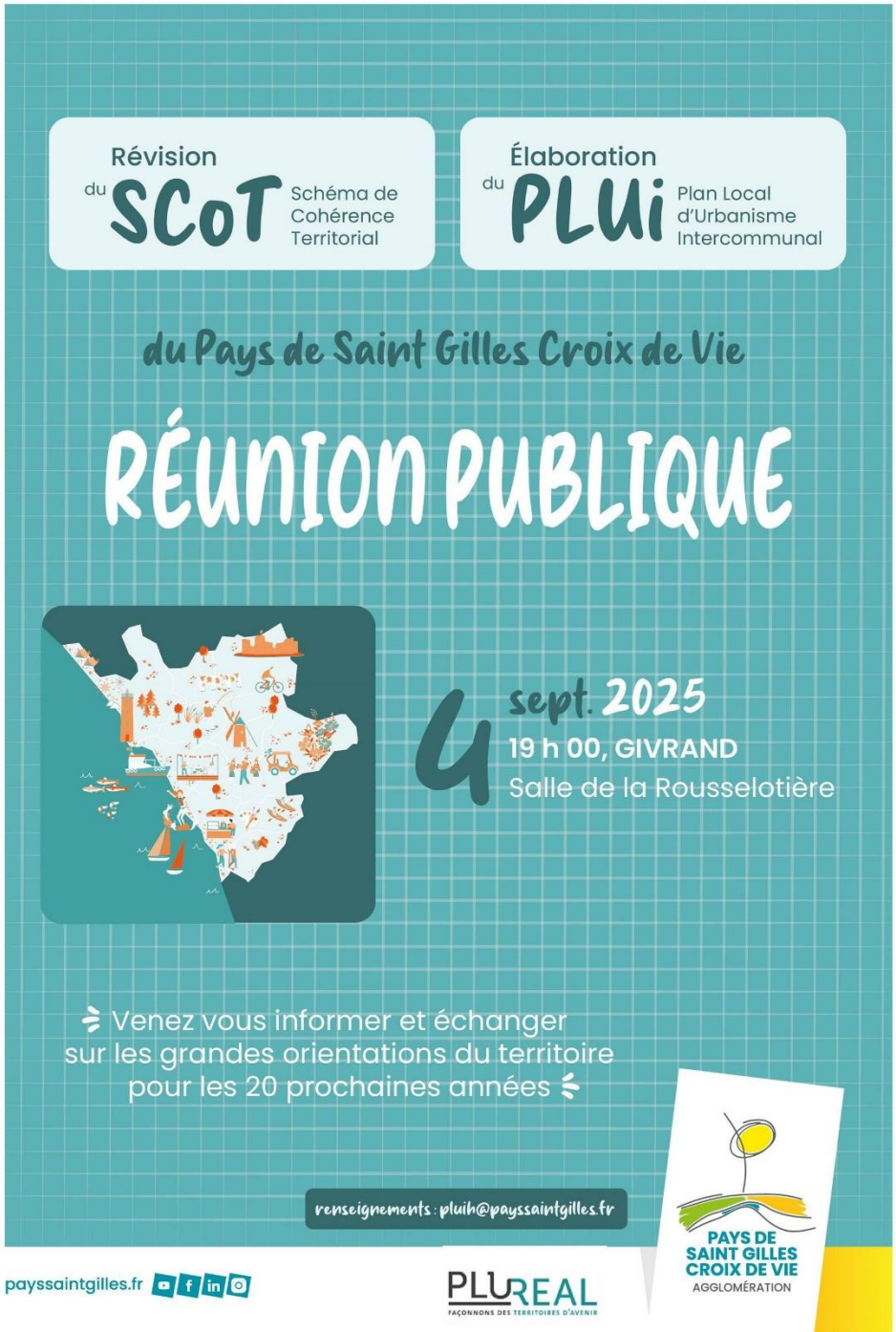
PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE
AGGLOMÉRATION

Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT

Réunion Publique

04 septembre 2025

PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR
LEXCAP Société d'Avocats
Mobilité positive



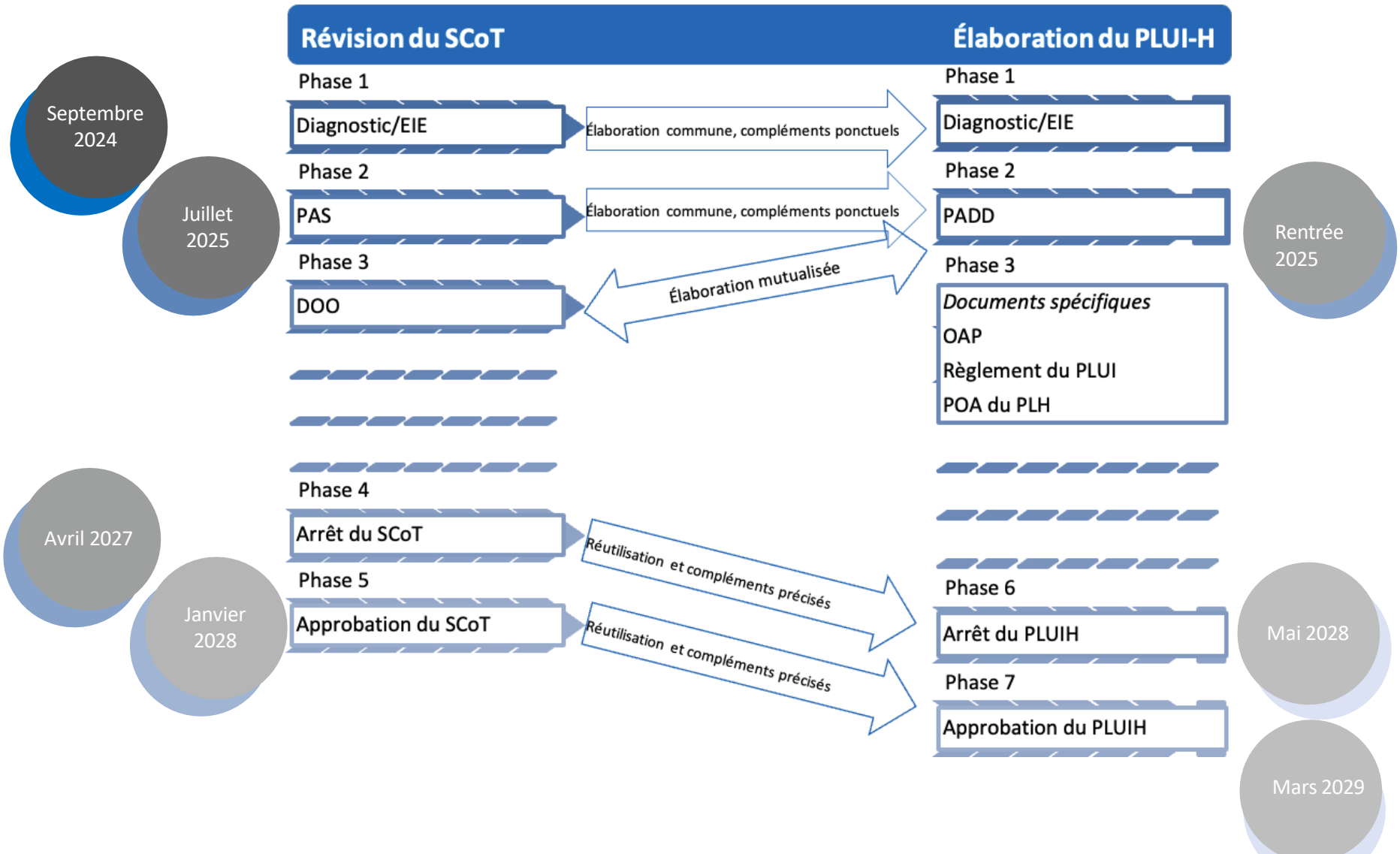
SOMMAIRE

1. **Introduction** — 5 min
2. **La place du PAS dans le SCoT** — 5 min
3. **La co-construction du PAS** — 20 min
4. **Ateliers sur les axes du PAS** — 40 min

   >> SYNTHÈSE — 20 min

>> Glossaire disponible en fin de présentation

LE PROCESSUS GLOBAL



VERS LA DEFINITION DU PAS ET DU PADD

Les temps de la démarche

STRATEGIE TERRITORIALE

Enquête « Habitants »
Janvier à Mars 2025

Concertation : temps fort
Avril 2025

Réunion publique
04/09/2025

Livrets thématiques
(fin février)

PPA Diagnostic-Enjeux

PPA « PAS »

PPA « PADD »

Restitution -validation de la phase diagnostic
28 Janvier 2025

GT Urbanisme
Mai 2025
Axes du « PAS »

Débat sur le PAS
17/07/2025

Débat sur le PADD
04/12/2025

Ateliers scénarios thématiques élus et partenaires
Mars 2025
- **Population-Habitat**
- **Economie, tourisme, mobilités**
- **Ressources, environnement, énergie**

GT Urbanisme
Juin 2025
Consolidation du « PAS »

Rencontre élus communautaires
10/07/2025
Validation du « PAS » et préparation du débat

3 Groupes de Travail réunis
Septembre/octobre 2025
Consolidation/Validation du « PADD »

RAPPEL DU DIAGNOSTIC PARTAGE

DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

1
Une place centrale de l'eau, garante de la qualité des ressources et constitutive des paysages

2
Une économie touristique et industrielle, une combinaison portée par la valorisation de l'interface terre-mer

3
Une attractivité résidentielle génératrice de tensions dans le parcours des ménages et l'accueil des actifs

4
Une offre d'équipements-services et de commerces dépendante d'un système de mobilités dominé par l'usage de la voiture

LES DEFIS DU TERRITOIRE

1
PLANIFIER AU-DELÀ DU ZAN POUR S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

2
ECHAPPER AU SURTOURISME POUR UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DESIREE

3
RENFORCER LA COMPLEMENTARITE ENTRE LE LITTORAL ET LE RÉTRO-LITTORAL

RETOUR SUR LA VEILLE URBAINE / AVRIL 2025

PAS

La co-construction du Projet d'Aménagement Stratégique

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

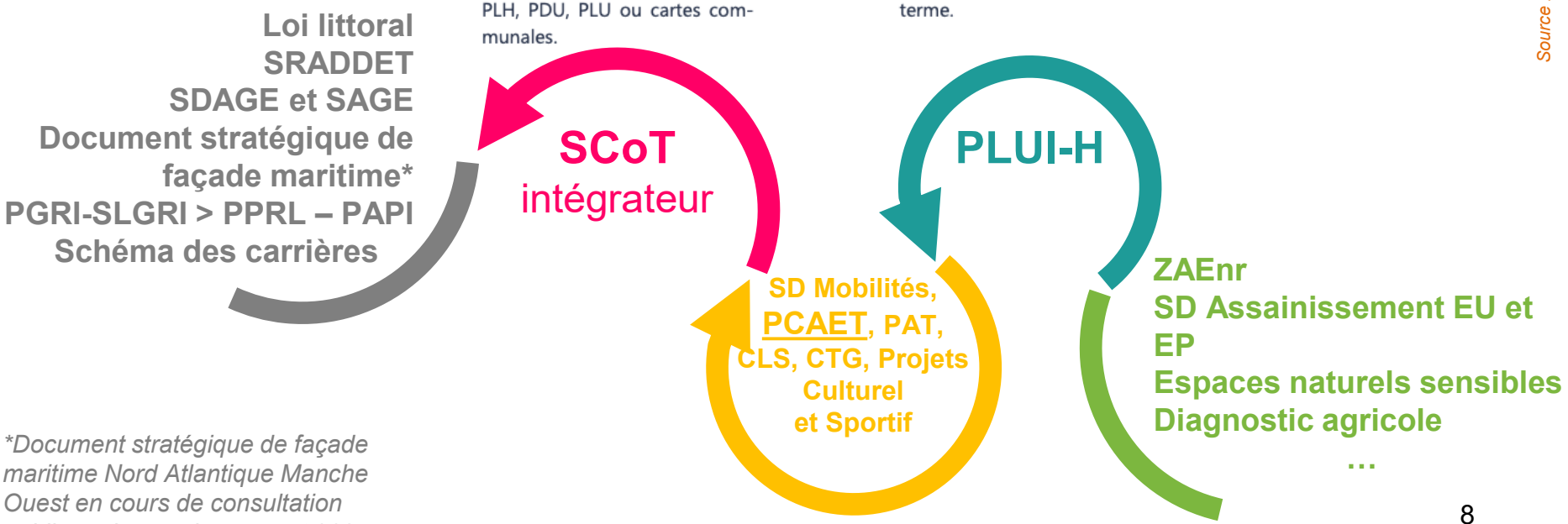
Les imbrications entre un SCoT et un PLUI-H

Objectifs du SCoT

- Définir le **projet d'aménagement stratégique du territoire** ;
- Concevoir et **mettre en œuvre une planification** à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine ;
- Être le **cadre de référence** pour les différentes politiques sectorielles ;
- Assurer la **cohérence** des PLU(i), PLH, PDU, PLU ou cartes communales.

Objectifs du PLU(i)

- Exprimer un **projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle intercommunale** ;
- Réguler le **droit de propriété** ;
- Se doter de moyens concrets et efficaces utiles à **l'urbanisme opérationnel** ;
- Décider de **l'affectation précise des sols** à court et moyen terme.



Source : Guide SCoT/PLUI(H) – Fédération des SCoT - 2020

**Document stratégique de façade maritime Nord Atlantique Manche Ouest en cours de consultation publique du 5 mai au 5 août 2025*

LES SCÉNARIOS À 2050

Les invariants des scénarios

L'horizon de temps

> À 2050 (*SCoT sur 20 ans*)

Les effets attendus :

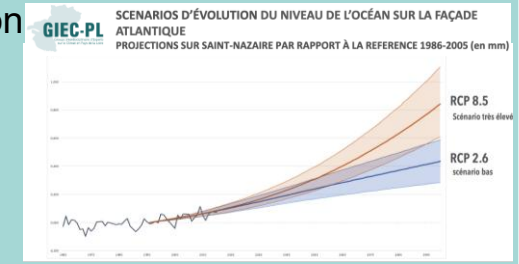
- À 6 ans pour le PLH
- À 10 ans pour le PLUI

Le changement climatique

avec l'intensification des évènements météorologiques extrêmes :

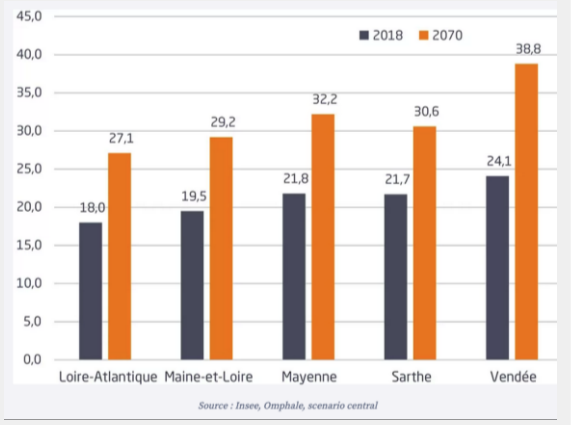
> raréfaction des ressources (eau - PTGE)

> relocalisation de résidences principales du trait de côte



Le vieillissement de la population

Part des 65 ans et plus dans la population en 2018 et 2070



La configuration du territoire

- Périmètre identique
- Proximité des pôles urbains voisins
- Sensibilité des espaces naturels
- Infrastructures de mobilités principales

LES SCÉNARIOS À 2050

Quatre scénarios prospectifs à 2050

1. L'immersion touristique à 360°

>> L'impact du tourisme se renforce

2. Être propriétaire "en bord de mer"

>> L'accès à la propriété est privilégié

3. Échanger pour assurer notre attractivité

>> Le partage et l'usage collectif est facilité pour une économie circulaire affirmée

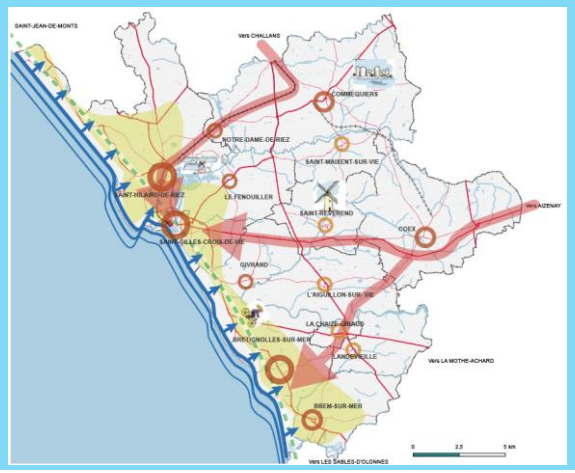
4. Anticiper les transitions par un aménagement adapté

>> La sobriété et la transition écologique sont promues

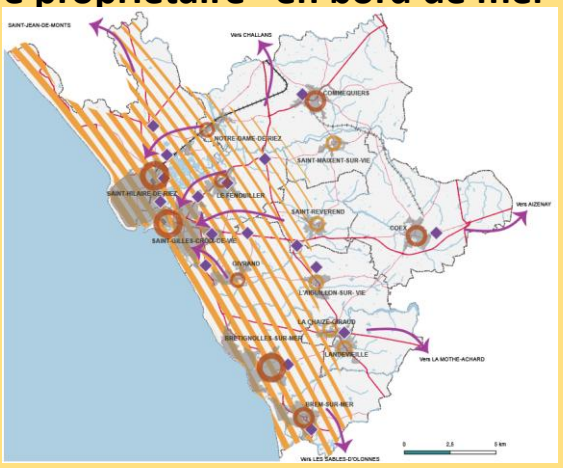
LES SCÉNARIOS À 2050

Effets territorialisés des scénarios à 2050

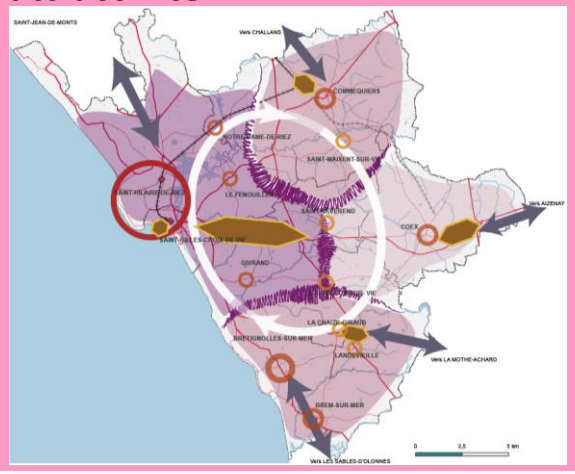
1. L'immersion touristique à 360°



2. Être propriétaire "en bord de mer"



3. Échangeons pour assurer notre attractivité



4. Anticiper les transitions par un aménagement adapté

Plan général du PAS

INTRO.

Gouvernance partagée autour d'un projet maîtrisé et concerté

- **Axe fort du projet de territoire, la transition écologique est un repère transversal pour adapter le territoire au changement climatique, en particulier sur le littoral**

Un développement équilibré

- ✓ soutenu par les piliers économiques : tourisme, industrie et activités primaires
- ✓ réuni autour d'un engagement en faveur de l'économie circulaire
- ✓ sur la base d'une armature rayonnante

Des coopérations renforcées

- ✓ pour diversifier l'offre de logements
- ✓ pour garantir des fonctions résidentielles de proximité en développant des services
- ✓ pour fluidifier les échanges et les mobilités

Une qualité de l'environnement et de l'urbanisme

- ✓ garante face aux effets des risques sur le territoire
- ✓ guidée par la sobriété pour définir la capacité d'accueil
- ✓ promue en faveur d'un cadre de vie sain

Préambule du PAS

INTRO.

Gouvernance partagée autour d'un projet maîtrisé et concerté

- ✓ Pertinence du périmètre basée sur une coopération renforcée du bloc local
- ✓ Volonté affirmée d'être un territoire ambitieux et exemplaire où chaque initiative puisse s'exprimer
- ✓ Envie de « *faire ensemble* » pour conjuguer les spécificités de chaque secteur et exprimer des liens autour de trames fortes (paysages, eau, maillage urbain, économie, culture, langage, agriculture…).

➢ **Axe fort du projet de territoire, la transition écologique est un repère transversal pour adapter le territoire au changement climatique, en particulier sur le littoral**

- ✓ Dans la continuité des documents cadres que sont le PCAET et le CRTE
- ✓ Préservation de la ressource en eau, un objectif majeur du territoire
- ✓ Investigation menée sur les effets du changement climatique, en particulier sur le littoral avec un prisme d'analyse du projet d'aménagement effectué à l'aune de la capacité d'accueil du territoire littoral et en intégrant la faculté de résilience du territoire
- ✓ Prise en compte dans la transition, la perspective d'un vieillissement de la population renforcé comme point d'attention des dispositifs mis en œuvre

Axe 1 du PAS

Un développement équilibré

Quelques éléments de diagnostic

- **Premier pôle industriel du littoral vendéen** avec une base productive d'environ 5000 emplois ;
- **Attractivité touristique marquée** par la saisonnalité et génératrice d'une offre d'hébergements conséquente (environ 85 000 lits avec une dominante de résidences secondaires) ;
- **L'agriculture un marqueur du territoire**, tant en termes de surface (55% de la surface totale du territoire) qu'en matière d'emploi (600 emplois) ;
- **Essentiellement des PME et TPE**, ainsi que de quelques gros employeurs privés avec des leaders industriels dans les secteurs suivants : la plaisance, la fabrication de machines agricoles, la transformation et la conserverie de poissons, la filière du textile et la fabrication de charpentes et de menuiseries ;
- Organisation de l'offre économique avec **plus d'une vingtaine de zones d'activités** hiérarchisées (une zone stratégique d'intérêt départemental le Vendéopôle, des zones de rayonnement intercommunal, des zones de proximité et plusieurs sites industriels mono-entreprise) + les sites commerciaux et touristiques.

Axe 1 du PAS

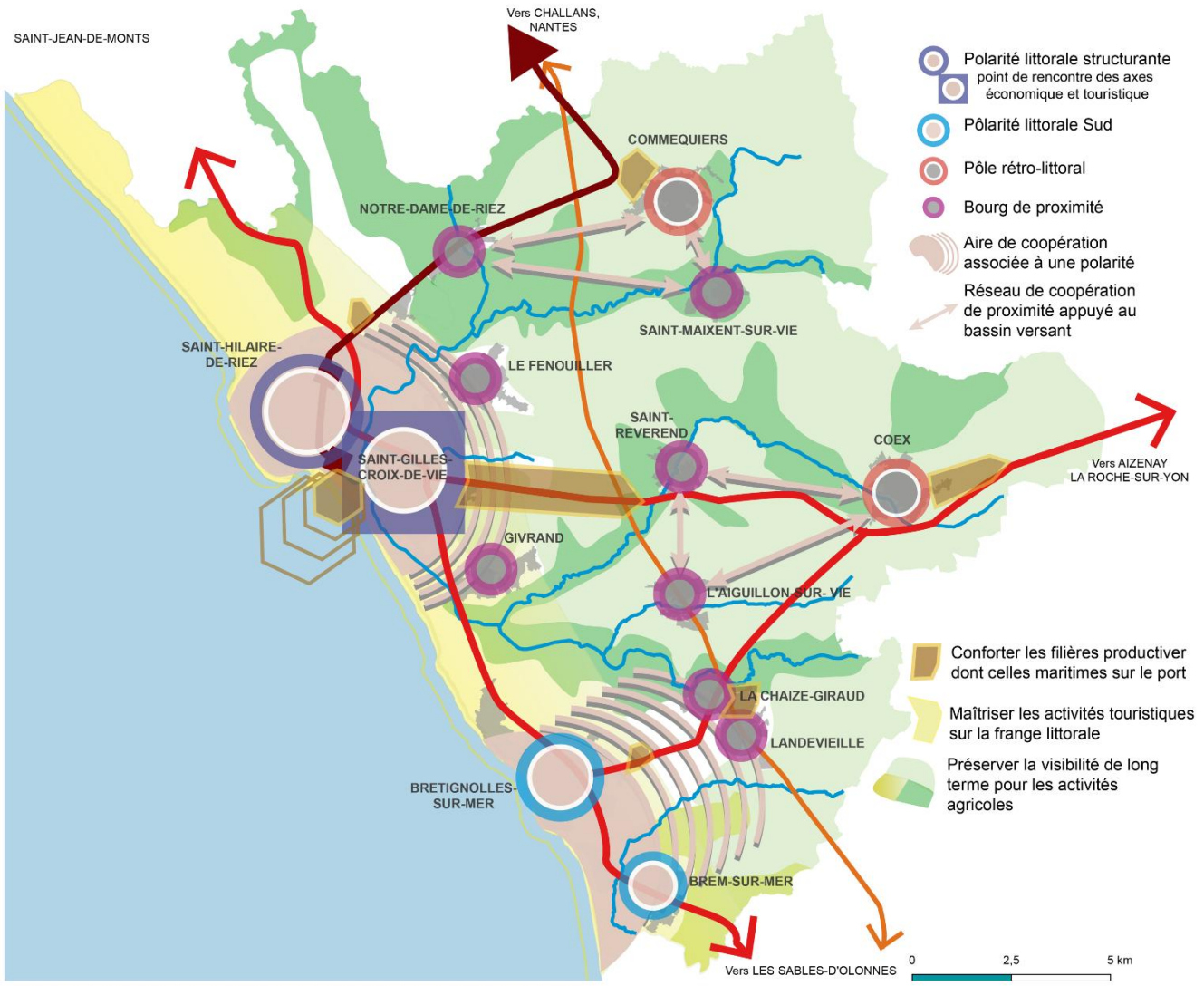
Un développement équilibré

- **Soutenu par des piliers économiques : tourisme, industrie et activités primaires (pêche et agriculture)**
  - ✓ Accompagnement des filières productives diversifiées et ancrées localement qui participent à la réindustrialisation
  - ✓ Stratégie touristique avec orientation en faveur des transitions (démarche RSE, valorisation des initiatives durables et éthiques, rénovation énergétique du parc d'hébergements,…) et de l' agrotourisme pour une valorisation du rétro-littoral
  - ✓ Volonté d'accueillir des actifs sur le territoire
- **Réuni autour d'un engagement en faveur de l'économie circulaire**
  - ✓ Engagement des activités primaires (exs des EnR sur terre/en mer et de l'alimentation, compatibilité avec le changement climatique)
  - ✓ Défi du BTP sur les enjeux de réhabilitation du parc existant et renouvellement urbain
  - ✓ Valorisation croissante des déchets générés sur le territoire
  - ✓ Synergie d'acteurs (ex. Tripapyrus)

Axe 1 du PAS

Un développement équilibré

- **Sur la base d'une armature rayonnante**
  - ✓ Renforcer la complémentarité littoral / rétro-littoral
  - ✓ Développement des services de mobilités sur la base du réseau existant d'infrastructures
  - ✓ Sécurisation des itinéraires cyclables du quotidien au sein des aires et réseaux de coopération
  - ✓ Favoriser les mobilités vers les ZAE



Axe 2 du PAS

Des coopérations renforcées

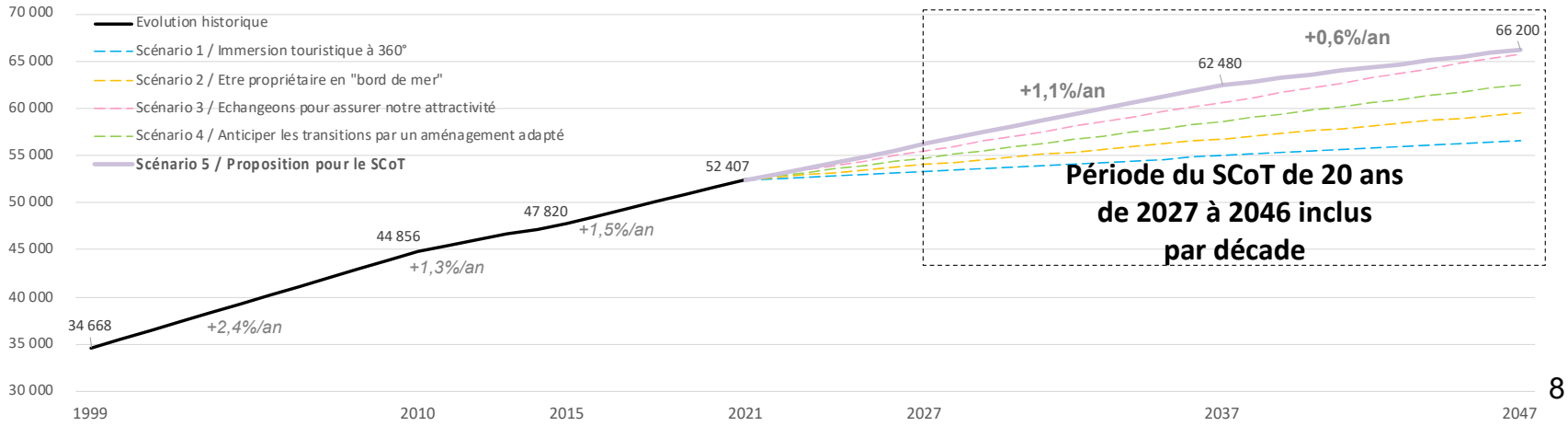
Quelques éléments de diagnostic

- Population résidente à l'année = **53 176 habitants en 2022** (INSEE, population municipale) qui croît à un rythme soutenu (+1,7% par an de 2016 à 2022)
- Equivalence **à l'année d'un habitant pour 4 touristes** avec une forte concentration l'été (+3,9M de nuitées touristiques en 2023 et 1ère interco. de Vendée en nombre de résidences secondaires, 86% des lits touristiques sur les communes littorales)
- Vieillissement des habitants marqué (**44% de la population supérieure à 60 ans et plus** en 2021) alimenté par l'arrivée de nouveaux résidents séniors (apport migratoire annuel de 700 habitants de 60 ans et plus)
- **Diminution de la jeunesse** sur le territoire à la fois par une baisse des naissances, un solde naturel négatif et un départ plus important des 15-25 ans que de leur arrivée
- Tension dans le parc de logements marquée par la **forte part des résidences secondaires** (47% en 2021), la faible part de logements vacants (4%), un parc locatif limité et une **augmentation du prix de vente des biens immobiliers**
- **Maillage d'équipements et de commerces de proximité satisfaisant** mais une densité d'équipements supérieurs plus limitée (manques en termes d'offre de soins, de formations supérieures…)

Axe 2 du PAS

Des coopérations renforcées

- **Pour diversifier l'offre de logements en direction des actifs**
  - ✓ Maîtrise de l'accueil touristique déterminée par un objectif d'accueil de la population estivale > ne pas dépasser le rapport d'un habitat à l'année pour 4 touristes
  - ✓ Récupération des hébergements touristiques (dont résidences secondaires et locations de court séjour) pour de l'habitat à l'année
  - ✓ Constitution de nouveaux types de logements pour des publics spécifiques (seniors, jeunes, saisonniers, logements d'urgence…)
  - ✓ Engagement intercommunal en matière de production de locatifs (privé et à loyer modéré)
  - ✓ Définition du niveau de production de logements nécessaires selon un scénario démographique à +0,9% par an sur 20 ans (soit 450 logements par an en moyenne)



Axe 2 du PAS

Des coopérations renforcées

➢ Pour garantir des fonctions résidentielles de proximité

- ✓ Répondre aux besoins résidentiels et économiques de la population à l'année
- ✓ Développement d'une offre de services adaptée aux publics (accompagnement des seniors et publics fragiles, équipements…)
- ✓ Organisation de l'offre commerciale pour soutenir les centralités
- ✓ Assurer un équilibre de l'offre d'équipements et services (santé, culture, école…) selon le principe de la complémentarité entre le littoral et le rétro-littoral

➢ Pour fluidifier les échanges et les mobilités du quotidien

- ✓ Mutualisation des solutions de mobilités (covoiturage, autopartage, PDIE, PEM…)
- ✓ Favoriser l'émergence d'un système de mobilité alternatif à la voiture individuelle
- ✓ Intégrer les enjeux de mobilité dans la planification de l'habitat, des zones d'activité et du tourisme
- ✓ Considérer le rythme de la saisonnalité dans les stratégies de mobilité

Axe 3 du PAS

Une qualité de l'environnement et de l'urbanisme

Quelques éléments de diagnostic

- **Environ 32 km de linéaire côtier dont 16 km habités, plus de 4000 ha de zones humides** (principalement des marais doux et le long des vallées) et un paysage rétro-littoral à dominante de bocage.
- **6 sites Natura 2000 terrestres et maritimes, 1 site RAMSAR et 7 ENS**
- **Un peu moins de 500 bâtiments, exposés aux risques littoraux** dont des équipements scolaires, des infrastructures, des activités économiques, des campings
- **Deux barrages** (Jaunay : eau potable, Gué Gorand : irrigation) sur le territoire
- **Vigilance** sur la capacité de traitement de certaines stations d'épuration
- **Un potentiel d'environ 700 GWh/an en EnR** pour une production actuelle de 100 GWh/an
- **Une baisse moyenne annuelle des émissions de GES de -0.5% par an entre 2018 et 2021,** mais une nécessaire accélération à engager
- **391.5 ha consommés entre 2011 et 2020 dont 57% pour l'habitat**
- **-5% de surface agricole** entre 2010 et 2024
- **159 exploitations agricoles en 2024**, soit 64 de moins qu'en 2010

Axe 3 du PAS

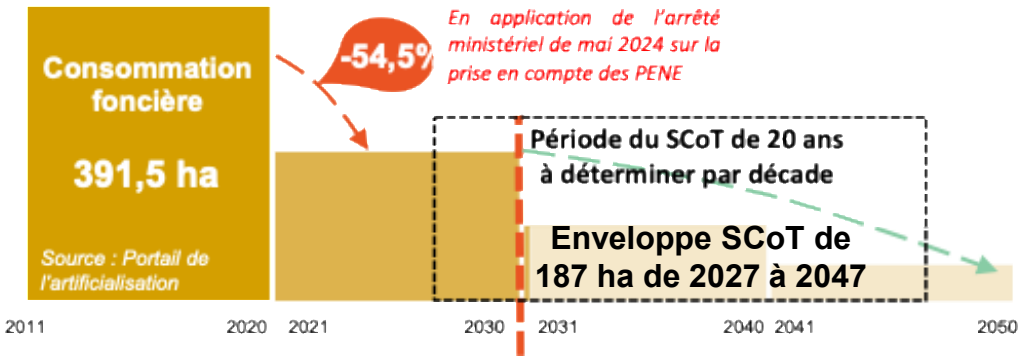
Une qualité de l'environnement et de l'urbanisme

➢ Garante face aux effets des risques sur le territoire

- ✓ Sur le littoral avec l'évolution du trait de côte (submersion, recul) : accompagner l'évolution des fonctions littoral en lien avec le changement climatique et le recul du trait de côte (lien à la stratégie intégrée de gestion du trait de côte à 30-100 ans)
- ✓ Dans les bassins versants avec l'inondation et la rupture de barrage
- ✓ Dans les massifs forestiers avec l'incendie

➢ Guidée par la sobriété pour la préservation des ressources

- ✓ Eau (dont un taux d'évolution de la population mesuré en accord avec le PTGE et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité réelle de l'assainissement)
- ✓ Energies (dans la limitation de la consommation par une mise en place de DPE même sur les meublés de tourisme, et dans le déploiement des EnR sur terre/en mer …)
- ✓ Sol (avec une trajectoire ZAN définie à 20 ans par tranche de dix ans qui fixe un objectif moyen de densité et une partition entre économie/ résidentiel/ équipements)



Une enveloppe foncière pour le SCoT à répartir entre les principaux besoins	
Part du foncier dédié à l'économie	30%
Part du foncier dédié au résidentiel	70%

au regard d'un socle limité en ressources (notion de capacité d'accueil)

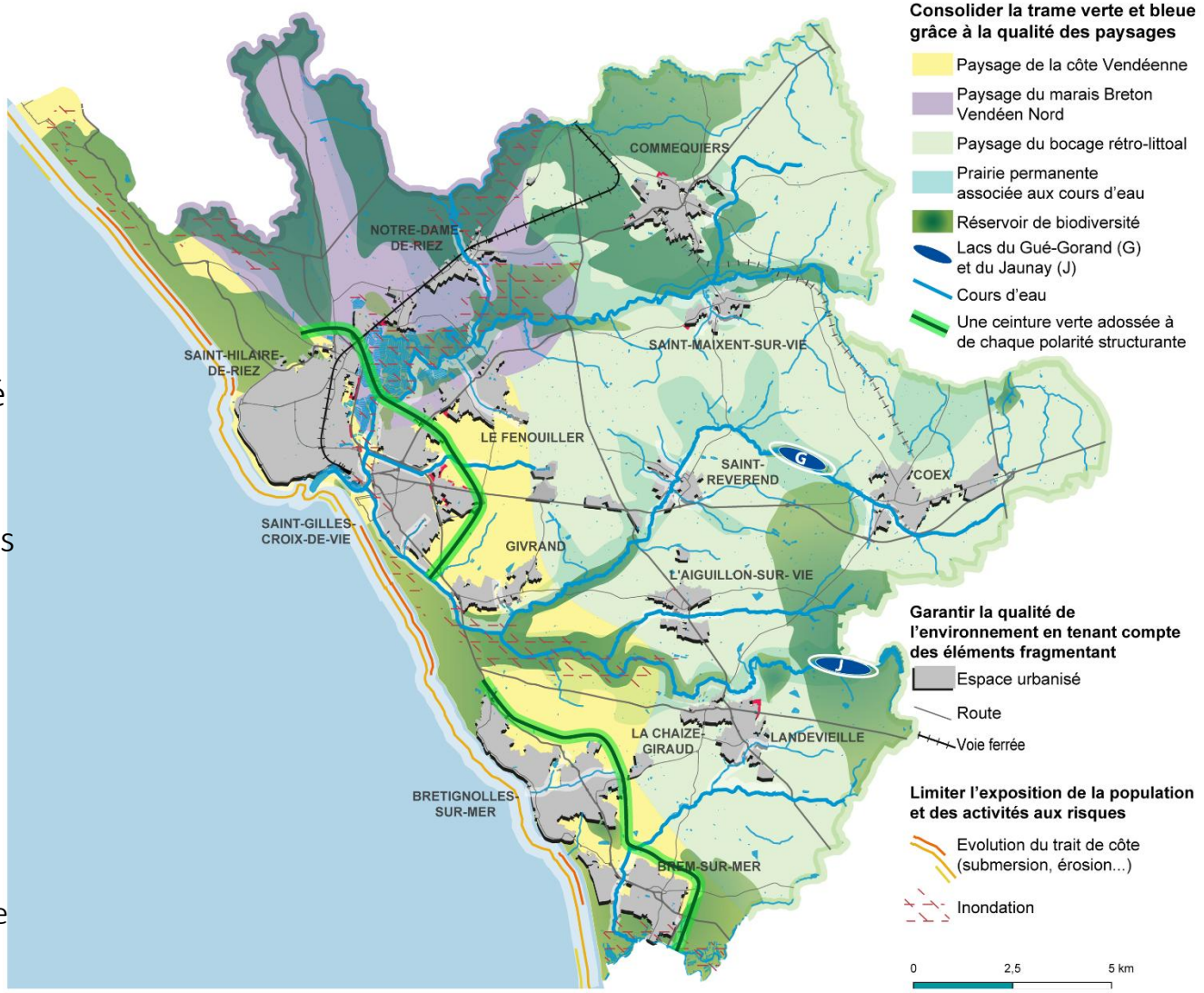
Axe 3 du PAS

Une qualité de l'environnement et de l'urbanisme

- **Promue en faveur d'un cadre de vie sain**

Un guide autour de l'urbanisme favorable à la santé qui intègre :

- ✓ La qualité des paysages dans une logique de consolidation de la TVB
- ✓ L'amélioration de qualité des milieux (eau, zone humide…)
- ✓ La qualification d'espaces de proximité combinant mobilités, formes urbaines, patrimoine…
- ✓ La renaturation des espaces urbains en prenant appui sur les corridors naturels proches (projet de ceinture verte sur la polarité littorale structurante)



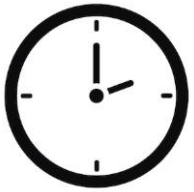
Atelier

Mieux comprendre les besoins du territoire

Pour aller plus loin…

En atelier

- **Une tablée = 1 axe du PAS**
- **À chaque tablée, 1 personne de PLUREAL, un élu et un technicien**
- **Affiche des éléments de l'axe**
- **Echanges sur chaque tablée**



1- Mise en place – 5'

2- Temps d'échange – 35'

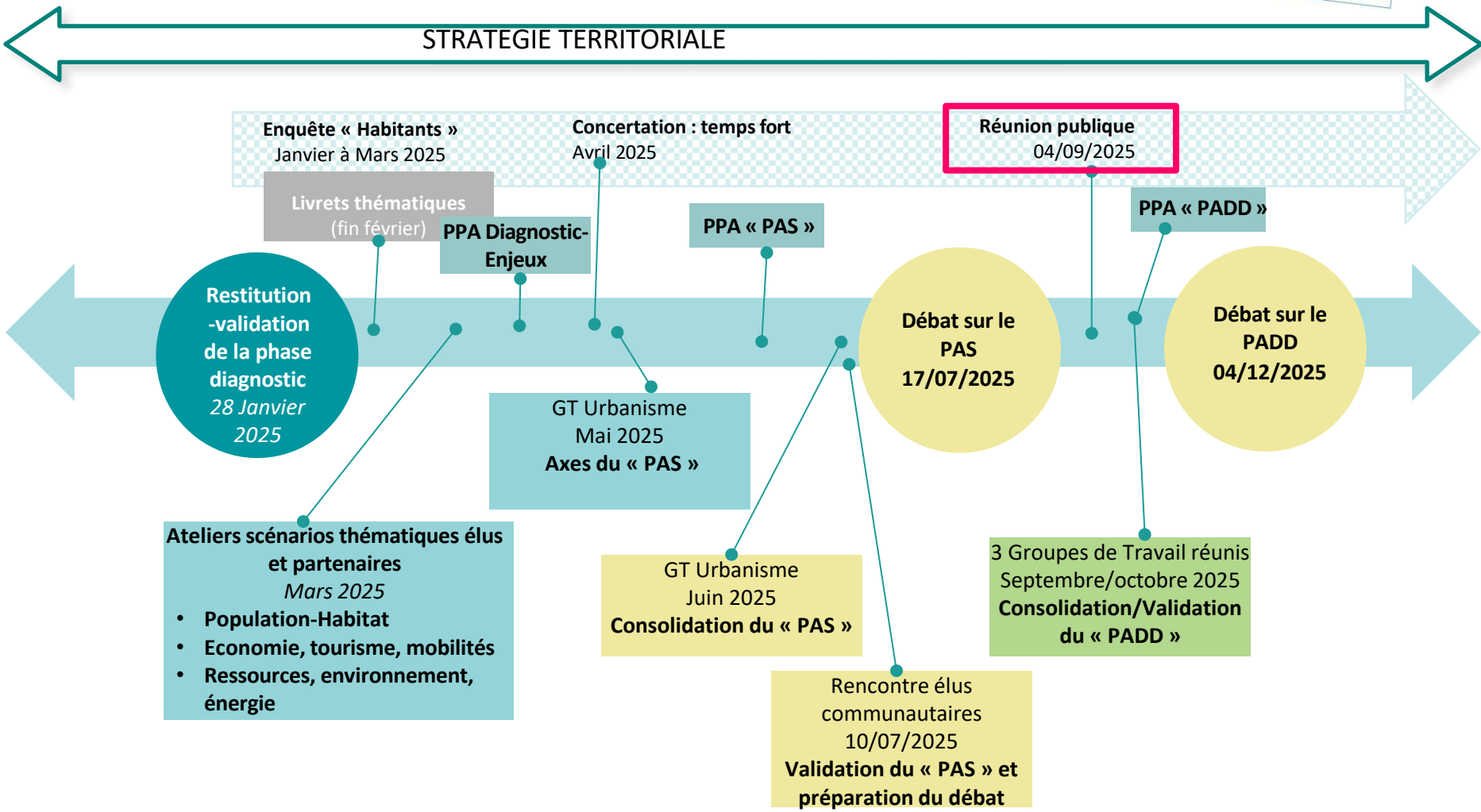
En plénière

- **Synthèse des échanges**
- **Annonce de la suite de la démarche**

3- RESTITUTION – 20'

DU PAS AU PADD

Les temps de la démarche



DU PAS AU PADD

Les axes du PAS

Un développement équilibré

Des coopérations renforcées

Une qualité de l'environnement et de l'urbanisme

Les points clés du PADD
Les ambitions pour la décennie 2027-2037

Définir les bases d'une stratégie de développement économique

Préciser la trajectoire démographique par « bassin de vie » et ses déclinaisons en termes de programmation en logements, équipements et mobilités

S'engager dans la réduction de la vulnérabilité aux risques littoraux
Définir les objectifs de qualité environnementale (risques, eau, trame verte, bleue et noire, paysages…)

GLOSSAIRE

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLH : Plan Local de l'Habitat

PAS : Projet d'Aménagement Stratégique

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

EIE : Etat Initial de l'Environnement

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PPA : Personnes Publics Associées

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

PAT : Projet Alimentaire Territorial

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

GLOSSAIRE

SLGRI : Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation

PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux

PAPI : Programme d'Action de Prévention des Inondations

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

CLS : Contrat Local de Santé

ZAEnr : Zone d'Accélération des énergies renouvelables

PTGE : Projet de Territoire pour le Gestion de l'Eau

CRTE : Contrat de Relance et de Transition Ecologique

PME : Petites et Moyennes Entreprises

TPE : Très Petite Entreprise

ZAE : Zone d'Activité Economique

PDIE : Programme Départemental d'Insertion et de l'Emploi

PEM : Pôle d'Echange Multimodal

ENS : Espace Naturel Sensible

GLOSSAIRE

GES : Gaz à Effet de Serre

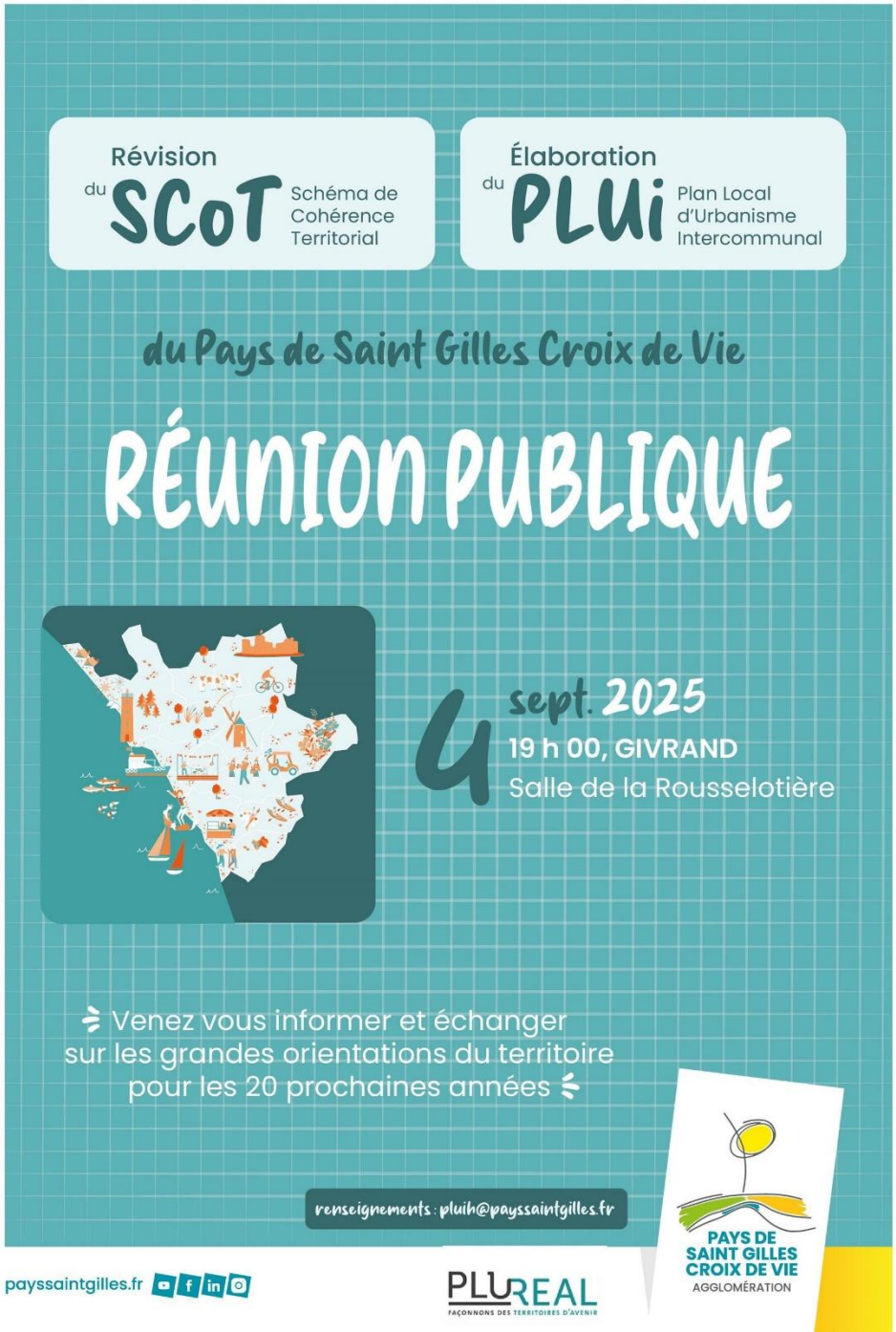
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

TVB : Trame Verte et Bleue

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE
AGGLOMÉRATION

Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT

Réunion Publique

04 septembre 2025

PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR
LEXCAP Société d'Avocats
Mobilité positive