

Mémoire en réponse  
aux Avis des Personnes  
Publiques Associées au SCoT  
sur le Projet de SCoT  
du Nord-Ouest Vendée

## Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan »

-----  
HOTEL DE L'INTERCOMMUNALITE  
1 bd Lucien Dodin - BP 337  
85303 CHALLANS CEDEX

CHALLANS, le 21 juin 2019

Monsieur le Préfet

29 rue Delille

85922 LA ROCHE SUR YON Cedex 9

Dossier suivi par Delphine AQUILO

Tél : 02.51.93.02.04

E-mail : scot@nordouestvendee.fr

N/Réf. : DA/EP 19-27

Monsieur le Préfet,

Comme suite à l'analyse des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du SCOT du Nord-Ouest Vendée, de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, et après les échanges fructueux avec la Commission d'Enquête, après consultation du Bureau Syndical du SCoT, il a été décidé de soumettre plusieurs amendements au dossier avant son approbation.

Ces amendements appartiennent à trois séries de questions, dont l'addition, cependant, ne modifie pas l'économie générale du document arrêté :

1. Des questions de fond, qui touchent aux grands objectifs et moyens du SCOT, et notamment aux modes constructifs, à l'organisation du territoire et donc à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
2. Des questions de fond, qui tiennent aux conditions de mise en oeuvre de la Loi littoral et de la Loi ELAN ;
3. Des questions techniques, qui répondent sur certains points à des questions soulevées dans les différents avis ;
4. Des questions qui trouvent déjà leurs réponses dans le document arrêté, donc non avenues.

Premièrement, en réponse à plusieurs avis, dont celui de l'Etat, les évolutions suivantes du dossier sont envisageables :

- Une modification précise des **densités résidentielles**, actuellement fixées dans le DOO en fonction de la catégorie de pôles à laquelle les communes appartiennent, avec un minimum de 10 logements à l'hectare pour toute opération d'une surface supérieure à un hectare : **cette limite inférieure sera portée à 15 logements à l'hectare dans les mêmes conditions ;**

Pour rappel, une cartographie des polarités a été réalisée :



- La proportion de logements à réaliser au sein des espaces urbains existants, fixée à 33 % de façon uniforme dans le DOO, a été territorialisée, c'est-à-dire précisée par catégorie de communes et par EPCI.

L'analyse montre que la proportion de logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine peut être fixé à **40 % pour le pôle de Challans**, à **38 % pour le pôle principal de forte densité touristique (Saint-Jean-de-Monts)**, à **34 % pour les pôles principaux**, à **30 % pour les pôles-relais** et à **28 % pour les autres communes** du SCOT.

Tableau récapitulatif des polarités, densités et proportions de logements à réaliser au sein des enveloppes urbaines :

| Polarités                                   | Communes concernées  | Densité | Proportion de logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine (%) |
|---|--|---------|---|
| Pôle de Challans                            | Challans   | 35/40   | 40  |
| Pôle principal de forte densité touristique | Saint-Jean-de-Monts  | 25/30   | 38  |
| Pôle principal                              | Beauvoir-sur-Mer / Noirmoutier-en-l'Île  | 20/25   | 34  |
| Pôles relais                                | Bouin / La Barre-de-Monts / La Garnache / Saint-Christophe-du-Ligneron / Soullans                | 20/25   | 30  |
| Autres communes - littoral                  | Barbâtre / L'Épine / La Guérinière / Notre-Dame de Monts   | 20      | 28  |
| Autres communes - non littoral              | Bois-de-Céné / Châteauneuf / Froidfond / Le Perrier / Saint-Gervais / Saint-Urbain / Sallertaine | 18      | 28  |

La ventilation de la proportion de logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, en moyenne par EPCI, de ce fait, sera de 35 % pour la CC Challans Gois Communauté (40 % pour la seule commune de Challans), 34 % pour la CC Océan Marais de Monts (38% pour la seule commune de Saint Jean de Monts) et 32 % (35 % pour la seule commune de Noirmoutier en l'Île) pour la CC de l'Île de Noirmoutier.

- Le DOO indiquera clairement le **mode opératoire** de la production de logements, en affirmant l'objectif de favoriser l'utilisation des **espaces urbains déjà existants**.

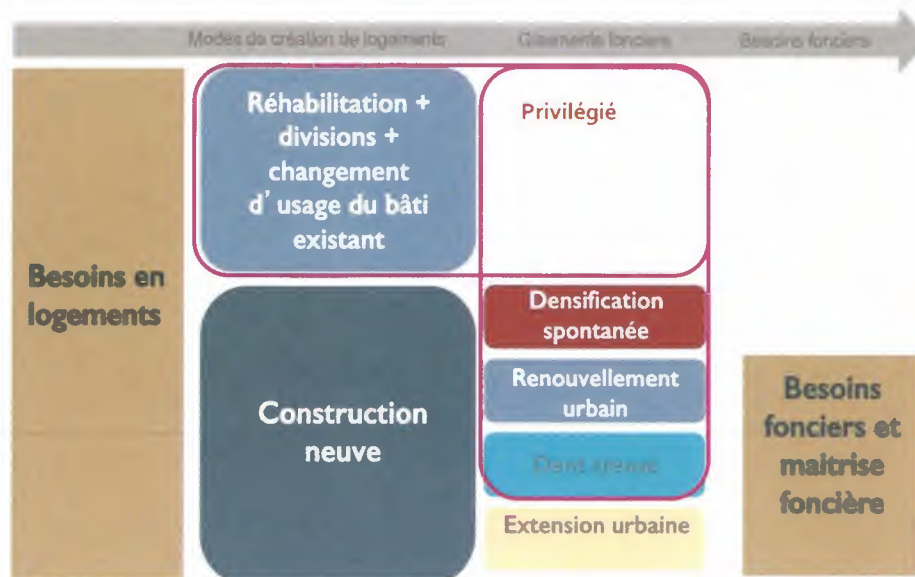
Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront de **manière privilégiée les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements. Ils réalisent un recensement des dents creuses à leur échelle.

Dans la détermination des capacités d'utilisation des tissus urbains déjà existants, ils prendront en compte le potentiel lié :

- à la **réhabilitation** et à la réduction de la vacance, aux **divisions et au changement d'usage** du bâti,
- à la **densification** spontanée (division parcellaire),
- aux **dents creuses** (terrain libre entre deux constructions),
- aux **îlots et cœurs d'îlots libres** (terrains nus dans un îlot urbain),
- au **renouvellement urbain** (démolition / reconstruction).

Ils détermineront les possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long terme, de ces capacités.

Le schéma ci-dessous montre le processus prévu :



- **Les formes urbaines** correspondant aux orientations du SCOT en fonction du contexte des morphologies urbaines (en reprenant les catégories de communes et de pôles du DOO du SCOT) seront détaillées, pour mettre en exergue **les possibilités de constructions collectives**, de maisons de ville, de renouvellement urbain et d'utilisation des espaces vides ou vacants, etc...

Ces indications viendront à l'appui des densités qui ont été précisées par le DOO du SCOT et permettront de sécuriser l'atteinte de ces objectifs constructifs.

- S'agissant des questions liées aux **surfaces d'activité économique**, notre volonté est bien de préserver le modèle économique vendéen qui a fait ses preuves, en permettant à chaque commune son développement économique, pour des raisons à la fois de dynamisme local, de réduction du bilan carbone en lien avec les objectifs des PCAET, de réponse sans délai aux porteurs de projets et enfin de rapprochement entre l'habitat et l'emploi.
- Ainsi, les surfaces actuellement disponibles au sein des zones d'activité économiques existantes seront détaillées dans le rapport de présentation, sur la base de l'inventaire très précis, réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCOT, par les EPCI du Nord-Ouest Vendée.

Cet inventaire communautaire aboutit à des surfaces disponibles de 56 hectares dans le CC Challans Gois Communauté, 10,5 hectares dans le CC Océan Marais de Monts, 1,3 hectare dans l'île de Noirmoutier.

L'ensemble de ces chiffres permet de préciser le chiffre de **68,3 hectares de disponibilités actuelles**, comme le montre le tableau ci-après :



| Parcs d'activités              | Surface disponible (ha)<br>A | Potentiel en extension 1AU<br>B | Besoins en extension 2AU<br>C | Total besoin estimé en surface d'extension ou création<br>D= B+C | Besoins totaux estimés SCoT<br>E=A+D |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
| Beauvoir sur Mer               | 3,04                         |                                 | 2,5                           | 2,5  |                                      |
| Bois de Céné                   | 6,43                         | 22,2                            | 2                             | 24,2   |                                      |
| TOTAL communal                 | 23,02                        | 6                               | 10                            | 16   |                                      |
| ZAC Romazière                  | 0                            | 12,5                            |                               | 12,5   |                                      |
| La Garnache                    | 7,06                         |                                 | 5                             | 5  |                                      |
| Sallertaine                    | 10,08                        |                                 | 5                             | 5  |                                      |
| Froidfond                      | 1,09                         |                                 |                               | 0  |                                      |
| Châteauneuf                    | 1,43                         |                                 |                               | 0  |                                      |
| Saint Urbain                   | 0,82                         |                                 | 1,26                          | 1,26   |                                      |
| Saint Christophe du Ligneron   | 3,47                         |                                 | 5                             | 5  |                                      |
| Total Challans Gois Communauté | 56,44                        | 40,7                            | 30,76                         | 71,46  | 127,9                                |
| Parcs d'activités              | A                            | B                               | C                             | D=B+C  | E=A+D                                |
| Soullans                       | 0,98                         | 5,2                             | 4                             | 9,2  |                                      |
| Saint Jean de Monts            | 8,92                         | 0                               |                               | 0  |                                      |
| Le Perrier                     | 0,35                         | 3,51                            |                               | 3,51   |                                      |
| Notre Dame de Monts            | 0,178                        | 3,99                            |                               | 3,99   |                                      |
| La Barre de Monts              | 0,09                         | 4,32                            |                               | 4,32   |                                      |
| Total Océan Marais de Monts    | 10,518                       | 17,02                           | 4                             | 21,02  | 31,538                               |
| Parcs d'activités              | A                            | B                               | C                             | D=B+C  | E=A+D                                |
| Noirmoutier en l'Ile           | 0,5                          | 2                               |                               | 2  |                                      |
| La Guérinière                  | 0                            |                                 |                               | 0  |                                      |
| L'Epine                        | 0                            |                                 |                               | 0  |                                      |
| Barbâtre                       | 0,8                          | 2,5                             |                               | 2,5  |                                      |
| Total Ile de Noirmoutier       | 1,3                          | 4,5                             | 2,2                           | 6,7  | 8                                    |
| Total SCoT                     | 68,258                       | 62,22                           | 36,96                         | 99,18  | 167,438                              |

Il est à noter à ce propos que l'inventaire départemental dit « OZAE », dont l'utilisation est recommandée dans l'avis de l'Etat, n'est pas à jour pour ce qui concerne le Nord-Ouest Vendée.

Le DOO précisera que les objectifs chiffrés de la consommation d'espace prévue à l'avenir, concernent toutes les surfaces artificialisées.

- Pour ce qui concerne les **Zones d'Activités Economiques**, comme pour le secteur résidentiel, les **formes urbaines** et donc la qualité des constructions seront **précisées** en fonction des contextes, qu'il s'agisse des bâtiments à destination industrielle, de services, artisanaux, ou des bâtiments à usage commercial.

Ces spécifications montreront les capacités d'optimisation, de mutualisation, de densification des constructions au sein de ces ZAE.

En particulier, pour certaines activités, la nécessité de constructions de plus grande hauteur sera précisée.

L'accent sera également mis sur la qualité des bâtiments commerciaux et la production d'énergie renouvelable, en lien avec les objectifs des PCAET.

Ces détails permettront de montrer comment sont atteints les ratios d'emplois à l'hectare utilisés dans le SCOT.

- Enfin, l'évaluation environnementale analysera l'impact **des perspectives de développement sur les ressources environnementales** du territoire, notamment dans les secteurs les plus sensibles (littoral et en zone de marais), sur la base des objectifs localisés du SCOT dans ces secteurs.

La compatibilité de ces perspectives de développement avec la sensibilité de ces milieux et ressources sera ainsi précisée, dans le cadre de la doctrine « ERC » (éviter, réduire, compenser).

---

## **Deuxièmement**, DOO du SCOT comportera une modification des **modalités d'application de la Loi littoral**.

Pour ce qui concerne les espaces proches du rivage (EPR), ceux de l'île de Noirmoutier seront étendus, notamment aux zones de marais.

Pour ce qui concerne les espaces remarquables, leur cartographie sera précisée, et la justification de leur désignation sera apportée : zones natura 2000, ZICO et ZNIEFF 2 ayant une façade littorale.

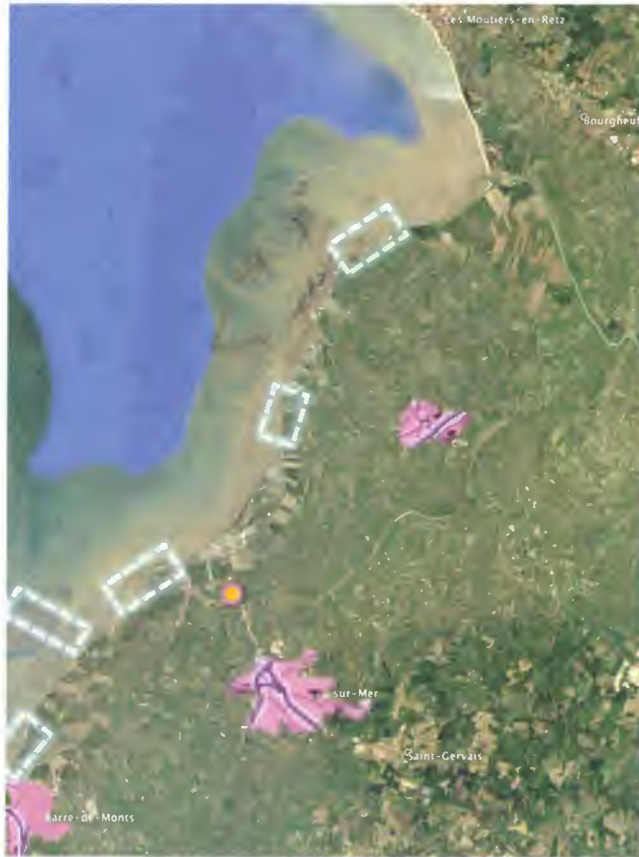
Pour ce qui concerne les coupures d'urbanisation, une nouvelle coupure sera déterminée sur l'île de Noirmoutier, sur la route de l'Herbaudière, entre Luzay et La Houssinière.

Pour ce qui concerne les villages au sens de la Loi littoral :

- Dans l'île de Noirmoutier, le secteur dit « de Mini-Ville » sera supprimé, ainsi que celui lié au Parc d'Activité des Mandeliers, celui de la Pointe de la Fosse, et celui situé entre D 95, D 95 C et D 948 ;
- Dans la CC Océan Marais de Monts, le secteur de la zone artisanale du Rampy, à la Barre de-Monts, sera supprimé, tout comme celui de la zone artisanale de la taillée à Notre-Dame de Monts. A Saint-Jean-de-Monts, le village positionné sur les Bosses sera repositionné sur le Chenal.
- Dans la CC Challans Gois Communauté, le village du lieu-dit « La Petite Claie » à Bouin est supprimé, ainsi que les ports des Champs et celui des Brochets à Bouin, du Bec à Beauvoir-sur-Mer sont supprimés.

Les cartographies du DOO seront ainsi modifiées

# 1 - Agglomérations, villages et espaces présupés remarquables



-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable



2 - Coupures d'urbanisation



-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable
-  Coupure d'urbanisation

### 3 - Espaces proches du rivage (EPR)



-  Agglomération
-  Village
-  Espace présumé remarquable
-  Coupure d'urbanisation
-  Espace proche du rivage

Les critères de détermination seront définis dans le rapport de présentation du SCOT et notamment dans son « explication des choix », et les localisations et la cartographie seront précisées.

L'utilisation des nouvelles dispositions de la Loi ELAN, qui avait pu être réalisé dans le document arrêté compte tenu de la date de publication de la Loi ELAN et des délais de réalisation et de transmission du dossier de SCOT à arrêter, a fait l'objet d'une analyse, notamment pour ce qui concerne les villages dont la suppression a été décidée.



Mais l'impossibilité de classer en « secteur déjà urbanisé » (SDU) les espaces principalement économiques et portuaires conduit à ne pas déterminer de « SDU » dans le DOO du SCOT.

La référence aux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) sur le littoral sera modifiée et la notion de secteur urbain densifiable y sera substituée.

---

**Troisièmement**, comme suite aux avis, un certain nombre **d'évolutions plus techniques** du document sont prévues, et notamment, pour les principales :

- **Le passé de la consommation d'espace**, tel qu'il apparaît dans le document spécifique du rapport de présentation, sera croisé avec les données qui avaient été utilisées dans une version antérieure du rapport (2015).

Ces données, issues de l'analyse des matrices cadastrales, donnaient en 2015 une consommation d'espace de **102 hectares par an pour la période 2003-2012**.

Ramenée au périmètre actuel (sans les 8 communes de l'ancien du Pays de Palluau), cette consommation était de **81 hectares par an pour la même période**.

L'actualisation de ces données cadastrales, pour la période 2008/2017, sur le périmètre du SCOT actuel, fournit un chiffre de **71 hectares**. Les données (interprétation des photographies IGN) jusque-là utilisées dans le SCOT arrêté fournissaient un chiffre moyen de **66,5 hectares par an**, voisin de celui obtenu par l'analyse cadastrale, compte-tenu des différences de méthode.

La consommation d'espace a donc évolué à la baisse depuis 2003, en fonction de l'évolution du marché foncier et des documents d'urbanisme locaux.

Cette analyse sera reprise dans le rapport de présentation du SCOT, pour conforter l'analyse de la consommation d'espace.

- **L'ensemble des objectifs du SCOT sera établi sur les années courant de 2019 à 2034**, pour faciliter les comparaisons ;
- **Des projets d'équipements et de services** seront précisés dans le chapitre ad hoc du DOO.

Le territoire, déjà largement équipé, ne prévoit pas la réalisation de nombreux nouveaux équipements.

Mais des opérations spécifiques **comme la déviation de Beauvoir-sur-Mer et Saint Gervais**, le projet lié à la production d'hydrogène à Bouin, les renforcements de la capacité épuratoire du territoire, ainsi qu'à plus long terme une gare de marchandises, et les besoins du pôle hospitalier de Challans, seront intégrés au document ;

- Pour ce qui concerne **l'agriculture**, les enjeux localisés seront précisés dans le diagnostic (cartographie des secteurs majeurs d'enjeu : agriculture péri-urbaine, du marais, du littoral, productions spécifiques).

L'île de Noirmoutier est actuellement en phase d'élaboration d'un PAEN et les objectifs de ces travaux seront intégrés au SCOT.

- Un paragraphe sera inséré dans le DOO concernant les **activités forestières**.

Le DOO indiquera le principe de **conservation des espaces forestiers**, et indiquera l'importance d'une gestion raisonnée, des divers plans de gestion durable de la forêt, ainsi que celle du **développement de la filière bois**.

En lien avec les PCAET, le rôle de « **puits de carbone** » de la forêt sera rappelé.

- S'agissant de la **trame verte et bleue**, la terminologie du SRCE sera complètement reprise.

Le DOO précisera à plus grande échelle le détail des corridors écologiques (qui se situent au sud du territoire). La méthodologie utilisée pour déterminer ces corridors (reconnaitances, étude des documents et inventaires concernant la faune et la flore locales) sera déclinée ;

- Pour ce qui concerne les **logements locatifs sociaux** (LLS), pour lesquels la Loi ne crée d'obligations spécifiques dans le SCOT que pour la Commune de Challans, le DOO précisera que **les 10 % de logements envisagés à l'horizon SCOT constituent un minimum**.

La Commune de Challans dispose de secteurs prévoyant des proportions de 20, 25 et même 30 % de logements locatifs sociaux, ce qui permettra d'atteindre, à l'horizon du SCOT, la proportion globale de logements locatifs sociaux prévue dans le DOO du SCOT.

- Un paragraphe sera ajouté au DOO concernant le **logement des saisonniers**. Les EPCI et communes du SCOT, notamment à Océan Marais de Monts et dans l'île de Noirmoutier, ont déjà défini et mis en œuvre des actions permettant le logement des saisonniers, en mettant à leur disposition des logements spécifiques.

Le DOO prévoira la poursuite et le développement de ces actions.

- Pour ce qui concerne les **risques littoraux**, les éléments relatifs aux Territoires à Risques d'Inondation (TRI), les PAPI et les PPRL, et les cartographies associées, seront rendus conformes aux documents en vigueur ;
- Pour ce qui est du **SAGE du Marais Breton**, le DOO du SCOT instituera une protection spécifique pour les zones humides de classe 4.

Il prévoira les orientations concernant le rôle hydraulique des éléments bocages.

Il précisera que l'éventuelle constitution de réserves d'eau ne devra pas faire obstacle à l'atteinte du bon état des masses d'eau conformément à la Directive Cadre sur l'Eau et au SAGE. La création de mares sera prévue pour les PLU, avec une superficie maximale d'un hectare.

Le DOO précisera que certains espaces de marais doivent rester à l'état naturel pour préserver la biodiversité.

- Enfin, il sera tenu le plus grand compte des précisions, données, informations de détail contenues dans les avis et les documents du SCOT seront modifiés ou complétés pour intégrer ces éléments.



Le présent mémoire modificatif est également destiné à éclairer la Commission d'Enquête sur les intentions et les objectifs du Syndicat Mixte.


Il peut être utilisé dans le cadre de l'enquête publique et dans le rapport d'enquête, selon les modalités et les formes que vous jugerez les plus appropriées.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma considération la plus distinguée.

**Syndicat Mixte  
Marais Bocage Océan**

Le Président,



Serge RONDEAU