissus commerciaux de proximité, le SCoT veillera à ce que le développement du Vendéopôle Givrand / St Révérend n'intègre pas de nouvelle installation de grande et moyenne surface alimentaire et généraliste, afin de pouvoir mener, de manière opérationnelle la valorisation des sites commerciaux majeurs existants et le rééquilibrage en faveur des centres commerciaux de proximité et des tissus de centre-bourg et de quartiers.

La vocation industrielle et artisanale du Vendéopôle est ici rappelée (les activités de vente connexes à une activité principale peuvent y être admises).

Il apparaît également indispensable de créer des proximités entre zones d'habitat et zones de consommation en proposant dans les tissus urbains constitués ou à constituer une offre adaptée et cohérente de commerces et services.

Confirmer la vocation commerciale des principaux pôles commerciaux de l'agglomération

Par son poids démographique et économique, Saint-Gilles / Saint Hilaire constitue aujourd'hui l'entité commerciale majeure du territoire. A l'échelle du Sud, Brétignolles/Brem présente également les caractéristiques d'une entité commerciale en développement. L'affirmation et la structuration de ces entités sont à poursuivre dans le

sens de la complémentarité de l'offre vers le non alimentaire. L'objectif est ainsi d'éviter l'évasion commerciale vers les autres territoires. L'ouverture vers ces nouvelles offres sera conditionnée par une maîtrise des modalités du développement des grandes surfaces périphériques.

1.4. Maintenir et développer l'attractivité touristique du territoire

Le chiffre d'affaires généré par le tourisme dans le département positionne cette économie comme première ressource. Le territoire profite pleinement du tourisme puisqu'il représente à lui seul le quart de la capacité d'accueil du département de la Vendée et bénéficie d'une capacité d'hébergement des plus élevées. Concentrée en grande partie sur le littoral, elle a aujourd'hui tendance à s'étendre vers les communes rétro-littorales et l'arrière-pays. Sa gestion durable est un enjeu pour le développement du territoire avec un objectif de renouvellement du secteur et un développement respectueux de l'environnement et des ressources.

Mener une politique diversifiée de gestion de l'habitat touristique

Les capacités d'hébergements varient en fonction de la situation littorale ou rétro littorale. Deux politiques différenciées sont alors indispensables :

- Sur le littoral, pratiquer le renouvellement des équipements existants, dans un souci de diversification et de qualité plutôt que d'augmentation de la capacité d'accueil (cas des colonies, éviter la création et l'extension des campings).
- Dans les communes rétro-littorales, poursuivre l'équipement en structures touristiques, tout en le maîtrisant : les hébergements touristiques notamment doivent rester en lien avec les sites qui font

l'attractivité du territoire. A ce titre, le PADD soutient le développement du Golf des Fontenelles sur la commune de l'Aiguillon.

L'offre en hébergement touristique est dominée par les campings. Il convient pour les années à venir de favoriser le renouvellement de ces structures pour poursuivre le développement tout en y conservant une mixité sociale : campings, HLL, offre hôtelière variée (dont haut de gamme), agro-tourisme, camping-cars, hébergements des saisonniers.

Aménager des équipements de loisirs pour accroître l'attractivité

L'industrie nautique est l'une des composantes majeures de l'économie locale. La promotion et le maintien d'une capacité suffisante au sein du / des port(s) de plaisance du territoire est nécessaire. A ce titre, le SCOT soutient le projet de création d'un nouvel équipement portuaire à Brétignolles sur Mer.

Ainsi, le PADD affirme la volonté et la nécessité :

- de qualifier l'offre d'hébergement en proposant une offre en établissements de gamme supérieure (hôtels)
- de maintenir la vocation hôtelière des établissements existants et accompagner leur mutation au regard des dernières évolutions législatives
- de développer en priorité les nouvelles structures d'accueil à proximité des hauts lieux touristiques du territoire
- de promouvoir le tourisme rural et l'agrotourisme, notamment dans l'arrière pays

- de valoriser, sur le plan paysager, les portes d'entrée du territoire, les abords des principales infrastructures de transport, les abords des zones d'hébergement touristique
- d'encourager les initiatives de découverte du patrimoine, du terroir et des savoir-faire traditionnels,
- d'aménager des équipements de loisirs permettant d'accroître l'attractivité du territoire.

1.5. Conforter l'agriculture et la pêche

Compte tenu de l'importance économique, mais aussi paysagère et culturelle des filières agricoles sur le territoire du SCoT, il est nécessaire de préserver ce capital par différentes modalités :

- maîtriser l'évolution urbaine des bourgs en fonction de leur capacité d'accueil,
- préconiser des modes d'habiter moins consommateurs d'espaces,
- limiter l'extension des villages et hameaux.
- préserver des espaces agricoles fonctionnels tout autour de l'unité urbaine centrale, plus particulièrement au sein des secteurs soumis à de fortes pressions foncières (communes de première couronne de l'agglomération Saint Gilles / Saint Hilaire).

Le SCoT doit donner, aux entreprises agricoles, la lisibilité foncière dont elles ont besoin à moyen et long terme.

Affirmer une image dynamique de l'économie agricole et conserver des espaces qui lui soient dédiés

Activité économique en tant que telle, l'agriculture doit pouvoir se maintenir et se développer. Le SCoT affirme ainsi le besoin de lui conserver un maximum d'espaces disponibles et fonctionnels.

L'agriculture marque le territoire et lui confère une image et une identité.

A ce titre la conservation de la diversité des activités (maraîchage, élevage, viticulture, saliculture) est un souhait fort que les élus affirment dans le SCoT. Elle est une condition de sa viabilité et de sa rentabilité.

La reconnaissance de l'occupation des sols par les différentes activités (espace agricole, maraîcher, d'élevage, viticole ou salicole) dans le paysage est à favoriser.

L'image de l'agriculture peut aussi être relayée par des activités complémentaires davantage orientées vers le tourisme. La labellisation « Appellation d'Origine Contrôlée » (AOC) ou l'agrotourisme vont dans le même sens.

En lien avec l'objectif de limitation de l'étalement urbain en périphérie de l'agglomération Saint Gilles/Saint Hilaire, le SCoT encourage les collectivités à protéger certains espaces périurbains soumis à une forte pression, s'appuyant sur les possibilités offertes par les lois relatives au développement des territoires ruraux.

Par ailleurs, dans un souci de développement urbain concentré, des coupures agricoles et/ou paysagères sont proposées dans le DOO, permettant de laisser des espaces exempts d'urbanisation. Ainsi, ces espaces homogènes assurent leur destination agricole. La pérennisation d'une agriculture périurbaine permettra de développer des filières spécifiques (depuis la production jusqu'à la distribution).

Enfin, le SCoT préconise la mise en place d'une politique foncière, afin d'organiser sur le moyen et le long terme (10/20 ans), les transferts fonciers et de compenser ainsi les éventuelles pertes foncières d'exploitations viables en activité.

Intégrer une réflexion sur la gestion de l'eau à la politique agricole

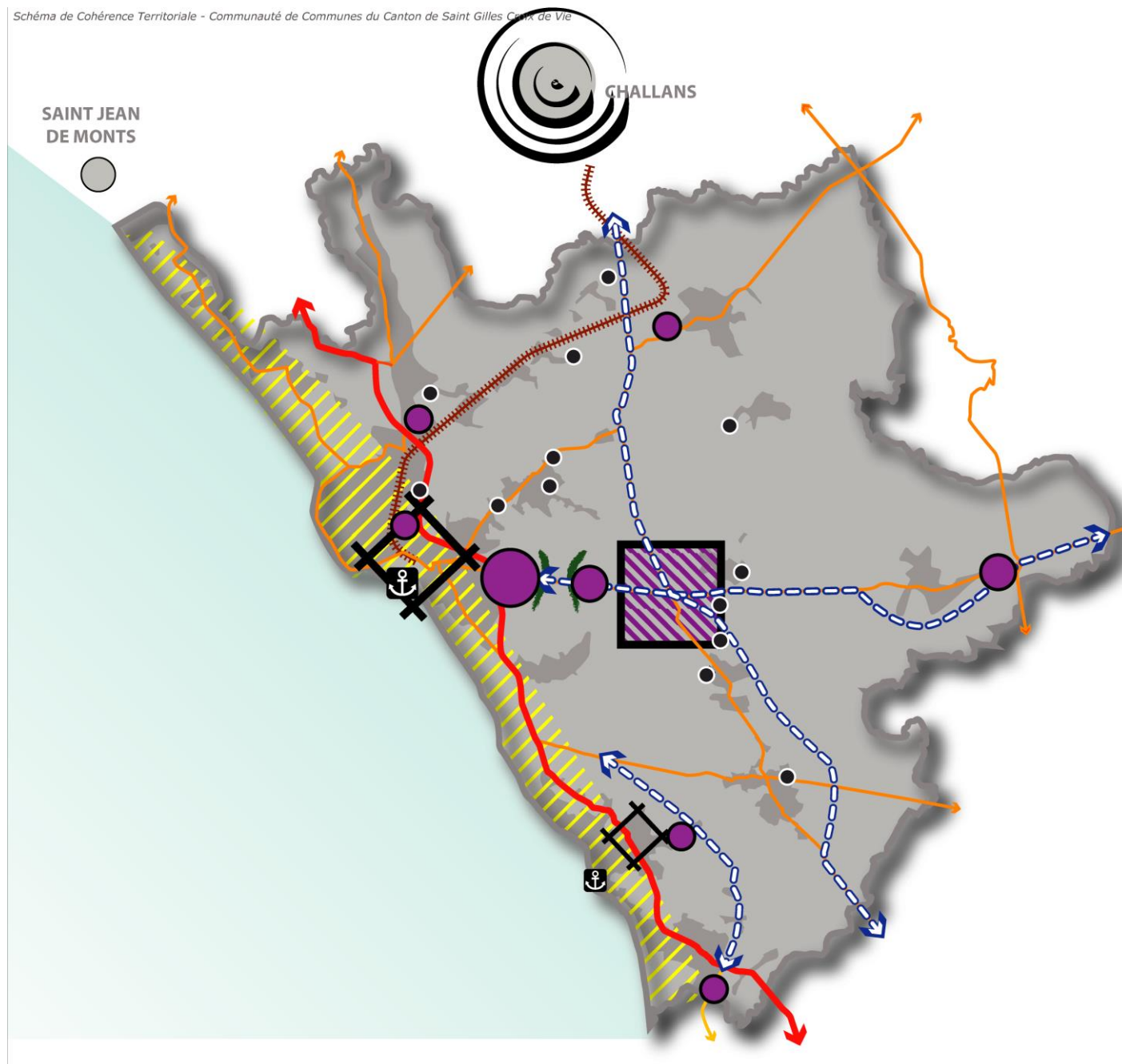
La disponibilité et la préservation de la ressource en eau est un enjeu majeur pour l'activité agricole. Comme pour l'ensemble des objectifs affirmés dans le PADD, les objectifs relatifs aux activités primaires doivent rester compatibles avec ceux des 3 SAGE qui concernent le périmètre du SCoT (« Vie-Jaunay », « Auzance-Vertonne » et « Marais Breton »).

Le SCoT relaie les objectifs des SAGE en terme d'économie d'eau, en particulier pour l'eau potable et vise à rendre possible la diversification de la ressource pour les autres usages telle qu'elle est envisagée, notamment dans le cadre du de SAGE pour le bassin « Vie - Jaunay ».

Maintenir l'activité de pêche du port de St-Gilles-Croix-de-Vie pour son poids économique et sa valeur d'image.

La pêche et le port de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, font partie intégrante de l'identité du territoire. Elle souffre depuis quelques années des contraintes liées à la baisse de la production et des réglementations (quotas). Le maintien de son activité constitue un enjeu majeur pour le territoire dans la mesure où il lui confère une image et un dynamisme

économique. Le SCoT affirme donc la nécessité de confirmer une activité pêche à accompagner.



Renforcer l'attractivité économique du canton

 Accompagner le développement de la vitrine économique du territoire : le Vendéopôle

 Conforter et développer les zones d'activités existantes en lien avec le Vendéopôle

 Promouvoir les zones d'activités de proximité en vue d'accueillir de petites et moyennes entreprises artisanales et industrielles

 Lier projets de développement économique et accessibilité routière et qualifier les zones d'activités existantes le long des voiries structurantes actuelles ou de demain

 Donner une vocation commerciale forte aux deux principales polarités urbaines du canton

 Préserver une coupure agricole

 Maintenir et développer l'activité de plaisance sur les ports du territoire (existants ou en projet)

 Valoriser les équipements touristiques existants sur le littoral

0 5 km



Cadastre DGI - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / SCAN 25 - IGN

Axe 2. **Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation**

2.1. Appuyer la croissance sur une organisation territoriale en « bassins de vie »

Créer les conditions d'accueil pour un développement soutenu mais maîtrisé

La CDC du Pays de Saint Gilles Croix de Vie connaît ces dernières années un rythme d'évolution de la population plus de deux fois supérieur à celui observé sur la période 1990-1999, selon les taux de variation annuels. Le SCoT cherche à maintenir le rythme d'évolution actuel avec néanmoins une stratégie qui doit rester soutenable pour les communes, et notamment leur cadre de vie, facteur d'attractivité touristique et économique.

La stratégie de soutien des rythmes d'évolutions démographiques différenciés se décline à deux niveaux :

- Maintenir dans les petites communes des bourgs vivants dans lesquels les commerces et les services soient présents. Cela implique d'avoir en adéquation, un certain niveau de population, mais également de favoriser la mixité sociale et générationnelle. C'est par ce biais que les bourgs deviendront de véritables lieux de vie.
- Viser la mixité intergénérationnelle dans les communes littorales. Une population trop vieillissante ne permet pas une dynamique sociale favorable au développement du territoire du fait de la spécialisation des besoins et des équipements.

L'objectif à horizon 2030 consiste à maintenir une dynamique démographique forte tout en maîtrisant cette évolution afin que la population **avoisine les 65 000 habitants**. Cette prospective se base sur un taux de croissance annuel moyen global de **1,9% chaque année entre 2014 et 2030**, sensiblement inférieur à la dynamique observée sur la période 1999-2007 génératrice d'impacts non négligeables en matière de consommation d'espace, de fonctionnement et d'étalement urbains... La dynamique retenue est ainsi de l'ordre de celle pratiquée durant la décennie 1990.

Afin d'atteindre cet objectif, la production de logements devra être relativement soutenue puisque les besoins sont estimés à environ **800 à 900 logements neufs chaque année entre 2014 et 2030**.

Cet objectif chiffré n'est cependant pas à considérer comme un impératif à atteindre pour le territoire, mais bien comme une perspective raisonnable dans la mesure où le développement important qu'il sous tend, est conçu de manière durable, dans le respect des grands équilibres du territoire. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) précisera les modalités de mise en œuvre de cet objectif.

📌 2.2. Assurer une offre en logements diversifiée

Dans l'optique de l'atteinte d'un objectif de **800 à 900 logements neufs à produire chaque année entre 2014 et 2030**, le SCoT affirme la nécessité de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du territoire en matière de logements.

Ainsi, les parcours résidentiels de chacun, doivent pouvoir être réalisés sur le territoire du SCoT, en vue de créer des villes et des quartiers pour tous.

Le territoire connaît aujourd'hui :

- Un rythme de croissance démographique soutenu qui a accru la tension du marché foncier et immobilier.
- Un vieillissement de la population engendré par l'arrivée de personnes âgées et accentué, sur les territoires littoraux, par le départ de jeunes actifs n'arrivant pas à se loger.
- Un étalement urbain important non-conforme aux objectifs de développement durable.
- Une offre en logements homogène ne répondant pas aux besoins de toutes les strates de population.

Pour répondre à ces enjeux, le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie vise à :

Agir en faveur des besoins en logement de tous les publics

L'offre en logements devra être diversifiée afin de répondre aux besoins et aux attentes des différentes strates de population présentes sur le territoire. Un rééquilibrage de la composition du parc de logements, au bénéfice du locatif, sera nécessaire dans le but d'éviter les phénomènes ségrégatifs.

Les futures opérations d'aménagement devront porter une attention particulière à la mixité des statuts d'occupation en programmant : des logements en acquisition libre, en accession aidée et en locatif, libre et social, dans le but de créer une mixité sociale. Pour influencer sur l'offre en logements et apaiser le marché, les objectifs de création de logements sociaux fixés dans le PLH doivent être atteints. Les modalités de mise en œuvre de cet objectif sont détaillées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Equilibrer la composition du parc de logements et satisfaire les besoins spécifiques :

La production de logements devra être guidée et contrôlée dans un objectif d'équilibre de la composition du parc de logements.

Les opérations d'ensemble devront être privilégiées afin d'éviter l'extension urbaine au gré des opportunités et surtout de garantir une maîtrise foncière des capacités résiduelles. Le territoire intercommunal devra répondre aux besoins spécifiques des différentes catégories de population (les jeunes, les personnes âgées, les saisonniers, les gens du voyage...).

La recherche de l'équilibre dans la composition du parc de logements devra en outre permettre d'apporter une réponse adaptée à la problématique du logement des saisonniers.

Favoriser la création de résidences principales

En lien avec la différenciation opérée entre secteur littoral et secteur rétro-littoral quant au développement des équipements touristiques d'accueil (campings, hôtels, PRL...), l'évolution du parc de résidences secondaires devra être encadrée. Afin de limiter la consommation d'espaces et éviter le mitage progressif des communes rétro-littorales par ces résidences, le SCoT affirme la nécessité de développer des opérations spécifiquement dédiées à l'accueil de résidents permanents autour des centres-bourgs. Ainsi, il apparaît indispensable aux collectivités de mener une politique foncière basée sur l'anticipation ou de mettre en œuvre des procédures permettant de maîtriser l'évolution de secteurs d'extension.



2.3. Maîtriser la forme urbaine

Dans une optique de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de maîtrise de l'étalement urbain le SCoT préconise :

Le renforcement de la densité des formes urbaines proposées sur l'ensemble du territoire et tout particulièrement au sein de l'unité urbaine centrale :

Sur l'ensemble du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, la densité moyenne observée sur la période 2000-2009 pour le développement urbain résidentiel est estimée à 13 logements par hectare.

Le SCoT affiche pour objectif d'augmenter cette densité moyenne en l'adaptant à la vocation des différentes entités urbaines (unité urbaine centrale, centralités secondaires, espace rétro-littoral).

Les conditions de calcul de cette densité seront précisées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

L'unité urbaine centrale correspond à la fois à la ville centre (St Gilles / St Hilaire) et aux bourgs de proximité (Notre Dame de Riez, Givrand, Le Fenouiller).

L'objectif est double et réside à la fois en l'affirmation de la conurbation St Gilles / St Hilaire comme le cœur de la future agglomération et en l'affirmation de l'unité urbaine centrale comme le centre d'un territoire de vie générant une attractivité au-delà des limites communautaires.

Les centralités secondaires et les différents quartiers feront également l'objet de nouvelles réflexions quant aux formes urbaines

proposées dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, les densités de ce secteur devront s'établir en lien avec le rôle de polarité secondaire joué par le territoire de Bretignolles / Brem. Le SCoT vise ainsi le renforcement du caractère urbain de ce secteur.

L'espace rétro-littoral, quant à lui, en raison d'une demande spécifique et d'un contexte urbain moins marqué visera un objectif, sensiblement supérieur à la réalité actuelle, permettant à la fois de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels mais également de conforter le caractère rural caractéristique de l'arrière pays et vecteur de son identité et de son image de marque.

Dans tous les cas, de nouveaux modèles urbains, adaptés aux problématiques foncières et immobilières identifiées, et accessibles aux différentes strates de population présentes sur le territoire devront être mis en place. Des types d'habitat «intermédiaires», entre habitats collectif et individuel, permettront de combiner les qualités du logement individuel, à la rationalité économique et au potentiel de sociabilité, du logement collectif. Les nouvelles formes urbaines s'intégreront visuellement dans le tissu urbain existant tout en permettant de limiter les besoins en énergie des futurs logements. Les capacités d'accueil résiduelles pourront ainsi être économisées et une nouvelle dynamique permettrait de répondre aux besoins en logements sur du plus long terme.

Soutenir les opérations de renouvellement urbain et renforcer le dynamisme des centres urbains

Le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie devra soutenir, aussi bien dans les centres anciens que dans les espaces péri-urbains, les opérations de renouvellement et de restructuration urbaine.

Il sera intéressant de prôner, au sein des opérations de renouvellement et de restructuration, de nouveaux modèles urbains mettant en exergue une densification plus conséquente.

Par ailleurs, la tendance à l'étalement urbain devra être inversée afin de redonner à chaque cœur urbain et rural la force de son identité et sa vocation de rassembler. L'accent sera mis sur les cœurs de bourg, notamment Coëx, Commequiers et Bretignolles / Brem comme pôles d'équilibre.

La centralité de ces noyaux devra être renforcée notamment au travers d'actions de mise en valeur, d'amélioration de l'accessibilité, de création de logements, d'activités...

Les espaces à fort potentiel de renouvellement urbain devront être identifiés et aménagés selon des orientations précisées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs : espaces en friche, en mutation, tissu urbain très lâche...

Maîtriser l'urbanisation sur le territoire et sur le littoral

Dans les communes littorales (Saint Hilaire de Riez, Saint Gilles Croix de Vie, Bretignolles sur Mer et Brem sur Mer), le développement urbain devra prendre en compte les orientations suivantes :

- organiser un développement urbain en continuité de l'emprise bâtie existante
- prévoir une urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage tout en favorisant les processus de renouvellement urbain
- assurer une protection stricte des espaces remarquables du littoral

Dans les communes rétro-littorales, l'urbanisation sera groupée autour des bourgs.

L'ensemble des éléments présentés ci-avant vise à la modération de la consommation d'espace.

Les éléments issus de l'analyse de la consommation d'espace font état d'une consommation de l'ordre de 60 ha / an par le développement résidentiel (parcelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine comprises) et de 6 ha / an par le développement des activités économiques.

Les objectifs définis dans le PADD visent à réduire de moitié cette consommation d'espace pour l'habitat : environ 35 ha / an pour le développement résidentiel (renouvellement urbain et parcelles en « dents creuses » comprises) et garder un potentiel de développement d'environ 7 ha / an pour le développement des activités économiques.

Axe 3.

Favoriser la cohésion sociale et générationnelle

3.1. Développer l'offre d'équipements et de services de proximité

Adapter l'offre de services et de formations aux besoins de la population et du marché

Le développement démographique que connaît le territoire est amené à se poursuivre, il exige des équipements structurants. Cela va dans le sens de la hiérarchie du niveau d'équipements lié à la taille de la population. A chaque niveau de population correspond un niveau d'équipements, allant des plus courants (école) aux plus rares.

Le développement escompté par le territoire devrait lui permettre à terme de proposer de nouvelles fonctions urbaines :

- Doter la CDC d'un équipement culturel identitaire pour le territoire.
- Viser le développement de l'offre de formations et notamment la création d'un lycée.

Améliorer l'offre en équipements par une meilleure prise en compte des besoins actuels et à venir

La CDC du Pays de Saint Gilles Croix de Vie devra affirmer son rayonnement et répondre à la croissance des besoins exprimés.

Afin de contenter l'ensemble de la population, les collectivités devront anticiper la problématique du vieillissement de la population susceptible de s'aggraver dans les années à venir.

La réponse à ces besoins grandissants pourra être génératrice d'activités directes et induites, porteuses de nombreux emplois.

Adapter les équipements aux évolutions du tourisme

Le développement et la diversification du tourisme devra s'accompagner d'actions originales garantant d'un développement plus pérenne.

Le territoire devra favoriser l'installation de structures d'accueil variées et développer des activités nouvelles liées notamment au potentiel naturel et culturel (parcours sportifs, de découverte des marais, valorisation du patrimoine historique...).

Faciliter l'accès aux équipements, aux secteurs à vocation d'habitat ou d'activités

L'accessibilité aux équipements sera améliorée par une action sur la signalétique permettant de faciliter les accès et amplifiant le rayonnement des équipements. Une attention particulière sera portée aux conditions d'accès des personnes à mobilité réduite. Le développement de nouveaux quartiers se fera en cohérence avec le rayonnement des équipements déjà existants et prioritairement en continuité de secteurs déjà desservis.

Adapter l'offre en équipements et services de santé aux besoins de tous

Le SCoT soutient et vise au développement de l'offre d'équipements et de services liés à la santé. Des politiques de mutualisation des équipements ou services seront développées et les regroupements de praticiens et services au sein d'une même unité favorisés, en milieu rural notamment.

Les équipements de santé existants sur le territoire doivent en outre être pérennisés.

3.2. Répondre aux besoins en déplacements quotidiens, en proposant des alternatives à la voiture individuelle

Avec le développement économique et démographique, le trafic aura tendance à s'intensifier. Cette augmentation sera d'autant plus problématique en saison avec l'apport de population estivale. Il apparaît donc nécessaire que le SCoT inscrive des objectifs de maîtrise des déplacements notamment par le recours aux modes alternatifs.

Les déplacements alternatifs devront faire l'objet d'une politique volontariste dans un objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants et des conditions d'accueil des touristes. Afin d'améliorer les conditions de circulation et d'accessibilité, facteurs d'attractivité essentiels pour le territoire, il sera nécessaire d'encourager les modes de déplacements doux et collectifs en augmentant l'offre et en appréciant au plus juste les besoins en terme de fréquence, d'itinéraires et de tarification.

La poursuite du développement du réseau cyclable participera notamment à limiter le recours à la voiture et permettra de conserver un cadre de vie de qualité. Le réseau cyclable est particulièrement développé et constitue un support d'animation touristique important. Sa fonction dans les déplacements « utilitaires » et quotidiens doit également continuer à se développer.

A long terme, le développement du territoire, tant en terme d'augmentation de la population qu'en terme de restructuration de l'urbanisation se consolidera et favorisera une offre de déplacements collectifs au service de l'équilibre du territoire.

L'électrification à terme de la voie ferrée Nantes / Saint Gilles Croix de Vie aidera à confirmer le rôle des gares. Un pôle multimodal pour le territoire pourrait s'y développer en appui.

Afin de contrer l'utilisation croissante de la voiture individuelle et en lien avec la densification du cœur de l'unité urbaine centrale (St Gilles / St Hilaire et bourgs de « première couronne » notamment) et le développement d'un pôle d'emploi majeur à échelle intercommunale et départementale, le SCoT encourage la mise en œuvre de transports en commun notamment :

- le développement des transports à la demande (minibus, taxis...) notamment pour les transports non radiaux et périurbains de manière à favoriser l'accès aux services pour toutes les catégories d'usagers.
- Le développement du co-voiturage sera également encouragé et accompagné.

Repenser l'aménagement autour des gares du territoire

Dans les communes dotées d'une gare (Saint Gilles / Saint Hilaire), le développement résidentiel, mais également d'activités (tertiaires par exemple), devra être orientée vers celles-ci. L'utilisation du train pour les déplacements quotidiens (domicile – travail, lycées, consommation...) s'en trouvera renforcée et constituera de plus en plus une alternative crédible au recours à la voiture individuelle.

Le développement autour des gares privilégiera les programmes d'habitat mixtes et denses, l'implantation de commerces et services de proximité ainsi que les accès en modes doux vers ces pôles.

Axe 4. Protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales

➤ 4.1. Valoriser le patrimoine bâti et la diversité des paysages

Le cadre naturel encore relativement préservé du territoire constitue un bien rare sur un littoral quasiment saturé. La richesse et la diversité des paysages sont garantes de la qualité du cadre de vie et fondent le lien unificateur d'une population consciente de leur fragilité. Le patrimoine urbain et architectural récent, symbole de l'identité locale (mode de vie), sera protégé d'éventuelles actions de renouvellement urbain.

L'innovation dans la production architecturale sera encouragée, notamment dans l'adaptation des nouveaux modèles urbains recherchés et la production d'habitat intermédiaire.

Des paysages à valoriser

L'identité du territoire s'est forgée tant à travers la dimension naturelle qu'à travers ses composantes urbaines et bâties. Elles constituent une identité propre à chaque bassin de vie et aux communes.

Le bâti patrimonial constitue un élément structurant dans les paysages urbains. Les centres-villes (cf. ZPPAUP de Saint Gilles Croix de Vie), centres-bourgs, et le front balnéaire littoral ont leur propre bâti

représentatif du secteur. Leur valorisation est à poursuivre par le SCOT qui pourra s'appuyer sur les obligations de la loi « littoral » ou de la loi «

Barnier », pour ce qui est des entrées de ville et des abords des voies à grande circulation. Leur effet structurant est en effet un objectif poursuivi par le SCoT.

Organiser l'urbanisation vers un paysage de qualité

Afin de ne pas dénaturer les paysages marqueurs d'identité du territoire, l'urbanisation devra être maîtrisée et apporter une valeur ajoutée. De manière à maintenir un paysage de qualité, les nouvelles perspectives d'évolution pour le logement doivent générer des paysages urbains de qualité.

De la même façon, la gestion des sites d'activités devra être assurée en vue du contrôle de leur évolution. La mutation des activités, de leurs incidences sur les paysages, l'environnement sont autant de changements qu'il convient de maîtriser.

A cette fin, le DOO listera des coupures d'urbanisation à préserver, en dehors des seules communes littorales.

4.2. Protéger les espaces naturels

Préserver l'intégrité des espaces naturels et mettre en place des outils adaptés

Les milieux naturels du Pays de Saint Gilles Croix de Vie sont riches de biodiversité. Une première armature d'espaces remarquables existe déjà dans les documents d'urbanisme des communes littorales, les espaces NATURA 2000 en témoignent. Par leur attractivité culturelle et paysagère, ils sont confrontés à de multiples pressions. La fragilité de ces milieux est difficilement compatible avec de fortes fréquentations. Le SCoT invite à leur préservation et incite donc à une régulation de leur fréquentation.

Le SCoT doit assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques et des noyaux de biodiversité. Ainsi, le Document d'Orientations et d'Objectifs définit une hiérarchisation des espaces naturels à préserver pour garantir les équilibres écologiques à l'échelle intercommunale. Cet objectif trouve sa traduction dans la définition d'une véritable trame verte et bleue à l'échelle du SCoT.

En outre, le SCoT souhaite aller au-delà et confirme la sauvegarde des grands ensembles naturels du territoire au titre de la protection de la ressource en eau. La CDC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est organisée autour de trois bassins versants et le SCoT fait ainsi siens les objectifs des trois SAGE, rappelés dans le rapport de présentation du SCoT.

En conclusion, l'orientation donnée par le SCoT consiste à protéger le maillage des sites d'intérêt écologique répertoriés, d'aller au-delà de la protection de ces espaces en faisant de la protection de la biodiversité une priorité, en :

- Préservant l'équilibre des cours d'eau et milieux humides ;
- Préservant les autres milieux naturels remarquables (bocage, marais, estuaire et littoral...) ainsi que la nature ordinaire ;
- Garantissant le bon fonctionnement des corridors écologiques, en tant que véritables liens entre les milieux naturels protégés (dans l'esprit de la Trame Verte et Bleue) ;
- S'assurant de l'entretien de ces espaces, notamment par une agriculture respectueuse de l'environnement ;
- Favorisant l'effet de maillage et de continuité entre les espaces naturels, semi-urbains et urbains.

4.3. Améliorer la gestion des ressources naturelles (eau, énergie, déchets)

Sauvegarder les ressources en eau et adapter les capacités d'assainissement

Le cycle de l'eau et son renouvellement sont les conditions essentielles de la vie d'un pôle urbain. Or les incidences liées à la bi-saisonnalité du fonctionnement du territoire justifient l'indispensable adaptation des réseaux et la préservation de la ressource en eau par son utile diversification. La ressource en eau devra être sécurisée notamment par le biais d'extensions et l'adaptation des capacités des stations d'épuration afin de limiter tout risque de pollution.

Préserver la ressource

L'eau est une ressource essentielle qu'il convient d'économiser le plus possible pour assurer sa pérennité. Tous les acteurs du territoire se doivent d'y être responsabilisés.

Les SAGE des trois bassins versants annoncent des objectifs relatifs aux économies d'eau. Le projet de SAGE « Vie Jaunay » cherche à réduire de 15 % la consommation individuelle (à l'horizon 2015). Le SCoT soutient cet objectif pour tous : individus, acteurs économiques et collectivités. D'autre part, afin de maîtriser la consommation d'eau et de la consacrer à l'eau potable, la valorisation de l'eau pluviale est vivement soutenue.

Outre l'action contre les consommations excessives, la préservation de la ressource passe également par la lutte contre les pertes sur le réseau. Celles-ci doivent être limitées en initiant des études communales d'économie de la ressource en eau (études sur les écoulements, réflexion sur l'urbanisation, récupération des eaux de pluie...).

Une sensibilisation des acteurs et des usagers pourra également être utilement engagée afin de permettre une adaptation ou une réduction des consommations d'eau.

Protéger la qualité des eaux de surface

La qualité des eaux de surfaces est essentielle dans la préservation des milieux. Cette préoccupation concerne autant les acteurs de l'aménagement (collectivités notamment), que les professionnels (agriculteurs, pêcheurs, industriels...). Tous devront systématiquement intégrer au mieux une réflexion pour la gestion des incidences des aménagements et occupations du sol.

Ainsi, afin de permettre le maintien de la qualité des eaux de surface, le SCoT vise à améliorer les incidences de l'assainissement (individuel ou collectif) sur la ressource en eau, à aider le milieu agricole à limiter l'impact de ses pollutions (préservation du bocage, limitation des intrants...), à limiter l'utilisation des produits phytosanitaires dans l'entretien des espaces verts publics et privés...

Protéger les zones humides

L'ensemble des zones humides participant à la bonne qualité de la biodiversité et du cadre de vie du territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie sont préservées. Des adaptations pourront être formulées à l'échelle communale, sous réserve de la mise en place de mesures compensatoires dûment appropriées.

Trier et valoriser au maximum les déchets

Les déchets devront être triés et valorisés au maximum sur le territoire. Dans une perspective d'augmentation de la population, l'évolution des capacités de réception et de traitement des déchets sera réfléchie.

Valoriser les énergies renouvelables

Le SCoT tend vers une perspective de développement durable. Dans cet esprit, les énergies renouvelables constituent un élément de valorisation du territoire tout en luttant contre l'effet de serre et les rejets de CO2 dans l'atmosphère, facilitant la gestion raisonnée des ressources locales, et générant des emplois. Les acteurs du territoire s'engageront donc à poursuivre le recours aux énergies renouvelables.

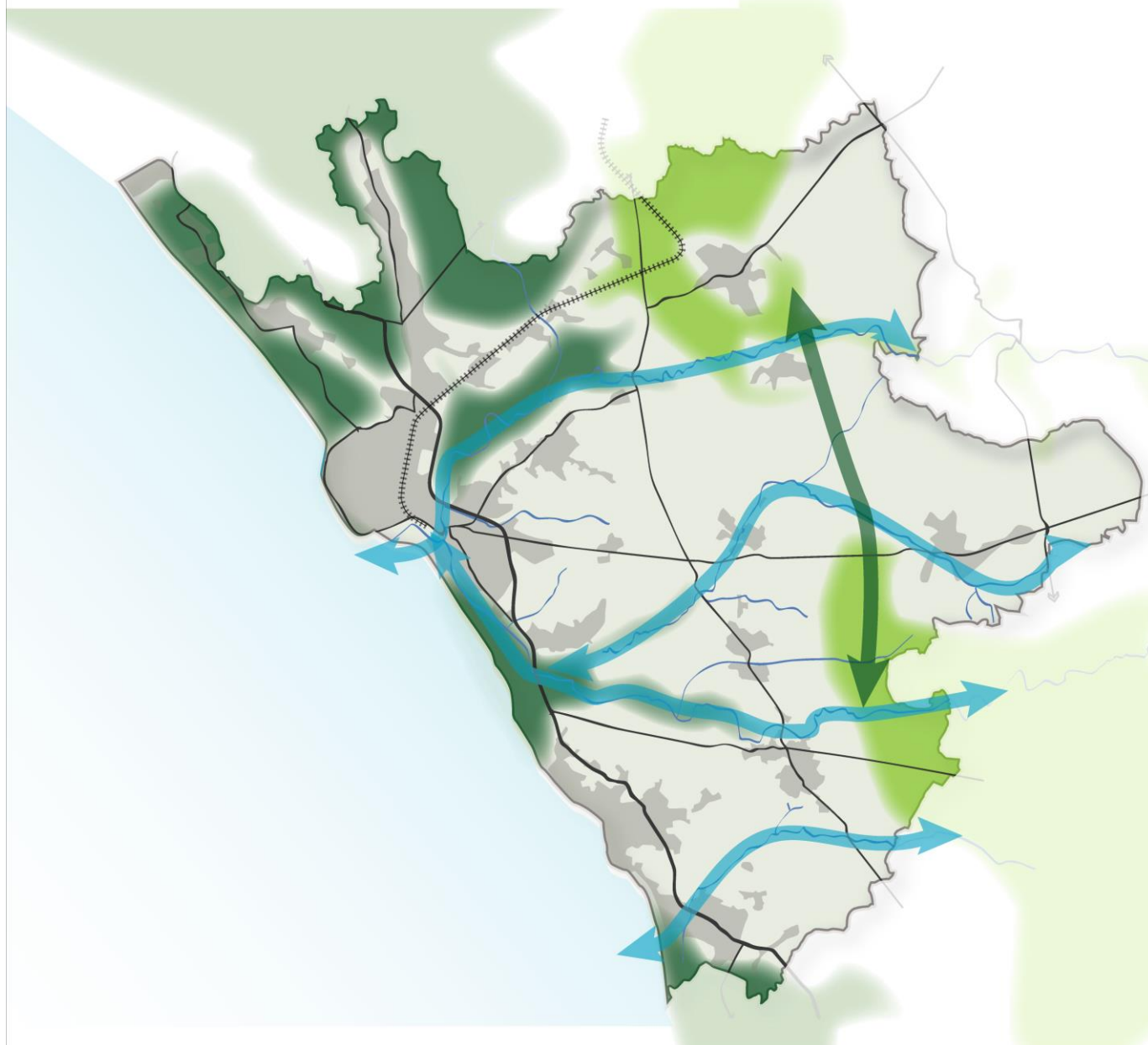
4.4. Prendre en compte les risques et nuisances

Préserver le territoire des risques et nuisances de toutes natures

La protection des milieux, paysages et individus est une constante des politiques d'aménagement. La prise en compte des risques naturels et technologiques, des nuisances ainsi que la maîtrise des pollutions s'avère à ce titre nécessaire.

Le SCoT a un objectif de prévention et de gestion des risques naturels et technologiques affirmé, bien que le risque « zéro » n'existe pas dans les problématiques d'aménagement, d'autant que le réchauffement climatique renforce certains facteurs de risque. L'anticipation en la matière est particulièrement nécessaire pour concevoir un schéma de développement cohérent.

Les orientations générales du SCoT devront intégrer l'ensemble des données relatives aux risques naturels et technologiques et aux nuisances connus pour le territoire.



Fonder la cohérence territoriale sur ses richesses naturelles et paysagères

DES NOYAUX DE BIODIVERSITE A PRESERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Noyaux complémentaires

DES LIENS ECOLOGIQUES MAJEURS A PRESERVER OU RENFORCER

- Liaisons à la Trame Verte
- Liaisons à la Trame Bleue
- Réseau hydrographique

DES IMPACTS NEGATIFS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT A MINIMISER

- Axe routier principal
- Réseau routier secondaire
- Voie ferrée

0 5 km



Cadastre DGI - Droits de l'Etat réservés - BD Ortho / SCAN 25 - IGN