

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord-Ouest Vendée



Communauté de Communes de L'Île de Noirmoutier

CONTEXTE

Le SCoT a été approuvé le 18 décembre 2019. Il couvre le territoire de trois EPCI : Challans Gois Communauté, l'île de Noirmoutier et Océan-Marais-de-Monts regroupant 20 communes pour environ 75 000 habitants.

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Le SCoT du Nord-Ouest Vendée a pour but d'organiser l'aménagement du territoire, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il s'articule autour de deux objectifs majeurs : une meilleure structuration du territoire pour harmoniser l'aménagement et une réelle prise en compte du Grenelle de l'Environnement pour une qualité de vie préservée.

Le SCoT fixe un objectif de croissance de la population : 84 500 habitants à 2030, ce qui correspond à un accroissement annuel passant progressivement de + 1 à + 0,7%, avec une moyenne 2015/2030 de + 0,8 %, soit + 680 habitants par an.

Cet objectif global d'évolution de la population nécessitera la construction d'environ 920 logements par an pour la même période (2015/2030), dont 100 par an pour la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier. Cet objectif est inférieur à ce qui a été constaté sur le long terme, en cohérence avec les objectifs démographiques. Ces objectifs résidentiels s'inscrivent dans une gestion responsable de la consommation d'espace, à l'échelle du SCoT, permettant l'évolution résidentielle, économique et sociale du territoire.

A ce titre, le PADD définit le développement qualitatif de l'habitat comme une des conditions de la croissance. A cet effet, deux axes sont mis en exergue :

○ **Une organisation de l'accessibilité au logement et du parcours résidentiel des habitants**

Dans ce cadre, le SCOT se fixe un objectif de diversité :

- Des formes urbaines ;
- De typologies de logements (taille) ;
- Et de gamme de prix (accession sociale à la propriété, logements locatifs, logements à prix maîtrisés) en s'appuyant notamment sur les politiques actuelles en termes de lotissements communaux, et en intégrant les obligations légales de production de logements locatifs sociaux.

Cette politique se doublera d'actions de réhabilitation et d'un encouragement à la remise sur le marché des logements vacants.

○ **Une qualité en hausse de l'aménagement et de l'architecture**

Cela passera notamment par :

- Un objectif de limitation de la consommation d'énergie par un développement des opérations de réhabilitation et de mise aux normes énergétiques, y compris, compte tenu de la date de construction, pour ce qui concerne le bâti touristique ;
- Une intégration paysagère plus qualitative pour lutter contre la banalisation ;
- Des développements résidentiels en lien avec les espaces déjà urbanisés pour limiter le mitage agricole, et faciliter l'accès aux commerces de centre-bourg – et maintenir ce faisant leur viabilité.

Le Document d'Orientation prévoit par ailleurs les orientations suivantes :

○ **Organiser le logement des travailleurs saisonniers :**

Cette problématique est notamment prise en compte dans les programmes locaux de l'habitat et par des actions réalisées par les Communautés de Communes ou les communes, en lien avec le Conseil Départemental de la Vendée :

- Le PLH de la CC Océan Marais de Monts prévoit des primes et subventions aux propriétaires, en contrepartie d'une location à des travailleurs saisonniers pendant une période estivale élargie ;
- Le PLH de Challans Gois Communauté prévoit également des actions spécifiques concernant le logement des saisonniers. De plus, la CC entend adhérer au programme départemental d'aide aux travaux réalisés par des particuliers pour créer un logement locatif à destination des travailleurs saisonniers, assurer la promotion du nouveau bail mobilités, participation, si cette action se concrétise, à la plate-forme de location de meublés par l'ADIL ;
- La CC de l'Île de Noirmoutier a édité un guide du saisonnier, et coopère avec l'ADIL pour le logement des saisonniers.

Depuis l'adoption du SCoT, la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier a adopté son PLH dont une des orientations stratégiques est de renforcer le locatif jeunes actifs et saisonniers, via trois actions principales : favoriser la location intergénérationnelle et chez l'habitat, créer une nouvelle structure d'hébergement collectif et mobiliser le parc existant pour accroître le locatif privé.

○ **Réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES :**

Dans un objectif d'efficacité énergétique, les communes encourageront les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui intègrent désormais une forte composante énergétique.

