FONTENAY SUD-VENDÉE DÉVELOPPEMENT









Document d'Orientation et D'Objectifs

PIÈCE 3

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical en date du

atopia NTC adev environnement G&B GARRIGUES BEAULAC ASSOCIÉS

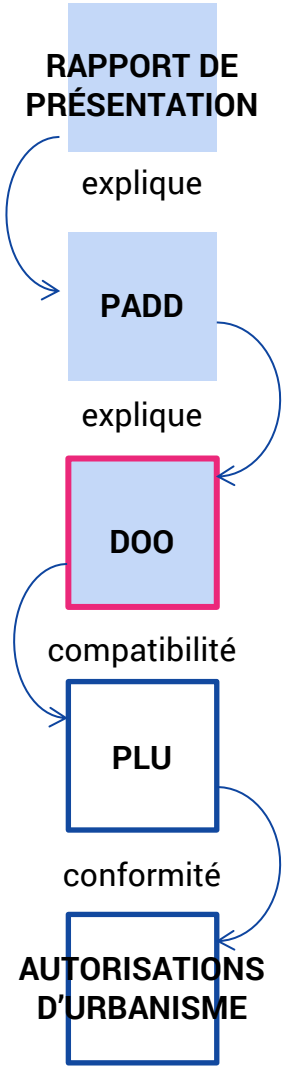
LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DANS LE SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le DOO intègre les normes juridiques supérieures avec lesquelles le SCOT doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (rôle intégrateur du SCOT). Dès lors les documents de rang inférieur, en étant compatible avec le SCOT, assurent leur compatibilité avec l'ensemble des documents de rang supérieur.

Le DOO est le document de référence pour la mise en œuvre des effets juridiques du SCOT : le rapport de présentation (pièce 1) et le projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2) permettent d'expliciter les objectifs et orientations du DOO (pièce 3). Il s'impose aux documents et décisions de rang inférieur selon un principe de compatibilité.

En outre, pour son application le DOO doit être considéré dans son ensemble et non pas apprécié par rapport à chaque objectif ou orientation pris séparément.



LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DANS LE SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) détermine, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des objectifs avec lesquels les documents d'urbanisme de rang inférieur devront être compatible.

Afin d'en faciliter la compréhension et l'appropriation, le DOO à été structuré en 9 chapitres thématiques reflétant l'organisation proposée aux articles L.141-5 et suivants du code de l'urbanisme. Cette organisation propose de mobiliser les outils proposés par le code de l'urbanisme en fonction de l'ambition de développement choisie par les élus.

Ainsi le DOO fixe, à l'appui des outils proposés par le code de l'urbanisme et du niveau d'ambition de développement choisi par les élus, des objectifs visant à assurer une organisation territoriale cohérente à travers la définition d'un développement urbain maîtrisé soucieux des équilibres entre l'espace rural , l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Logique d'articulation de la stratégie du PADD aux objectifs du DOO

Trois axes stratégiques	*Des chantiers de travail*	*Les implications du PADD dans le DOO*
1 **Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux**	a. L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique b. Une armature de pôles structurants pour un ancrage du territoire à la métropole centre atlantique et au réseau vendéen c. Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	- Objectifs - 1.A , 1.B, 1.C, 2.A, 3.A , 3.B, 3.C, 4.A , 4.B, 4.C, 5.A , 5.B, 5.C, 5.D, 5.E, 6.A , 6.B, 7.A, 7.B, 7.C, 8.A, 9.A
2 **Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage**	a. Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage - marais b. Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire c. Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	- Objectifs - 1.D, 1.E, 2.C, 5.I et 5.J, 2.B, 3.D, 3.E, 6.C, 6.D, 6.E, 6.F, 6.G, 6.I, 9.B, 9.C, 9.D, 9.E
3 **Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales**	a. L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation b. Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises c. Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	- Objectifs - 2.C, 5.I et 5.J, 2.C, 4.D, 4.E, 5.F, 5.G, 5.H, 5.I, 5.J, 6.H, 7.D, 8.B, 8.C, 9.F, 9.G

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Le Syndicat Mixte FONTENAY SUD VENDEE DEVELOPPEMENT a été créé le 17 octobre 2005 par arrêté préfectoral modifié le 15 mars 2011, le 10 janvier 2013 et le 25 février 2015.

Depuis le 25 février 2015, le Syndicat Mixte est un syndicat mixte fermé à la carte.

Les missions à la carte :

- Il pilote l'élaboration, la validation, le suivi technique et financier, pilote la clôture et coordonne la production du rapport de solde et l'évaluation des programmes d'actions des contrats régionaux.
- Il pilote l'élaboration, l'approbation, la modification, la révision, le suivi et l'évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les Communautés de Communes du Pays de Fontenay le Comte, Vendée-Sèvre-Autise, Pays de la Châtaigneraie.
- Il assure l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme européen LEADER.
- Il est la structure porteuse du Conseil de Développement du Territoire Sud Vendée (CDTSV), et du Groupe d'Action Locale (GAL).

Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie
18 communes

Communauté de communes du Pays de Fontenay
26 communes

Communauté de communes Vendée Sèvre Autise
16 communes



SOMMAIRE

1. OBJECTIFS RELATIFS À LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES **p.8**

1A. Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols p.11

1B. Accompagnement le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante p.11

1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie de territoire p.11

1D. Maîtriser l'artificialisation des sols p.12

1E. Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux p.13

2. OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS **p.16**

2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques p.18

2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage p.20

2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole p.23

3. OBJECTIFS RELATIFS À L'HABITAT **p.26**

3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de croissance et de structuration du territoire p.29

3B. Accompagner la diversification de l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels p.29

3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages p.30

3D. Encourager la performance énergétique du bâti p.30

4. OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS **p.31**

4A. Favoriser l'accroche et la connexion du territoire aux grands réseaux régionaux et nationaux p.33

4B. Faciliter l'accessibilité des pôles et la multi-modalité à l'échelle des villes, bourgs et villages p.34
4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilitée p.35
4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés p.35
4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire p.35

5. OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET ARTISANAL p.37
5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes p.39
5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui valorise les pôles structurants p.41
5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais p.43
5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre p.44
5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir p.46
5F. Proposer un développement diversifié et maitrisé du foncier et de l'immobilier économique p.47
5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles et forestières p.49
5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques p.51

6. OBJECTIFS RELATIFS À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE p.52
6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire p.54
6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale p.59
6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire p.60
6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire p.61

6E. Valorisation du patrimoine rural (moulins, murs, etc.) p.62
6F. Faire vivre les formes urbaines paysagères p.62
6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines p.65
6H. Qualité des espaces économiques p.66
6I. Qualité des paysages agricoles p.66
6J. Qualification vitrines du territoire p.66

7. OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES p.68
7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain p.70
7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants p.71
7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centre bourgs et leurs fonctions de proximité p.71
7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières p.72

8. OBJECTIFS RELATIFS AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES p.73
8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables p.75
8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé p.75
8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains p.76

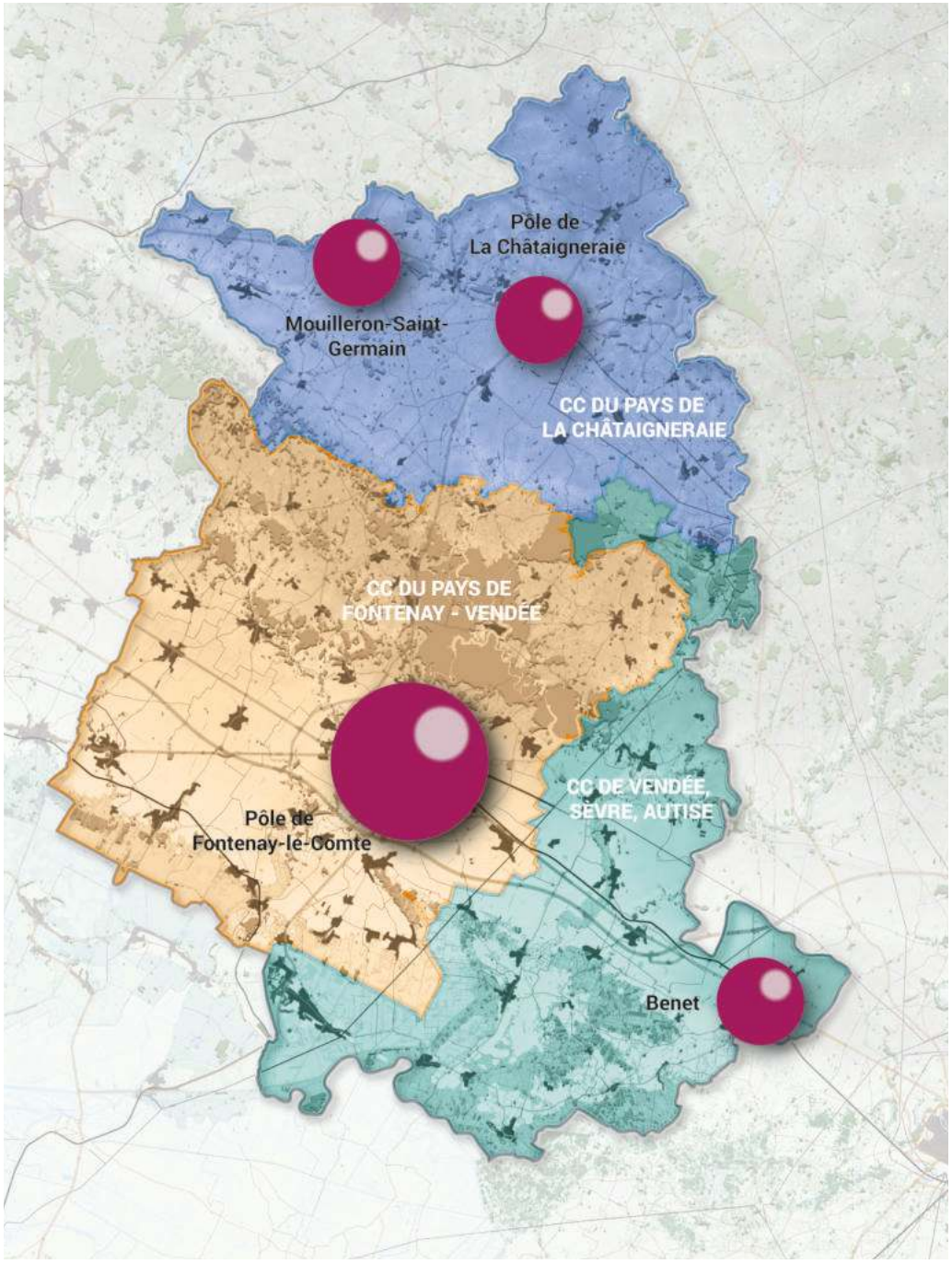
9. OBJECTIFS RELATIFS AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES p.77
9A. Améliorer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau p.78
9B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels p.79
9C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables p.80

9D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments p.82
9E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels p.83
9F. Diminuer les pollutions et les nuisances p.83
9G. Encourager la gestion environnementale des espaces économiques p.84

CHAPITRE 1

Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

- Pôles
- Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie
- Communauté de communes du Pays de Fontenay
- Communauté de communes de Vendée Sèvre Autise



1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	1.A Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	1B. Accompagner le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie du territoire
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	*Faire vivre les formes urbaines traditionnelles -> objectif 6F*
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	1D. Maîtriser l'artificialisation des sols par une optimisation prioritaire des enveloppes existantes et une minimisation des extensions urbaines
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	1E. Organiser les évolutions de l'urbanisation en préservant les sites et paysages patrimoniaux
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	*Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole -> objectif 2C*
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	*Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles -> objectif 5I* *Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques -> objectif 5J*

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

Période 2017-2035 / Secteur	Développement résidentiel			Développement économique		Equipements	TOTAL (ha mobilisables en extension – maximum)
	Part des logements à réaliser dans les enveloppes (minimum)	Densité moyenne des logements en extension (logt/ha)	Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle (ha – maximum)	Surfaces mobilisables aménagées dans les espaces économiques (ha)	Besoins fonciers en extension à vocation économique (ha – maximum)		
SCOT SUD-EST VENDÉE	**37%**	**15**	**187,5**	**168,5 Dont 13,42 de friche**	**146,1**	**15,0**	**348,6**
CC du Pays de la Châtaigneraie	**29%**	**14**	**48**	54,5 **Dont 0,26 de friche**	**47,1**	**5,0**	**100,1**
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	35%	16	17	40	34		**+/-51**
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	25%	13	31	14,5 Dont 0,26 de friche	13,1		**+/-44**
CC Pays de Fontenay-Vendée	**41%**	**16**	**79,5**	**93 Dont 12 de friche**	**48**	**5,0**	**132,5**
Fontenay	60%	20	19,5	76 Dont 12 de friche	42		**+/-61,5**
Communes non pôles de CC Pays de Fontenay-Vendée	25%	15	60	17	6		**+/-66**
CC Vendée, Sèvre, Autise	**37%**	**15**	**60**	**21** Dont 1,16 de friche	**51**	**5,0**	**116**
Benet	40%	17	23	7,7 Dont 0,42 de friche	30,0		**+/-53**
Communes non pôles de CC Vendée, Sèvre, Autise	35%	13	37	13,3 Dont 0,74 de friche	21		**+/-58**

L'atteinte des objectifs chiffrés est évaluée à l'échelle de chaque espace défini. Ils n'ont pas vocation à être appliqué à l'échelle de chaque commune.

1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

1A. Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols

En lien avec les politiques régionale et nationale et les ambitions de préservation des qualités spatiales et paysagères de son territoire, le SCOT vise un objectif de limitation des développements urbains à **348,6 ha** entre 2017 et 2035. Ce volant foncier est à considérer **en extension des enveloppes urbaines existantes.**

Pour parvenir à concilier les objectifs de développement et les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, le SCOT poursuit des objectifs d'optimisation des espaces urbains existants et des espaces à urbaniser précisés ci-après.

1B. Accompagner le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante

En dehors des besoins liés strictement au développement économique des sites dédiés, les pôles du territoire mobilisent 31,7% des capacités de développement urbain du territoire :

- La Châtaigneraie, La Tardière et Mouilleron-Saint-Germain : **17 ha**
- Fontenay-le-Comte : **19,5 ha**
- Benet : **23 ha**

1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie du territoire

Pour répondre aux besoins de **développement résidentiel** mixte de l'ensemble du territoire, le SCOT prévoit la ventilation des capacités de développement entre les trois secteurs du territoire de la façon suivante :

- CC Pays de la Châtaigneraie : **48 ha** ;

Ce territoire à vocation à participer à l'ancrage du Sud-Est Vendée dans son environnement régional et à la diffusion d'une nouvelle offre résidentielle et économique. Pour assurer ces objectifs et répondre aux enjeux d'évolutions de ces tissus, sa participation à la modération de la consommation s'inscrit dans une objectif général de résorption de la vacance, de requalification de ses tissus de centralité dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères identifiées (voir chapitres suivants).

- CC Pays de Fontenay –Vendée : **79,5 ha** ;

Positionnée en tant que capitale du Sud-Est Vendée, cet EPCI, à vocation à affirmer son rôle de « porte d'entrée » à travers un rayonnement et une attractivité renforcés. Pour assurer ces objectifs et engager le développement escompté dans un modèle plus vertueux, sa participation à la modération de la consommation tient compte des enjeux spécifiques qui lui incombent : renouvellement d'îlots désuets, résorption de la vacance sur le parc ancien, renforcement de l'intensité urbaine pour améliorer l'articulation des différents espaces bâtis.

- CC Vendée, Sèvre, Autise : **60 ha**.

Présentant une grande richesse paysagère, ce territoire à vocation à participer, au même titre que la CCPC, à l'ancrage du Sud-Est Vendée dans son environnement régional et à la diffusion d'une nouvelle offre résidentielle et économique. Sa participation à la modération de la consommation s'inscrit dans une objectif général de résorption de la vacance, de requalification de ses tissus de centralité dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères identifiées (voir chapitres suivants).

1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

1D. Maîtriser l'artificialisation des sols

Envisager le développement du territoire en priorisant l'optimisation des enveloppes urbaines existantes

Pour la réalisation des objectifs de développement résidentiel et économique, le SCOT vise **l'optimisation du foncier présent au sein des enveloppes urbaines existantes**.

A l'échelle de son territoire, le SCOT vise la réalisation d'au moins 37% des futurs logements au sein des enveloppes existantes. Cet objectif est différencié selon les espaces du territoire du SCOT au regard des différences typologiques et paysagères. De plus, il est modulable en fonction des disponibilités réellement mobilisables dans les tissus existants, des objectifs de préservation de la qualité des milieux, sites et paysages patrimoniaux, des contraintes techniques, des risques et nuisances.

L'atteinte des objectifs d'optimisation peut être envisagée par la **mobilisation des gisements fonciers identifiables dans les enveloppes urbaines**, par :

- Renouvellement urbain : recyclage de foncier accueillant déjà du bâti existant, déconstruction / reconstruction, etc. ;
- Mobilisation du bâti existant ;
- Mobilisation de disponibilités non bâties.

L'évaluation de la capacité de **mobilisation effective des gisements fonciers** identifiés pour la réalisation des objectifs de développement du territoire au sein des enveloppes urbaines, intègre les phénomènes de rétention (sous réserve d'éléments de justification permettant d'apprécier localement la teneur du phénomène) et tient compte des autres objectifs poursuivis par le SCOT (qualité paysagère et urbaine, fonctionnalité des continuités écologiques, etc.).

Minimiser les extensions urbaines au-delà des enveloppes existantes

Lorsque les disponibilités et les capacités de mobilisation des gisements fonciers existants ne permettent pas de satisfaire les besoins de développement du territoire, le SCOT permet un recours limité au développement urbain en extension (voir objectif 1).

Pour **minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels**, le SCOT définit des objectifs d'optimisation des extensions urbaines à vocation résidentielle.

Aussi, lorsqu'elles sont nécessaires, les extensions urbaines doivent permettre, à l'échelle du territoire du SCOT, de réaliser au moins 15 logements par hectare.

Cet **objectif, qui détermine la valeur moyenne au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction (soit une densité moyenne minimum à respecter),** est modulé en fonction des spécificités urbaines, paysagères et environnementales de chaque partie du territoire :

- dans le bocage : une trame bâtie diffuse,
- dans le marais : des contraintes sur l'espace liées aux risques naturels, aux paysages et aux patrimoines,
- dans la plaine : une forte valeur agronomique des espaces,
- Fontenay le Comte : un effort important concernant la part des logements à réaliser en optimisation de l'enveloppe existante (qui constitue l'effort du pôle en faveur de l'économie d'espace)
- Benet : des contraintes de site fortes (topographie)
- La Chataigneraie : une densité du bâti existant plus faible.

Cet objectif de densité moyenne, déclinée et adaptée en fonction de l'armature territoriale, intègrent l'ensemble des espaces mobilisés pour la réalisation des urbanisations (densité brute).

Ainsi, les espaces dédiés aux voiries et aménagements annexes (bassins de rétention, espaces verts, etc.) sont à réaliser au sein des périmètres artificialisés et intègrent donc à ce titre les objectifs de densité.

La réalisation d'opérations mixtes intégrant des activités, commerces ou équipements pourra présenter une densité modulée en son sein afin de tenir compte des impératifs techniques et fonctionnels qui incombent à ces différentes fonction. En cas de besoins fonciers supplémentaires, ces opérations pourront mobiliser la réserve d'équipement prévue pour chaque espace du territoire du SCOT.

L'atteinte de l'objectif de densité est évalué à **l'échelle du périmètre d'application** des documents de planification ou de programmation et par espace définit par le SCOT. Par exemple dans le cas d'un PLUi il s'agira :

- de tendre à la densité moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des extensions prévues par le PLUi ;
- de distinguer l'objectif fixé pour les pôles et l'objectif fixé pour les communes non pôles.

-> voir aussi objectif 2C Préserver le qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole

1E. Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux

Viser une intensification raisonnée et cohérentes des nouvelles opérations au sein des tissus bâtis

Pour **accompagner la performance des nouvelles opérations réalisées au sein des tissus**, le SCOT définit un objectif d'élévation de la densité moyenne par rapport à celle pouvant être observée à leurs abords. Aussi, ces nouvelles opérations, doivent permettre par leur compositions urbaines et architecturales, d'atteindre une intensité plus prononcée et cohérente avec les caractéristiques des tissus environnants.

Ce principe d'élévation de la densité moyenne des nouvelles opérations réalisées en optimisation des enveloppes bâties reste donc modulable en fonction de la nature du terrain d'assiette du projet et des éventuelles contraintes (topographie, servitudes, sensibilité environnementale, etc.).

La recherche des objectifs d'optimisation des espaces urbains existants ne doit pas porter atteinte à la préservation et la valorisation des qualités patrimoniales des tissus anciens des villes, bourgs et villages.

Ainsi l'objectif d'optimisation des espaces urbains ne doit pas conduire à des ruptures morphologiques urbaines ou architecturales, ni à l'artificialisation intensive d'espaces interstitiels contribuant à la qualité du cadre de vie, à l'adaptation climatique, à la biodiversité ou, à la gestion durable du cycle de l'eau des tissus bâtis anciens.

1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

Définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés (bâti ou non) présentant une continuité et une certaine compacité. Elle est de taille suffisante pour être confortée par de nouvelles constructions. Il peut y avoir plusieurs enveloppes urbaines par commune. Elle n'intègre pas les zones « à urbaniser » non aménagées des documents d'urbanisme.

La délimitation de l'enveloppe urbaine pourra s'appuyer sur un périmètre théorique correspondant aux espaces bâtis agglomérés existants. La délimitation précise de l'enveloppe urbaine sera ajustée au regard de la réalité du terrain, en intégrant :

- *les espaces artificialisés périphériques (ex. espaces de stationnement des ZAE ou centres commerciaux, bassins de rétention des opérations d'aménagements, etc.),*
- *les espaces aménagés non bâtis mais dont le caractère artificiel est irréversible* (ex. espaces équipés en voirie et équipements publics mais non encore bâtis),*
- *les ZAC en phase de réalisation qui ont fait l'objet d'un contrat de concession.**

La définition de l'enveloppe urbaine prend en compte la nature des espaces libres qu'elle englobe : l'intégration ou l'exclusion de l'enveloppe urbaine de certains secteurs dépendra de leur usage réel (cultures, friches, boisement, etc.), de l'avancée des aménagements, de l'ampleur de l'emprise foncière, de l'accessibilité, de la densité bâtie environnante, etc.

Plusieurs enveloppes urbaines peuvent être identifiées au sein d'une même commune.

** Non bâtis, ces espaces seront considérés comme des disponibilités foncières permettant une optimisation de l'enveloppe urbaine (page suivante).*

Identification des disponibilités foncières

Ces enveloppes urbaines, constituent le périmètre au sein duquel seront analysés le potentiel d'optimisation des espaces bâtis.

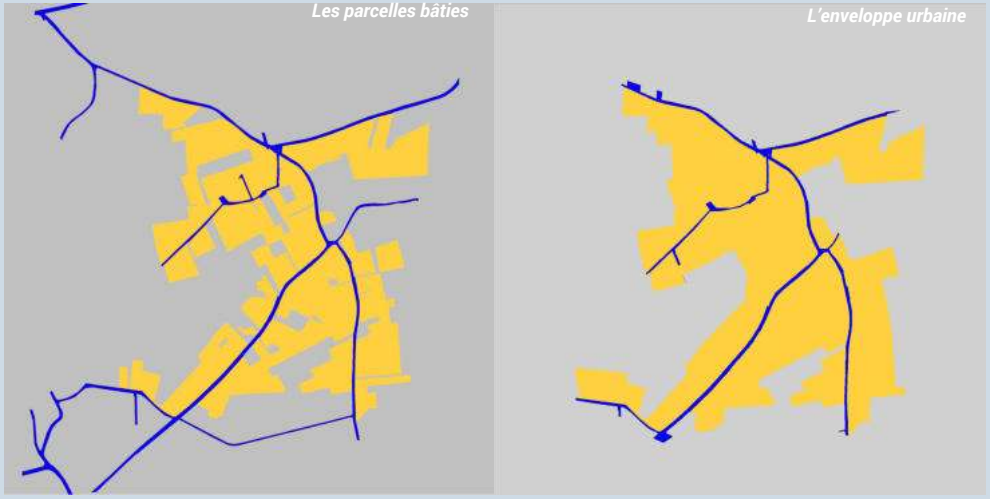
L'optimisation des enveloppes urbaines existantes doit cependant concourir au maintien des espaces de respiration nécessaires à l'attractivité des centralités urbaines et villages et à leur animation (par exemple, coupure d'urbanisation, maintien de parcs et espaces verts, opération de dédensification ou de curetage d'îlot dans les tissus bâti denses, valorisation des espaces publics).

Mobilisation de l'enveloppe foncière du SCOT

L'enveloppe urbaine des espaces bâtis existants sert de référence pour la mesure de la mobilisation des possibilités d'extension du SCOT (l'urbanisation au delà de l'enveloppe existante doit être interprétée comme de l'extension urbaine).

La mobilisation du volant foncier en extension défini par le SCOT doit être évaluée depuis 2017, date à partir de laquelle ont été construits les scénarios. Ainsi, les documents d'urbanisme qui seraient réalisés « n » après la date d'approbation du SCOT doivent évaluer le potentiel restant en déduisant les surfaces urbanisées au cours des « n » années d'application du SCOT.

Exemple de définition de l'enveloppe urbaine

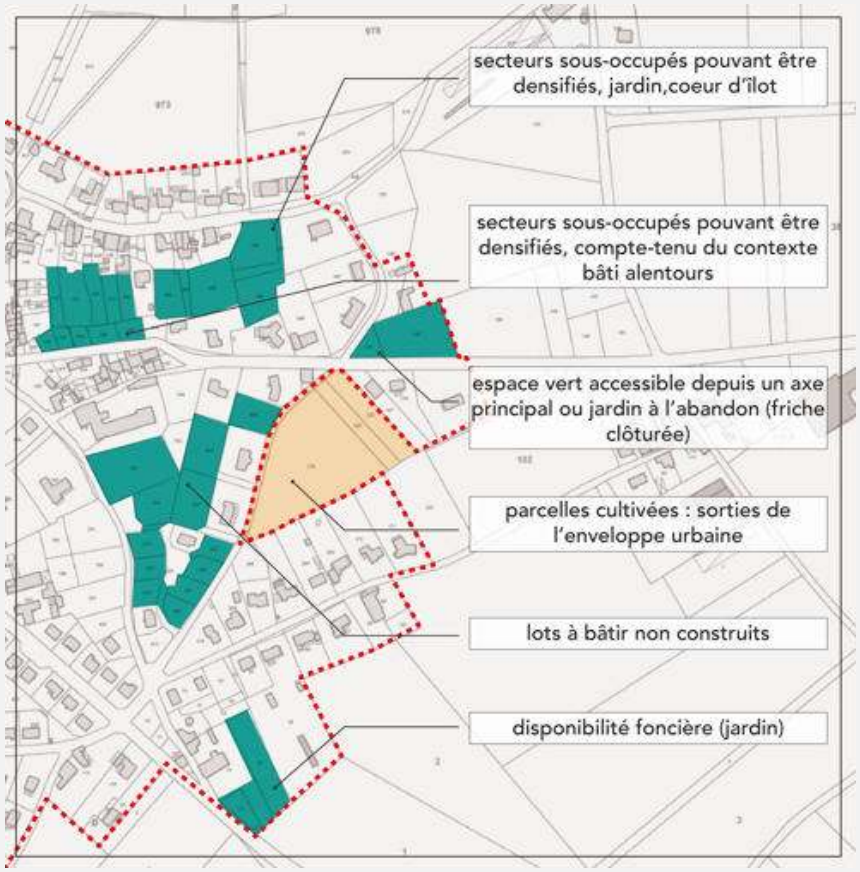


1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

Evaluation du potentiel mobilisable dans les enveloppes

L'évaluation du potentiel mobilisable tient compte de :

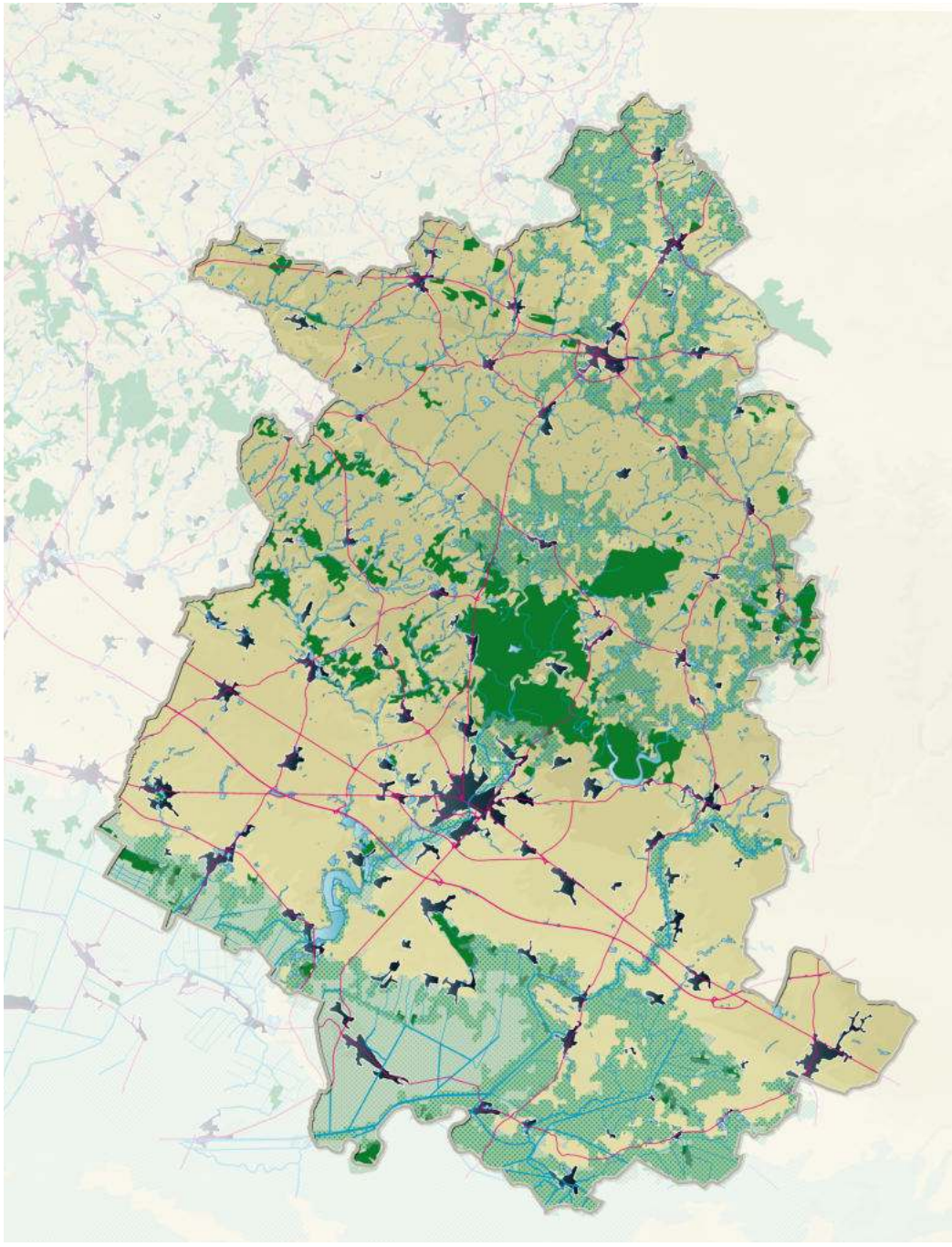
- *la faisabilité technique et économique de leur aménagement,*
- *la capacité de mobilisation potentielle faisant intervenir la prise en compte des phénomènes de rétention des particuliers et des acteurs privés ;*
- *la localisation des secteurs et notamment la proximité avec l'ensemble des équipements et services ;*
- *la pertinence du secteur au regard de la typologie de logements à produire ;*
- *l' intérêt à faire évoluer le tissu existant au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers.*



CHAPITRE 2

Objectifs relatifs à la protection d'espaces agricoles, naturels et urbains

- Espaces boisés
- Trame bocagère
- Zones humides
- Espaces agricoles



2. Objectifs relatifs à la protection d'espaces agricoles, naturels et urbains

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques (Marais poitevin et forêt de Mervent-Vouvant)
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques

Le Marais Poitevin

Ces dispositions concernent l'ensemble du périmètre du Parc naturel régional du Marais poitevin. Elles correspondent à la transpositions des dispositions pertinentes de la Charte du PNR.

Le SCoT vise, en compatibilité avec les mesures de la Charte du PNR, un objectif d'amélioration des fonctionnalités agro-environnementales du Marais Poitevin. La poursuite de cet objectif s'appuiera sur :

- Le maintien et le développement de conditions favorables aux systèmes d'élevage valorisant les prairies naturelles humides :
    - la réalisation de programmes d'aménagements pastoraux sur les exploitations (clôtures, parcs de contention, abreuvoirs, passerelles, restaurations de friches, etc.),
    - le maintien des marais communaux au travers de leur restauration ou, le cas échéant, de leur création,
    - la reconversion des terres arables en prairies, au travers d'une gestion agro-environnementale adaptées.
- La pérennisation des espaces de grandes cultures et le renforcement des prises en compte environnementales dans leurs systèmes d'exploitation :
    - la protection des espaces cultivés, dont les secteurs engagés dans une démarche de qualité (bio, Mesures Agro-Environnementales – MAE, etc.),
    - L'amélioration des fonctions environnementales des systèmes de grandes cultures (entretien des mares, maintien des haies, aménagements assurant la protection de la faune…)
- La bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau du bassin versant du Marais Poitevin :
    - la préservation du caractère naturel et humide, ainsi que de la capacité de stockage des masses d'eau des Marais mouillés. En ce sens, leur mise en culture doit être limitée aux secteurs déjà concernés.
- le maintien voire le développement des surfaces de prairies naturelles humides communales gérées en pâturage collectif :
    - la restauration des surfaces prairiales communales et leur réinvestissement par une gestion en pâturage collectif,
    - le maintien des marais communaux en pâturage collectif plurispécifique sur prairie naturelle inondable,
    - le maintien voire le renforcement de la qualité biologique et du rôle écologique des marais communaux dans la zone humide du Marais poitevin,

-> voir aussi objectif 9A Objectifs relatifs à la préservation de la ressource en eau

2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

Le Massif forestier de Mervent Vouvant

Le SCoT poursuit un objectif de protection et de valorisation du massif forestier de Mervent-Vouvant, à travers notamment la qualification et la gestion durable de ses lisières.

Ces dernières, qualifiées « d'espace tampon », ont pour vocation d'assurer la transition entre le massif forestiers et les espaces agricoles, naturels ou urbains à travers l'affirmation de leur vocation multifonctionnelles (circulation des espèces, qualité paysagère entre milieux ouverts et fermés, lutte contre les risques d'incendie, etc.).

Dès lors, dans le respect de la poursuite de cet objectif un principe d'évitement sera recherché en priorité. Toutefois :

- pour les lisières présentant des secteurs déjà bâtis, l'évolution des constructions existantes ne devra pas conduire à une fragmentation supplémentaire ou à la perte de lisibilité et de fonctionnalité de ces milieux ;

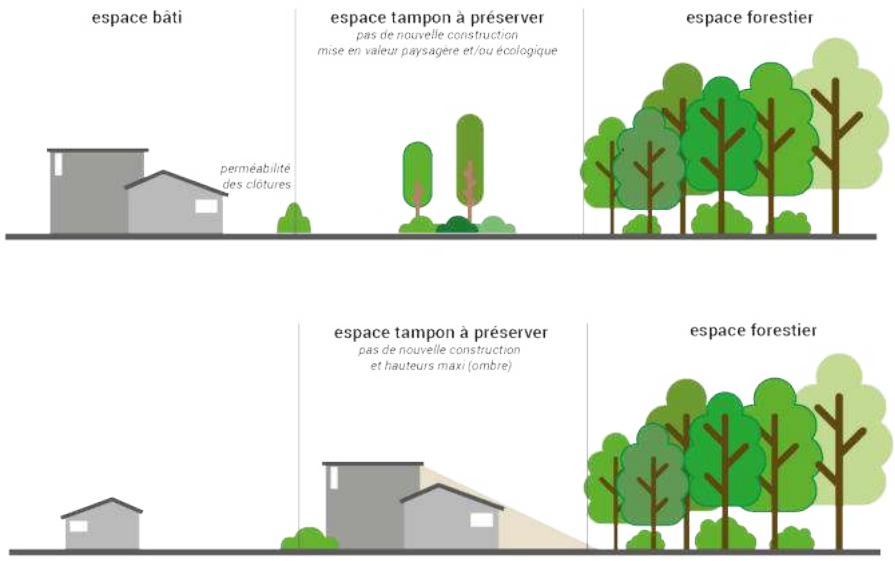
- pour lisières non bâties et bâties la réalisation de constructions, d'aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et/ou à leur mise en valeur agricole, touristique ou pédagogique devront, s'ils ne peuvent pas être réalisés ailleurs, être compatibles avec la préservation des caractéristiques biologiques et écologiques de ces espaces milieux.

Afin de souligner le patrimoine naturel remarquable du Massif forestier de Mervent Vouvant :

- leurs points d'accès sont mis en scène au travers d'une préservation des vues sur les boisements depuis les voies de circulation structurantes (RD938T à l'ouest, RD31 au nord et à l'est, RD745 au sud et RD65 traversante) ;

- l'urbanisation le long de ces voies fait également l'objet d'une attention particulière afin de préserver les motifs architecturaux locaux (couleurs, matériaux, implantation bâtie sur l'unité foncière).

Illustration du principe d'espace tampon en lisière forestière (atopia)



2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage

2b1- Protéger les réservoirs de biodiversité et la sous-trame bocagère

Les réservoirs de biodiversité recouvrent les espaces naturels dans lesquels les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction). Ils présentent une richesse et une diversité biologique importante.

Ils sont constitués d'espaces de milieux naturels, agricoles et de zones humides fonctionnelles, et sont concernés par des dispositifs de protection, de gestion, d'engagement européen ou d'inventaire :

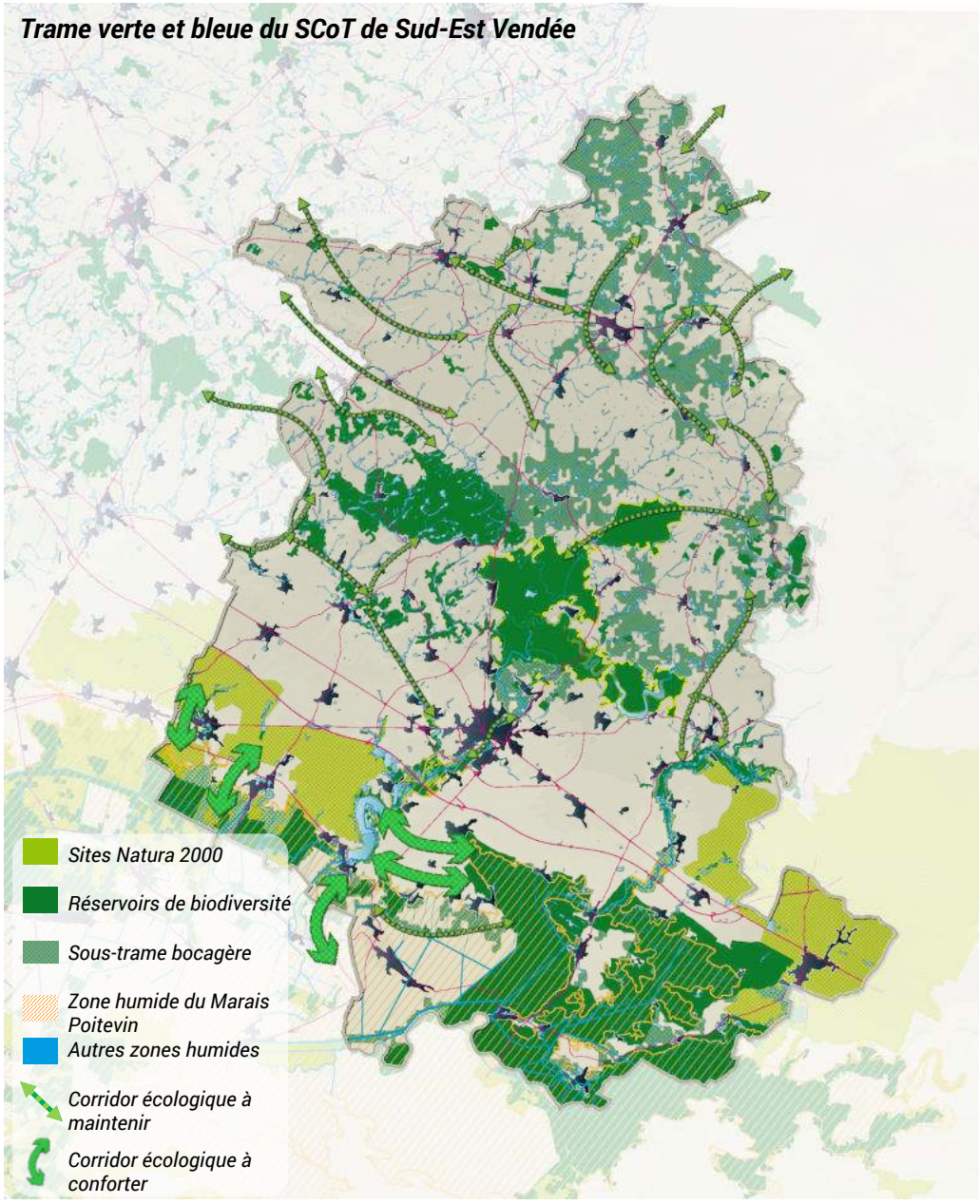
- *Arrêtés préfectoraux de protection de biotope : Tunnel ferroviaire de Pissotte et Cavités souterraines des Perrières.*
- *Réserve Naturelle Régionale du Marais communal du Poiré-sur-Velluire ;*
- *Espaces Naturels Sensibles (dont réserve naturelle de Mouzeuil Nalliers);*
- *Sites classés et sites inscrits : le Chêne de Saint-Raymond, le Chêne de la Girardie, le Parc Baron, le Coteau de la Vallée de Mervent, le Site du Moulin de la Garde, la Vieille ville, le site du Marais mouillé poitevin.*
- *Inventaires régionaux des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF 1) : des vallées alluviales, des coteaux, des étangs, des vallées sèches, des bois, des zones de bocage, des cavités, des grottes, des zones de marais, des îles, des affleurements rocheux, etc.*

La sous-trame bocagère recouvre les ensembles bocagers d'intérêt écologique important du fait de l'importance du bocage observée, en particulier le Bocage vendéen et le Marais poitevin.

Le SCOT **vise une protection et une valorisation différenciées de ces espaces constitutifs de la trame verte et bleue** (cf. carte ci-contre) dans l'optique d'assurer leur intégrité physique et spatiale ainsi que leurs fonctionnalités écologique et paysagère.

Pour ce faire, **leur délimitation précise devra être affinée localement** afin d'assurer une protection cohérente à l'échelle de chacune des communes.

Trame verte et bleue du SCoT de Sud-Est Vendée



2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

2b2- Préserver les milieux constitutifs des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité reprécisés localement doivent être **protégés par des dispositions réglementaires adaptées visant à assurer le maintien de leur fonctionnalités écologiques** dans le respect des caractéristiques initiales du site concerné.

Dès lors les projets d'aménagement, de gestion, d'entretien et de mise en valeur (agricole, forestière et/ou touristique) de ces espaces **ne devront pas concourir à une remise en cause de leur intégrité ou encore à une dégradation de leurs richesses écologiques.**

Ils devront contribuer au renforcement de la multifonctionnalité de ces espaces afin d'accroitre les synergies entre les fonctions écologiques, économiques et sociales de ces milieux. Sur les secteurs fragmentés ou fragilisés ils devront permettre une restauration, un rétablissement des fonctionnalités nécessaires à l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des différents habitats.

Par ailleurs, afin d'assurer le fonctionnement écologique global de la trame verte et bleue du SCOT, le développement territoriale ambitionné ne devra pas conduire à un enclavement des réservoirs de biodiversité. Les projets favorisant le rapprochement du front urbain aux réservoirs de biodiversité devront intégrer dès leur conception une gestion environnementale adaptée (lisière paysagère, forte végétalisation, traitement des clôtures, etc.) permettant de limiter leurs impacts potentiels sur les réservoirs et d'assurer leur intégration de manière cohérente.

Dans les zones Natura 2000, les zones d'habitat des espèces reconnues d'intérêt communautaire sont identifiées et protégées à travers la mise en place de mesures spécifiques visant à garantir leur rôle de maintien des richesses faunistiques et floristiques.

2b3- Mettre en valeur les milieux participant aux corridors écologiques

Les corridors écologiques correspondent à un ensemble, plus ou moins continu, de milieux favorables à la vie et au déplacement des espèces végétales et animales. Un corridor fait le lien entre des réservoirs de biodiversité.

Les milieux constitutifs support des continuités écologiques identifiées par le SCOT et reprécisés localement, **bénéficieront d'une protection adaptées à leur fonctionnement et leur assurant un degré de naturalité nécessaire au maintien des milieux relais supports de déplacements.**

Pour ce faire, l'ensemble des sous-trames (boisée, bocagère, milieux humides et aquatiques, etc.) présentes sur le territoire ainsi que les éléments naturels ponctuels (bosquets, arbres, mares, etc.) ou linéaires (haies, cours d'eau, etc.) possédant un intérêt paysager et/ou écologique devront, lorsque cela se justifie, participer à la déclinaison locale des corridors écologiques.

Les projets susceptibles de porter atteinte aux corridors écologiques, devront dès leur conception intégrer le principe d'Eviter, Réduire ou à défaut Compenser. Le principe d'évitement devra être recherché prioritairement.

Si toutefois l'évitement est exclu et que la localisation retenue conduit à la création ou l'aggravation de ruptures, au sein ou entre les corridors écologiques, un principe de réduction ou de compensation devra être mis en place pour assurer la continuité de la zone de passage concernée.

Dans le Marais Poitevin, en lien avec la charte du PNR, les « corridors à conforter » présentent des enjeux de connexion forts qui supposent de renforcer, restaurer voire de créer de nouveaux espaces supports à la bonne circulation des espèces.

-> voir aussi objectif 6C Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire Sud-Est Vendée pour assurer la lisibilité à l'échelle régionale

-> voir aussi objectif 9A Objectifs relatifs à la préservation de la ressource en eau

2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

2b4- Préserver les espaces constitutifs de la trame bleue

A proximité des cours d'eau, la logique d'implantation urbaine existante pour les nouvelles urbanisations peut être maintenue dans la mesure où ce mode d'implantation n'accroît pas la sensibilité aux inondations des constructions et ne porte pas atteinte à la fonctionnalité et à la qualité de ces milieux. La prévention des inondations prévaut dans tous les cas. Les opportunités de recul seront néanmoins recherchées.

Les caractéristiques physiques des **berges** seront maintenues ou restaurées le cas échéant (renaturation, suppression des obstacles, maintien ou remise en bon état des bandes végétalisées en ripisylves).

La construction de nouveaux obstacles à la continuité écologique des cours d'eau est interdite, au contraire, la suppression des obstacles existants est recherchée.

Les **zones humides** identifiées dans la carte « Trame verte et bleue – Zones humides » du SCOT sont reprécisées à une échelle locale et complètent la connaissance de ces milieux à leur échelle. Ils en préservent la fonctionnalité écologique et leurs capacité épuratoire vis-à-vis des pollutions diffuses.

Aux abords des zones humides situées en milieu urbain, des espaces tampons à dominante naturelle peuvent être mis en place à travers des solutions adaptées au contexte local : zone non constructible, gestion de la densité, emploi d'essences végétales indigènes, etc.

L'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines, ainsi que les travaux à l'origine d'affouillements, d'exhaussements, d'imperméabilisation ou de drainage sont interdits à l'exception de ceux :

- autorisés dans le cadre de procédures administratives sur l'Eau ;
- nécessaires à l'entretien et la remise en état des fonctionnalités écologiques de ces sites.

2b5- Promouvoir une trame verte et bleue vectrice de qualité du cadre de vie urbain

Au sein des tissus urbains (villes, bourgs, villages et hameaux), la trame verte et bleue du SCoT est complétée par une trame verte et bleue urbaine.

Cette mesure poursuit l'objectif de protéger et révéler les éléments de la trame verte et bleue présents « en pas japonais » au sein des tissus bâtis afin d'assurer le maintien des conditions nécessaires au renforcement de la biodiversité en ville.

Leur identification pourra notamment s'appuyer sur les cœurs d'îlots et/ ou coulée verdoyants, les arbres et alignements d'arbres, les cheminements piétons plantés, les parcs, fonds de jardin, cours d'eau, etc.

Les opérations de densification, de renouvellement urbain ou en extension devront offrir les conditions nécessaires au renforcement des ambiances végétales profitables au bien être des habitants et à la respiration des tissus.

2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole

2C1- Maîtriser l'artificialisation des espaces agricoles

Afin d'assurer la préservation des fonctionnalités de l'espace agricole, l'urbanisation de surfaces agricoles sera limitée à 348,5 ha d'ici à 2035 sur l'ensemble du Sud-Est Vendée.

L'ouverture à l'urbanisation prendra en compte les éléments suivants :

- le potentiel agronomique des sols,
- la localisation du secteur d'urbanisation au regard de la fonctionnalité des exploitations agricoles,
- les conflits d'usage potentiels entre exploitations agricoles et nouveaux usagers du quartier en extension,
- les potentiels impacts environnementaux et paysagers.

-> voir aussi objectif 5I ***Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles***

2C2- Préserver les espaces agricoles à forts enjeux agricoles

Les espaces agricoles à forts enjeux concernent les **surfaces labellisées,** en particulier les surfaces AOC, **les surfaces présentant un potentiel agronomique élevé** et **les terres ayant fait ou qui feront l'objet d'une conversion vers les cultures « Agriculture Biologique ».**

Les surfaces concernées par les AOC viticoles (AOC Fiefs Vendéens et AOC Maine-Anjou) seront mises en valeur et préservées. Lorsqu'elles sont soumises à une pression urbaine, elles pourront faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées, afin de pérenniser leur exploitation.

Le soutien à l'élevage, notamment celui lié à l'AOC Beurre Charente-Poitou, suppose une mise en valeur des espaces agro-pastoraux, au travers du maintien des prairies, la préservation des espaces d'approvisionnement fourrager locaux et des motifs paysagers spécifiques à ces milieux.

2C3- Limiter le mitage des espaces agricoles et naturels

Afin de préserver les espaces agricoles de la Plaine du Bas Poitou, du Marais poitevin et du Bocage vendéen du mitage, le développement des espaces urbanisés devra être réalisé **au sein ou en continuité immédiate des espaces urbanisés des bourgs**.

Il est rappelé que la mise en place de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée ne pourront être autorisés qu'à titre exceptionnel afin de ne pas compromettre la fonctionnalité des milieux naturels et agricoles.

Dès lors, ce développement urbain s'organisera au travers d'une intensification des enveloppes bâties et, le cas échéant, d'extensions. La localisation de ces extensions recherchera à limiter, autant que possible, le développement linéaire le long des voies de desserte en travaillant davantage la compacité et l'épaisseur des ensembles bâtis.

Dans le cadre de l'évolution du paysage administratif, une seule et même commune peut regrouper plusieurs bourgs. Les critères d'identification de ces noyaux urbains devront être précisés localement et leurs éventuels développements **devront demeurer compatibles avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation et de valorisation des espaces et paysages agricoles, naturels et urbains**.

Les noyaux bâtis correspondant aux hameaux, ne peuvent faire l'objet d'extension de l'urbanisation au-delà de leurs limites actuelles. Seule la mobilisation d'espaces disponibles au sein de leur enveloppe urbaine existante peut être envisagée sous condition de ne pas porter atteinte au développement d'activités agricoles.

Les autres regroupements de constructions d'habitation correspondant aux écarts et bâtis isolés (non identifiés comme des hameaux), ne peuvent constituer le support au développement de nouvelles constructions n'ayant pas vocation à participer au maintien ou au développement de l'activité agricole et/ou forestière. Aussi, les documents de rang inférieur mobiliseront les outils à leur disposition pour assurer l'évolution maîtrisée des constructions d'habitation existantes et leurs annexes.

La **création ex-nihilo de nouveaux noyaux de constructions** à vocation résidentielle n'est pas envisagée par le SCOT.

Définitions de notions utilisées par le DOO

Centre-ville et bourg : *Ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel et/ou disposant d'équipements, services et commerces de niveau communal pouvant drainer une population venue des villages et hameaux alentours.*

Hameau : *Ensemble d'habitations groupées sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente. Il est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.*

Ecart et bâti isolé : *Bâtiments isolés ou petits groupements d'habitations en nombre limité de constructions voisines qui, sans être forcément établies sur des parcelles limitrophes, sont en situation d'isolement géographique.*

2. Objectifs relatifs à la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers et urbains

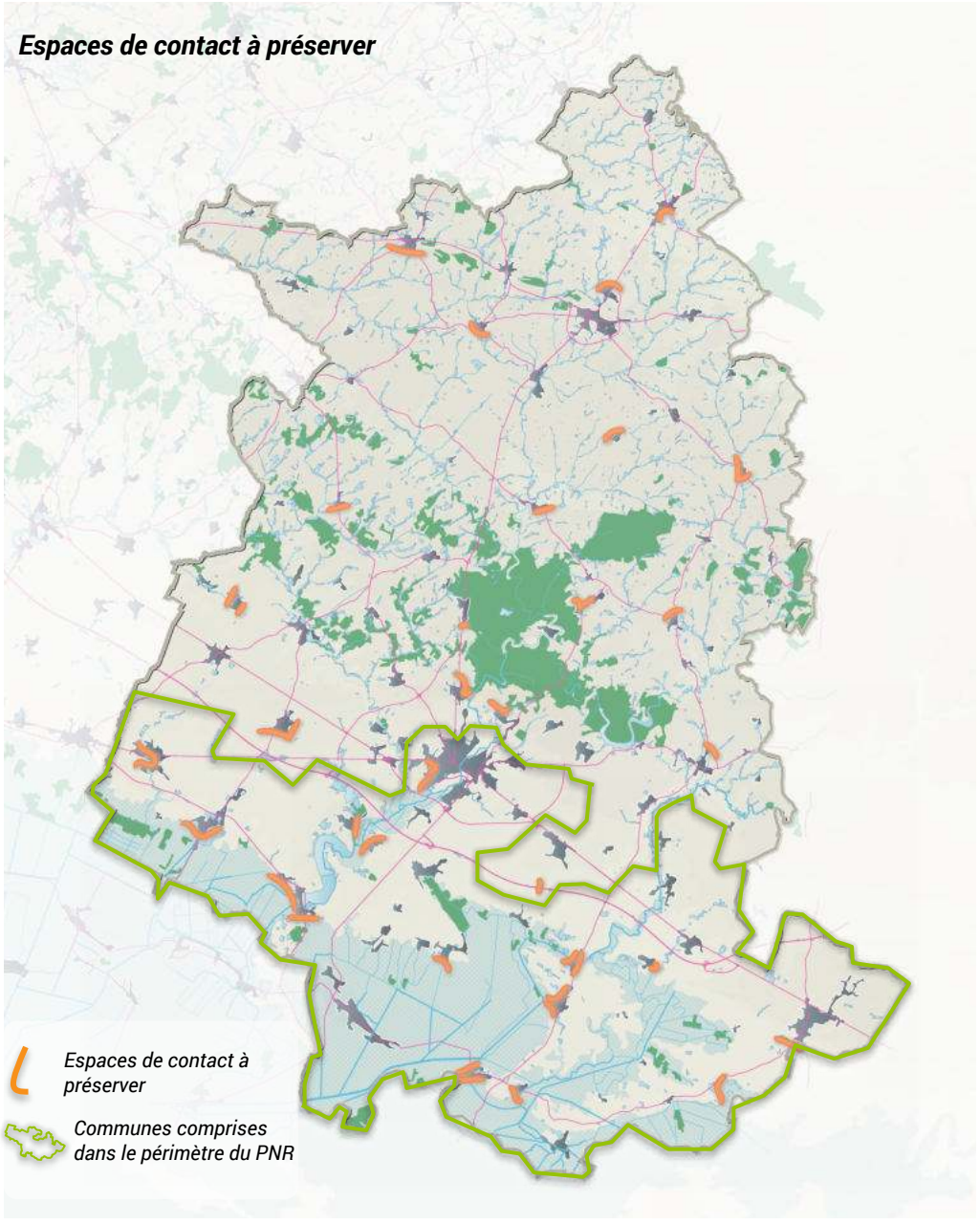
2C4- Maintenir des espaces agricoles périurbains en lien avec des activités de production

L'amélioration de la qualité paysagère et environnementale est recherchée dans les **espaces de contact entre milieux naturels, agricoles ou forestiers et espaces bâtis.** Les communes précisent à leur échelle les ceintures vertes identifiées sur la carte « Espaces de contact à préserver » afin d'assurer leur pérénisation.

Aux abords des villes, des bourgs et des hameaux, les projets de diversification agricole sont soutenus afin **d'accompagner les nouvelles formes de consommation alimentaire et valoriser les terroirs locaux** : maraichage, arboriculture, jardins familiaux, jardins partagés.

Les **aménagements et les installations supports à cette diversification** (fermes pédagogiques, vente directe, approvisionnement en produits locaux des restaurations collectives) doivent accompagner le maintien de ces espaces agricoles périurbains.

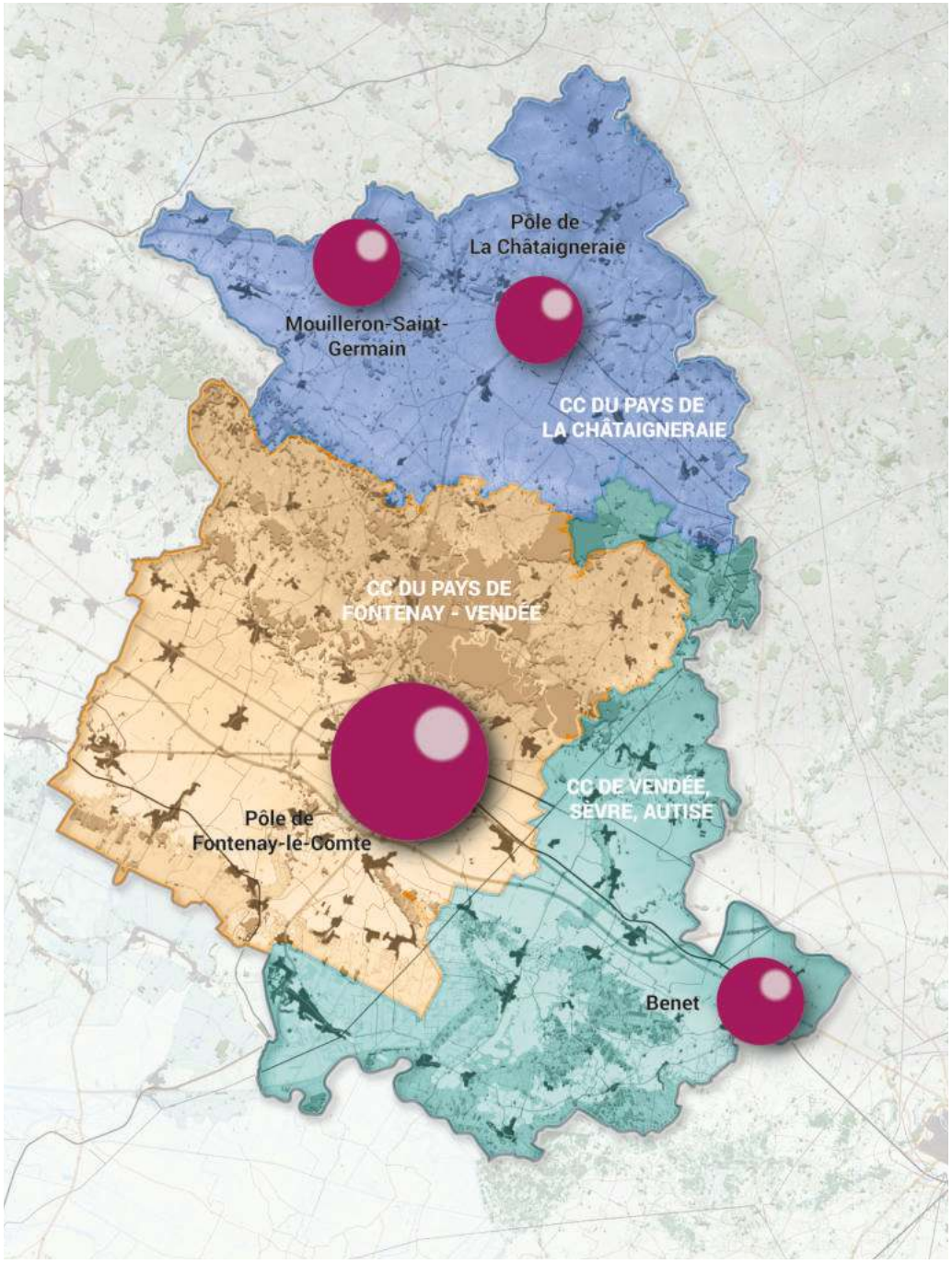
Concernant les communes comprises dans le périmètre du Parc naturel régional du Marais poitevin, ces objectifs traduisent les dispositions pertinentes de la Charte du PNR.



CHAPITRE 3

Objectifs relatifs à l'habitat

- Pôles du SCoT Sud-Est Vendée
- Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie
- Communauté de communes du Pays de Fontenay
- Communauté de communes de Vendée Sèvre Autise



3. Objectifs relatifs à l'habitat

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de croissance et de structuration du territoire
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	3B. Accompagner la diversification de l'offre en logement pour fluidifier les parcours résidentiels
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	/
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	3D. Encourager la performance énergétique du bâti
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	/
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	/
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	/

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

3. Objectifs relatifs à l'habitat

Période 2017-2035 / Secteur	Objectif de production de logements (résidence principale) à l'horizon 2035	Objectifs de reconquête des logements vacants à l'horizon 2035	Logement à construire sur la période 2017-2035
SCOT SUD-EST VENDÉE	4 605	450	**4 525**
CC du Pays de la Châtaigneraie	1 015	70	950
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	465	50	420
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	550	20	530
CC Pays de Fontenay-Vendée	2 070	305	2 175
Fontenay	790	235	970
Communes non pôles de CC Pays de Fontenay-Vendée	1 280	70	1 205
CC Vendée, Sèvre, Autise	1 520	75	1 400
Benet	685	20	650
Communes non pôles de CC Vendée, Sèvre, Autise	835	55	745

Nb : Le tableau ne présente que les objectifs de la politique résidentielle. La dernière colonne ne correspond pas à la somme ou soustraction des deux précédentes. La compréhension des objectifs nécessite de se reporter au rapport de présentation partie « explications ».

3. Objectifs relatifs à l'habitat

3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition croissance et de structuration du territoire

En lien avec les ambitions démographiques qui visent l'accueil d'environ 6 200 habitants supplémentaires et la création de plus de 4 000 emplois sur les 18 prochaines années, le SCOT prévoit la production de **4 605 résidences principales** entre 2017 et 2035 sur l'ensemble du territoire Sud-Est Vendée.

Chaque commune participe, dans le respect des objectifs déclinés par intercommunalités, polarités et autres communes, à la mise sur le marché de ces nouveaux logements (cf. tableau ci-avant).

Aussi pour satisfaire les ambitions d'un développement équilibré du territoire, le SCOT prévoit la ventilation des objectifs de renforcement de l'offre résidentielle entre les **trois secteurs du territoire** de la façon suivante :

- CC Pays de la Châtaigneraie : 1 015 logements,
- CC Pays de Fontenay Vendée : 2 070 logements,
- CC Vendée Sèvre Autise : 1 520 logements.

Par ailleurs, dans la perspective d'enrayer le déclin démographique de certaines polarités et d'assurer leur rayonnement à l'échelle du SCoT, 42% des objectifs de logements devront être assurés par ces dernières (cf. tableau ci-avant).

L'atteinte de cet objectif s'appuiera à la fois sur la remobilisation des logements vacants, la réalisation d'opérations de renouvellement urbain ou encore la construction neuve. Les logements produits à partir d'un changement de destination constituent également un levier pour atteindre ces objectifs.

3B. Accompagner la diversification de l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels

Dans la perspective de répondre aux évolutions sociaux-démographiques et d'accompagner les habitants dans leurs parcours de vie, **la production de nouveaux logements contribuera à diversifier les statuts d'occupation et les typologies bâties** en Sud-Est Vendée, à destination :

- des ménages familiaux, en accession à la propriété (libre ou sociale) ou en locatif (privé ou social) ;
- des jeunes (étudiants, apprentis ou jeunes actifs) et des saisonniers, en produisant des logements locatifs (privé ou public) de taille plus petite, prioritairement dans les centralités urbaines ;
- des séniors et des personnes dépendantes, en produisant des logements favorisant le maintien à domicile et l'autonomie (dans les centres-bourgs pour une proximité des équipements et des services, de plain-pied, taille adaptée etc.)
- des publics en situation difficile : hébergement d'urgence et d'insertion, structure d'accueil et/ou de sédentarisation des gens du voyage (aire spécifique, terrains familiaux par exemple). Les objectifs et les aménagements prévus par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage doivent être intégrés localement par l'ensemble des collectivités et documents compétents.

Cet objectif de diversification du parc devra être conduit de manière à respecter les équilibres sociaux en évitant, localement, la sectorisation de produits ciblés sur un seul public.

Par ailleurs les polarités, et dans une moindre mesure, les autres communes ont vocation à conforter l'offre sociale existante à travers des opérations de rénovation ou le développement d'une nouvelle offre sociale. Cette dernière est à rapprocher de l'offre en transports, équipements, services et d'emploi.

3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages

Les documents de planification et de programmation locaux fixent un objectif de **résorption de la vacance résidentielle à travers la reconquête d'au moins 450 unités** afin de tendre à l'échelle du Sud-Est Vendée à un taux de vacance de 8% environ en 2035. Un effort sera notamment attendu par les communes ayant un taux de 8% ou plus de vacance.

Les actions en faveur de la réhabilitation, la rénovation et l'amélioration des logements (niveau de confort, attractivité, mise aux normes) par l'ensemble des acteurs seront poursuivies (particuliers, institutionnels du logement).

Les collectivités locales identifient les secteurs d'habitat potentiellement indigne et/ou dégradé sur leur territoire et en définissent les modalités d'intervention (OPAH, PLH, PIG, secteur sauvegardé, etc.).

3D. Encourager la performance énergétique du bâti

La recherche d'une **performance énergétique du bâti**, et notamment des logements, est un objectif poursuivi par le SCOT en lien avec la mise en œuvre des Plans Climat Air Energie Territoriaux.

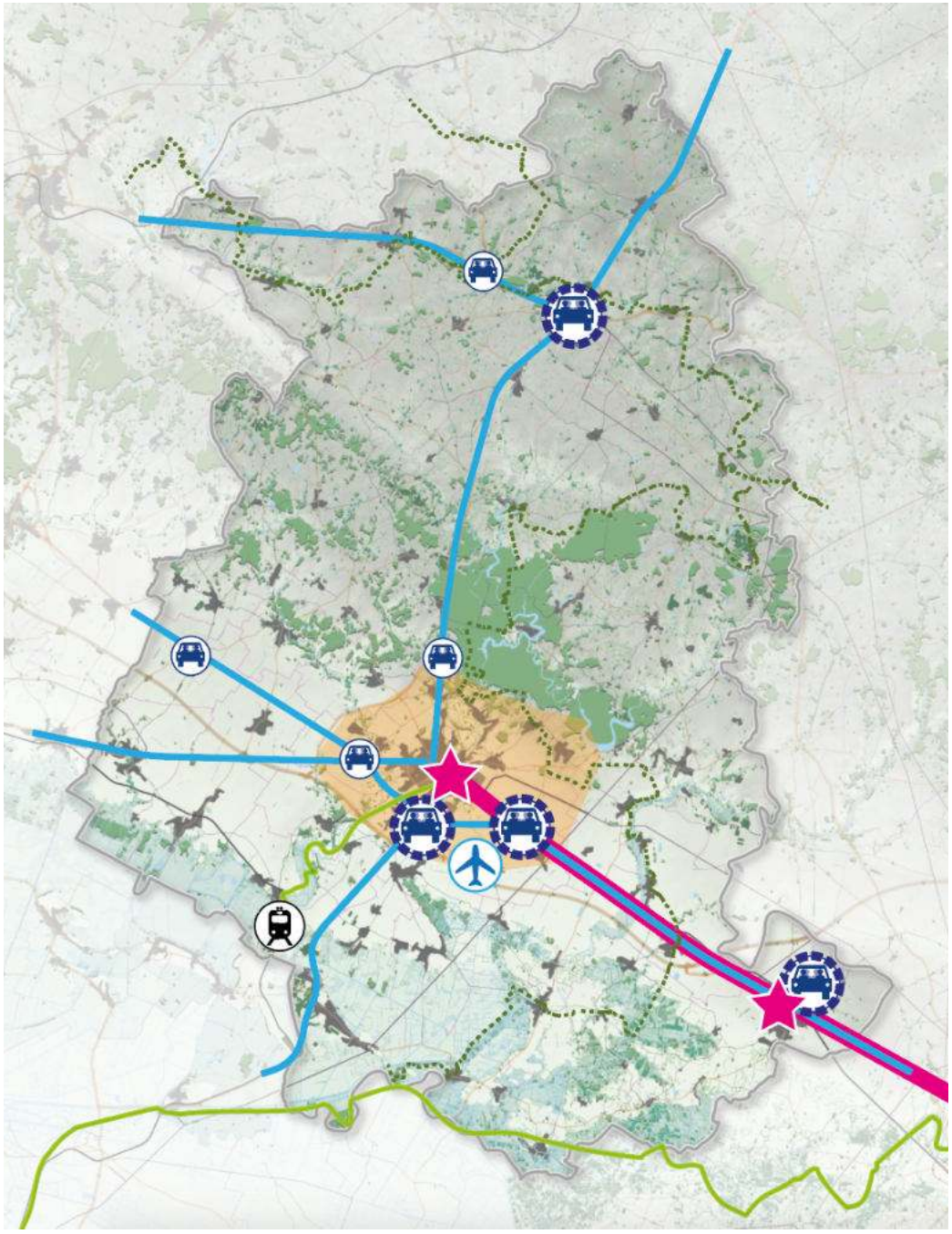
Dans cette perspective, à travers les opérations et les documents d'urbanisme ou de programmation, les collectivités :

- Mettent en œuvre des politiques de **réhabilitation** thermique des bâtiments existants ;
- Encouragent les **procédés architecturaux** permettant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments : isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, menuiserie à double ou triple vitrage, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie, etc.
- Soutiennent la **production d'énergie** valorisant des ressources renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, éoliennes individuelles, etc.
- Favorisent un **urbanisme bioclimatique**, notamment en encourageant : les orientations du bâti favorisant un ensoleillement maximisé, la récupération des eaux (de pluie et/ou grises), l'optimisation de réseaux de chaleur, la couverture des espaces de stationnement par des panneaux solaires, des formes urbaines plus compactes, etc.

CHAPITRE 4

Objectifs relatifs aux transports et déplacements

- Aire de covoiture existante à conforter / à créer
- Emprise de l'aérodrome à conserver
- Gare de Velluire à conserver et réactiver
- Aménagement d'espaces multi-modaux en lien avec l'élévation du niveau de service collectif
- Liaison Express Fontenay – Benet – Niort TGV à renforcer
- Aire de réflexion de la desserte urbaine (échelle du pôle fontenaysien)
- Axe structurant de diversification des mobilités intercommunales
- Axe cyclable structurant
- Itinéraire cyclotouristique secondaire



4. Objectifs relatifs aux transports et déplacements

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	4A. Favoriser l'accroche aux réseaux régionaux et nationaux
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	4B. Faciliter l'accessibilité des pôles du territoire et la multi-modalité à l'échelle des villes, bourgs et villages
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilité
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	/
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	/
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	/
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	/
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

4. Objectifs relatifs aux transports et déplacements

4A. Favoriser l'accroche et la connexion du territoire aux grands réseaux régionaux et nationaux

Le renforcement de l'accès à La Rochelle

Dans le cadre d'une **amélioration nécessaire de la liaison routière** Fontenay-le-Comte / La Rochelle / Rochefort, promue à l'échelle du pôle métropolitain, la portion Fontenay-le-Comte / Marans (D 938T) pourra être aménagée et valorisée, en lien notamment au contournement de Marans.

La desserte ferroviaire et la gare de Velluire

L'emprise de la voie ferrée La Roche sur Yon – La Rochelle doit être conservée et les fonctionnalités permettant la circulation des trains maintenues.

La **gare de Velluire** doit conserver une fonctionnalité associée à l'activité ferroviaire.

Les espaces libres attenants la gare doivent être maintenus libres de constructions et d'aménagements non associés à l'activité ferroviaire.

L'aérodrome de Fontenay-le-Comte

L'emprise des pistes de l'aérodrome doit être à minima conservée en l'état. Leur prolongement doit être prévu.

La desserte bus express Fontenay – Benet – Niort

Les échanges entre Fontenay-le-Comte et Niort s'organisent de façon à répondre aux enjeux environnementaux, énergétiques et d'aménagement des espaces urbains par la mise en place d'une **offre en transports collectifs de haut niveau de services.**

Cette nouvelle offre s'appuie sur le Pôle Multi Usage de Fontenay-le-Comte, et l'aménagement d'un nouveau point multi-modalités intermédiaire sur la commune de Benet.

Le SCOT vise la mise en place de coopérations avec l'agglomération niortaise (notamment dans le cadre du pôle métropolitain Centre Atlantique) visant l'amélioration de la traversée de l'agglomération Niortaise jusqu'aux gares TGV et routières (par ex. aménagement d'axes / voies dédiés aux transports collectifs).

L'aménagement d'un point multi-modalités sur la commune de Benet prend place au lieu-dit « Richebonne ». Son renforcement pourra comprendre : un espace dédié au co-voiturage, un parc-relais, un espace de stationnement pour les vélos, un espace dépose minute, un abribus et du mobilier urbain « connecté », des bornes de recharges pour véhicules électriques, etc. L'accès au point multi-usages depuis le centre-bourg pour les mobilités actives sera assuré par un itinéraire doux sécurisé.

Favoriser la multimodalité sur les principaux axes routiers du territoire

L'aménagement des principaux axes structurants (emprises et abords) concourt à la diversification des modes de mobilité qu'ils proposent notamment en faveur :

- Des aménagements destinés aux cycles,
- Du développement des aires de co-voiturage existantes, et de la création de nouvelles aires le long des axes structurants : notamment sur le pôle de La Châtaigneraie, le pôle de Fontenay-le-Comte, et le pôle de Benet (site de la Chicane).

4B. Favoriser l'accessibilité des pôles et la multimodalité à l'échelle de la ville, des bourgs et des villages

Encourager l'accessibilité multi modale des centralités

L'évolution urbaine et l'aménagement des centralités participent à l'amélioration de leur accessibilité multimodale. Le développement d'espaces dédiés aux mobilités douces (vélo en particulier) est encouragé notamment à travers la création ou l'aménagement de voies et de stationnements.

Les **périmètres desservis par les transports collectifs** favorisent les mobilités actives et tendent à maîtriser les déplacements automobiles. Cette tendance est encouragée à travers une politique de stationnement concernant le stationnement public et/ou privé (par ex. diminution des normes règlementaires de stationnements, etc.)

Développer l'offre en stationnement dans les centralités

Les centralités constituent les lieux de **renforcement du stationnement multimodes** leur permettant de conforter leur attractivité et leur accessibilité.

Le SCOT encourage le déploiement de **stratégies foncières** visant l'identification d'espaces stratégiques pouvant être dédiés au stationnement (à proximité des commerces, etc.).

Ces nouveaux aménagements sont encouragés dans la mesure où ils :

- Font l'objet d'un aménagement qualitatif contribuant à leur insertion urbaine et paysagère (délimitation par un mur « traditionnel », végétalisation, traitement du sol en matériaux « traditionnels » ou végétaux, etc.) ;

- Proposent un stationnement multi-modal en associant des stationnements dédiés aux automobiles à des espaces dédiés aux véhicules électriques ou aux vélos ;

- Sont associés à une valorisation des espaces publics favorisant la déambulation, l'accès sécurisé aux commerces et la pacification des circulations dans l'espace central ;

- Concernent des petites surfaces et présentent des petites capacités (inférieures à 20 places).

Articuler le développement urbain et la desserte par les transports collectifs

Lier les choix d'habitat et offre de transport collectif (bus urbain par exemple) : **privilégier le développement urbain et la densification du tissu urbain autour des points d'arrêt des lignes structurantes** du transport collectif.

Limiter les déplacements pendulaires en favorisant l'implantation de nouvelles zones d'urbanisation à proximité des zones d'emplois et des réseaux de transport collectif lorsqu'ils existent, et notamment ceux qui proposent un niveau d'offre performant (temps de parcours, fréquence, amplitude).

*-> voir aussi objectif 1D **Objectifs relatifs à l'optimisation des tissus bâtis***

4. Objectifs relatifs aux transports et déplacements

4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilitée

A l'échelle des espaces de vie de proximité, les aménagements visent au développement d'un **réseau de liaisons cyclables entre les communes**. L'accessibilité (par automobile, cycle et transports collectifs le cas échéant) des équipements de gamme intermédiaire ayant vocation à être mutualisés entre plusieurs communes est intégrée comme critère de localisation lors de la création d'un nouvel équipement. Dans le cas d'équipements existants, cette accessibilité multimode est améliorée lors des aménagements de voies des axes desservant lesdits équipements.

Les communes, notamment celles ne disposant pas de desserte en transport en commun, sont encouragées à développer les aménagements favorables aux modes alternatifs à la voiture (transport à la demande, covoiturage, pistes cyclables, navettes de rabattement etc.) pour relier les axes structurants et les communes qui possèdent une offre en services et équipements de rayonnement intercommunal.

4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, et de favoriser le confort d'usage des espaces publics des espaces économiques et des espaces commerciaux, les aménagements veilleront à la mise en place de cheminements doux internes au parc.

Ces cheminements seront aménagés de manière sécurisée et différenciée, en veillant à privilégier des continuités d'itinéraire avec les quartiers riverains, les aménagements cyclables existants aux abords du parc, et les points d'arrêt des transports en commun lorsqu'ils existent.

4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire

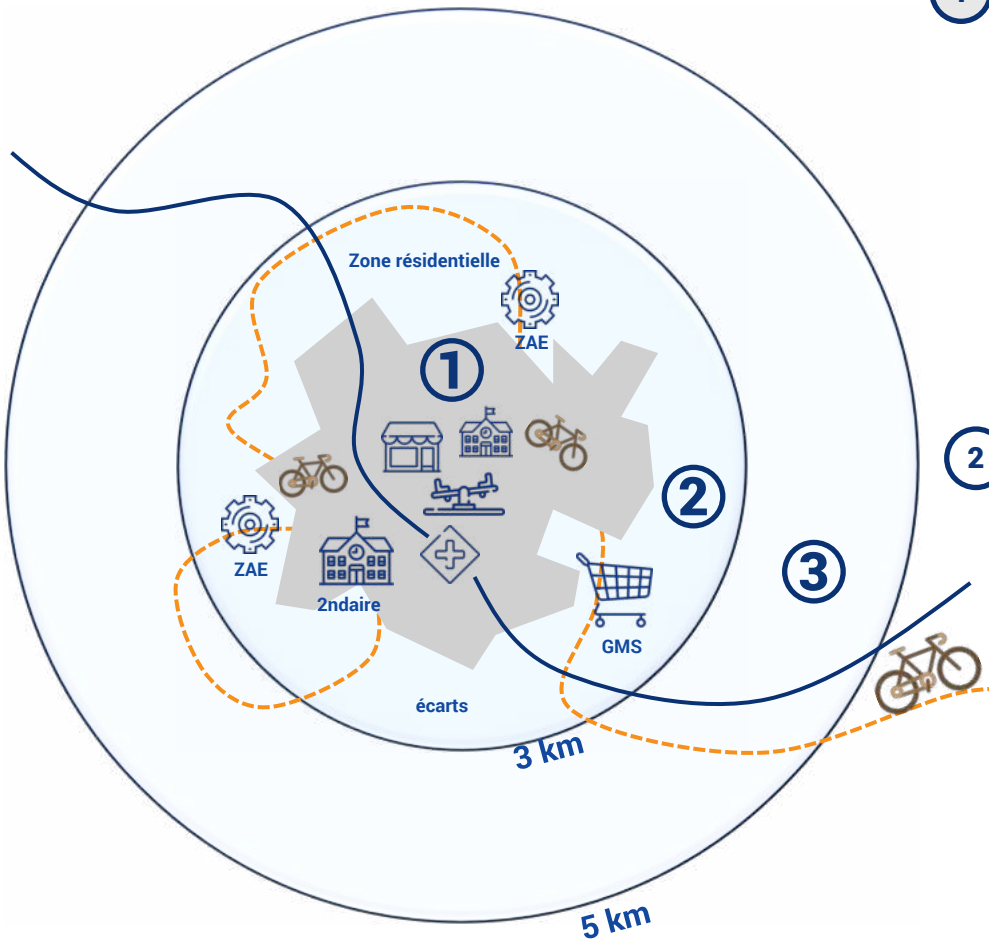
Le SCOT vise à développer la place du vélo classique et à assistance électrique pour les déplacements utilitaires et touristiques.

L'objectif est de conforter en priorité les principaux axes cyclables structurants (Voie Verte de Vendée, Vélodyssée, Vélo Francette) et l'accessibilité des berges de la Vendée pour développer les boucles locales cherchant à les relier entre eux.

En poursuivant les aménagements de parcours cyclables à l'échelle locale, des précisions sur les modalités d'aménagement de ces itinéraires seront effectuées localement. La mobilisation d'outils fonciers, si nécessaire, pourra être envisagée dans la perspective de faciliter la réalisation de ces aménagements.

Le SCoT encourage le développement des parcs de vélos à assistance électrique en priorité à proximité : des sites touristiques majeurs, des équipements publics structurants, des pôles d'emplois majeurs du territoire, etc.

Principes d'articulation des réseaux locaux des centralités avec le réseau structurant intercommunal



1 **Zone centrale** : aménagements pour des circulations pacifiées (zones 30, zone de rencontre, etc.)





2 **Zone périphérique** (espaces résidentiels et d'activités) : aménagements pour des circulations sécurisées (pistes et bandes cyclables)



Réseau cyclable structurant (Vélodyssée, Vélo Francette)

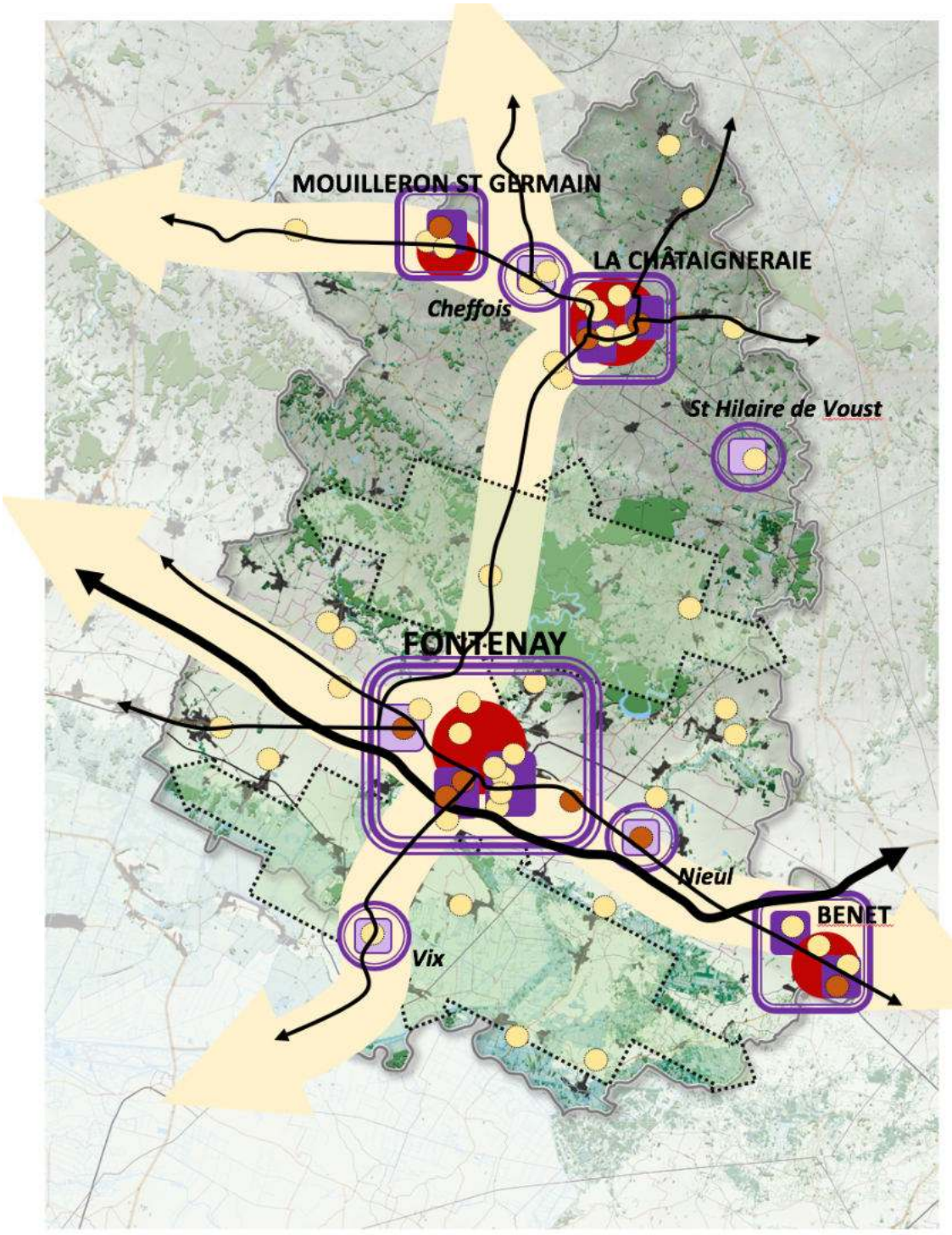


3 **Interconnexion avec les grands réseaux** (Véloroutes, etc.) : aménagements pour des circulations sécurisées (voies dédiées en dehors de la route)

CHAPITRE 5

Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

- Polarité économique principale de Fontenay-le-Comte
- Trois polarités économiques intermédiaires
- Quatre polarités secondaires
- Principaux secteurs à enjeux, sur des positionnements stratégiques nuancés
- Economie urbaine / équilibres centre/périphérie des fonctions commerciales et de services
- Logiques d'axes et de flux à promouvoir et à structurer
- Sites économiques existants
- Principales extensions à vocation économique
- Pôles patrimoniaux majeurs / valorisation touristique et points nodaux d'une organisation de l'itinérance : Forêt de Mervent-Vouvant Marais Poitevin/Grand site



5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

Axes Stratégiques	Chantier de Travail	Traductions dans le DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui valorise les pôles structurants 5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais 5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	*Qualification paysagère et urbaine des espaces économiques → objectif 6H* *Qualité des paysages agricoles → objectif 6I*
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	/
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	/
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir 5F. Proposer un développement diversifié et maitrisé du foncier et de l'immobilier économique
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles 5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques *Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole → objectif 2C* *Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire → objectif 4E*

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes

Le SCOT vise à affirmer et valoriser la position de « **Porte de Vendée** » du territoire. Celle-ci suggère de porter un modèle de développement ouvert et connecté, d'une part au sein du pôle métropolitain « Centre Atlantique » et d'autre part au maillage urbain et économique vendéen.

Dans ce cadre, l'armature des principales polarités économiques s'organise sur les axes qui relient le territoire à La Rochelle, Niort, La Roche-Yon et le Nord Vendéen. La promotion et la valorisation des espaces d'activités qui structurent ces polarités devra s'envisager en intégrant cette échelle inter-régionale de positionnement stratégique.

Le développement du territoire est envisagé en articulation avec les stratégies portées à l'échelle de la Région Pays de Loire et à celles qui caractérisent la singularité économique du pôle métropolitain « Centre Atlantique ». Le SCOT soutient les filières qui trouvent une résonance à ces échelles :

- la transformation agro-alimentaire (en écho à des potentiels de productions agricoles locales),
- la mécanique de précision (autour de diverses activités dont l'automobile (« Pôle Innovation Automobile du Sud Vendée »),
- l'aéronautique (saint hilaire de Voust),
- le machinisme agricole,
- les énergies et éco-activités (dont la méthanisation, valorisation du bois dans une filière bois-énergie, le potentiel avéré en matière d'énergie éolienne et solaire,
- les services en lien à l'accueil résidentiel et à la silver-économie (prestations en lien au maintien à domicile, artisanat du bâtiment, santé, activités socio-culturelles).

L'affirmation de pôles d'innovation sur des filières stratégiques implique des aménagements et des offres spécifiques de services au sein de certains parcs d'activités.

On peut évoquer notamment :

- Des extensions / créations de parcs d'activités en lien spécifique à des activités relatives notamment à l'agroalimentaire, à l'aéronautique, à la confection textile ou au éco-énergies. A titre illustratif, on peut évoquer la zone des Pinières à Saint Hilaire de Voust (pôle aéronautique autour de l'entreprise Bouy) ou l'extension de la zone de la Potence à Mouilleron-Saint-Germain (agroalimentaire).

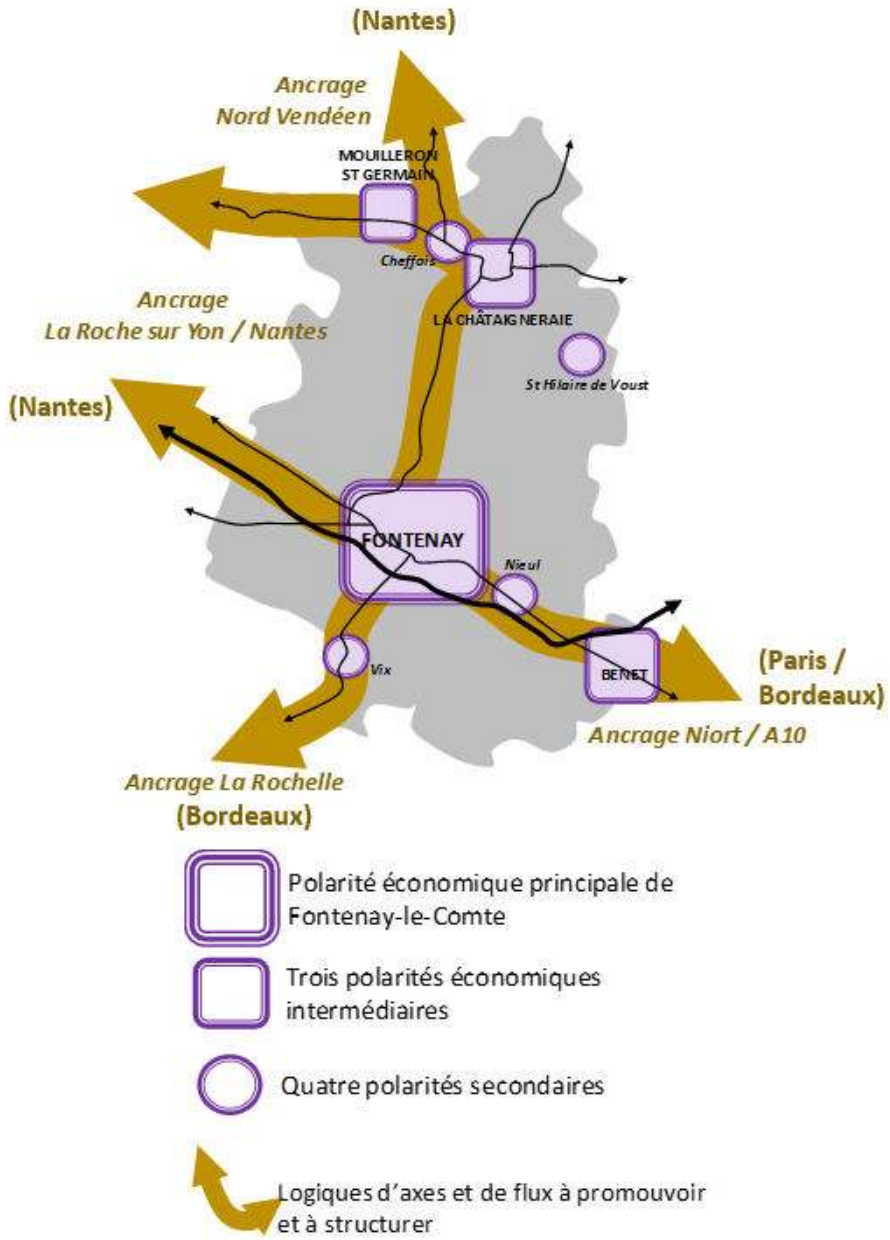
- Le projet d'installation de serres (Benet), s'inscrivant dans une logique de diversification agricole et dont l'exploitation bénéficierait de la valorisation de l'usine de méthanisation.

- Le développement singulier du pôle « d'innovation automobile et d'électromobilité du Sud Vendée » : pistes, aire d'évolution, ateliers dédiés, etc.

- Le développement d'activités liées à la production d'énergies et aux éco-activités (dont la méthanisation, valorisation du bois dans une filière bois-énergie, potentiel avéré en matière d'énergie éolienne et solaire, etc).

Ces aménagements et offres spécifiques seront précisés dans les documents de rang inférieur.

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal



5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui conforte les pôles structurants

Cette organisation s'inscrit dans une volonté de conforter notre armature de pôles structurants. Elle distingue :

La polarité économique principale de Fontenay

Fontenay-le-Comte constitue **la polarité économique principale** de notre territoire, avec deux secteurs stratégiques qui doivent conforter l'urbanité et l'attractivité de notre « capitale » :

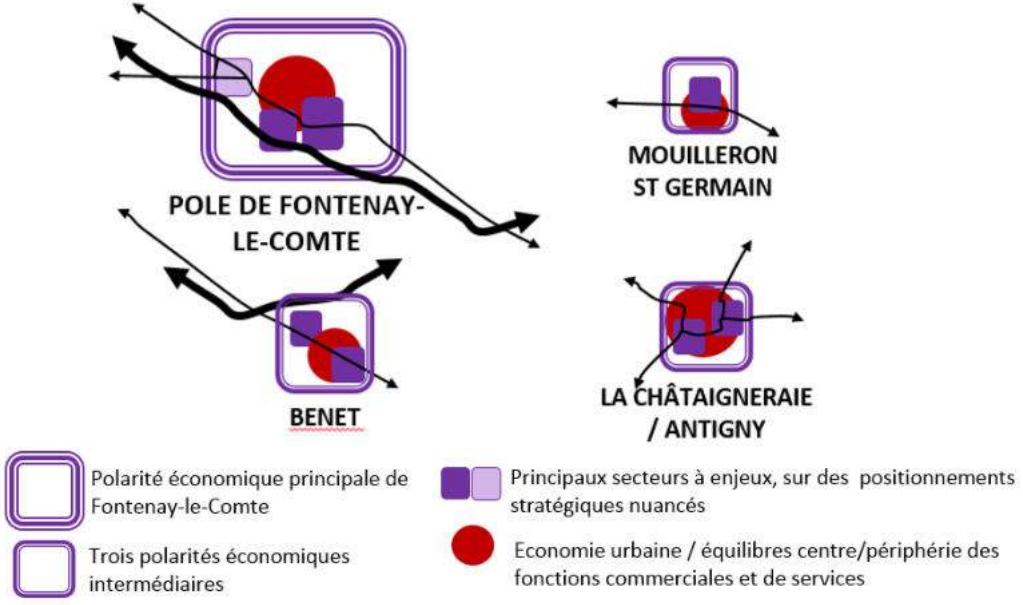
- **Un secteur Sud,** directement ancré à l'échangeur 8 de l'A83. Ce secteur propose des surfaces mobilisables aménagées en particulier sur les ZAE de la Route de la Rochelle, de Moulin Bertin et du Vendéopole Sud Vendée, espace emblématique. Ces deux dernières ZAE concentrent les principales extensions programmées.

  Ce secteur doit évoluer en faveur d'une densification et d'une intégration urbaine accrue (conditions de desserte notamment, continuités paysagères, …)

- Un **secteur Est – Sud/Est** qui regroupe les principales ZAE industrielles du pôle fontenaysien). Ces espaces portent d'importants enjeux de requalification et de restructuration (cf. objectif 5I.). Ils proposent des surfaces aménagés mobilisables, en particulier sur les ZAE de la route de Niort et de Saint Médard des prés. L'aménagement de ces ZAE devra s'envisager dans le cadre d'une articulation des conditions de desserte et d'ancrage urbain au cœur de ville. Les opérations de requalification seront privilégiées.

Par ailleurs, la polarité économique de Fontenay s'appuie sur un secteur en développement proposant un potentiel significatif d'extension. Celui-ci présente un ancrage à l'échangeur 7.1 de l'A83, à l'Ouest du pôle fontenaysien et s'inscrit en extension de la ZAE du Verron.

La polarité économique de Fontenay concentre 42% des surfaces mobilisables aménagées et des surfaces en extension à l'échelle de la CC du Pays de Fontenay Vendée.



5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

Les trois polarités économiques intermédiaires

- **La polarité économique intermédiaire de La Châtaigneraie** distingue des espaces susceptibles d'accueillir des activités de type industriel, en liaison directe à des infrastructures structurantes (D938) et des espaces plus directement connectés au centre urbain, porteurs d'objectifs de requalification urbaine et économique. Les conditions d'accessibilité et d'ancrage au centre urbain seront particulièrement étudiés et pris en compte dans les projets d'ensemble qui seront élaborés. La polarité intermédiaire de La Châtaigneraie se structure autour de deux principaux secteurs stratégiques:

    - Un secteur sud (Antigny/La Chataigneraie) , autour notamment du site de la Levraudière, à vocation industrielle et destiné à renouveler l'offre locale en matière de surfaces importantes.

    - Un secteur Est, réserve de plus long terme en extension de la ZAE du Boug Batard (La Tardière)

- **La polarité économique intermédiaire de Mouilleron-Saint-Germain** présente la particularité d'un positionnement favorable sur l'axe D949B et d'une reconnaissance industrielle affirmée. Le développement de ce pôle est envisagé :

    - dans la dynamique de renouvellement d'une offre foncière attractive, essentiellement sur des développements industriels, en prolongement d'espaces existant au Nord du pôle urbain.

    - en intégrant les relations, ancrages et complémentarités de fonctions avec le centre urbain de Mouilleron-Saint-Germain : liaisons, maintien d'activités « urbaines » dans le centre.

- **La polarité économique intermédiaire de Benet** doit promouvoir le développement d'activités industrielles existantes, avec des offres foncières et immobilières appropriées aux besoins spécifiques de certaines filières : camping-car, unité de méthanisation, projet structurant de valorisation de l'énergie produite localement (par exemple par du maraîchage). Par ailleurs, le secteur stratégique du Moulin du Joug devra être envisagé en intégrant les relations, ancrages et complémentarités de fonctions avec le centre urbain de Benet : liaisons, maintien d'activités « urbaines » dans le centre, etc

Les polarités économiques secondaires de Nieul, Vix, Cheffois et Saint Hilaire de Voust

Les polarités secondaires de Nieul et de Vix partagent l'objectif de valoriser des axes routiers structurants en valorisation/extension de sites économiques existants : la RD 148 pour Nieul (La Chicane) et la RD 938 pour Vix

La polarité secondaire de Cheffois est attachée à la valorisation d'un croisement routier performant (RD752 / RD948), en valorisation de surfaces mobilisables aménagées.

La polarité secondaire de Saint Hilaire de Voust est quant à elle attaché à un développement industriel ciblé en lien à une entreprise emblématique du territoire.

La valorisation de surfaces mobilisables aménagées, voire de petites extensions ciblées et justifiées sur des ZAE existantes et diffuses sur le territoire doit être envisagée dans une logique d'accompagnement des projets de développement d'entreprises en place ou de réponses à des besoins économiques de proximité.

-> voir aussi objectif 5D ***Objectifs relatifs à la maîtrise du foncier économique***

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais

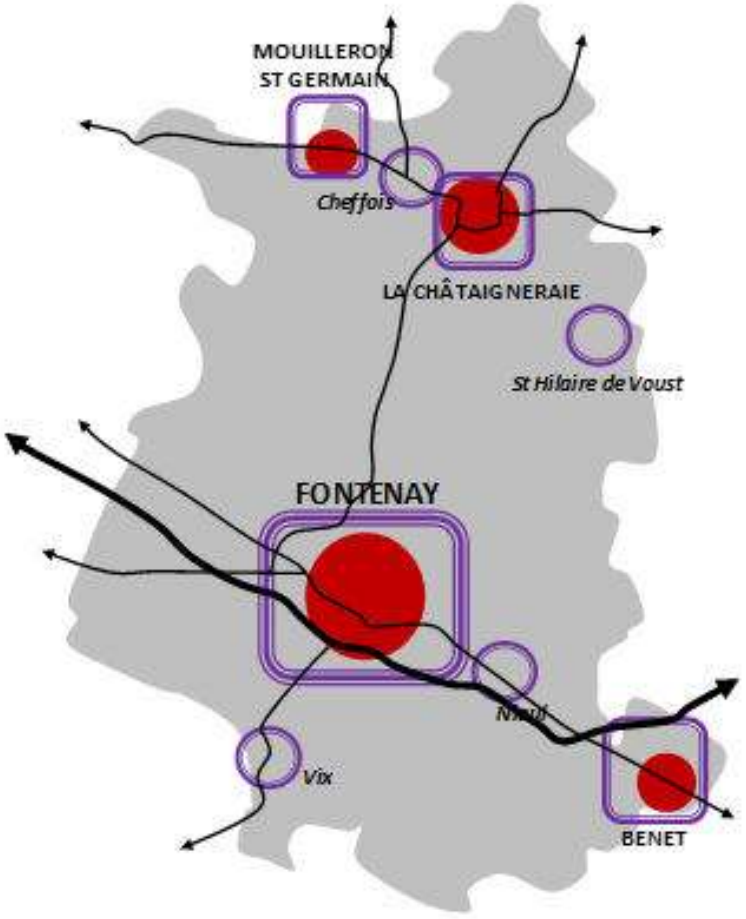
La croissance des activités dans le tertiaire, de même que le renouveau des formes d'entreprenariat et d'emplois (TPE, télétravail) attribuent aux centralités urbaines un rôle majeur en matière d'accueil économique. En tant que telles, ces activités sont aussi contributives de la dynamisation et de l'attractivité des centres urbains.

Les pôles, Fontenay-le-Comte en premier lieu, et Benet, La Chataigneraie et Mouilleron Saint Germain au titre de pôles relais, contribuent au développement d'une offre diversifiée et qualitative en matière **d'immobilier économique**.

Ce développement sera envisagé dans les **centralités urbaines**, et non dans des logiques de parcs tertiaires de périphérie. Y seront particulièrement promus les projets s'inscrivant dans des opérations d'ensemble, de valorisation et de redynamisation des centres-villes, de renouvellement urbain. Une attention particulière sera portée :

- À la mobilisation et la valorisation de bâtis existants ; des démarches seront promues pour accompagner le maintien et le développement d'activités tertiaires dans le bâti ancien ;

- A l'affirmation d'objectifs de mixité fonctionnelle dans ces opérations, en intégrant une gestion appropriée des conflits d'usage. Elles devront aussi viser une valorisation et une mutualisation optimale des services urbains (mobilités, stationnement, etc.).



5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d''équilibre et de performance de l'offre

Assurer des localisations préférentielles des commerces cohérentes avec les les comportements d'achat

A l'échelle du périmètre du SCoT, **les logiques d'implantation d'une nouvelle offre commerciale,** permettant de satisfaire les besoins de la population, participent à l'**affirmation des polarités commerciales existantes** dans un souci : de **revitalisation des tissus de centralité** des villes, bourgs et villages , de **diversification et de renouvellement de l'o**ffre, **d'optimisation d'une accessibilité** tous modes et de **limitation de la consommation des espaces**.

Leur localisation participe à l'objectif d'**assurer une meilleure complémentarité entre les équipements commerciaux de périphérie et l'offre présente dans les tissus de centralité** et ce, en tenant compte de l'offre proposée, des flux et éventuelles nuisances susceptibles d'être générés pas cette offre.

Les tissus de centralité des villes, bourgs et villages constituent, à cet égard, **des localisations préférentielles pour l'implantation d'une offre commerciale de tous types** dans la mesure où les besoins induits par celle-ci ne viennent pas compromettre le bon fonctionnement urbain du tissu dans lequel elle s'incère**.**

De par leur configuration **les zones commerciales ou mixtes existantes en frange ou à la périphérie des tissus bâtis** *(« La Préé » et « La Garenne » à La Chataigneraie ; « Les trois canons » et « Saint Médard-des-Prés » à Fontenay-le-Comte ; « le Moulin du joug » à Benet, etc.)* **constituent, quant à elles, des localisations préférentielles pour l'implantation des équipements commerciaux dont les commerces et activités présentent des caractéristiques ou contraintes** (surface, besoins en stationnement, nuisances, flux d'approvisionnement, etc.) **qui complexifient voire rendent impossible leur l'accueil dans les tissus de centralité**.

Toutefois ces localisations préférentielles n'étant pas exclusives, elles pourront être adaptées en fonction de la nature du projet et de son terrain d'assiette sous réserve d'assurer une intégration urbaine et paysagère de qualité ou de s'inscrire dans le cadre d'un projet visant à renforcer la mixité fonctionnelle.

Si l'ensemble des communes participe, à leur échelle, à la vitalité commerciale du territoire, **le développement, la qualification et la diversification de l'offre commerciale et de services est un critère essentiel de la structuration de notre armature urbaine**. Fontenay-le-Comte, sur les fonctions d'attractivité et de rayonnement pour l'ensemble du territoire, La Châtaigneraie, Benet et Mouilleron-Saint-Germain, au titre de leur statut de « pôles relais », constituent des pôles commerciaux et de services structurants à renforcer.

Améliorer la qualité de l'offre commerciale et l'adapter aux nouveaux modes de consommation

Le parti d'aménagement commercial s'inscrit dans une logique d'**amélioration de la qualité du service commercial** et participe, en ce sens, au **renforcement de l'attractivité de l'offre par l'adaptation et le renouvellement des services proposés** (qualité des espaces publics et des devantures commerciales, logistiques et stationnements de proximité, dématérialisation de certains services, etc.).

La facilitation des expériences de consommation et l'anticipation leurs mutations est un objectif à poursuivre dans la manière de concevoir les projet de revitalisation et/ou de développement de l'offre (identification des capacités de valorisation de quelques immeubles ou îlots particuliers, regroupements de cellules commerciales, anticipation des changements d'usages, amélioration de la qualité paysagère et de l'intégration urbaine des zones commerciales périphériques, etc).

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

Inscrire l'optimisation de l'appareil commercial dans une démarche de limitation de la consommation des espaces

L'accueil d'une nouvelle offre commerciale devra participer, en priorité, à la restructuration et la revitalisation des tissus commerciaux existants (linéaires commerciaux, polarités commerciales et zones commerciales) qu'ils soient situés dans les tissus de centralité des villes, bourgs et villages ou en périphérie/ en frange de ces derniers.

L'atteinte de cet objectif s'appuie sur l'**optimisation des gisements fonciers disponibles** au sein de ces espaces à travers la **mobilisation du foncier libre**, la **reconquête des friches** et des **cellules commerciales vacantes** ou encore dans le **cadre d'opérations de renouvellement urbain**.

Cette approche sera privilégiée dans le cadre de projets de développement et d'aménagement d'ensemble intégrant :

- la valorisation des patrimoines et des espaces public de déambulation,
- la prise en compte des conflits d'usage ou de nuisances (santé publique, paysage et patrimoine, environnement, etc.),
- les conditions d'accès (tous modes) et de stationnement,

Pour atteindre cet objectif, les documents de planification et de programmation chercheront à favoriser l'accueil de ces vocations dans les centralités (notamment à travers un dispositif règlementaire incitatif).

Une **marge de développement cohérente** avec les objectifs de limitation de la consommation des espaces **sera**, le cas échéant, autorisée **en extension des zones commerciales existantes pour permettre aux commerces déjà implantés de pérenniser leurs activités commerciales actuelles**.

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir

La réponse aux besoins fonciers liés au développement économique sur le territoire est envisagée par le SCOT, en priorité, à travers **l'optimisation des espaces urbains existants qu'il s'agisse de tissus mixtes ou d'espaces à vocation économique exclusive**.

Afin de favoriser la requalification et valorisation des espaces urbains et économiques existantes , le SCOT porte l'objectif :

- De promouvoir **des actions volontaristes de résorption des friches et des espaces** potentiellement disponibles dans les zones d'activités déjà existantes. Ces reconquêtes devront être étudiée de manière à estimer les capacités de réhabilitation de ces friches et les évolutions de vocation éventuelles.

- De promouvoir **une (re)organisation optimisée des espaces d'activités et de leurs extensions :**

    - L'optimisation des espaces libres et la densification des espaces à vocation économique quand cela s'avère possible. L'optimisation de l'occupation des parcelles, la mutualisation des espaces communs et des espaces de stationnement devront être recherchées. La densification qualitative de certains espaces économiques est un moyen d'accroitre l'efficacité de certaines prestations de services (dessertes, prestations mutualisées, …)

    - La requalification et l'intégration urbaine pour nombre de parcs d'activités positionnées dans ou en frange de l'espace urbain. Une attention particulière sera portée à la desserte des zones économiques existantes par des modes diversifiés de mobilité.

    - Une prise en compte accrue (pour les parcs d'activités existante et leur extension, comme pour les nouveaux parcs d'activités) de l'évolutivité des besoins des entreprises dans le temps, possibilité de recompositions des parcelles, d'extensions des bâtiments, d'adaptation des conditions de desserte, …

    - Cet objectif suggère une veille et la mise en œuvre progressif de dispositifs de maitrise foncière.

Le développement des entreprises existantes sur leur site actuel doit être possible dans la mesure où cette extension est compatible avec les objectifs d'ordre supérieur, notamment en matière de protection de l'environnement, de prévention des risques et nuisances, et de préservation des qualités paysagères.

5F. Proposer un développement diversifié et maitrisé du foncier et de l'immobilier économique

Ce développement diversifié de notre offre doit permettre :

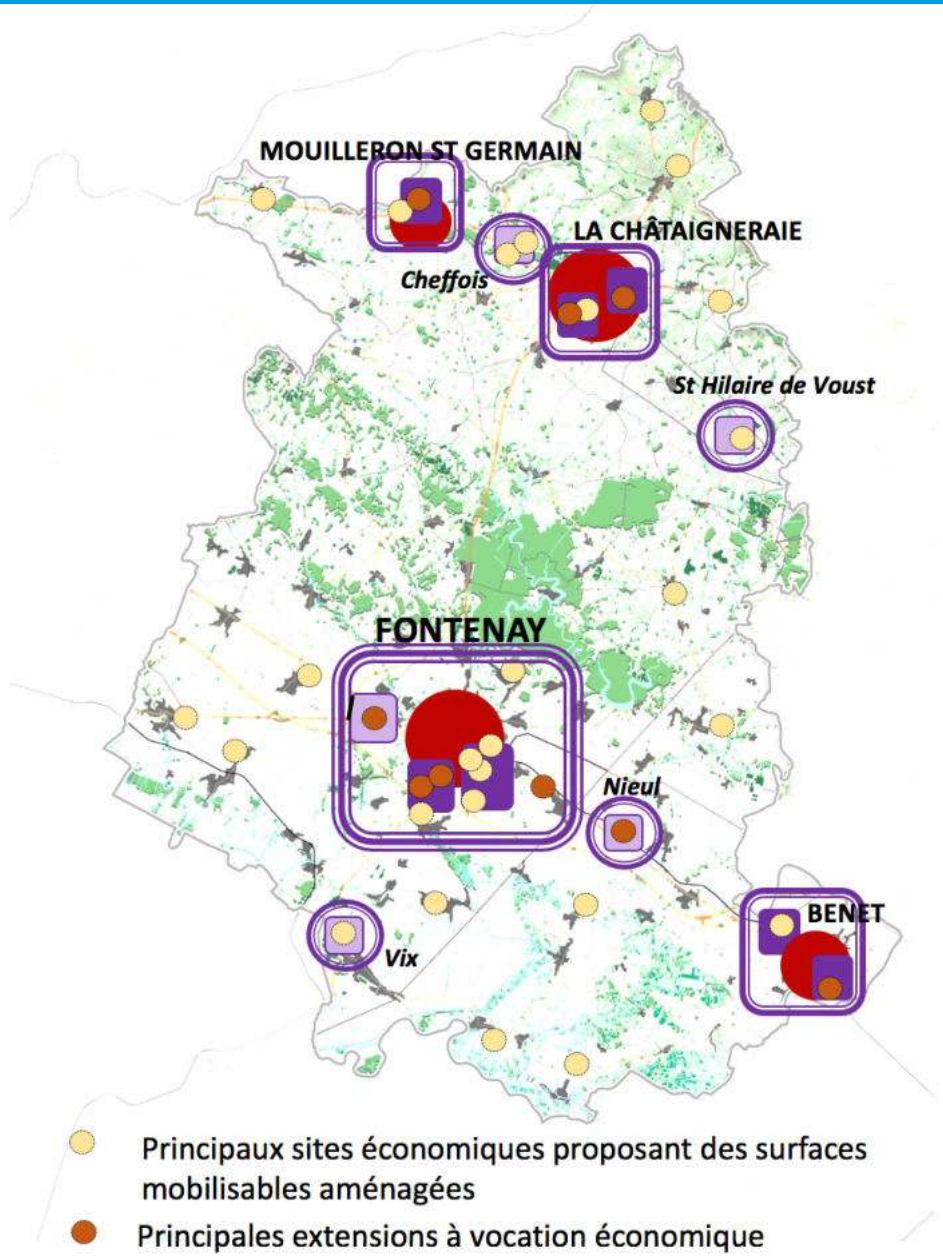
- davantage de lisibilité et de structuration,
- de promouvoir une économie de flux par la valorisation de nos atouts de positionnement sur des axes majeurs (Est-Ouest (A 83 / RD 148 / RD 949B) et Nord-Sud (Rocade du bocage / liaison vers La Rochelle),
- de valoriser notre maillage urbain et un développement économique de proximité.

Il répond aussi à l'objectif d'une consommation foncière maitrisée et d'une valorisation / requalification des sites d'activités existants.

Hors développement en espaces urbains existants à vocation mixte, notre offre foncière économique à échéance 2035 s'appuie sur une capacité totale de **314,6 hectares** répartis entre :

- 168,5 hectares de surfaces mobilisables aménagées dans les espaces économiques existants. Ces espaces seront valorisés en priorité ;
- 146,1 hectares de surfaces à aménager au sein des espaces agricoles et/ou naturels en extension des espaces urbanisés existants.

Toute nouvelle création et extension de périmètre d'espace d'activités devra se justifier au regard de l'estimation des besoins, en tenant compte des potentiels constructibles dans les zones existantes et d'une appréciation des possibilités de leur optimisation (densification, restructuration, réhabilitation). En cas de nécessité et d'incapacité à mobiliser les surfaces aménagées, une mobilisation en extension pourra s'envisager dans la limite des besoins fonciers économiques totaux estimés par le SCOT.



Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

Secteur *(les noms des communes ne font pas référence au territoire communal strict)*	Surfaces disponibles aménagées dans les espaces économiques (ha)	Besoins fonciers en extension à vocation économique (ha – maximum)	TOTAL surfaces économiques mobilisables (ha)
SCOT SUD-EST VENDÉE	**168,5** Dont 13,42 de friche	**146,1**	**314,6**
CC du Pays de la Châtaigneraie	**54,5** **Dont 0,26 de friche**	**47,1**	**101,6**
Pôles principaux La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	40	34	74
Autres pôles structurants *Cheffois, Saint-Hilaire de Voust*	9,4	4,2	13,6
Autres espaces économiques	5,1 Dont 0,26 de friche	8,9	14
CC Pays de Fontenay-Vendée	**93** **Dont 12 de friche**	**48**	**141**
Pôle principal *Fontenay*	76 Dont 12 de friche	42	118
Autres espaces économiques	17	6	23
CC Vendée, Sèvre, Autise	**21** **Dont 1,16 de friche**	**51**	**72**
Pôle principal *Benet*	7,7 Dont 0,42 de friche	30	37,7
Autres pôles structurants *Vix, Nieul sur l'Autise*	8,0 Dont 0,64 de friche	16	24
Autres espaces économiques	5,3 Dont 0,1 de friche	5	10,3

5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles et forestières

Valorisation et qualification des productions

Dans un objectif de maintien des activités agricoles et sylvicoles, la mise en œuvre du SCOT devra concourir à :

- La préservation des productions à forte valeur ajoutée existantes (activités de maraichage par exemple),
- La **promotion de la diversification des productions agricoles**, en particulier dans une perspective de transformation/valorisation locale,
- La promotion du bio et plus largement de pratiques allant dans le sens d'une **qualification des productions** (labels, contractualisation, etc.)

Préservation des capacités foncières nécessaires aux activités

Le SCOT est porteur des déclinaisons suivantes :

- Une **limitation des consommations d'espaces** agricoles par une maitrise et une rationalisation de l'artificialisation d'espaces à des fins résidentielles ou de zones d'activités.
- Une prise en compte des **logiques de pratiques agricoles** dans la détermination des projets de développements urbains (cohérence des espaces, circulations des engins agricoles, …). Une approche concertée avec les agriculteurs est souhaitable afin d'avoir une pleine connaissance des incidences éventuelles des projets sur leur activité.
- Le **repérage du foncier** ayant vocation à ne pas être artificialisé sur le long terme afin de faciliter la faisabilité des investissements tant économiques que du point de vue de la localisation des pratiques culturales (reconnaissance et la préservation pérenne des espaces de production agricole à haute valeur ajoutée). Le critère de qualité agronomique devra être pris en considération dans ce repérage, de même que des critères en lien à l'organisation et la structuration des circuits courts.
- La prise en considération particulière des espaces et conditions d'exploitation en lien au développement des activités de **maraichage et des activités d'agro-tourisme.**
- Le développement **des bâtiments d'élevage** en dehors des bourgs.

Evolution des bâtiments agricoles

Pour le développement des **installations, bâtiments et infrastructures agricoles** seront pris en compte :

- La gestion des cohabitations entre exploitations agricoles et développement résidentiels notamment dans les bourgs accueillant des exploitations d'élevage et de nouveaux résidents.
- La possibilité d'accueillir les équipements nécessaires aux valorisations locales des productions agricoles.
- La sensibilité environnementale du secteurs dans lesquelles ils s'installent.

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

Ressource en eau

La **sécurisation de l'accès à l'eau** pourra se traduire par la mise en place de réserves de substitution ; démarches devant s'inscrire en cohérence avec les politiques globale à l'échelle du bassin versant.

-> voir aussi objectif 6I Qualité des paysages agricoles

Espaces forestiers

Afin de conforter et développer l'économie de la forêt et **encourager la gestion qualitative des milieux boisés**, ces derniers sont concernés par les objectifs de gestion suivants :

- Veiller à la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri, ...) ;

- Maintenir ou réorganiser l'accessibilité aux exploitations en prenant en compte les besoins et gabarits liés à la circulations des engins ;

- Veiller aux possibilités de passages de camions longs voire de convois exceptionnels et au maintien des accès aux forêts de production ;

- Préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserves d'eau en cas de nécessité.

5. Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques

Le SCOT vise la valorisation des ressources patrimoniales du territoire pour structurer une offre touristique globale et attractive. L'itinérance en constitue une déclinaison opérationnelle importante. Dés lors, l'évolution de l'offre d'hébergements et de services doit accompagner ce projet.

Le SCOT est porteur des leviers suivants pour mettre en œuvre cet objectif :

- Développer les **capacités d'accueil touristique** des espaces urbains existants
    - Renforcer les capacités hôtelières dans les centres en priorité,
    - Soutenir la mobilisation du bâti existant pour la reconversion en faveur de l'hébergement touristique diffus.
- Permettre les équipements et infrastructures propres à une qualification des conditions **d'itinérance touristique** sur le territoire : accompagnement des grands itinéraires piétions, cyclables ou équestres ; boucles locales de valorisation
- Favoriser, en particulier, la vocation des grands sites stratégiques du territoire (massif Mervent Vouvant et marais poitevin) affirmation de logiques de portes, préservation des paysages caractéristiques de ces espaces, …

-> voir aussi objectif 6J ***Qualification des vitrines du territoire***

- Encadrer les **développements et projets touristiques** qui ne se situent pas en centralités urbaines par des critères qualitatifs et de cohérence de l'offre :
    - Priorisation des projets permettant la réhabilitation et la valorisation des bâtiments et ensembles patrimoniaux,
    - Justification d'implantation au regards de critères fonctionnels,
    - Prise en compte d'une intégration architecturale et paysagère,
    - Prise en compte de critères d'éco-responsabilité dans la gestion et les conditions de fréquentations.

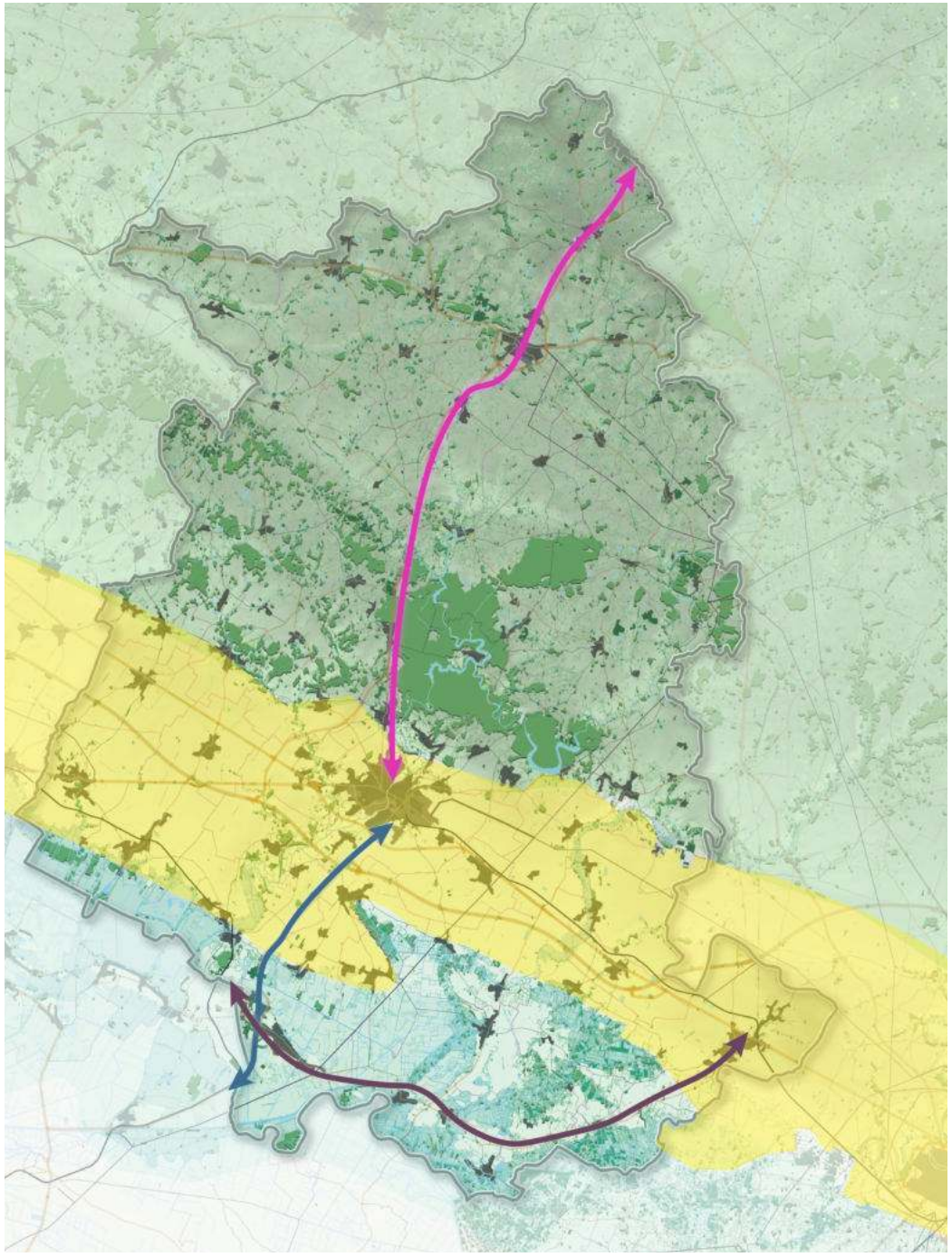
De tels projets doivent faire l'objet d'une réflexion globale, qui transcende les le terrain d'assiette du projet, pouvant par exemple être détaillé dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

-> voir aussi objectif 4E ***Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire***

CHAPITRE 6

Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

- Unité paysagère « Marais »
- Unité paysagère « Plaine »
- Unité paysagère « Bocage »
- Itinéraires vitrine du territoire (D938 tronçon sud)
- Itinéraires vitrine du territoire (D938 tronçon nord)
- Itinéraires vitrine du territoire (D25)



6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	6E. Valorisation du patrimoine rural 6F. Faire vivre les formes urbaines traditionnelles 6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	6H. Qualité des espaces économiques
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	6I. Qualité des paysages agricoles 6J. Qualification des axes et itinéraires vitrines du territoire

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

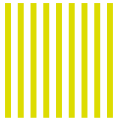
6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire

Pour assurer le qualification urbaine et paysagère des pôles du territoire, le SCOT traduit les objectifs suivants :



Principe de requalification et de restructuration urbaine et paysagère des **entrées de villes**, pouvant associer : protection des espaces naturels et agricoles marquant le seuil urbain, requalification des espaces publics bordiers des voies, restructuration urbaine pouvant associer de nouvelles urbanisations

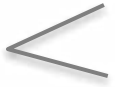
Principe de préservation des **ceintures agricoles stratégiques** permettant de garantir la pérennité agricole des espaces visés notamment parce qu'ils peuvent présenter un caractère ou risque potentiel d'enclavement



Principe de valorisation des **espaces agro-naturels périurbains** notamment dans le cadre d'une agriculture de proximité respectueuse des sensibilités environnementales et paysagères



Principe de préservation des continuités et **alignements arborés** structurants



Principe de maintien des **perceptions visuelles -** induit un principe de maintien d'espaces ouverts (agricoles ou naturels) mais pouvant conduire à un traitement des limites urbaines par une urbanisation nouvelle qualitative et intégrée



Principe de valorisation des **cours d'eau** tant au regard de leur qualité paysagère qu'écologique



Principe de valorisation des **tissus urbains patrimoniaux**

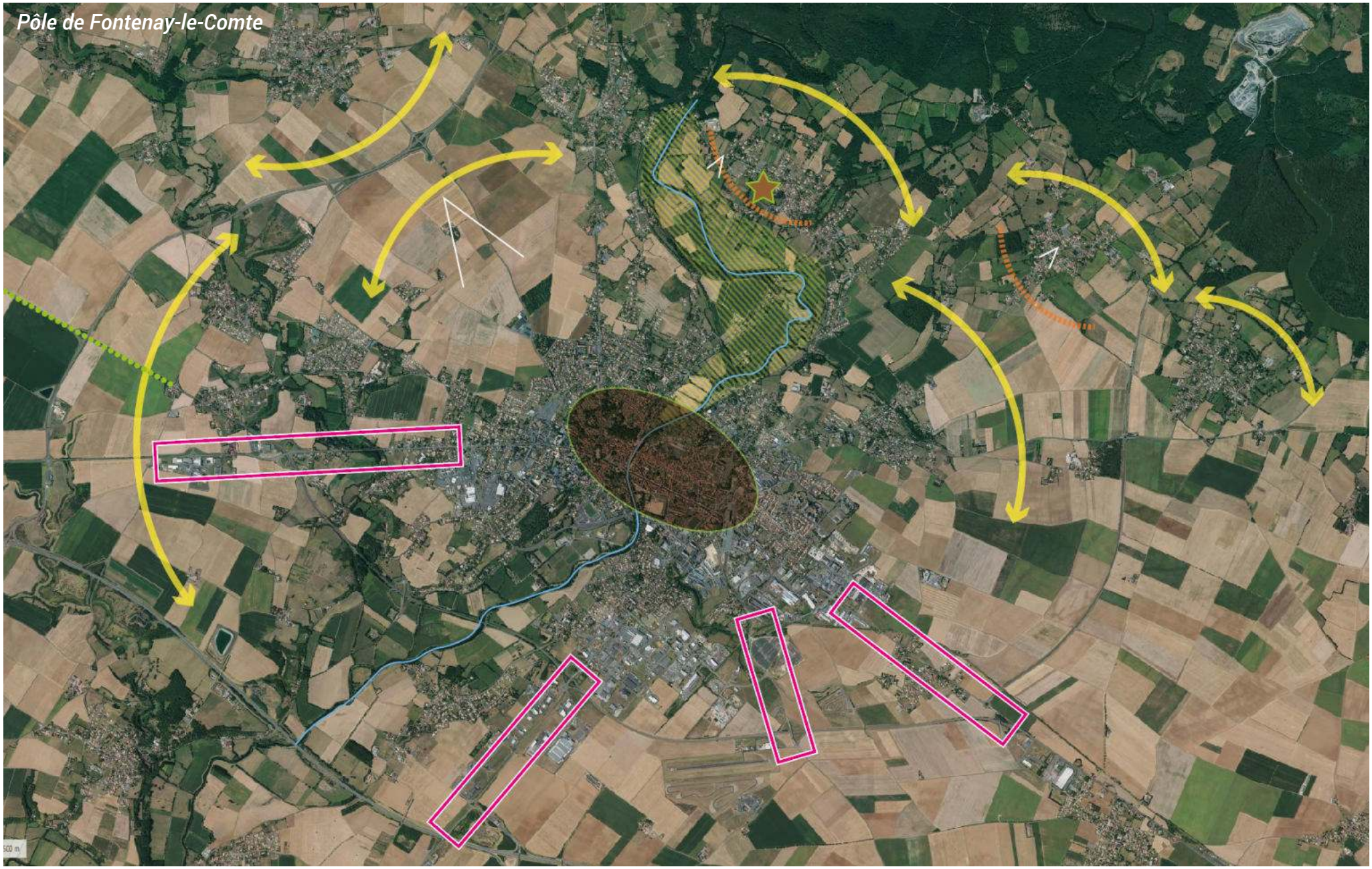


Principe de valorisation des **éléments patrimoniaux** structurants (parcs remarquables, châteaux, etc.)



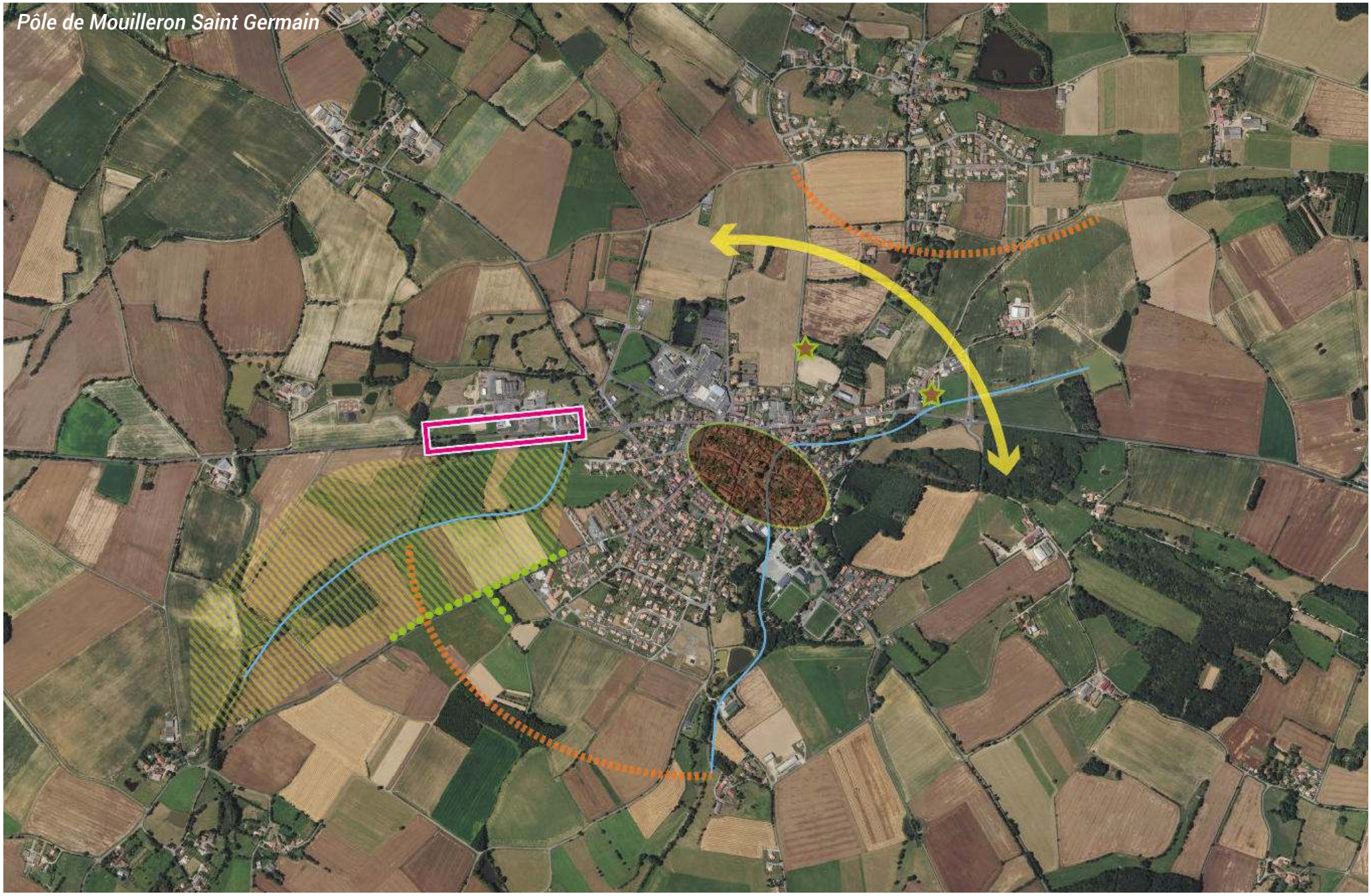
Principe de préservation de la qualité des **coteaux** exposés

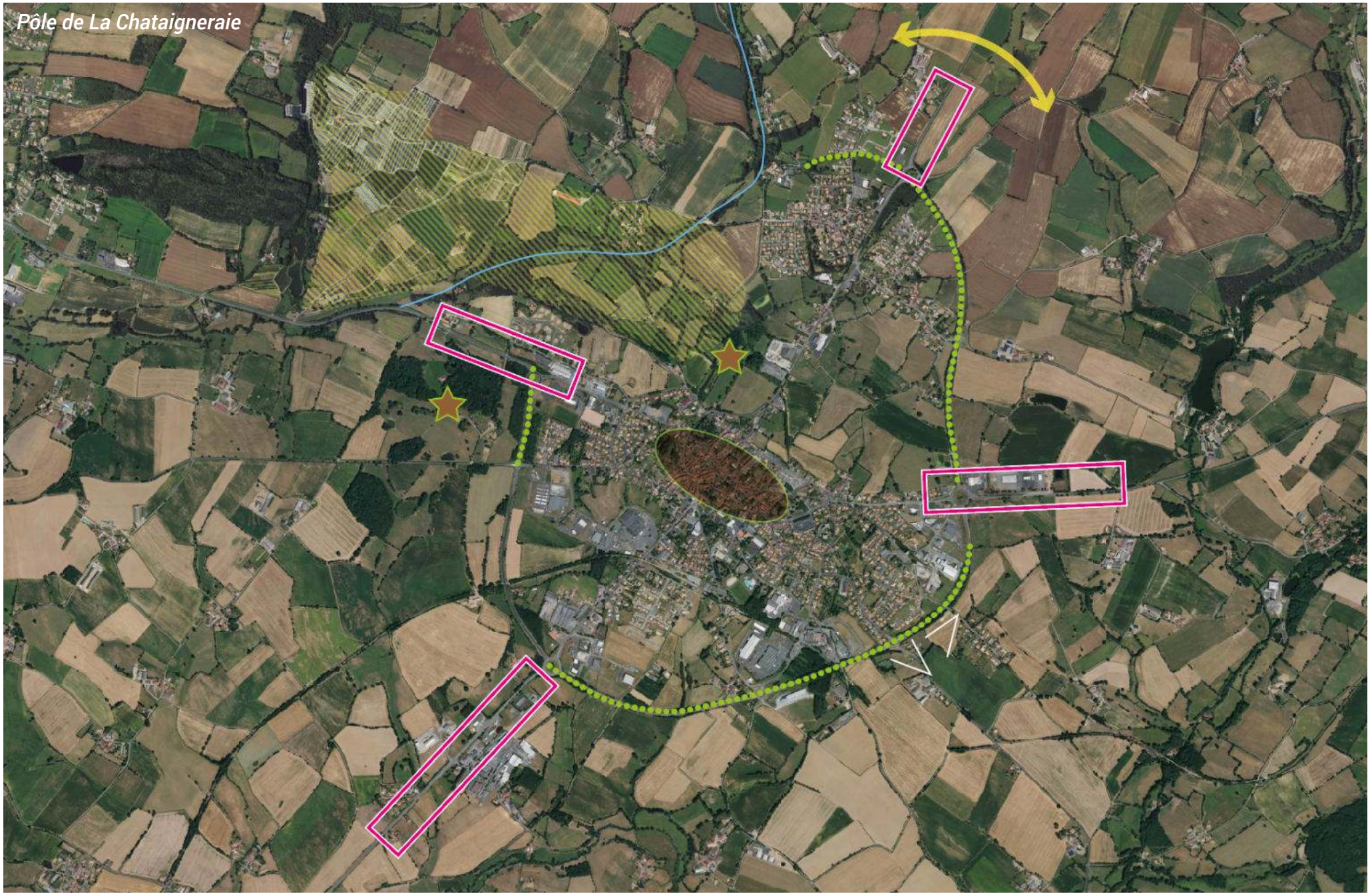
Pôle de Fontenay-le-Comte




Pôle de Benet

Pôle de Mouilleron Saint Germain




Pôle de La Chataigneraie

6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale

Qualifier les espaces publics en faveur de la place du piéton et des modes doux

L'évolution des espaces de centralité des ville, bourgs et villages s'inscrit en faveur d'une attractivité en faveur des mobilités douces :

- les aménagements doivent concourir à la pacification des flux et favoriser l'ensemble des mobilités et notamment les modes actifs (marche et vélo), chercher à créer des liens avec les points de desserte collectif existants ;

- le développement des stationnements en faveur des modes doux à proximité des commerces et des équipements ; etc.

Les aménagements des espaces publics doivent respecter le caractère rural de la plupart des communes et concourir à valoriser leur authenticité, notamment, à travers :

- Un enfouissement des réseaux aériens,

- La maîtrise de la diversité des matériaux (limiter la diversité des matériaux) dans les espaces publics,

- La restauration des parcours de l'eau (en lien avec les objectifs de la trame bleue),

Concourir à la qualification patrimoniale des tissus bâtis des centralités

Les tissus bâtis traditionnels participent à l'identité du territoire et à son attractivité. Ils sont valorisés en particulier dans les centralités des ville, bourgs et villages.

Cette valorisation implique :

- La préservation des éléments remarquables,

- Le maintien de continuités visuelles urbaines,

- La visibilité des matériaux traditionnels de l'architecture locale,

- La gestion de l'affichage extérieur, de la qualité des enseignes et devantures commerciales,

- Le respect d'une harmonie et cohérence des ensembles bâtis traditionnels. (volumes, aspects extérieurs, implantations, etc.)

-> voir aussi objectif 2B4 ***Préserver les espaces constitutifs de la trame bleue***

6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire

Le SCOT définit les objectifs visant la protection, la gestion et la valorisation des caractéristiques des paysages du territoire en fonction des spécificités de chacune des entités paysagère identifiées.

Ces objectifs devront trouver une traduction locale à travers la mise en place d'outils adaptés :

Le bocage

Les objectifs de valorisation des paysages bocagers visent :

- Le maintien et le renforcement du maillage bocager, notamment par une gestion durable des haies
- La préservation de la lisibilité des crêtes de collines,
- La reconquête des espaces ouverts des fonds de vallons qui participent à la diversité des motifs paysagers,
- Le soutien aux pratiques agricoles aux abords des massifs boisés permettant de maîtriser leur progression et la fermeture des clairières.

La plaine

Les objectifs de valorisation des paysages de plaine visent :

- Le maintien de fenêtres paysagères et de cônes de vue le long des axes routiers structurants,
- La préservation des alignements arborés structurants qui constituent des marqueurs et repères paysagers,
- L'intégration des bâtiments et des urbanisations notamment par le renforcement des espaces arborés en bordure d'urbanisations.

Le marais

Les objectifs de valorisation des paysages du marais visent :

- Le maintien et le renforcement du maillage bocager,
- La gestion des sites touristiques notamment par l'intégration des espaces de stationnement et de la signalétique.

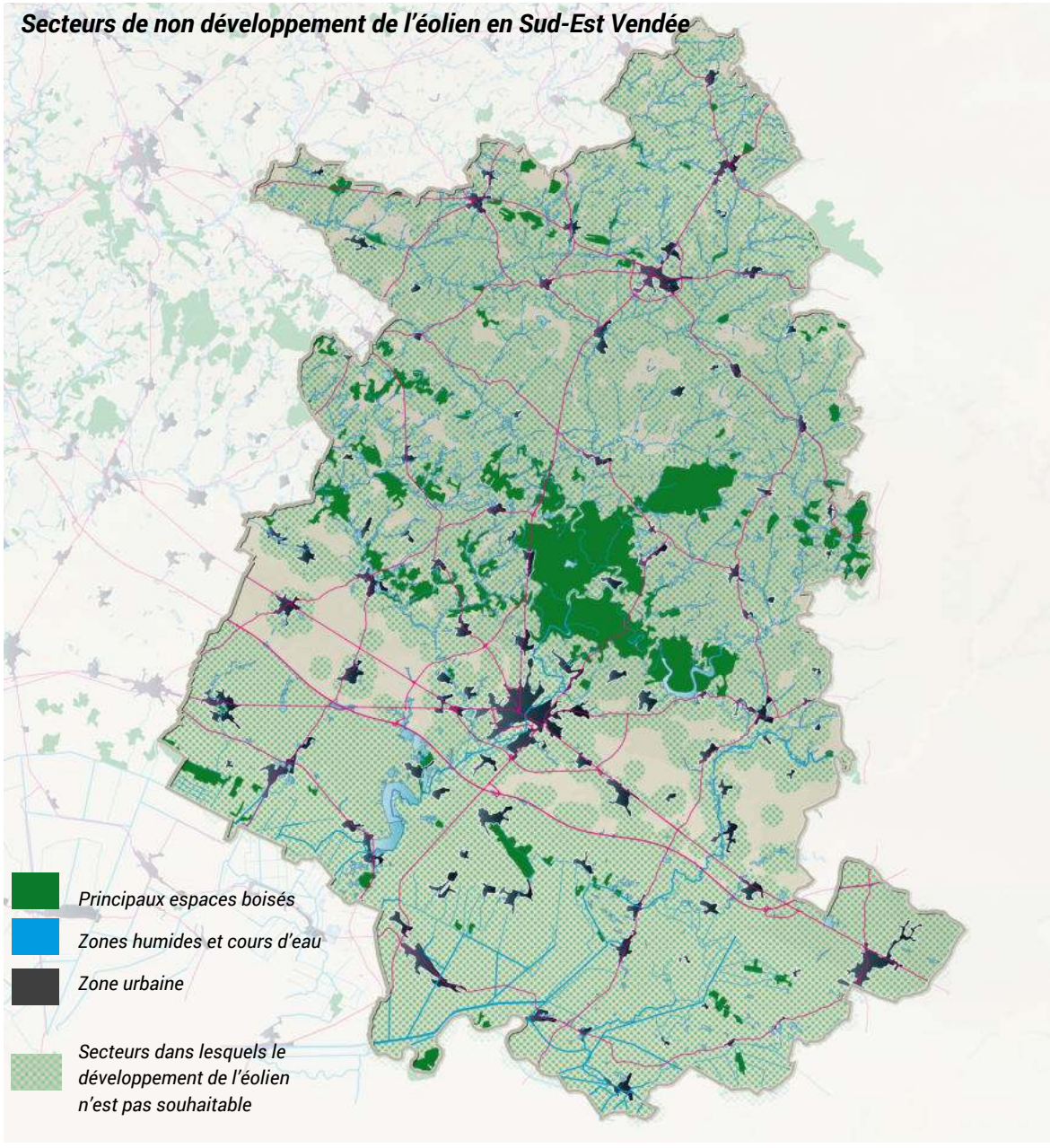
6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire

Au regard des objectifs de valorisation paysagers et de préservation des espaces naturels, le SCOT définit les secteurs du territoire dans lesquels, l'implantation de nouveau aérogénérateur n'est pas souhaitable :

- La partie du territoire située au Sud de la RD 148,
- Les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome de Fontenay-le-Comte,
- Les zones humides avérées,
- Les réservoirs de biodiversité et les corridors de la trame verte et bleue du SCOT,
- Les abords de la forêt de Mervent – Vouvant (cf. cartographie ci-après),
- Les périmètres situés à moins de 500 mètres d'habitations.

En outre, l'objectif est de parvenir à un regroupement des équipements pour éviter un mitage des espaces et de paysages. Il convient donc de privilégier les nouvelles installations à proximité d'installations existantes.

Secteurs de non développement de l'éolien en Sud-Est Vendée



6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

6E. Valoriser le patrimoine rural

Le maintien de la qualité des paysages à travers la préservation des éléments constitutifs des grands paysages (traduits par l'objectif 6C) et des éléments ponctuels, doit contribuer au maintien et à la **protection des éléments patrimoniaux identitaires** en s'appuyant prioritairement sur :

- Patrimoine préhistorique : de nombreuses architectures encore visibles au Pays de la Chataigneraie (dolmens, menhirs, polissoirs…), le camp néolithique à Nieul sur l'Autise ;
- Patrimoine religieux : Abbaye Royale Saint-Vincent de Nieul-sur-l'Autise, Abbaye de Maillezais (Cathédrale Saint-Pierre-de-Maillezais), églises romanes du Bas-Poitou ;
- Patrimoine médiéval : donjon meublé et jardin médiéval de Bazoges-en-Pareds, cité médiévale de Vouvant ;
- Patrimoine Renaissance : Fontenay le Comte, capitale historique de la Vendée ;
- Patrimoine lié à l'eau : équipements liés à la gestion hydraulique des canaux, lavoirs, etc.,
- Patrimoine lié aux pratiques agricoles : moulins, pigeonniers,
- Patrimoine houiller et industriel : Centre minier de Faymoreau, four à chaux, ponts « type Eiffel »,
- Patrimoine rural de villages : murs de clôture,
- Patrimoine archéologique / géologique / paléontologique,
- Etc.

6F. Faire vivre les formes urbaines traditionnelles

Optimisation qualitative et densification douce des espaces urbains existants

Afin de favoriser l'optimisation qualitative des enveloppes urbaines existantes, les dispositions réglementaires déclinées localement concourent au renforcement de l'intensification voire la densification des espaces urbains. Ces dispositions participent à une évolution du tissu urbain harmonieuse et respectueuse du patrimoine et des caractéristiques morphologiques traditionnelles des tissus anciens et **prennent en compte les différents contextes** :

- Dans les **secteurs à forte valeur patrimoniale** : la préservation des qualités architecturales et urbaines sans renoncer à l'accueil de projets contemporains proposant un réel parti architectural de réinterprétation et évitant le pastiche.
- Dans les **secteurs urbains denses** des villes, bourgs et villages : la protection des caractéristiques traditionnelles (par ex. mitoyenneté, continuité, alignements, etc.). Il s'agit de préserver les volumes, rythmes et gabarits des constructions ainsi que les silhouettes et axes visuels significatifs.
- Dans les **secteurs pavillonnaires et peu denses** : le maintien de la cohérence des continuités visuelles urbaines et la présence du végétal.

Pour répondre à cet objectif, en sus des investigations menés dans le cadre de l'étude du potentiel de densification et de mutation au sein des enveloppes bâties, trois principaux espaces devront faire l'objet d'une attention plus particulière : les zones d'activités économiques et commerciales, les entrées de villes, bourgs et villages ou encore les tissus de centralité des communes.

6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Enfin, la recherche d'optimisation et de densification ne doit pas être contraire à l'objectif d'amélioration de la qualité de vie, de l'habitabilité et de l'attractivité des centres anciens, ni aux opérations de curetage ou de déconstruction qui peuvent être nécessaires.

-> voir objectif 1E. ***Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux***

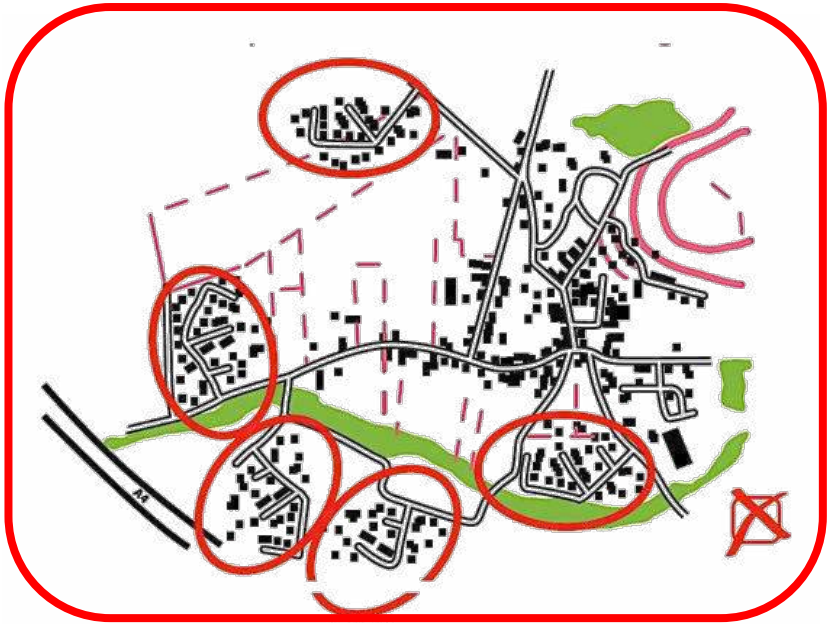
6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Intégration des nouvelles extensions et des développements

Afin d'assurer leur insertion qualitative dans les trames paysagères, urbaines et viaires existantes, les extensions urbaines sont soumises aux objectifs suivants :

- **Continuité** par rapport aux centralités des villes, bourgs et villages

  Lorsqu'elles sont rendues nécessaires par l'impossibilité à satisfaire les besoins urbains au sein des enveloppes urbaines existantes, les extensions urbaines sont réalisées en continuité avec les tissus urbains existants. L'accroche avec le tissus existant est assurée sur le plan paysager, urbain, architectural et viaire.



- **Intégration** des nouvelles opérations d'urbanisme aux trames villageoises traditionnelles

  Tout en cherchant à proposer des aménagements en réponse aux attentes contemporaines (espaces et usages partagés, moindre impact environnemental, production alimentaire de proximité, etc.), les formes des extensions assureront leur insertion urbaine et paysagère (implantations, volumes, rythmes, etc.) avec leur environnement .

  Par ailleurs, le développement des nouvelles opérations devra concourir à la prise en compte de l'avifaune dès la conception des projets à travers des aménagements adaptés (nichoirs, haies vivres, regroupement des constructions, etc.)



6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines

Protection des ceintures péri-villageoises

-> voir objectif 2C. ***Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole***

Qualification des entrées de villes et de villages

La qualification des entrées de villes, bourgs et villages s'appuiera sur :

- La **maîtrise de la publicité** et de l'affichage extérieur dont le nombre de dispositifs, les proportions des dispositifs et les couleurs et matériaux utilisés par les dispositifs permettra d'assurer leur insertion dans le paysage urbain et naturel de l'entrée de ville. Pour rappel en l'absence de règlement local de publicité (RLP) et sauf dérogation particulière, la publicité extérieure est interdite dans les communes du PNR Marais Poitevin.

- L'ordonnancement du **mobilier urbain** en faveur de la simplification : maîtrise du nombre d'éléments, sobriété des formes, unicité de style, ordonnancement de la disposition, unicité des matériaux

- Le **partage de l'espace public** entre les différents usagers (piétons et cyclistes) : aménagement et transformation des accotements, maîtrise des aménagements « routiers » en faveur d'aménagements « urbains » (bordures plutôt que glissières, carrefours simples évitant les îlots directionnels et délaissés, etc.)

- L'organisation et la **structuration de l'urbanité** de l'entrée de ville, bourg ou village notamment en structurant les vues : maîtrise et limitation des espaces ouverts entre la voie et les constructions à la faveur d'une continuité visuelle ; végétalisation des abords des voies, etc.

- Une **composition urbaine et architecturale** des constructions de qualité veillant à la constitution d'un ensemble cohérent : vocabulaire architectural commun, alignement des façades, renforcement du bâti. Cet objectif devant également intégrer le maintien de coupures urbaines qui pourraient répondre à des objectifs écologiques ou de mise en valeur des paysages.

6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

6H. Qualité des espaces économiques

La qualification des espaces économiques sera améliorer à travers des dispositions réglementaires définissant les conditions permettant de :

- Privilégier un aménagement en profondeur en prévoyant des voies pénétrantes permettant des urbanisations en second rideau,
- Traiter le paysagement des façades sur les axes routiers majeurs, en évitant notamment les stockages extérieurs visibles depuis les voies,
- Assurer un traitement minimal des lots inoccupés,
- Règlementer l'usage de la publicité (taille, nombre, perspectives visuelles, implantations...)
- Organiser les circulations et stationnements des véhicules lourds desservant le parc d'activités.

6I. Qualité des paysages agricoles

Les conditions d'implantation des bâtiments et installations agricoles chercheront à favoriser leur intégration en intervenant sur :

- les choix d'implantation en fonction de l'environnement paysager, le traitement des abords ;
- la qualité architecturale des bâtiments et constructions (volume, matériaux, couleurs, inscription dans la pente par exemple) ;

Afin d'assurer la qualité paysagère des espaces agricoles, le SCoT vise le traitement des friches agricoles.

6J. Qualification des vitrines du territoire

Qualification des itinéraires vitrines

Axe RD25 – itinéraire de découverte du marais Maillezais – Maillé – Vix

Axe RD148 : coupures d'urbanisation et fenêtres paysagères

Axe RD938 – rocade du Bocage

Le long des axes et itinéraires vitrine du territoire, les aménagements concourent à une valorisation des paysages et à la qualité de l'accueil des visiteurs, notamment à travers des actions permettant de :

- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages ;
- Valoriser les perceptions vers le grand paysagère et les fenêtres paysagères ;
- Prioriser la valorisation des entrées et traversées de bourgs, villages ;
- Favoriser une signalétique qualitative et cohérente permettant l'accès aux sites et aux points d'attrait touristiques.

6. Objectifs relatifs à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

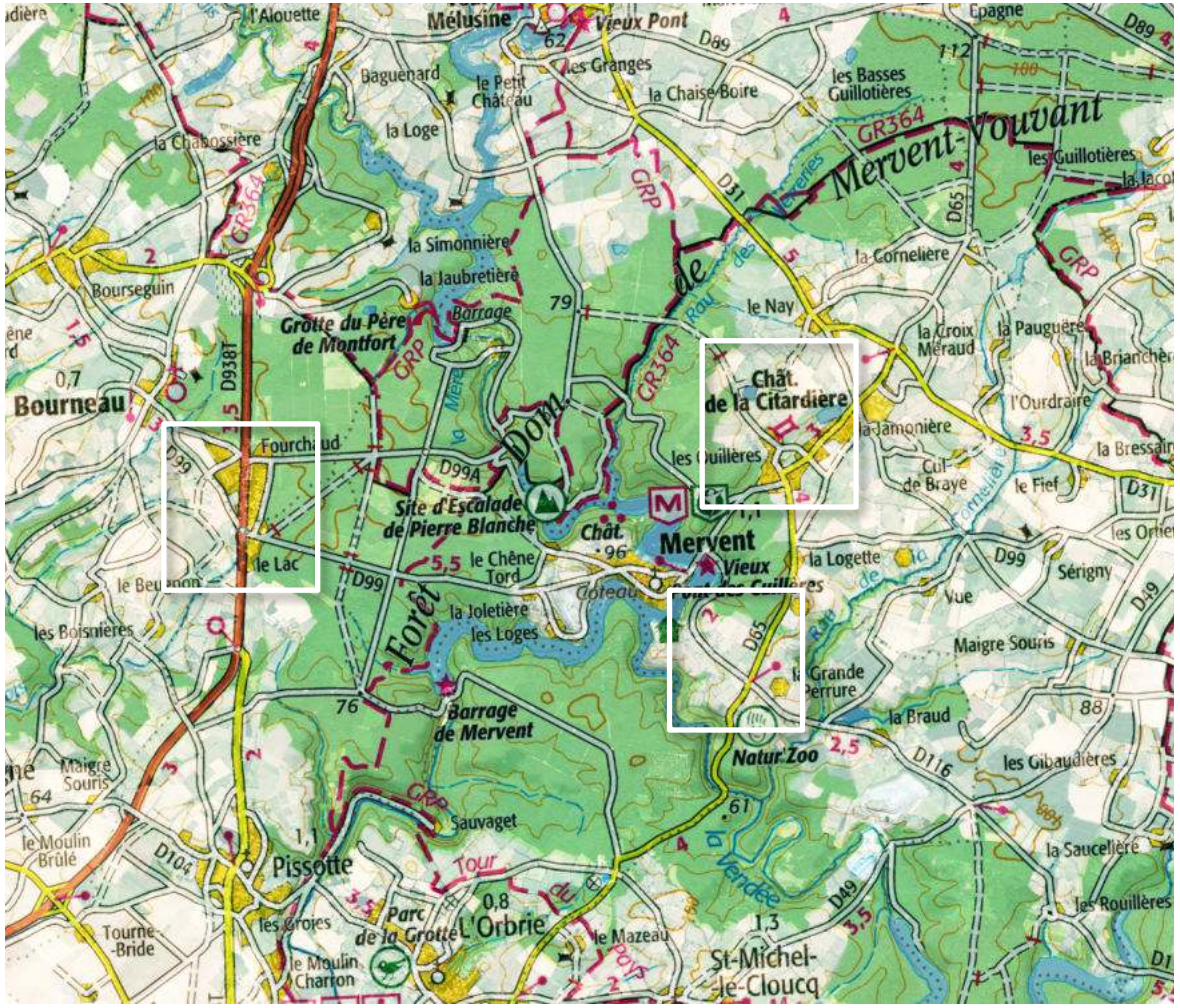
Qualification des portes d'entrées au massif de Mervent-Vouvant

Le SCOT poursuit des objectifs de qualification paysagère des portes du massif de Mervent-Vouvant représentées sur l'illustration ci-contre.

La porte ouest, de Fouchaud, constitue un site stratégique pour le développement d'activités d'accueil touristique. L'évolution du tissu bâti existant doit favoriser la requalification paysagère et l'affirmation du site en faveur d'une véritable porte touristique située sur la rocade du Bocage et à proximité de Fontenay-le-Comte.

La porte sud-est, de la Grande Perrure, constitue un site stratégique dont l'évolution doit favoriser la qualification paysagère. Le SCOT affirme la vocation touristique, paysagère et agri naturelle du site. L'espace à l'ouest de la RD65 doit conserver une fonction de seuil paysager ouvert avant l'entrée dans le massif. L'évolution des urbanisations existantes doit être contenue.

La porte nord-est, des Ouillères, doit conforter sa qualité urbaine notamment en maintenant les limites de l'enveloppe urbaine existante et en accompagnant la requalification du site d'activité de menuiserie.



CHAPITRE 7

Objectifs relatifs aux équipements et services

Affirmer le rayonnement métropolitain des équipements du pôle de Fontenay-le-Comte au sein de l'Arc Atlantique

Autres pôles de l'Arc Atlantique à proximité du territoire

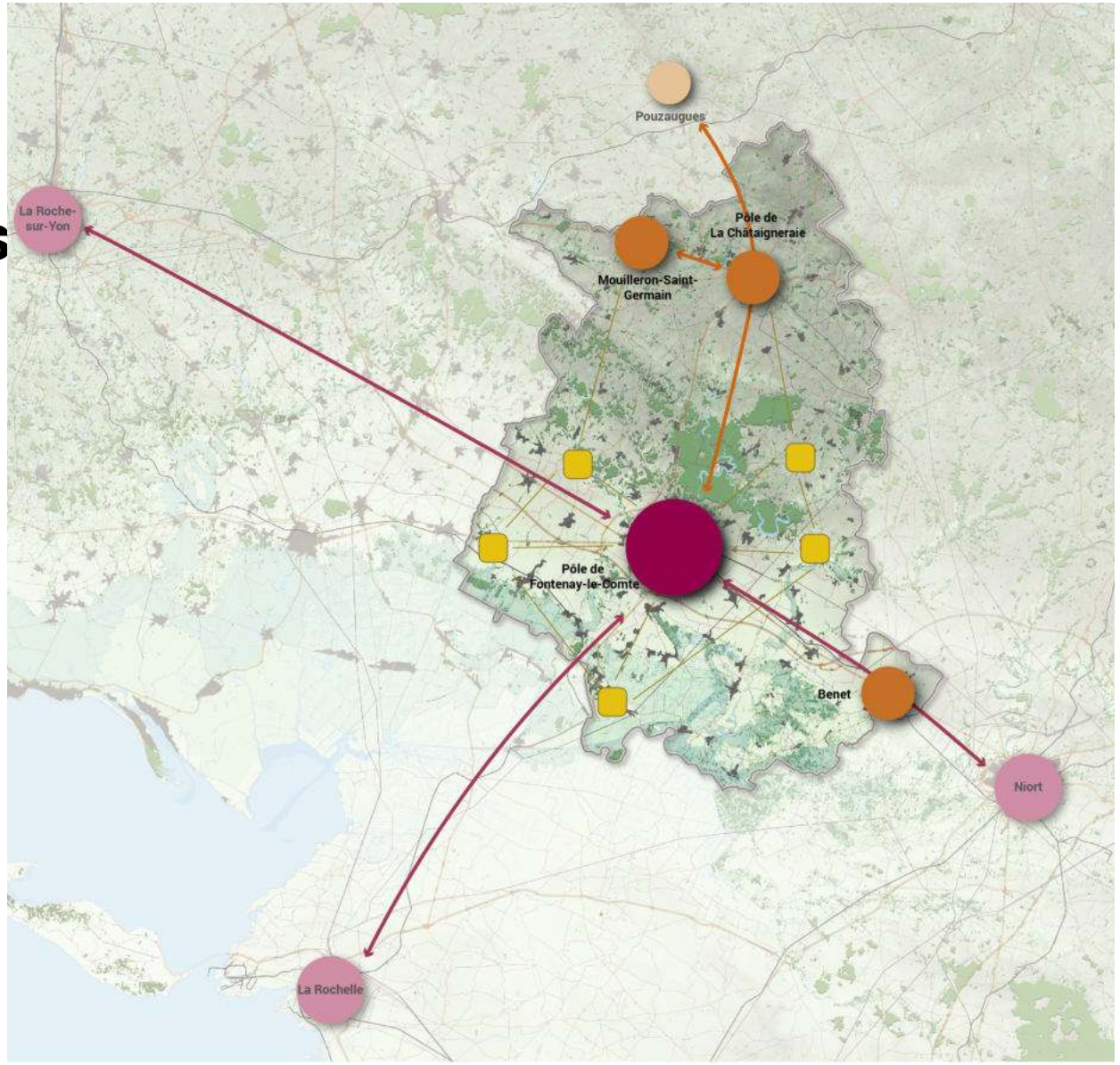
Liaison Fontenay-le-Comte / Autres pôles

Pôles structurants du territoire dont les équipements de centralités sont confortés : Benet, Mouilleron-Saint-Germain, La Chataigneraie

Autres pôles structurants voisins

Liaisons entre les pôles structurants et Fontenay-le-Comte

Pôles des bassins de proximité dont les équipements sont maintenus et renforcés, pour assurer l'accès à tous aux services de proximité



7. Objectifs relatifs aux équipements et services

Axes Stratégiques	Chantier de Travail	Traductions dans le DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain à Fontenay-le-Comte en valorisant les complémentarités à l'échelle du pôle métropolitain centre atlantique et en référence au maillage vendéen
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants du territoire et faire en sorte qu'ils assument leur rôle de rayonnement
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centre bourgs et leurs fonctions de proximité *Organiser le déploiement d'une offre urbaine sur l'ensemble du territoire → Objectif 1*
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	*Conforter la vocation touristique des grands sites stratégiques du territoire → Objectif 2, 6 ?*
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	*Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières → Objectif 7D* *Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques → Objectif 5* *Susciter la sécurisation , la diversification et la qualification des activités agricoles → Objectif 5*

7. Objectifs relatifs aux équipements et services

7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain à Fontenay-le-Comte en valorisant les complémentarités à l'échelle du pôle métropolitain centre atlantique et en référence au maillage vendéen

A échéance 2035, les besoins de création de grands équipements métropolitains structurants sont amenés à évoluer et des projets vont émerger.

La conception et la localisation de ces équipements s'inscrira dans la prise en considération d'une double logique territoriale :

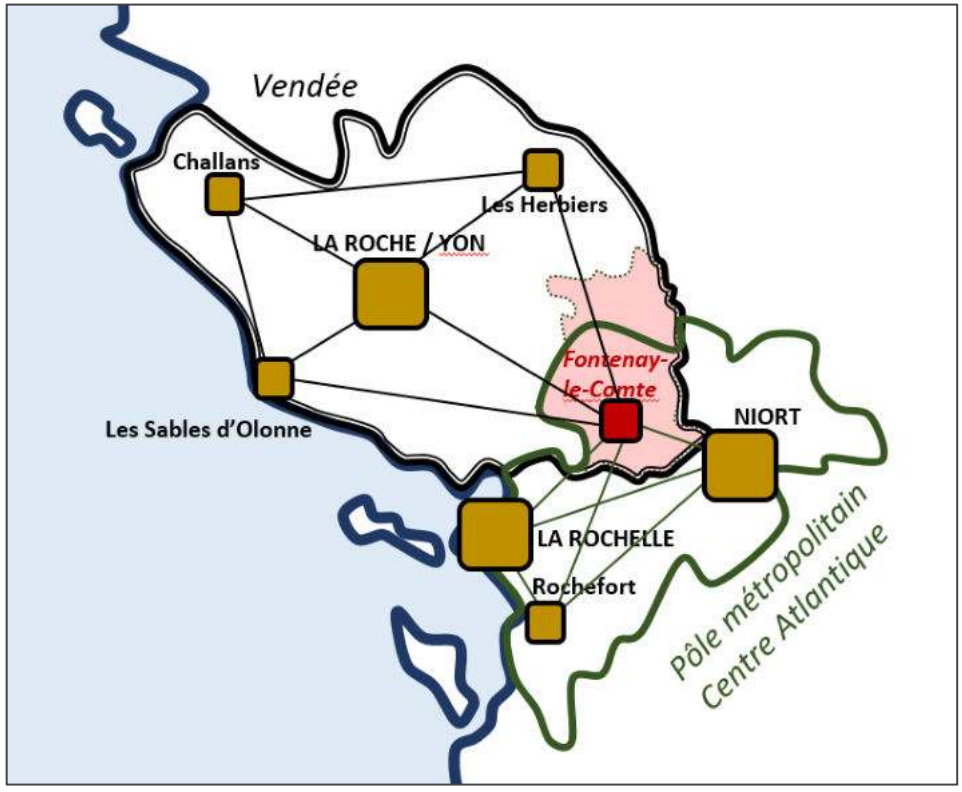
- Celle du **maillage vendéen**, au sein duquel Fontenay-le-Comte doit affirmer un positionnement structurant et irrigant pour l'ensemble du Sud Vendée

- Celle du **pôle métropolitain Centre atlantique**, dont l'échelle traduit l'exigence d'une réflexion et de partenariats interrégionaux sur cette question des grands équipements métropolitains et sur la manière dont ils irriguent le territoire.

Fontenay-le-Comte doit s'inscrire dans ce maillage d'équipements structurants, dans les domaines sportifs ou culturels, d'enseignement, de santé, de grandes fonctions administratives et sociales, …

Ils seront conçus de manière à promouvoir :

- Un renforcement de la centralité urbaine de Fontenay-le-Comte,
- Une optimisation foncière en terme de bâtiments ou d'espaces publics associés,
- Une accessibilité par l'ensemble des modes de déplacements et en particulier par une offre performante de transports collectifs,
- Une intégration patrimoniale, paysagère et environnementale, avec en particulier la recherche d'une exemplarité en matière d'efficacité énergétique et de maîtrise des ressources.



7. Objectifs relatifs aux équipements et services

7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants du territoire et faire en sorte qu'ils assument leur rôle de rayonnement

Les pôles structurants, Fontenay-le-Comte et les trois pôles relais (Benet, La Châtaigneraie et Mouilleron-Saint-Germain) ont vocation à accueillir des **équipements et services de centralité** qui renforcent l'attractivité et la visibilité de leur offre urbaine et leur capacité à irriguer l'ensemble du territoire. Ces équipements et services concernent l'ensemble des prestations relatives aux fonctions sociales, économiques et administratives d'accès au droits, à la culture, aux sports et aux loisirs, aux services dédiés à l'enfance et au vieillissement, à la santé, etc.

Les développement de ces équipements et services est envisagé :

- En articulation avec les **opérations de renouvellement urbain**, de reconquête et de production de nouveaux logements, de structuration de l'offre commerciale ;

- Au sein des centralités urbaines en priorité, avec, selon la nature des équipements et services, une attention particulière :
    - Aux objectifs d'optimisation foncière et de recherche de synergie entre différents équipements quand cela s'avère possible (fonctions mutualisées, espaces partagés, espaces publics associés, stationnement, …) ;
    - Aux objectifs de valorisation des patrimoines architecturaux et urbains ;
    - Aux objectifs d'accessibilité : desserte par différents modes de mobilité dont les transports en commun quand ils existent, maillage des mobilités douces, …
    - Aux objectifs relatifs à la transition énergétique et environnementale.

Des implantations de certains équipements de centralité pourront être envisagées dans d'autres pôles de proximité dans la mesure **où elles s'inscrivent dans l'opportunité d'un maillage communautaire.**

7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centre bourgs et leurs fonctions de proximité

Lorsqu'ils s'inscrivent dans la logique d'un maillage communautaire favorable à la complémentarité de l'offre en équipements et services de proximités, la création de nouveaux équipements en-dehors des pôles doit répondre à :

- Un objectif **d'optimisation foncière et de mutualisation** de fonctions (par ex. en prenant place au sein de l'enveloppe urbaine, en permettant l'accès au public des espaces verts de l'équipement hors temps d'usages, etc) ;

- Un objectif de **valorisation des espaces publics** en termes de qualité urbaine et de fonctionnalités (par ex. requalification d'un centre bourg, d'une traversée de bourg, etc.) ;

- Un objectif **d'accessibilité** en s'insérant dans maillage de circulations douces, stationnement de proximité, etc. (par ex. cheminements piétonniers, stationnements pour voitures électriques, etc.)

7. Objectifs relatifs aux équipements et services

7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières

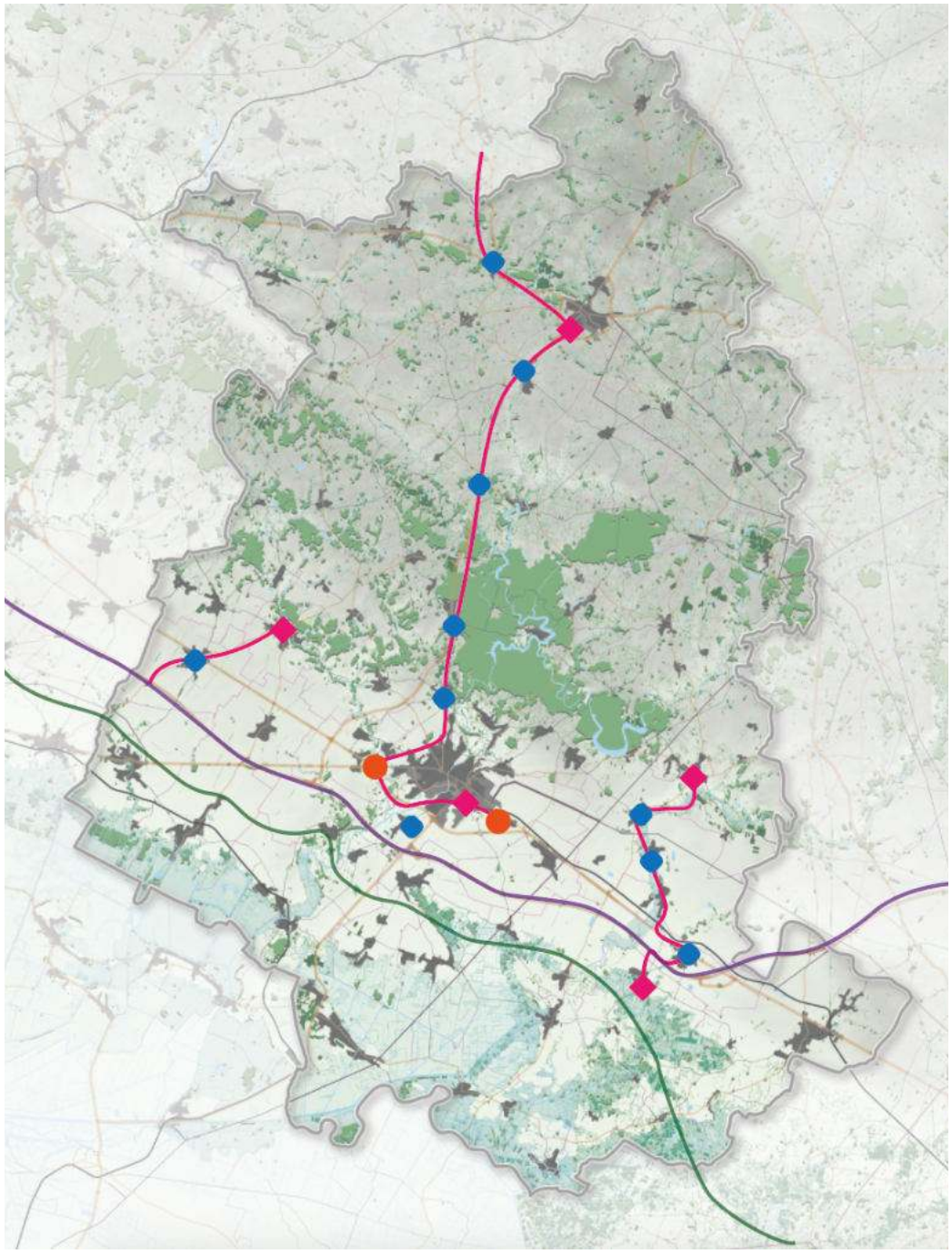
Notre ambition d'animation économique et de structuration de filière peut se traduire par des besoins spécifiques en matière d'équipements et de services à vocation économique.

La localisation de ces équipements pourra être attachée à une logique de production, de conditions de transformation et de commercialisation, en particulier en matière de valorisation des productions agricoles locales et de structuration de circuits courts.

CHAPITRE 8

Objectifs relatifs aux infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Liaison structurante à renforcer
- Autres liaisons mobilisables
- Point de mutualisation optique à créer : cantonal, communal et Vendéopôle



8. Objectifs relatifs aux infrastructures et réseaux de communications électroniques

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé 8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

8. Objectifs relatifs aux infrastructures et réseaux de communications électroniques

8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables

Au regard des nombreuses infrastructures existantes repérées au cours du diagnostic et de celles restant précisément à identifier (infrastructures de d'Orange, infrastructures construites par les collectivités infra-départementales, infrastructures en service ou abandonnées des différents gestionnaires de réseaux), il est capital d'étudier, avant chaque opération de construction de nouvelles infrastructures, si la présence de ressources au niveau local ou à proximité, ne permettent pas d'envisager une solution alternative à la construction, ex nihilo, sous maîtrise d'ouvrage publique.

L'intervention publique ne doit pas concurrencer les offres d'infrastructures mobilisables existantes, aisément accessibles sur les plans techniques et économiques.

En lien avec les objectifs du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Vendée (SDTAN), l'objectif est d'assurer un accès Très Haut Débit pour tous, à terme.

Cet objectif visant une couverture la plus complète possible du territoire pour le haut débit, s'appuie sur le choix d'une complémentarité des technologies qui permettront d'évoluer vers le Très Haut Débit.

L'intervention publique doit se donner pour objectif de créer un cercle vertueux : en parvenant à mobiliser l'ensemble des acteurs publics et privés, le dispositif d'ensemble doit générer une dynamique sur l'ensemble du territoire et permettre à chacun de jouer son rôle.

8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé

Maillage structurant

La réalisation d'un maillage structurant est un préalable pour pouvoir assurer les segments de transport optiques nécessaires pour desservir les territoires et garantir un aménagement cohérent pour le Sud-Est Vendée. Des liaisons structurantes sont ainsi à créer à partir des infrastructures existantes mobilisables.

Boucles optiques intercommunales

À partir de ce maillage structurant, des extensions pourront être créées pour raccorder en fibre optique, un ensemble de lieux afin de densifier davantage les infrastructures et faciliter, ultérieurement, le raccordement des utilisateurs en FTTH.

La liste de ces lieux est ainsi établie, à titre indicatif :

- les établissements hospitaliers,
- les maisons-médico-sociales,
- les collèges,
- les sites touristiques,
- les bibliothèques/médiathèques/cédéthèques,

- les hot spots Vendée Wi-Fi,
- les agences routières départementales,
- les points hauts,
- les zones d'activités.

Les lycées, les établissements d'enseignement supérieur et d'autres lieux d'usage public non cités, à vocation sociale, économique ou culturelle, seront également pris en considération pour guider les choix de déploiement.

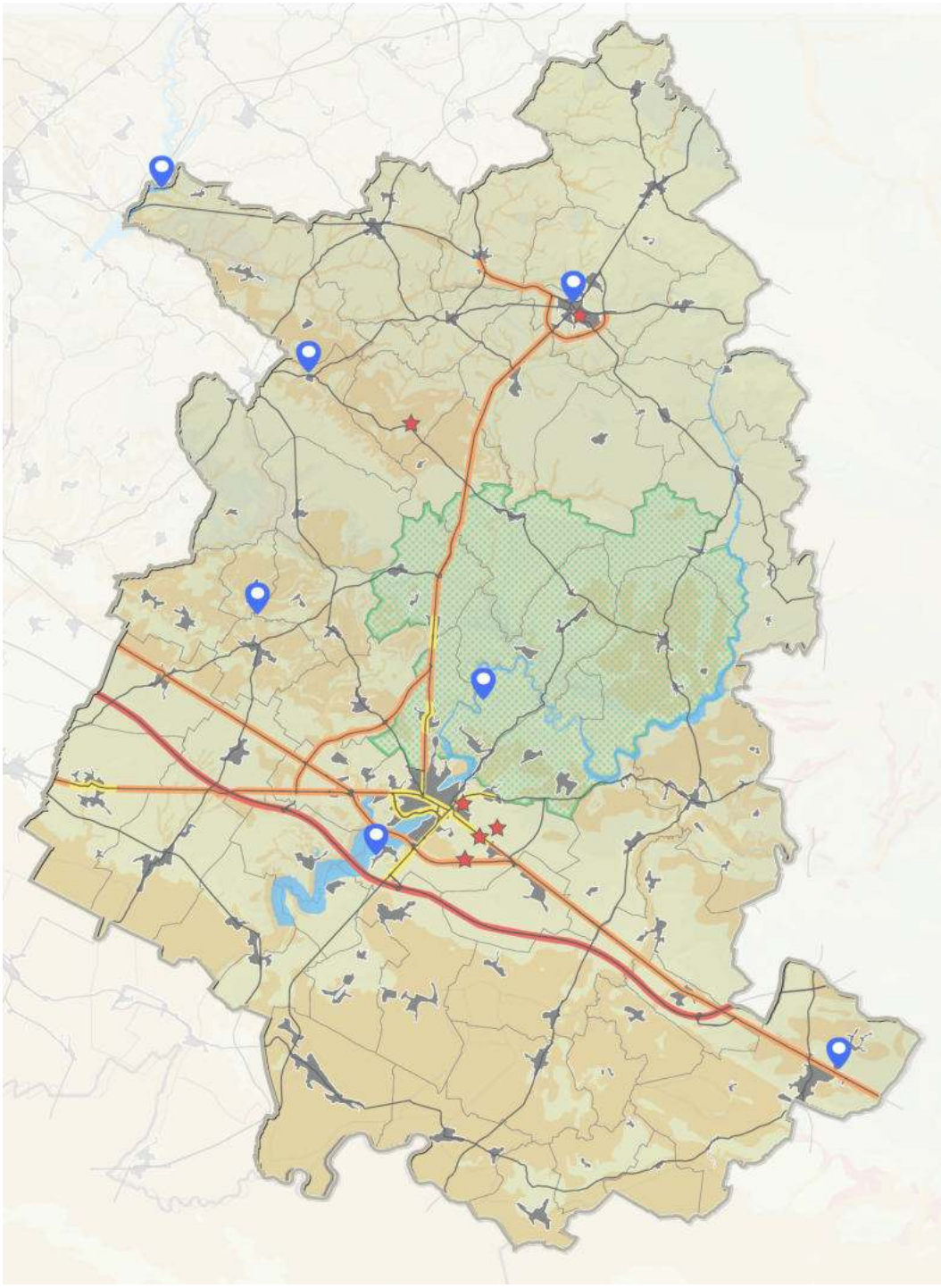
8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains

L'objectif est que la réalisation de travaux, constructions, installations et aménagements intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques. Ainsi, les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés prévoient les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques, sous conditions de ne pas se révéler contre-productive lors d'aménagements et de projets liés aux routes départementales.

CHAPITRE 9

Objectifs relatifs à la performance environnementale

- Points de captage d'eau potable
- Secteurs concernés par un PPRI
- Risque feu de forêt
- Retrait et gonflement des argiles
- Nuisances sonores catégorie 4
- Nuisances sonores catégorie 3
- Nuisances sonores catégorie 2
- Sites et sols pollués BASOL



9. Objectifs relatifs aux performances environnementales

Axes Stratégiques	Chantiers de Travail	Implication des objectifs PADD dans le thème du DOO
Un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise l'accroche, la structuration et la valorisation des flux	*L'ancrage du territoire aux réseaux vendéens et au pôle métropolitain centre-atlantique*	9A. Assurer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau
	Une armature de pôles structurants pour le développement équilibré de notre territoire en interaction aux territoires voisins	
	Des bassins de proximité connectés pour diversifier et qualifier les leviers d'attractivité du territoire	
Une excellence patrimoniale qui révèle la singularité de Sud-Est Vendée seuil du Marais et du Bocage	*Une valorisation paysagère qui souligne la singularité du territoire et le lien bocage – marais*	9B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels *Mettre en œuvre la restauration écologique des berges → Objectif 2B4*
	Une gestion durable des ressources qui contribue à la qualité du territoire	*Maintenir la fonctionnalité de la trame bleue → Objectif 2B4* 9C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables
	Un socle patrimonial support d'une offre de découverte et de loisirs de nature	9D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments 9E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels
Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	*L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation*	9F. Diminuer les pollutions et les nuisances
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagne le parcours des entreprises	9G. Encourager une gestion environnementales des espaces économiques (facteur d'attractivité)
	Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire	*Permettre la réalisation de réserves de substitution → Objectif 9A* *Valoriser les pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement pour un meilleure partage de la ressource → Objectif 2*

Le tableau ci-dessus vise à montrer l'articulation entre les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur déclinaison en objectifs au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs. L'approche transversale recherchée au sein du PADD peut expliquer, dans certains cas, un décalage dans la formulation des objectifs du DOO qui répondent, quant à eux, à une entrée thématique.

9. Objectifs relatifs aux performances environnementales

9.A. Assurer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau

Les collectivités traduisent les objectifs de préservation et restauration de la trame bleue qui constitue le socle de la politique de gestion de l'eau pour la préservation de sa qualité.

Protéger la ressource en eau et ses points de captage

La traduction de l'objectif de protection de la ressource en eau porté par le SCOT s'entend vis à vis des captages faisant l'objet de mesures de protection administratives ou non.

Aux abords des captages non protégés par une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et destinés à la consommation humaine, l'objectif est d'assurer la préservation de la ressource à travers une maîtrise de l'urbanisation, le maintien de couverts végétaux, des modes culturaux non polluants et l'interdiction d'installation ou développement d'activités polluantes.

Dans le secteur de la zone humide du Marais poitevin, et au sein des aires de protection des captage en eau potable, il conviendra d'améliorer la gestion et la valorisation agronomique des effluents d'élevage, réhabiliter les systèmes d'assainissement non-collectif.

Améliorer la performance des réseaux d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées

Les niveaux de rendements des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) seront maintenus.

La sécurisation de l'alimentation par des interconnexions nouvelles doit être poursuivie. Les acteurs publics locaux veilleront à organiser progressivement l'interconnexion des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) au travers des actions de rénovation et de renforcement de la performance des réseaux d'AEP.

Afin de contribuer à la préservation de la ressource en eau il conviendra de poursuivre les actions de renforcement des capacités épuratoires des stations d'épuration (STEP).

Les capacités de développement rendues disponibles par leur réseau d'assainissement et par la disponibilité résiduelle de la ressource en eau potable devront être pris en compte pour établir leur projet de développement des communes.

Assurer un meilleur partage de la ressource

La réalisation des retenues de substitution est permis sur l'ensemble du Sud-Est Vendée ; toutefois, sur certains secteurs, elle est encadrée :

- dans le Marais poitevin, conformément au principe général de valorisation de la multifonctionnalité de la zone humide ;
- dans la plaine du Bas Poitou et dans le Bocage, en veillant à l'intégration paysagère de ces installations.

9. Objectifs relatifs aux performances environnementales

Favoriser les économies de la ressource en eau

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, parcs et espaces verts sont favorisés.

L'aménagement d'équipements et d'espaces favorisant la collecte et la gestion des eaux de pluie à la parcelle voire la réutilisation des eaux pluviales pourront être intégrés aux nouveaux aménagements urbains.

9.B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels

Le rôle des haies bocagères dans la protection contre les risques naturels (glissement de terrain, érosion), est réaffirmé.

Pour rappel, en application du SAGE : sur l'ensemble des secteurs identifiés comme sous-trame bocagère dans la carte de la trame verte et du bleue du SCOT, la densité de maillage bocager ne pourra être inférieur à 130 mètres linéaires par hectare dans les zones concernées par les phénomènes d'érosion, identifiés localement.

9.C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables

Le SCoT soutient le développement des énergies renouvelables d'ores-et-déjà engagé en s'appuyant sur les ressources locales et en **visant un mix-énergétique.** Le SCOT poursuit un objectif :

- de maîtrise des consommations énergétiques,
- de réduction de la dépendance aux ressources,
- de création de valeur ajoutée locale.

La biomasse

Les communes favorisent les équipements nécessaires à la valorisation des matières organiques :

- En tenant compte de la proximité des gisements et aux possibilités de valorisation de l'énergie produite (possibilité de consommation de la chaleur produite, capacité d'injection de méthane dans le réseau de gaz naturel, etc.) ;
- En reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme accessoires à l'activité agricole ;
- En optimisant l'utilisation de cette ressource par une densification urbaine dans les secteurs desservis.

Le bois

Les opportunités de développer la valorisation énergétique des ressources bois devront être étudiées localement au travers, par exemple, de réseaux de chaleur bois, d'installation de chaufferies bois pour les bâtiments publics notamment.

La gestion sylvicole devra être respectueuse des ressources naturelles. Si aucune incidences sur la patrimoine forestier n'est induit, les documents d'urbanisme pourront associer des zonages spécifiques sur les secteurs boisés afin de permettre une gestion forestière durable (piste, zone de stockage, accès, etc.)

Le photovoltaïque

Les parcs photovoltaïques sont **privilégiés sur des friches ayant définitivement perdu leur vocation agricole ou des espaces totalement ou partiellement artificialisés**, des terrains fortement pollués, des délaissés d'infrastructures, des surfaces des réserves d'eau, des carrières en fin d'exploitation dès lors que ces espaces ne présentent pas d'intérêts écologiques et agricoles avérés.

Elles seront interdites au sein des réservoirs de biodiversité.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments sera encouragée dans les documents d'urbanisme, sous réserve de respect de l'ambiance architecturale, paysagère et de co-visibilité avec les bâtiments faisant l'objet d'une inscription ou d'un classement, sur les toitures de l'ensemble des bâtiments.

L'éolien → *Cf. Objectif 6D*

9. Objectifs relatifs aux performances environnementales

9.D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments

Un objectif **d'amélioration des performances énergétiques doit être poursuivit** :

- **Vis-à-vis des bâtiments existants** il s'agira de favoriser leur évolution en facilitant l'installation de techniques d'isolation et de chauffage performantes.

- **Vis-à-vis des nouvelles opérations**, il s'agira de développer une approche bioclimatique (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) à travers les modalités d'aménagement et de construction. Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de construction/réfection de voiries, favoriser la réalisation d'un éclairage public respectueux de la biodiversité et moins énergivore. Les collectivités locales doivent engager des réflexions sur l'éclairage public (limitation du nombre de points lumineux, extinction une partie de la nuit, intensité).

Pour ce faire, les nouveaux modes constructifs écologiques sont à développer dès lors qu'ils ne contrarient pas les objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain.

En outre, dans la continuité des programmes locaux de l'habitat (PLH) en vigueur, la politique locale de l'habitat se saisira de cet objectif, en mettant en œuvre les **actions et les outils financiers** pour mener à bien les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments, notamment dans les secteurs présentant les potentiels de rénovation les plus importants (centre-ville ancien, logements vacants).

9.E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels

Les risques naturels liés aux inondations et mouvements de terrains

Les communes, couvertes ou non par un PPRI, devront s'assurer de la sécurité des personnes exposées aux risques d'inondation, et limiteront la vulnérabilité des biens et des activités. Elles devront donc prendre en compte les risques d'inondation par crues lentes et rapides (liés à la Vendée, à la Sèvre niortaise notamment) en amont de l'élaboration de leur document d'urbanisme en n'augmentant pas la population en zone d'aléa fort.

Dans les zones inondables, la résilience de l'urbanisation existante sera recherchée, afin de limiter l'impact de l'inondation et faciliter la reprise d'un fonctionnement normal (matériaux de construction spéciaux, faible imperméabilisation, usage adapté des pieds d'immeuble, etc.)

D'autre part, la mise en œuvre par les documents d'urbanisme locaux des dispositions de bonne gestion des eaux favorisera la poursuite de ces objectifs : restauration de l'hydrosystème et de son bon écoulement, « zones tampons », infiltration, etc.

Dans le Marais poitevin, pour prévenir le risque de crue, les collectivités locales mettront en œuvre les dispositifs nécessaires pour assurer l'entretien et le réfection des digues, assurer l'entretien des exutoires. Les champs de libre expansion des crues devront conserver leur fonctionnalité.

Le risque mouvement de terrain devra être pris en compte en amont des projet par la mise en place de dispositifs techniques (ex. écran racinaire) limitant l'exposition des biens et personnes. Dans ces secteurs l'infiltration des eaux à la parcelle n'est pas encouragée.

9. Objectifs relatifs aux performances environnementales

Les risques industriels

Les activités nouvelles, lorsqu'elles génèrent des nuisances ou des risques importants (installations SEVESO, installations soumises à autorisations,...), doivent veiller à limiter l'exposition des populations.

Pour les sites générateurs de risques importants les collectivités s'assureront de **privilégier l'implantation des activités dans des zones dédiées** et à distance des zones urbanisées existantes ou futures ainsi que des zones naturelles d'intérêt.

En outre, les documents d'urbanisme garantissent la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristique, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.

Il s'agit notamment :

- d'appliquer les contraintes d'urbanisation et d'organisation urbaine (Plan Particulier d'intervention, Plan de Secours Spécialisé, PPRt, servitudes) liées à la présence d'établissements classés SEVESO ou à risque élevé ;

- de considérer les extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des bourgs et des villages.

Les documents d'urbanisme devront respecter les marges de recul liées aux risques de **Transports de Matières Dangereuses** (TMD) lorsqu'elles existent et veiller à réduire les secteurs routiers potentiellement accidentogènes.

9.F. Diminuer les pollutions et les nuisances

Minimiser l'exposition aux nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures de transport devra être pris en compte dans l'aménagement de nouveaux espaces à vocation résidentielle, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de tourisme et dans les secteurs identifiés comme affectés par le bruit.

Réduire les risques de pollutions lumineuse

Les collectivités participent à la réduction des pollutions lumineuses par la gestion de l'éclairage public.

Pour toute nouvelle implantation de points lumineux, elles sont invitées à questionner la nécessité des lieux à éclairer, de la quantité de lumière nécessaire, de la durée d'éclairage ainsi que du type de lumière efficace pour quelle utilisation.

Les collectivités locales et les activités commerciales sont incitées à engager des réflexions sur l'éclairage public, source importante d'économie d'énergie, tout en limitant la pollution lumineuse préjudiciable à la faune, à la flore et au paysage nocturne (sobriété du matériel, puissance installée, limitation des points lumineux, extinction une partie de la nuit...).

9. Objectifs relatifs aux performances environnementales

Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air

A travers leurs aménagements urbains les collectivités devront :

- Tendre vers un urbanisme propice à la qualité résidentielle et assurer un développement des activités tertiaires et artisanales durable ;
- Développer les mobilités aux faibles émissions de gaz à effet de serre ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables ;
- Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire.

9G. Encourager une gestion environnementales des espaces économiques (facteur d'attractivité)

Tout en favorisant la densification des espaces d'activités, leur aménagement devra assurer la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités.

Pour traduire cet objectif, le SCoT encourage :

- l'intégration d'espaces extérieurs végétalisés dans les aménagements des zones d'activités.
- la gestion différenciée des espaces afin d'améliorer la biodiversité.
- le génie écologique pour la gestion hydraulique : système alternatifs de gestion des eaux (rétention, ruissellement, etc.) conceptions d'espaces multifonctionnels (noues paysagères assurant un rôle hydraulique, paysager et de biodiversité), etc.
- la végétalisation des espaces non bâtis (par ex. bandes de reculs rendus nécessaires pour des raisons de sécurit), espaces libres, aires de stationnement et de stockage de plein air ainsi que leurs abords, etc.)
- l'adaptation au changement climatique par la production d'énergie renouvelable et par la gestion végétale de la zone.

L'exploitation des ressources minérales locales, nécessaires à l'économie notamment de la construction, favorise les circuits courts en matière de matériaux. Elle doit intégrer, dans le respect des objectifs du schéma départemental, la prise en compte des caractéristiques environnementales des sites. Il s'agit :

- de porter une attention particulière à ce que ces sites ne génèrent pas de confit d'usage et fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère ;
- de s'assurer des dispositions prévues localement concernant l'implantation des installations et la vocation des projets de remise en état des sites en fin d'exploitation ;