



République Française

Département  
de la Vendée

Canton de  
SAINT HILAIRE DE RIEZ

"PAYS DE SAINT-GILLES-  
CROIX-DE-VIE  
AGGLOMERATION"

Siège :

4 rue du Soleil Levant  
CS 63669  
85 806 Saint Gilles Croix  
de Vie Cedex

Effectif légal du Conseil :  
47

Membres en exercice : 47

Membres présents : 29

DELIBERATION  
n° 2023 - 01 - 12

Envoyé en préfecture le 23/01/2023

Reçu en préfecture le 23/01/2023

Publié le 23 JAN. 2023

ID : 085-200023778-20230118-DL\_2023\_01\_12-DE

SLOW

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE  
du "Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération"

Séance du 18 janvier 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 18 janvier, le Conseil du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 10 janvier, s'est réuni à la Salle de Spectacles La Balise à Saint Hilaire de Riez, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

**Conseillers communautaires présents** : Francine ZIMMERLIN, Séverine BESSONNET LE CLEC'H, Frédéric FOUQUET, Thierry BIRON, Dominique MALARY, Thierry FAVREAU, Jean CANTIN, Philippe MOREAU, Sonia CHARLOS, Isabelle TESSIER, Stéphane GUIBERT, Muriel HABERT, Laurent DURANTEAU, Christine BERNARD, Isabelle DURANTEAU, Xavier BERNARD, François BLANCHET, Thomas PERROCHEAU, Nicole BOULINEAU, Jérôme MESNARD, Jean-Yves LEBOURDAIS, Jean-Pierre STEPHANO, Chantal GREAU, Christine CRESTOIS, Olivier ROBIC, Evelyne CHAUVEL, Laurent BOUDELIER, Jean SOYER, Maryse AUGUIN.

**Conseillers communautaires absents et excusés** : André COQUELIN, Yann THOMAS, Jean-Baptiste RABINIAUX, Céline DELOMME, Dominique BRET, Patricia ROUVREAU, Catherine GALAND, Laurent REIGNIEZ, Hervé BESSONNET, Dominique SIONNEAU, Joël GIRAUDEAU, Denise RENAUD, Béatrice JUSTIN, Kathia VIEL, Vincent PIPAUD, Jocelyne PICCIONI SERVADEI, Valérie VECCHI, Lucien PRINCE.

**Pouvoirs** : André COQUELIN à Francine ZIMMERLIN / Yann THOMAS à Séverine BESSONNET LE CLEC'H / Jean-Baptiste RABINIAUX à Frédéric FOUQUET / Céline DELOMME à Dominique MALARY / Patricia ROUVREAU à Thierry FAVREAU / Catherine GALAND à Philippe MOREAU / Joël GIRAUDEAU à François BLANCHET / Kathia VIEL à Jean-Yves LEBOURDAIS / Vincent PIPAUD à Christine CRESTOIS / Lucien PRINCE à Maryse AUGUIN.

Jérôme MESNARD est désigné secrétaire de séance.

Engagement procédure bilan du Schéma de  
Cohérence Territoriale

### Contexte juridique

Le SCOT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dont le périmètre avait été défini par arrêté préfectoral le 6 juillet 2005, et dont l'élaboration avait été reprise en décembre 2010, arrive au terme des six années suite son approbation le 9 février 2017.

Au regard de l'article L 143-28 du Code de l'Urbanisme issu des Lois Grenelle et en dernier lieu de l'ordonnance du 17 juin 2020 portant modernisation des SCOT, une évaluation doit donc être menée. Les dispositions de cet article prévoient que « **six ans au plus après la délibération portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (...), l'établissement public prévu à l'article L.143-16 procède à l'analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales (...). Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L.104.6. Sur la base de cette analyse, et le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement prévu à l'article L143-16 délibère sur le maintien en vigueur du Schéma de Cohérence Territoriale ou sur sa révision. Lorsque le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale est identique à celui d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 débat alors spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision. A défaut d'une telle délibération, le Schéma de Cohérence Territoriale est caduc. »**

### Méthode de l'évaluation et ses limites

L'évaluation doit permettre de porter une appréciation sur la pertinence des objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et l'efficacité de sa mise en œuvre au regard des dynamiques d'évolution du territoire observées depuis son approbation.

Les effets du SCOT s'expriment exclusivement en termes de compatibilité à laquelle sont astreints plusieurs groupes de décisions administratives, au premier rang desquels les documents locaux d'urbanisme. Le nombre de documents d'urbanisme mis en compatibilité influe donc directement sur le résultat de l'analyse.

Par ailleurs, si les résultats de l'application du SCOT doivent être analysés par rapport aux objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui comprend une trentaine de prescriptions, des critères et indicateurs ont également été identifiés lors de l'élaboration qu'il convient de réinterroger.

L'évaluation porte à la fois sur des éléments quantitatifs avec des éléments chiffrés permettant d'apprécier si la trajectoire à l'œuvre permet d'atteindre ou de tendre vers les principaux objectifs du SCOT, et sur des éléments qualitatifs visant à réinterroger la pertinence des orientations du SCOT et leur cohérence avec la trajectoire suivie par le territoire. Il convient aussi de considérer les évolutions majeures de contexte à l'échelle locale, régionale ou nationale, susceptibles de nécessiter des adaptations ou remettre en cause certaines orientations prises en 2017.

Enfin, la compréhension des principaux résultats de cette évaluation nécessite toutefois de bien appréhender les limites et parfois les biais méthodologiques qu'elle peut comporter :

- Les données disponibles pour renseigner les indicateurs ne sont pas forcément en adéquation avec la période observée (2017-2023)
- Une observation sur un temps court de 6 ans ne permet pas sur de nombreux sujets, d'avoir un recul suffisant pour conclure de manière certaine sur des évolutions de tendances imputables au SCOT, lequel fixe des objectifs à l'horizon 2030.
- Il est important de souligner que l'évaluation du SCOT à 6 ans n'est pas une évaluation de l'action du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, la trajectoire d'un territoire relevant d'une multiplicité de facteurs et d'actions dont une partie non négligeable relève de la sphère privée.

### Rappel conditions d'approbation du SCOT

Le Conseil Communautaire avait approuvé son projet de SCOT le 30 juin 2016, mais le Préfet de la Vendée a suspendu son caractère exécutoire dans le délai de deux mois invoquant deux points à revoir : le volet de la loi Littoral avec des compléments attendus sur les modalités d'application de cette loi à l'échelle du SCOT, et la consommation foncière économique estimée trop importante et insuffisamment justifiée. Des compléments et corrections ont été apportés sur ces points à la fois dans le rapport de présentation, le PADD et le DOO pour une nouvelle approbation le 9 février 2017.

A l'issue et dans les délais impartis, le document a fait l'objet de la part d'associations locales, de recours gracieux, puis d'un recours contentieux qui a abouti à une décision de rejet du Tribunal Administratif de Nantes le 26 avril 2018, confirmé par la Cour d'Appel de Nantes le 15 avril 2022.

### Stratégie du SCOT

L'objectif central exprimé dans le SCOT est d'affirmer et équilibrer le territoire en s'appuyant sur sa diversité et son dynamisme. Cela consiste à créer les conditions d'un développement économique, démographique et social soutenu mais maîtrisé, de manière à affirmer le territoire comme un véritable pôle du littoral vendéen. Le scénario retenu par les élus, vise à un renforcement de l'unité urbaine centrale adapté à sa capacité d'accueil, et à la structuration du territoire par des pôles d'équilibre, de taille et d'importances variables permettant un maillage cohérent du territoire. Ce scénario préserve la notion des bassins de vie existants et permet de bien appréhender la diversité des territoires qui composent la Communauté de Communes devenue Communauté d'Agglomération.

Ce projet a été décliné en 4 axes :

- Axe 1 : Développer l'accessibilité, l'autonomie et l'attractivité du territoire
- Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et l'urbanisation
- Axe 3 : Favoriser la cohésion sociale et générationnelle
- Axe 4 : Protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.

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

### Les orientations relatives aux grands équilibres spatiaux

Le SCOT est inscrit dans une politique de développement volontariste à horizon 2030 avec une projection de la population à cette échéance de 65 000 habitants et la production de 800 à 900 logements par an. Cette stratégie de développement s'appuie sur la structuration du territoire en bassins de vie aux fonctions différenciées, l'organisation d'un développement spatial maîtrisé, le dessin de la trame verte et bleue, la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les 6 documents d'urbanisme locaux révisés sur 14, et donc mis en compatibilité (42 %) couvrent 55 % de la superficie du territoire dont la quasi intégralité des communes littorales, et concerne 67 % de la population. Au regard de la structuration du territoire autour des centralités, on peut retrouver un document révisé pour chaque typologie identifiée : trois concernent des communes dans l'unité urbaine principale (Saint Hilaire de Riez, Saint Gilles Croix de Vie, Le Fenouiller), une relève de la polarité sud (Brétignolles sur Mer), une des polarité rétro-littorales (Coëx) et une hors polarité (Saint Révérend). Comme précédemment indiqué l'évaluation est amputée par l'absence de révision d'autres documents locaux.

L'analyse de la trajectoire observée depuis l'approbation du SCOT met en évidence un écart sur la prospective démographique, le taux d'accroissement annuel à l'œuvre (1,3 %) aboutit à une population de 58 000 habitants à échéance 2030. De la même manière, la production de logements sur les 6 dernières années (environ 650 logements par an) est en de ça du prévisionnel du SCOT, ainsi que la consommation foncière constatée pour l'habitat (environ 21 ha/an) pour un besoin estimé entre 31 et 37 ha/an au SCOT.

Le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a globalement baissé entre la période 2013-2016 et la période 2017-2022. Cet objectif inscrit dans le SCOT, est alimenté fortement, compte tenu des caractéristiques de notre territoire, par les tensions sur les marchés de l'immobilier et de l'habitat notamment. Si la gestion du foncier est plus économe que par le passé, les efforts devront encore être accentués, notamment pour traduire les objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de consommation d'espaces agricoles et forestiers.

Le rôle écran du SCOT notamment dans les modalités d'application de la loi Littoral a été décliné par les documents d'urbanisme locaux concernés dans le cadre des mises en révision, et finalement a été éprouvé et consolidé à l'occasion de la procédure contentieuse. Comme rappelé précédemment, ce point avait fait l'objet d'une attention particulière des services de l'Etat. Sur ce volet, le SCOT n'a pas intégré les dispositions issues de la loi ELAN postérieure à l'approbation du schéma concernant la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) alors que cela peut concerner certains secteurs de notre territoire.

La déclinaison de la trame verte et bleue garantissant le maintien des équilibres écologiques a été opérée dans les documents d'urbanisme locaux révisés concernés.

#### Les politiques d'aménagement

Les conditions de développement de l'habitat ont été reprises dans les documents d'urbanisme locaux révisés. Mais c'est principalement par l'intermédiaire du Plan Local d'Habitat (calibré en fonction des objectifs du SCOT) que les actions sont opérantes. Si l'objectif de production de logements, comme évoqué précédemment n'est pas atteint au global, l'accompagnement à la production de logements sociaux, l'aide au parcours résidentiel, la rénovation du parc existant sont à l'œuvre sur le territoire et en phase avec les objectifs qu'il conviendra de renouveler dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les conditions de développement de l'activité économique avaient initialement fait l'objet d'une observation particulière des services de l'Etat. La logique de hiérarchisation des zones a été maintenue et déclinée mais le volume réduit (7 à 8 ha/an). La trajectoire constatée depuis l'approbation confirme le dynamisme économique du territoire même si elle est en de ça du prévisionnel. En effet, il n'y a quasiment plus aucune disponibilité sur les zones existantes en 2017, avec peu de vacance, et sur le potentiel identifié en cours, moyen et long terme, on constate une consommation de 11 ha, 6,7 ha acquis ou en cours d'acquisition, 9,2 ha en cours de négociation foncière, et 63,9 ha en réserve identifiée en compatibilité avec le SCOT.

Sur le volet commercial, 6 dossiers ont fait l'objet d'analyse dans le cadre des dossiers d'urbanisme commercial pour des extensions des grandes ou moyennes surfaces, et notamment la requalification de l'ancien site commercial et de nouvelles implantations à l'entrée de Saint Gilles Croix de Vie.

Le volet transport et déplacements a été fortement impacté par la prise de compétence dans le cadre du dispositif de la Loi d'Orientations de Mobilités de décembre 2019 et la transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération en 2021. L'étude stratégique initiée à l'issue de cette évolution, sera livrée en 2023.

#### La préservation des ressources

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), dont le SCOT approuvé précisait qu'il permettra de définir les leviers d'action précis de la collectivité à ces sujets, indiquait son élaboration au 31 décembre 2018. Un premier travail avait conduit en janvier 2020 à l'élaboration d'une stratégie et une ébauche du plan d'actions. Suite au renouvellement du Conseil Communautaire, les élus ont souhaité définir une nouvelle stratégie et réengager une étape de concertation pour in fine, arriver au PCAET actuellement en cours de finalisation.

Concernant les risques, une attention particulière était demandée aux documents d'urbanisme locaux au regard des documents en lien avec les risques littoraux. Sur ce point également, la loi Climat et Résilience comporte un volet spécifique et des dispositifs particuliers dont le territoire peut se saisir.

Le rapport d'évaluation, annexé à la présente délibération, détaille l'ensemble des indicateurs et dynamiques observés, la mise en œuvre des orientations et les évolutions du contexte intervenues depuis 2017, ainsi que l'analyse qui en résulte.

#### Bilan de l'évaluation

Les résultats ainsi présentés doivent permettre d'apprécier la pertinence de maintenir en l'état le SCOT en vigueur ou d'engager une révision partielle ou totale de ce document.

Ainsi, s'il est difficile de considérer que le SCOT a pleinement joué son rôle de document cadre, puisque sa déclinaison n'a été opérée que sur une partie des documents locaux, et pour certains récemment, il a créé néanmoins les conditions d'un développement du territoire maîtrisé et structuré participant à la diminution de la consommation foncière, l'optimisation du foncier, la déclinaison de la trame verte et bleue et les modalités d'application de la loi littoral. Il a participé à la formalisation d'une vision partagée du territoire, de nouveau mode de faire, dont la prise de compétence PLUi à l'occasion de la transformation en Communauté d'Agglomération constitue la conséquence logique.

Toutefois, même s'il est complexe de déterminer de quelle manière les évolutions constatées sont imputables à la mise en œuvre des orientations du SCOT, l'analyse des trajectoires suivies par le territoire depuis 2017 et leur perspective avec les objectifs du SCOT témoignent de certains décalages, notamment la prospective démographique et la programmation foncière et de logements associée.

Parallèlement, au-delà du constat des trajectoires contrastées, des disparités dans la mise en œuvre, les évolutions majeures intervenues au niveau national, régional et local viennent réinterroger les orientations du SCOT définies en 2017 :

- La réglementation encadrant les SCOT a fortement évolué avec notamment les ordonnances relatives à la hiérarchie des normes et à la modernisation des SCOT en 2020, et plus récemment, la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 qui impose des objectifs renforcés en matière de sobriété foncière.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé en février 2022 et fixe un cadre régional dont le SCOT doit tenir compte. Il devra, lui aussi, intégrer à court terme (2024) les dispositions de la loi Climat et Résilience, notamment l'objectif de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.
- La Communauté de Communes s'est transformée en Communauté d'Agglomération et s'est dotée de nouvelles compétences : transports et mobilités, Plan Local d'Urbanisme. Cette transformation intervenue après le renouvellement des équipes en 2020 et la mise en place d'une nouvelle gouvernance, a été également l'occasion de conforter une vision commune du territoire que les élus communautaires souhaitent solidaire (inclusif et qui permet de rester en lien avec tous les habitants) ambitieux (inspirant et innovant) et résilient, et porté par la prise en compte systématique des enjeux liés à la transition énergétique. Le SCOT, document cadre d'expression du projet de territoire, doit mettre en cohérence et territorialiser les ambitions de la Communauté d'Agglomération sur l'ensemble de ces sujets.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et après avoir débattu sur l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma il est donc proposé d'acter une mise en révision du SCOT.

**Le Conseil Communautaire,  
Dûment convoqué,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L143-28,**

**Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 février 2017 approuvant le schéma de cohérence territoriale,**

**Vu le rapport d'analyse pour l'évaluation du SCOT, comprenant l'examen d'opportunité d'élargir le périmètre du schéma,**

**Considérant :**

**Que le SCOT, document cadre en matière de planification pour le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération a été approuvé le 9 février 2017,**

Qu'il appartient à la Communauté d'Agglomération, en application des dispositions de l'article L143-28 du Code de l'Urbanisme, de procéder à une analyse des résultats de l'application du SCOT et de délibérer sur son maintien ou sa révision partielle ou complète six ans au plus tard après la délibération portant approbation du document,  
Après avoir débattu sur l'évolution éventuelle du périmètre du schéma suite à l'examen de l'opportunité d'élargir ce périmètre,  
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

**DECIDE :**

**Article 1** : d'approuver le rapport d'évaluation du SCOT, tel qu'annexé à la présente ;

**Article 2** : d'acter la mise en révision du SCOT et de délibérer ultérieurement pour définir les objectifs poursuivis par la révision et les modalités de la concertation conformément aux dispositions de Code de l'Urbanisme ;

**Article 3** : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à ce dossier.

Fait et délibéré,  
Les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour copie conforme,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le :
- de la publication sur le site [www.payssaintgilles.fr](http://www.payssaintgilles.fr) le :

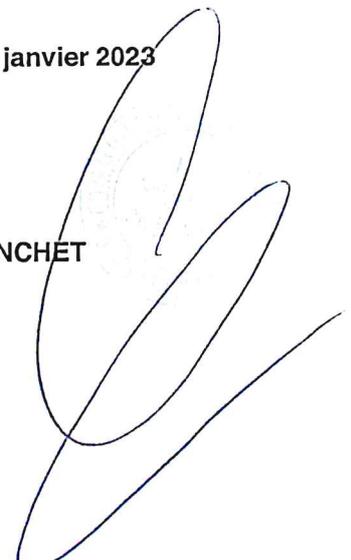
23 JAN. 2023

23 JAN. 2023

Givrand, le 19 janvier 2023

Le Président,

François BLANCHET



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*