

SCoT Nord-Ouest Vendée

Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



> Réunion publique

Mercredi 18 février 2026

19h à Beauvoir-sur-Mer

> Déroulé de la réunion publique

- **Temps de présentation**

- Le SCoT du Nord-Ouest Vendée
- Le cadre législatif et réglementaire
- La modification n°1 du SCoT

- **Temps d'échanges et de débat**

> Le SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale



- **Projet d'aménagement du territoire**
- A l'échelle d'un **bassin de vie**
- À horizon **15-20 ans**
- **Politiques publiques** : urbanisme, habitat, mobilité, économie, équipements publics, environnement, risques, ...

*Un SCoT se construit avec les **élus du territoire**, en **concertation avec le public**, et en association avec les **institutions publiques** : Etat, Région, Département, Chambres consulaires, SCoT voisins, etc.*

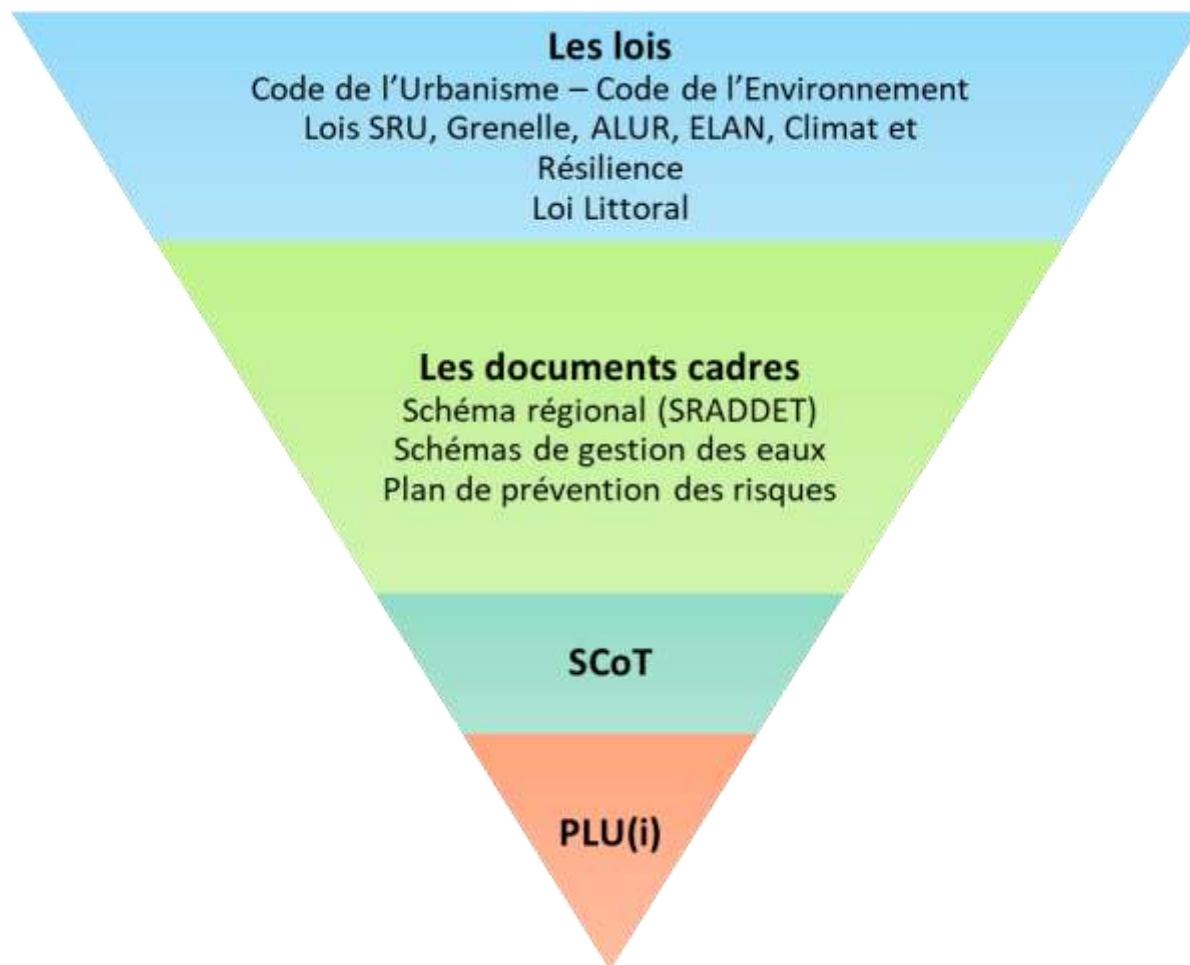
➤ **Diagnostic : Quels sont les enjeux du territoire ?**

➤ **Projet politique : Quelle vision pour l'avenir du territoire ?**

➤ **Document d'Orientation et d'Objectifs : Comment mettre en œuvre de projet ?**

> L'application du SCoT

- La « hiérarchie des normes »

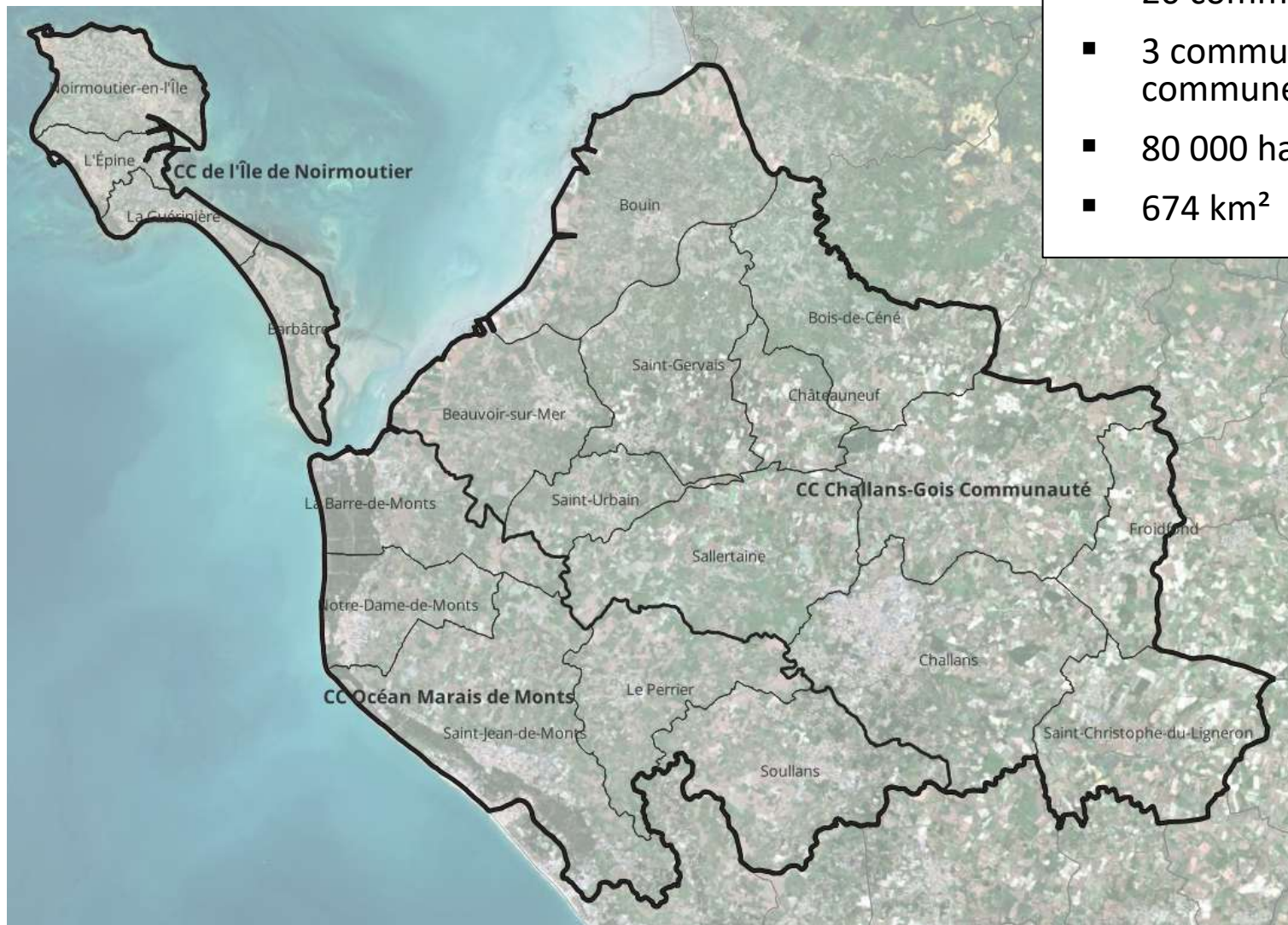


Les autorisations d'urbanisme :

permis d'aménager, permis de construire, autorisation d'urbanisme commercial

> Le SCoT du Nord-Ouest Vendée

- Le territoire couvert par le SCoT



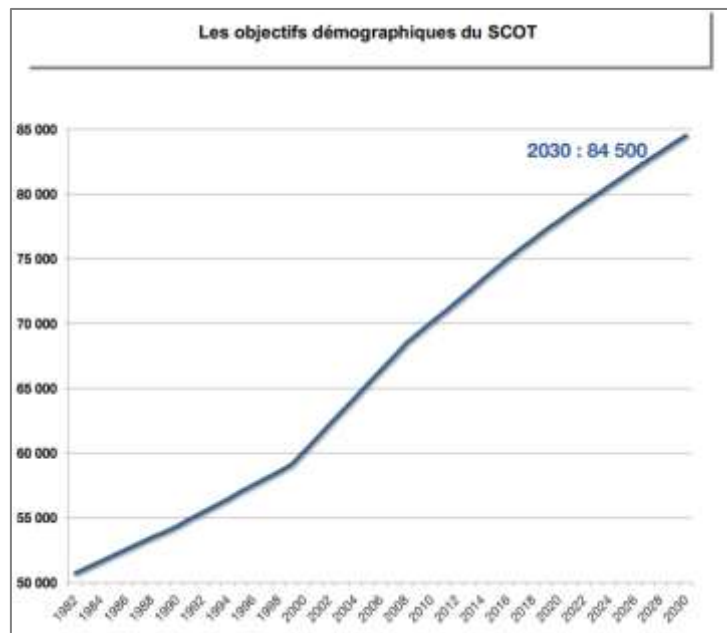
- 20 communes
- 3 communautés de communes
- 80 000 habitants
- 674 km²

- **Le SCoT du Nord Ouest-Vendée**

- Porté par le **Syndicat mixte Marais Bocage Océan**
- **Approuvé le 17 mars 2021**



- Prise en compte des **spécificités démographiques, économiques et environnementales** de chaque secteur du territoire



Quelques objectifs du SCoT :

Renforcer l'attractivité économique du territoire

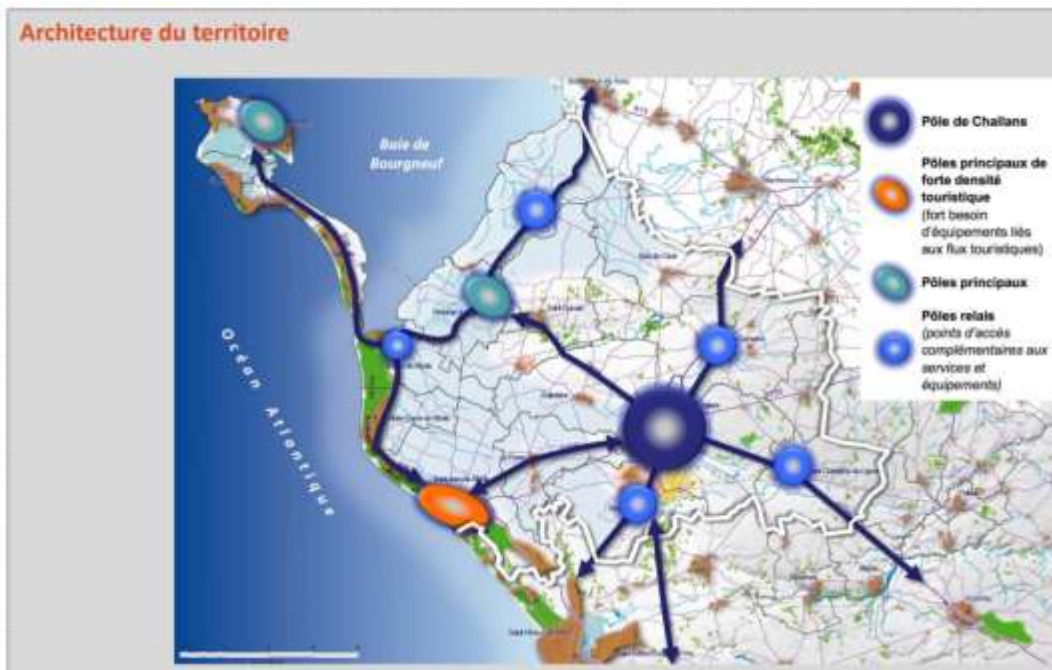
- Sortir complètement de la crise de 2008
- Créer 9000 emplois

Accompagner la croissance démographique

- Améliorer la qualité de vie
- Améliorer la qualité des services et équipements
- Gagner +680 habitants/an
- Produire 920 logements/an

Equilibrer l'organisation du territoire

- Atteindre 69% de la population dans les pôles au lieu de 60%



> La modification de droit commun n°1 du SCoT

Une procédure avec enquête publique

Prescrite par arrêté du 29 juillet 2025

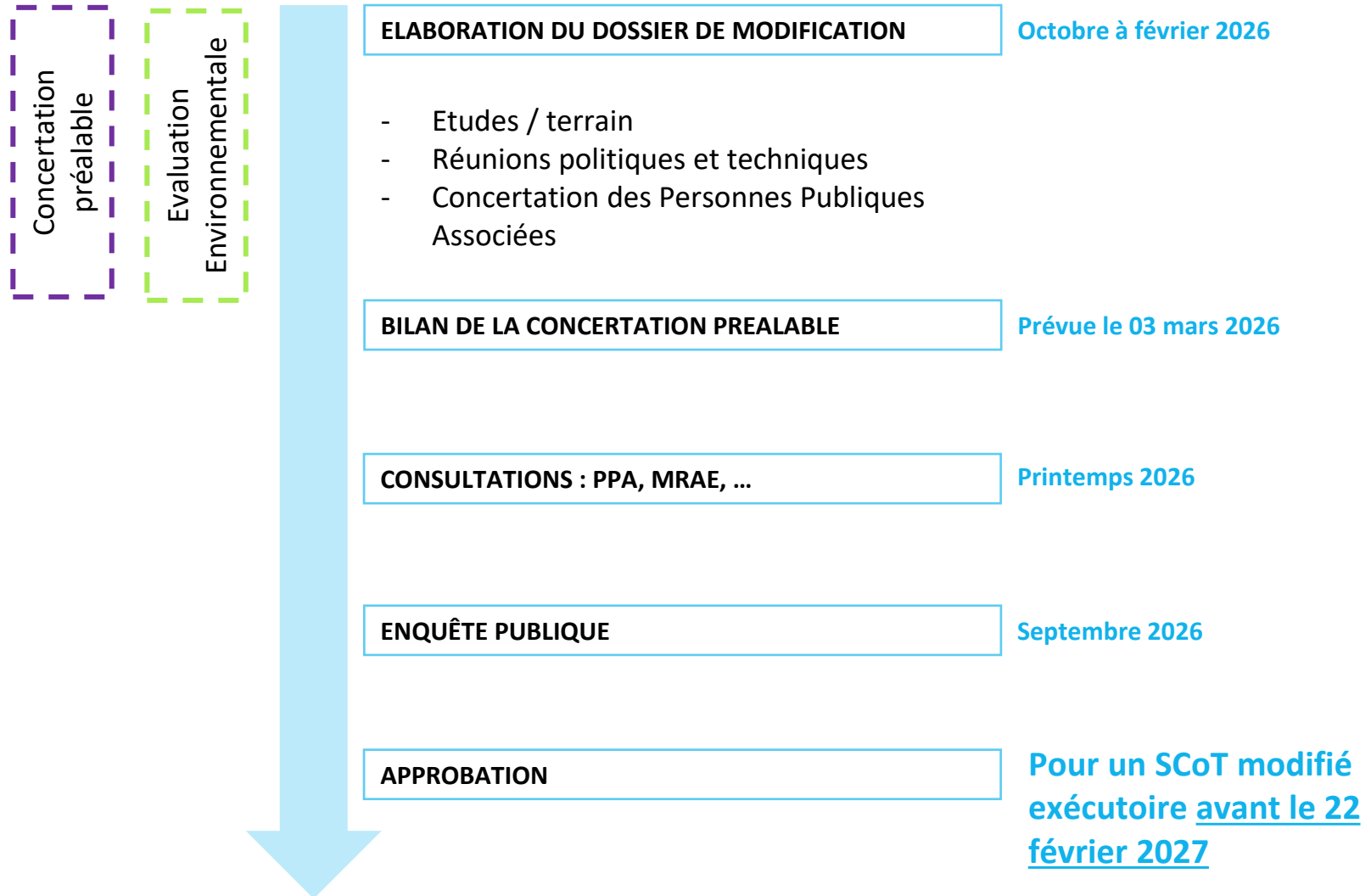
**Intégrer la
trajectoire Zéro
Artificialisation
Nette (ZAN)**

**Modifier le
Document
d'Aménagement
Artisanal et
Commercial
(DAAC)**

**Modifier des
secteurs « Loi
Littoral »**

Evaluation environnementale
Concertation préalable du public
Décidées par délibérations du 29 octobre 2025

- **Calendrier prévisionnel de la modification**



- **Les modalités de concertation du public**
 - Dossier **consultable aux sièges** du syndicat et des EPCI + **site internet** de Challans Gois Communauté
<https://www.challansgois.fr/projet/scot-du-nord-ouest-vendee/>
 - **1 registre de concertation** ouvert aux sièges du syndicat et des EPCI
 - **Possibilité d'écrire** au Président par courrier et par mail à scot@nordouestvendee.fr
 - **1 réunion publique**

- **Le processus de l'évaluation environnementale**

- > Un **processus itératif**, du lancement de la démarche à la formalisation du rapport
- > Déterminer **les enjeux environnementaux** portant sur les modifications apportées au SCoT
 - Expertise de terrain
 - Recherche et analyse bibliographique
- > **Évaluation des effets notables probables de la modification sur l'environnement**, en distinguant les effets positifs et négatifs
 - **Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser** les impacts négatifs (Séquence ERC).
 - **Justification des choix** retenus au regard des préoccupations environnementales.
 - **Modalités de suivi et indicateurs** environnementaux

Pour un SCoT

L'objectif est de s'assurer que les objectifs, principes ou règles **prennent en compte les enjeux environnementaux** et qu'ils sont **suffisamment exigeants ou encadrants pour éviter ou réduire les incidences** des aménagements qui seront autorisés en application de ces dispositions

Pour un PLU(i)

L'évaluation environnementale porte sur des règles précises et localisées à la parcelle
→ analyse de **l'impact prévisible** de la mise en œuvre des règles

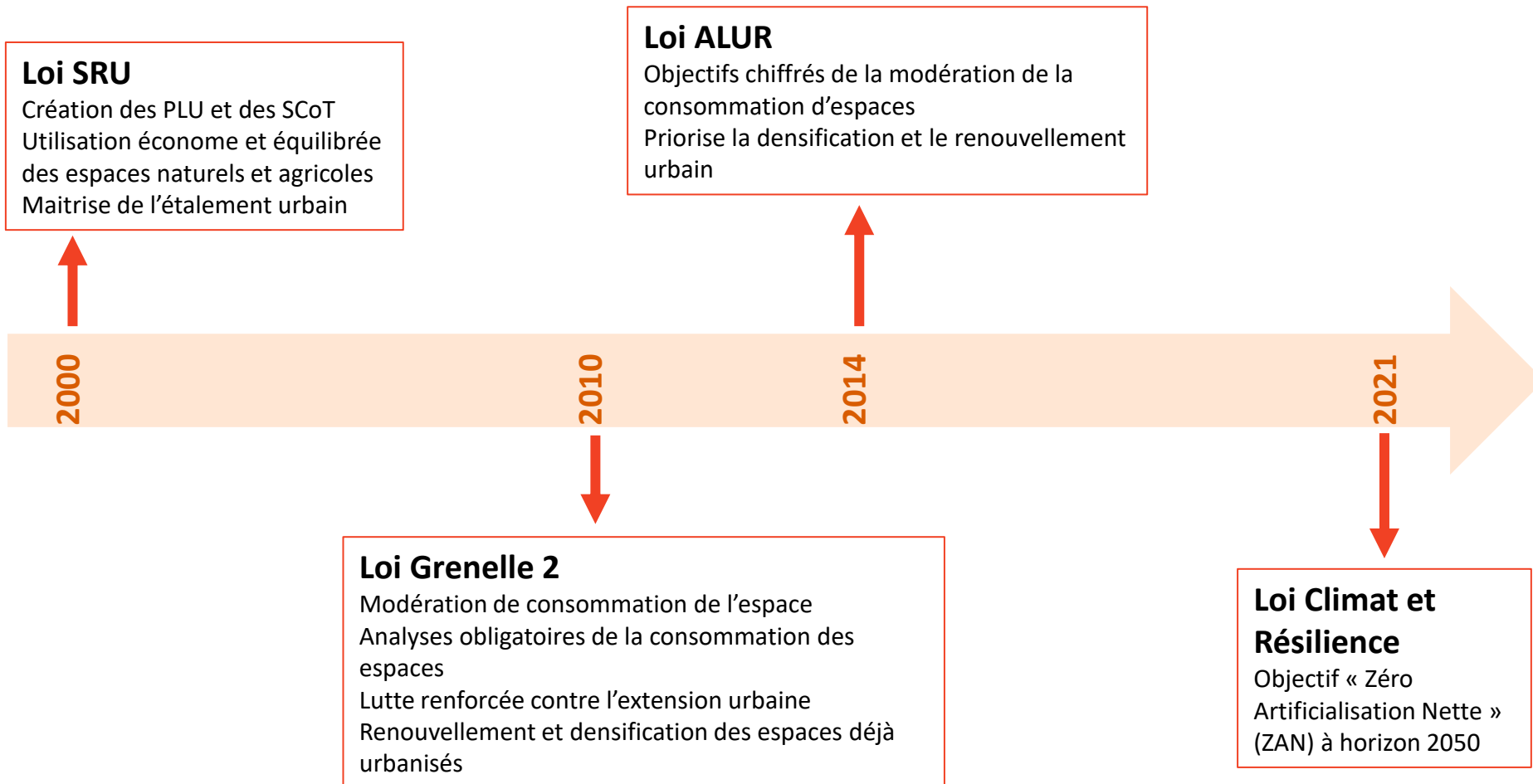
Pour un projet d'aménagement

L'étude d'impact environnemental est très technique et détaillée
→ analyse de **l'impact réel** du projet

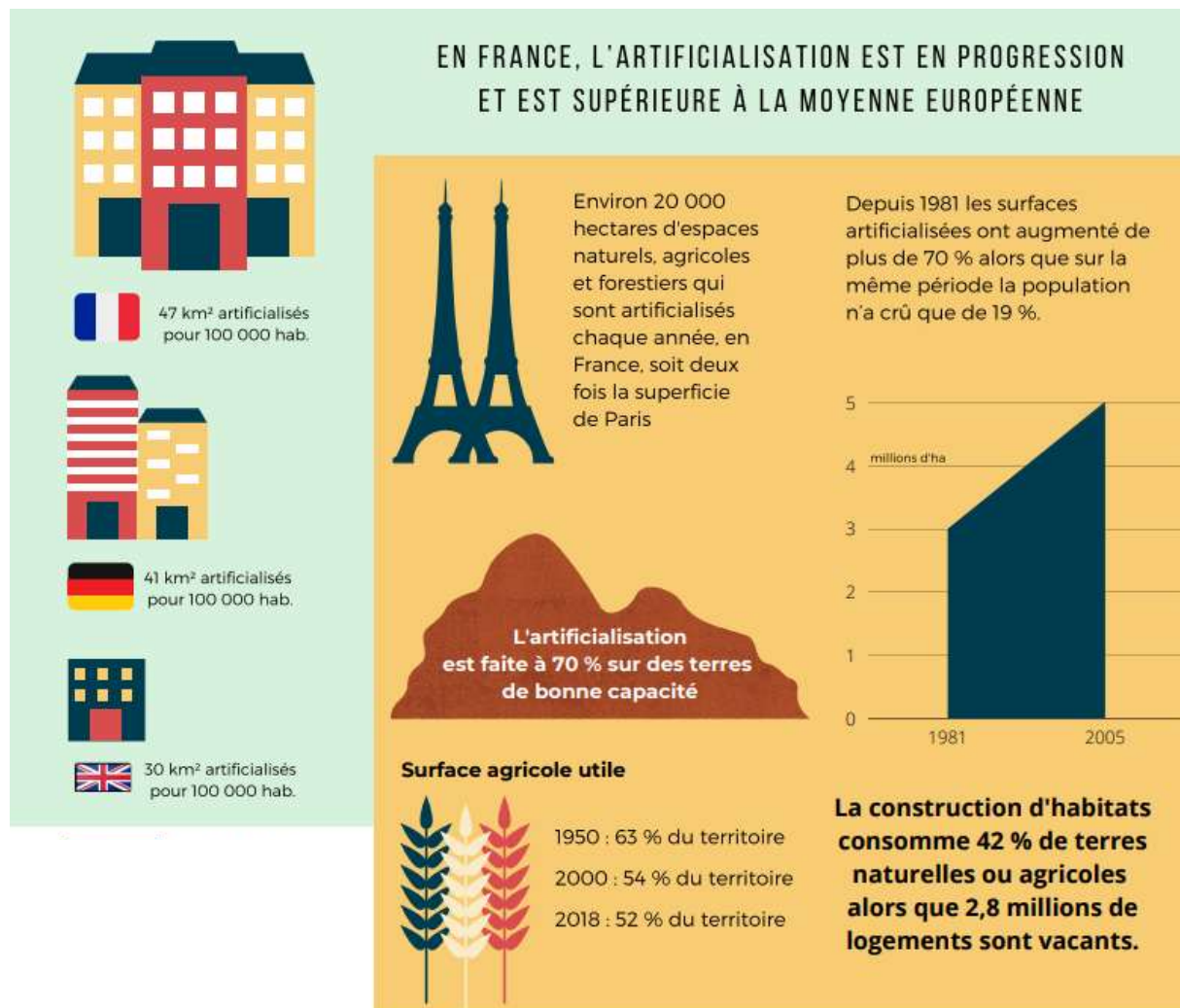
1) La mise en œuvre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)

- **Evolutions de la loi**

Principales lois



• La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et le ZAN



Les impacts de

l'artificialisation des sols

- **Disparition des terres agricoles**
- **Destruction d'habitats naturels** entraînant une perte de biodiversité
- **Réduction du potentiel de séquestration de carbone** entraînant l'augmentation de la pollution atmosphérique
- **Augmentation des ilots de chaleur**
- **Réduction de l'infiltration des eaux** dans les sols et multiplication des risques de ruissellement ou d'inondation

OBJECTIF ZAN 2050

À chaque TERRITOIRE sa trajectoire

septembre 2023

LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES



Illustration : agence d'urbanisme de la région grenobloise

- **En 2050 = Zéro Artificialisation Nette des sols**

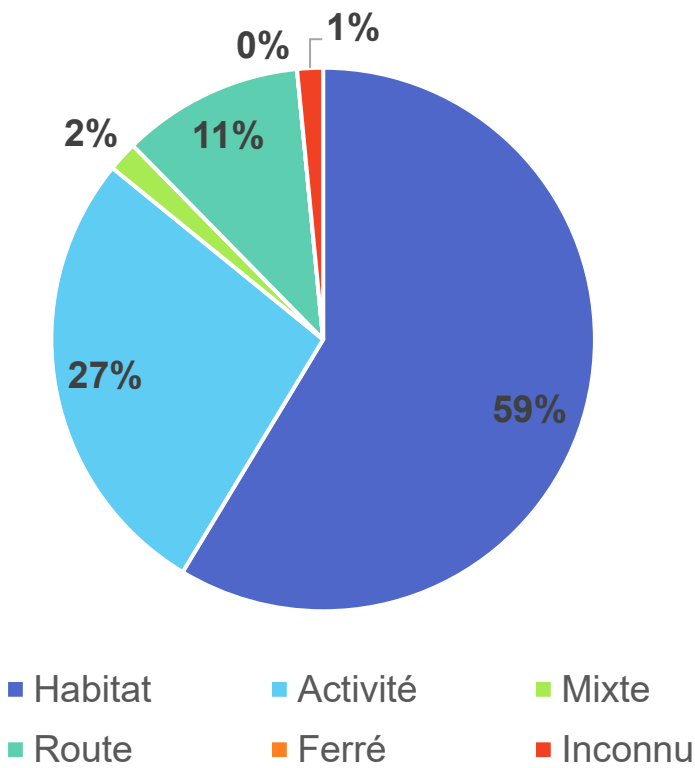


> Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre 2011 et 2021

Source : Portail de l’artificialisation des sols

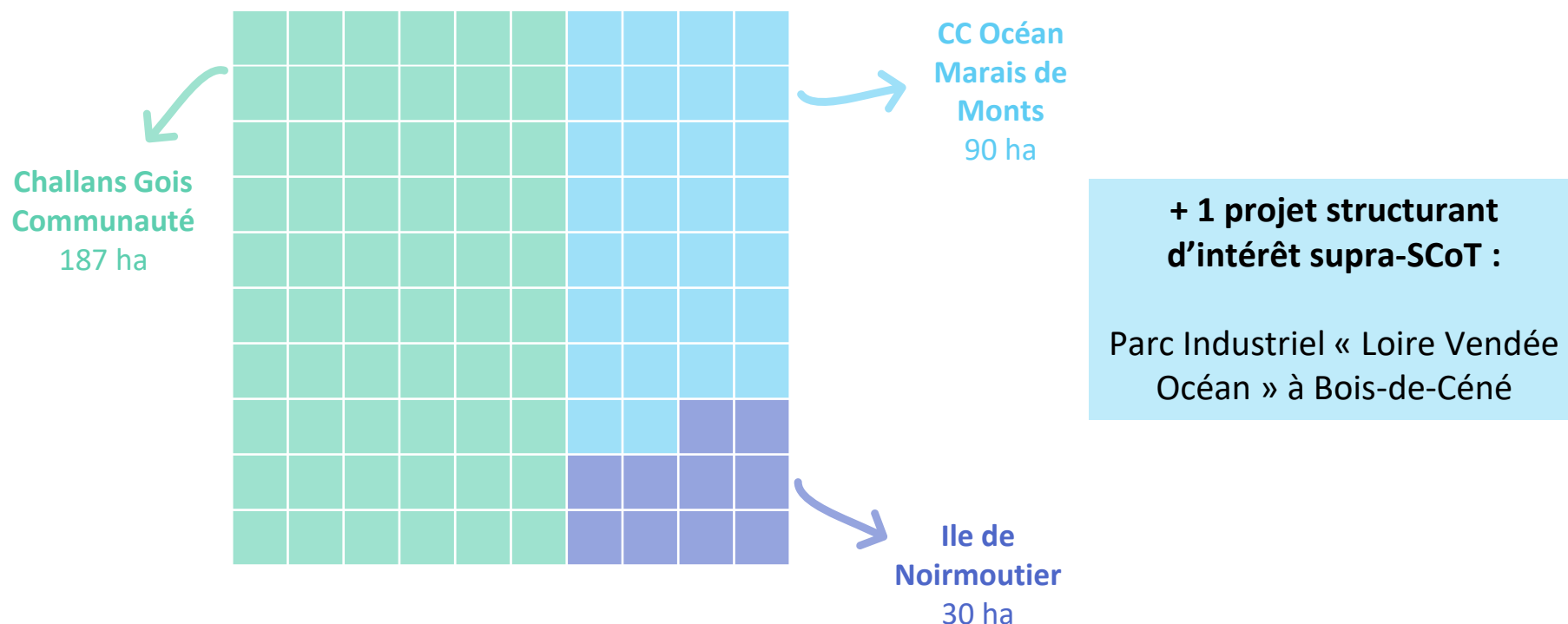
= du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021

	ENAF consommés de 2011 à 2021	Part à l’échelle du SCOT
CGC	391,01	63,7 %
OMDM	170,97	27,8 %
Ile de N.	52,04	8,5 %
SCoT NOV	614,02	100 %



Une baisse de -50 % à l’échelle du SCoT pour s’inscrire dans la trajectoire = **307 ha maximum d’ENAF à consommer pour la période 2021-2031**

- > Le SCoT doit prévoir une réduction de **-50% de la consommation de l'espace** par rapport à la décennie précédente (2011-2021)
- > Cela représente **une enveloppe de 307 ha** pouvant être consommée entre 2021-2031.
- > Cette enveloppe doit être **répartie entre chaque EPCI** en fonction de leurs caractéristiques territoriales et de leurs besoins.



2) Les modifications apportées au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

- **La loi ELAN de 2018** = loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique



Obligation d'intégrer le DAAC au Document d'Orientations et d'Objectifs

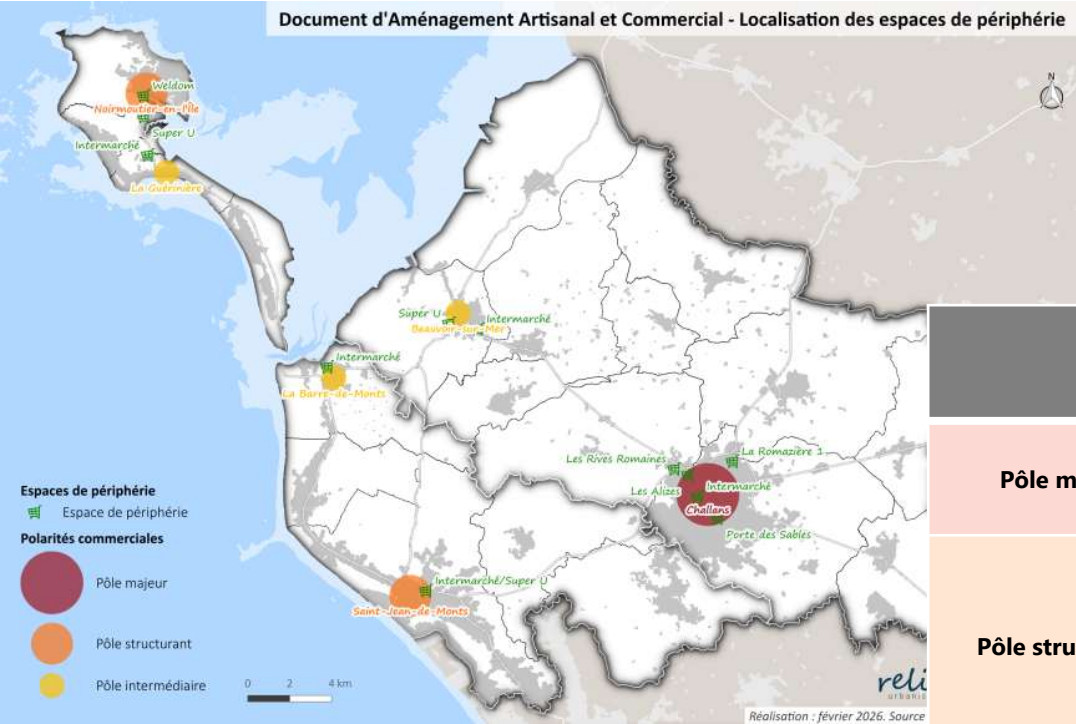
= le volet commercial qui détermine les **conditions d'implantation du commerce** sur le territoire

Développement commercial équilibré

Maîtrise de l'organisation et de la consommation d'espace

Maîtrise des impacts sur l'aménagement du territoire

- **Réorganisation des parties** composant le DAAC
- Réalisation d'une **carte de l'armature commerciale** du DAAC associée à un **tableau récapitulatif** des surfaces de vente autorisées par polarité commerciale
- Amélioration de la **lisibilité des cartes**
- Remplacement des cercles de localisation par **des symboles ponctuels**



Espace de Périphérie		Surface de vente autorisée par unité commerciale :
Pôle majeur	EP de Challans	De 500 m ² à 4000 m ²
	EP de Sallertaine	
Pôle structurant	EP de Noirmoutier-en-l'Île	De 400 m ² à 3000 m ²
	EP de L'Épine	De 400 m ² à 3000 m ²
	EP de Saint-Jean-de-Monts	De 350 m ² à 3000 m ²
Pôle intermédiaire	EP de La Guérinière	De 400 m ² à 2500 m ²
	EP de Beauvoir-sur-Mer	De 250 m ² à 2500 m ²
	EP de La Barre-de-Monts	De 250 m ² à 2500 m ²

Clarification des définitions et des règles :

- Modification de l'**introduction** du DAAC
- Définition et orientations liées aux « **centralités** » et « **centralités touristiques** » existantes dans le SCoT en vigueur
- Clarification des **seuils de surfaces de vente** :
 - Remplacement des mentions type « plus de 250 m² » par « 250 m² et plus »
 - Clarification des seuils de surfaces de vente minimales pour les commerces en Espace de périphérie sur l'île de Noirmoutier
 - Clarification de l'absence de plafond de surface de vente pour les commerces dans les centralités urbaines
- Interdiction du **commerce de proximité et des galeries marchandes dans les Espaces de Périphérie**
- Suppression de l'Espace de Périphérie de la **Romazière 2** à Challans
- Clarification du pôle (et des règles associées) auquel se rattache **Sallertaine** et son Espace de Périphérie des Rives Romaines
- Clarification de la règle liée aux **espaces de flux** et suppression de l'espace de flux de Soullans

Ajout de règles complémentaires :

- **Autorisation du transfert et/ou extension d'unité commerciale déjà existante à l'approbation du SCoT**, avec exemption des plafonds de surface de vente autorisée dans les Espaces de Périphérie
- Ajout d'une possibilité de créer du **commerce au sein des campings**

Les secteurs d'implantation commerciale

1) Les centralités

Définition

Le SCoT définit deux types de centralités, aux fonctions commerciales complémentaires :

- **Les centralités urbaines** : Espaces structurants du quotidien où convergent les usages, elles se caractérisent par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements, espaces de convivialité). L'organisation urbaine y est dense ou très dense. Il s'agit autant des centres-villes et centres-bourgs que de quartiers, et se situent sur l'ensemble du territoire du SCOT.
- **Les centralités touristiques** : elles se distinguent par leur localisation fortement attractive (front de mer, port, ...) générant une convergence des flux touristiques.

Les centralités identifiées et localisées dans la cartographie en page suivante seront délimitées par les PLU(i).

Orientation et objectifs

- **Les centralités urbaines constituent les espaces prioritaires d'implantation du commerce**, pour :
 - Proposer à la population une mixité de fonctions et des lieux d'animation attractifs,
 - Et renforcer leur rôle de centres de vie locale en consolidant l'offre de proximité, et en participant au recul de la vacance du bâti et à la consolidation de l'identité de ces lieux de vie.
- Tout type de commerce, sans limite de surface de vente, peut s'implanter dans les centralités urbaines.

- **Les centralités touristiques constituent des espaces d'implantation du commerce répondant aux besoins directs liés à la fréquentation touristique (alimentation, sport et loisirs, souvenirs, artisanat, produits du terroir, ...).** Il s'agit du commerce complémentaire aux fonctions touristiques d'accueil, d'animation et de services existantes au sein de la centralité touristique.

Un commerce dont la surface de vente est inférieure aux seuils présentés dans le tableau ci-après doit obligatoirement être implanté dans un secteur de centralité. Le seuil varie selon le niveau d'armature territoriale.

Centralité appartenant à :		Un commerce est obligatoirement implanté en centralité si sa surface de vente est inférieure à :
Pôle majeur	Challans	500 m ²
	Noirmoutier-en-l'Île	400 m ²
Pôle structurant	L'Épine	400 m ²
	Saint-Jean-de-Monts	350 m ²
Pôle intermédiaire	La Guérinière	400 m ²
	Beauvoir-sur-Mer	250 m ²
	La Barre-de-Monts	250 m ²
Autre commune	Sallertaine	500 m ²
	Autres communes	250 m ²



2) Les Espaces de Périphérie (EP)

Définition

Les Espaces de Périphérie se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal. Ils se situent dans les polarités commerciales du SCOT (pôle urbain, pôles structurants et pôles intermédiaires).

Les Espaces de Périphérie identifiés seront délimités par les PLU(i).

Orientation et objectifs

Les Espaces de Périphérie doivent conforter l'équipement commercial des polarités existantes dans une logique de maîtrise de consommation foncière et de renouvellement urbain (les espaces peuvent être densifiés et le commerce peut se reconstruire sur le commerce).

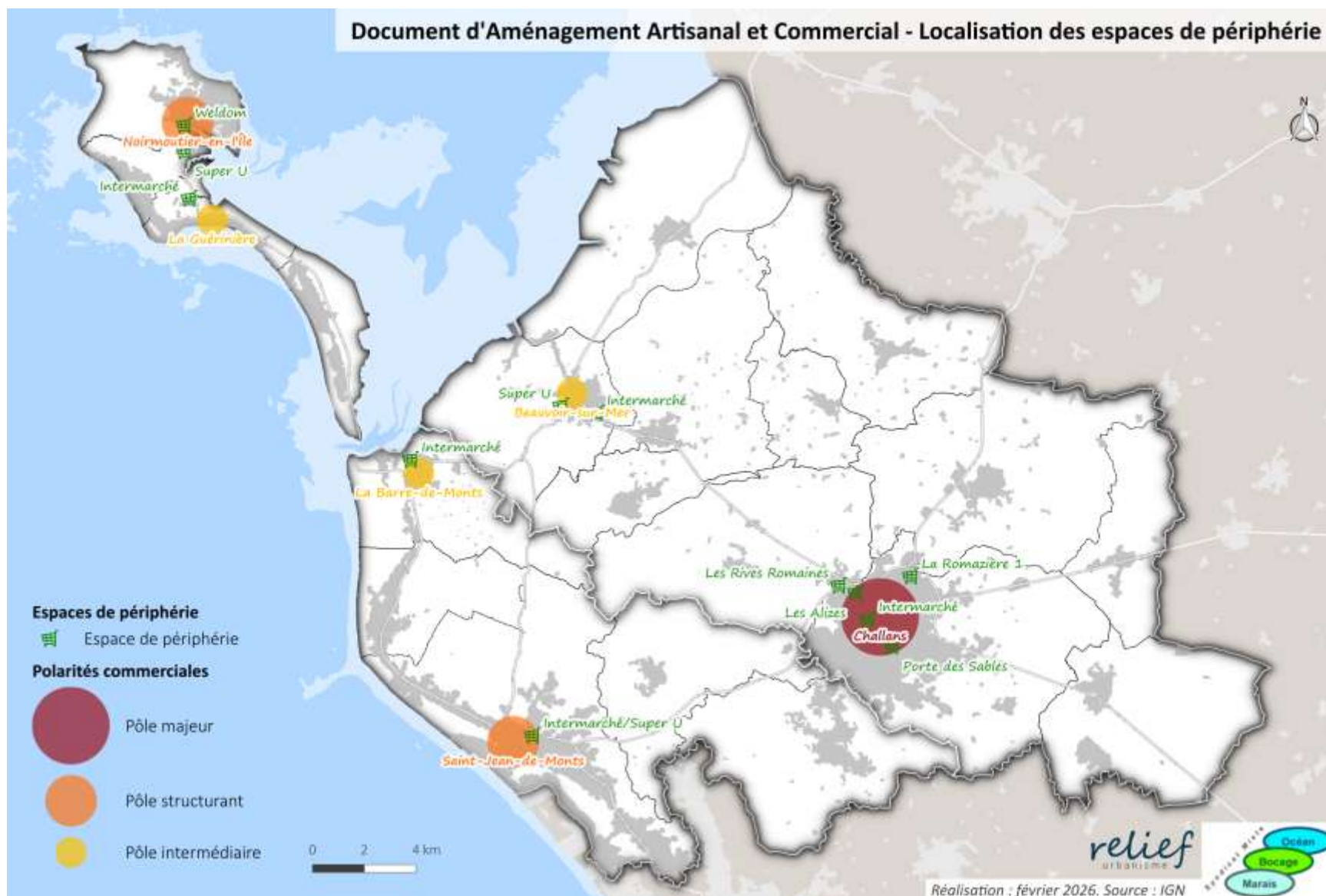
Afin de conforter le rôle des centralités, les galeries marchandes (regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert) et les commerces dont la surface de vente est inférieure aux seuils indiqués dans le tableau ci-après sont interdits dans les Espaces de Périphérie.

De plus, la création de nouveaux commerces alimentaires (hors transfert ou extension de commerces existants) est interdite dans les Espaces de Périphérie du pôle majeur de Challans.

Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe urbaine 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.

Espace de Périphérie		Surface de vente autorisée par unité commerciale :
Pôle majeur	EP de Challans	De 500 m ² à 4000 m ²
	EP de Sallertaine	
Pôle structurant	EP de Noirmoutier-en-l'Île	De 400 m ² à 3000 m ²
	EP de L'Épine	De 400 m ² à 3000 m ²
	EP de Saint-Jean-de-Monts	De 350 m ² à 3000 m ²
Pôle intermédiaire	EP de La Guérinière	De 400 m ² à 2500 m ²
	EP de Beauvoir-sur-Mer	De 250 m ² à 2500 m ²
	EP de La Barre-de-Monts	De 250 m ² à 2500 m ²

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial - Localisation des espaces de périphérie



Cas particuliers pour lesquels peut être autorisé un dépassement des plafonds de surface de vente dans les Espaces de Périphérie :

Les plafonds fixés par unité commerciale dans les Espaces de Périphérie pourront être dépassés dans les cas suivants :

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de l'implantation **d'une typologie et/ou d'un format de commerce non présent** sur le pôle commercial considéré.
- 3) Dans le cas où une **unité commerciale existante avant la date d'approbation du SCOT fait l'objet d'un transfert (réhabilitation d'un bâtiment existant ou construction nouvelle) et/ou d'une extension**, à condition que :
 - Le projet soit rendu nécessaire pour améliorer la sécurité et le confort pour les salariés et les usagers (flux, livraisons, circulation intérieure, amélioration thermique, ...).
 - Le projet présente une amélioration notable de la qualité architecturale, paysagère et environnementale (intégration paysagère du bâtiment et des parkings, végétalisation et recherche de perméabilité des espaces non bâtis, production d'énergies renouvelables, gestion des eaux, ...).
 - L'extension de la surface de vente ne dépasse par 20% de la surface de vente existante.

En cas de transfert, le délaissé commercial doit être pris en charge pour éviter la dégradation des bâtiments nouvellement vacants et l'apparition d'une friche.

Autres espaces particuliers pouvant accueillir l'implantation et l'extension du commerce

1) Les espaces de flux touristiques

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

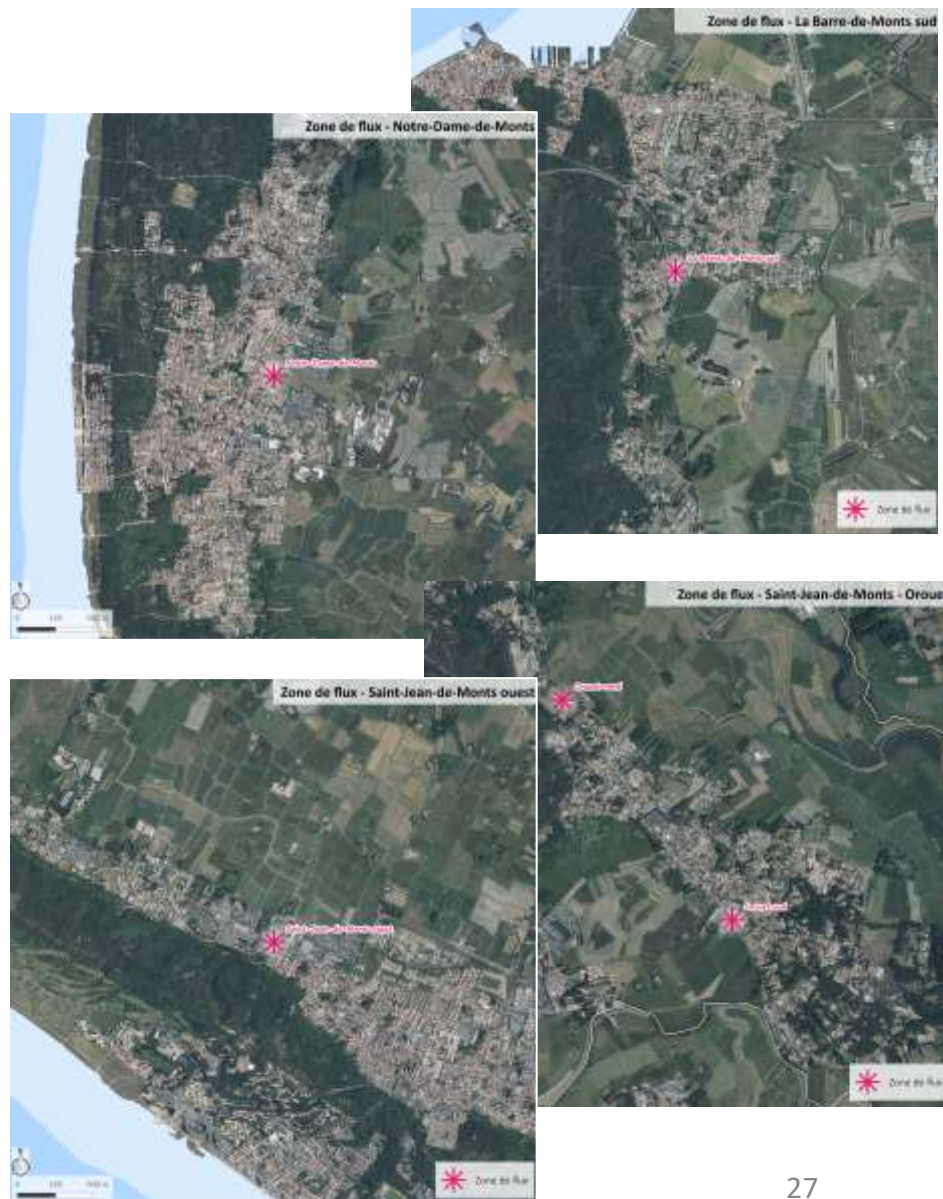
- Un risque majeur de déstructuration de centralité.
- Une réponse adaptée pour gérer les flux ne pouvant être absorbés en période estivale par les infrastructures des centralités.

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

Des espaces de flux sont identifiés dans les cartographies suivantes.

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

Les espaces de flux seront justifiés et délimités par les PLU(s).



2) Les zones artisanales

Leur fonction commerciale reste exceptionnelle. Elles ont pour vocation prioritaire, l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Une exception est acceptée à cette règle :

- La création de showrooms 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.

3) Les commerces isolés

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.

4) Le commerce dans les campings

Le commerce peut être autorisé à l'intérieur des campings, à condition d'être directement lié aux besoins courants des clients du camping, de répondre aux enjeux de congestion routière et de saturation des parkings dans les centres-villes et centres-bourgs en haute saison en limitant les besoins de déplacements, et de ne pas générer le stationnement de véhicules à l'extérieur du camping.

La qualité des bâtiments et des opérations commerciales

Les orientations générales contenues dans le chapitre consacré aux ZAE sont applicables aux espaces et bâtiments commerciaux, notamment pour la gestion des flux, la sécurité et les stationnements, avec une attention spécifique :

- A l'insertion paysagère de ces espaces et bâtiments, en lien avec les espaces voisins : plantations, espaces enherbés, etc...
- A l'accessibilité des zones commerciales, le cas échéant en transport collectif et/ou en circulations douces ;
- A l'utilisation des toitures des bâtiments commerciaux, et, le cas échéant, des surfaces de stationnement, pour l'installation d'appareils de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques ou toute autre technologie non nuisante à venir). Ces éléments donnent un contenu aux objectifs contenus dans les PCAET.

3) Les modifications apportées au volet Littoral

- **La loi Littoral - 1986**

- > encadrer l'aménagement, l'urbanisme et la protection des espaces situés sur les communes littorales (mer, océans, grands lacs).
- > concilier développement des territoires côtiers et préservation des milieux naturels et des paysages.

Loi SRU (2000)

Rôle du SCoT

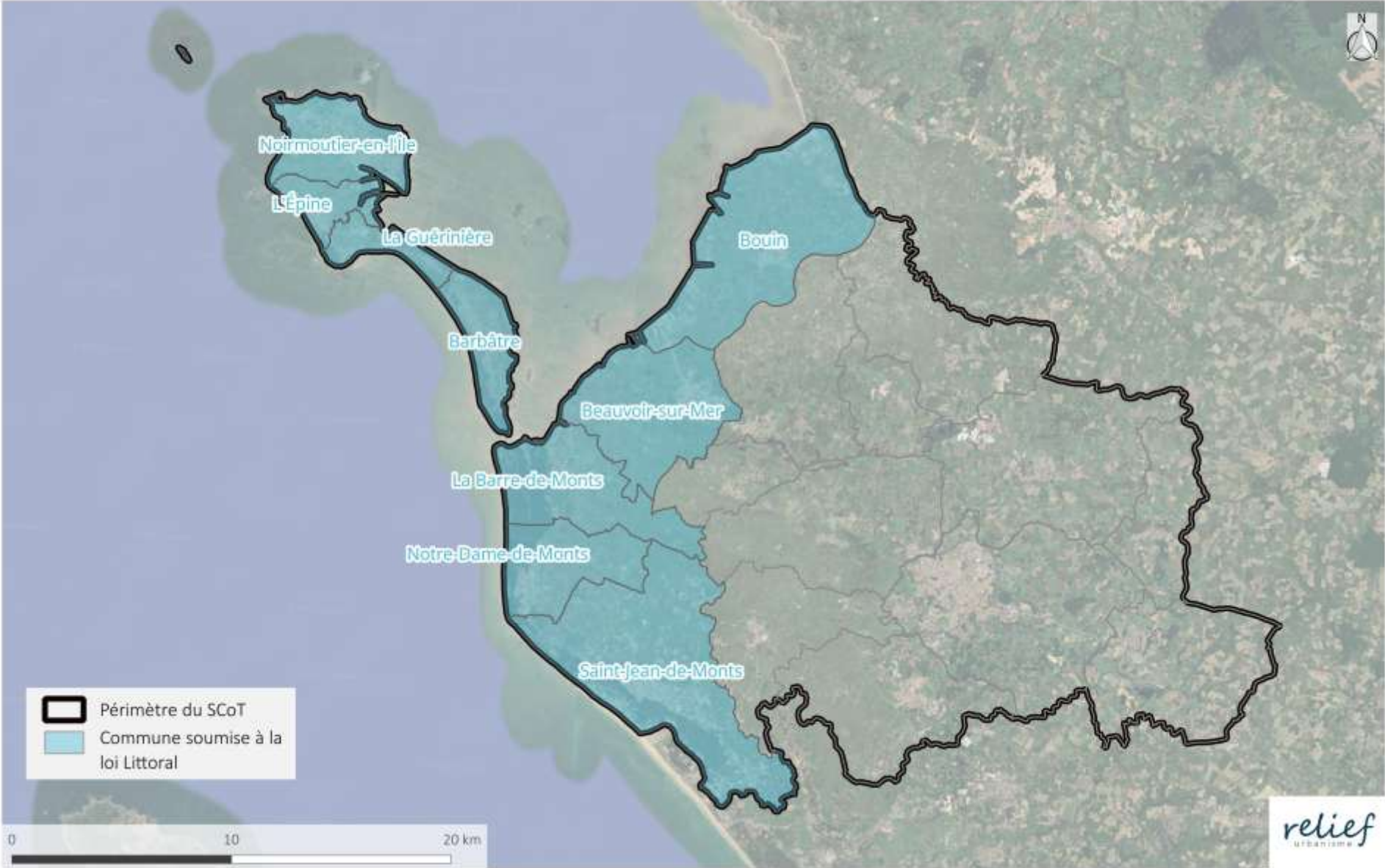
Loi ELAN (2018)

Autorise la
densification des
Secteurs déjà
urbanisés

Jurisprudence

Précisions des
notions et
définitions

Communes du territoire du SCoT du Nord-Ouest Vendée soumises à la loi Littoral



Loi Littoral Mode d'emploi

Les territoires littoraux sont soumis à différentes pressions : urbanisation, érosion, submersion marine...

La loi Littoral veille à garantir un équilibre entre aménagement des espaces littoraux et préservation des espaces naturels.

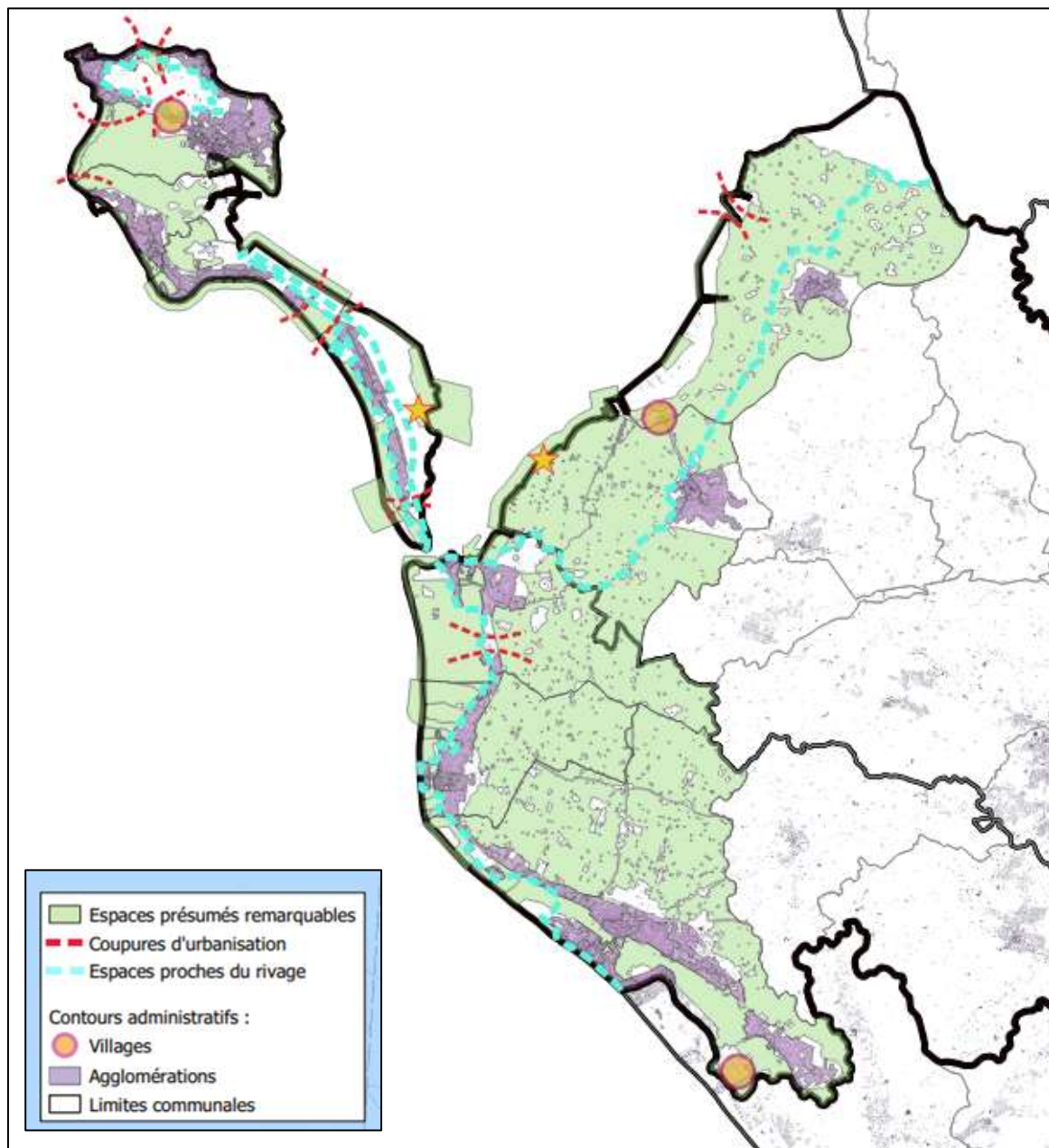
aurh
AGENCE
D'URBANISME
LE HAIRE
ESTUAIRE DE LA SEINE



Le SCoT
définit les
critères et
localise



Le PLU(i)
délimite à la
parcelle

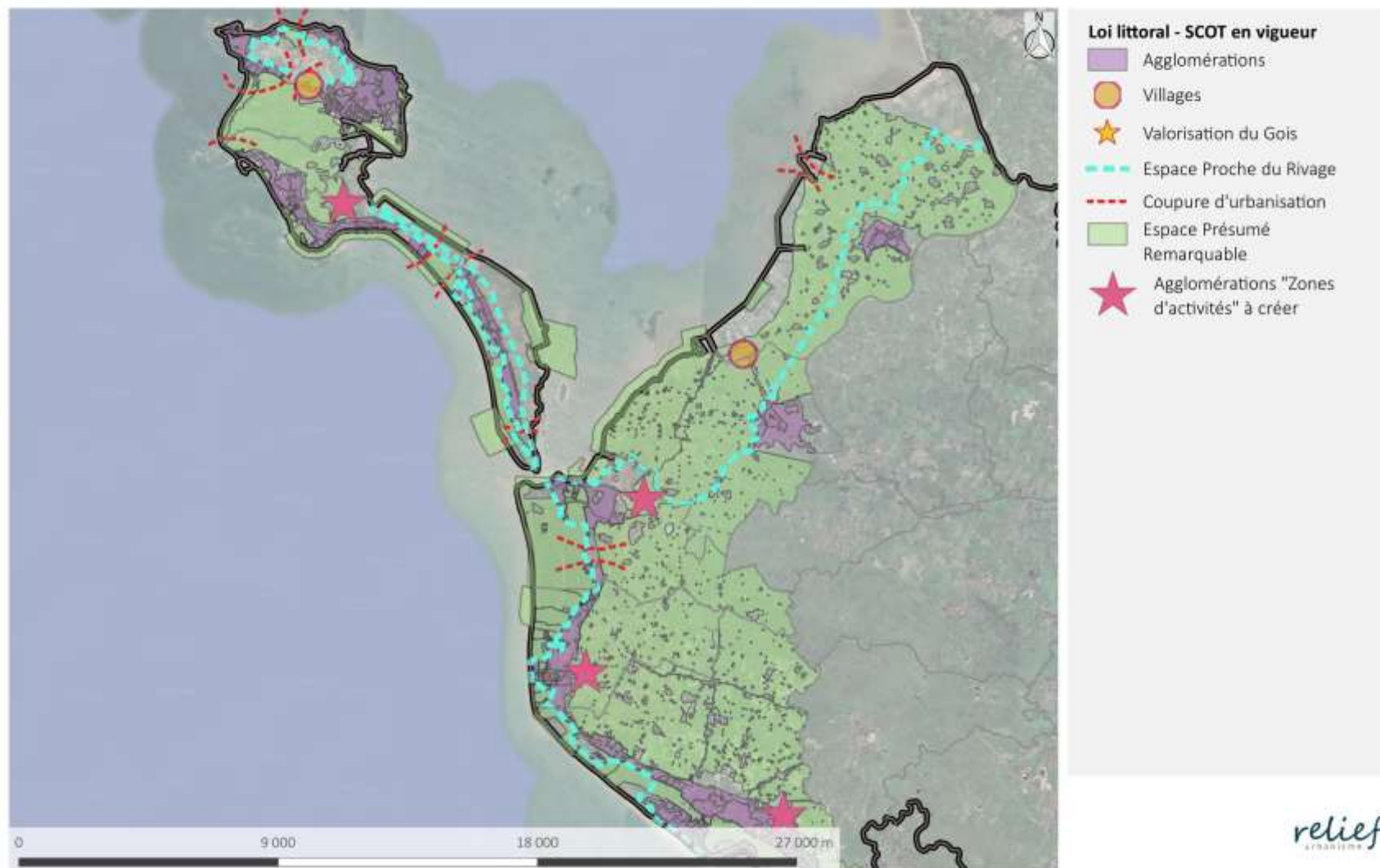


Modifications à apporter :

→ Faire évoluer des agglomérations et villages :

- Mise à jour de secteurs existants
- Création des secteurs d'agglomération « zones d'activités économiques »

→ Créer des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)



Zone des Mandeliers – La Guérinière



Zone du Rampy – La Barre de Monts

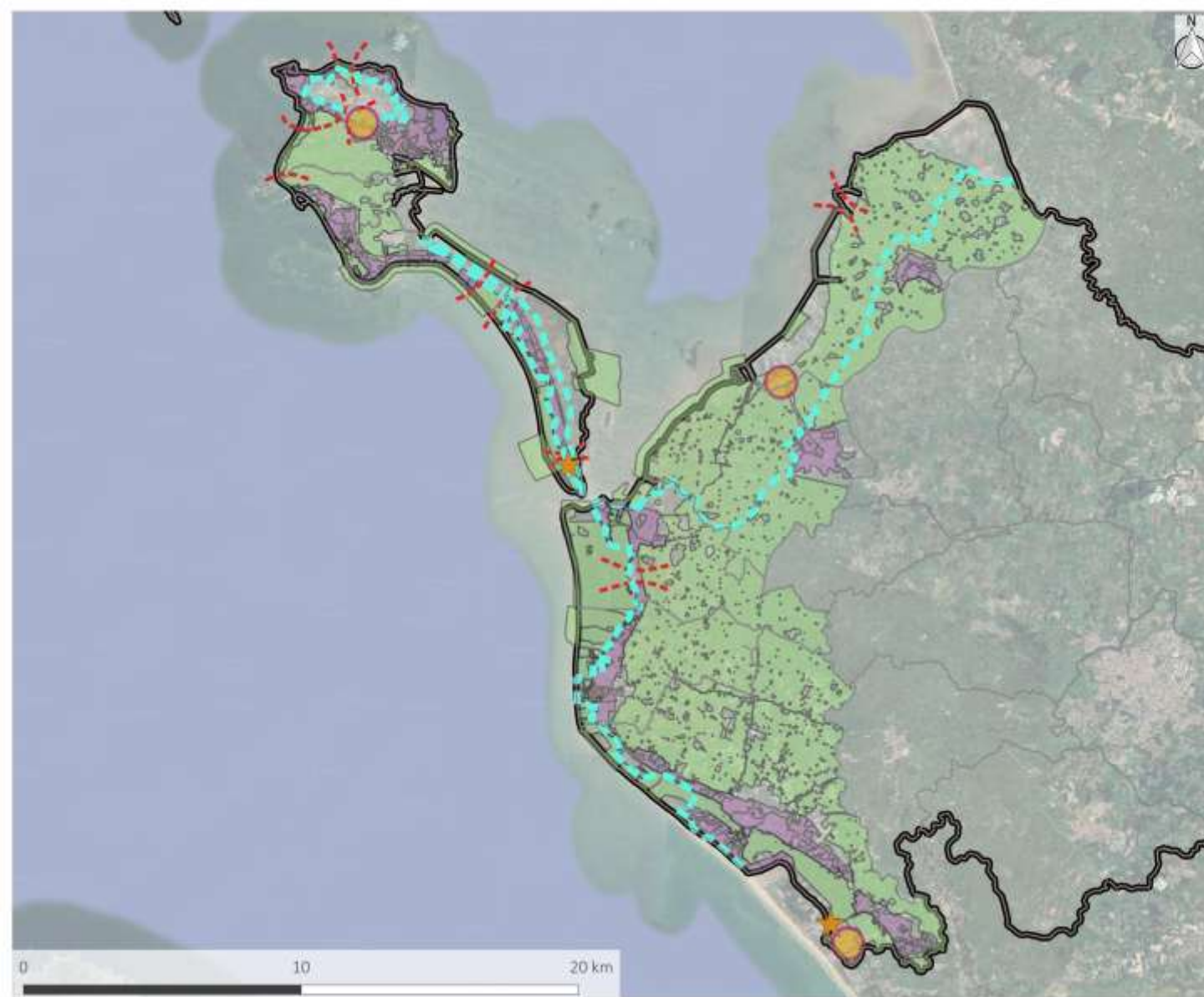


Zone de la Taillée – Notre Dame de Monts



Zone du Clousis – Saint Jean de Monts





Rue de l'Estacade – Barbâtre



Le Chenal – Saint-Jean-de-Monts



3.1 : Extension de localisation d'agglomérations existantes

- L'Épine : Rue des Cloudis et rue du Pré au Jon



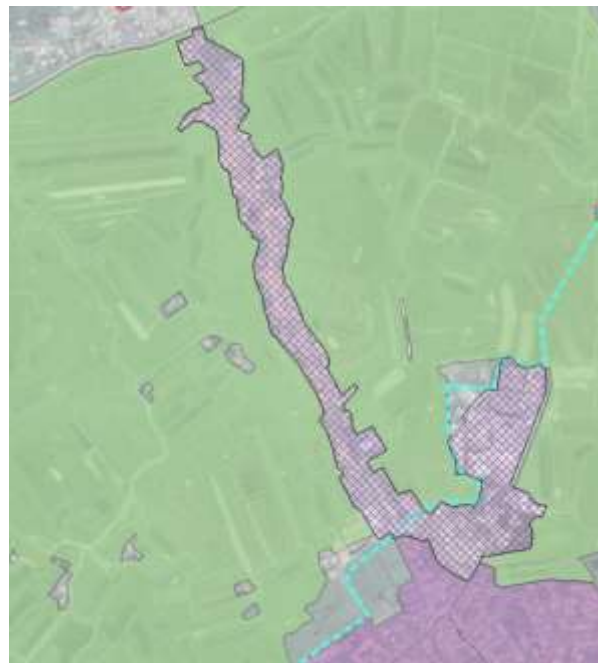
- Zone d'activités de la Gaudinière - Barbâtre



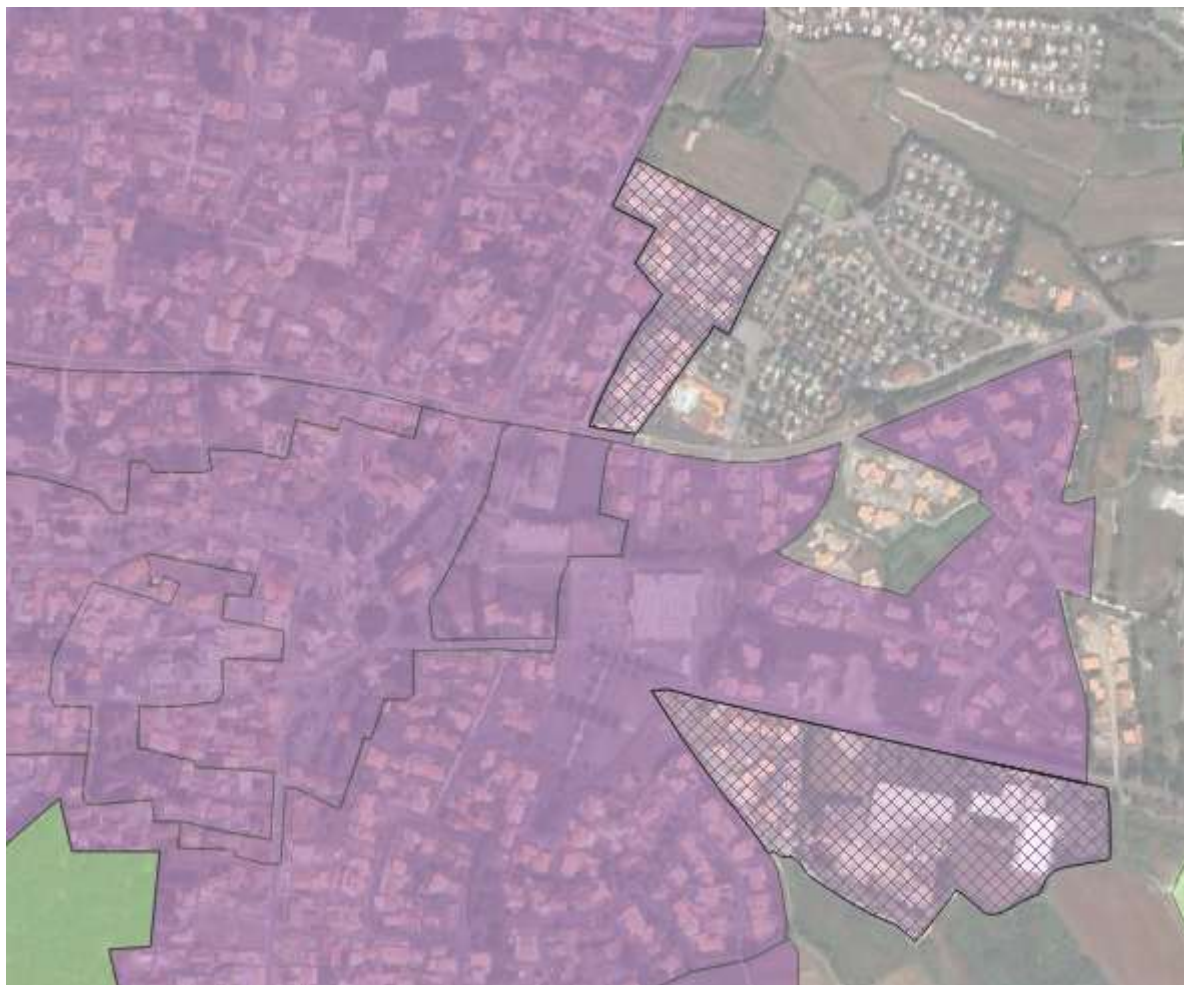
- Allée du Murier – La Barre-de-Monts



- Zone du Dain – Beauvoir-sur-Mer



- Lotissements Petit Jardin et Trois Voiles, et Route du Fief Noumois – Notre-Dame-de-Monts



3.2 : Localisation de nouveaux secteurs d'agglomérations



- La Caillauderie - Saint-Jean-de-Monts



- Route de la Rive – La Barre-de-Monts



Village de la Houssinière à Noirmoutier



→ Car le village de la Houssinière se superpose à une agglomération

> Temps d'échanges et de débat