



Île de Noirmoutier
Communauté de Communes

Noirmoutier en l'Île,

Le 16 JUIL. 2019

Syndicat Mixte
Marais Bocage Océan
16 JUIL. 2019

Monsieur Serge RONDEAU
Président du Syndicat Mixte « Marais Bocage
Océan »
Hôtel de l'Intercommunalité
1 Bd Lucien Dodin- BP 337
85303 CHALLANS Cedex

scot@nordouestvendee.fr

Affaire suivie par : Frédérique CHARRIER
Référence : FrC/CD
Objet : Avis sur le projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée

Monsieur le Président,

Je vous notifie, par la présente, une délibération par laquelle le Conseil communautaire de l'Île de Noirmoutier, réuni le 11 juillet 2019, a émis un avis sur le projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée. Vous trouverez, ci-joint, ladite délibération.

Bien que l'éolien offshore soit en dehors du périmètre du SCoT et comme nous avons déjà pu l'évoquer ensemble, je vous confirme que les élus de l'Île de Noirmoutier resteront attentifs à cette question pour que le projet d'éolien offshore reste unique.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président,
Noël FAUCHER.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ILE DE NOIRMOUTIER
B.P. n° 714 - 85330 NOIRMOUTIER EN L'ILE**

SÉANCE DU 11 JUILLET 2019

Date de convocation : 5 juillet 2019

Délibération n° 2019_129_D_URB

L'an deux mil dix neuf, le jeudi 11 juillet, à 18 heures, les membres du Conseil de la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier, régulièrement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

Étaient présents :

Monsieur Noël FAUCHER, Président ;
Madame Marie-France LÉCULÉE, 1^{ère} Vice-Présidente, Monsieur Louis GIBIER, 2^{ème} Vice-Président, Monsieur Jean-Pierre BRUNET, 3^{ème} Vice-Président, Madame Anicette VARNAJO, 4^{ème} Vice-Présidente, Messieurs Jacques BOZEC, 5^{ème} Vice-Président, Dominique CHANTOIN, 6^{ème} Vice-Président, Christian GABORIT, 7^{ème} Vice-Président
Messieurs Jean-Claude BUGEON, Marc DANO, Jean-Michel LAURENCE, Yves PERROCHEAU, Conseillers communautaires ;
Mesdames Annie DEVINEAU, Béatrice DUPUY, Nicole GROLEAU, Sylvie GUEGUEN, Conseillères communautaires.

Excusés ayant donné procuration : Michel ALLEMAND, à Dominique CHANTOIN ; Hélène COQUILLON, à Noël FAUCHER ; Alain GUILLOTEAU, à Anicette VARNAJO ; Martine POMARE, à Louis GIBIER ; Mauricette RICHARD, à Jean-Pierre BRUNET.

Excusée : Guylaine DION.

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de présents	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Votes pour	Vote contre	Abstention
22	16	5	21	20	1	0

Mme Annie DEVINEAU a été élue secrétaire de séance

OBJET : SCoT / PLH / AMÉNAGEMENT - Avis sur le projet de SCoT du Nord Ouest Vendée

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Ouest Vendée a été arrêté le 12 février 2019 et est soumis pour avis aux personnes publiques associées, dont fait partie la Communauté de Communes de l'île de Noirmoutier.

La stratégie globale du projet repose sur l'axe suivant :

« Maintenir, stimuler et orienter l'attractivité du territoire, pour un développement renouvelé, fondé sur ses ressources et son identité, afin d'affirmer son potentiel au sein de la région. »

Pour atteindre cette ambition, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit trois finalités :

- Un renouvellement de l'ambiance productive,
- Une organisation interne qui vise à renforcer le potentiel du territoire,
- Une valorisation accrue des ressources paysagères et environnementales.

Cette stratégie vise à produire des effets sur les trois dimensions du développement durable que sont l'économie, l'environnement et le social et à résorber, ce faisant, les déséquilibres induits par le développement.

Elle s'inscrit dans une perspective intégrée, en mettant particulièrement l'accent sur les interfaces et synergies entre le littoral, le marais et le bocage.

Les orientations principales visent à :

- la préservation de la biodiversité : l'établissement d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire,
- l'équilibre du territoire en améliorant le rapport habitat/emploi et le potentiel économique du territoire,
- la préservation des ressources environnementales et de l'espace agricole.

L'utilisation économe de l'espace constitue donc le moyen de mettre en œuvre la croissance qualitative et quantitative envisagée et répondant aux exigences de la Loi Grenelle 2 ».

Le PADD fixe un objectif de croissance de la population, envisagée à 84 500 habitants en 2030, ce qui correspond à une augmentation d'environ 10 250 habitants entre 2015 et 2030 et un taux annuel moyen passant progressivement de +1 % à +0,7 % par an (+680 habitants par an en moyenne).

Cet objectif global de population nécessitera la construction d'environ 920 logements par an pour la même période, objectif inférieur à ce qui a été constaté pour la période antérieure, en cohérence avec les objectifs démographiques.

Ils sont répartis comme suit :

Territoire	Objectifs de logements
Challans Gois Communauté	500
Océan Marais de Monts	320
Ile de Noirmoutier	100
SCoT Nord-Ouest Vendée	920

En fonction du nombre de logements à construire et des densités prévues, la consommation d'espace pour le résidentiel est évaluée à 357 hectares à l'horizon 2030, répartis comme suit :

Territoire	Objectifs maxi en consommation d'espace Habitat (HA)
Challans Gois Communauté	183
Océan Marais de Monts	130
Ile de Noirmoutier	44
SCoT Nord-Ouest Vendée	357

Cette consommation d'espace correspond à une somme de périmètres opérationnels comportant des terrains utilisés pour des logements et leurs annexes, pour des équipements, des voiries, des réseaux, des bassins de rétention, à l'exception des zones humides et autres espaces naturels.

A titre de comparaison, la consommation foncière des dix dernières années a été chiffrée à 665 ha environ (457 ha pour l'habitat et 136 ha pour l'économie).

Une réduction de 40 % de consommation est envisagée pour la consommation d'espaces pour l'habitat et une réduction de 57 % est envisagée pour la consommation d'espaces à vocation économique.

Des objectifs de densité ont également été fixés pour les communes du territoire. Ces objectifs sont les suivants :

Polarités	Densités en logements/ha (moyenne sur la commune)
Challans	35/40
Saint Jean de Monts	25/30
Beauvoir sur Mer, Bouin, La Barre de Monts, La Garnache, Noirmoutier en l'île, Saint Christophe du Ligneron, Soullans	20/25
Barbâtre, L'Épine, La Guérinière, Notre-Dame de Monts	20
Bois de Céné, Châteauneuf, Froidfond, Le Perrier, Saint Gervais, Saint Urbain, Sallertaine	18
TOTAL	24

Les objectifs de construction et de densité ne peuvent être atteints par la seule diminution de la taille des parcelles. Celle-ci doit se combiner avec une diversification des formes urbaines : maisons individuelles / petits collectifs / maisons accolées / maisons de ville. Les densités données sont des densités moyennes par

commune, la densité de chaque opération dépendant de sa taille et de sa forme. Ces formes urbaines sont gérées au sein des PLU : hauteur des constructions, règles de recul, implantation des constructions, espaces verts intégrés...

Les orientations relatives à la limitation de la consommation d'espace et celles relatives aux conditions de développement de l'urbanisation (limitation du mitage, de l'urbanisation linéaire le long des routes...) participent à la protection de l'espace agricole, tout comme la définition claire du projet de territoire qui permet une vision à moyen terme pour les exploitants.

Par ailleurs, dans le document d'orientations et d'objectifs, les collectivités doivent définir leur projet de développement en prenant en compte la diversité de l'agriculture, qui présente un double visage entre marais et bocage, et en veillant à préserver un espace agricole cohérent, exploitable et productif, en particulier dans les zones sensibles comme le marais où la simple préservation de l'agriculture productive représente un enjeu.

Au regard de la part importante des créations d'emplois attendues au sein du tissu urbain, les surfaces d'extensions urbaines nécessaires à la mise en œuvre des projets économiques exprimés dans le PADD sont estimées à 167,5 hectares à 2030. Cette estimation provient des projets de création ou d'extension portés par les communautés de communes, qui s'inscrivaient dans la stratégie économique du SCoT, et qui étaient à un stade avancé de leur maturation.

Elle correspondait également aux besoins liés aux objectifs de création d'emplois (estimé à 50 % de l'emploi recherché à 2030), sur la base d'une densité moyenne de 25 emplois à l'hectare dans les parcs d'activité. Ces surfaces font référence aux zones d'activités économiques qui seront réalisées en dehors de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'à l'extension des parcs existants.

Ces surfaces intègrent une politique d'utilisation économe de l'espace pour les surfaces annexes dans les parcs d'activité et un réinvestissement des friches industrielles.

De ce besoin, il convient de retrancher les disponibilités au sein des parcs existants, qui se montent à 67,8 hectares.

Le besoin en surfaces pour l'extension ou la création de surfaces d'activité à 2030 est donc estimé à 99,7 hectares, ce qui constitue « l'enveloppe » de consommation d'espace du SCoT.

Les objectifs de consommation d'espace maximum sont répartis comme suit :

Territoire	Objectifs maxi en consommation d'espace économiques (HA)
Challans Gois Communauté	72
Océan Marais de Monts	21
Ile de Noirmoutier	6,7
SCoT Nord-Ouest Vendée	99,7

Le développement touristique du territoire comporte un certains nombre d'orientations fondamentales telles que l'extension progressive des territoires touristiques (arrière-pays autour du tourisme vert et de découverte), la dé-saisonnalisation au travers d'une animation à l'année qui bénéficiera des efforts réalisés en termes d'activités culturelles et de loisirs et que le tourisme d'affaires peut valoriser. Celui-ci doit s'accompagner d'un développement de la capacité d'hébergement dans tout le territoire, en prenant en compte la capacité d'accueil sur le littoral au sens de la Loi littoral.

Le volet commercial du projet de SCoT : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Le développement du commerce doit se faire de manière équilibrée et avec pour objectif de garder les centres et bourgs dynamiques. Les centralités constituent donc l'espace prioritaire d'implantation des commerces pour proposer à la population une mixité des fonctions et des lieux d'animation attractifs.

Concernant les espaces de périphérie, ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal afin de conforter les polarités existantes dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de renouvellement urbaine.

Ils se situent sur le pôle majeur (Challans), les pôles structurants (Saint Jean de Monts et Noirmoutier en l'île - L'Épine) et les pôles intermédiaires (Beauvoir sur Mer, La Guérinière, La Barre de Monts). Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante. Toute extension des Espaces de Périphérie ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches) à l'échelle de chaque EPCI.

L'implantation en Espace de Périphérie est ouverte aux commerces de plus de 400 m² de surface de vente pour les pôles structurants sur l'île de Noirmoutier.

Un plafond de surface de vente par unité sera programmé pour éviter une surconsommation du foncier :

- Plafond de 2 500 m² sur les pôles intermédiaires,
- Plafond de 3 000 m² sur les pôles structurants,
- Plafond de 4 000 m² sur le pôle majeur.

Les plafonds fixés par unité commerciale pourront être dépassés dans le cas de la réutilisation d'un bâtiment vacant. Il s'agit ici de favoriser un processus de renouvellement urbain à finalité commerciale pour limiter l'apparition de friches. Ils pourront également être dépassés dans le cadre de l'implantation d'une typologie et/ou d'un format de commerce non présent sur le pôle commercial considéré.

La fonction commerciale des zones artisanales reste exceptionnelle. Elles ont pour vocation prioritaire, l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Une exception est acceptée à cette règle : la création de showroom est acceptée à condition que la surface de ce showroom ne dépasse pas 50% de la surface totale du même bâtiment clos où est exercée l'activité. Le showroom doit être en relation directe avec l'activité principale de l'artisan.

L'urbanisation commerciale des espaces interstitiels de flux constitue à la fois :

- un risque majeur de déstructuration de centralité,
- une réponse adaptée pour gérer les flux ne pouvant être absorbés en période estivale par les infrastructures des centralités.

A ce titre, leur urbanisation commerciale doit rester exceptionnelle et orientée vers des espaces spécifiques.

Les intercommunalités pourront proposer des espaces de flux par territoire à condition de pouvoir en justifier l'existence par les flux touristiques.

Les commerces situés hors centralité hors Espace de Périphérie et hors zone de flux ont vocation à voir leur agrandissement limité pour éviter la structuration de pôles isolés de toute urbanisation commerciale.

En conséquence, leur agrandissement est limité à 10% de la surface de plancher sur la période du DAAC.

Le volet littoral du projet de SCoT

Dans le cadre de l'application de la Loi littoral et de la détermination d'une capacité d'accueil des espaces littoraux, l'objectif du SCoT est de permettre un développement équilibré du secteur littoral, au travers :

- 1 - D'une évolution économique mixte qui allie développement touristique et développement productif, au travers :
 - de l'organisation et du développement des activités qui exigent une proximité immédiate de l'eau et notamment :
 - Les ports de pêche et notamment celui de l'Herbaudière, qui doivent pouvoir se moderniser et favoriser l'innovation : dans ce cadre, le confortement et le développement des activités marines et leur valorisation est favorisé, ainsi que l'entretien durable des ports, notamment pour préserver le bon fonctionnement des estrans et les capacités d'entrées et de sorties.
 - Les ports de plaisance, les activités d'entretien, voire de réparation, et les mouillages, pour lesquels un très fort besoin est perceptible, et qui doivent pouvoir accroître leurs capacités (par l'extension du domaine portuaire)
 - Les installations de mise à l'eau, rendues nécessaires par les nouvelles pratiques des usagers ;
 - des zones salicoles, conchylicoles, aquacoles, et, plus généralement, les cultures marines à terre et en mer, et leurs annexes, qu'il s'agisse de concessions qui doivent être protégées, et, le cas échéant, étendues, ou de parcelles privées (dont les polders), pour lesquelles les documents d'urbanisme locaux définiront les espaces susceptibles d'accueillir les équipements nécessaires par un zonage et

règlement ad hoc, et des orientations d'aménagement particulières sur ces secteurs.

- des ports à sec, pour lesquels plusieurs projets se développent sur le territoire et que le SCoT favorise en raison de leurs moindres impacts sur le littoral.

Le tourisme se développera avec un objectif d'élargissement de la saisonnalité, au travers d'une capacité d'hébergement de qualité. Le SCoT met en avant l'importance des campings dans la capacité touristique du territoire, avec, dans certains cas, un besoin d'extension que le SCoT envisage, sous réserve de l'application de la Loi littoral. Cette capacité favorisera l'utilisation des sites et constructions existantes, sous réserve des exigences de la gestion des risques et de la gestion environnementale.

- 2 - D'une évolution résidentielle mesurée mais permettant de limiter le vieillissement de la population et donc l'accueil de ménages actifs dont la présence est au demeurant rendue nécessaire par le développement des pôles d'emploi littoraux que sont les communes balnéaires ;
- 3 - D'une mise en œuvre des plans de prévention des risques, notamment d'inondation (Plans de Prévention des Risques Littoraux qui induisent des limitations de l'urbanisation et qui sont opposables aux PLU – cf. première partie du DOO) et des Programmes d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) et dont l'objectif est d'accompagner et de financer des actions qui répondent à trois objectifs prioritaires :
 - augmenter la sécurité des populations exposées ;
 - stabiliser sur le court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages potentiels liés aux inondations ;
 - raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Ont été définis et délimités dans le projet les espaces suivants :

- Les agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés
- Les espaces remarquables du littoral
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces proches du rivage

Ces espaces font l'objet de règles particulières.

Après en avoir délibéré :

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 143-20
- Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée arrêté le 12 février 2019
- Vu l'avis du Bureau réuni le 27 juin 2019

le Conseil communautaire donne, à l'unanimité, moins 1 contre :

- un avis favorable sur le projet arrêté de SCoT du Nord-Ouest Vendée,
- pouvoir au Président pour signer toutes les pièces nécessaires à la conclusion de cette affaire

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
pour copie conforme, au registre sont les signatures.

Le Président,
Noël FAUCHER

