



REÇU  
- 4 DEC. 2014  
SIP ROCHEFORT

Schéma de Cohérence Territoriale  
de la  
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

## Document 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SCoT	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	15/11/2002	08/12/2006	25/09/2007
Révision	25/09/2007		
Modification n°1	18/10/2013		20/10/2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) du 20 octobre 2014, approuvant la procédure de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

(signature et tampon)

(visa de la Sous-préfecture)

  
Jean-Pierre TALLIEU  
Président de la CARA



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
------------------------	----------

<b>INTRODUCTION : RAPPEL DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC ET PROJET DE TERRITOIRE .....</b>	<b>4</b>
--	----------

Un territoire attractif mais fragile .....4

Une économie spatialisée, territorialisée ..... 5

Démographie / Habitat / Urbanisme : des disparités territoriales ..... 5

<b>I. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DYNAMIQUE MAITRISE AU SERVICE DE L'EQUILIBRE SOCIAL .....</b>	<b>7</b>
---	----------

I.1. Faire évoluer la forme urbaine : organiser, qualifier, programmer ..... 7

I.2. Diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours  
résidentiels et l'équité sociale ..... 8

I.3. Adapter les outils aux évolutions de l'offre et de la demande ..... 9

<b>II. STRUCTURER LE TERRITOIRE POUR PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>11</b>
---	-----------

II.1. Anticiper les besoins en équipements de superstructure, réserver les  
emprises ..... 11

II.2 Assurer la circulation des biens et des personnes ..... 11

II.3 Accompagner le vieillissement de la population en créant des  
structures, équipements et services répondant à leurs besoins ..... 11

II.4 Renforcer et développer les zones d'activités commerciales pour  
répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor et  
favoriser l'implantation des commerces et services dans les  
communes rurales du Sud-Est ..... 11

<b>III. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, FERMENT DU DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>20</b>
--	-----------

III.1. Valoriser le patrimoine agricole, urbain et paysager ..... 20

III.2 Préserver les espaces sensibles ..... 20

III.3 Protéger l'environnement de la pollution et des risques naturels  
tout en laissant les espaces accessibles ..... 20

III.4 Développer des énergies respectueuses de l'environnement..... 21

## **Préambule**

Prolongeant le diagnostic qui a permis d'identifier les forces, les faiblesses, les opportunités, les menaces et les enjeux du territoire du Pays Royannais, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les grandes orientations d'aménagement des élus du territoire.

Il s'agit de présenter, de façon transversale, le Projet de Territoire. Il expose des objectifs politiques et non des outils techniques, qui seront définis par la suite dans le document d'orientations.

### **Qu'est-ce qu'un PADD ?**

Le SCoT est le schéma de référence pour l'ensemble des documents d'urbanisme applicables sur le territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Mer, les Cartes Communales, le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacements Urbains, le Schéma de Développement Commercial, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'État, ainsi que les projets soumis à une autorisation d'urbanisme commercial doivent être compatibles avec les dispositions des SCoT.

Pivot du Schéma de Cohérence Territoriale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le socle sur lequel repose le document d'orientations, sous l'éclairage des constats apportés par le diagnostic. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer l'intérêt intercommunautaire.

Projet politique et évolutif qui prend en compte les besoins des générations futures, il suppose une forte implication des élus pour orienter, décider et « dessiner » leur projet.

Il précise les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile, notamment.

Le PADD doit veiller à :

- articuler une vision à long terme avec des actions à plus court terme,
- construire le projet en associant approche globale et locale,
- considérer l'économie, le social, l'environnement à travers une démarche transversale,
- confronter les orientations de chacun par une approche spatiale.

Toutes les composantes du territoire étant interdépendantes, procéder à une sectorisation serait une erreur : la vie sociale, l'économie et l'environnement sont intimement liés. L'évolution du territoire doit être envisagée dans sa globalité pour atteindre l'équilibre garant d'un développement durable.

Ainsi, il est important de comprendre que des mesures économiques peuvent avoir une influence sur la vie sociale ou l'environnement, et vice-versa.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se construit par rapport aux prescriptions législatives, loi S.R.U. -Solidarité et Renouvellement Urbains- du 13 décembre 2000 et loi U.H. -Urbanisme et Habitat- du 2 juillet 2003. Pour élaborer le PADD, il est nécessaire de prendre en compte les données externes, les opportunités et menaces du contexte local ainsi que les constats et enjeux révélés dans le diagnostic.

## ***Introduction : Rappel des enseignements du diagnostic et projet de territoire***

À partir d'une analyse systémique, le diagnostic a mis en exergue les atouts et faiblesses du territoire et a permis d'en dégager les enjeux. Trois grandes problématiques ont ainsi été déclinées :

### **Un territoire attractif mais fragile**

Le Pays Royannais bénéficie d'un positionnement géographique qui lui a permis de se développer économiquement (économie touristique) et démographiquement. Il a également su fédérer les énergies et les projets pour construire un développement intercommunal cohérent et tirer parti de sa proximité avec des centres urbains importants et dynamiques (Rochefort, La Rochelle, Bordeaux, ...). Son environnement naturel exceptionnel, marqué par la présence de nombreux espaces remarquables (le littoral, la Seudre, les marais) renforce son attractivité.

Néanmoins, il semble aujourd'hui que le pouvoir d'attraction du Pays Royannais puisse être remis en cause par une accessibilité jugée insuffisante mais également par les menaces qui pèsent sur l'environnement et les paysages. La gestion des eaux usées et pluviales, la pression urbaine et économique, l'augmentation des prix du foncier, ... sont autant de phénomènes qui menacent les équilibres en présence et peuvent porter préjudice à terme au territoire et à ses habitants.

### Les enjeux :

#### *~ Attractivité du territoire :*

- Une accessibilité à renforcer et à améliorer,
- Des échanges et des projets avec les territoires environnants à développer.

#### *~ Développement :*

- De nouvelles infrastructures d'épuration des eaux usées à mettre en place pour accompagner le développement urbain notamment en période estivale,
- Des dispositifs de traitement et de régulation des eaux pluviales à créer,
- Des réseaux d'eau potable à renforcer afin de garantir l'approvisionnement,
- Des espaces sensibles et remarquables à préserver et valoriser (sans en exclure les activités humaines),
- Des contraintes liées aux risques naturels à intégrer dans les projets d'aménagement.

## **Une économie spatialisée, territorialisée**

Le positionnement géographique et l'environnement ont offert au territoire des conditions favorables au développement économique. Ainsi, l'agriculture et la conchyliculture qui se sont développées initialement gardent encore aujourd'hui une place importante dans l'économie locale. Le tourisme balnéaire, très dynamique, a entraîné le développement d'activités commerciales et artisanales nombreuses.

Cependant ce développement a généré des déséquilibres : l'espace littoral et l'axe Royan-Saujon se sont fortement développés au détriment de « l'arrière-pays » plus rural. On assiste ainsi à une concentration de l'activité sur les espaces agglomérés de Royan et sur la côte. De même, l'économie s'est fortement spécialisée dans des secteurs où la pérennité des entreprises n'est pas assurée, car fortement dépendante de la demande estivale. Le tissu important des petites entreprises qui forment l'essentiel de l'économie locale est donc fragilisé. Enfin, l'agriculture se trouve menacée par une pression urbaine croissante liée en grande partie au développement touristique. Les enjeux économiques identifiés sont les suivants :

~ *Rééquilibrer territorialement le développement économique :*

- Des services et commerces à développer dans les pôles d'équilibre,
- De nouvelles zones d'activités à implanter sur l'ensemble du territoire,
- Des réserves foncières à créer,
- Des communes rurales à accompagner afin de maintenir quelques commerces et services de proximité.

~ *Consolider le tissu économique :*

- Des activités économiques à diversifier, soutenir les P.M.E., offrir des formations adaptées aux besoins locaux,
- Un équilibre entre le développement touristique et la préservation de l'environnement à définir.

~ *Préserver et valoriser l'activité agricole :*

- Maintenir les activités en leur donnant les moyens de se moderniser,
- Favoriser la diversification vers le tourisme vert.

## **Démographie / Habitat / Urbanisme : des disparités territoriales**

Le territoire est caractérisé par une forte croissance démographique, principalement liée à un apport migratoire important. Depuis quelques années la croissance urbaine se concentre principalement sur la zone littorale et dans les espaces agglomérés de Royan. La faiblesse de l'offre locative et sociale, associée au développement conséquent des résidences secondaires, génère des déséquilibres sociaux.

Ceci s'accompagne d'un étalement urbain de plus en plus important : la spécialisation des zones périphériques en zones économiques, d'une part, et résidentielles, d'autre part, entraîne un accroissement des déplacements domicile-travail et un encombrement progressif de certains axes, notamment au nord de Royan. Les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic sont les suivants :

~ *Contrôler l'urbanisation* :

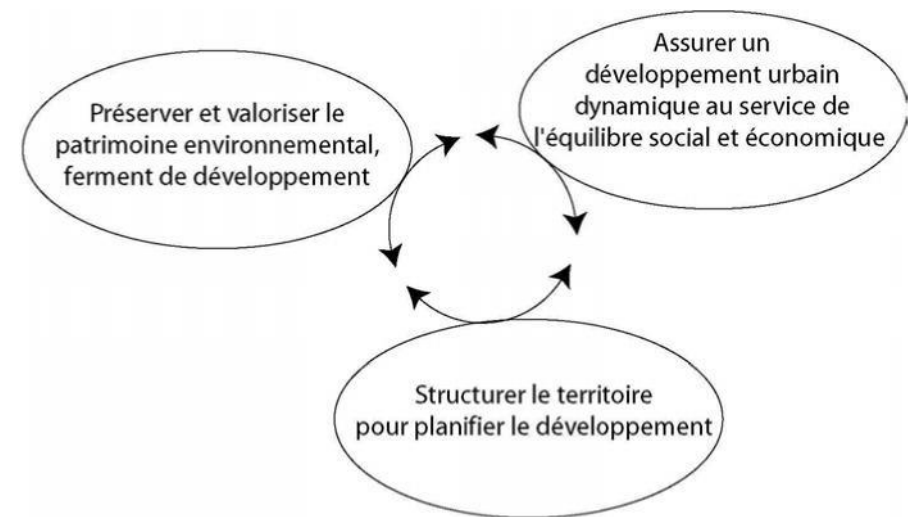
- Un étalement urbain à maîtriser en privilégiant le développement autour des bourgs et hameaux,
- Une offre en logements à diversifier, tant en terme de typologie (taille des logements), qu'en terme de statut d'occupation (locatif, locatif social, privé, ...) sur l'ensemble du territoire,
- Une offre en logements à destination des populations spécifiques (saisonniers, personnes âgées, gens du voyage,...) à développer,
- Un développement des services à la personne, des commerces de proximité et équipements à favoriser sur l'ensemble du territoire (personnes âgées, enfants en bas âges, ...),
- Des zones à enjeux en terme foncier à définir.

~ *Adapter les transports* :

- Des modes de déplacement alternatifs aux véhicules particuliers à favoriser : développer les transports en commun et l'intermodalité,
- Traversée de certains bourgs à sécuriser,
- Une logique de circulation sur le Pays Royannais à organiser (pistes de réflexion : provoquer un éclatement des flux de la RN 150 à Saujon et aménager quelques tronçons en vue d'assurer des circulations plus fluides)
- Réglementer plus strictement le stationnement le long de la D 25 sur la côte (réalisation de nouveaux parcs de stationnement).
- Créer de nouveaux barreaux de liaison au cœur de la Presqu'île d'Arvert afin d'accroître la sécurité et de fluidifier

les déplacements, notamment en période estivale.

Après validation de ce diagnostic, des réunions de travail avec les élus du territoire et les personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du SCoT ont eu lieu pour construire le projet de territoire. Ces concertations et débats ont abouti à la définition de trois grands axes, piliers du développement. Ceux-ci ne sont pas déclinés par ordre d'importance mais de manière systémique afin de mettre en évidence les liens entre les sphères sociales, économiques, environnementales. Le projet peut se décliner de la manière suivante :



## ***I. Assurer un développement urbain dynamique maîtrisé au service de l'équilibre social***

Le territoire du SCoT a connu une forte croissance démographique ces dernières années qui, au regard de la pression foncière et immobilière enregistrée récemment, va se prolonger à court et moyen terme. Un des objectifs majeurs du SCoT est d'accompagner ce phénomène en assurant les conditions d'un développement urbain équilibré et respectueux des équilibres sociaux.

### **I.I Faire évoluer la forme urbaine : organiser, qualifier, programmer**

Le territoire souffre aujourd'hui d'un certain déséquilibre en terme de développement urbain. Ainsi, alors que la Presqu'île et l'agglomération restent particulièrement attractives, le secteur Sud-Est commence seulement depuis quelques années à attirer de nouvelles familles en quête d'espace à des prix plus conformes à leurs ressources. Des déséquilibres en termes de services, d'équipements ou encore de commerces demeurent entre les communes littorales, périurbaines et rurales.

L'étalement urbain conséquent, la perte d'identité des formes urbaines traditionnelles, la pression foncière croissante qui rend difficile le maintien des jeunes actifs et des populations aux revenus modestes, ... sont autant de conséquences qui amènent aujourd'hui les acteurs locaux à réagir.

Plusieurs axes de travail ont été définis pour organiser le développement de l'agglomération au cours des prochaines années.

Donner de l'épaisseur aux bourgs et hameaux en favorisant la mixité de forme et de fonction :

*Il s'agira de contrôler l'étalement urbain et de gérer le foncier disponible en optant pour un développement plus structuré autour des bourgs existants tout en limitant le développement urbain linéaire le long des voies de liaison. Par ailleurs, les outils de programmation et d'organisation du développement devront respecter le principe du développement économe en espace (recherche de densités différenciées, développement de l'habitat intermédiaire). Les secteurs déjà urbanisés pourront, dans la mesure du possible, faire l'objet d'opérations de renouvellement (réhabilitations, opérations « cœur de village ») et pourront le cas échéant être densifiés.*

Programmer le développement urbain sur les secteurs présentant de fortes potentialités (assurer une croissance constante) :

*Il s'agira de favoriser le développement de l'urbanisation des secteurs qui sont ou peuvent être facilement accessibles par les moyens de communication. Notons que le Sud du territoire, qui bénéficie de ressources foncières importantes ainsi que d'un potentiel d'attraction non négligeable, est un secteur qui mérite d'être développé modérément dans un premier temps, afin de préparer l'accueil de nouveaux habitants. Sur ces communes, il est nécessaire d'organiser la croissance en anticipant le développement (mise en place des équipements et services nécessaires à la population).*

Constituer des réserves foncières afin de garantir les parcours résidentiels et de programmer le développement :

*L'accroissement rapide des valeurs foncières et la raréfaction de l'offre, notamment dans le nord du territoire (La Tremblade, Les Mathes,...) et au cœur de l'agglomération Royannaise, rendent de plus en plus difficiles les opérations immobilières (locatives ou en accession, privées ou publiques) qui sont pourtant essentielles pour accompagner la création d'emplois et loger les jeunes actifs. Il semble ainsi nécessaire de préparer, le plus en amont possible, les opérations d'urbanisme en créant des réserves foncières pour la réalisation de pôles d'urbanisation, d'équipements ou l'implantation d'activités économiques.*

Favoriser le développement à proximité des pôles d'emplois et de services (pôles d'équilibre) :

*Le territoire se structure autour d'un pôle attractif (Royan et son agglomération) et de pôles d'équilibre (La Tremblade, Cozes, Saujon) qui assurent le fonctionnement du territoire. Il est important de conserver cette organisation multipolaire en permettant aux services présents dans ces pôles de rester attractifs et en y favorisant le développement économique.*

## **I.2 Diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels et l'équité sociale**

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs carences au niveau de l'offre en logements. Le manque de logements sociaux, la prééminence de l'habitat individuel, l'augmentation des coûts du foncier... ne favorisent pas l'équité sociale et ne permettent plus de garantir des parcours résidentiels satisfaisants. Plusieurs axes de travail ont été retenus pour limiter ces phénomènes et, si possible, inverser ces tendances.

Accompagner le développement des espaces économiques de programmes de logements afin de ne pas dissocier les fonctions économiques et résidentielles :

*Les outils de programmation et de développement urbains devront veiller à limiter le développement de quartiers monofonctionnels et encourager la présence simultanée d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements au sein d'un même secteur urbanisé de grande dimension.*

Concentrer l'effort de développement urbain sur la population active et les familles en leur offrant des logements adaptés (typologie, prix, ...) :

*Dans la partie Nord du territoire et dans l'agglomération Royannaise, la pression foncière et immobilière constatée depuis quelques années pénalisent l'installation des jeunes actifs. Par ailleurs, l'offre locative privée et publique est insuffisante pour répondre aux besoins de la population, ce qui peut avoir un impact fort sur le dynamisme du territoire. Ces secteurs sont en proie à une spécialisation socio-spatiale avec un développement de plus en plus porté sur les ménages à forts revenus (résidents alternés, retraités, ...). Une politique spécifique doit donc être menée pour attirer à nouveaux les actifs et garantir la mixité et l'équité sociale sur toutes les zones urbaines du Pays Royannais.*

Développer le parc de logements à caractère social et les logements adaptés aux populations spécifiques (saisonniers, personnes âgées,...) sur l'ensemble du territoire en concentrant l'effort, dans un premier temps, sur les secteurs les mieux équipés et desservis.

*Les logements sociaux sont aujourd'hui fortement concentrés à Royan. S'il convient de renforcer cette offre dans les zones urbaines bien desservies et disposant d'équipements, il convient également de rééquilibrer l'offre au niveau territorial en évitant la concentration du logement social.*

*De même, les logements pour les travailleurs saisonniers sont insuffisants compte tenu de la demande. Des programmes de logements à destination de ces populations devront être engagés notamment dans les stations balnéaires où l'activité saisonnière est très importante.*

*Enfin, la population sur le territoire est vieillissante. Ce phénomène est aggravé par l'arrivée récente de nombreux retraités. Les besoins en matière d'accueil de personnes âgées devront être anticipés. Ainsi, la construction de logements de petites tailles près des lieux de services (bourgs, pôles d'équilibre) semble nécessaire.*



### **I.3 Adapter les outils aux évolutions de l'offre et de la demande**

L'économie Royannaise se fonde sur l'activité touristique. Celle-ci se caractérise par des installations de capacité conséquente (campings principalement) destinées à accueillir une population touristique très importante. Depuis quelques années, la demande touristique connaît une mutation importante. La qualité des installations et leur insertion paysagère sont devenues primordiales, des aménagements spécifiques sont à prévoir. Les activités ostréicoles et halieutiques participent à l'image de marque du territoire et devront également faire l'objet d'aménagements (modernisation pour répondre notamment aux nouvelles exigences qualitatives de la demande).

Moderniser les outils de production ostréicole (bâtiments, accès terrestres motorisés, ...) et adapter les relais terrestres pour assurer la vente des produits de la pêche locale ;

*La production ostréicole se modernise depuis plusieurs décennies mais les réglementations qui s'appliquent, notamment sur les marais ostréicoles, ne permettent pas toujours la modernisation des outils de production. Le SCoT doit veiller à assurer un développement cohérent des exploitations.*

Développer la plaisance (capacité d'accueil et animation) ;

*Les activités de plaisance méritent d'être développées sur l'ensemble du Pays Royannais. La demande d'anneaux est importante mais les possibilités de création ou d'extension de ports sont très limitées sur le territoire. Les quelques sites où il est possible de développer les activités de plaisance méritent d'être aménagés.*

Privilégier la qualité des infrastructures touristiques à la quantité (monter en gamme et mieux insérer les équipements dans leur environnement) ;

*Le développement touristique s'est jusqu'alors principalement porté sur le tourisme familial estival en hébergements légers. Les évolutions de la demande ont généré le développement de nouvelles formes d'hébergement (bungalows, chalets,...) qui ne sont pas toujours bien intégrés dans le paysage. Une meilleure insertion des structures de loisirs et d'hébergement dans leur environnement est nécessaire pour véhiculer une image de qualité, ferment du développement.*

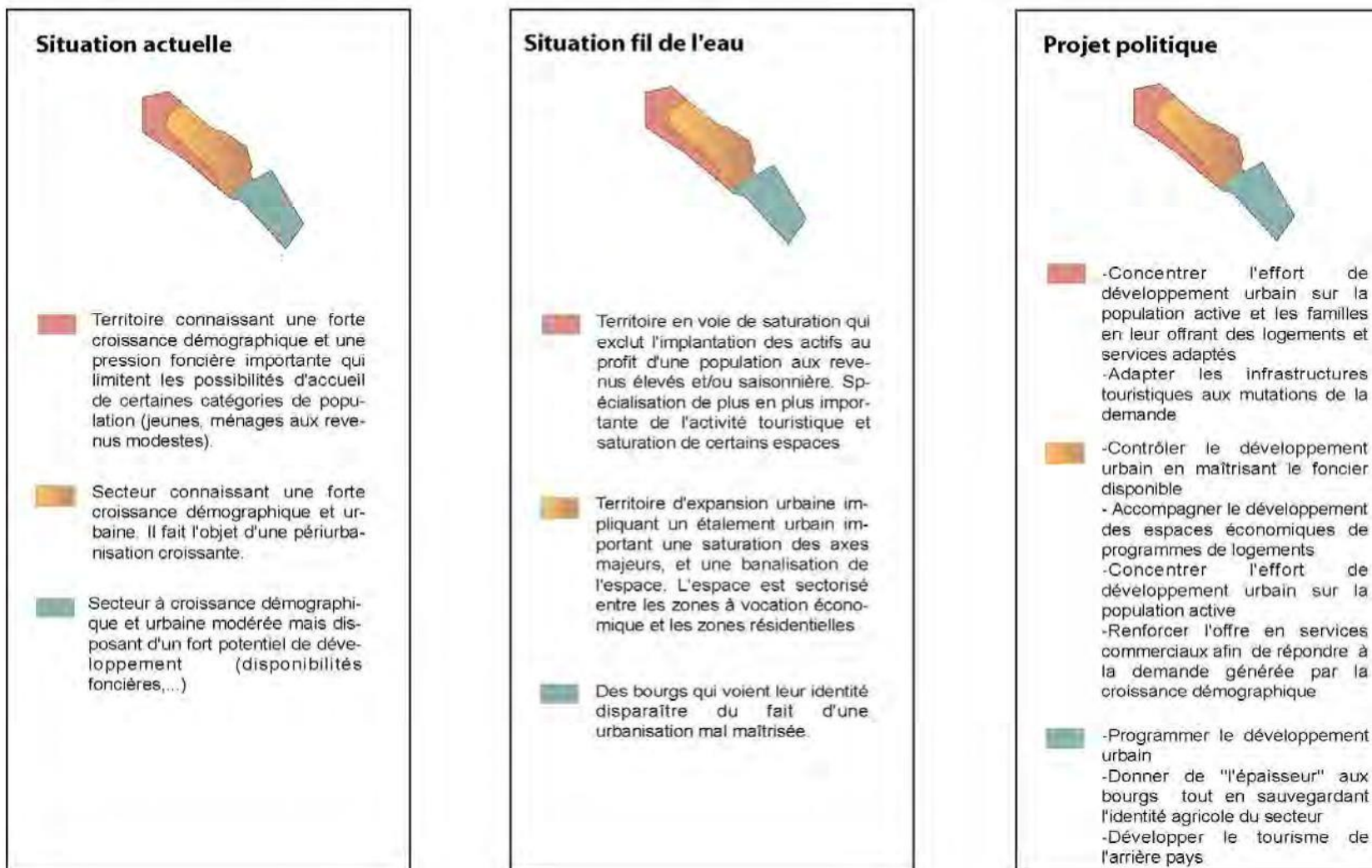
Développer les infrastructures d'accueil d'entreprises de qualité ;

*Le développement économique a été, jusqu'à ces dernières années, l'œuvre des communes. La Communauté d'Agglomération ayant acquis la compétence « développement économique », il semble intéressant de mutualiser les moyens pour développer des zones d'activités de qualité sur quelques secteurs stratégiques. Les principaux secteurs ouverts au développement économique de rang d'agglomération feront l'objet d'un chapitre particulier dans le Document D'orientations du présent Schéma de Cohérence Territoriale.*

Développer le tourisme dans l'arrière-pays en créant une véritable complémentarité avec le littoral (hébergements et équipements).

*Le développement touristique s'est jusqu'alors principalement développé sur le littoral. L'évolution de la demande, la raréfaction de l'offre, l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, ... sont autant de facteurs qui justifient la mise en place d'infrastructures d'hébergements et d'équipements dans l'arrière-pays, tourné vers un tourisme vert et culturel (maison du pineau, route des moulins,...).*

## Assurer un développement urbain dynamique maîtrisé au service de l'équilibre social



## **II. Structurer le territoire pour planifier le développement**

La planification du développement passe par une anticipation des besoins et la mise en cohérence des structures existantes. La croissance démographique, le vieillissement de la population, ... vont entraîner l'apparition de nouveaux besoins, en termes d'aménagement et d'équipements auxquels le territoire devra répondre.

La programmation et la structuration des équipements représentent un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire. Leur développement est affirmé comme un objectif fort.

### **II.1 Anticiper les besoins en équipements de superstructure, réserver les emprises (solidarité financière nécessaire à l'échelle de l'agglomération) :**

La croissance démographique et urbaine va nécessiter des infrastructures de plus en plus performantes pour assurer à la population un niveau de services suffisant. Ces équipements devront également être en mesure de répondre aux besoins exprimés par la population permanente et estivale et assurer un développement respectueux de l'environnement, notamment en termes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

### **II.2 Assurer la circulation des biens et des personnes**

La croissance démographique et urbaine, notamment du secteur de la Presqu'île d'Arvert, nécessite une réorganisation des déplacements à l'échelle du territoire et la création de nouvelles liaisons. La création de la déviation de Dirée, l'éclatement des flux à Saujon ou encore la création d'une piste cyclable entre le secteur de La Fouasse et la Côte Sauvage,... sont autant de projets structurants pour l'avenir du territoire.

### **II.3 Accompagner le vieillissement de la population en créant des structures, équipements et services répondant à leurs besoins :**

Le vieillissement de la population entraînera une hausse des besoins en termes de services (portage des repas, aide à domicile, ...). De même, des structures et logements spécialisés devront être mis en place (le nombre de lits en maisons de retraite est déjà inférieur aux besoins).

### **II.4 Renforcer et développer les zones d'activités commerciales pour répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor et favoriser l'implantation des commerces et services dans les communes rurales du Sud-Est (préparer le développement) :**

Avec une croissance démographique continue, les besoins en activité commerciale sont de plus en plus importants. Le développement de l'activité est donc nécessaire pour assurer l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, l'offre commerciale dans les communes rurales mérite d'être étoffée afin de ne pas déstructurer la répartition géographique des services au niveau de l'agglomération. Les opérations de renouvellement commercial pourront être encouragées.

## Les objectifs du Projet d'Aménagement Commercial Durable et la stratégie commerciale

Le Projet d'Aménagement Commercial Durable (PACD) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'attache à définir une stratégie de développement commercial, qui s'appuie sur des réflexions partagées et des enjeux communs identifiés lors de l'état des lieux de l'organisation et de l'armature commerciale.

### Des réflexions partagées en réponse aux enjeux identifiés préalablement

Avant l'élaboration et la formulation de la stratégie commerciale, les questionnements suivants ont été abordés ; ces interrogations résultent de l'identification des enjeux :

- **Quel rôle commercial donner au territoire (échelle supra-territoriale)** : maintenir un rôle local de réponse prioritaire aux besoins des ménages du territoire ? Rayonner davantage vers l'extérieur à travers des projets majeurs ?
- **Quelle logique d'évolution commerciale privilégier** : favoriser un développement quantitatif ? Prioriser une requalification de l'armature commerciale ? Rechercher une diversification des pôles commerciaux ? Rechercher un rééquilibrage territorial en termes de fonction commerciale et de couverture des besoins ?
- **Quelles vocations respectives des pôles commerciaux** : quelle évolution de la hiérarchie commerciale actuelle ? Quelles complémentarités entre pôles commerciaux actuels et futurs ?
- **Quelle articulation entre le commerce et les autres fonctions urbaines** : quelles localisations préférentielles des activités ?

Comment favoriser « l'urbanité » et la fonction majeure des commerces sur l'animation urbaine / villageoise ?

- **Quelle approche durable du commerce** : comment intégrer les équipements commerciaux dans leur environnement paysager et urbain ? Quelle approche rationnelle du foncier pour optimiser voire limiter la consommation d'espace ? Comment articuler les implantations commerciales avec les différents modes de desserte ? Comment améliorer la performance environnementale des projets commerciaux ?

### Le cadre du Projet d'Aménagement Commercial Durable

Forts de ces réflexions et des constats réalisés lors du diagnostic, la stratégie commerciale et les objectifs en matière d'organisation et de développement commercial seront déclinés à différentes échelles territoriales :

#### ① Échelle supra-territoriale

Il s'agit de définir les objectifs en matière de positionnement et de rayonnement commercial du territoire du SCoT de l'Agglomération Royan Atlantique dans un environnement géographique plus large.

Il s'agira donc de tenir compte des territoires voisins quant aux projets à vocation exceptionnelle, dont les impacts vont dépasser le simple cadre du SCoT.

#### ② Échelle du SCoT

Le commerce futur doit mieux répondre aux besoins actuels et à venir des consommateurs et aux exigences de développement durable.

Il s'agit de favoriser une armature commerciale hiérarchisée et équilibrée, en privilégiant les complémentarités au sein et entre les bassins de vie.

Ainsi, le Projet d'Aménagement Commercial Durable définit l'évolution de cette hiérarchie commerciale et notamment :

- le niveau d'envergure des développements futurs sur chaque polarité, en matière de zone d'influence (offre rayonnant à l'échelle de la commune, du bassin de vie ou du SCoT),
- les typologies de développement souhaitées sur chaque polarité, en lien avec les besoins auxquels les commerces pourront répondre.

### ③ Échelle de la polarité

L'enjeu consiste à favoriser les projets commerciaux à l'échelle de la ville afin de maintenir les fonctions centrales des cœurs de ville, des bourgs ou des quartiers, dont le commerce est une composante essentielle en termes d'animation et de desserte de proximité.

La préservation et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités (centres villes, centres bourgs et quartiers) constituent également des critères prépondérants pour l'élaboration du Document d'Aménagement Commercial.

Le Document d'Aménagement Commercial définit les localisations préférentielles d'implantation des activités commerciales et leur lien avec les autres fonctions urbaines. Il définit également les complémentarités à développer entre localisations périphériques et localisations centrales.

### ④ Échelle du pôle commercial

La qualité et l'intégration des équipements commerciaux dans leur environnement doivent être recherchées, en particulier pour les équipements commerciaux périphériques.

Le Document d'Aménagement Commercial définit les conditions d'implantation des projets commerciaux, respectueuses du développement durable : intégration paysagère et urbaine, consommation foncière, desserte en transport en commun et modes doux, gestion des ressources et préservation de l'environnement...

## **Une stratégie commerciale pour le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**

S'inscrivant dans le cadre de réflexion défini précédemment et au regard des problématiques et des enjeux identifiés lors du diagnostic, le Projet d'Aménagement Commercial Durable du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique vise à développer une armature commerciale équilibrée et hiérarchisée en cohérence avec l'armature urbaine.

Ainsi, le Projet d'Aménagement Commercial Durable de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'attache à définir une stratégie de développement durable en matière de développement commercial qui s'articule autour de quatre objectifs complémentaires :

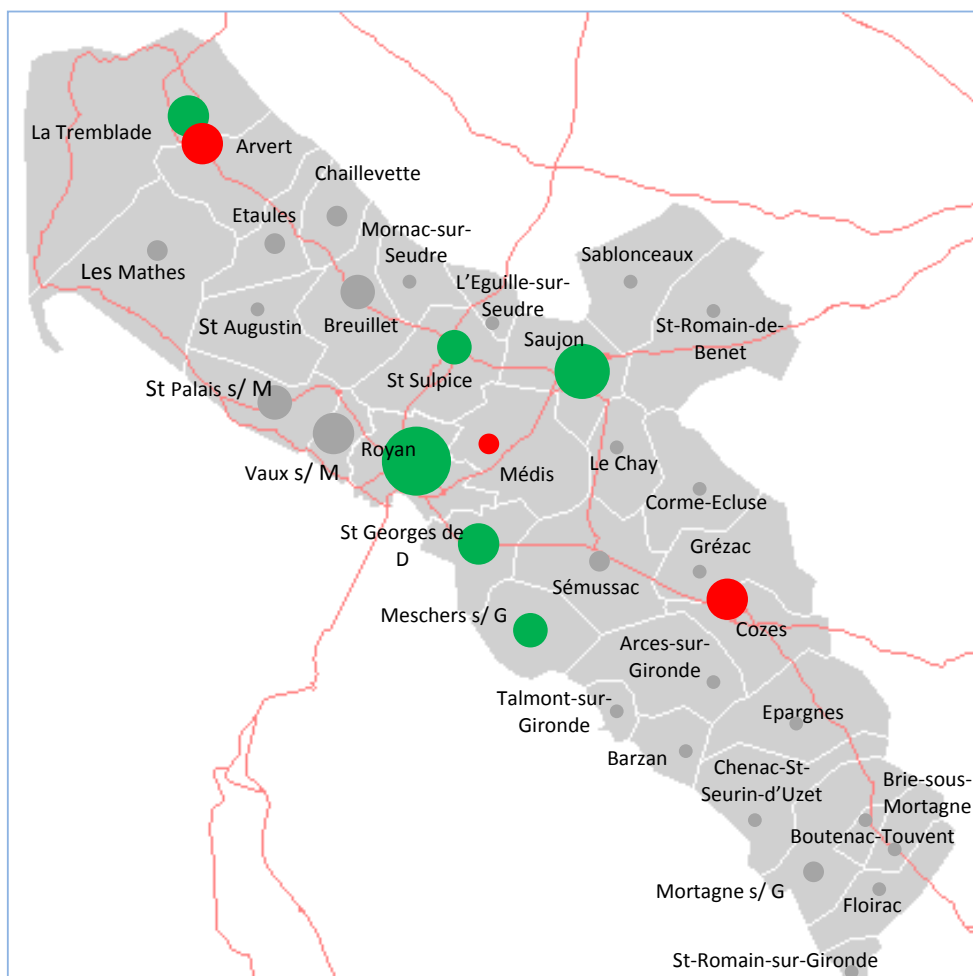
- Consolider le rayonnement commercial du territoire et principalement du cœur d'agglomération vis-à-vis des territoires limitrophes<sup>1</sup> et des secteurs éloignés du cœur d'agglomération, sans toutefois déséquilibrer l'organisation commerciale multipolaire existante.
- Renforcer les complémentarités et les équilibres entre les polarités au sein de chaque bassin de vie : favoriser un rééquilibrage entre les polarités commerciales de même niveau et entre les bassins de vie et répondre aux besoins de consommation induits par une croissance démographique prévisible à horizon 2020 sur l'ensemble du territoire.
- Maintenir l'attractivité et une desserte commerciale au cœur des centralités (centres villes et centres bourgs) et du tissu urbain mixte (quartier) : renforcer la réponse aux besoins réguliers pour favoriser les logiques de proximité, rapprocher les équipements commerciaux des lieux d'habitat pour les besoins courants, structurer les bassins de vie locaux.

<sup>1</sup> Pour rappel le taux d'évasion globale est de 15% et concerne principalement les achats occasionnels légers et exceptionnels avec comme destination d'évasion privilégiée la ville de Saintes et une part importante d'évasion constatée en vente à distance et en diffus.

- Opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement : maîtriser l'impact des équipements commerciaux sur leur environnement, maîtriser la localisation, le dimensionnement et l'intégration des projets commerciaux.

### La déclinaison de la stratégie commerciale

Afin d'atteindre ces objectifs d'organisation et de développement pour le territoire, la stratégie commerciale du DAC s'attache à faire évoluer l'armature commerciale actuelle, en cohérence avec l'armature urbaine définie dans le SCoT.



### Armature commerciale à horizon 2020

#### Légende

	Confortement	Amélioration de l'existant : requalification des pôles existants et accueil ciblé de nouvelles activités pour renforcer les fonctions commerciales actuelles
	Développement	Diversification de l'offre vers des fonctions inexistantes sur le pôle

#### Objectif 1: consolider le rayonnement commercial du cœur d'agglomération

Caractérisée par une offre commerciale dense, diversifiée et attractive tant en grandes surfaces qu'en commerces traditionnels, la ville centre de Royan présente toutes les caractéristiques d'un pôle majeur.

En effet, cette polarité dispose d'une offre commerciale intéressante, d'un plancher commercial important, d'une profondeur commerciale marquée, en périphérie notamment, et d'un volume d'activités élevé.

Par ailleurs, au vu de sa composition et de sa diversité actuelle, la polarité commerciale de Val Lumière (Vaux-sur-Mer) ne présente pas, à l'heure actuelle, toutes les caractéristiques pour être un véritable pôle majeur. Toutefois, il est à noter qu'il s'agit d'un pôle relativement récent (moins de 5 années) et qui est encore en phase de développement. Une extension est d'ailleurs pressentie à moyen – long terme (secteur Val Lumière 3).

Malgré cette armature commerciale dense et variée sur les principales polarités de Royan et Vaux sur Mer, le diagnostic a mis en évidence un niveau d'évasion élevé hors du territoire pour les achats exceptionnels et occasionnels légers. Ces évactions sont principalement orientées vers le pôle extérieur de Saintes.

Ainsi, ce premier objectif énoncé dans le Projet d'Aménagement Commercial Durable du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique vise à affirmer le rayonnement commercial du cœur d'agglomération à l'échelle du territoire et dans un environnement géographique plus large en :

- renforçant les emprises commerciales sur les secteurs géographiques les plus éloignés.
- consolidant et en ancrant la zone de chalandise actuelle.
- apportant une réponse quantitative et qualitative aux besoins de consommation de la population existante non satisfaits aujourd'hui et à venir.

Par conséquent, cette ambition se traduit en termes de développement commercial de la manière suivante :

#### Centre-ville de Royan (Commune de Royan)

L'objectif principal ici consiste à renforcer l'attractivité commerciale en assurant une diversification et un développement qualitatif de l'offre commerciale à destination de toute la clientèle (résidents, actifs, touristes saisonniers et résidents secondaires) :

- consolider et requalifier le linéaire marchand et le plateau piétonnier.
- assurer un développement quantitatif et qualitatif par une modernisation de l'offre existante en réponse aux caractéristiques de la clientèle résidente, active et touristique, aux nouveaux comportements de consommation et aux besoins de consommation aujourd'hui non satisfaits : nouveaux concepts et enseignes, diversité des formes de vente et des circuits de distribution, valorisation des linéaires marchands,...

#### Royan 2 (Commune de Royan) et la ZAC de Belmont (Commune de Médis)

Implantée en linéaire d'un axe routier important du territoire, cette polarité commerciale majeure du territoire est caractérisée par une organisation

qualitative peu satisfaisante et peu valorisante, tant du point de vue de l'accessibilité, de l'organisation interne qu'en termes de valorisation paysagère.

Le développement de la zone vers la ZAC de Belmont, de l'autre côté de l'axe routier, créant ainsi une coupure urbaine et marchande forte, vient appuyer ces constats.

L'objectif ici consiste donc à maintenir l'attractivité du pôle de Royan 2 par :

- la mise en place d'une opération de requalification globale du pôle afin de favoriser la recommercialisation des friches existantes et de renforcer l'attractivité générale de la zone.
- l'amélioration de la lisibilité commerciale en façade et sur la ZAC de Belmont : faire émerger une seule polarité commerciale (liaisons visuelles, urbaines et liaisons douces entre ces deux espaces commerciaux).
- l'accessibilité multimodale au pôle.
- la valorisation paysagère et architecturale du pôle et des bâtiments dans une optique d'amélioration de l'entrée de ville.

Le développement commercial visé sur la ZAC de Belmont consiste à :

- renforcer l'offre pour des besoins répondant à des achats occasionnels et exceptionnels, ayant besoin d'espaces fonciers importants, tout en développant des complémentarités avec les pôles de Royan 2 et du centre-ville de Royan.
- permettre la modernisation d'enseignes existantes : transfert / extension, adaptation aux nouveaux comportements de consommation de la clientèle, diversification des formes de vente et circuits de distribution, prise en compte des considérations environnementales...

**Objectif 2 : renforcer les complémentarités et les équilibres entre les polarités au sein et entre chaque bassin de vie**

Bien qu'une armature commerciale existe sur chaque bassin de vie, le diagnostic a mis en évidence une forte dépendance du territoire vis-à-vis des commerces situés dans le cœur d'agglomération sur des achats quotidiens et réguliers. Cette dépendance génère ainsi des effets de concurrence interne au territoire, entre les polarités commerciales existantes pour des achats de proximité.

Visant un objectif de rapprochement des lieux de consommation et des lieux d'habitat, de rationalisation des déplacements et en cohérence avec l'armature urbaine, le Document d'Aménagement Commercial tend à un meilleur équilibre de l'offre commerciale à l'échelle du territoire et une desserte optimale des populations au sein de chaque bassin de vie.

Il s'agit notamment :

- d'apporter une réponse quantitative aux besoins de consommation actuels et à venir.
- de renforcer la lisibilité commerciale par et entre les bassins de vie en favorisant des complémentarités au regard de la hiérarchie commerciale, des rentabilités économiques des activités, de la taille de la zone d'influence commerciale et de la cohérence avec le SCoT.

Par conséquent, cette ambition se traduit en termes de développement commercial de la manière suivante :

Cozes

Améliorer la desserte commerciale sur les achats réguliers et hebdomadaires en respectant les équilibres existants avec les commerces de centralité. Améliorer, voire renforcer la desserte commerciale sur les achats occasionnels lourds.

La Tremblade / Arvert

Conforter la desserte commerciale de proximité en respectant les équilibres avec les centres villes et les commerces de périphérie par :

- une adaptation de l'offre pour des achats hebdomadaires et occasionnels lourds en réponse aux besoins de consommation aujourd'hui non satisfaits et aux évolutions démographiques à venir.
- un renforcement ponctuel de l'offre sur des achats occasionnels légers en priorisant les centres villes.

Saujon

Maintenir l'attractivité et conforter l'offre commerciale par un développement commercial limité en dehors du centre-ville et du tissu mixte urbain et par une amélioration de la lisibilité commerciale entre la périphérie et les quartiers. Cette phase de maintien / confortement de l'offre commerciale est indispensable pour améliorer la lisibilité de l'offre et l'équilibrer entre le centre et la périphérie.

A plus long terme (horizon 10 ans) et en fonction de l'évolution de la demande (croissance démographique notamment), les secteurs « Bois Blanc » (Médis) et « La Champagne » (Saujon) pourraient être renforcés.

Meschers-sur-Gironde

Améliorer la desserte commerciale pour des achats réguliers et hebdomadaires vis-à-vis de la clientèle résidente.

Optimiser la desserte commerciale existante pour des achats réguliers et hebdomadaires vis-à-vis de la clientèle résidente tout en maintenant des complémentarités étroites avec les commerces du centre bourg.

Saint-Georges-de-Didonne

Améliorer la desserte commerciale existante pour des achats réguliers et hebdomadaires vis-à-vis de la clientèle résidente.



### Saint-Sulpice-de-Royan

Veiller à ne pas déstructurer l'armature et l'organisation commerciale environnante. A cette fin, le SCoT distingue la zone dite « La Vaillante », à vocation exclusivement commerciale, et la zone dite « La Queue de l'Ane », qui accueille principalement des activités artisanales, industrielles et de services. Cette dernière ne correspond pas, au regard de sa configuration actuelle, à une zone d'aménagement commercial.

### **Objectif 3 : maintenir l'attractivité et une desserte commerciale au cœur des centralités et du tissu mixte urbain**

En réponse à un objectif de desserte optimale des populations et compte tenu du rôle de l'offre commerciale de proximité dans l'animation des centres villes et des centres bourgs, il s'agit ici de :

- garantir une structuration commerciale de proximité en s'appuyant sur les points de desserte existants.
- privilégier les développements commerciaux au cœur des centralités (centres villes et centres bourgs) et du tissu mixte urbain (quartier).
- renforcer la densité et la diversité commerciales au sein des centres villes et des centres bourgs.

Ainsi, l'ambition visée pour les centralités urbaines, y compris les quartiers et les faubourgs, et les centralités rurales consiste à :

- maintenir et renforcer le maillage des commerces de proximité sur l'ensemble du territoire afin d'assurer une desserte commerciale à proximité des densités de population et d'emploi, au cœur des enveloppes urbaines et dans les centralités.
- développer la mixité des fonctions et des usages (quartiers, faubourgs) au plus près des densités d'habitat et des emplois : développement des rez-de-chaussée commerciaux, utilisation des

dents creuses dans le tissu urbain, impulsion de projets de requalification urbaine...

- privilégier les développements commerciaux au cœur des centralités urbaines et villageoises.
- éviter les localisations déconnectées des centres villes, des centres bourgs et du tissu urbain mixte en limitant la multiplication et la dispersion des sites commerciaux, ceux notamment qui privilégient une implantation le long des axes routiers principaux souvent déconnectée des centralités. Favoriser la complémentarité entre les localisations.
- dédier les développements commerciaux nécessitant des emprises foncières importantes dans les localisations périphériques (Zone d'Aménagement Commercial - ZACOM), dans une logique de complémentarité.

### **Objectif 4 : opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement**

Les équipements commerciaux de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) contribuent à ce jour relativement peu à l'aménagement durable du territoire et à la qualité de l'urbanisme.

Les Élus de la CARA ont souhaité se saisir de ces questions dans leur Projet d'Aménagement Commercial Durable et affirmer la volonté d'orienter l'aménagement commercial vers des pratiques plus durables, favorisant une meilleure insertion des équipements dans leur environnement et une accessibilité plus mixte aux pôles commerciaux.

Il s'agit notamment de :

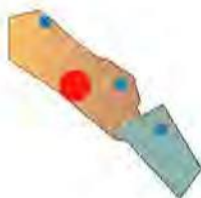
- favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux en :
  - développant des liaisons douces sécurisées au sein des pôles et depuis les zones d'habitat et d'emploi proches,
  - favorisant les développements dans des secteurs desservis ou susceptibles de l'être par des transports en commun réguliers,
  - mettant en place des logiques d'aménagement d'ensemble, favorisant la proximité entre les commerces au sein des pôles, et par conséquent l'utilisation des mobilités douces.
- inciter à la mutualisation des infrastructures routières d'accès aux pôles : privilégier un ou plusieurs accès mutualisés aux pôles commerciaux plutôt qu'une multitude d'accès individuels sur les voies d'accès principales, peu sécurisées et génératrices de congestion.
- optimiser le foncier à vocation commerciale en incitant à la mutualisation des infrastructures (stationnement notamment) et en fixant des orientations imposant une plus forte densité d'aménagement dans le cadre des nouveaux développements.
- améliorer l'attractivité des pôles commerciaux, en soignant davantage la qualité architecturale et paysagère des commerces et leur insertion urbaine, notamment sur les secteurs situés en entrée de ville.
- limiter l'impact environnemental des zones commerciales en incitant notamment à la mutualisation de la gestion des ressources (eau, déchets, production de chaleur et de froid....), à l'économie de la ressource en eau et des ressources énergétiques, à la mise en place de dispositifs de production énergétique propre et d'amélioration globale de la performance énergétique des équipements commerciaux.

La CARA a approuvé son Plan de Déplacements Urbains (volontaire) fin 2013 et l'intercommunalité s'implique de plus en plus dans les problématiques de déplacements : organisation des transports urbains et développement des modes doux, réalisation d'une étude sur les déplacements des ménages en 2010, réalisation d'une étude EDVM et d'une étude origine/destination des flux de marchandises en 2014...

Les projets d'éclatement des flux à Saujon (schéma S3TER du Conseil général), de traversée de Médis et d'entrée de Royan, sont autant de dossiers qui font actuellement l'objet de réflexions avec les commerçants et les partenaires intéressés. Ces projets pourraient apporter, en partie, des réponses aux problèmes de circulation sur notre territoire.

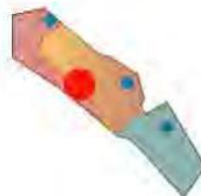
## Structurer le territoire pour planifier le développement

### Situation actuelle



- L'agglomération royannaise : un pôle majeur concentrant de nombreux équipements administratifs et commerciaux.
- Des pôles d'équilibre qui assurent la cohérence du territoire.
- Secteur bien équipé malgré des carences au niveau de l'offre commerciale.
- Secteur rural confronté à une diminution du niveau d'équipements dans les communes rurales.

### Situation fil de l'eau



- Des équipements insuffisants compte tenu des besoins générés par l'activité touristique et l'afflux très important de populations saisonnières. Les infrastructures d'assainissement arrivent à saturation.
- Des services peu adaptés aux mutations démographiques. Les infrastructures routières sont en voie de saturation. Concentration des infrastructures commerciales.
- Disparition des services et équipements dans les communes et fragilisation du pôle de Cozes.

### Projet politique



- Développer les zones d'activités commerciales pour répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor.
- Consolider les pôles d'équilibre en maintenant les équipements et services dans ces communes.
- Adapter les infrastructures d'assainissement pour disposer de la capacité de traitement nécessaire en période estivale. Réserver les emprises foncières pour ces équipements.
- Accompagner le vieillissement de la population en créant des structures, équipements et services répondant à leurs besoins.
- Favoriser l'implantation des commerces et services dans les communes rurales du Sud-Est.

### **III. Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, ferment du développement**

Les activités touristiques et conchylicoles, l'attractivité du territoire en général, dépendent directement de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Outre les espaces remarquables (cordon littoral, forêt, ...), la préservation de certains marais et zones agricoles semble primordiale pour conserver l'identité du territoire.

#### **III.1 Valoriser le patrimoine agricole, urbain et paysager**

La valorisation du patrimoine agricole, urbain et paysager est essentielle pour l'image du territoire. Ainsi, il conviendra de limiter la consommation d'espaces agricoles et viticoles à des fins urbaines (épaissir les bourgs et hameaux existants). La préservation des lignes de crêtes significatives et non urbanisées, et la réglementation de l'insertion paysagère des constructions, infrastructures et équipements sont autant d'orientations fortes nécessaires à la conservation de l'identité du territoire. Ceci passe notamment par des efforts sur l'intégration paysagère des infrastructures touristiques (notamment des HLL).

Par ailleurs, compte tenu de l'importance des secteurs soumis à la Directive Natura 2000, une réflexion sur le devenir de ces espaces mérite d'être menée afin de garantir notamment la pérennité des activités agricoles dans ces milieux sensibles.

#### **III.2 Préserver les espaces sensibles**

Le territoire, relativement urbanisé au Nord (littoral et agglomération de Royan), contient encore de nombreux espaces sensibles, dont la préservation est essentielle, pour maintenir une certaine diversité des paysages mais aussi

des milieux. Il conviendra ainsi de conserver les grandes coupures vertes et les corridors biologiques pour assurer une alternance entre zones urbanisées et zones naturelles et préserver la biodiversité du territoire.

Les zones de marais et les espaces boisés, entretenus par l'activité humaine (agriculture, sylviculture), sont aujourd'hui menacés en quelques lieux par le développement de l'urbanisation et par les nuisances qui lui sont liées. Il est ainsi nécessaire de les préserver en veillant notamment à fixer des limites claires et durables entre espaces naturels et urbains à long terme.

Enfin, la présence d'espaces remarquables (Côte sauvage, forêt de la Coubre, ...) doit être valorisée notamment par la mise en place d'infrastructures d'accueil du public, à condition de l'organiser et de concentrer les points d'accueil.

#### **III.3 Protéger l'environnement de la pollution et des risques naturels tout en laissant les espaces accessibles**

Les eaux de ruissellement sont aujourd'hui les principales causes de pollution sur le territoire. Il s'agira de veiller à traiter ces eaux avant leur arrivée dans les zones de marais afin de garantir la qualité de la production ostréicole et des eaux de baignade

Enfin, l'organisation des infrastructures de déplacement en forêt est nécessaire pour garantir une bonne circulation des véhicules de lutte contre l'incendie mais également des personnes (itinéraires cyclables et de randonnée balisés à développer).

#### **III.4 Développer des énergies respectueuses de l'environnement**

Le territoire est actuellement dépendant en terme énergétique. Une réflexion particulière sur le développement de filières de production propres est actuellement engagée. Le Pays Royannais n'étant pas un secteur très propice au développement éolien, le développement énergétique sera plus porté sur le solaire ou l'exploitation de la Biomasse.

*Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, ferment du développement*

Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, ferment du développement

**Situation actuelle**



- Zone naturelle remarquable
- Zone agricole
- Zone conchylicole
- Zone urbaine
- Zone de marais

Le territoire dispose d'un environnement de qualité qui a favorisé son développement. Les espaces urbanisés, assez étendus, notamment sur le littoral et autour de Royan, alternent avec des espaces naturels de grande qualité (cordon littoral, forêts, marais...). Ces espaces sont aujourd'hui fragilisés par l'extension de l'urbanisation.

Il en est de même pour les espaces agricoles (au Sud) de plus en plus menacés par le mitage. Les secteurs conchylicoles sont très fragiles et menacés par les pollutions urbaines (eaux de ruissellement principalement).

**Situation fil de l'eau**



- Extension de la zone urbaine
- Eaux de ruissellement de plus en plus importantes
- Zone naturelle remarquable fragilisée par les risques naturels et par l'extension de l'urbanisation
- Zone agricole amoindrie par l'extension de l'urbanisation (mitage)
- Zone conchylicole polluée par les eaux de ruissellement (liées à l'extension de l'urbanisation)
- Zone de marais préservée

**Projet politique**



- Conserver les grandes coupures vertes et les corridors biologiques
- Fixer des limites claires et durables entre espaces naturels et urbains
- Valoriser les espaces remarquables en permettant la mise en place d'infrastructures d'accueil du public
- Conserver le caractère rural des villages en veillant à assurer une intégration de qualité des nouvelles constructions  
 Limiter la consommation d'espaces agricoles et viticoles à des fins urbaines  
 Préserver les lignes de crête de l'urbanisation
- Accompagner l'évolution des hameaux pour qu'ils conservent leur identité
- Traiter les eaux de ruissellement avant leur arrivée dans les zones de marais
- Développer et organiser les infrastructures de déplacement en forêt pour une bonne gestion du risque incendie  
 Mettre en place des infrastructures piétonnes et cyclables