



Département de la Vendée (85)

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

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

3. Document d'Orientations et d'Objectifs

Version pour approbation / Février 2017

Sommaire

PREAMBULE	5
1. LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX GRANDS EQUILIBRES SPATIAUX	11
1.1. Hiérarchiser le territoire en bassins de vie aux fonctions et aux usages différenciés	13
1.2. Structurer un développement spatial maîtrisé et de qualité.....	18
1.3. Préserver les espaces agricoles et naturels et définir une armature structurant le Pays de Saint Gilles	35
2. LES ORIENTATIONS POUR LES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT	49
2.1. Les objectifs relatifs à l'attractivité résidentielle et à l'équilibre social de l'habitat.....	50
2.2. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, des activités économiques et des équipements et infrastructures	54
2.3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs.....	62
3. LA PRESERVATION DES RESSOURCES ET LA PREVENTION DES RISQUES	66
3.1. La gestion des ressources.....	67
3.2. Limiter les risques et nuisances.....	73

PREAMBULE

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) constitue la troisième partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Il s'agit de la déclinaison opérationnelle du projet politique retenu et exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu en Conseil communautaire le 26/01/2012.

Il est à noter le fait que le SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a été élaboré entre 2010 et 2015 et arrêté le 28 mai 2015. Aussi, les références au code de l'urbanisme qui y figurent sont-elles antérieures à la recodification qui a eu lieu le 1^{er} janvier 2016.

1. Une traduction des objectifs du PADD

Extrait de l'article L.122-1-4 et L 122-1-5 du Code de l'Urbanisme (en vigueur au 26 juin 2013)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. »

Le projet d'aménagement et de développement durables a été décliné en quatre grands axes et en objectifs rappelés page suivante.

C'est à partir de ce projet que les orientations générales présentées ont été définies pour préciser les modalités d'application des objectifs affichés.

2. Un document opposable aux documents de rang inférieur

Le DOO pose les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents qui se doivent d'être compatibles avec le SCoT, et notamment : les programmes locaux de l'habitat (PLH) ; les plans de déplacements urbains (PDU), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales, les opérations d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, lotissements portant sur plus de 5000 m² de surface de plancher...)...

► **Rappel : les axes de développement et les objectifs du PADD**

**AXE 1
DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE,
L'AUTONOMIE ET L'ATTRACTIVITE DU
CANTON**

- *Objectif 1* : Ancrer le territoire à l'échelle régionale.
- *Objectif 2* : Affirmer l'identité économique du canton, au travers de la création du Vendéopôle, du confortement des zones existantes et de la promotion des zones de proximité
- *Objectif 3* : Promouvoir une offre commerciale équilibrée et de proximité
- *Objectif 4* : Maintenir et développer l'attractivité touristique du territoire
- *Objectif 5* : Conforter l'agriculture et la pêche

**AXE 3
FAVORISER LA COHESION SOCIALE ET
GENERATIONNELLE**

- *Objectif 1* : Développer l'offre d'équipements et de services de proximité
- *Objectif 2* : Répondre aux besoins en déplacements quotidiens, en proposant des alternatives à la voiture individuelle

**AXE 2
MAITRISE LA CROISSANCE
DEMOGRAPHIQUE ET L'URBANISATION**

- *Objectif 1* : Appuyer la croissance sur une organisation territoriale en "bassins de vie"
- *Objectif 2* : Assurer une offre en logements diversifiée
- *Objectif 3* : Maîtriser la forme urbaine

**AXE 4
PROTEGER LES RICHESSES
PAYSAGERES, PATRIMONIALES ET
ENVIRONNEMENTALES**

- *Objectif 1* : Valoriser le patrimoine bâti et la diversité des paysages
- *Objectif 2* : Protéger les espaces naturels
- *Objectif 3* : Améliorer la gestion des ressources naturelles (eau, énergie, déchets)
- *Objectif 4* : Prendre en compte les risques et nuisances



Le principe de compatibilité des PLU et cartes communales avec le SCoT

*Les PLU et cartes communales (comme les autres documents mentionnés en page 5) doivent être **compatibles** avec les orientations du SCoT, contenues dans le présent DOO. Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais **la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité.***

Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

*Le rapport de compatibilité exige donc simplement que **les dispositions d'un PLU ou d'une carte communale ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT** correspondant et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements » prévus par le SCoT.*

3. Le contenu du DOO

Le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durable, sous forme de **prescriptions** et de **recommandations** permettant la mise en œuvre de ces objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire.

Les prescriptions

Elles correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT et doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme et de planification inférieurs. Les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Les recommandations

Elles correspondent à des intentions générales, des grands principes parfois illustrés de bonnes pratiques. Le SCoT veillera à ce que les communes prennent en compte ces recommandations lors de l'élaboration / la révision de leur document d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme précise le contenu du DOO à son article L.122-1-5 (en vigueur au 26 juin 2013). Le tableau présenté ci-après rappelle ce contenu et renvoie au chapitre concerné dans le présent DOO.

►Le document d'orientations et d'objectifs, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 122-1-5 (en vigueur au 26 juin 2013), précise :

Rubriques de l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme	Chapitres concernés dans le DOO
<p>I. — Il définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement. Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>Chapitre 1</p>
<p>II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. Il précise les modalités de protection des espaces et arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p>	<p>Chapitres 1 et 3</p>
<p>III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.</p>	<p>Chapitre 2</p>
<p>IV. — Il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 ; - 2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; - 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. 	<p>Chapitre 1</p>
<p>V. — Il peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1° Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ; - 2° Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 	<p>Chapitres 2 et 3</p>
<p>VI. — Il définit les grands projets d'équipements et de services.</p>	<p>Chapitre 2</p>
<p>VII. — Il peut également définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>--</p>

<p>VIII. — Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.</p>	<p>Chapitre 2</p>
<p>IX. — Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.</p>	<p>Chapitre 2</p>

1. Les orientations relatives aux grands équilibres spatiaux

Le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie détermine les conditions permettant d'assurer le principe d'équilibre entre, d'une part le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux et d'autre part l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et des paysages naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Il s'inscrit dans une politique de développement volontariste à horizon 2030 :

- Accueillir 23 000 nouveaux habitants¹ en lien avec une politique d'emplois et d'équipements adaptée
- Produire environ 20 000 logements nouveaux¹ (tous types de logements confondus)
- Produire des espaces d'activités ciblés et de qualité.

Le PADD a exprimé des orientations fortes en matière de structuration des espaces du Pays de Saint Gilles, telles que :

- Protéger les espaces naturels
- Appuyer la croissance sur une organisation territoriale en «bassins de vie »
- Maîtriser la forme urbaine :
 - o Renforcement de la densité sur tout le territoire et plus spécifiquement au sein de l'unité urbaine centrale.
 - o Soutien des opérations de renouvellement urbain et renforcement du dynamisme des centres urbains

Ainsi le SCoT base sa stratégie de développement sur :

- × **La structuration du territoire en bassins de vie aux fonctions différenciées ;**
- × **L'organisation d'un développement spatial maîtrisé ;**
- × **Le dessin d'une trame verte et bleue ;**
- × **La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise les orientations affectées à chaque pôle en fonction du rôle de celui-ci dans l'animation du territoire. Ces orientations sont déclinées de façon thématique : habitat, équipements et services collectifs, économie, transports et déplacements.

¹ par rapport au recensement de 2007

1.1. Hiérarchiser le territoire en bassins de vie aux fonctions et aux usages différenciés

Le territoire du Pays de Saint Gilles est organisé en territoires fonctionnels, exerçant chacun un rôle spécifique à des échelles spatiales variables. L'objectif du SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie est de structurer le développement à long terme d'un territoire à enjeux sur ces territoires vécus. Ainsi, l'armature urbaine multipolaire du territoire se trouvera renforcée par les orientations émises par le SCoT. Cette structuration doit nécessairement passer par le renforcement du caractère urbain de l'agglomération, la structuration de l'urbanisation au sein de la première couronne de l'agglomération, le développement d'une véritable polarité au Sud du territoire et la définition de relais locaux dans les secteurs rétro-littoraux

La structuration du territoire autour des centralités

Le PADD fixe comme objectif...

... le renforcement de la notion du caractère urbain du territoire et notamment de l'unité urbaine centrale

Le DOO vise ainsi...

... à renforcer les principaux centres urbains du territoire, tout en préservant une armature rurale, naturelle et agricole

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la prise en compte des enjeux de développement urbain dans les conditions fixées sur les pages suivantes.

1. Le renforcement de l'unité urbaine centrale

L'unité urbaine centrale est composée des communes de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Saint-Hilaire-de-Riez dans sa partie agglomérée, ainsi qu'une partie de la commune du Fenouillet (quartier du val de Vie).

Le territoire du Pays de Saint Gilles, et de manière plus générale, la Vendée et les Pays de la Loire sont des territoires aujourd'hui extrêmement attractifs. Selon les différentes projections démographiques réalisées, cette attractivité est amenée à se poursuivre dans les décennies à venir. Le développement de l'Ouest vendéen et plus particulièrement de son littoral devra s'appuyer sur des centralités urbaines, et notamment sur l'unité urbaine centrale définie à l'échelle du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Centralité naturelle du territoire et moteur du développement du bassin de vie, le SCoT vise ainsi à son renforcement.

Prescriptions

- × *Les PLU des communes de l'unité urbaine centrale et leurs politiques publiques **détermineront les conditions permettant d'offrir aux habitants un cadre de vie urbain de qualité et le développement d'une attractivité nouvelle** à l'échelle de l'Ouest vendéen.*
- × **Ainsi les PLU détermineront les conditions permettant d'assurer :**
 - *Le développement d'une **offre commerciale en centre-ville**, diversifiée et orientée vers des enseignes à forte valeur ajoutée*
 - *Le développement de **fonctions tertiaires et de services** liées à une agglomération de l'envergure de celle de Saint Gilles / Saint Hilaire.*
 - *L'implantation de **grands équipements de rayonnement important** (lycée notamment)*
 - *Le développement d'une **offre en logements adaptée aux besoins** exprimés tout en répondant à la nécessaire **maîtrise de la consommation d'espace** : optimisation des potentiels existants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine → dents creuses, identification des îlots mutables...*
 - *La promotion d'une **qualité résidentielle** par **l'accroissement de l'offre de commerces de proximité, services, équipements locaux, modes doux** dans les quartiers*
 - *La **mise en valeur de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'agglomération** (paysages, trame verte en ville...).*

2.

Le maillage du territoire par la consolidation des différentes centralités du territoire

Le PADD vise un développement du territoire harmonieux et équilibré s'appuyant sur les petites ou moyennes polarités existantes, ainsi que sur le réseau de bourgs maillant l'espace rural, notamment en secteur rétro-littoral. Ces polarités (caractérisées par leur diversité) seront un lieu d'accueil privilégié du développement urbain.

Les objectifs sont variables selon le contexte :

- ▾ **Première couronne de l'agglomération** : Nord de Saint Hilaire de Riez, Notre Dame de Riez, Le Fenouiller (hors quartier Val de Vie intégré à l'Unité Urbaine Centrale), Givrand)

Ces polarités secondaires jouent et joueront un rôle d'appui en complément de l'unité urbaine centrale et sont censés apporter les équipements et services structurants à proximité de tous en vue de limiter les déplacements quotidiens. Des équipements plus importants peuvent y être décentralisés et une part de l'effort de construction, en lien avec le développement de l'emploi, devra y trouver place.

- ▾ **Polarité Sud** : Bretignolles sur Mer / Brem sur Mer

Bassin de vie à part entière, la polarité Sud prend appui sur le binôme Brétignolles / Brem, et est complétée par l'ensemble Landevieille-La Chaize Giraud. Ici aussi, le concept de polarité vise à apporter des équipements et services structurants à proximité de tous en vue de limiter les déplacements quotidiens. Des équipements plus importants peuvent y être décentralisés et une part de l'effort de construction, en lien avec le développement de l'emploi, devra y trouver place.

- ▾ **Polarités rétro-littorales** : Coëx, Commequiers.

Prescriptions

- × *Les documents d'urbanisme communaux **permettront et favoriseront le développement urbain des centralités en y assurant une mixité des fonctions et en renforçant le caractère urbain des secteurs les plus stratégiques** : commerces, services, offre résidentielle diversifiée à caractère urbain. Les opérations de renouvellement urbain doivent concourir au renforcement de l'attractivité exercée par ces polarités sur les habitants de son territoire et des bourgs de proximité voisins.*
- × *Ils devront **préserver la qualité architecturale et le cadre de vie** de ces centralités et veiller à **atteindre une densité urbaine moyenne égale ou supérieure aux seuils définis** par type de polarité (voir partie 1.2.3.).*
- × *Le **renforcement de l'habitat collectif et intermédiaire** devra ainsi être **favorisé dans les zones urbaines et les zones à urbaniser situées au contact des centres urbains.***

3. Le développement des communes hors polarités

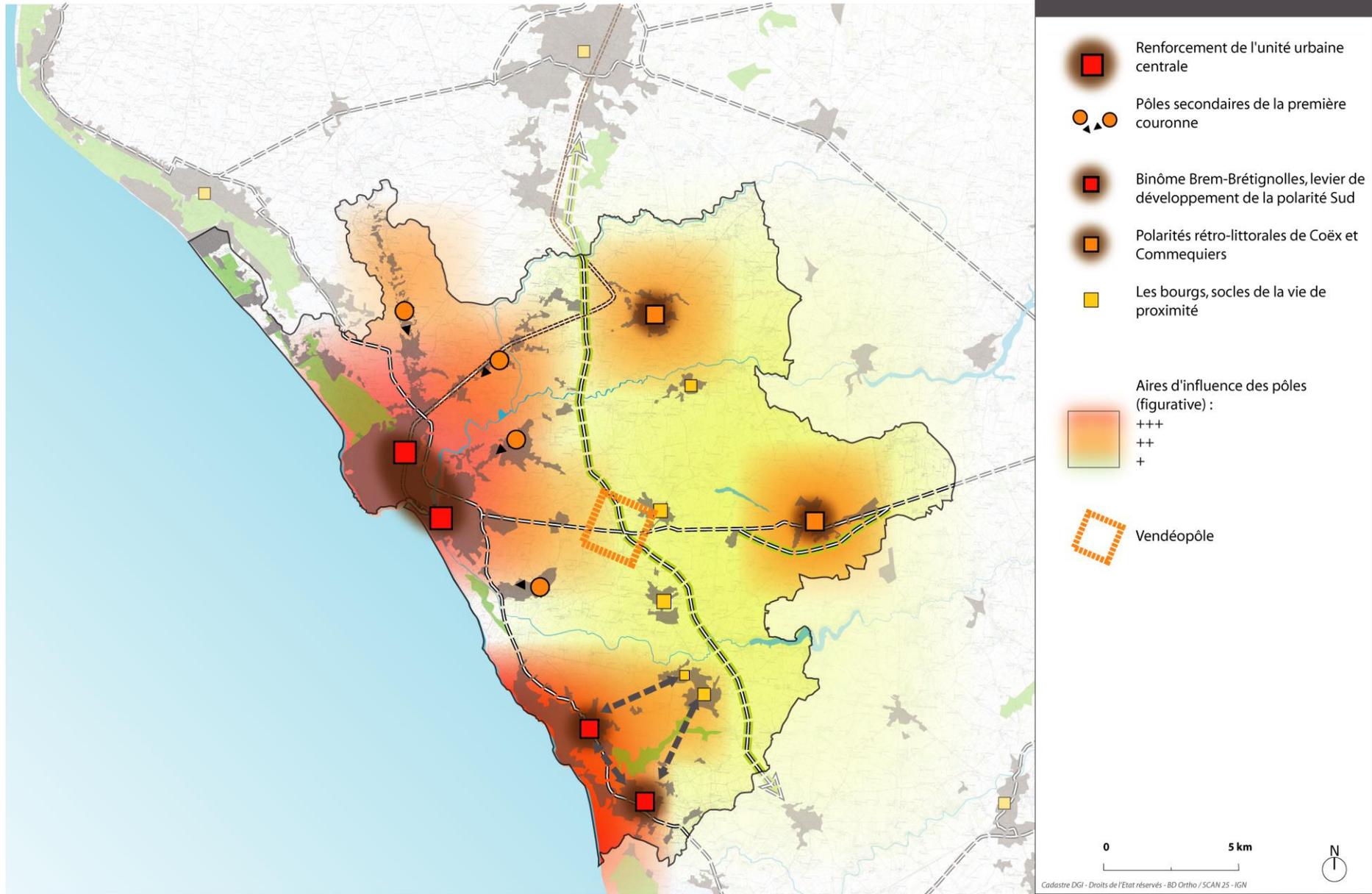
Les communes qui ne sont pas identifiées, ni en tant que pôle d'équilibre, ni en tant que pôle secondaire, ne sont pas pour autant oubliées (L'Aiguillon-sur-Vie, La Chaize-Giraud, Landevieille, Saint-Maixent-sur-Vie et Saint-Révérend).

Lieux de vie et de sociabilité historique, les centres-bourgs de ces communes regroupent souvent les équipements de première nécessité et constituent un maillon essentiel dans l'organisation de l'espace du territoire.

Afin de limiter le mitage et la consommation d'espaces agricoles, l'extension des bourgs des communes hors polarités devra être fortement maîtrisée. La croissance des communes hors polarités n'est pas pour autant « gelée », et le SCoT prévoit a minima que leur stabilité démographique soit assurée de manière à maintenir une vie locale (petits commerces, équilibre générationnel, équipements scolaires le cas échéant, ...). Dans tous les cas, l'extension de l'urbanisation se réalisera de manière privilégiée à partir du noyau existant, pour l'étendre – le cas échéant – en profondeur. A fortiori, les extensions linéaires impactantes du point de vue de la qualité des paysages et du coût engendré pour les réseaux seront à maîtriser.

Prescription

- × ***Maîtrise de la croissance urbaine, en lien avec la taille de la commune.***



1.2. Structurer un développement spatial maîtrisé et de qualité

Le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie affiche pour ambition d'apporter des réponses concrètes au phénomène de consommation excessive d'espaces sur le territoire. Ces espaces, souvent agricoles ou naturels, soustraits à leur fonction première, ont vu se développer une urbanisation galopante en périphérie de l'agglomération, sur l'ensemble de la frange littorale, mais également dans le secteur rétro-littoral.

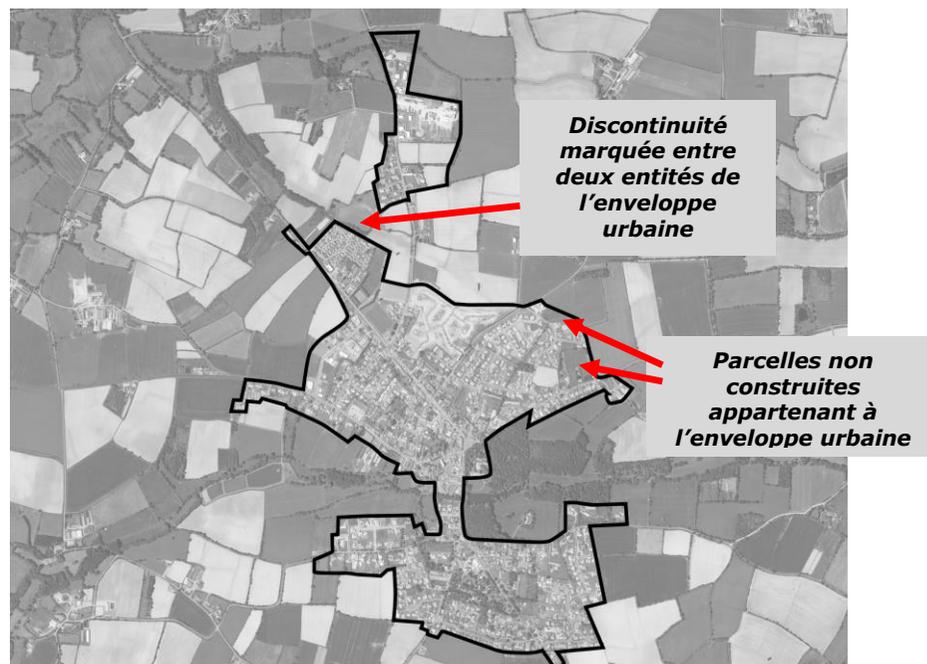
La trame urbaine du territoire s'est peu à peu diluée dans une densité de plus en plus faible, favorisant une dépendance toujours accrue vis-à-vis de la voiture individuelle.

Pour rappel et selon l'analyse de la consommation d'espace figurant au sein du rapport de présentation, sur la période 2000-2009 pour le développement de l'habitat :

- × **62 hectares consommés en moyenne chaque année** sur la CDC
- × dont **33 hectares de terres agricoles**,
- × dont **1 hectare d'espaces naturels**
- × dont **28 hectares en comblement de l'enveloppe urbaine**.

1.2.1. Le comblement de l'enveloppe urbaine comme priorité

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux agglomérations du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine. **L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu des agglomérations, sans ou avec de**



Exemple d'application de la notion d'enveloppe urbaine
L'analyse est réalisée sur la base d'une orthophoto à un instant T et non sur le cadastre à jour.

faibles ruptures de l'urbanisation.

En vue de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, toutes les opportunités foncières se présentant à l'intérieur de cette enveloppe urbaine constituée devront être envisagées dans la politique globale de développement des communes.

Les politiques de renouvellement urbain devront être conduites sur des sites bâtis ou anciennement bâtis, en friche ou sous-utilisés en vue de les réaffecter à une utilisation nouvelle après démolition totale ou partielle ou réhabilitation.

Ainsi il s'agit :

- d'identifier l'enveloppe urbaine au sein de la commune ;
- de localiser les gisements fonciers (dents creuses, fonds de jardin, parcelles identifiables), voire les gisements immobiliers pour une étude plus complète (logements vacants, à l'abandon, pollués ou en vente) ;
- de recourir à des outils permettant la mobilisation des potentiels fonciers identifiés

A ce titre, il est à noter qu'une étude des « gisements fonciers » est en cours actuellement et va permettre de définir les enveloppes urbaines de chaque commune, et d'identifier le potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de celles-ci. Ainsi, l'état 0 des enveloppes urbaines de référence pour l'application des dispositions du présent SCoT devra-t-il correspondre aux cartes des enveloppes urbaines issues de cette étude.

L'objectif étant d'utiliser de façon optimale l'espace au sein de l'enveloppe urbaine.

Prescriptions

- * **Les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine** (friches, dents creuses...) **doivent être identifiés** lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. **L'optimisation de ces potentiels devra être prise en compte lors de la construction du projet de PLU.**
- * Lors de la révision ou de l'élaboration des PLU, une analyse du tissu urbain situé en zone U sera menée afin **d'identifier les risques de division foncière non maîtrisée**. Une écriture du règlement, adaptée à chaque contexte urbain, cherchera à **maîtriser cet urbanisme « diffus » à travers les règles de construction** (limites d'implantation, gabarit, COS, ...).
- * Le SCoT affiche pour **objectif global le fait que 45% de la production de logements puisse avoir lieu en comblement de l'enveloppe urbaine**.
L'application de cet objectif implique des besoins en foncier liés à l'habitat estimés, entre 2014 et 2030 :
 - o Entre 243 et 289 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
 - o Entre 297 et 353 ha en extension.

Recommandations

- * Le SCoT privilégie la **réalisation d'opérations de renouvellement urbain** ou situées **au sein de l'enveloppe urbaine** à l'ouverture à l'urbanisation de zones nouvelles en extension.
- * Les **outils de mise en œuvre de politiques foncières** et les différents outils du Code de l'Urbanisme devront être mobilisés autant que possible afin de permettre la réalisation de ces opérations.

1.2.2. La maîtrise des extensions urbaines

1. Les modalités de mise en œuvre des extensions urbaines et le développement des villages et hameaux

Le PADD fixe comme objectif...

... la construction d'un nouveau modèle de développement urbain à l'échelle intercommunale

Le DOO vise ainsi...

... à définir de manière fine les possibilités de développement propres à chaque entité urbaine du territoire

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la prise en compte des enjeux de développement urbain dans les conditions définies sur les pages suivantes.

↳ **La continuité dans le cadre de projets d'aménagement :**

En vue de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, les documents d'urbanisme favoriseront les projets de développement autorisés en continuité de l'urbanisation existante. En communes littorales, seuls les projets situés en continuité de l'urbanisation sont autorisés (article 146-4 du Code de l'urbanisme).

↳ La notion d'extension s'entend au sens d'une continuité significative des secteurs d'extension avec les parcelles bâties existantes. Le caractère limité de l'extension s'apprécie au regard de l'importance de l'existant, du caractère du secteur où se situe l'opération (naturel, agricole...) ainsi que du caractère du quartier environnant.

↳ La notion **d'agglomération**, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier. Les agglomérations excèdent la taille des villages et des hameaux. Il peut s'agir de villes ou de bourgs, mais aussi d'un ensemble d'habitations important ou d'une zone d'activités, comportant ou non des équipements, des commerces ou des lieux collectifs.

Sont considérées comme agglomération le cœur d'agglomération de Saint-Hilaire-de-Riez allant de Sion au Pissot, la continuité d'agglomération de Saint Jean de Monts (les Demoiselles) sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, le cœur d'agglomération de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, le cœur d'agglomération du Fenouiller, le cœur d'agglomération de Brétignolles-sur-Mer et le cœur d'agglomération de Brem-sur-Mer.

↳ Les **villages** sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si,

dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village

Sont considérés comme villages, le lieu-dit de la Fradinière sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, le lieu-dit de la Raffinière sur la commune de Brem-sur-mer, et le lieu-dit Dolbeau à cheval sur les communes de Coëx et de Saint-Maixent-sur-Vie (communes non soumises à la loi littoral).

↳ Un **hameau** est un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolées et distinctes du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste dont l'organisation dépend des traditions locales. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

Dans les **hameaux** existants, il peut être autorisé l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau, et – pour les communes littorales – en accord avec les dispositions de l'article L 146-4 soumettant l'extension de l'urbanisation à la continuité du projet avec les agglomérations ou villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

↳ Les **regroupements modernes complexes** sont caractérisés par un développement sous forme de linéaires, de nappes ou encore d'agglomérats souvent réalisés à partir des hameaux ou de l'habitat isolé.

- ↳ Un groupement d'habitations constitué de moins de 3 habitations est considéré comme de ***l'habitat isolé***.

Pour repérer la localisation de ces ensembles, se référer à la carte « Agglomérations, villages, hameaux » présente dans le rapport de présentation du SCoT.

Les prescriptions et recommandations suivantes ne s'appliquent que dans les communes littorales telles que définies par la loi littorale.

Prescriptions

- × **L'extension de l'urbanisation ne peut être autorisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants.**

- × **Le développement des hameaux ne peut se faire que par comblement de dents creuses (développement compris à l'intérieur de l'enveloppe du hameau), si le développement envisagé est limité et ne déséquilibre pas la structure du hameau.**

- × **Le développement des villages doit demeurer l'exception.** Leur extension devra être dûment justifiée au sein des documents d'urbanisme. Dans tous les cas, **leur extension devra être limitée et pourra être interdite** dans l'un des cas suivants :
 - Développement **portant atteinte à un des éléments constitutifs de la trame verte et bleue** définie dans le présent DOO.
 - **Villages d'intérêt patrimonial dont l'organisation traditionnelle est susceptible d'être modifiée** par le développement de nouvelles constructions.
 - **Villages dont les réseaux sont saturés** et pour lesquels toute nouvelle construction accentuerait cette saturation.
 - **Villages situés dans des zones à risques** (inondation, proximité d'une installation classée...)
 - **Développement de villages portant atteinte à la viabilité d'une exploitation agricole** environnante (proximité du siège ou des bâtiments d'exploitation, morcellement des terres agricoles...).

- × **En dehors des cas cités ci-dessus, le développement des villages devra s'effectuer selon le principe de continuité avec l'urbanisation existante.**

- × **L'extension de l'urbanisation à partir de formes d'habitat isolé est proscrite.** Leur urbanisation ne peut se faire par comblement de dents creuses de par leur taille trop peu importante.

- × **Les extensions du village de Dolbeau** (communes de Saint-Maixent / Coëx non concernées par la loi littorale) **pourront être autorisées.**

Recommandations

- × Afin de mettre en œuvre un développement cohérent et équilibré, en cas d'extension autorisée d'un village, **le SCoT recommande la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation** relatives aux extensions programmées de ces espaces. **Ces OAP pourront être réfléchies à l'échelle du village entier** et non de l'opération afin de disposer d'une vue d'ensemble et de **mettre en œuvre de véritables « projets de villages ».**

- × Afin de mener une **politique globale et cohérente, et faciliter les échanges intercommunaux**, le SCoT préconise **l'harmonisation des intitulés des zonages des villages, hameaux et / ou habitat isolé** pour l'ensemble des documents d'urbanisme communaux du territoire.

2. Les modalités de développement au sein des Espaces Proches du Rivage²

Outre les dispositions spécifiques aux villages et hameaux s'appliquant de manière indifférenciée sur l'ensemble du territoire du SCoT, le développement urbain des communes littorales est encadré de manière fine au sein des Espaces proches du Rivages.

L'article L 146-4 du code de l'urbanisme :

II « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...). »

Cinq critères ont été mis en évidence par la jurisprudence pour définir les espaces proches du rivage :

- La distance par rapport au rivage
- La covisibilité ou visibilité par rapport au rivage
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime)
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné.

Ainsi, afin de maintenir des covisibilités et des espaces naturels pérennes, le SCoT du Pays de Saint Gilles localise les Espaces Proches

² Se référer à la carte « Loi Littoral » en Annexe 1 du présent DOO

du Rivage, réactualisant ainsi la base du Dossier Départemental d'Application de la Loi Littoral (DDALL) en Vendée.

Prescriptions

- * *Les PLU des communes concernées devront prendre en compte et **délimiter** « à la parcelle » les espaces proches du rivage localisés sur le présent document.*
- * *Dans les espaces proches du rivage, les **extensions d'urbanisation sont encadrées** par les dispositions de l'article L 146-4 II du Code de l'Urbanisme. Seront considérées comme des extensions limitées les opérations qui visent à **densifier de manière mesurée les quartiers existants** dans le respect des caractéristiques des lieux, soit au travers des rythmes créés par le parcellaire, les volumétries et typologies architecturales des quartiers urbains et des villages, sans rupture ou perte de l'échelle architecturale et urbaine existante.*
- * ***Les conditions des extensions limitées** à l'intérieur des espaces proches du rivage **peuvent être précisées** et les espaces proches du rivage différenciés selon les enjeux touristiques, économiques ou résidentiels. Ainsi, le tableau suivant vient-il préciser les critères d'extension limitée des différents secteurs identifiés au sein des espaces proches du rivage, sur lesquels une extension de l'urbanisation est possible :*

Secteurs sur lesquels une extension de l'urbanisation est possible en espaces proches du rivage	Justification du besoin	Critères d'extension limitée
Espace portuaire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	L'évolution de l'espace portuaire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie doit permettre l'extension d'activités existantes ou l'installation d'activités nouvelles diversifiées. Il s'agit d'un secteur d'activités économiques nécessitant la proximité de l'eau.	Seront considérées comme des extensions limitées les opérations qui visent à densifier de manière mesurée le port et ses abords, dans le respect des caractéristiques des lieux, des volumétries et typologies architecturales des constructions portuaires existantes, sans rupture ou perte de l'échelle architecturale et urbaine existante.
Nouveau port de Brétignolles (sous réserve de la faisabilité économique, juridique et environnementale du projet)	Se référer au chapitre consacré aux « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du projet » dans le rapport de présentation	Les orientations du projet permettent d'assurer le maintien de la continuité visuelle dans le secteur de la Normandelière. En effet, ce projet s'inscrirait dans un relief en creux, impactant le paysage de manière limitée, et le projet vise à maintenir un lien entre la Dune et le

		Marais Girard, et de manière plus générale à conserver le Marais Girard dans sa vocation naturelle. Les espaces naturels de la dune et de la zone humide seraient préservés. Ils feraient l'objet de mesures de restauration et de valorisation. Le ruisseau de la Normandelière créerait le lien entre les deux milieux via un ouvrage permettant son passage sous la rue de la source.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>Le secteur de renouvellement urbain autour de Sion à Saint Hilaire de Riez</i></p>	<p><i>Le quartier de Sion est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Outre cette mixité fonctionnelle, la densité bâtie, la composition urbaine et les formes urbaines existantes confèrent à ce secteur un paysage urbain caractéristique d'une centralité. Plusieurs immeubles à plusieurs étages sont présents sur le quartier. Il s'agit donc de permettre la densification de ce quartier, et non son extension au sens strict du terme.</i></p>	<p><i>Seront considérées comme des extensions limitées les opérations qui visent à densifier de manière mesurée le quartier de Sion, dans le respect des caractéristiques des lieux, des volumétries et typologies architecturales des constructions avoisinantes existantes, sans rupture ou perte de l'échelle architecturale et urbaine existante.</i></p>	<p><i>Secteur de la Vallée Moinard à Saint-Gilles-Croix-de-Vie</i></p>	<p><i>Il s'agit d'un secteur qui doit permettre une finalisation du développement urbain au Sud-Est de la ville, sur des terrains localisés à l'interface de l'agglomération et de sites à forte valeur naturelle, paysagère (dunes du Jaunay, coulée verte, Jaunay).</i></p>	<p><i>Seront considérées comme des extensions limitées les opérations qui visent à densifier de manière mesurée les zones 1AU en question, dans le respect des caractéristiques des lieux, sans rupture ou perte de l'échelle architecturale et urbaine existante. Ainsi, pour ce futur quartier à vocation majoritaire d'habitat, une densité maximale de l'ordre de 14 logements à l'hectare ne pourra être dépassée, et la superficie aménagée ne pourra dépasser les limites des zones AU existantes au PLU à la date d'approbation du SCoT.</i></p>
------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. **La promotion d'un développement urbain de qualité**

Afin de garantir un urbanisme de qualité, fondateur d'un cadre de vie accueillant et préservé, le SCoT affirme la nécessaire recherche de qualité au sein des opérations d'aménagement futures.

Prescriptions

- × *Les documents d'urbanisme communaux **doivent comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation** pouvant définir **l'échéancier prévisionnel d'urbanisation et le potentiel global** (renouvellement urbain compris) de la commune d'une part et des orientations spécifiques relatives à des secteurs à enjeux d'autre part.*
- × *Elles devront **définir le programme, les principes de trame viaire, de trame verte, d'insertion dans le site, d'implantation du bâti et les mesures pour un urbanisme et une architecture économe en énergie.** L'impact sur les réseaux humides et les modalités de gestion des eaux pluviales de ces zones devront également être définis.*

Recommandations

- × *Le SCoT recommande aux PLU de baser les choix des sites d'extension sur une **analyse préalable de leurs potentialités et contraintes en matière de paysage, environnement, de contexte urbain** (distance par rapport aux centralités...).*
- × *Les opérations d'aménagement d'ensemble devront concourir autant que possible au **maintien d'une trame verte effective au sein de la zone urbaine, à la création d'espaces publics de qualité, à la préservation / valorisation de la trame bocagère existante, au développement de solutions alternatives au ruissellement des eaux pluviales, à la desserte de la zone par le très haut débit (THD)**...*

1.2.3. La modération de la consommation d'espace

Le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation.

L'objectif consiste ainsi à limiter la consommation d'espace par le développement urbain (habitat + activités économiques) compris entre **668 à 770 hectares** (renouvellement urbain compris) **sur la période 2014-2030, soit entre 39 et 45 ha/an.**

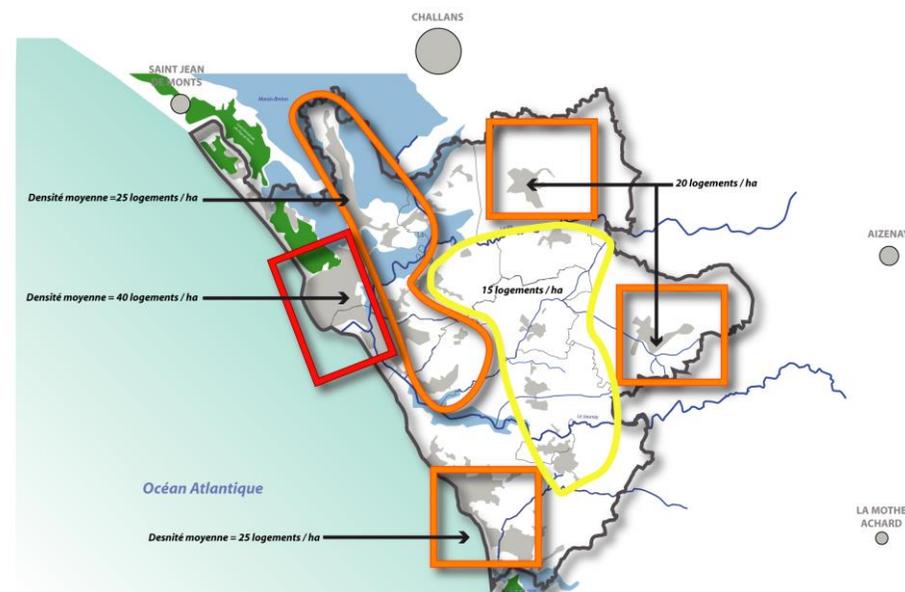
Ainsi, au regard du nombre de logements à produire nécessaire à l'accueil et au maintien de la population et au regard de la densité moyenne envisagée, le SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie fixe un objectif maximal de consommation foncière compris entre **32 et 38 hectares par an pour les besoins en logements** (soit une consommation comprise entre **541 et 643 hectares sur 17 ans**).

Pour les besoins liés aux **activités économiques**, le SCoT fixe un objectif maximal de **127 hectares sur 17 ans**, permettant de garder un potentiel de développement d'environ 7 ha / an pour le développement des activités économiques.

Le SCoT vise ainsi à la réduction de la consommation d'espace par rapport aux tendances observées durant la dernière décennie, en passant d'un rythme de 68 ha annuel à un maximum de 45 ha annuel.

1. La densification comme facteur limitant de la consommation d'espace

Afin d'optimiser les potentiels existants, des densités sont fixées par le SCoT, densités moyennes à atteindre par commune ou par secteurs. La densité moyenne des opérations fixée comprend à la fois les opérations en extension et les opérations en renouvellement urbain.

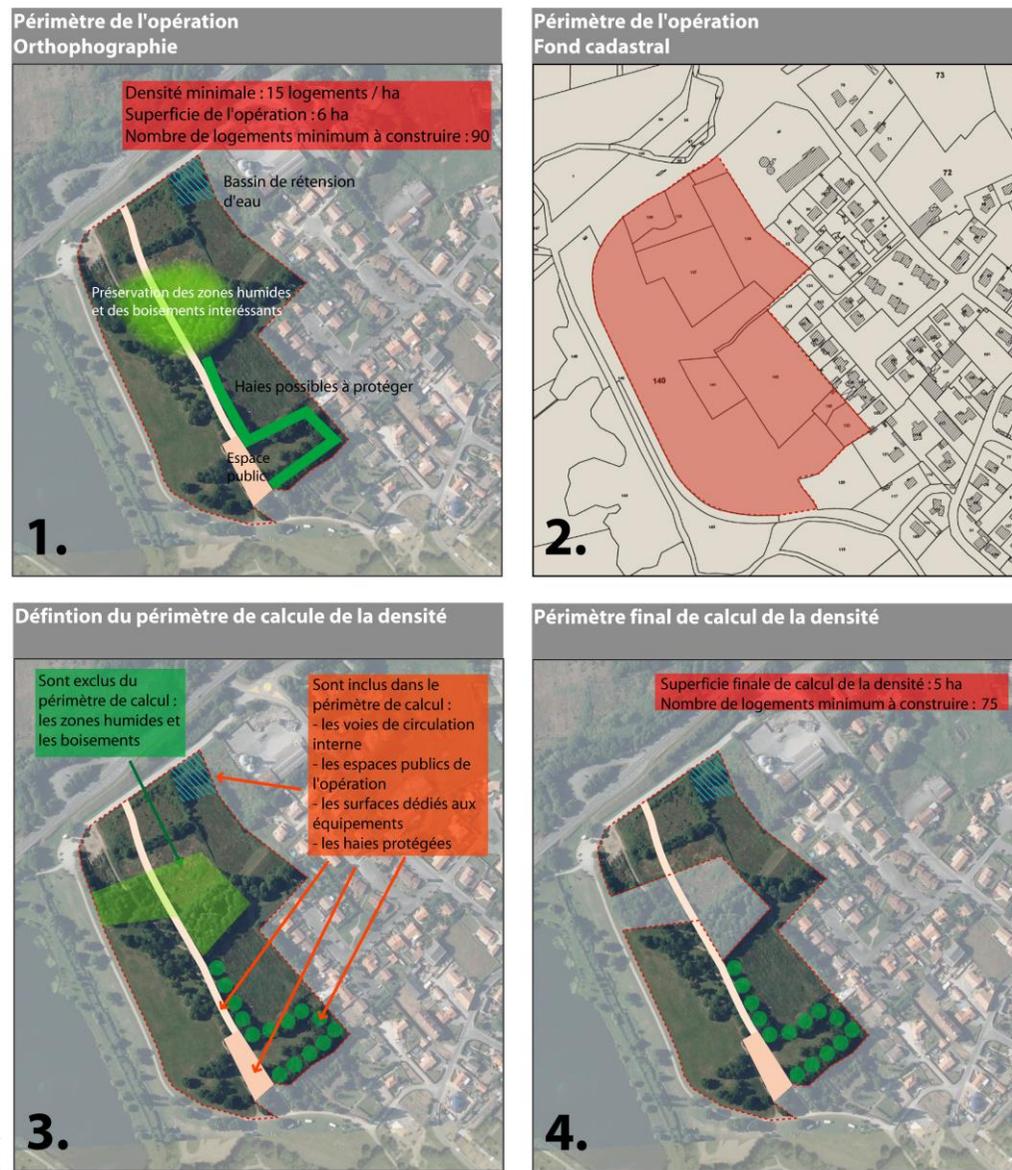


Prescriptions

Les objectifs moyens de densité par secteurs sont les suivants :

- **40 logements / hectare** à St Gilles, secteur Sud de Saint Hilaire (bourg, Sion, Terre Fort)
- **25 logements / hectare** au Nord de Saint Hilaire, à Notre Dame de Riez (partie agglomérée), Le Fenouiller (partie agglomérée), Givrand, Bretignolles et Brem
- **20 logements / hectare** à Coëx et Commequiers
- **15 logements / hectare** à La Chaize-Giraud, Landevieille, L'Aiguillon, Notre Dame de Riez (reste de la commune), Le Fenouiller (reste de la commune), Saint-Maixent-sur-Vie, Saint-Révéréd
- Ces densités **moyennes** sont à atteindre à terme par grand secteur identifié ci-dessus. L'appréciation de la notion de densité moyenne devra donc dépasser la stricte limite communale.
- Des **densités moindres peuvent être autorisées** pour des raisons d'intégration paysagère, urbaine ou environnementale. Il appartiendra aux PLU, et plus particulièrement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de justifier le non-respect des objectifs fixés ci-dessus.
- La densité brute sera la règle générale pour l'application des prescriptions en matière de densité énoncée ci-dessus.
- La **méthode de calcul de la densité** devra s'établir à l'échelle de l'îlot. La densité brute inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération. En revanche, cette méthode peut exclure les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs), ainsi que les équipements d'intérêt collectif non nécessaires au fonctionnement de l'opération.

MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ



Recommandation

- * *Sur la base des objectifs de densité définis ci-avant (et comprenant à la fois les opérations en extension et les opérations en comblement de l'enveloppe urbaine), des objectifs communaux de production de logements et sur la base des potentiels d'optimisation de l'enveloppe urbaine identifiés, a pu être défini **un rythme maximal d'ouverture à l'urbanisation par commune à horizon 20 ans.***

COMMUNE	Rythme de construction en logements	Densité moyenne ³	Besoin en foncier maximal pour l'habitat / an ⁴
ST GILLES CROIX DE VIE	140 à 150 logt / an	40 logements / ha	3.5 à 4 ha / an
ST HILAIRE DE RIEZ	194 à 251 logt / an	40 logt/ha sur partie aggro. 25 logt/ha sur partie nord	5.5 à 7 ha / an
NOTRE DAME DE RIEZ	22 à 32 logt / an	25 logt/ha sur partie aggro. 15 logt/ha sur le reste	1.5 ha / an
LE FENOILLER	50 à 55 logt / an	25 logt/ha sur partie aggro. 15 logt/ha sur le reste	2.5 à 3 ha / an
GIVRAND	33 à 40 logt / an	25 logements / ha	1.5 ha / an
COEX	36 logt / an	20 logements / ha	1.8 ha / an
COMMEQUIERS	40 logt / an	20 logements / ha	2 ha / an
ST MAIXENT	12 logt / an	15 logements / ha	0.8 ha / an
ST REVEREND	18 à 22 logt / an	15 logements / ha	1 à 1.5 ha / an
L'AIGUILLON SUR VIE	35 logt / an	15 logements / ha	2.5 à 3 ha / an
BRETIGNOLLES SUR MER	110 à 154 logt / an	25 logements / ha	4.5 à 6 ha / an
BREM SUR MER	55 à 62 logt / an	25 logements / ha	2 à 2.5 ha / an
LA CHAIZE GIRAUD	10 logt / an	15 logement / ha	0.5 à 1 ha / an
LANDEVIEILLE	15 à 17 logt/ an	15 logements / ha	1 ha / an
TOTAL CDC	774 à 920 logt / an	-	30.8 à 36.8 ha /an

³ La densité brute inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération. En revanche, elle exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs), ainsi que les équipements d'intérêt collectif non nécessaires au fonctionnement de l'opération.

⁴ Ces estimations prennent en compte les surfaces disponibles à l'intérieure de l'enveloppe urbaine et les surfaces en extensions.

2. La diversification des formes d'habitat

La diversification des formes de l'habitat produites à l'échelle du territoire du SCoT s'inscrit dans une politique globale de réduction de la consommation d'espace (équilibres entre espaces urbains et à urbaniser d'une part et espaces agricoles, naturels et forestiers d'autre part), mais également dans l'optique de la création d'une offre adaptée aux besoins de tous et permettant un véritable parcours résidentiel.

Prescription

- * *Les documents d'urbanisme communaux définiront les modalités permettant d'assurer :*
 - o **La densification de l'enveloppe urbaine existante**
 - o **Le développement de l'habitat intermédiaire et collectif dans les zones d'extension à vocation habitat.**
- * *Les documents d'urbanisme communaux, par leur règlement ou par l'institution de servitudes particulières doivent veiller à **permettre la diversification des formes urbaines.***

3. Quantification des besoins liés aux activités économiques

L'analyse du secteur économique de la CDC dans le diagnostic territorial a identifié une incontestable dynamique et une affirmation de ce bassin économique dans la géographie régionale.

Pourtant, le secteur souffre d'un manque de lisibilité et de foncier à vocation économique, menaçant ainsi peu à peu l'attractivité économique de la communauté de communes.

Le SCoT souhaite ainsi permettre le développement des zones artisanales d'un développement économique bénéficiant à tous.

Prescription

- * *Pour les besoins liés au développement des espaces à vocation économique, le SCoT fixe **une enveloppe maximale de 127 ha** en création nouvelle ou extension des zones existantes (dont 70 ha pour le Vendéopôle à long terme). Cette enveloppe est à répartir entre les zones à vocation départementale ou intercommunale et les zones d'activités de proximité détaillées p.53 du présent DOO.*

La liste détaillée des superficies des créations/extensions est disponible dans le rapport de présentation et y figure à titre indicatif. Les extensions et créations de ZAE sont limitées à la dite liste.

1.2.4. Quantification et répartition de l'offre de logements

En lien avec les différentes perspectives locales et régionales, le territoire du Pays de Saint Gilles devra accueillir une population extérieure importante dans les années à venir. Outre les modalités d'équilibre entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels, le SCoT organise la répartition spatiale des logements à produire afin d'adapter la réceptivité future du territoire aux besoins des **23 000 nouveaux habitants**⁵, venant s'ajouter aux 42 000 habitants actuels⁶.

Cette nécessaire réponse à apporter aux populations extérieures attirées et aux populations résidentes aux besoins en mutation (formes urbaines, desserrement des ménages, désaffectation d'une partie du parc) nécessite la production d'environ 15 000 nouveaux logements entre 2014 et 2030.

Pour rappel 3 500 à 8 000 nouveaux logements seront uniquement destinés au maintien d'une démographie stable par rapport à 2007 (desserrement des ménages, variation de la vacance, renouvellement du parc...). Cette variation s'explique en fonction de la part de résidences secondaires qui sera réalisée dans la construction neuve : plus cette part sera élevée, plus il faudra construire de logements pour maintenir le niveau démographique de la CDC à hauteur de celui observé en 2007.

1. La répartition par commune

L'objectif annuel de production de logements est **compris entre 809 et 910 entre 2014 et 2030**, selon les hypothèses de la part de résidences secondaires dans la construction neuve (voir tableau ci-après). La production des logements est ventilée selon la typologie à laquelle

appartient la commune considérée (voir partie 2 « Hiérarchiser le territoire en bassins de vie aux fonctions et aux usages différenciés »).

2. La maîtrise de la politique publique du logement

Afin de maîtriser l'évolution programmée de l'offre de logements sur le territoire, le SCoT préconise le recours à une politique foncière volontaire et aux outils existants mobilisables par les collectivités lors de l'élaboration / révision de leurs PLU.

Les besoins pourront être anticipés par la constitution de réserves foncières basées sur l'acquisition de terrains en ayant recours à l'acquisition amiable, le droit de préemption, les Zones d'Aménagement Différé...

Les outils du PLU, et notamment les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront utilement être mobilisées afin de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement envisagés. Cet outil permettra de limiter la pression existante sur le marché foncier à l'échelle du Pays. Cette démarche permettra en outre de lier plus aisément les besoins en équipements, commerces et emplois induits par le développement de nouveaux quartiers.

⁵ Par rapport à 2007.

⁶ INSEE 2007

COMMUNE	Projection population 2030	Différentiel population 2007-2030	TCAM	Rythme de construction en logements
ST GILLES CROIX DE VIE	10 000 hab.	+ 2 740 hab.	1.4% / an	140 à 150 logt / an
ST HILAIRE DE RIEZ	15 000 hab.	+ 4 753 hab.	1.7% / an	194 à 251 logt / an
NOTRE DAME DE RIEZ	3 200 hab.	+ 1 395 hab.	2.2% / an	22 à 32 logt / an
LE FENOILLER	5 800 hab.	+ 1 693 hab.	1.5% / an	50 à 55 logt / an
GIVRAND	3 200 hab.	+ 1 374 hab.	2.5% / an	33 à 40 logt / an
COEX	4 280 hab.	+ 1 340 hab.	1.6% / an	40 logt / an
COMMEQUIERS	4 415 hab.	+ 1 729 hab.	2.2% / an	40 logt / an
ST MAIXENT	1 333 hab.	+ 550 hab.	2.3% / an	12 logt / an
ST REVEREND	2 100 hab.	+ 796 hab.	2.1% / an	18 à 22 logt / an
L'AIGUILLON SUR VIE	2 500 hab.	+ 920 hab.	2.0% / an	35 logt / an ⁷
BRETIGNOLLES SUR MER	6 500 hab.	+ 2 827 hab.	2.5% / an	110 à 154 logt / an
BREM SUR MER	4 005 hab.	+ 1 520 hab.	2.1% / an	55 à 62 logt / an
LA CHAIZE GIRAUD	1 037 hab.	+ 284 hab.	1.4% / an	10 logt / an
LANDEVIEILLE	1 662 hab.	+ 562 hab.	1.8% / an	15 à 17 logt / an
TOTAL CDC	65 032 hab.	+ 22 483 hab.	1.86% / an	774 à 920 logt / an

⁷ La commune de **l'Aiguillon** est concernée par un projet à vocation touristique / loisirs : **la poursuite de l'aménagement du Golf des Fontenelles**. A ce titre, la **construction d'une centaine logements** est prévue sur la période du SCoT (objectif n'étant pas pris en compte dans les 35 logements / an prévu dans la commune de l'Aiguillon). La typologie des logements prévus dans ce secteur devra se faire **en lien avec la vocation touristique et de loisirs du secteur**. Leur implantation **ne devra pas concurrencer les bourgs de l'Aiguillon et de Coex en termes d'attraction résidentielle**.

1.3. Préserver les espaces agricoles et naturels et définir une armature structurant le Pays de Saint Gilles

Les espaces naturels, agricoles et forestiers et les paysages du Pays de Saint Gilles Croix de Vie sont des éléments marquants du territoire et contribuent grandement à son attractivité. Ces milieux, connectés ou non entre eux, constituent par ailleurs le socle de l'identité du Pays de Saint Gilles : côtes rocheuses, dunes, marais, forêts, zones humides, trame bocagère...

1.3.1. La préservation et la valorisation des espaces agricoles

Le PADD fixe comme objectif...

... le confortement de l'agriculture, compte tenu des enjeux économiques, spatiaux, écologiques et paysagers inhérents à ces espaces.

Le DOO vise ainsi...

... à garantir la lisibilité dans l'espace et dans le temps de l'économie agricole du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la prise en compte des enjeux agricoles dans les conditions suivantes :

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, l'agriculture, partie prenante du développement économique doit être préservée et notamment par la limitation de la consommation d'espaces agricoles, souvent considérés comme simples réserves d'urbanisation.

Les orientations du DOO, en faveur d'une limitation de la consommation d'espaces, d'une optimisation des potentiels de renouvellement urbain et du renforcement des polarités structurantes visent à la **réduction de l'impact du développement urbain sur l'agriculture.**

Ces orientations s'inscrivent dans la **démarche recommandée par la Chambre d'Agriculture** de Vendée, à savoir :

1. **Connaitre l'activité agricole** présente avec la réalisation d'un diagnostic agricole : état des lieux précis, définition des secteurs à enjeux agricoles majeurs à préserver et analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années.
2. **Eviter la consommation d'espace** en privilégiant les opérations de renouvellement urbain.
3. **Réduire en densifiant** les opérations et en privilégiant le développement sur les secteurs à enjeux agricoles faibles.

Prescriptions :

- * *L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme doit se faire dans un **cadre participatif avec le monde agricole**, et notamment concernant le diagnostic agricole du territoire : identification des enjeux agricoles par secteurs, des sièges d'exploitation, des contraintes, des perspectives de développement et principe de réciprocité. La mise en place de l'observatoire du foncier agricole par la Chambre d'Agriculture*

doit permettre de gérer le foncier agricole de façon économe et concertée.

- * Conformément aux dispositions de la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme doivent effectuer le **bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels** au cours des 10 années précédant l'approbation du plan et veilleront à fixer des **objectifs de modération de la consommation d'espace compatibles avec les orientations fixées ci-avant (rythmes de construction de logements et d'ouvertures à l'urbanisation)**.
- * Les possibilités de constructions dans les villages et hameaux ne sont pas autorisées si elles risquent de **nuire à la pérennité d'une exploitation agricole** (article R 111-1-14-1 du Code de l'Urbanisme).

Recommandations

- * Dans un souci **d'optimisation des restructurations de foncier agricole**, le SCoT encourage les communes à opter pour des choix de localisation des zones d'urbanisation future n'enclavant pas les entités d'exploitation et n'entraînant pas leur morcellement.
- * Le SCoT recommande de **prendre en compte les conditions suivantes pour autoriser les logements de fonction des agriculteurs exploitants** :
 - o **L'activité agricole doit être réelle et viable** : exploitant à titre principal et à temps plein.
 - o **L'existence de bâtiments d'exploitation** est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction (des structures légères démontables ne constituent pas un siège d'exploitation).
 - o **La présence permanente sur l'exploitation** doit s'avérer nécessaire.

- o Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement.
- o **Les impacts à l'espace productif et le mitage doivent être limités** : proximité immédiate des bâtiments, en limite d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.
- * La fonctionnalité des exploitations sera facilitée par un **classement agricole (A) dans les documents d'urbanisme**. Ce classement permettra de réserver ces espaces aux seules exploitations agricoles et de limiter l'imperméabilisation/artificialisation des sols et le mitage dans les secteurs les plus sensibles du point de vue du paysage.
- * Afin de répondre à l'objectif de préservation dans les espaces soumis à une pression urbaine forte, des outils de protections des sols agricoles pourront être mis en place, tels que :
 - o la **Zone Agricole Protégée** (art. L112-2 et R.112-1-4 du Code Rural) : outil qui permet de soustraire à la pression urbaine des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. La ZAP sera délimitée par arrêté préfectoral après accord du conseil municipal d'une ou plusieurs communes intéressées, après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) et après enquête publique. Les ZAP sont des servitudes d'utilités publiques qui devront être reportées dans les PLU.
 - o La **Protection des Espaces Agricoles et Naturels Péri-Urbains** (PAEN) (art. L143-1 à 6 et 14-1 à 9 du

Code de l'Urbanisme) : périmètre d'intervention, de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels, délimité par le Conseil Départemental et les communes ou l'EPCI, après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique. Un programme d'action est élaboré par le département avec l'accord des communes, précisant les aménagements et orientations permettant de favoriser l'exploitation agricole et forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. La collectivité ou l'EPCI pourra réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. Ils ne pourront toutefois être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

- * **La bonne intégration des bâtiments agricoles et des habitations** des exploitants est à rechercher.
- * De la même manière que pour les zonages liés aux villages et hameaux habités situés au sein de l'espace agricole, le SCoT préconise une harmonisation des intitulés de zone au sein de la zone agricole :
 - o **Ai : agricole inconstructible** (pouvant être défini autour des bourgs en vue de créer **une zone tampon entre les quartiers d'habitat et les exploitations agricoles** génératrices de nuisances). Les équipements publics et infrastructures pourront y être autorisés.
 - o **An : secteurs agricole disposant de caractéristiques particulières** induisant une limitation forte de leur développement (zones inondables, concentration de zones humides, secteurs de qualité paysagère...).
 - o **A 146-6** : secteur agricole compris dans les espaces remarquables au titre de la Loi littoral.

En vue de limiter la consommation d'espaces agricoles et le risque d'étalement de l'agglomération de Saint Gilles / Saint Hilaire, le PADD vise à la **préservation d'un espace agricole viable tout autour de l'unité urbaine centrale** et plus particulièrement au sein des secteurs soumis à de fortes pressions foncières (communes de première couronne où les disponibilités foncières et les prix observés sont attractifs et propices à l'extension de l'urbanisation).

Prescriptions

- * *En vue de proscrire une urbanisation linéaire peu qualifiante et peu valorisante pour le territoire, **une coupure agricole devra être maintenue entre la zone d'activités de la Bégaudière et la zone d'activités du Soleil Levant.** Cet espace constitue une zone de contact et d'échanges entre les zones urbanisées de l'unité urbaine centrale, les zones de développement économique majeures, les bourgs rétro-littoraux et les ensembles naturels. Ils bénéficient d'une triple valeur : économique, écologique et paysagère.*
- * *Les documents d'urbanisme des communes concernées **délimiteront de manière fine l'espace agricole à protéger** en assurant l'unité des zones agricoles et en protégeant les sièges d'exploitation en activité du développement urbain. Ceci permettra d'assurer la pérennité des exploitations situées au sein de ces espaces.*
- * ***Le caractère naturel ou agricole de ces espaces sera préservé** afin de maintenir :
 - o des coupures vertes entre les espaces agglomérés
 - o des perspectives visuelles au sein des espaces ouverts*
- * ***Le développement des villages situés à l'intérieur de l'espace agricole à protéger doit être limité.***

- * ***Le développement d'infrastructures de transports d'envergure, nécessaires au désenclavement du territoire pourra être autorisé au sein de ces espaces.***

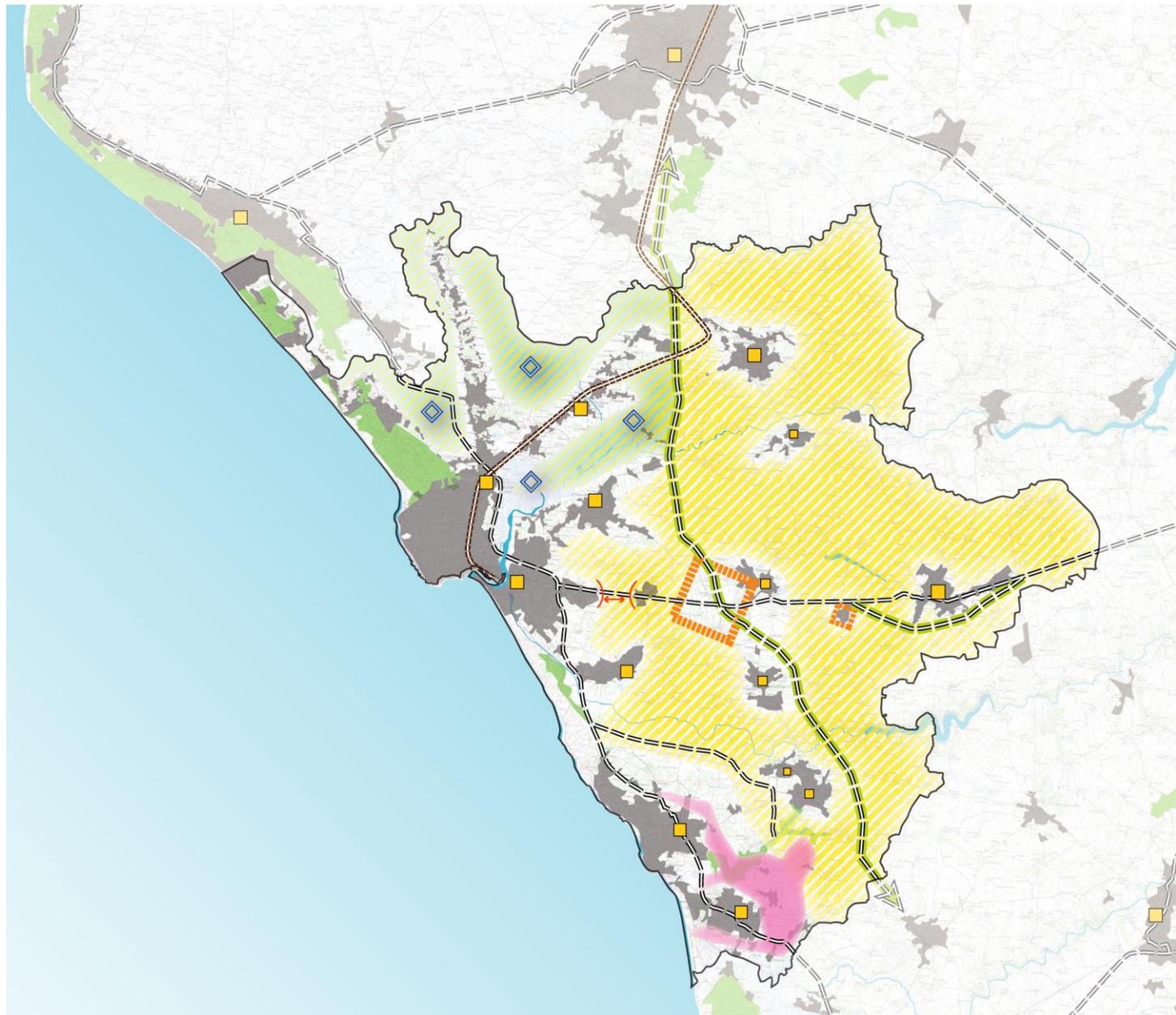
Certains terroirs disposent d'une **labellisation particulière** sur le territoire du Pays de Saint Gilles. C'est notamment le cas de l'**Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée des Fiefs Vendéens**. Ces terroirs, vecteurs d'identité et localisés dans des secteurs soumis à d'importantes pressions font l'objet de mesures de protection spécifiques.

Prescription

- * ***Le développement des villages situés dans ces terroirs devra être limité.***

Recommandations

- * *Le SCoT encourage les communes concernées par l'**aire d'appellation d'origine contrôlée « Fiefs Vendéens »** à **préserver leur caractère naturel ou agricole** dans leurs documents d'urbanisme*
- * *Il conviendrait que les **entreprises agricoles qui assurent une exploitation et façonnent des espaces naturels** de par leur activité **soient préservées**, en leur garantissant un équilibre économique avec la disponibilité de terres agricoles.*
- * *Il est recommandé que les documents d'urbanisme soient également vigilants concernant le **devenir des terres propices au maintien des productions agricoles de qualité** du territoire telles que les IGP Volailles de Challans et Volailles de Vendée et l'IGP Bœuf de Vendée. Le territoire est par ailleurs en totalité compris dans l'aire géographique de l'AOC Beurre Poitou-Charentes.*



Les enjeux agricoles du territoire

-  Préserver des espaces agricoles fonctionnels et des pénétrantes autour de l'unité urbaine centrale
-  Coupure agricole
-  Favoriser les activités agricoles dans les zones humides
- Maintenir les activités agricoles spécifiques
 -  Préserver les terrains AOC "Fiefs Vendéens"
 -  Maintenir une activité d'exploitation des marais
-  Principaux bois et forêts
-  Projets stratégiques
 - Vendéopole
 - Golf des Fontenelles

0 5 km



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

1.3.2. Les espaces naturels à préserver pour garantir les équilibres écologiques

Le PADD fixe comme objectif...

... la préservation de l'intégrité des espaces naturels et la mise en place d'outils adaptés

Le DOO vise ainsi...

... à préserver les espaces naturels garantissant le maintien des équilibres écologiques sur le territoire du Pays de Saint Gilles

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la prise en compte des enjeux liés aux milieux naturels dans les conditions suivantes :

1. La trame verte et bleue⁸

La définition d'une trame verte et bleue au sein du SCoT vise à enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels (Art. L. 371-1 du code de l'environnement).

Ces milieux, dont la qualité est reconnue par divers périmètres de protection et d'inventaire, sont cependant soumis à diverses pressions, notamment foncières, liées à l'étalement urbain et au développement de modes d'habitat peu économes en espace, de la modification des modes

⁸ Se référer à la carte « Trame Verte et Bleue » en Annexe 2 du présent DOO

de gestion agricole, de la prégnance des infrastructures routières, de la fréquentation accrue des espaces littoraux... La fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité qu'il conviendra d'enrayer, en protégeant de manière active l'ensemble des milieux qui composent cette armature territoriale.

Cette trame verte et bleue contribue également au maintien de la qualité du cadre de vie sur le territoire (proximité de l'eau et du littoral et trame verte urbaine développée, écrin paysager aux abords des villes et villages, rôle ludique et touristique du patrimoine lié à l'eau et aux marais).

L'articulation entre préservation de la qualité écologique des milieux et les usages du territoire (gestion agricole, valorisation touristique) seront par ailleurs pris en compte.

L'attractivité du Pays de Saint Gilles Croix de Vie réside en partie dans la richesse et la diversité des milieux naturels qu'il propose et notamment le marais breton, les dunes de la Sauzaie, les marais du Jaunay, les marais et la forêt d'Olonne au Sud du territoire, la corniche vendéenne...

Les sites et espaces naturels à protéger, constituant la trame verte et bleue du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, sont hiérarchisés en trois niveaux :

- **Les réservoirs de biodiversité**
- **Les noyaux complémentaires**
- **Les continuités écologiques**

Ces trois niveaux sont reportés sur la carte trame verte et bleue.

NB : La méthode de hiérarchisation des espaces et sites naturels est définie dans le rapport de présentation. En résumé, cette méthodologie s'est appuyée sur des analyses cartographiques et des inventaires de terrain permettant d'identifier les réservoirs de biodiversité et les noyaux complémentaires, d'identifier et de délimiter les grandes liaisons écologiques, et de définir la perméabilité des trames au regard d'espèces dites « parapluies ».

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages réglementaires et d'inventaires qui existent sur le périmètre du SCoT.

Les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'analyse spécifique ayant conduit à la définition de la trame verte et bleue du Pays de Saint Gilles Croix de Vie portent notamment sur les espaces de protection et d'inventaire (sites Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles).

Prescriptions

- × *Il appartiendra aux documents d'urbanisme communaux de **délimiter les limites précises de ces espaces naturels**. Celles-ci pourront en effet être étendues au-delà des périmètres des zones Natura 2000, espaces remarquables, sites classés, zones humides d'importance nationale, de manière à permettre la création d'un espace tampon entre les milieux naturels remarquables et les autres secteurs du territoire.*
- × *Seules les **constructions, aménagements et travaux des entreprises exerçant des activités façonnant les espaces ou entretenant l'écosystème pourront être autorisés** par les documents d'urbanisme communaux au sein de ces secteurs, dans la mesure où ces aménagements ne portent pas atteinte aux équilibres écologiques des sites. Dans tous les cas, elles devront répondre au respect des réglementations en vigueur (étude d'impact, étude d'incidence, évaluation environnementale...). Dans le respect de ces principes, **le développement des exploitations agricoles pourra être autorisé**.*
- × *Dans les **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** et les **zones Natura 2000**, les documents d'urbanisme prendront en compte les **documents d'objectifs et les plans de gestion de ces différents espaces d'intérêt**.*

- × **Un soin particulier devra être apporté quant à la gestion agricole des marais.**

Les noyaux complémentaires sont définis de manière plus large car :

- Ils sont assimilables en tant que milieux à des réservoirs identifiés et constituent de ce fait un même support potentiel d'accueil ou de migration pour les espèces protégées
- Ils constituent autour de réservoirs de périmètre restreint une zone tampon plus large
- Ils accompagnent les continuités écologiques

Ces noyaux sont basés sur des zonages d'inventaires (ZNIEFF, Inventaires des haies, **cours d'eau** et des zones humides) et complétés par un travail de terrain.

Prescriptions

- × *Les parcs et boisements importants situés à l'intérieur de ces secteurs doivent être classés en **espaces boisés classés** (article L. 130 du code de l'urbanisme).*
- × *Au sein de ces noyaux complémentaires, **l'extension urbaine** (autorisée en continuité des bourgs, villages et agglomérations) devra **être limitée** et ne pas compromettre l'équilibre naturel et agricole de ces secteurs. A ce titre, l'aménagement du secteur des Fontenelles autour du golf sur la commune de l'Aiguillon est autorisé sous réserve d'une intégration à l'environnement et de l'absence d'atteinte aux équilibres écologiques.*
- × *Les **équipements d'intérêt général y seront autorisés** sous réserve d'une intégration à l'environnement et de l'absence d'atteinte aux équilibres écologiques.*
- × *Les documents d'urbanisme des communes concernées devront comprendre un **inventaire de la qualité du bocage et de sa***

fonctionnalité dans les noyaux complémentaires, noyaux dont ils devront définir le périmètre de manière fine.

- × Tous les cours d'eau du territoire sont protégés dans la Trame Verte et Bleue. Une distance d'inconstructibilité autour des cours d'eau pourra être mise en place pour les protéger (pour assurer la préservation des berges).
- × En accord avec les SAGE du territoire, **les zones humides** identifiées dans le cadre des inventaires réalisés (ou à réaliser dans le cadre de l'élaboration des PLU le cas échéant) **devront être préservées par un règlement adapté à leur préservation.**
- × Les inventaires mis en œuvre des zones humides devront être intégrés aux différents PLU du territoire.

Recommandations

- × Le SCoT recommande de **limiter les impacts des usages agricoles actuels et futurs sur ces espaces** afin de ne pas compromettre l'équilibre naturel de ces secteurs.
- × Sur la base des inventaires réalisés, les documents d'urbanisme communaux pourront **préserver les ensembles bocagers les plus significatifs** (intérêt paysager, hydraulique, biodiversité, maillage...).
- × Les communes concernées par des noyaux complémentaires pourront **réaliser un inventaire communal de la biodiversité** sur leur commune

Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels

bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements.

La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire s'appuient sur le réseau des vallées secondaires, des bois, du bocage, des prairies

Prescriptions

- × Les documents d'urbanisme communaux devront **délimiter et protéger les espaces agricoles, forestiers et naturels** qui composent et structurent ces liaisons par le choix d'un zonage adapté à la vocation de ces espaces.
- × **Les coupures de ces liaisons par l'urbanisation sont proscrites** en dehors des cas suivants et dans la mesure où ces aménagements ne portent pas atteinte à la pérennité des liaisons concernées :
 - Les équipements d'intérêt général
 - Les aménagements liés aux loisirs au sein de ces continuités
 - Les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au confortement de l'activité agricole

Pour tous ces aménagements, le principe consiste à vérifier si ces continuités une fois délimitées comportent des zones urbanisées ou des projets. Dans ce cas, il pourra s'agir d'adapter la liaison pour que la continuité soit assurée

Recommandations

- * Le SCoT encourage les communes concernées par une même continuité écologique à **engager une réflexion intercommunale** lors de la révision du document d'urbanisme : adaptation des zonages et des règlements au sein de la continuité.
- * Les continuités identifiées à restaurer pourront faire l'objet d'**opérations de reconquête de la qualité du milieu naturel** (lutte contre les espèces invasives, actions en faveur de l'amélioration du maillage bocager.)

Les affluents hors trame bleue

Le PADD du SCoT prévoit également que le principe de continuité écologique s'appuie sur les cours d'eau et les zones humides du territoire. Certains de ces cours d'eau ou zones humides sont inscrits au sein des réservoirs de biodiversité ou noyaux complémentaires, ce qui n'est pas le cas des petits affluents sillonnant l'ensemble du territoire depuis la Vie et le Jaunay jusqu'aux marais et aux estuaires. Ces espaces participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile.

Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.

Prescription

- * Les documents d'urbanisme préserveront des emprises non constructibles le long des cours afin d'assurer une continuité des milieux écologiques.

Recommandations

- * **Les réseaux de haies liées aux zones humides et aux cours d'eau pourront être préservés** notamment en vue de maintenir ou reconstituer un réseau de haies et talus sur les pentes s'opposant aux écoulements et limitant les transferts de polluants.
- * Un **classement en zone naturelle des cours d'eau et de leurs abords** à proximité des zones urbanisées permet le maintien de zones tampon et limitant le risque d'impact sur la ressource en eau.

2. Organisation de la préservation des espaces naturels

Les milieux naturels, remarquables ou composantes de « la nature ordinaire », seront préservés en vue d'être compatibles avec le maintien de la biodiversité des milieux.

Prescriptions

- * Les documents d'urbanisme communaux doivent **définir des orientations et prescriptions de nature** à préserver et valoriser l'environnement, par exemple par la rédaction de plans simples de gestion volontaires qui garantissent la préservation de la biodiversité forestière des territoires qui en sont dotés.
- * **Certains projets participant à la mise en valeur de la trame verte et bleue**, tels que les équipements légers visant à la sensibilisation du public, à la pratique touristique ou de loisirs, à l'accueil du public, la restauration d'écosystème par exemple, **peuvent y être autorisés** sous réserve de ne pas porter atteinte à la biodiversité et à l'armature écologique.

- * *Lorsqu'elles ne portent pas atteinte aux équilibres des milieux naturels, **les activités agricoles sont encouragées au sein de ces espaces.***

Recommandations

- * *Les communes devront permettre le **développement d'une filière bois-énergie sur le territoire.***

Le Conseil Général dispose de la maîtrise de certains espaces naturels sensibles situés sur le territoire du SCoT (lac du Gué-Gorand / Lac du Jaunay / partie de la corniche vendéenne / Marais de la Vie). Le DOO encourage le développement de cette politique concertée entre communes et conseil général. Trois sites du territoire ont par ailleurs été acquis par le Conservatoire du Littoral et des rivages lacustres.

Recommandations

- * *Les communes veilleront à mener, en lien avec les partenaires compétents (Conseil général au titre des Espaces Naturels Sensibles, Conservatoire du littoral), à **renforcer la maîtrise foncière sur les espaces naturels** identifiés comme d'intérêt écologique majeur.*
- * *Les documents d'urbanisme veilleront à **analyser la sensibilité écologique des secteurs préalablement à l'ouverture au public de leur fréquentation**, les sites identifiés comme sensibles ne devant pas être ouverts à la fréquentation par le public.*
- * *Les communes sont invitées à être vigilantes en ce qui concerne les plantes invasives. L'expansion dans le marais Breton est particulièrement préoccupante et devra être pris en compte par les communes (Baccharis, Herbe de la Pampa,...). Les communes devront donc être vigilantes sur le choix des espèces utilisées dans les projets d'aménagements,... Un code de bonne conduite sur les plantes invasives a été élaboré à l'échelle de la région*

des Pays de la Loire et les collectivités pourront le signer et s'engager dans cette démarche.

1.3.3. La préservation des ensembles naturels liés au littoral

Dans un souci de structuration cohérente du territoire et en application des dispositions de la loi littoral, le DOO vise plus particulièrement au maintien des espaces naturels remarquables au sein des communes concernées par la loi littoral et des communes dont le fonctionnement ne peut être dissocié des espaces littoraux : Saint Hilaire de Riez, Saint Gilles Croix de Vie, Le Fenouiller, Bretignolles sur Mer et Brem sur Mer.

La mise en œuvre de la trame verte et bleue du territoire doit nécessairement s'appuyer sur le maintien de coupures d'urbanisation identifiées au titre de l'article L 146-2 du Code de l'Urbanisme et sur la préservation des espaces remarquables définis en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

1. Les coupures d'urbanisation⁹

Les coupures d'urbanisation permettent de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu. L'objectif du DOO réside donc en la définition des espaces à dominante naturelle que les PLU devront traduire par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

⁹ Se référer à la carte « Loi Littoral » en Annexe 1 du présent DOO

Prescriptions

- × *Les coupures d'urbanisation définies par le SCoT sont cartographiées et figurent en annexe du présent document. **La préservation de ces coupures devra être traduite au sein des documents d'urbanisme communaux.***
- × *Certaines de ces coupures se superposent ou complètent les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité définis préalablement.*
- × **Ces coupures concernent les secteurs suivants :**
 - *De la Sauzaie (Bretignolles sur Mer) au camping du Jaunay (Bretignolles sur Mer) : protection et gestion des dunes.*
 - *Des Conches Arrochaudes (Bretignolles sur Mer) jusqu'au chenal du Havre de la Gachère (Bretignolles sur Mer / Brem sur Mer) : protection et gestion des dunes et des marais des Roussières.*
 - *De Sion à la Parée Préneau (Saint-Hilaire-de-Riez) : protection et gestion des dunes et dunes boisées.*
 - *Des Becs aux Mouettes (Saint-Hilaire-de-Riez) : protection et gestion des dunes.*
 - *Du Champ Gaillard aux Becs (Saint-Hilaire-de-Riez) : protection et gestion des dunes et dunes boisées.*

2. Les espaces remarquables¹⁰

La protection des espaces remarquables et caractéristiques est organisée par les articles L 146-6 et R 146-1 et R 146-2 du code de l'urbanisme. Ces dispositions font obligation aux documents d'urbanisme et aux décisions liées à l'occupation du sol de préserver les espaces terrestres et marins, remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel, ou culturel, du littoral et nécessaires aux équilibres écologiques littoraux.

Prescriptions

- * **Les espaces remarquables du littoral**, définis en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, tels que localisés sur les pages suivantes **seront préservés dans les documents d'urbanisme communaux** qui devront traduire réglementairement l'objectif visé par la loi littoral.
- * Ces espaces concernent principalement :
 1. Les milieux « terrestres » littoraux (comprenant les espaces boisés significatifs)
 2. Les marais
 3. Les espaces maritimes
- * **Le développement des exploitations agricoles pourra être autorisé** par les documents d'urbanisme communaux au sein de ces secteurs, dans la mesure où ces aménagements ne portent pas atteinte aux équilibres écologiques des sites.

Recommandations

- * Pour le cas particulier des **espaces remarquables maritimes**, le DOO recommande de distinguer au PLU les parties du domaine maritime concernées par un caractère d'espace remarquable de celles pouvant faire l'objet d'évolutions plus importantes (secteurs concernés par des concessions de plages, secteurs portuaires...)
- * Il est recommandé au PLU d'identifier les **ensembles boisés** non considérés comme significatifs par le SCoT, mais qui peuvent jouer un rôle important dans la structure paysagère du territoire. Les outils adaptés seront alors à mettre en place dans les PLU (espace boisé classé, espace paysager à protéger...).

¹⁰ Se référer à la carte « Loi Littoral » en Annexe 1 du présent DOO

Récapitulatif des dispositions relatives à la loi littoral

En matière de protection et de mise en valeur du littoral, les deux orientations principales sont de :

- valoriser les patrimoines et spécificité des espaces maritimes et continentaux

- préserver le littoral et assurer les conditions d'un bon fonctionnement de ses différents espaces sur le long terme.

Il s'agit de préserver la spécificité des ambiances maritimes, d'assurer le fonctionnalité du maillage écologique côtier en lien avec l'arrière-pays, et de maîtriser les pressions qui s'exercent sur les espaces littoraux et les activités agricoles ou liées à la mer qu'ils accueillent.

A ce titre, le SCoT préconise de :

- *reconnaître et protéger les espaces remarquables du littoral (p.45)*
- *préciser et pérenniser les coupures d'urbanisation littorales qui par leur taille et leur profondeur garantissent aux espaces littoraux la préservation de leurs spécificités paysagères et équilibres écologiques ainsi que la maîtrise de leur capacité d'accueil (p.44)*
- *organiser l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (p.23)*
- *respecter les critères d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (voir p.24)*

Les espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral sont déterminés en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence :

- *La co-visibilité avec la mer, critère principal, qui peut être corrigé à la hausse ou à la baisse en fonction des autres critères suivants*
- *La distance par rapport au rivage*
- *La nature et l'occupation de l'espace où à la présence d'un espace remarquable au sens de la loi littoral peut constituer un indice déterminant.*

Le SCoT a défini les EPR à son échelle en fonction des critères précités. Les PLU en précisent le tracé en fonctions de ces mêmes critères à leur échelle.

La carte « Application de la Loi littoral » en annexe du présent document illustre les principes de la loi appliqués au SCoT du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

2. Les orientations pour les politiques publiques d'aménagement

2.1. Les objectifs relatifs à l'attractivité résidentielle et à l'équilibre social de l'habitat

Le PADD fixe comme objectif...

... la détermination des conditions de mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat à long terme, politique visant à renouveler et diversifier l'offre résidentielle du Pays de Saint Gilles.

Le DOO vise ainsi...

... à préciser les objectifs en matière de répartition spatiale de l'offre nouvelle de logements.

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la prise en compte des enjeux de développement de l'habitat dans les conditions suivantes :

2.1.1. Une offre de logements diversifiée et équilibrée socialement

1.

Le développement d'une offre de logements socialement accessibles

Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie dispose d'un parc de logements socialement accessibles inadapté aux besoins exprimés sur le territoire. A ce titre, le SCoT vise un objectif global de production de 10% de logements locatifs sociaux¹¹ dans les opérations de plus de 10 logements, de maîtrise publique ou privée.

Le déséquilibre observé dans le parc social est observé à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les polarités du territoire sont des espaces ayant vocation à recevoir de manière privilégiée la création des logements socialement accessibles, dans une optique de pôles en adéquation avec les principes de mixité sociale et intergénérationnelle.

¹¹ Le logement locatif social est un logement locatif dont le loyer et le revenu du locataire sont encadrés. On distingue deux types de parcs : le logement locatif public et le logement locatif privé. Le logement locatif public est financé par des fonds publics, réalisé et géré par des bailleurs publics (Vendée-Habitat, Vendée Logement, ...) ou par des collectivités (communes et EPCI). Le secteur privé peut également réaliser des logements locatifs sociaux, en signant avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Prescriptions

- × ***Le SCoT fixe un objectif global de 10% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements.***

Recommandation

- × *Les PLU des **communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains** et celles soumises à **l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation** prendront les dispositions nécessaires pour **tendre vers un rattrapage des objectifs en logements sociaux fixés par l'Etat en mobilisant les outils adaptés** (secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, emplacements réservés « mixité sociale », orientations d'aménagement et de programmation...).*
- × *Les communes peuvent aller au-delà des objectifs supérieurs aux 10% évoqués dans le chapitre sur les prescriptions, notamment dans le cas des communes concernées par l'article 55 mentionné ci-dessus.*

2.

La diversification de l'offre pour un accueil visant la pluralité des profils de ménages accueillis

Outre les logements sociaux visant les ménages les plus modestes, le SCoT vise au développement d'une offre de logements diversifiée permettant d'effectuer l'ensemble de son parcours résidentiel sur le territoire de la communauté de communes.

A ce titre :

Recommandations

- * ***L'accession sociale*** (ex : PTZ+, PLSA...) **sera encouragée** afin de permettre à tous, notamment les jeunes actifs, de se loger et de bénéficier des dispositifs d'état, tout comme la **production de logements sociaux et privés conventionnés**.
- * Le SCoT encourage également de **diversifier l'offre de logements en termes de taille** : du studio au 5 pièces et plus.
- * Au regard du phénomène de **vieillesse de la population** à l'œuvre sur le territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, le SCoT encourage à la **mise en place d'une politique de l'habitat adaptée** :
 - o **Adaptation des logements et immeubles existants** afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées
 - o **Construction de logements adaptés aux personnes âgées à proximité des polarités commerciales, de services, d'équipements...**
- * Les politiques d'aménagement communales pourront également **encourager la création d'hébergement pour les travailleurs saisonniers**, notamment au sein des communes littorales du territoire.

3. La promotion d'un parc de logements qualitatif

En vertu des objectifs fixés par les lois Grenelle et des engagements internationaux en matière de réduction des gaz à effet de serre rendant nécessaire une performance énergétique accrue des bâtiments, le SCoT vise l'amélioration du parc de logements du territoire.

Recommandation

- * *Le SCoT encourage les politiques locales de l'habitat à **promouvoir l'application de labels de haute performance énergétique aux nouveaux logements** et à **veiller à l'amélioration progressive du parc de logements existant** : notamment au travers de la convention OPAH dont le lancement des études est prévu en 2013 (programme d'actions 2014 - 2018). Des règles permettant des constructions à faible consommation énergétique (secteurs de performance énergétique, énergies renouvelables...) pourront également être mises en place dans les documents d'urbanisme.*

2.2. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, des activités économiques et des équipements et infrastructures

La CDC 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.

2.2.1. Organisation spatiale du développement de l'emploi

L'emploi du Pays de Saint Gilles se caractérise par la prédominance des secteurs industriel et artisanal. Le projet de développement du territoire vise à maintenir ces caractéristiques, au regard du nombre important d'emplois proposés par ces secteurs d'activités. Une différenciation dans les vocations des zones d'activités doit ainsi être affichée dans le SCoT, en vue de structurer une offre cohérente et adaptée aux réalités du territoire.

1.

Organisation de la complémentarité des espaces économiques

Le PADD vise à favoriser la complémentarité des sites de développement économique et à affirmer leurs vocations respectives.

A ce titre, le SCoT définit une hiérarchisation des parcs et zones d'activités existants ou en projet sur le territoire selon :

- Le positionnement stratégique du site
- Sa vocation dominante

Un espace stratégique d'intérêt départemental : le Vendéopôle de Givrand / St Révérend.

Parc d'activités haut de gamme lié à la politique de désenclavement routier du territoire, la création du Vendéopôle constituera la véritable vitrine économique du territoire.

Prescriptions

- × ***Parc d'activités à vocation dominante industrielle (possibilités d'implantations artisanales), le Vendéopôle du Pays de Saint Gilles Croix de Vie accueillera les entreprises nécessitant d'importantes disponibilités foncières.***
- × ***Les documents d'urbanisme de Givrand et Saint Révérend devront explicitement interdire la vocation commerciale de détail au sein de ce parc d'activités.***

Recommandation

- * *D'une manière générale, l'aménagement de cette zone, future vitrine économique du territoire, respectera les **principes contenus dans la « Charte des Vendéopôles »**, développée par le Conseil Général de la Vendée.*

Les zones de rayonnement intercommunal.

Les zones d'activités existantes doivent nécessairement s'articuler avec le futur Vendéopôle, c'est-à-dire qu'une offre complémentaire à celle développée au sein du Vendéopôle sera proposée dans ces zones (entreprises de sous-traitance et de tailles moindres par exemple). Ces zones de rayonnement intercommunal ont également vocation à recevoir des entreprises de taille significative.

Prescriptions

- * **Les extensions des zones de rayonnement intercommunal** (identifiées sur la carte p.53) devront se situer de manière privilégiée **en continuité de l'existant**. C'est-à-dire de façon contiguë aux espaces existants.
- * Pour les zones d'activités de rayonnement intercommunal situées au sein de l'unité urbaine centrale définie dans le SCoT, la fonction commerciale est interdite.
- * Pour les zones d'activités de rayonnement intercommunal et situées en dehors de l'unité urbaine centrale, la fonction commerciale restera exceptionnelle. Elles ont pour vocation prioritaire l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Deux exceptions sont acceptées à cette règle :
 - o La création de showrooms, quelle que soit la surface à condition que ce showroom soit accolé à une activité de transformation dont la surface doit être supérieure à

celle du showroom (cette exception est possible dans toutes les zones d'activités de la communauté de communes, y compris celles de rayonnement local et celles situées au sein de l'unité urbaine centrale)

- o L'implantation de surfaces commerciales de plus de 300 m² et à condition que les surfaces foncières consacrées à l'urbanisation commerciale ne représentent pas plus de 15% de la surface totale de la zone d'activités. Les collectivités qui souhaitent bénéficier de cette exception devront la traduire dans leur PLU en identifiant des espaces spécifiques, au sein desquelles les implantations d'activités commerciales seront autorisées.

Les zones de proximité

Prescriptions

- * Les zones d'activités dites de proximité répondent à des besoins quotidiens en matière d'artisanat ou de services. Elles se situent principalement dans les communes rurales du territoire. Même si la **création de nouvelles zones** est rendue **possible**, elles ne **peuvent se développer que de manière limitée**.
- * Les **extensions** de ces zones devront se situer de manière privilégiée **en continuité de l'existant**. C'est-à-dire de façon contiguë aux espaces existants.
- * La **vocation** de ces zones est avant tout l'accueil d'**entreprises artisanales** et de **petites et moyennes entreprises industrielles et de services**.
- * **Les constructions nouvelles à usage commercial sont interdites** sur ces zones. Elles **pourront être autorisées si l'usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée**. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité

artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).

Ces prescriptions renvoient aux dispositions du DAC relatives à la spatialisation du développement commercial.

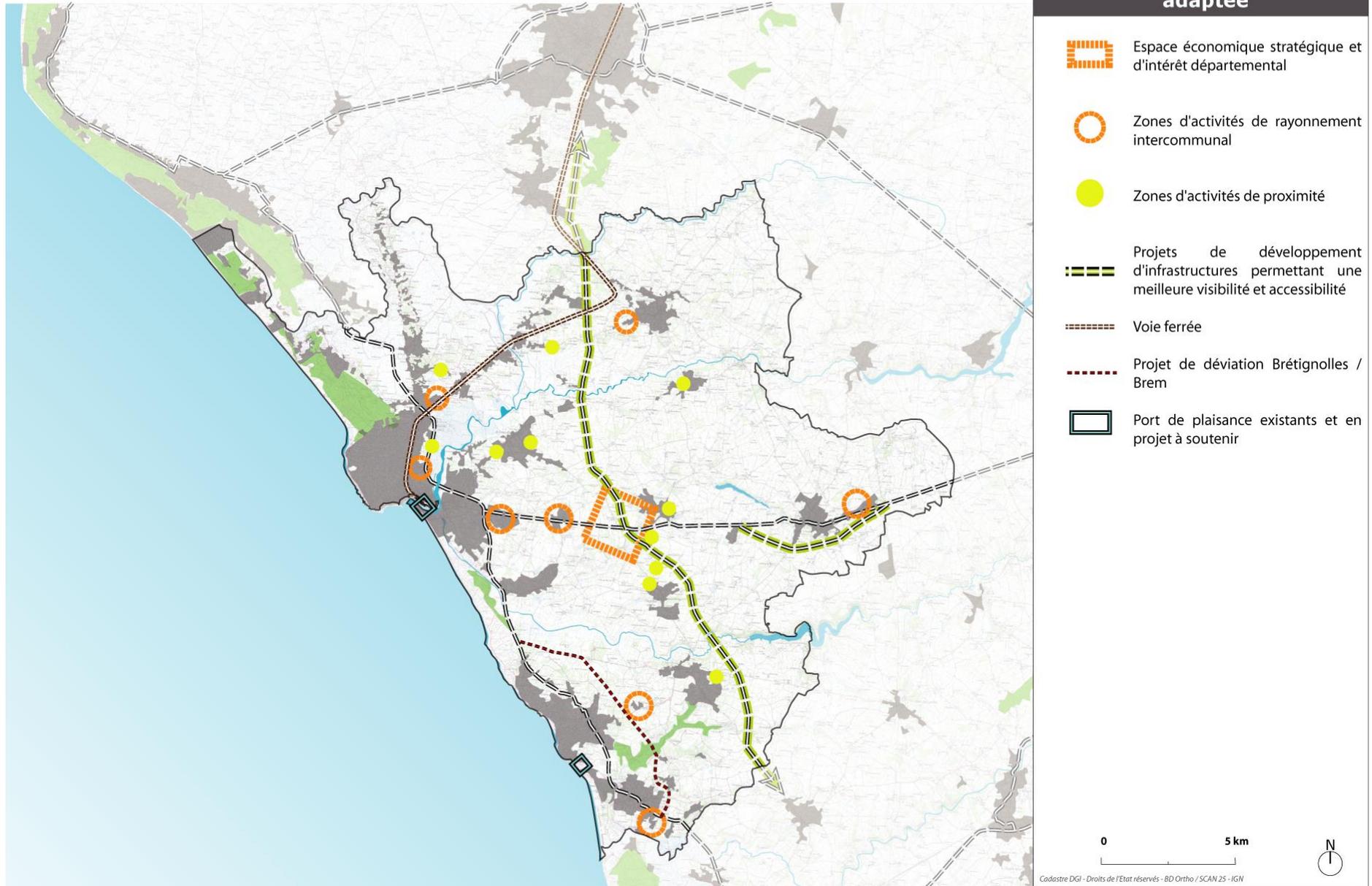
2. **Un urbanisme de qualité pour les activités**

Les zones d'activités ont longtemps été le parent pauvre dans les réflexions relatives à la qualité de la ville et de l'urbanisme en général. Le PADD vise au développement de zones d'activités de qualité, attractives et répondant, au même titre que les autres composantes de la ville, aux principes du développement durable. Le respect de ces principes permettra d'affirmer le Pays de Saint Gilles comme porteur de valeurs d'avenir et ainsi de renforcer son image de marque et son attractivité.

* Afin de garantir un urbanisme de qualité dans les zones d'activités, le SCoT encourage à :

- viser à la **modération de la consommation d'espace** au sein des parcs d'activités. Cela peut passer par une optimisation du foncier disponible : réduction de la taille des parcelles, règlements assouplis... Les dispositifs d'assainissement, particuliers à certaines entreprises, sont consommateurs d'espace mais peuvent être autorisés lorsqu'ils contribuent à améliorer la qualité des rejets (pré-traitement avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau eaux usées).
- envisager **le renouvellement urbain** pour les activités lorsque celles-ci sont compatibles avec la vie des quartiers avoisinants (de la même manière que pour l'habitat)

- donner la priorité au **renouvellement des anciennes zones d'activités**. Lorsque des disponibilités foncières existent ou que la densification est possible, les espaces économiques existants sont les lieux privilégiés du développement économique. Cette recommandation concerne moins les entreprises isolées en milieu urbain
- réserver en priorité les vitrines des parcs d'activités aux **entreprises caractéristiques de l'identité et du tissu économique local**.
- **réfléchir à la localisation** des zones d'activités, puis leur **aménagement en fonction de leur capacité à être desservies par des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle** : modes doux, transports en commun le cas échéant.
- desservir les extensions des zones d'activités de rayonnement intercommunal par un **accès direct au réseau routier existant structurant** afin de permettre aux camions de ne pas traverser un secteur d'habitat.
- veiller à la **qualité paysagère** de ces zones en prescrivant des orientations spécifiques : bandes paysagées, maintien de haies bocagères...
- donner un **accès au Très Haut Débit** à minima au sein du Vendéopôle et des zones d'activités de rayonnement intercommunal et à respecter les orientations du Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Vendée.
- **mettre en œuvre de principes de qualité** : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, qualité des constructions et de la signalétique, traitement des abords, clôtures...



2.2.2. Organisation de l'aménagement commercial

Se référer à l'annexe : DAC (Document d'Aménagement Commercial)

2.2.3. Les activités économiques spécifiques

1. La pêche

Activité traditionnelle et ancrée dans la culture locale, l'activité de pêche du port de Saint Gilles Croix de Vie doit être préservée.

Prescriptions

- * **L'accessibilité terrestre et maritime** au Port de Pêche de St Gilles Croix de Vie devra être maintenue.
- * **Les risques de conflits d'usage devront être maîtrisés** à proximité des installations portuaires en vue de limiter la fragilisation économique des activités de pêche.
- * **L'amélioration des conditions pour le mouillage et la mise à l'eau des petites unités de pêche devra également être poursuivie**, dans le souci du respect des milieux.

2. Développement de l'industrie nautique par la promotion de la plaisance

L'industrie nautique est l'une des composantes majeures de l'économie locale. A ce titre, 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, sous réserve de la faisabilité économique, juridique et environnementale du projet.

Prescriptions

- * **Les projets de développement des infrastructures nautiques (ports, chantiers...) doivent être adaptés aux besoins, dans le respect à la fois de la diversité des usages, de la qualité des sites naturels et du paysage, le souci d'économie d'espace, et dans le respect des dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986.**
- * **Le SCoT soutient la création du port de Brétignolles-sur-Mer, sous que les orientations du projet permettent d'assurer le maintien de la continuité visuelle dans le secteur de la Normandelière, ainsi que le port de Saint Gilles Croix de Vie.**

3. L'économie touristique et de loisirs

Le Pays de Saint Gilles présente de nombreux atouts en matière de développement touristique (positionnement littoral, proximité de sites touristiques majeurs, infrastructures...).

En matière de logements, les capacités d'hébergements et les problématiques touristiques varient de façon importante 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.

Prescriptions

- × **L'aménagement du secteur des Fontenelles** autour du golf sur la commune de l'Aiguillon **est autorisé** sous réserve d'une intégration à l'environnement et de l'absence d'atteinte aux équilibres écologiques.
- × La typologie des logements prévus dans le secteur du golf des Fontenelles devra se faire **en lien avec la vocation touristique et de loisirs du secteur**. Leur implantation ne devra pas concurrencer les bourgs de l'Aiguillon et de Coex en termes d'attraction résidentielle.
- × Les documents d'urbanisme communaux devront :
 - Veiller au **maintien de l'offre hôtelière existante** et aux possibilités de développement d'une offre nouvelle, notamment au niveau de l'unité urbaine centrale (offre haut de gamme à développer et à accompagner de structures connexes).
 - Localiser préférentiellement **l'offre hôtelière nouvelle dans les polarités et à proximité des transports collectifs et limiter/maîtriser les implantations en périphérie**
 - Dans les **espaces proches du rivage** : viser une **limitation de l'intensification de la capacité d'accueil des campings**, en compatibilité avec les espaces fragiles et la capacité du milieu (prise en compte notamment de la loi littoral et des risques naturels), et dans tous les cas en interdire les extensions. **Seule pourra être autorisée, la régularisation de situations existantes** et pour lesquelles les documents d'urbanisme ne sont pas adaptés. Ces « régularisations » ne permettront en aucun cas l'extension de l'infrastructure.

- × **Aucun nouveau camping, ni extension n'est autorisé au sein d'une coupure d'urbanisation** au sens de la loi Littoral, dans un secteur d'**espace remarquable**, dans un **espace proche du rivage** ou dans la **bande littorale**.
- × Dans tous les cas, **l'augmentation de la capacité d'accueil du territoire en hébergements touristiques devra être limitée** et en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la loi littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels.
- × **En rétro-littoral**, le SCoT préconise un **développement limité des structures d'hébergement touristique de type camping ou PRL**. Les documents d'urbanisme veilleront en revanche à ne pas entraver le développement du tourisme rural et de l'agrotourisme (gîtes ruraux complémentaires à une activité agricole...).
- × Enfin, le SCoT préconise de **valoriser, sur le plan paysager, les portes d'entrée du territoire, les abords des principales infrastructures de transport et les abords des zones d'hébergement touristique**.

Recommandations

- × Valoriser les **sites de qualité** et encourager leur **professionnalisation**.
- × Favoriser le développement du **tourisme vert, des loisirs sportifs et le tourisme rural**.
- × Valoriser le patrimoine naturel et architectural.
- × Conforter le **rayonnement des équipements touristiques structurants existants**.

2.2.4. Un maillage d'équipements et de services s'appuyant sur l'organisation urbaine définie

Le SCoT du Pays de Saint Gilles vise à la constitution d'un véritable maillage des équipements, services et infrastructures numériques sur l'ensemble du territoire. A cette fin, des orientations de localisation préférentielle des grands équipements, structurants à l'échelle du SCoT sont énoncées. Ces localisations préférentielles sont basées sur des besoins exprimés mais également sur l'organisation urbaine définie (voir. *Partie 1 : Hiérarchiser le territoire en bassins de vie aux fonctions et aux usages différenciés*).

Ainsi, il s'agit à la fois de proposer une offre de proximité satisfaisante et d'assurer une offre de rayonnement local s'appuyant sur les principales polarités définies dans le SCoT.

Dans tous les cas, la mutualisation d'équipements au niveau intercommunal devra être recherchée.

1. Localisation préférentielle des équipements structurants

L'attractivité du Pays et la qualité de vie des résidents seront augmentées par le développement d'un niveau d'équipement de rayonnement large.

Recommandations

- * *Le confortement de l'unité urbaine centrale comme pôle d'attractivité majeur à l'échelle du SCoT passera par une **implantation privilégiée des équipements de rayonnement supra-communal**. A ce titre, le SCoT recommande l'implantation des équipements d'envergure intercommunale manquants aujourd'hui sur le territoire, à savoir **notamment un lycée et une salle de spectacles**.*

- * *Le SCoT recommande la **réalisation d'une étude de faisabilité à l'échelle intercommunale** et/ou communale selon le type d'équipement projeté. Cette étude devra contenir :
 - o Une analyse de l'existant
 - o Une analyse de l'évolution de la population et de ses besoins
 - o La prévision du fonctionnement de ces équipements
 - o La prévision de l'accès aux équipements.*
- * *Le SCoT encourage au **maintien de l'offre existante** en encourageant à la sauvegarde des services publics et de leurs antennes et au développement de nouvelles antennes et de permanences.*
- * ***L'implantation des équipements culturels, sportifs, de loisirs et de tourisme doit respecter les objectifs généraux du SCoT en matière d'organisation urbaine et de déplacement.***
- * *Une **implantation au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine** est à privilégier lorsque ces équipements peuvent être des facteurs d'animation de la vie locale et de lien social.*
- * ***L'accès pour les piétons et vélos** depuis les secteurs d'habitat aux équipements culturels, sportifs, de loisirs et de tourisme fera l'objet d'une attention particulière.*
- * *Les documents d'urbanisme des communes concernées devraient en outre **permettre une réserve de terrains suffisante** pour l'implantation d'équipements et de services nécessaires à l'accroissement de la population et du public concerné.*
- * *Le SCoT encourage à **anticiper la conception et l'implantation de nouveaux équipements publics** (enseignement, culture, sport et de loisirs) au regard des autres*

équipements existants et futurs, pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire de proximité.

- * La création du futur Vendéopôle, générateur d'un nombre conséquent d'emplois générera de **nouveaux besoins en matière de structures d'accueil pour les enfants** (type crèche), besoins que les politiques des communes voisines devront appréhender.

2. **Une densité médicale à accroître dans les territoires rétro-littoraux**

Recommandations

- * La **densité médicale** du cœur du territoire et des territoires rétro-littoraux est jugée insuffisante. A ce titre, et sur ces territoires, la réflexion sur les **regroupements de santé et la mutualisation des installations sera recherchée.**
- * **L'accès à ces équipements** pourra être facilité par la mise en place de **Transport à la Demande ou de navettes collectives** par exemple.

3. **Le développement des infrastructures de communication numérique**

Le développement (urbain, économique...) du Pays de Saint Gilles Croix de Vie visé par le SCoT ne saurait être atteint sans être couplé à une politique volontariste de mise en œuvre d'infrastructures à très haut débit.

Recommandations

- * Le SCoT encourage au **prolongement des réseaux de communication numériques à très haut débit en direction de l'ensemble des communes** du SCoT.
- * **L'implantation des entreprises au sein des zones d'activités** du territoire pourra se faire **en fonction de leurs besoins** et de la **qualité de de la desserte** de la zone par les infrastructures de communication numérique.
- * Dans tous les cas, le SCoT recommande que les aménagements réalisés veillent à s'accorder avec les **prescriptions énoncées dans le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Vendée.**

2.3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs

Le PADD fixe comme objectif...

... la maîtrise des déplacements automobiles, amenés à croître avec le développement urbain et économique programmé, par le développement d'une offre alternative adaptée aux enjeux locaux.

Le DOO vise ainsi...

... au développement de la multimodalité sur le territoire, multimodalité liée aux conditions du développement du Pays de Saint Gilles

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la prise en compte des enjeux de déplacements dans les conditions suivantes :

2.3.1. Un développement privilégié autour des secteurs desservis par les transports en commun

1. **L'optimisation du potentiel à proximité des gares**

Deux gares desservent le territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie. Toutes deux localisées au sein des communes de l'unité urbaine centrale, les potentiels de développement situés à proximité devront être optimisés (zones de développement futur, dents creuses, définition d'îlots mutables...).

Prescriptions

- × *Les documents d'urbanisme de Saint Hilaire de Riez et de Saint Gilles Croix de Vie **favoriseront la densification autour de leur gare et ménageront les possibilités de mutabilité des quartiers avoisinants** le cas échéant. La densification de l'habitat autour des gares permettra notamment de renforcer les liens et l'accessibilité depuis l'agglomération de Saint Gilles / Saint Hilaire vers Challans (lycées par exemple)*
- × *En cas de projet sur les secteurs situés à proximité des gares, **la mixité urbaine devra systématiquement être recherchée** (logements, activités, services, espace public...).*
- × *Concernant la gare de Saint Hilaire de Riez, des dispositions devront être prises afin de créer les conditions permettant de **la relier aux centres urbains de l'agglomération** (centres de Saint Hilaire et de Saint Gilles Croix de Vie) sans recourir à la voiture individuelle.*

Recommandations

- × Le SCoT recommande à **préserver les emprises foncières des voies ferrées désaffectées** (Ligne Challans / Commequiers / Coëx / Commequiers partiellement réutilisée pour du vélo-rail) et les ouvrages d'art qui les concernent **dans l'optique d'une possible remise en service.**
- × Le SCoT encourage à **l'optimisation du transport ferré optimisé par une desserte et un aménagement qualitatif** (sécurité, fonctionnement, accessibilité...).

2. Une analyse de la faisabilité d'un réseau de transports en commun à l'échelle intercommunale

Le réseau de transport public sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie est lié à la structuration du réseau interurbain du Conseil Général. Seules les lignes 172 (La Barre de Monts → St Hilaire / St Gilles / St Révérend (Vendéopôle) / Coëx → La Roche sur Yon) et 168 (Les Sables → Brem / Bretignolles / St Gilles / St Hilaire → Fromentine) constituent une alternative potentielle à la voiture individuelle sous réserve d'améliorations (fréquence, amplitude horaire).

La Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie va lancer une étude visant à la mise en œuvre d'un réseau de transport public adapté aux besoins des habitants et usagers du territoire. Ce réseau devra veiller à desservir les lieux les plus touristiques pour une utilisation optimisée en période estivale mais également les principaux lieux d'emploi et de consommation.

Par ailleurs, le SCoT encourage l'ensemble des démarches visant à limiter le recours à la voiture individuelle tels le transport à la demande, les plans de déplacements d'entreprise, le covoiturage...

3. Localisation préférentielle des principaux générateurs de flux

Recommandations

- × Le SCoT recommande que les grands équipements administratifs et sociaux, de santé, d'enseignement, de sport et de culture ainsi que les projets de complexes aquatiques et de salle de spectacle soient prioritairement implantés au sein de l'unité urbaine centrale (voir la partie 2.2.4.), **à proximité des lignes de transports collectifs bénéficiant d'une bonne desserte et en continuité de l'urbanisation existante.**
- × De la même manière que pour les équipements, **la desserte en transports collectifs des zones d'activités denses en emplois doit être favorisée.** A défaut, la liaison entre la zone d'activités et le point de desserte par les transports publics le plus proche est à faciliter (modes doux, navettes...). C'est notamment le cas du futur Vendéopôle de Givrand / St Révérend.
- × Le SCoT encourage aussi le développement **des plans de déplacements entreprises ou interentreprises.**

2.3.2. Les modes doux comme vecteurs de la ville des courtes distances

1. Le renforcement du caractère urbain des centres-villes / centres-bourgs pour le développement de la ville des courtes distances

Le renforcement des centralités du territoire, qu'elles soient à l'échelle de l'ensemble du territoire (cœur de l'agglomération Saint Gilles / Saint Hilaire) ou à échelle plus locale doit permettre de limiter les distances entre les « lieux de pratique de la ville » : espaces d'habitat, lieux de consommation, services et équipements, poches d'emplois...

Recommandations

- × *Le SCoT rappelle la **nécessaire poursuite du développement du réseau cyclable intercommunal** dans le double objectif du développement touristique et de l'adaptation du réseau aux besoins des habitants (actifs notamment).*
- × *Les documents d'urbanisme communaux veilleront à **accentuer le maillage de liaisons douces du territoire en complément des modes car et TER**. Pour ce faire, ils pourront faire appel aux outils existants (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation...)*
- × *Les **principaux itinéraires pourront être affichés dans les PLU** afin d'optimiser l'information des habitants et la mise en œuvre des continuités de cheminement : des **itinéraires principalement orientés depuis les quartiers d'habitation vers les centralités de la commune**, les zones d'emploi, les lieux de consommation...*
- × *Le SCoT incite également les documents d'urbanisme communaux à **définir des règles relatives aux besoins en***

***stationnement deux-roues** dans les constructions de logements collectifs d'importance. Cette règle pourra être élargie pour les locaux d'activités situés dans des zones desservies ou non par les transports en commun.*

- × *La **trame viaire s'appuiera sur les amorces existantes** et veillera à **maintenir des possibilités de raccordement ultérieures**. A ce titre, le SCoT recommande **d'éviter les voies en impasse**.*

2. Le développement d'un véritable pôle multimodal

Le SCoT conditionne la structuration et le développement de l'offre et du réseau de transports alternatifs à la voiture individuelle, à la création d'un véritable pôle multimodal à St Gilles Croix de Vie et/ou St Hilaire de Riez. Ce pôle devra être conçu comme une véritable plate-forme dédiée aux transports alternatifs à la voiture individuelle et articulée autour des gares.

Ainsi, les politiques sectorielles relatives aux questions de transport devront veiller à assurer la complémentarité entre les différents modes de transports.

Recommandations

- × *Le SCoT incite à **faciliter le stationnement des voitures et vélos à proximité des gares**.*
- × *Le SCoT encourage le **développement des liaisons douces en direction des pôles multimodaux**, par la mise en œuvre de schémas de modes doux spécifiques ou par la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles spécifiques par exemple.*

2.3.3. Ancrer le territoire a l'échelle regionale

Le développement urbain et économique du territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie ne pourra se faire sans la création d'une véritable armature routière structurante. Cette armature permettra de faciliter les échanges avec les agglomérations de Nantes, La Roche-sur-Yon, Challans ou Les Sables d'Olonne. Cet ancrage aux principales accroches routières permettra à la CDC du Pays de Saint Gilles Croix de Vie de se positionner de manière plus visible et affirmée.

- **Permettre l'accroche Nord / Sud par la restructuration de la RD 32 et son prolongement en Loire Atlantique.** Le positionnement du futur Vendéopôle sur cet axe exige en effet la réalisation d'un tel aménagement renforçant les capacités de transits économiques notamment vers cette zone d'activités.
- **Valoriser l'accroche Est / Ouest par le renforcement de la RD 6 entre Saint Gilles Croix de Vie et La Roche sur Yon.**

Dans les deux cas, l'aménagement de ces axes conduira aux **déviations des agglomérations traversées** (Coëx, Landevieille / La Chaize, L'Aiguillon) induisant une plus grande fluidité du trafic et une amélioration du cadre de vie.

Les travaux engendrés devront prendre en compte l'article L.112-1-3 du Code Rural : « les projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. »

Les projets de déviation des centres de Bretignolles sur Mer et Brem sur Mer s'inscrivent également dans cette logique d'amélioration de l'accessibilité du territoire intercommunal.

Le projet de déviation de Brem sur Mer dont le tracé est indicatif, proposera des solutions d'évitement de l'impact sur l'environnement. Ces aménagements devront se faire dans le cadre d'une réflexion partagée entre acteurs (communes, communauté de communes, conseil général).

3. La préservation des ressources et la prévention des risques

3.1. La gestion des ressources

Le PADD fixe comme objectif...

... la préservation de l'environnement au sens large comme élément fondateur du socle du projet du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Le DOO vise ainsi...

... à préserver les ressources du territoire afin de conforter son identité.

Les documents d'urbanisme communaux justifieront, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision, de la limitation des impacts des projets sur les ressources du territoire dans les conditions suivantes :

Dans cette optique, le SCoT vise à encadrer les différents usages de l'eau à l'échelle intercommunale.

Prescriptions

- * En vue de limiter les risques de pollution des nappes et cours d'eau par l'urbanisation, les documents d'urbanisme communaux devront **organiser le développement urbain en fonction de la capacité des infrastructures d'assainissement des eaux usées (réseaux, stations d'épuration...)**
- * Les documents d'urbanisme devront également **limiter l'imperméabilisation le long des cours d'eau** identifiés comme participant de la constitution de la trame bleue à l'échelle du territoire.

Recommandations

- * Le SCoT encourage toutes les actions d'accompagnement dans le cadre de la **réglementation des périmètres de captage** visant à limiter les impacts sur la ressource en eau potable (mesures agro-environnementales, protection des filtres naturels (bocage, zones humides), réductions de l'usage des intrants, gestion des ruissellements urbains, entretien des cours d'eau (maintien des berges, ripisylves, bandes enherbées,...).
- * **Les techniques alternatives d'épuration des eaux usées pourront être développées**, notamment dans les villages et / ou hameaux excentrés par rapport aux agglomérations (exemple du lagunage). En cas de recours à cette méthode pour l'épuration des eaux usées d'écartés par rapport aux tissus agglomérés, des emplacements réservés pourront utilement être

3.1.1. Une politique de gestion de l'eau harmonisée à l'échelle intercommunale

1.

La limitation des impacts sur la qualité de la ressource en eau

La problématique de l'eau est fondamentale sur le territoire du Pays de Saint Gilles. Soumis à une forte bi saisonnalité, les besoins sont extrêmement élevés en période estivale lorsque la ressource se fait rare.

réservés à cet effet aux PLU. Dans tous les cas, la mise en œuvre de tels dispositifs devra être compatible avec les Documents d'Objectifs élaborés pour les sites Natura 2000.

- * Les PLU veilleront à **protéger les éléments du bocage jouant un rôle de filtre des polluants**, notamment en milieu agricole après lessivage des sols. Les haies bocagères perpendiculaires à la pente seront protégées en priorité pour leur double rôle de préservation de la qualité des cours d'eau et de limitation du ruissellement.

2. **La réduction des prélèvements et la sécurisation de l'alimentation en eau potable**

La notion de quantité de la ressource en eau sur le territoire du Pays de Saint Gilles se pose de manière forte. La sécurisation de l'alimentation en eau potable constitue un des enjeux majeurs du territoire. Il est à noter qu'une étude est actuellement en cours concernant les possibilités d'utilisation des eaux épurées pour l'irrigation.

Prescriptions

- * Les occupations et utilisations du sol devront **respecter la réglementation concernant les périmètres** (immédiat, rapproché, éloigné) **des points de captage d'eau potable**.
- * **Les projets d'infrastructure**, routière notamment, se situant dans un périmètre de captage d'eau potable devront **assurer la pérennité du captage et éviter tout risque de pollution**.

Recommandations

- * Le SCoT encourage à une **consommation raisonnée de la ressource en eau par les activités urbaines**, notamment la gestion des espaces verts.

- * Les actions visant à la **réutilisation des eaux en sortie de stations d'épuration pour l'irrigation agricole sont encouragées** par le SCoT.
- * Les **réserves d'eau peuvent être réalisées**, si celles-ci ne portent pas atteintes aux équilibres écologiques et notamment aux zones humides.
- * En **période estivale**, des actions pourront être engagées pour **susciter des comportements individuels et collectifs d'économie et de récupération des eaux de pluie**.
- * Dans le cadre des réflexions menées par Vendée Eau, l'aménagement d'une **usine de dessalement sur le territoire pourrait permettre de réduire les pressions exercées sur la ressource en eau potable** (notamment en période estivale).

3. **La gestion des eaux pluviales**

Recommandations

- * Les documents d'urbanisme communaux veilleront à **limiter les ruissellements d'eaux pluviales et le rejet systématique des eaux de ruissellement dans les réseaux**. Le recueil, l'infiltration et l'utilisation des eaux pluviales à la parcelle pourra être une solution recherchée par les PLU.
- * Le SCoT encourage **réserver des espaces non imperméabilisés en quantité suffisante** dans les nouvelles opérations d'aménagement. Par exemple, les règlements de PLU pourront fixer des coefficients de pleine terre minimum permettant de limiter l'emprise au sol et donc le ruissellement des eaux pluviales.

3.1.2. La limitation de la consommation énergétique et le développement du recours aux énergies renouvelables

Le potentiel de développement des énergies renouvelables est intéressant à l'échelle du Pays, notamment concernant le potentiel éolien et solaire.

La promotion de ces énergies « vertes » s'inscrit dans le cadre de l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre visé par le SCoT du Pays de Saint Gilles.

Prescriptions

- * La Communauté de communes devra avoir élaboré, d'ici le 31 décembre 2018, un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui permettra de définir les leviers d'action précis de la collectivité à ces sujets.

Recommandations

- * Hormis pour des motifs patrimoniaux, paysagers ou en raison de cas de nuisances importantes à proximité de quartiers d'habitation, le SCoT encourage les documents d'urbanisme communaux à ne **pas interdire le recours aux techniques de production d'énergie renouvelable** à l'échelle de la construction. A ce titre, les dispositifs visant à la réduction des consommations énergétiques ou à la production d'énergies renouvelables seront encouragés dans ces documents.
- * Dans ce cadre, le SCoT recommande aux PLU de **permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles** mais d'**interdire leur aménagement au sol**. En revanche, sur les anciens sites désaffectés (décharges, carrières...), ces installations pourraient être permises.

- * Les projets de mise en œuvre d'énergies renouvelables pourront **intégrer une réflexion paysagère** de manière à limiter leur impact sur le paysage du Pays.
- * Les orientations d'aménagement et de programmation pourront veiller à la définition, pour les secteurs de développement, de **conditions d'aménagement compatibles avec les principes du bioclimatisme**.
- * Les opérations d'aménagement pourront veiller à rechercher une logique de réduction des consommations énergétiques (aussi bien à l'échelle du bâtiment qu'à l'échelle de l'opération) par le développement d'une **démarche type « éco-quartier »** (appréhension des effets de masque...).
- * Les règlements des documents d'urbanisme pourront **permettre la réalisation de formes urbaines compactes** moins gourmandes en énergie que les formes d'urbanisation pavillonnaire largement représentées sur le territoire.
- * En vue de limiter la consommation énergétique par le bâtiment, la communauté de communes pourra lancer une **action globale de rénovation énergétique** du parc ancien type OPAH.
- * L'exemplarité des collectivités publiques pourra être appuyée notamment par **la réduction de la pollution lumineuse** fortement consommatrice, ainsi que la rénovation du patrimoine public.
- * Par ailleurs, les PLU pourront **prévoir l'implantation d'éoliennes dans le respect de la réglementation en vigueur**. Ces projets s'inscriront dans la réflexion globale des ZDE et être compatibles avec le SRE.
- * La **constitution d'une véritable filière bois-énergie** pourra constituer un enjeu majeur sur les territoires rétro-littoraux où la

ressource est abondante et où les partenariats peuvent être développés.

3.1.3. L'amélioration des dispositifs de gestion des déchets

L'accroissement programmé de la population sur le territoire induit nécessairement la production de déchets supplémentaires. Ainsi, et dans l'optique d'une limitation du coût économique et environnemental de cet accroissement prévisible des tonnages, des actions doivent être engagées afin de trier et de valoriser au maximum les déchets produits. L'élimination des déchets produits sur le territoire devra s'inscrire dans le cadre du Plan Départemental d'Élimination des Déchets. Pour rapport le CET de Givrand n'est plus en exploitation, le site le plus proche se situant dorénavant en dehors du périmètre du SCoT sur la commune de Saint Christophe du Ligneron.

Recommandations

- * Le SCoT encourage les PLU à **réserver des espaces suffisamment dimensionnés pour l'implantation de déchetteries** lorsque de tels projets auront été identifiés par la Communauté de Communes (compétence déchets).
- * Les nouvelles opérations d'aménagement pourront prévoir, dans le cas de logements collectifs ou en cas d'impossibilité de collecte en porte à porte, **des espaces spécifiquement dédiés à la collecte des ordures ménagères**, dans des dimensions adaptées à l'envergure du projet.
- * **Des actions de sensibilisation et de prévention** pourront également utilement être mises en œuvre dans l'optique d'une réduction « à la source » de la production de déchets.

3.1.4. Un développement respectueux des identités architecturales et de la diversité des paysages

1. Articuler développement et intégration paysagère

Fort de sa diversité paysagère, le SCoT vise la préservation et la valorisation des entités qui le composent. En dehors des coupures d'urbanisation et du nécessaire maintien de la trame verte du territoire, le SCoT tient à affirmer les principes suivants, concourant à la préservation visuelle de son identité :

Prescription

- * Le SCoT entend **protéger les espaces sensibles très exposés du point de vue paysager** et dont l'urbanisation modifierait sensiblement l'identité du territoire et l'image donnée à voir de celui-ci.

Recommandations

- * Les PLU pourront s'attacher à **définir des limites claires à l'urbanisation** (enveloppes urbaines) et à proscrire l'urbanisation linéaire, en tâche d'huile.
- * D'une manière générale, en vue de la protection des paysages, **les documents d'urbanisme pourront prendre en compte la configuration précise des lieux, notamment la topographie, et l'exposition des sites au plan paysager** et édicter des prescriptions adaptées en termes de formes

urbaines. Néanmoins, les objectifs fixés en matière de densités minimales devront dans tous les cas être atteints.

- * Les PLU pourront identifier **de manière précise les sites les plus impactés** par des vues et veilleront alors à les préserver de toute urbanisation nouvelle.

2. **Mettre en valeur les entrées de ville**

L'image donnée à voir du territoire depuis les axes structurants existants ou futurs (future route bleue) et au niveau des entrées d'agglomérations doit contribuer à renforcer l'attractivité du territoire.

Recommandations

- * Le SCoT encourage à la recherche d'une **harmonie dans le traitement des constructions situées en entrées de ville** (ordonnancement, aspect extérieur, matériaux...).
- * Le SCoT incite les PLU à créer les conditions permettant une **bonne intégration paysagère des zones d'activités situées en entrées de ville, en extension des bourgs ou agglomérations**, en mobilisant les outils existants appropriés (orientations d'aménagement et de programmation par exemple).

3. **Valoriser le patrimoine remarquable et le petit patrimoine, peu connu à l'échelle intercommunale**

Le patrimoine bâti sur le territoire est particulièrement riche. Il est le témoin de l'histoire du territoire et un des vecteurs les plus sensibles de son identité. Si certains éléments architecturaux sont bien préservés, certaines composantes du patrimoine local ont disparu ou se retrouvent intégrées dans une structure urbaine hétéroclite ne contribuant pas à

leur mise en valeur. Par ailleurs, le petit patrimoine est peu connu sur le territoire et les outils mobilisables pour sa préservation sont donc peu utilisés. Le SCoT incite à la recherche de l'équilibre entre valorisation d'un patrimoine largement présent sur le territoire et permission de l'expression de formes urbaines plus contemporaines.

Recommandations

- * Les PLU veilleront à dépasser les mesures de préservation issues des protections réglementaires (Monuments Historiques, site inscrit / classé...) et à **dresser un bilan plus exhaustif du patrimoine architectural communal**. Des règlements spécifiques pourront être édictés selon les quartiers et les écarts ayant préservé une homogénéité urbaine et architecturale traditionnelle pour qu'ils soient préservés dans leur aspect et leur organisation.
- * La préservation dans les documents d'urbanisme du patrimoine local sera recherchée par un **recensement des éléments ou édifices remarquables au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme**. Pourront être inventoriés les bâtiments ou édifices remarquables ainsi que les éléments architecturaux caractéristiques (murs anciens, portails, puits, fontaines, éléments de modénature, habitat vernaculaire, bâti agricole, lavoirs, etc.). Les documents d'urbanisme fixeront les prescriptions sur les évolutions possibles ou interdites des éléments repérés.
- * **De la même manière, le patrimoine maritime** pourra être mis en valeur ou préservé sur les territoires concernés (quais, môles d'ancrage...).
- * Les projets d'urbanisation situés à proximité de zones urbaines anciennes ou de qualité pourront faire l'objet **d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (OAP)**

garantissant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet.

3.2. Limiter les risques et nuisances

La politique définie dans le cadre du SCoT recherche un développement harmonieux et cohérent avec le territoire. Cependant, ce développement ne saurait se faire sans tenir compte des multiples risques, naturels ou technologiques, pesant sur les habitants et les milieux. Ainsi, les dispositions ci-après devront **impérativement** être prises en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

	Risques littoraux	Risque d'inondation	Mouvement de terrain	Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque de rupture de barrage	Risque de transport de matières dangereuses
L'AIGUILLON SUR VIE		X		X		X	X	X
BREM SUR MER	X	X		X		X		X
BRETIGNOLLES	X			X		X		X
LA CHAIZE GIRAUD		X		X		X	X	X
COEX		X		X		X	X	X
COMMEQUIERS		X		X		X	X	X
LE FENOUILLE	X		X	X		X	X	X
GIVRAND		X	X	X		X	X	X
LANDEVIEILLE		X		X		X	X	X
NOTRE DAME DE RIEZ		X		X		X	X	X
ST GILLES CROIX DE VIE	X	X		X		X	X	X
ST HILAIRE DE RIEZ	X	X	X	X	X	X		X
ST MAIXENT				X		X	X	X
ST REVEREND				X		X	X	X

source : DDRM 2012

3.2.1. Prendre la mesure des risques naturels

Prescriptions

- * *La sécurisation des personnes face aux risques naturels recensés sur le territoire est un enjeu fondamental du SCoT.*
 - o *A ce titre, les **PLU devront s'attacher à être compatibles avec le plan de prévention des risques littoraux (PPRL), le PAPI (Plan d'Action et de Prévention des Inondations) et le PSR (Plan de Submersion rapide).***
 - o *Protéger dans les documents d'urbanisme le **lit majeur des cours d'eau** et les **champs d'expansion des crues.***
 - o *Le **risque feu de forêt** devra être appréhendé par les documents d'urbanisme locaux par la préservation de **bonnes conditions d'accès pour les secours** mais également par la prise en compte du risque en amont du développement de nouveaux quartiers. **Des bandes paysagères tampon** pourront ainsi être proposées dans les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs situés à proximité de massifs boisés*
 - o ***Le risque mouvement de terrain** doit être analysé par une prise en compte fine dans l'aménagement du territoire, notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (études géotechniques préalables, connaissance des anciens sites de carrières et cavités) et par le respect de la trame végétale existante pour son rôle dans le maintien des sols.*
 - o *Les documents d'urbanisme devront **prendre en compte les mesures prises par la doctrine Xynthia***

ou les plans de prévention des risques littoraux (PPRL).

3.2.2. Limiter l'exposition de la population aux nuisances

Le territoire du Pays de Saint Gilles est traversé par des voies classées comme « infrastructures bruyantes de niveau 3 et 4 ». A ce titre, le PADD a défini un objectif de limitation de l'exposition des populations vis-à-vis de cette nuisance, dans l'optique d'un cadre de vie préservé.

Recommandations

- * *Les documents d'urbanisme appréhenderont cet enjeu en **limitant l'implantation des zones d'habitat à proximité des infrastructures concernées (RD 6 / RD 38 / RD 754 / RD 69).***
- * *Les zones de développement situées à proximité de ces voies veilleront à **l'implantation de constructions dont la destination est peu sensible au bruit.***
- * *Les nuisances sonores pourront également être appréhendées dans le cadre des **projets de densification autour des gares par la mise en œuvre d'aménagements adaptés.***

Annexes

Annexe 1 / Carte « Loi Littoral »

Schéma de Cohérence Territoriale - Communauté de Communes du Canton de Saint Gilles Croix de Vie



Mise en oeuvre de la Loi Littoral

Espaces proches du rivage

- Localisation des Espaces Proches du Rivage (limites à préciser dans le PLU)
- Communes littorales (art. 2 de la loi littorale)
- Commune littorale par décret (décret n°2004-311 du 29 mars 2004)
- ★ Secteurs d'extension permettant le renforcement des pôles urbains et des équipements portuaires situés dans les espaces proches du rivage

Espaces remarquables

- Terrestres (espaces boisés significatifs)
- Marais
- Marins

Coupures d'urbanisation

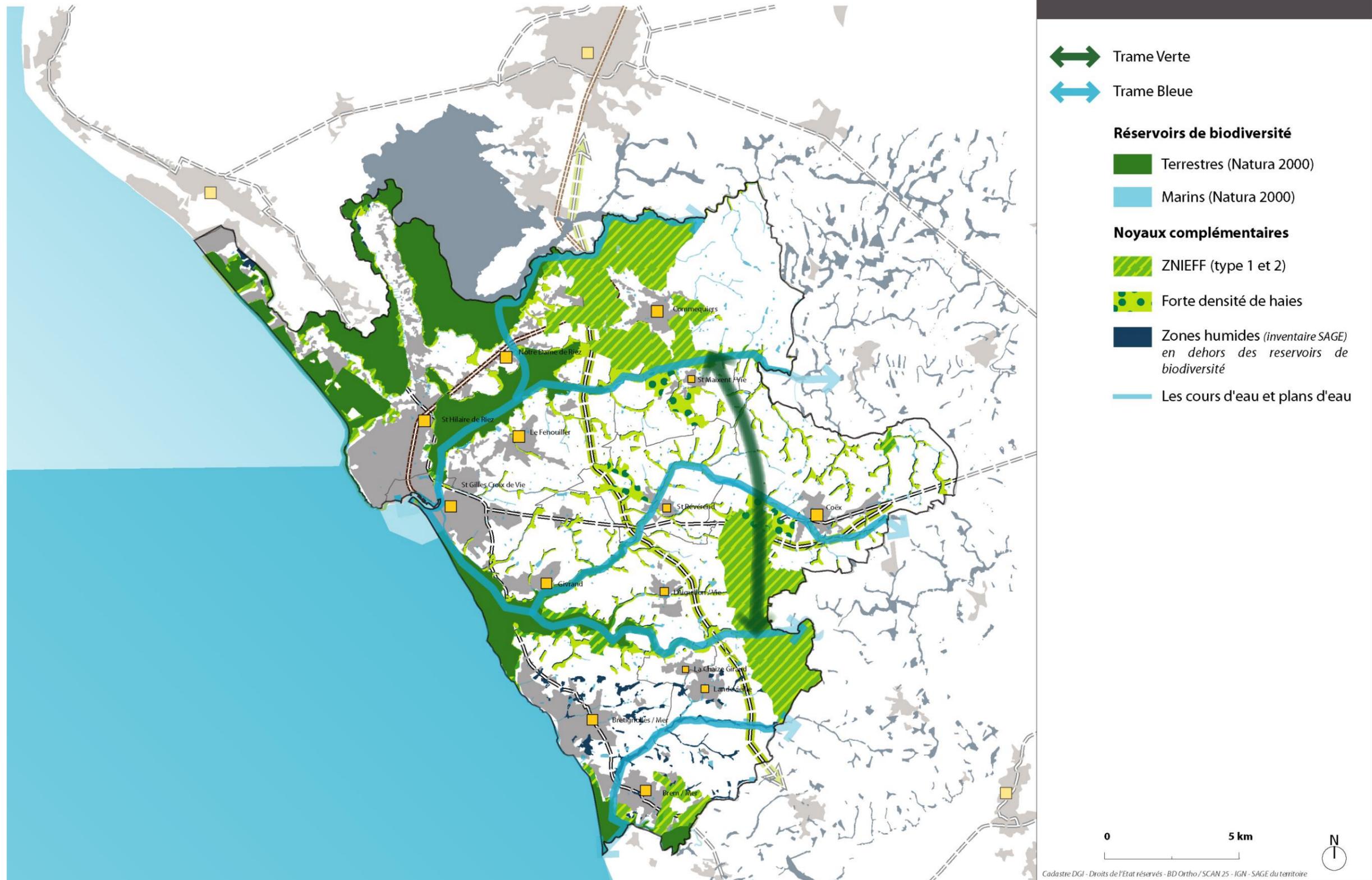
- // Espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation

N
↑

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

Annexe 2 / Carte « Trame Verte et Bleue »

Schéma de Cohérence Territoriale - Communauté de Communes du Canton de Saint Gilles Croix de Vie



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