

**SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
20 MARS 2023
COURRIER ARRIVÉ**

Livret 1 – Diagnostic urbain



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE le 16 mars 2023

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

V. JOSY

SOMMAIRE

A. LE PAYS DE LA CHATAIGNERAIE : UN TERRITOIRE RURAL	5
1. Évolutions législatives et impacts territoriaux.....	5
a) <i>Une nouvelle échelle de planification</i>	<i>5</i>
b) <i>Relation du PLUiH avec les autres documents.....</i>	<i>6</i>
c) <i>Le nouveau visage de l'EPCI : de nouvelles compétences.....</i>	<i>7</i>
d) <i>Le nouveau visage de l'EPCI : la création de Communes Nouvelles.....</i>	<i>8</i>
2. Contexte géographique du territoire de la châtaigneraie.....	9
a) <i>Un département, quatre espaces, quatre dynamiques.....</i>	<i>9</i>
b) <i>Vendée-Sud, un espace en retrait.....</i>	<i>10</i>
B. LES HABITANTS DU PAYS DE LA CHATAIGNERAIE.....	12
1. Une faible dynamique démographique	12
a) <i>Un dynamisme faible depuis 1968</i>	<i>12</i>
b) <i>Des pôles démographiques affaiblis</i>	<i>13</i>
c) <i>Des tendances démographiques disparates au Pays de la Châtaigneraie : entre hausse, stabilité et déclin</i>	<i>14</i>
d) <i>Une baisse globale des naissances depuis 1968 accélérée dans les années 2000.....</i>	<i>17</i>
e) <i>Un solde migratoire positif, mais balbutiant.....</i>	<i>18</i>
f) <i>Synthèse des soldes : vers un accroissement démographique à conforter</i>	<i>18</i>
2. Les portraits des habitants : une population vieillissante et tout juste renouvelée	20
a) <i>Un vieillissement global de la population</i>	<i>20</i>
b) <i>Portraits des habitants en fonction de la structure par âge</i>	<i>22</i>
c) <i>Les activités des 15-64 ans.....</i>	<i>25</i>
d) <i>La population active du Pays de la Châtaigneraie</i>	<i>26</i>
C. D'UNE URBANISATION EXTENSIVE VERS L'INTENSIVE	28
1. Le développement du tissu urbain : du rural vers le périurbain.....	28

a)	<i>La qualification des espaces bâtis.....</i>	<i>29</i>
b)	<i>Des consommations d'espaces en cohérence aux évolutions démographiques</i>	<i>33</i>
2.	Vers une optimisation de la consommation foncière	35
a)	<i>Contexte du calcul de la consommation foncière</i>	<i>35</i>
b)	<i>Méthode utilisée pour calculer les consommations foncières des 10 dernières années (données MAJIC/EDIGEO)</i>	<i>36</i>
c)	<i>Autre méthode d'évaluation de la consommation foncière : le portail de l'artificialisation (méthode non retenue).....</i>	<i>41</i>
d)	<i>La comparaison des méthodes de calcul de la consommation foncière</i>	<i>43</i>
3.	Le cadrage du SCoT Sud-est Vendée et l'ambition de croissance démographique.....	44
a)	<i>L'enveloppe foncière allouée par le SCOT Sud-Est Vendée.....</i>	<i>44</i>
b)	<i>Le point de stabilité et le scénario démographique</i>	<i>45</i>
4.	Faire de la mobilisation des potentiels existants une priorité	49
a)	<i>Les potentiels d'intensification.....</i>	<i>49</i>
b)	<i>L'évaluation des besoins en extension urbaine pour l'habitat</i>	<i>53</i>
5.	Formes urbaines, lien avec les densités, impact sur les consommations foncières	56
a)	<i>Les bourgs : formes urbaines et développement</i>	<i>56</i>
b)	<i>Les extensions urbaines : une prédominance du pavillonnaire peu dense</i>	<i>58</i>
c)	<i>Les hameaux, témoins de l'activité agricole.....</i>	<i>60</i>
d)	<i>L'ensemble collectif, forme rare et souvent datée</i>	<i>61</i>
e)	<i>La zone d'activité</i>	<i>62</i>
6.	L'analyse des documents d'urbanisme locaux.....	63
a)	<i>Un grand pas à franchir dans la planification : encore de nombreuses communes sous le régime du Règlement National d'Urbanisme</i>	<i>63</i>
b)	<i>Vers un arrêt du pastillage en A et N</i>	<i>64</i>
c)	<i>Une structuration réglementaire simplifiée dans le cadre du PLUiH</i>	<i>65</i>
d)	<i>La prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme.....</i>	<i>67</i>
e)	<i>Une évolution des règles écrites</i>	<i>68</i>
7.	La vie locale dépendante des petites villes	69
a)	<i>La vie locale comme vitrine d'un territoire</i>	<i>69</i>
b)	<i>Une vie locale tournée vers la proximité</i>	<i>70</i>
c)	<i>Une offre éducative présente jusqu'au collège.....</i>	<i>72</i>
d)	<i>Les équipements liés au sport, la culture et le loisir.....</i>	<i>73</i>

e)	<i>Une intercommunalité centrale pour l'offre sanitaire et en structures d'accueil sociales.....</i>	<i>77</i>
f)	<i>Une périphérisation de l'offre commerciale.....</i>	<i>80</i>
b)	<i>Deux communes engagées dans le dispositif « Petites Villes de Demain ».....</i>	<i>83</i>
D.	TRANSPORT ET MOBILITE.....	84
1.	Structuration routière et mobilité individuelle.....	84
a)	<i>Un territoire de carrefour, mais éloigné des centres urbains.....</i>	<i>84</i>
b)	<i>Le poids de l'automobile dans la vie quotidienne.....</i>	<i>85</i>
2.	Les transports en commun.....	87
a)	<i>Cap Vendée, les lignes inter-urbaines du département.....</i>	<i>87</i>
b)	<i>Le transport ferroviaire, absent du territoire.....</i>	<i>88</i>
3.	Les mobilités quotidiennes.....	89
a)	<i>Les trajets domicile-travail.....</i>	<i>89</i>
b)	<i>Les trajets domicile-études.....</i>	<i>90</i>
c)	<i>Le bilan du stationnement.....</i>	<i>91</i>
3.	Les déplacements doux.....	94
E.	ACTIVITES ECONOMIQUES.....	96
1.	Un bassin d'emploi modeste, mais équilibré.....	96
2.	Un tissu entrepreneurial essentiellement local.....	99
3.	Des zones d'activités concentrées.....	101
4.	Du foncier mobilisable au sein des ZAE existantes.....	106
5.	L'économie verte et le tourisme.....	108
6.	L'agriculture.....	110
a)	<i>Un territoire d'élevage et d'agro-alimentaire.....</i>	<i>110</i>
b)	<i>Une diminution de nombre d'exploitations et une évolution de leurs statuts juridiques vers des structures sociétaires.....</i>	<i>114</i>
c)	<i>Des exploitations de plus en plus étendues (surface agricole utilisée).....</i>	<i>117</i>
d)	<i>Des exploitations qui se tournent progressivement vers le bio.....</i>	<i>119</i>
c)	<i>Typologie des structures.....</i>	<i>119</i>
e)	<i>Les appellations d'origine protégées et les indications géographiques protégées.....</i>	<i>120</i>
f)	<i>Portraits d'agriculteurs.....</i>	<i>121</i>

g) Une dynamique d'installations de jeunes agriculteurs sur le territoire.....	122
h) Des organismes de formation sur le territoire.....	122
i) Des équipements pour augmenter le potentiel de production.....	123
1. L'histoire.....	124
a) L'époque romaine.....	124
b) L'époque médiévale.....	125
c) L'époque moderne: la carte de Cassini (1756-1761).....	126
d) L'époque contemporaine: la carte de l'Etat-Major (1820-1866).....	128
2. La morphogénèse du bâti.....	130
3. Le patrimoine.....	132
a) patrimoine archéologique.....	132
b) les sites inscrits et classés.....	133
c) Les Monuments Historiques.....	134
d) Les logis et châteaux du territoire : des sites bâtis remarquables.....	136
e) Le patrimoine industriel et ferroviaire.....	137
f) Le patrimoine religieux.....	138
g) Le patrimoine agricole.....	139
h) Les immeubles remarquables.....	140
i) Le petit patrimoine.....	141
j) L'espace public.....	142

A. LE PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE : UN TERRITOIRE RURAL

1. ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET IMPACTS TERRITORIAUX

a) Une nouvelle échelle de planification

La Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie franchit une étape dans le **mouvement de reconfiguration territoriale en œuvre en France**.

La loi pour l'« Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (ALUR) renforce la compétence des intercommunalités pour l'élaboration des documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

- > Prise de la compétence par la communauté de communes pour l'élaboration des documents d'urbanisme le 14 octobre 2016.
- > Décision d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal le 26 octobre 2016.

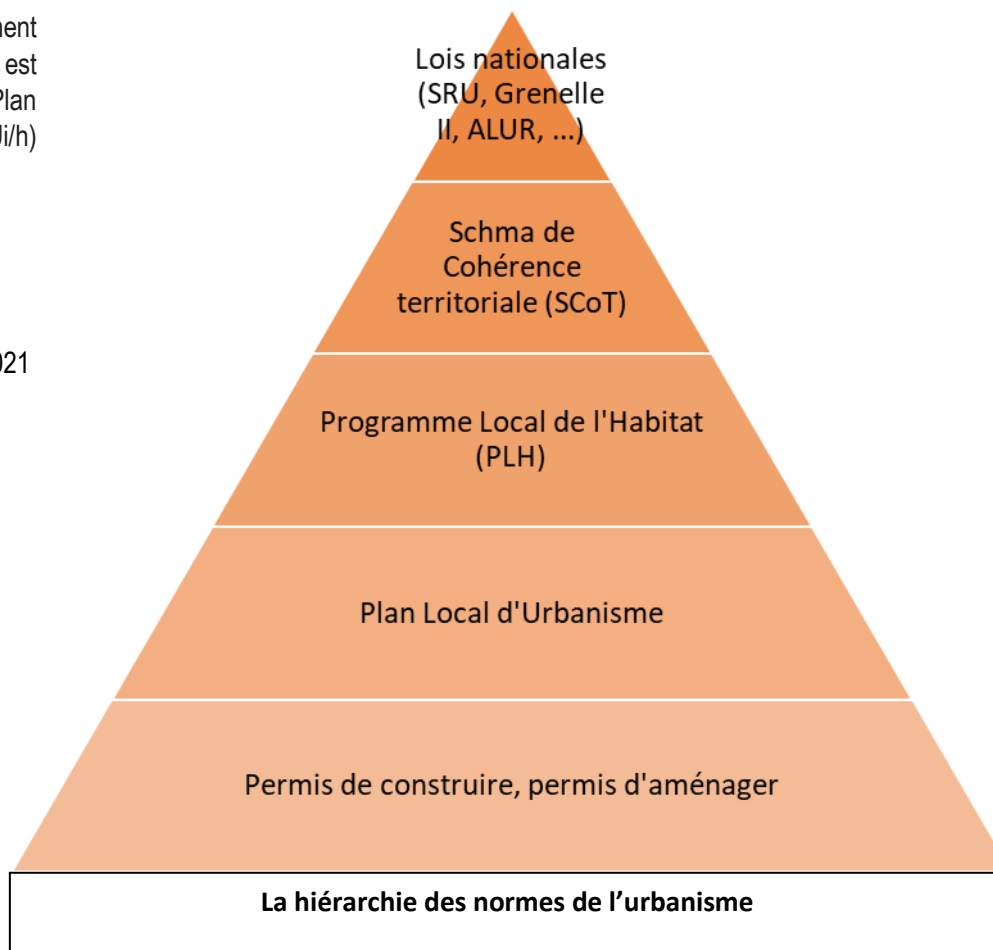


b) Relation du PLUiH avec les autres documents

En parallèle, la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie a également prescrit l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (**PLH**) dont la démarche est directement associée au nouveau document d'urbanisme intercommunal pour un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi/h) (prescription au 31/01/2018).

► Le SCoT Sud-Est Vendée

Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Est Vendée a été approuvée le 22 avril 2021 par le Syndicat Fontenay-Sud-Vendée développement.



c) *Le nouveau visage de l'EPCI : de nouvelles compétences***Cartographie historique de la communauté de communes**

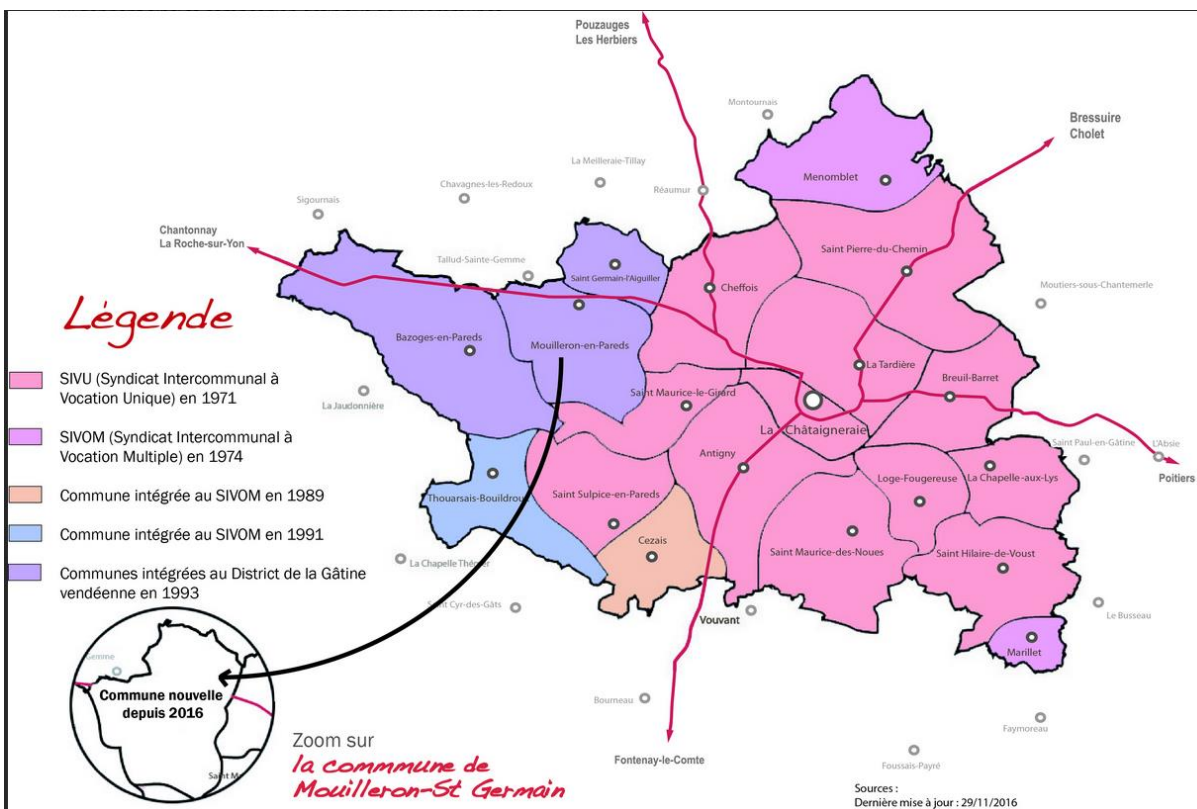
La communauté de communes a été créée en 2000. Elle compte aujourd'hui 17 communes.

Ses compétences obligatoires sont :

- Aménagement de l'espace ;
- Actions de développement économique ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ;
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.

Ses compétences optionnelles sont :

- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ;
- Action sociale d'intérêt communautaire ;
- Création et gestion de la Maison de Service Au Public ;
- Eau.



Elle n'exerce qu'une compétence facultative qui est l'Assainissement Non Collectif.

Ses compétences supplémentaires concernent les champs suivants :

- Le développement culturel, sportif et de loisirs
- Santé
- Communication électronique
- Développement touristique
- Petite enfance, enfance et jeunesse
- Emploi et formation
- Prévention
- Gendarmerie et Trésorerie

Parmi ces compétences, certaines sont en lien direct avec le PLUiH. Il s'agit par exemple :

- Élaboration d'un projet de développement touristique en liaison avec l'ensemble des acteurs publics et privés
- Coordination et participation à la création, à l'extension de circuits de randonnée.
- Étude, construction, extension, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements (pôle santé) pour l'accueil d'activités sociales et de santé

d) Le nouveau visage de l'EPCI : la création de Communes Nouvelles

La loi de réforme territoriale du 16 décembre 2010 puis la loi du 16 mars 2015 relative à « l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes », encourage les communes à se regrouper.

L'objectif de cette démarche est de mutualiser les moyens des communes, en particulier celles de petite taille. Cette mutualisation permet d'assurer le maintien des services publics de proximité telles les écoles, la poste ou encore la mairie. Un autre objectif du regroupement est de donner plus de visibilité au territoire.

La **Commune Nouvelle de Mouilleron-Saint-Germain** réunit, depuis le **1er janvier 2016**, les deux communes de Mouilleron-en-Pareds et de Saint-Germain-l'Aiguiller.

La **Commune Nouvelle de Terval**, quant à elle, réunit, depuis le **16 décembre 2022**, les trois communes de La Tardière, Breuil-Barret et La Chapelle-aux-Lys.

A noter : au regard de la date de création de Terval et du calendrier d'élaboration du PLUiH, l'ensemble des documents du PLUiH ont été établis en distinguant les trois communes déléguées qui la composent.

2. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE DE LA CHÂTAIGNERAIE

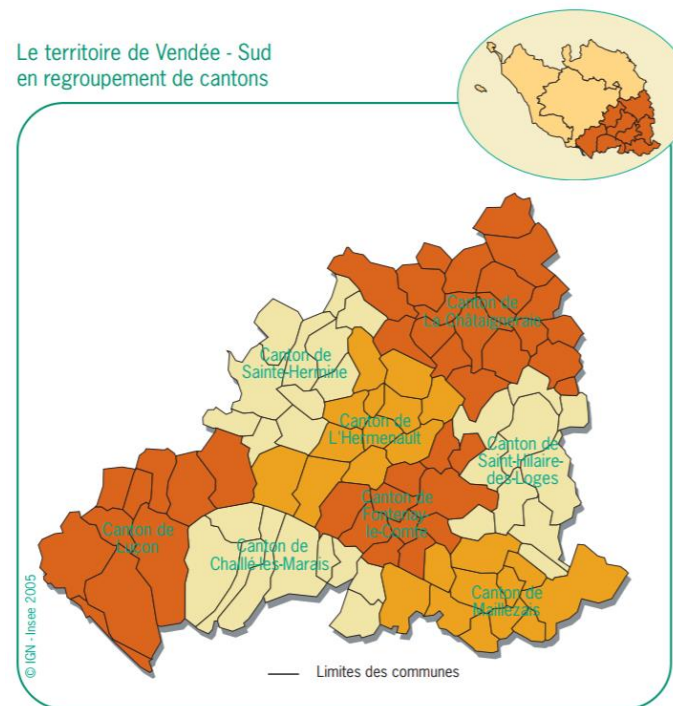
a) Un département, quatre espaces, quatre dynamiques

Quatre espaces du département de la Vendée se distinguent par leur dynamique territoriale : Vendée-Ouest, Vendée-Est, Vendée Centre et Vendée Sud. **Chacun de ces espaces possède des dynamiques territoriales endémiques.** La **Vendée Ouest**, espace longeant le littoral, est attractif et connaît un vieillissement de la population fort du fait de l'arrivée massive de jeunes retraités et retraités. L'économie est basée sur le développement des services aux retraités et futurs retraités.

Vendée-Est se démarque quant à elle plutôt par sa dynamique industrielle et sa forte proportion de jeunes engendrée par un taux de natalité élevé.



Source : INSEE

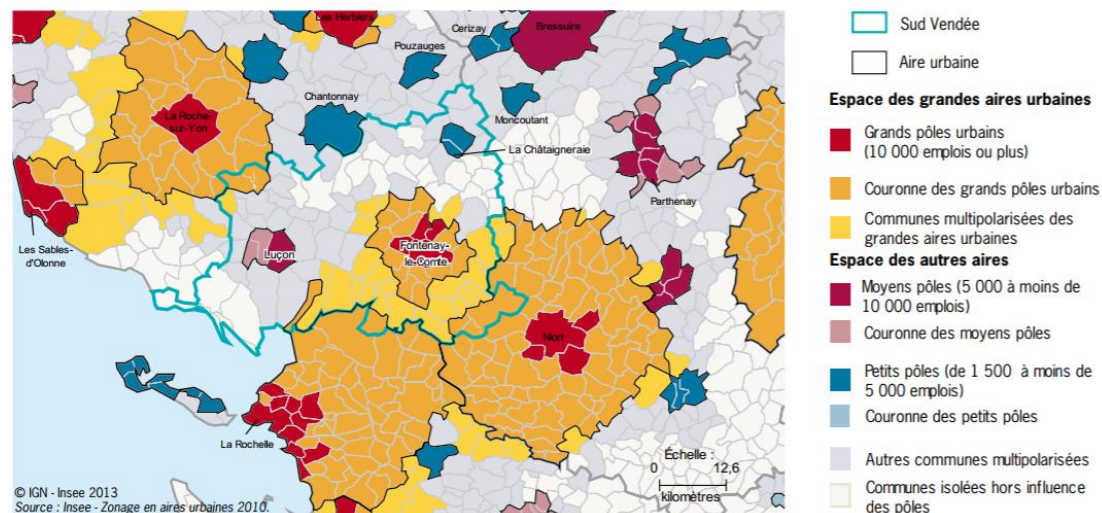


> Dans la Vendée-centre se situe le chef-lieu du département, La Roche-sur-Yon. Cette ville est le moteur économique de cet espace. Les emplois sont tournés vers la fonction publique. La composition sociale de cet espace y est disparate.

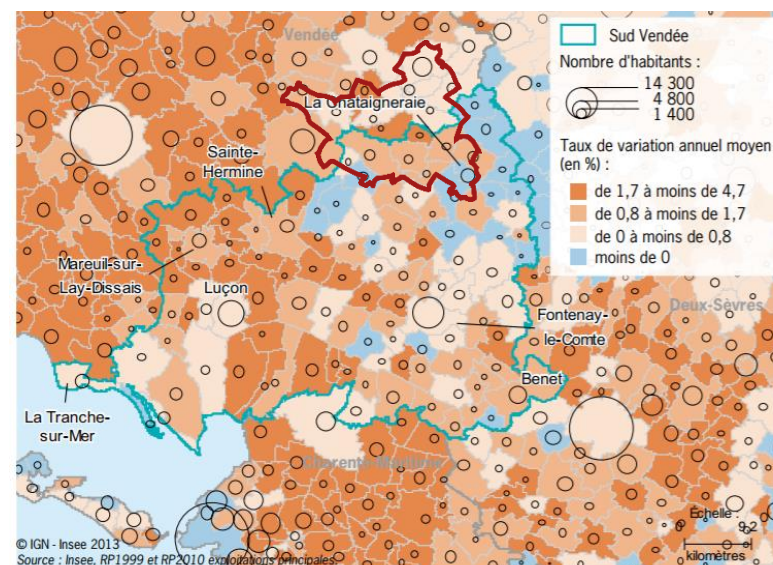
b) Vendée-Sud, un espace en retrait

> Vendée-sud, où se trouve le territoire du Pays de la Châtaigneraie, se situe à l'extrémité méridionale de la région Pays de la Loire. Situé en limite de territoire, cet espace n'est pas influencé par la dynamique de l'agglomération nantaise. En revanche, il est influencé par des aires urbaines de la région Poitou-Charentes (La Rochelle et Niort) et par La Roche-sur-Yon avec lesquelles les interactions sont fortes.

> À une échelle plus locale, cet espace est structuré par Luçon et Fontenay-le-Comte qui sont les principaux pôles d'emplois et de services du territoire. Contrairement à Vendée-Est ou la partie nord de Vendée-Ouest, cet espace n'est pas influencé par l'aire urbaine de Nantes. La densité étant faible, le foncier y est abordable. Cela permet à de jeunes actifs de s'installer sur le territoire. Seulement, les jeunes de 15 à 24 ans partent de cet espace « afin de trouver un premier emploi ou de poursuivre leurs études » (INSEE, Le Sud Vendée : relever le défi de l'attractivité, n° 125, décembre 2013). Ces départs contribuent à un vieillissement de la population. La part de personnes âgées y est forte. Cela questionne sur l'adaptabilité des services et des équipements de ce territoire à ce public jeune.

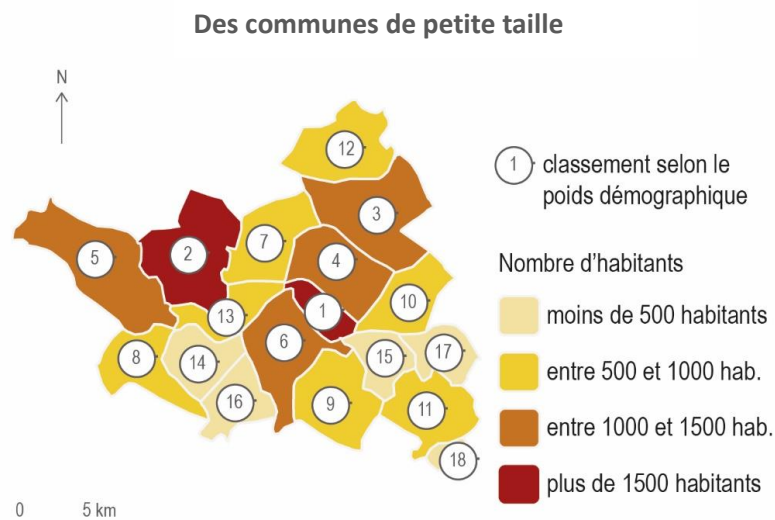


Un taux de variation annuel plus faible à Vendée-Sud



> **Longtemps, ce territoire a été qualifié de « précaire ».** En effet, il se démarque par un dynamisme plus faible que le reste des espaces vendéens. La démographie ne connaît pas d'essor net. Les jeunes connaissent des difficultés quant à l'emploi et le chômage de longue durée. Ainsi, « pour toutes ces raisons, la précarité, quoique limitée, relativement au niveau français, est dans ce territoire plus importante. Les indicateurs de précarité se situent tous au-dessus des moyennes vendéennes. La précarité est avant tout urbaine, mais concerne aussi les personnes âgées dans les cantons ruraux » (INSEE, Observations sociales des territoires de la Vendée, n° 12, mars 2005).

Face à ces problématiques, **la région a initié en 2013 « Agir pour le Sud-Vendée ».** Il s'agit d'un programme plus large, intitulé « Agir pour les Territoires ». L'Agence régionale propose alors aux territoires en difficulté un soutien dans leur **stratégie de développement économique**. L'objectif est d'aboutir à des préconisations et à un plan d'action.



0 5 km

Source : INSEE RP de 1968 à 2014, Réalisation : atelier urbanova, 2017

Classement selon le poids démographique	Nom de la commune	Nombre d'habitants	Taux de variation annuel de la population entre 1968 et 2014
1	La Châtaigneraie	2549	1,1
2	Mouilleron-Saint-Germain	1834	1,2
3	Saint-Pierre-du-Chemin	1344	0,9
4	La Tardière	1310	1,4
5	Bazoges-en-Pareds	1176	0,8
6	Antigny	1056	1,1
7	Cheffois	985	1,2
8	Thoursais-Bouildroux	751	1,0
9	Saint-Maurice-des-Noues	665	0,9
10	Breuil-Barret	655	1,0
11	Saint-Hilaire-de-Voust	652	0,8
12	Menomblet	631	0,8
13	Saint-Maurice-le-Girard	597	1,1
14	Saint-Sulpice-en-Pareds	415	0,8
15	Loge-Fougereuse	375	1,0
16	Cezais	302	0,9
17	La Chapelle-aux-Lys	252	0,6
18	Marillet	112	0,7

B. LES HABITANTS DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE

1. UNE FAIBLE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

> La **démographie** est l'**étude des populations** et de leurs mouvements naturels ou migratoires (dictionnaire de géographie, P. Baud, S. Bourgeat, C. Bras). La démographie repose sur des analyses quantitatives. Dans le cadre de cette étude, les données émanent principalement des recensements effectués par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Ces analyses permettent de **comprendre « l'histoire des populations, d'en apprécier la dynamique et d'envisager son évolution future »** (Ibid.).

> Entre 1968 et 2014, il y a une augmentation globale de la population. Cette hausse est relative puisqu'elle est de 1,01, soit un passage de 15 551 habitants en 1968 à 15 661 en 2014.

Cette période peut être segmentée en trois temps :

- > 1968-1975 : une baisse nette de la population : -308 habitants
- > 1975-1999 : un déclin de la population : -283 habitants
- > 1999-2014 : un regain de population : **+695** habitants.

a) *Un dynamisme faible depuis 1968*

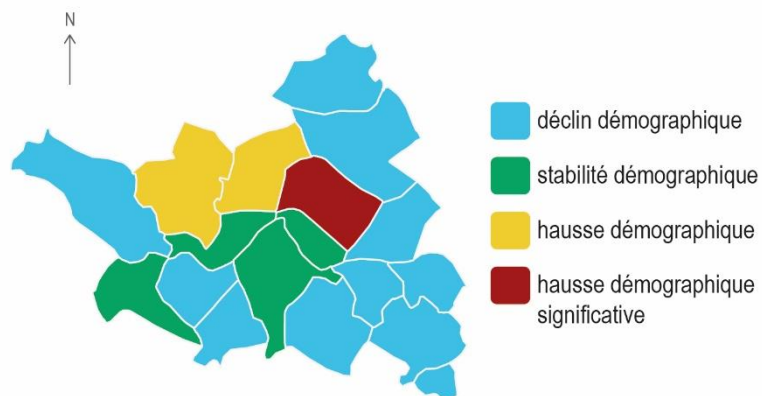
Entre 1968 et 2014, **la majorité des territoires du Pays de la Châtaigneraie ont connu un déclin démographique**. Sur les dix-huit communes de l'EPCI, seules sept d'entre elles ont augmenté leur nombre d'habitants entre 1968 et 2014.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	15557	15249	15438	15342	14966	15375	15661
Evolution du nombre d'habitants à n-1	-	-308	+189	-96	-376	+409	+286

b) Des pôles démographiques affaiblis

- > Ajoutées à cette baisse du nombre d'habitants, les communes historiquement importantes et stables sur le plan démographique sont aujourd'hui dans une dynamique de déclin.
- > C'est le cas de La Châtaigneraie qui possède le poids démographique le plus fort du territoire. Depuis les années 1980, cette commune baisse en population. De même, Saint-Pierre-du-Chemin, qui est la troisième commune la plus peuplée, a un nombre d'habitants qui décline depuis les années 1970.
- > Des communes qui n'apparaissent pas comme « pôles démographiques structurants » ont connu des essors, telle la commune déléguée de La Tardière ou encore Cheffois.
- > Si des territoires au poids démographique notable ont perdu de la population, ce cas de figure s'applique aussi aux petites communes (Marillet, la commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys ou encore Cezais). Ces décroissances questionnent sur la pérennité démographique de ces communes.

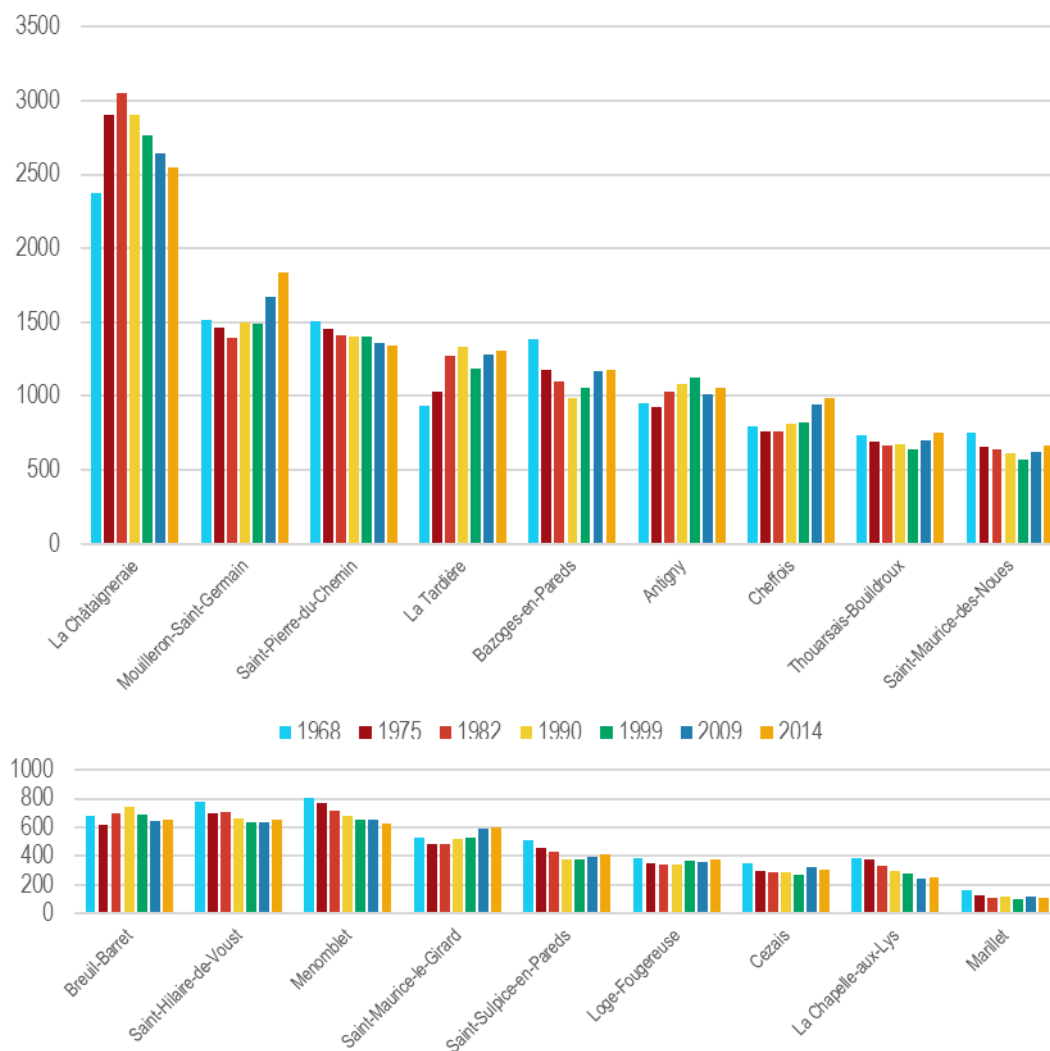
Des évolutions démographiques disparates sur le territoire



0 5 km

Source et réalisation : atelier urbanova, 2017

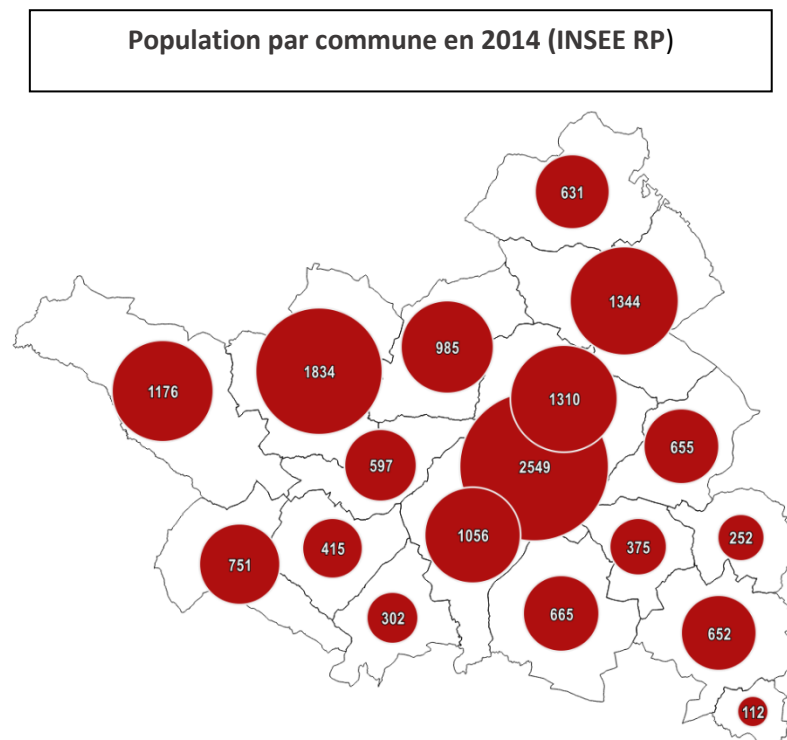
Evolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2014



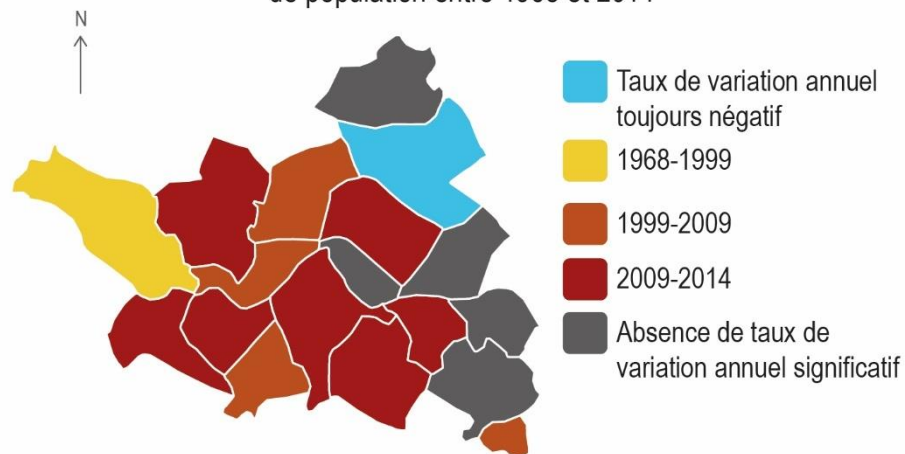
c) *Des tendances démographiques disparates au Pays de la Châtaigneraie : entre hausse, stabilité et déclin*

Depuis la fin des années 1999, le Pays de la Châtaigneraie connaît un renouveau démographique. Ce regain est **relatif selon les communes**. Une dynamique démographique est maintenue grâce à un solde migratoire positif :

- > Avant les années 1990, les dynamiques démographiques étaient instables : les périodes oscillaient entre une prédominance du solde naturel, puis du solde migratoire. De même, le taux de variation annuel de la population alternait entre des phases de gain ou de perte d'habitants.
- > Depuis 1990, le Pays de la Châtaigneraie s'équilibre. Le solde migratoire ainsi que le solde naturel se stabilisent positivement. **Cette stabilisation engendre une augmentation linéaire de la population, ce qui permet d'anticiper les besoins.**



Les périodes ayant connu les plus forts taux de variation annuel de population entre 1968 et 2014

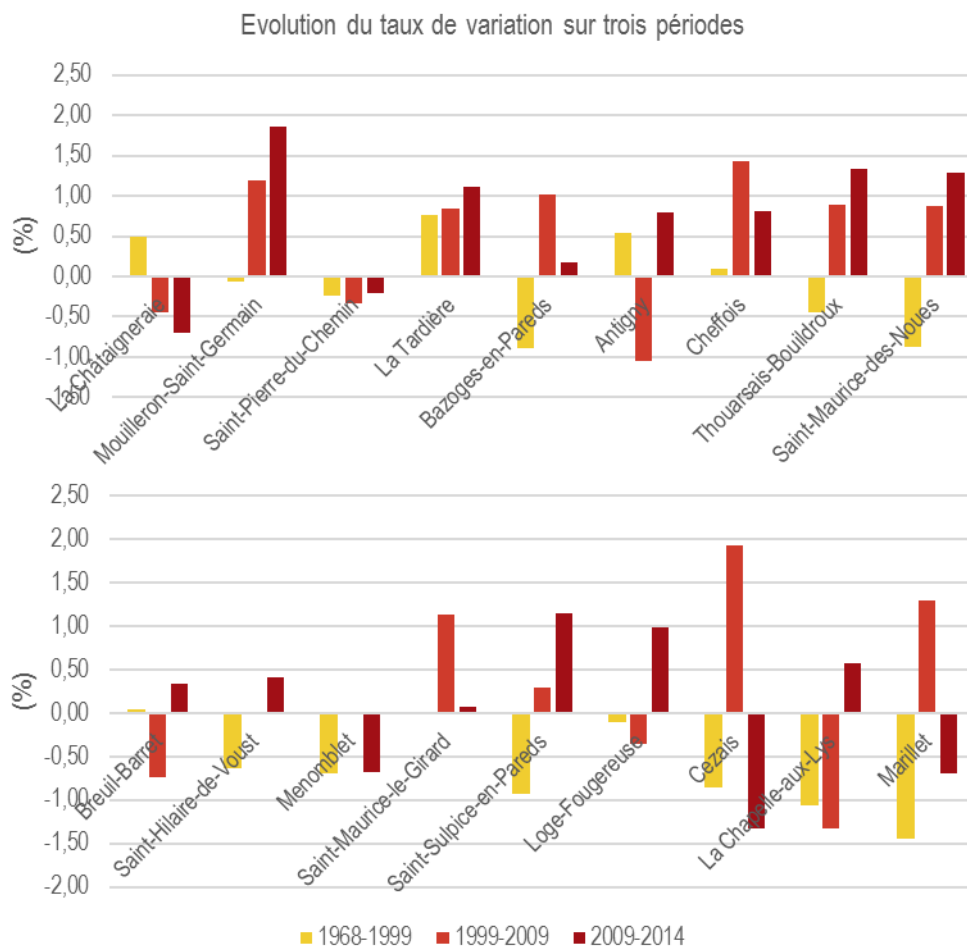


Faire en comparaison les tache d'urbanisation

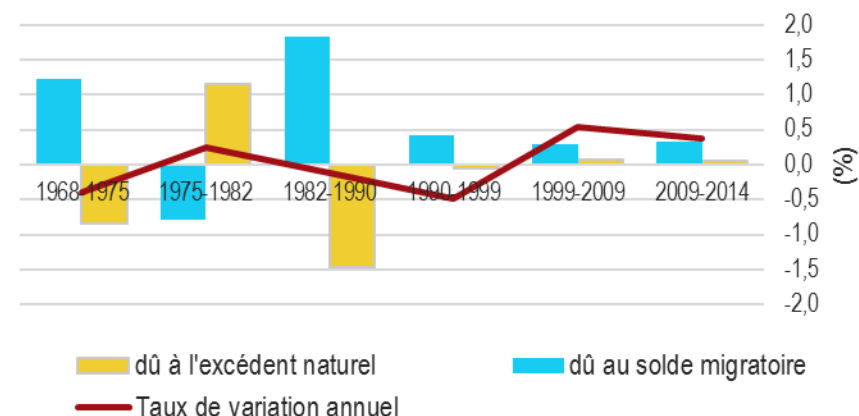
Source : INSEE RP de 2009 à 2014, Réalisation : atelier urbanova, 2017

A noter : les durées des périodes analysées ne sont pas égales, mais permettent malgré tout d'observer la tendance sur l'échelonnement dans le temps, du taux de variation de la population.

Le taux de variation annuelle rapporte dans une période le taux de variation de la population sur chaque année. Ceci permet **de constater si une commune a, annuellement, baissé ou augmenté en nombre d'habitants** sur des périodes de temps différents. Les données de l'INSEE nous permettent d'analyser ce taux de variation annuelle de 1968 à 2013. Les données sont réparties sur six périodes dont les intervalles varient entre 9 et 5 ans. En fonction de ces périodes, peuvent être constatées des évolutions spécifiques selon les espaces du territoire.



Evolution de la population entre 1968 et 2014 : un regain depuis les années 90 engendré par une hausse du solde naturel



Source : INSEE RP de 1968 à 2014, Réalisation : Atelier Urbanova, 2017

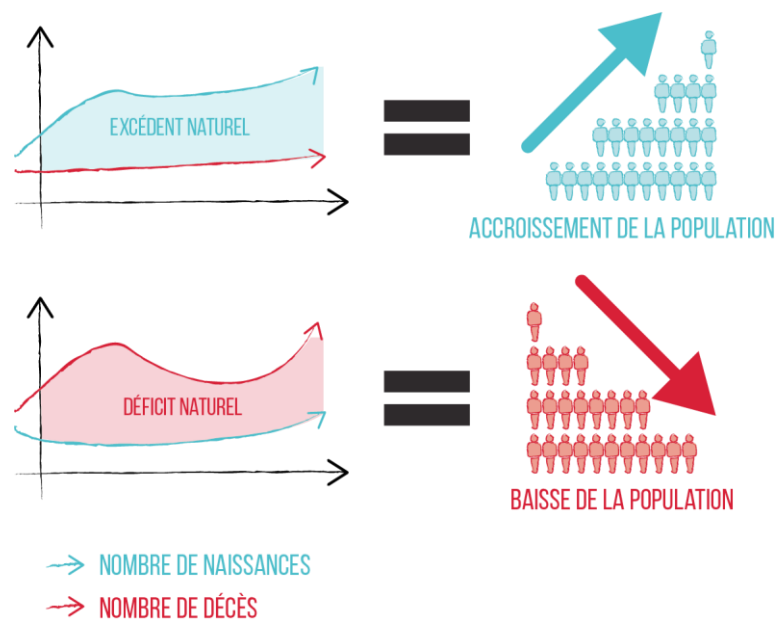
Le **solde migratoire** « est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties » au cours d'une période (INSEE). Un solde migratoire est dit négatif lorsque le nombre de sorties est plus important que les entrées. A contrario, il est positif lorsque le nombre d'entrées est supérieur à celui des sorties.

Le **solde naturel** « est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période » (INSEE). Il est dit négatif lorsque le nombre de décès l'emporte sur le nombre de naissances. A contrario, il est positif lorsque le nombre de naissances l'emporte sur le nombre des décès.

d) Une baisse globale des naissances depuis 1968 accélérée dans les années 2000

- > L'évolution du solde naturel du Pays de la Châtaigneraie est rythmée par trois périodes. Ces périodes font écho à des dynamiques plus globales, départementales, voire nationales.
- > Entre 1968 et 1999, le nombre de naissances n'a cessé de décroître. Cette tendance s'observe à l'échelle départementale et sur un temps plus court, à l'échelle nationale. Cela est dû à l'après-baby-boom.
- > Ces bébés issus du pic de natalité de l'après-guerre entraînent un rajeunissement global de la population, mais leur vieillissement progressif engendre plus tard un effet de « papy-boom », avec un nombre important de départs à la retraite. Au-delà des questions liées à l'emploi, cela pose des **questions liées aux équipements et à l'aménagement pour permettre à ces personnes de continuer d'habiter sereinement le territoire.**
- > Regain des naissances dans les années 90. L'arrivée de jeunes actifs durant les années 1980 a permis au territoire de stopper la chute de la courbe des naissances puis de la stabiliser à la fin de la décennie.
- > Depuis les années 2000, **le nombre de naissances baisse considérablement** tandis que **les décès augmentent**. Cette dynamique s'observe à l'échelle départementale et nationale. Il s'agit d'une **tendance globale** engendrée par des difficultés économiques qui réduisent les possibilités d'élever sereinement des enfants.

EVOLUTIONS DU NOMBRE DE DÉCÈS ET DU NOMBRE DE NAISSANCES : IMPACTS DÉMOGRAPHIQUES



e) *Un solde migratoire positif, mais balbutiant*

- > Supérieur à la moyenne départementale, le solde migratoire du Pays de La Châtaigneraie ne concerne cependant que peu d'individus, 50 arrivées entre 2009 et 2014, 33 sur la période précédente 1999-2009.
- > En l'absence d'un solde naturel nettement positif, l'augmentation démographique du territoire repose sur ce fragile solde migratoire.

Comparaison des territoires

	CDC	Vendée	France
Taux de variation annuel de la population, dû au solde migratoire entre 2009 et 2014 (%)	0,3	0,9	0,1
Taux de variation annuel de la population, dû au solde naturel entre 2009 et 2014 (%)	0	0,2	0,4

f) *Synthèse des soldes : vers un accroissement démographique à conforter*

Commune	Solde annuel moyen sur la période 2009-2014	
	Solde naturel	Solde migratoire
La Châtaigneraie	-27	9
Mouilleron-Saint-Germain	10	22
Saint-Pierre-du-Chemin	-13	10
La Tardière (Terval)	3	2
Bazoges-en-Pareds	8	-6
Antigny	-7	15
Cheffois	11	-3
Thouarsais-Bouildroux	2	8
Saint-Maurice-des-Noues	3	5
Breuil-Barret (Terval)	3	0
Saint-Hilaire-de-Voust	1	2
Menomblet	3	-8
Saint-Maurice-le-Girard	3	-3

Saint-Sulpice-en-Pareds	1	4
Loge-Fougereuse	4	0
Cezais	0	-5
La-Chapelle-aux-Lys (Terval)	2	0
Marillet	1	-2
TOTAL Pays de La Châtaigneraie	7	50

- > Une **faible natalité qui compense à peine la mortalité**, assurant de justesse le renouvellement des générations. Cette faiblesse risque de s'accroître avec le vieillissement de la population et la baisse du taux de fécondité.
- > Une **attractivité migratoire à la hausse** depuis la fin des années 1990, mais encore **timide et incertaine**. Les nouveaux habitants ne sont pas nécessairement de jeunes ménages avec enfants, ils peuvent aussi être un public spécifique venant bénéficier des services médicaux d'accueil et d'assistance présents sur le territoire (personnes âgées ou handicapées notamment).

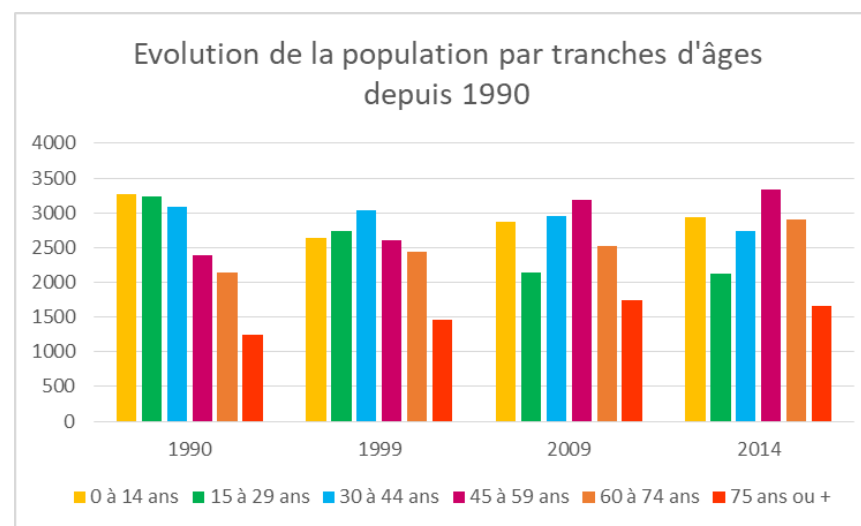
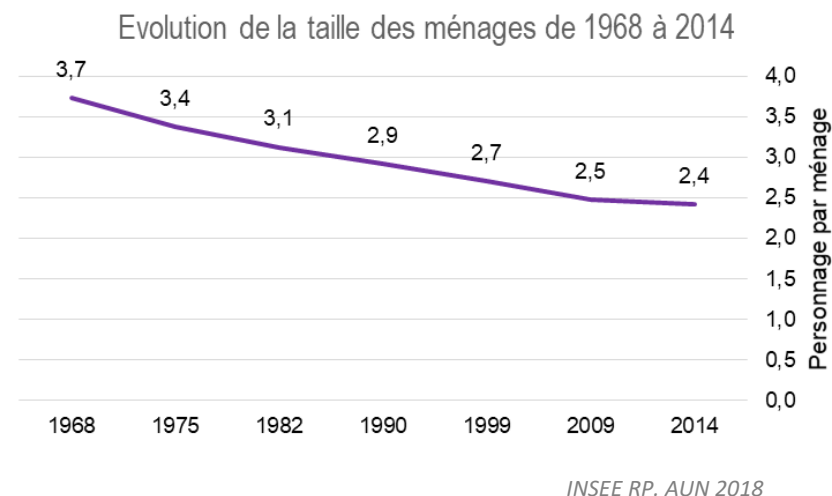
Extrait du porter
à connaissance
de l'Etat

Par conséquent, le PLUi-H devra s'attacher à ne pas sur-évaluer le facteur démographique et proposera ainsi les objectifs de production de logements en cohérence avec l'évolution de la population et le desserrement des ménages.

2. LES PORTRAITS DES HABITANTS : UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET TOUT JUSTE RENOUELÉE

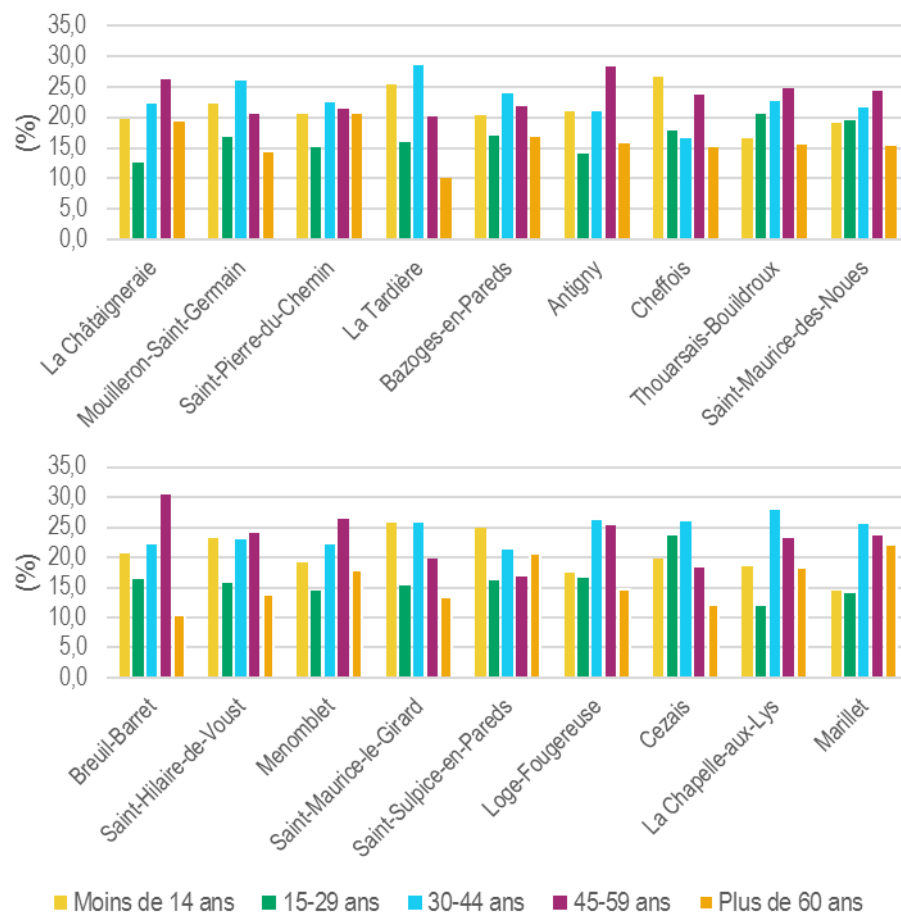
a) Un vieillissement global de la population

- > Entre 1968 et 1990, les moins de 45 ans sont majoritaires sur le territoire actuel de l'intercommunalité du Pays de la Châtaigneraie. Après cette période, un vieillissement de la population s'opère. Les parts des 45-59 ans puis celle des plus de 60 ans augmentent.
- > En parallèle à ce vieillissement est constaté un regain du renouvellement de population avec une nouvelle augmentation des moins de 15 ans et des 30-44 ans. Cela indique l'installation de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. **Le renouvellement de la population est faible.**
- > L'allongement de l'espérance de vie et l'attractivité du territoire pour ses services médicaux dans un cadre rural a fait augmenter la proportion de personnes âgées par accroissement naturel comme migratoire.
- > La baisse continue du nombre de personnes par ménage depuis les années 1960 impose la nécessité de **construire autant si ce n'est plus de logements pour une population qui pourtant ne s'accroît que peu**. Ce phénomène de la **décohabitation** concerne les familles monoparentales, les couples âgés dont l'un des époux est décédé, la décohabitation des générations, etc.



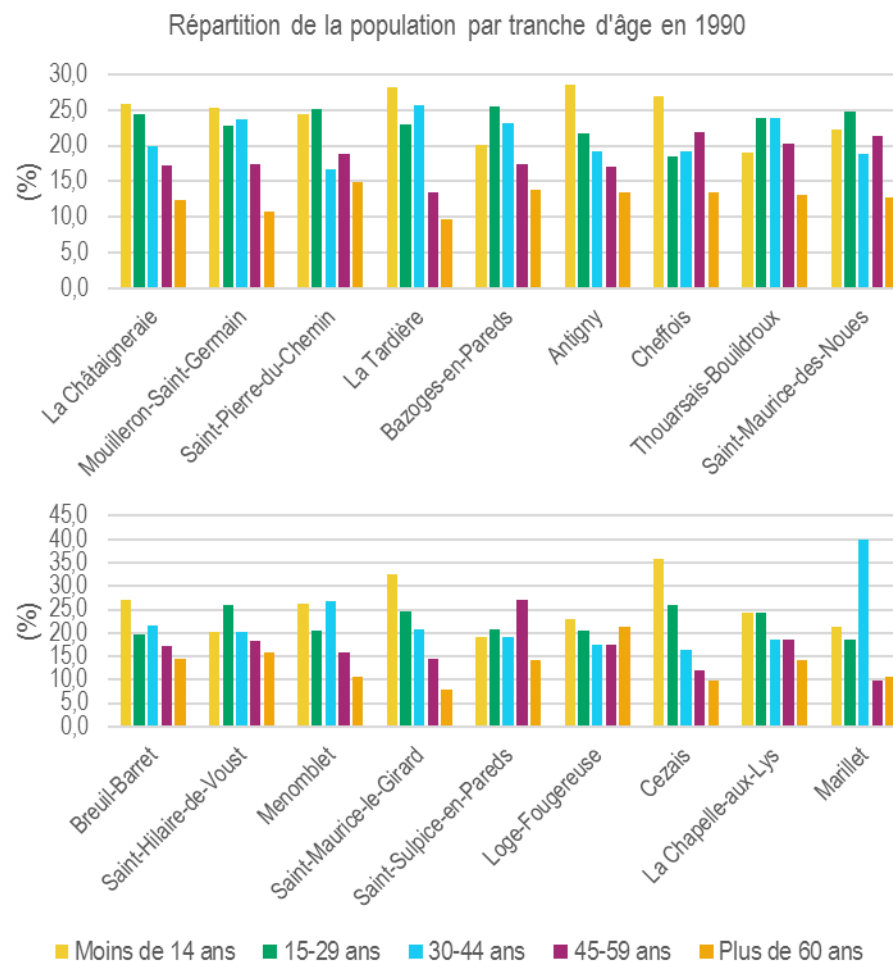
Source : INSEE RP de 1968 à 2014, Réalisation : Atelier Urbanova, 2017

Répartition de la population par tranche d'âge en 2013



b) Portraits des habitants en fonction de la structure par âge

- > La répartition de la population par tranche d'âge et son évolution depuis 1968 permettent de définir des profils sociodémographiques sur les différents territoires. Trois profils principaux se dégagent (cf. illustration ci-contre « Les profils sociodémographiques des communes, exemple de combinaison ») :
- Les **communes jeunes** : où les proportions des moins de 15 ans, soit des enfants, et des 25-40 ans, soit des jeunes adultes sont fortes.
 - Les **communes vieillissantes** : où les proportions des adultes (40-60 ans) et des jeunes retraités et retraités (plus de 60 ans) sont importants.
 - Les **communes établies** : où les proportions des adolescents et étudiants ainsi que des adultes.



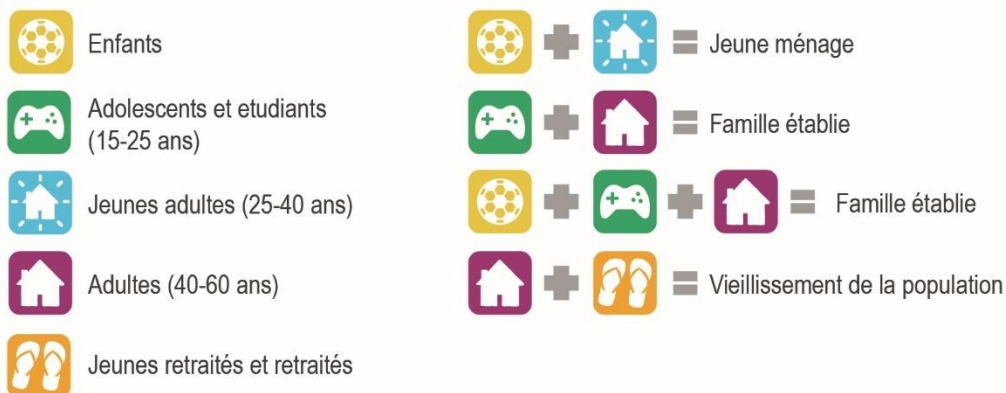
INSEE RP 2014. Réalisation : Atelier Urbanova. 2017





































En fonction de **ces profils, les problématiques territoriales diffèrent.**

Une commune dite jeune implique que ces habitants sont principalement de jeunes ménages avec des enfants et qui seront peut-être amenés à avoir de nouveaux enfants. Ceci implique un besoin en matière d'éducation, d'offre culturelle, etc. Dans le futur, ces enfants seront devenus des adolescents qui auront de tout autres besoins. C'est pourquoi **l'élaboration de ces profils permet de saisir les enjeux d'aujourd'hui et ceux de demain.**

Pour certaines communes, la hausse de natalité ayant eu lieu dans les années 90 a permis d'enrayer le processus de vieillissement. Pour d'autres, le pic de natalité n'a pas été suffisamment important pour pallier le vieillissement de la population.

Les profils socio-démographiques des communes, exemple de combinaison



	Tranches d'âge les plus représentées		Représentativité des tranches d'âge	Profils sociodémographiques	Etat du solde naturel	Etat du Solde migratoire	Evolution du poids démographique
La Châtaigneraie			43 %	Vieillesse de la population	Négatif	Positif	Stabilité
Mouilleron-Saint-Germain			48 %	Jeune ménage	Positif	Positif	Hausse
Saint-Pierre-du-Chemin			43 %	Famille établie	Négatif	Positif	Baisse
La Tardière			52 %	Jeune ménage	Positif, en baisse	Stable	Stabilité
Bazoges-en-Pareds			46 %	Famille établie	Positif	Négatif	Stabilité
Antigny			50 %	Jeune ménage	Négatif	Positif	Stabilité
Cheffois			48%	Famille établie	Positif	Négatif	Hausse
Thouarsais-Bouildroux			44 %	Famille établie	Positif	Positif	Stabilité
Saint-Maurice-des- Noues			46%	Famille établie	Positif	Positif	Stabilité
Breuil-Barret			52 %	Famille établie	Positif	Négatif	Stabilité
Saint-Hilaire-de- Voust			46 %	Famille établie	Positif, en baisse	Positif	Stabilité
Menomblet			43 %	Famille établie	Positif, en baisse	Négatif	Baisse
Saint-Maurice-le- Girard			52 %	Jeune ménage	Positif	Négatif	Stabilité
Saint-Sulpice-en- Pareds			46 %	Jeune ménage	Stable	Positif	Stabilité
Loge-Fougereuse			51 %	Famille établie	Positif	Négatif	Stabilité
Cezais			49 %	Jeune ménage	Positif, en baisse	Négatif	Baisse
La Chapelle-aux-Lys			50 %	Famille établie	Positif	Négatif	Baisse
Marillet			48 %	Vieillesse de la population	Positif	Négatif	Baisse

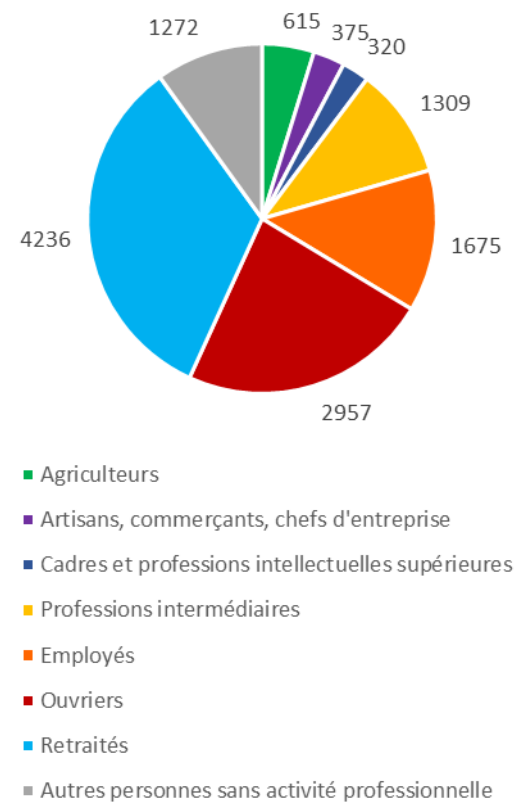
c) Les activités des 15-64 ans

- > Une **surreprésentation des retraités**, un tiers de la population
- > Des **ouvriers, employés et professions intermédiaires constituant près de la moitié de la population** (46,6% au total) : ce sont des catégories potentiellement économiquement fragiles, éloignées des grands centres urbains et dont une part non négligeable est touchée par le chômage.
- > Les **services publics et les aménagements allant avec sont un enjeu important pour le territoire**, ceci afin de conserver un lien entre les habitants, et particulièrement avec les personnes âgées. Le milieu rural de la communauté de commune pouvant être une source de contraintes forte : obligation d'entretien d'un véhicule personnel, déplacement motorisé obligatoire vers les commerces et services.

« Globalement, le niveau de qualification reste faible (difficulté à attirer la catégorie des cadres supérieurs). »

Paroles d'élus

Population de quinze ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



d) La population active du Pays de la Châtaigneraie

- > Le **revenu par unité de consommation est faible** et le **taux de pauvreté est élevé** en comparaison de la Vendée. Cela est une conséquence de l'éloignement du Pays de La Châtaigneraie des territoires urbains où se concentrent les emplois en nombre, et les emplois fortement qualifiés et rémunérés. La forte proportion d'ouvriers et d'employés, ainsi qu'une présence relativement importante des agriculteurs témoigne de cette **situation économique délicate**.
- > **Peu de flux domicile-travail entrants ou sortants.** Les quelques navetteurs du territoire s'orientent vers La Châtaigneraie, surtout depuis Antigny et Cheffois. Cela implique une possibilité pour les travailleurs à pouvoir se loger sur la commune de leur emploi. Les flux de navetteurs se rendant à l'extérieur de la communauté de commune, ou venant de cet extérieur, sont peu importants (voir carte page suivante) :
 - > 70 viennent de Fontenay-le-Comte à La Châtaigneraie
 - > 70 vont de La Châtaigneraie à Pouzauges
 - > 80 effectuent le trajet entre Mouilleron-Saint-Germain et Chantonnay, dans les deux sens.
 - > 80 vont de Bazoges-en-Pareds vers Chantonnay.
 - > 55 vont de Cheffois à Pouzauges
 - > 60 de Menomblet à Pouzauges.

Comparaison des territoires

	CDC	Vendée	France
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014	76,6	75,6	73,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2014	11,1	11,4	13,5

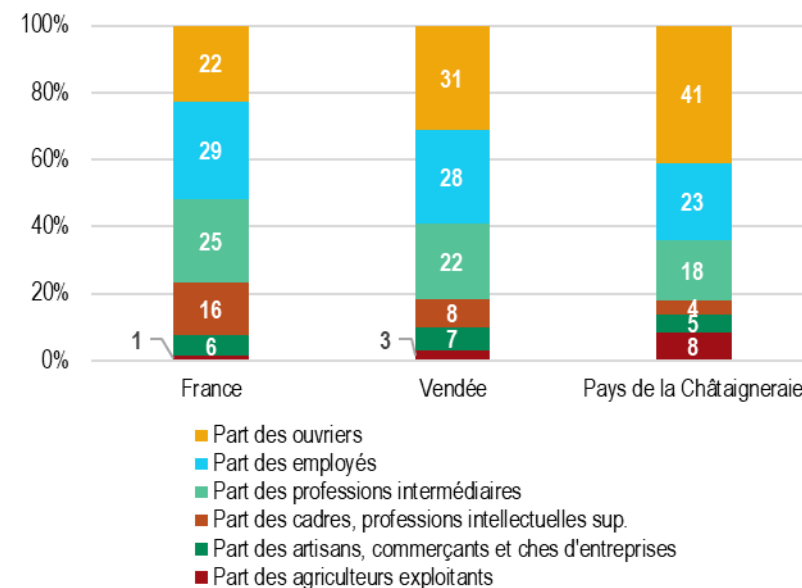


La population active peut être étudiée selon son lieu de résidence ou son lieu de travail.

Lorsqu'elle est étudiée selon son lieu de travail, l'on va parler **d'emploi au lieu de travail** ou, plus communément, d'emplois.

En revanche, lorsque l'on souhaite décrire les emplois des habitants d'un territoire, soit la population active selon son lieu de résidence, l'on parle de **population active ayant un emploi**.

Répartition de la population active selon la profession et catégorie socioprofessionnelle en 2014



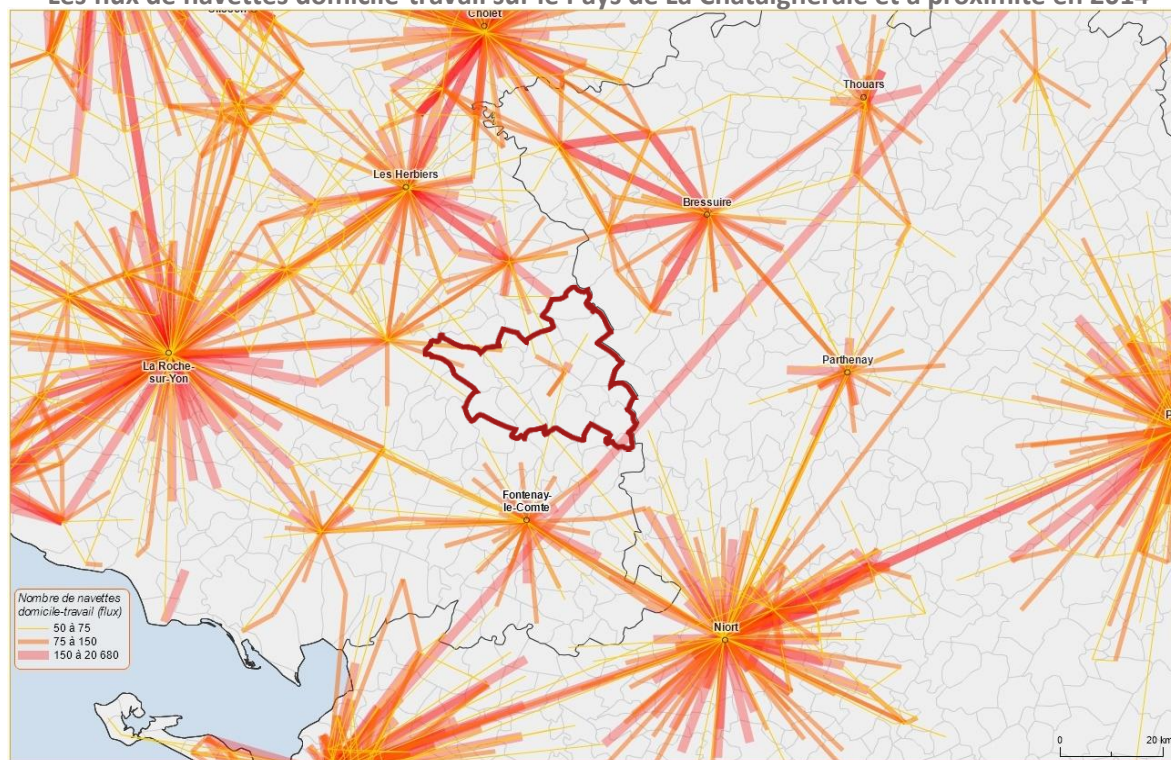
Source : INSEE RP 2014. Réalisation Atelier Urbanova 2017

- > 14% de la population gagne moins de 12 110,7€/an (seuil de pauvreté national).
- > L'éloignement des centres urbains voisins est susceptible d'accroître la **fragilité de la population** du territoire intercommunal : les jeunes ménages avec enfant recherchant prioritairement la proximité de centres urbains dynamiques et les entreprises une intégration au réseau de transport national.

Comparaison des territoires

	CDC	Vendée	France
<i>Part des ménages fiscaux imposés en 2013, en %</i>	46,5	54,5	58,2
<i>Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2013, en euros</i>	18 298,5	19 632,7	20 184,5
<i>Taux de pauvreté en 2013, en %</i>	13,9	9,9	14,5

Les flux de navettes domicile-travail sur le Pays de La Châtaigneraie et à proximité en 2014



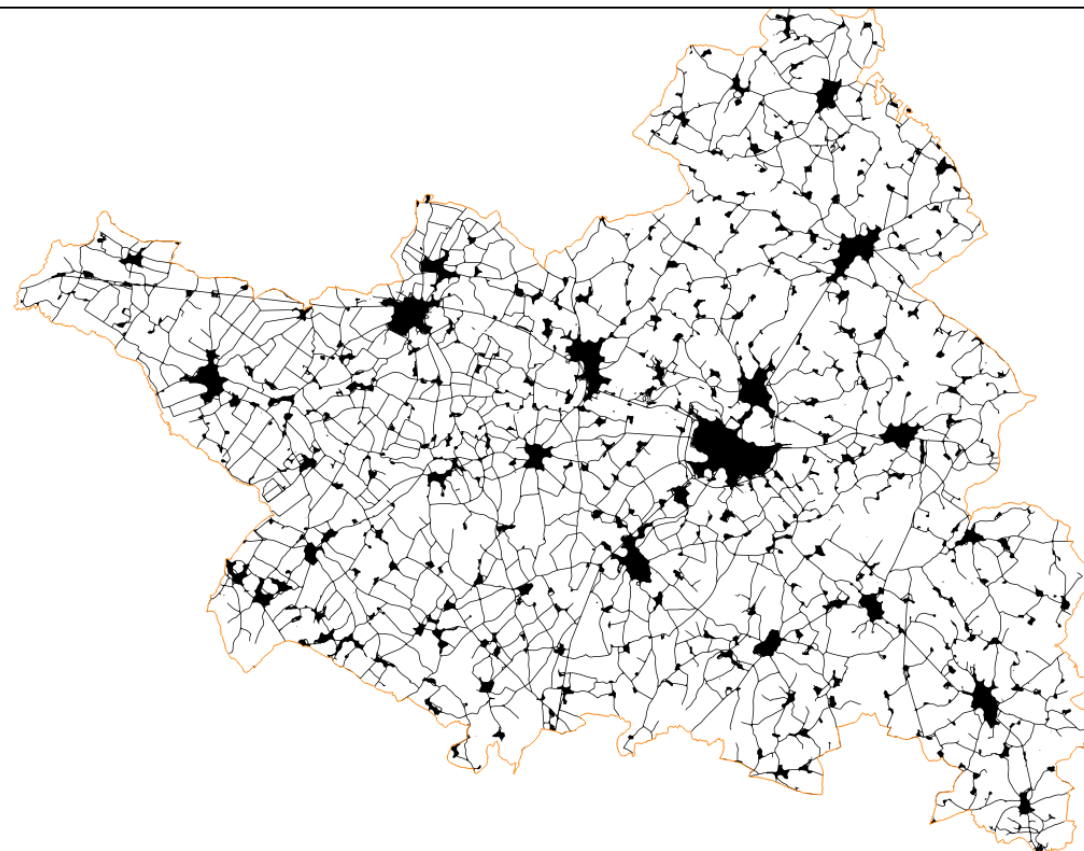
Source : INSEE RP 2014. Réalisation : observatoire des territoires,

C. D'UNE URBANISATION EXTENSIVE VERS L'INTENSIVE

1. LE DÉVELOPPEMENT DU TISSU URBAIN : DU RURAL VERS LE PÉRIURBAIN

- > **Le développement urbain et la structuration démographique sont étroitement liés.** Les caractéristiques du premier influencent la seconde non seulement lors de la mise en service des logements construits, mais également son évolution ultérieure. Autrement dit, certains logements sont plus attractifs pour certains habitants que d'autres, cela étant pour des **raisons autant pratiques**, comme avoir une plus grande surface pour des familles avec enfants, **que culturelles**, l'idée de la maison individuelle en milieu de parcelle. Des logements construits pour attirer une certaine population à une époque donnée ne seront peut-être plus adaptés plusieurs années après lorsque la structure de la population aura changé (trop grandes surfaces, temps et coûts d'entretien trop élevés, etc).
- > Ci-contre, la tache urbaine et le réseau routier sur la communauté de communes. Le territoire connaît un **important mitage**, résultat du **surdéveloppement des hameaux** ces dernières décennies, mais également de **l'empreinte historique de l'agriculture**, encore très présente.

La tache urbaine et le réseau routier



a) La qualification des espaces bâtis

Le territoire est composé de diverses entités urbaines (bourgs, villages densifiables, hameaux et bâti isolé) qui peuvent être classées par typologies. En effet, aujourd'hui ces espaces urbains doivent répondre à certains critères pour appréhender leurs éventuels développements.

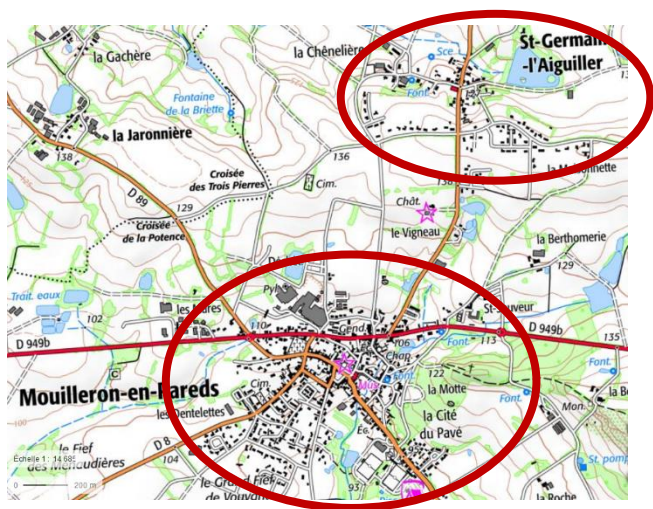
1) Les bourgs

La définition du bourg : Le bourg est constitué d'un ensemble bâti structuré ou de plusieurs ensembles bâtis constituant une unité urbaine cohérente et fonctionnant de façon globale.

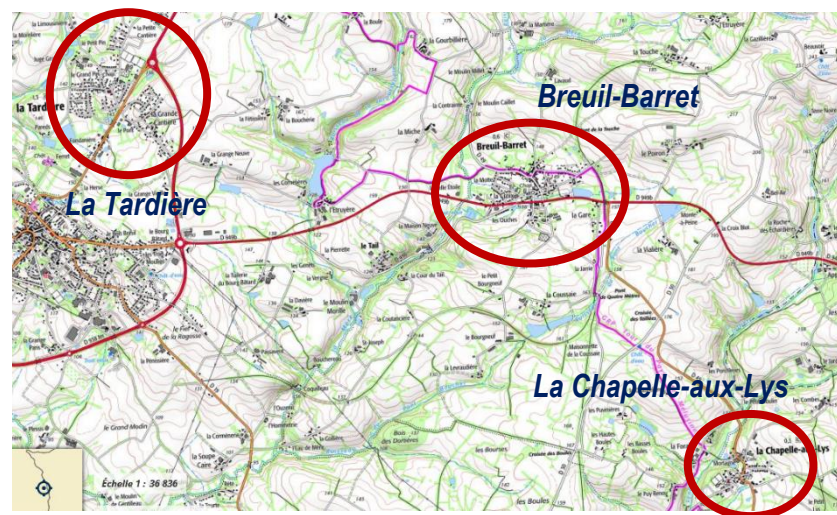
Le SCOT indique aussi qu' « une commune peut être composée de plusieurs bourgs ».

Le cas des Communes Nouvelles

Ainsi la **Commune Nouvelle de Moulleron-Saint-Germain** est un bourg multipolaire avec deux bourgs : celui de Moulleron-en-Pareds et celui de Saint Germain-L'Aiguiller. Même si le bourg de st Germain-L'Aiguiller est essentiellement résidentiel, sa superficie et sa continuité avec le bourg de Moulleron justifie sa qualification de composante du bourg de Moulleron-Saint-Germain. De même concernant la **Commune Nouvelle de Terval**, créée en décembre 2022, les trois bourgs historiques des communes déléguées de La Tardière, Breuil-Barret et La Chapelle-aux-Lys gardent la qualification de bourgs, étant donné qu'ils en regroupent les attributs (densité bâtie, commerces, services, équipements ...). Ainsi Terval possède maintenant trois bourgs. A noter que le bourg de la Tardière



Cas de la Commune Nouvelle de Moulleron-st-Germain



Cas de la Commune Nouvelle de Terval

Le cas des « bourgs partagés »

Certaines zones se sont, au fil du temps, développées en bordure de limites communales et s'apparentent, maintenant, à des quartiers du bourg de la commune limitrophe. C'est le cas par exemple pour la commune déléguée de la Tardière à Terval, qui possède deux zones urbaines qui sont directement rattachées au bourg de la Châtaigneraie (voir cartographie ci-contre).

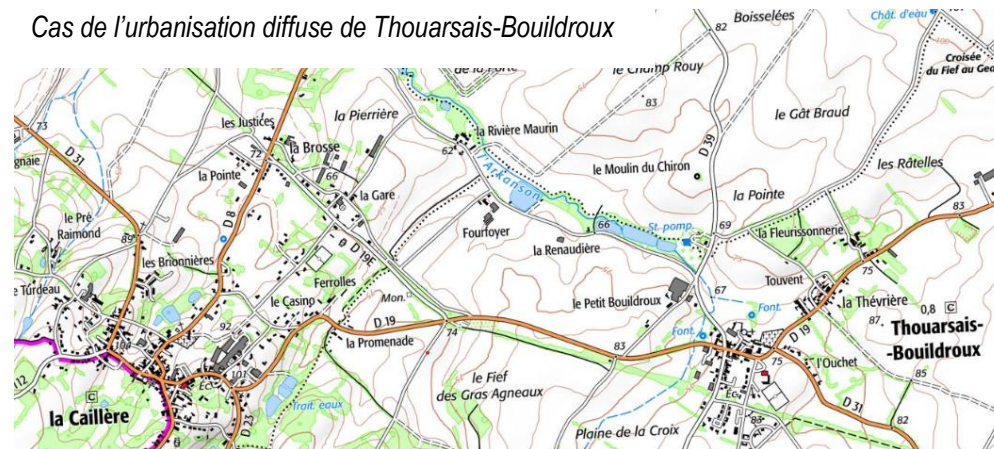
Dans ce cas-là, dans une logique d'approche intercommunale, nous considérerons que les deux zones sont intégrées à l'enveloppe urbaine du bourg de la Châtaigneraie, même si administrativement parlant, elles demeurent sur la commune de Terval.

En revanche, le cas de la commune de Thouarsais-Bouldroux, sur laquelle, on peut observer une urbanisation diffuse qui s'est développée loin du bourg et plutôt en suivant un phénomène de captation par la commune voisine de la Caillère (hors EPCI), est différent. En effet, cela crée une impression de continuité entre le bourg de la Caillère et cette urbanisation diffuse de l'Ouest de Thouarsais-Bouldroux, mais cette urbanisation est très diffuse, sans densité urbaine et peut s'apparenter à du mitage et non à une urbanisation planifiée et structurée. C'est pourquoi, pour Thouarsais-Bouldroux, cette urbanisation en chapelet jusqu'à la Caillère n'est pas considérée comme une zone urbaine et encore moins comme appartenant à un bourg.

Cas des bourgs partagés La Châtaigneraie / La Tardière



Cas de l'urbanisation diffuse de Thouarsais-Bouldroux



Le cas des « micro-bourgs »

La question est de savoir si, au regard de cette définition tous les chefs lieux de communes peuvent être qualifiés de bourg. La seule présence d'une mairie et éventuellement d'une église, alors même que le noyau ancien est constitué d'un nombre peu important de bâti et ne comporte plus de commerces, est-il suffisant pour qualifier ces chefs lieux de bourgs ? Marillet et Saint-Sulpice-en-Pareds en sont de bons exemples.

- Le chef lieu de la commune de **Marillet** peut-il être qualifié de bourg ?

L'ensemble bâti n'est pas plus important qu'un hameau et est réparti de part et d'autre du cours d'eau s'adaptant à un terrain au relief assez accidenté. Il s'agit bien d'un bourg, regroupant les équipements historiques majeurs qui constituent une mairie, une église et un cimetière. Le bourg est « éclaté » en hameaux (comme Le Cerf ou le Terrier) qui ont connu des extensions urbaines récentes. Ce bourg est particulier du fait de la topographie des lieux ne facilitant pas une urbanisation « traditionnelle » des bourgs vendéens, mais optant plutôt pour une urbanisation sous forme de « rues » et fronts bâtis.

- Le chef lieu de la commune de **Saint-Sulpice-en-Pareds** peut-il être qualifié de bourg ?

Ce bourg dispose des équipements majeurs lui aussi (Mairie, Cimetière, église) mais bénéficie aussi de la présence d'une école en sortie nord du Bourg, confirmant sa fonction de bourg.



2) Les villages ou hameaux densifiables

Les critères de définition des villages ou hameaux densifiables : Pour être considéré comme « village densifiable » un noyau bâti doit répondre aux critères suivants :

critères éliminatoires			critères obligatoires		critères informatifs				
dans une zone de risque (inondations par exemple) (si OUI = éliminatoire)	Présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village (si OUI = éliminatoire)	Présence d'une sensibilité environnementale d'importance (si OUI = éliminatoire)	Présence d'environ 15 logements minimum	Présence de dents creuses dans le village	Tissu ancien resserré	Nb bâtis de 50 à 250 m ²	Présence de l'assainissement collectif	Distance au bourg le plus proche	Nombre potentiel de nouveaux logements possibles

Il y a trois niveaux de critères :

- ▶ **Les critères éliminatoires** : s'ils sont présents dans le noyau bâti considéré, ce dernier est automatiquement exclu de la catégorie « village densifiable »
- ▶ **Les critères obligatoires** : doivent obligatoirement être remplis pour que le noyau bâti considéré soit considéré comme « village densifiable »
- ▶ **Les critères informatifs** : critères qui permettent de mieux appréhender le contexte et les particularités du noyau bâti considéré pour justifier de son classement ou non en « village densifiable ».

Le critère de « présence d'un bâtiment agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village » est le critère qui, sur le territoire du pays de la Châtaigneraie, va de fait, exclure une bonne partie des villages de la catégorie des villages pouvant se densifier.

L'analyse va porter sur **162 villages** repérés en phase diagnostic, pour juger de ceux pouvant être considérés comme densifiables dans le cadre du projet de PLUih.

A noter : En aucun cas, le zonage actuel du document d'urbanisme en vigueur n'est utilisé pour qualifier un village.

De plus, le SCOT n'évoque pas la notion de village. Ainsi, dans les familles d'espaces bâtis, on passe du bourg au hameau. Mais, au regard de la particularité du territoire et de l'importance des villages, mais aussi pour **limiter la consommation des terres agricoles et naturelles**, il semble essentiel d'étudier la possibilité de venir densifier certains villages, suivant les critères définis préalablement.

3) Les hameaux et le bâti isolé

Le restant de l'urbanisation (au-delà des bourgs et villages densifiables) est considéré comme hameau ou bâti isolé. Ces bâtiments ou groupes de bâtiments peuvent être agricoles ou occupés par des tiers.

Rappelons que le SCOT indique que les entités bâties correspondant à des « hameaux ne peuvent faire l'objet d'extension de l'urbanisation. Seule la mobilisation d'espaces disponibles au sein de leur enveloppe urbaine existante peut être envisagée sous réserve de ne pas porter atteinte au développement des activités agricoles ».

Extrait du 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.

b) *Des consommations d'espaces en cohérence aux évolutions démographiques*

Phénomène récent, le desserrement des ménages conduit à devoir **construire des logements à un rythme plus élevé que ne s'accroît la population**. L'enveloppe urbaine des zones urbanisées s'est largement distendue ces dernières décennies, engendrant toujours plus de consommation d'espace.

L'extension urbaine de ces cinquante dernières années : les exemples de La Chataigneraie et de La Tardière



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova
2010

Une carte animée réalisée par la DREAL Pays de la Loire sur l'évolution de la consommation d'espace depuis un siècle sur le périmètre du Pays de La Chataigneraie :
http://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/data/videos/tache_urbaine/0248500415.ogg

Le tracé de l'enveloppe urbaine est un véritable enjeu pour le PLUiH car, en fonction d'un contour plus ou moins large autour du bâti, certains groupes de bâti peuvent être exclus.

Le tracé de l'enveloppe urbaine est réalisé autour des espaces bâtis et artificialisés contiguës des bourgs et des villages.

Un bourg ou un village peut avoir plusieurs enveloppes urbaines si une rupture d'urbanisation le concerne (parc, cours d'eau...).

L'enveloppe urbaine est constituée de secteurs à dominante habitat, équipement, économie.

En aucun cas, le zonage U ou le zonage U et AU de l'ancien document d'urbanisme ne constitue(nt) le tracé de l'enveloppe urbaine.

De surcroît, le tracé de l'enveloppe urbaine a également un impact sur le potentiel logements en densification (et donc en extension). Si le tracé est très resserré, il y aura peu de densification car des terrains seront exclus de l'enveloppe urbaine. Il y aura donc plus d'extensions. Si le tracé est plus large, le potentiel en densification sera plus important. Il y aura donc moins d'extensions.

Extrait du SCOT

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.

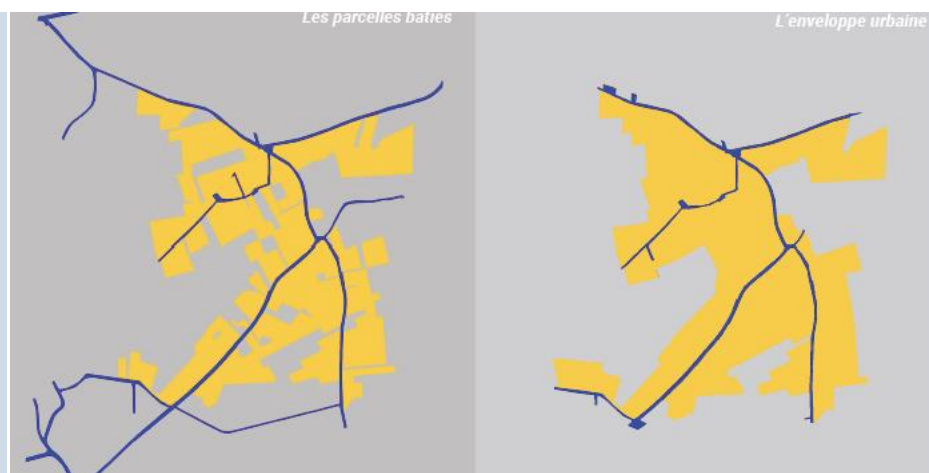
La délimitation de l'enveloppe urbaine pourra s'appuyer sur un périmètre théorique correspondant aux espaces bâtis agglomérés existants. La délimitation précise de l'enveloppe urbaine sera ajustée au regard de la réalité du terrain, en intégrant :

- 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).*

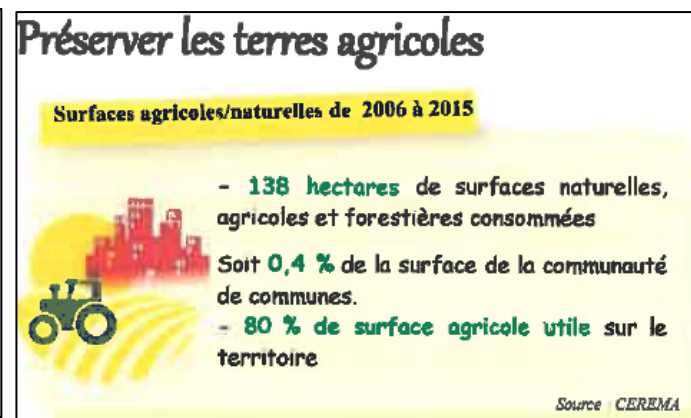


2. VERS UNE OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

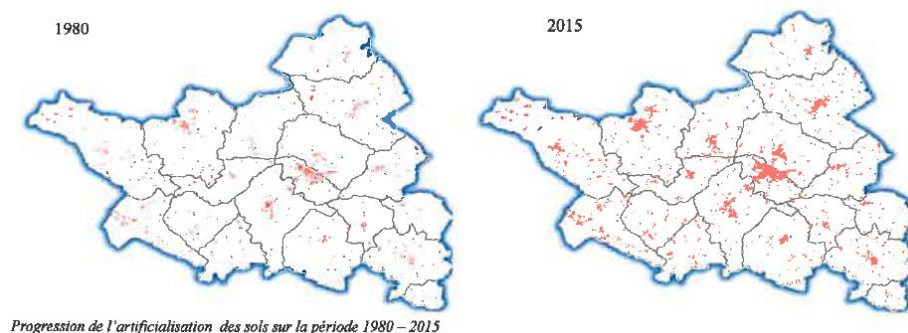
a) Contexte du calcul de la consommation foncière

- > L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que : « le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du Plan. Il expose les dispositions qui favorisent la densification et de mutation de l'ensemble de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».
- > Les données du PAC sont présentées à titre indicatif, mais restent obsolètes au regard des temporalités du projet. Dans le cadre du travail sur le PLUiH et au regard des exigences réglementaires, **le calcul de la consommation foncière a été réactualisée sur la période de référence 2012-2021** (soit sur la dernière décennie, suivant les données foncières disponibles les plus à jour).

Extrait du PAC



Extrait du PAC



Progression de l'artificialisation des sols sur la période 1980 – 2015

En matière d'habitat, l'enjeu de ce territoire se pose plus en termes d'adaptation du patrimoine bâti qu'en production de logements. En effet, le parc de logements est relativement ancien, le nombre de logements vacants est très élevé et la population est vieillissante, au regard de ces éléments le PLUi-H doit :

- fixer des objectifs démographiques cohérents pour estimer les besoins en logements ;
- réaliser une analyse qualitative et quantitative des logements actuels ;
- maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière
- garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. La définition ne fait, pour le moment, pas l'objet d'un décret d'application.

Le suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. La loi dispose en effet dans son **article 194** : « pour la première tranche de dix années (2021-2031), le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

b) Méthode utilisée pour calculer les consommations foncières des 10 dernières années (données MAJIC/EDIGEO)

► **1^{ère} étape : calcul de la consommation totale sur les 10 dernières années**

- On se base sur les données DGFIP les plus récentes disponibles à la date du diagnostic, à savoir les données MAJIC/EDIGEO millésime 2022 (càd incluant les données foncières et fiscales jusqu'au 31/12/2021)

- On identifie toutes les parcelles urbanisées au sens de MAJIC (ce qui exclut la plupart des voiries et peut également exclure un certain nombre d'exploitations agricoles, d'équipements publics mais aussi, parfois, certaines parcelles à vocation résidentielle ou économique). On obtient ainsi leur date de première urbanisation, ainsi que leur destination (habitat / économie). On peut ainsi faire la différence entre les parcelles urbanisées jusqu'à fin 2011, et celles urbanisées sur les 10 dernières années connues, à savoir ici 2012-2021. Cela se matérialise par la carte suivante :



Puisque l'on connaît la surface de chacune de ces parcelles, on peut faire un tableau récapitulatif des surfaces totales urbanisées au cours des 10 dernières années au sens de MAJIC.

Pour le Pays de la Chataigneraie, on obtient le tableau suivant :

Consommation foncière brute 2012-2021 (surfaces en hectares) :

Surface (ha)	HABITAT	ECONOMIE	Total général
Total	45,8	50,9	96,7

► **2^{ème} étape : Ventilation des surfaces urbanisées, entre intensification et extension**

- Afin de quantifier les parcelles qui se sont urbanisées en extension de celles qui se sont urbanisées en intensification (càd hors enveloppe urbaine / dans l'enveloppe urbaine), il est nécessaire de reconstituer les enveloppes urbaines telles qu'elles existaient à la fin 2011. Pour cela, on procède de la manière suivante :

- en se basant sur les parcelles dont la date de première urbanisation est inférieure ou égale au 31/12/2011, on utilise la méthode du « tampon » (dilatation/rétractation) en appliquant un tampon de +50m, puis - 50m. Cela a pour effet de recréer les enveloppes urbaines de 2012, en agglomérant les bâtis distants de moins de 100m.

- par traitement informatique, on comble les « trous » présents à l'intérieur de ces enveloppes ainsi générées.

On obtient ainsi les enveloppes urbaines « théoriques » de 2011, càd telles qu'elles existaient 10 ans auparavant, ainsi que l'illustre la carte ci-contre :



- Parmi les parcelles urbanisées sur les 10 dernières années connues (2012-2021), on identifie de manière informatique celles qui sont situées à l'**intérieur** des enveloppes urbaines de 2011, et celles situées **au dehors**. Les premières seront considérées comme étant des parcelles urbanisées en intensification, les autres comme urbanisées en extension. La carte ci-dessous en illustre le résultat :



- A la fin des traitements, on peut ainsi établir un tableau récapitulatif recensant la consommation foncière sur les 10 dernières années, avec une ventilation par destination (habitat, économie) et par type d'urbanisation (intensification/extension). Au besoin, il est possible également de ventiler les chiffres par année d'urbanisation et par commune.

- Afin de tenir compte des surfaces urbanisées pour les voiries (ces dernières étant absentes des données MAJIC), on ajoute de manière forfaitaire 33% à la surface des parcelles urbanisées en extension, car cela correspondant à un taux généralement constaté.

Pour le Pays de la Chataigneraie, on obtient le tableau suivant :

Consommation foncière 2012-2021 (surfaces en hectares, voiries incluses) :

Surface (ha)	HABITAT	ECONOMIE	Total général	AVEC MAJORATION VOIRIE
HORS enveloppes	33,5	46,9	80,3	106,8
dans enveloppes	12,4	4,1	16,5	16,5
Total	45,8	50,9	96,7	123,3

A titre informatif : pour rappel, la consommation foncière 2008-2017 (surfaces en hectares, voiries incluses) calculée au moment du démarrage de l'étude PLUiH avec les données MAJIC/EDIGEO donnaient le résultat suivant :

SURFACE (ha) - Voirie incluse	HABITAT	ECONOMIE	TOTAL
HORS enveloppe	86,7	51,8	138,5
dans enveloppe	24,2	3,6	27,8
Total	110,8	55,4	166,3

Ainsi, le chiffre de la consommation foncière passée retenue dans le cadre du projet de PLUiH a été revu « à la baisse » suite à l'actualisation des données MAJIC/EDIGEO dernier millésime 2022.

A noter : Les données MAJIC prennent en compte de manière très lacunaire les consommations foncières liées aux équipements publics. Ceux-ci sont tantôt absents des données MAJIC, tantôt intégrés au sein des destinations habitat ou économie. C'est pourquoi la consommation foncière liée aux équipements publics a été calculée par chaque commune, suivant les constructions publiques ayant été réalisées sur la période de référence des dix dernières années.

Consommation foncière équipements publics (décennie passée)		
communes	type d'équipement	surface consommée (en m²)
Antigny		0
Bazoges	école	484,95
	multiservice	312,42
Commune déléguée de Breuil-Barret	école privée	1920
	abords gymnase (parking)	1800
	local de rangement en extension du gymnase	100
	ancienne école, démolition et création parking	1400
	espace vert et parking	462
Cezais	construction du vestiaire de foot	261,79
	reconstruction préau et local rangement	54
Commune déléguée de la Chapelle aux Lys _ Terval		0
Cheffois	Annexe de l'espace culturel de l'étoile et accueil périscolaire	360
	agrandissement vestiaire foot	88
	construction micro-crèche	86,35
La Châtaigneraie	extension école publique	946
	implantation modulaire salle omnisports	44
La Tardière	Club house de foot	201,2
	Salle Ostarderia	8 780
	Extension Concordia	12,77
	Extension pôle enfance	1 247
	Bâtiment de stockage	261
	Préau	1 247
	City park	350

Loge-Fougereuse	salle des fêtes	98
	extension et parking école	1300
	multisatde, aire de jeux	500
Marillet		0
Menomblet	bâtiment communal à usage commercial (extension)	50
	sanitaires (terrain de loisirs)	8
	modification vestiaires stade de foot et création sanitaires	9
	construction local technique communal	125
	aménagement sandwicherie communale	56
Mouilleron-St-Germain	école publique	1758
	boulodrome	24000
	ateliers techniques	9200
St Hilaire-de-Voust		0
St Maurice Le Girard	agrandissement MARPA	230
	extension du café-commerce (bâtiment communal)	189
	aire de football pour entrainements	1250
	atelier municipal	1540
St Sulpice-en-Pareds		0
Thouarsais-Bouildroux		0
TOTAL		60731,48

► **Synthèse de la consommation foncière 2012-2021 pour le Pays de la Châtaigneraie (surfaces en hectares, voiries incluses et équipements publics inclus) :**

Surface (ha)	HABITAT	ECONOMIE	Total général	AVEC MAJORATION VOIRIE
HORS enveloppes	33,5	46,9	80,3	106,8
dans enveloppes	12,4	4,1	16,5	16,5
Total	45,8	50,9	96,7	123,3
EQUIPEMENTS				6
TOTAL GENERAL				129,3

La consommation foncière des dix dernières années pour le Pays de la Châtaigneraie, retenue dans le cadre du projet de PLUiH s'élève donc à **129.3ha** sur la période 2012-2021.

c) Autre méthode d'évaluation de la consommation foncière : le portail de l'artificialisation (méthode non retenue)

Les fichiers fonciers sont une base de données retraitée par le Cerema à partir des données « MAJIC ». Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces NAF. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, ces évolutions se retrouvent dans la base.

Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage.

En particulier, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. En particulier, ne sont pas cadastrés : les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux. Les chiffres produits reprennent ainsi la consommation des espaces NAF qui a lieu sur l'espace cadastré : la consommation de l'espace non-cadastré (cependant minime) n'est pas observée.

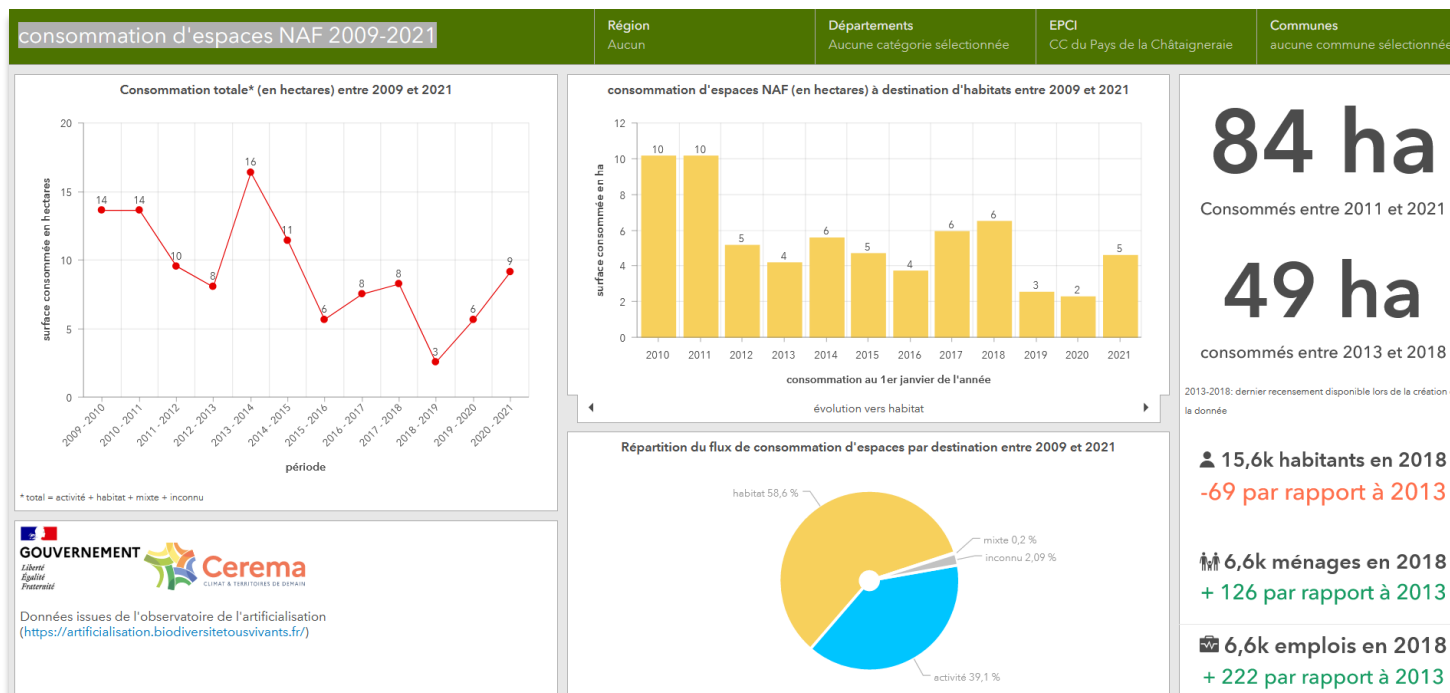
Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) sont exonérés de taxe foncière. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.

Certaines parcelles ont leur somme des surfaces différentes de la surface totale de la parcelle. En d'autres termes, la somme des parties est différente de l'enveloppe. Il est donc nécessaire de traiter ces cas particuliers, notamment en leur assignant la surface la plus proche de la surface géométrique.

De plus, le chiffre présenté par le portail de l'artificialisation (84 ha pour le Pays de la Châtaigneraie-voir extrait ci-dessous) correspond à une période légèrement différente puisque cela concerne la période 2011-2020 (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020) et non celle des données MAJIC dernier millésime qui concernent la période 2012-2021 (du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2021).

Enfin, les bâtiments agricoles ne sont pas pris en compte car non soumis à la taxe foncière.

► **Ci-dessous : Extrait des données du portail de l'artificialisation pour le Pays de la Châtaigneraie :**



d) *La comparaison des méthodes de calcul de la consommation foncière*

Les deux méthodes comparées donnent des chiffres avec des écarts relatifs d'une quinzaine d'hectares entre MAJIC 2012-2021 et le portail de l'artificialisation 2011-2020.

Les données initialement utilisées, au moment du travail sur le diagnostic en 2018-2019 étaient les données MAJIC 2008-2017, qui présentaient une consommation foncière plus importante que sur la période 2012-2021, notamment en termes d'habitat.

► **Synthèse comparative des méthodes de calcul de la consommation foncière des dix dernières années**

Méthodes	surfaces consommées (en hectares)
MAJIC 2008-2017 "brut"	132
MAJIC 2008-2017 "ajusté"	172,3
MAJIC 2012-2021 "brut"	96,7
MAJIC 2012-2021 "ajusté"	129,3
Portail de l'artificialisation CEREMA (2011-2020) "brut"	84
Portail de l'artificialisation CEREMA (2011-2020) "ajusté"	113,1

Méthode « brute » : ce sont les chiffres bruts issus de ces bases de données

Méthode « ajustée » : résultats obtenus suite aux ajustements effectués (voir explication de la méthodologie aux paragraphes suivants), afin de tenir compte de la consommation foncière des équipements publics et d'inclure également la part des voiries et infrastructures (33% des surfaces en extension).

Le calcul retenu dans le cadre du projet de PLUiH du Pays de la Châtaigneraie est donc celui issu de la méthode « MAJIC 2012-2021 ajustée ».

La consommation foncière de la décade précédente (2012-2021) est donc estimée à 129.3 hectares.

Le projet de PLUiH doit s'engager à être en deçà de cette consommation foncière passée et à tendre vers un objectif de réduction de 50% des surfaces en extension.

3. LE CADRAGE DU SCOT SUD-EST VENDEE ET L'AMBITION DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

a) L'enveloppe foncière allouée par le SCOT Sud-Est Vendée

Le SCOT a été approuvé le 22 avril 2021.

Pour le territoire intercommunal du Pays de la Châtaigneraie, il donne les chiffres suivants (extrait du DOO) :

1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces							
Période 2021-2036 Secteur	Développement résidentiel			Développement économique		Equipement s	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%	16	175,5	168,5 Dont 13,5 de friche	122,5	15,0	313
CC du Pays de la Châtaigneraie	29%	15	43	54,5 Dont 0,3 de friche	30	5,0	78
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	35%	16	17	40	21,5		+/-38,5
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	25%	15	26	14,5 Dont 0,3 de friche	8,5		+/-34,5

Les densités sont entendues de façon brute, c'est-à-dire en incluant les voiries et réseaux divers.

Ces surfaces devront être ventilées par commune, en respectant l'équilibre déterminé par l'armature urbaine entre les communes pôles et non-pôles.

Ramené à 10 ans, le SCoT prévoir une consommation foncière maximale de 52 hectares au total (habitat et économie).

b) Le point de stabilité et le scénario démographique

En parallèle des données SCOT, un scénario démographique doit être retenu pour le territoire. Ce scénario s'appuie sur des données qui ne concernent que le territoire, là, ou le SCOT, qui couvre un territoire plus vaste qui s'appuie sur des données à l'échelle de son territoire.

Le scénario démographique permet en quelque sorte d'effectuer une vérification du SCOT, vérification qui peut être utile en cas de SCOT ancien. En cas de SCOT récent, souvent les chiffres sont concordants.

A tout le moins, en cas de différence, le SCOT reste opposable réglementairement. Si le projet démographique détermine plus de logements, alors, il faudra s'en tenir à l'enveloppe allouée par le SCOT. Si l'inverse se produit, il faudra réduire la production de logements, surévaluée.

Pour rappel : objectifs relatifs à l'habitat, extrait du DOO du SCOT

3. Objectifs relatifs à l'habitat

Secteur	Période 2021-2036	Objectif de production de logements (résidence principale) à l'horizon 2036	Objectifs de reconquête des logements vacants à l'horizon 2036	Logement à construire sur la période 2021-2036
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

Ce nombre de logements est ensuite converti en superficie, par le jeu des densités.

Ce projet démographique s'appuie sur le calcul suivant :



L'analyse du point-mort

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée (**méthode CEREMA**), permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants du territoire d'étude. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements. Le tableau ci-dessous **étudie ce phénomène pour la période 2012-2017**, cette analyse permettant ensuite de se positionner sur un **point mort « évalué » pour la période du PLUi-H**.

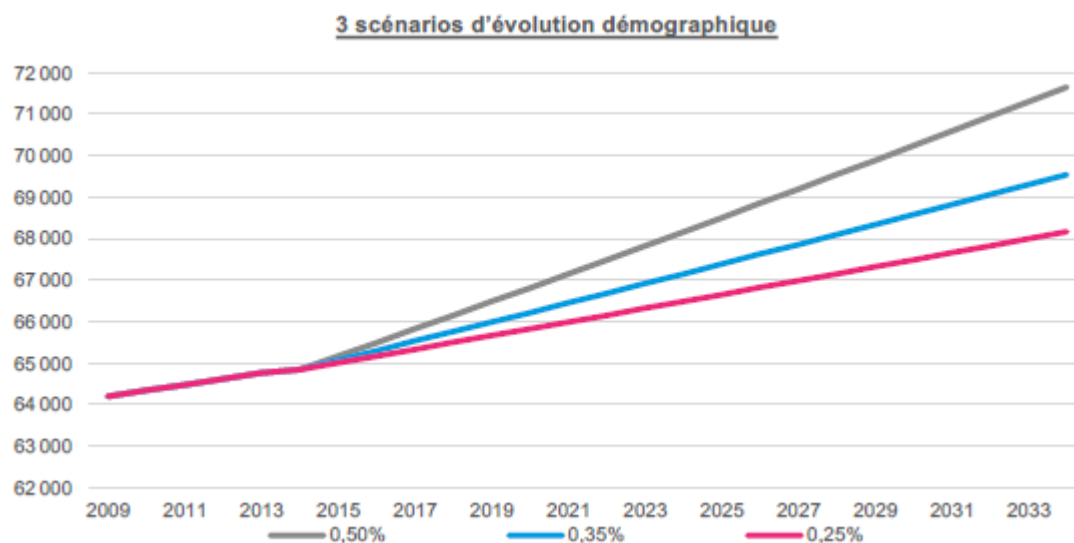
	2012	2017	Evol 2012-2017
Taux d'occupation	2,33	2,28	-0.05
Population	15 167	14 971	-196
Résidences Principales	6474	6569	95
Résidences secondaires	688	734	46
Logements vacants	653	701	48
Parc total	7814	8004	190
Logements construits 2012 à 2017 (source SITADEL 2018)			174
1. Renouvellement			-16
2. Variations R.S.			46
3. Variations L.V.			48
4. Desserrement (= pop. RP2012/taux d'occ. 2017 - pop. RP2012/taux d'occ. 2012)			143
POINT MORT observé 2012-2017 (1+2+3+4) en nombre de logements			221

Ce qui correspond à un besoin lié au point mort par an observé pour 2012-2017 de 44.2 logements.

Le scénario de croissance démographique

A l'appui des tendances d'évolution démographiques et résidentielles identifiées dans le diagnostic du SCoT et des projections OMPHALE 2050 publiées par l'INSEE, les élus du Sud-Est Vendée ont étudié 3 hypothèses de croissances différenciées pour le territoire du SCoT :

- ▶ **Hypothèse 1** : +0,25%/an, un scénario adaptatif qui s'appuie sur les tendances Omphale produites par l'INSEE
- ▶ **Hypothèse 2** : +0,50%/an, un scénario proactif qui associe l'augmentation du solde migratoire et la hausse soutenue du solde naturel (amortissement du vieillissement)
- ▶ **Hypothèse 3** : +0,35%/an, un scénario intermédiaire aux dernières tendances passées observées



Les élus du Sud-Est Vendée se sont accordés sur l'hypothèse de croissance n°2 qui permet d'atteindre une population de 71 000 habitants en 2036, soit environ + 6180 habitants pour le territoire couvert par le SCoT.

Pour le pays de la Châtaigneraie, l'objectif est de pérenniser la croissance démographique et de permettre un encadrement du développement des communes rurales au profit des polarités du territoire (voir armature SCoT). Ainsi, le scénario démographique qui a été retenu pour le projet de PLUiH du Pays de la Châtaigneraie se base sur :

- ▶ **Un taux de croissance annuel moyen (TCAM)** tel que défini dans le SCoT pour la période 2021-2036, à savoir :
 - **TCAM de 0.60%** pour les communes pôles (Antigny, La Châtaigneraie, la commune déléguée de La Tardière-Terval, Mouilleron-Saint-Germain)
 - **TCAM de 0.34%** pour les autres communes

Tableau extrait des justificatifs du SCoT :

	TCAM * 2009-2017	Pop des ménages 2021	Poids dans la population du SCOT en 2021	TCAM * 2021-2036	Pop des ménages 2036	Poids dans la population du SCOT en 2036
CC du Pays de la Châtaigneraie	0,31%/an	15 050	23,2%	0,45%	16 316	23,0%
dont pôles du PLC	-0,10%/an	6 379	9,8%	0,60%	7 104	10,0%
dont autres communes		8 671	13,4%	0,34%	9 212	13,0%
CC Pays de Fontenay-Vendée	-0,17%/an	33 915	52,3%	0,34%	36 051	50,8%
dont pôle du PFV : F-le-C	-1,07%/an	12558	19,4%	0,51%	13 762	19,4%
dont autres communes		21 357	32,9%	0,24%	22 289	31,4%
CC Vendée, Sèvre, Aulise	0,88%/an	15 880	24,5%	0,90%	18 659	26,3%
dont Benet (pôle VSA)	1,81%/an	3 905	6,0%	1,70%	5 289	7,4%
dont autres communes		11 975	18,5%	0,61%	13 369	18,8%
Sud-Est Vendée	0,20%/an	64 844		0,51%	71 027	

* Taux de croissance annuel moyen

	POPULATION, INSEE			TCAM : scénario SCoT			
	POP_2017	pop des ménages 2017	% pop ménages	TCAM	pop 2024	pop2034	gain PLUiH 2024-2034
ANTIGNY	1059	1 005	6,7%	0,60%	1 048	1 113	65
BAZOGES-EN-PAREDS	1153	1 149	7,7%	0,34%	1 177	1 217	41
BREUIL-BARRET	630	609	4,1%	0,34%	623	645	22
CEZAIS	300	300	2,0%	0,34%	307	318	11
CHEFFOIS	977	984	6,6%	0,34%	1 007	1 042	35
LA CHAPELLE-AUX-LYS	253	282	1,9%	0,34%	289	299	10
LA CHATAIGNERAIE	2544	2 326	15,5%	0,60%	2 426	2 575	150
LATARDIERE	1312	1 310	8,8%	0,60%	1 366	1 450	84
LOGE-FOUGEREUSE	387	375	2,5%	0,34%	384	397	13
MARILLET	115	117	0,8%	0,34%	120	124	4
MENOMBLET	664	667	4,5%	0,34%	683	707	24
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	1845	1 712	11,4%	0,60%	1 785	1 895	110
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	594	580	3,9%	0,34%	594	614	21
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	648	640	4,3%	0,34%	655	678	23
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	588	555	3,7%	0,34%	569	588	20
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	1336	1 232	8,2%	0,34%	1 262	1 306	44
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	430	411	2,7%	0,34%	421	436	15
THOUARSAIS-BOUILDROUX	770	716	4,8%	0,34%	733	759	25
Total général	15 605	14 971	100%		14 971	16 163	713

Ci-contre, tableau récapitulatif de l'objectif de croissance démographique calculé par commune pour suivre le scénario démographique retenu par les élus.

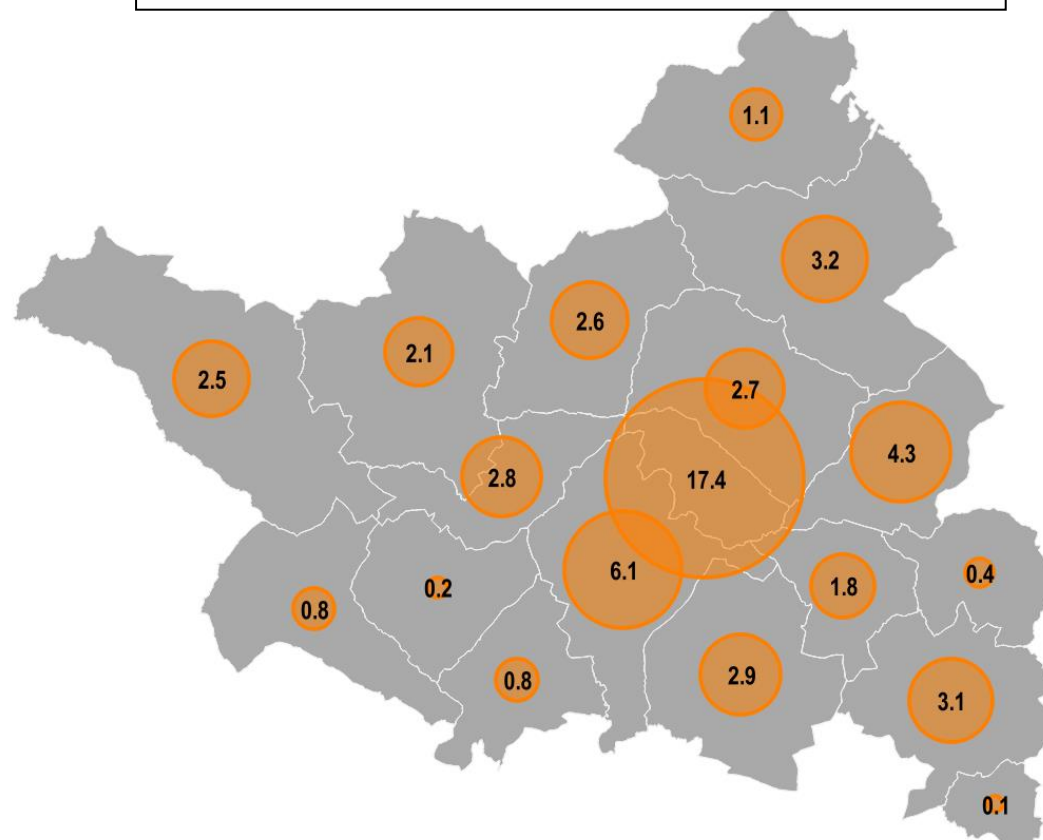
Ainsi, le territoire du Pays de la Châtaigneraie ambitionne un gain de population de l'ordre de 710 nouveaux habitants à l'horizon 2034.

4. FAIRE DE LA MOBILISATION DES POTENTIELS EXISTANTS UNE PRIORITE

a) Les potentiels d'intensification

- > La communauté de communes comprend de nombreux espaces interstitiels dans les enveloppes urbaines des bourgs, les « dents creuses » qui sont autant de moyens d'**optimiser le foncier** et par là de **pérenniser les dynamiques de ces centres**.
- > L'enveloppe urbaine a été définie en appliquant une zone de tampon de dix mètres autour de chaque bâtiment « dur » de plus de 35m² du bourg (excluant alors hangars, abris de jardin, etc, considérés comme « légers ») et en fusionnant ces zones tampons.
- > Les espaces contenus dans cette enveloppe mais néanmoins situés au-delà des dix mètres de chaque bâtiment ont fait m'objet d'un pré-repérage sur lequel devaient se prononcer les élus : est-ce mobilisable ? Si non, pourquoi ? Si oui, sous quelles conditions d'aménagements ?
- > Au total, ce sont environ **56,4 hectares** qui sont repérés comme « espaces vides » au sein des enveloppes urbaines du territoire.
- **Un travail est ensuite engagé à l'échelle de chaque commune, pour déterminer, sur cette surface globale, quels potentiels seront réellement mobilisables dans les dix ans du PLUiH (avec critères bien définis) ?**

Total des surfaces évaluées dans les dents creuses repérées par commune



MEF PCI 2017, communes, AUN. AUN 2018

Les potentiels d'intensification sont de deux types. Il s'agit soit des gisements immobiliers, soit des gisements fonciers. Rappelons que le DOO du SCOT indique que « *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....*
- *Mobilisation du bâti existant*
- Mobilisation de disponibilités non bâties »

Les gisements immobiliers repérés sont les :

- Logements vacants (voir diagnostic « volet habitat »)
- D'anciens bâtiments agricoles pouvant être transformés en habitat
- Friches

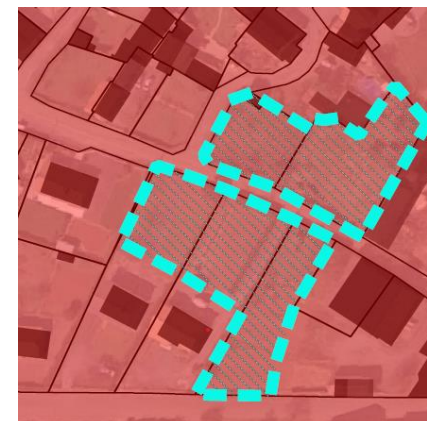
Les gisements fonciers repérés peuvent être de plusieurs types.

- > Des dents creuses d'importantes superficies d'un seul tenant ou plus fragmenté, qui permet d'envisager un développement contrôlé de l'urbanisation.
- > Des dents creuses de superficies et de configurations variées qui permettent d'envisager différents moyens de densifier le tissu des bourgs.
- > L'utilisation de surfaces dans les « arrière-cours » ne nécessite parfois pas d'intervention de la collectivité, le phénomène du BIMBY (back in my backyard, « revenir dans mon arrière-cours ») tend à densifier spontanément le tissu urbain. Mais cela doit se réfléchir de manière globale et non au cas par cas, afin d'aboutir à des aménagements qualitatifs.

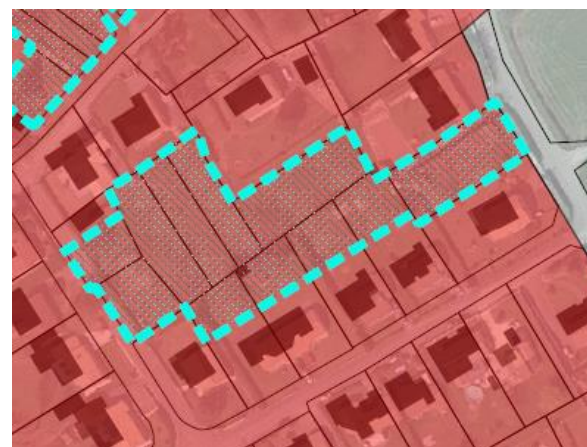
Parcelles 100% vides
(Mouilleron-St-Germain)



Parcelles divisibles
(Bazoges-en-Pareds)



Cœur d'îlot
(Menomblet)

**Extrait du SCOT****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.

Les trois types de secteurs suivants (cerclés de rouge) sont révélateurs de gisements qui se situent en lisière d'enveloppe urbaine. Ces secteurs doivent être étudiés un à un pour savoir s'ils sont intégrés ou exclus de l'enveloppe urbaine. En fonction de l'issue retenue, cela aura un impact sur les potentiels en densification.

Précisons que les **gisements fonciers n'ont pas tous vocation à être urbanisés**, par exemple certains peuvent être des espaces de richesses paysagères ou écologiques à préserver, des zones humides, des boisements, des vergers, des espaces verts ou des jardins potagers à préserver, des zones à risque, etc...

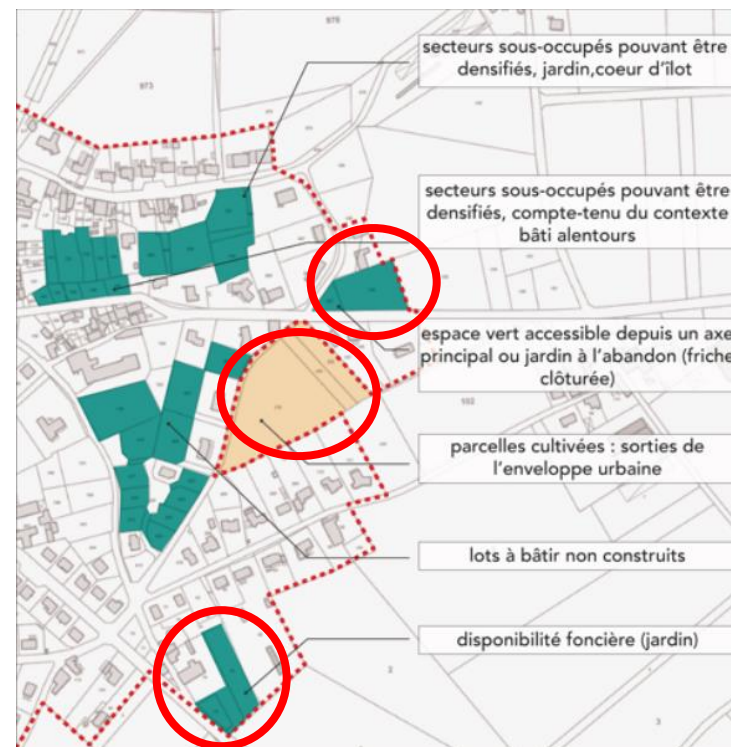
Ce repérage des gisements constitue une base de travail à partir de laquelle les élus devront déterminer :

- **ceux qui seront mobilisables à court et long termes** pour accueillir des constructions (pas nécessairement à vocation d'habitation, mais compatibles avec leur proximité : bureaux, services, équipements,...).
- **ceux à préserver de toute urbanisation** lorsque cela est justifié (préservation d'un espace vert, de jardins patrimoniaux, présence d'une zone humide,...).

Enfin, chaque gisement mobilisable fera l'objet d'une réflexion personnalisée sur ses capacités à recevoir des constructions nouvelles. Ainsi, un nombre de logements potentiels sera arrêté sur chaque dent creuse.

Extrait du SCOT

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).












Par exemple, il serait pertinent de considérer cette dent creuse située à la Chataigneraie comme devant être préservée de toute urbanisation. Cela permettrait de protéger cette propriété remarquable en mettant en valeur le bâti, en protégeant les sujets arborés et le jardin d'agrément dépendant de la propriété. Cette propriété pourrait être considérée comme un poumon vert au sein du bourg.

Dans ce cas, un outil de protection pourrait être mis en place au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou alors un zonage N.

b) L'évaluation des besoins en extension urbaine pour l'habitat

Méthodologie de détermination des besoins de surfaces en extension pour l'habitat

1. Commencer par définir les éléments suivants :

-  Espaces bâtis
-  Enveloppe urbaine des espaces bâtis
-  Bâtiments en friche : capacité logements = **A**
-  Bâtiments vacants : capacité logements = **B**
-  Changements de destination = **C**
-  Lots disponibles dans lotissements/ZAC = **D**
-  Gisements fonciers: capacité logements = **E**


2. Mise à jour des potentiels :

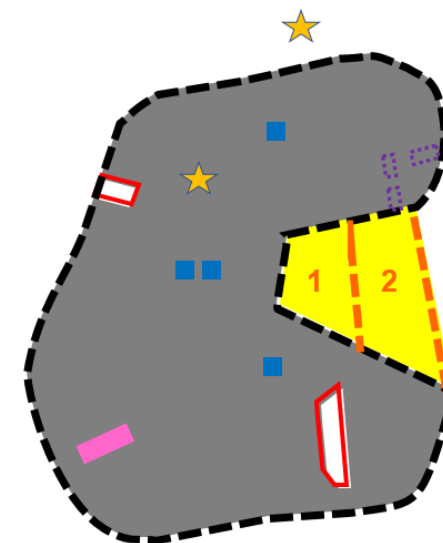
-  Évaluation des potentiels mobilisés durant le temps d'élaboration du PLUiH

3. Si, et seulement si :

$$(A+B+C+D+E) < [\text{objectif de production logement}]$$

Alors, on définit :

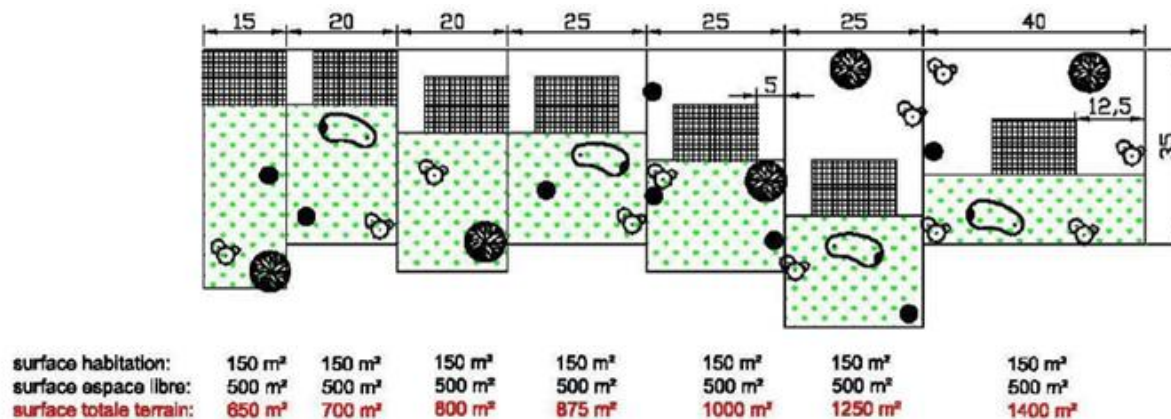
-  Surface(s) à mobiliser en extension (sur les terres agricoles)



L'aménagement des zones d'extension devra faire preuve d'une densité compatible avec les exigences du SCoT et une nécessaire intimité pour les futurs habitants.

La question de la forme urbaine est donc primordiale :

Remarquons que, pour une habitation de 150m² de surface au sol, et de 500 m² d'espace libre réellement utilisé, les surfaces des terrains nécessaires varient selon les implantations retenues, conformément au schéma ci-dessous :



Dans une optique de limitation de la consommation d'espace, la parcelle en lanière (exemples numéro 1, é et 3) est donc la plus vertueuse et serait à privilégier dans les futures formes urbaines.

Rappelons également que le DOO du SCOT indique « le développement urbain ne devra pas conduire à une extension linéaire le long des voies de desserte, mais plutôt rechercher une compacité des ensembles bâtis ».

5. FORMES URBAINES, LIEN AVEC LES DENSITÉS, IMPACT SUR LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES.

a) Les bourgs : formes urbaines et développement

- > Chaque commune de la communauté comprend un tissu serré de constructions anciennes, plus ou moins étendu selon l'importance démographique.
- > Ce tissu favorise la **mixité des fonctions**, commerces et services en rez-de-chaussée, logements dans les étages, et contribue à l'image de la commune en pouvant créer une **ambiance conviviale**, à préserver un aspect rural ou de ville à taille humaine.



« La reconquête des cœurs de bourgs et cœurs de villages afin de renouveler et de développer la population en réinvestissant pour un habitat de qualité »

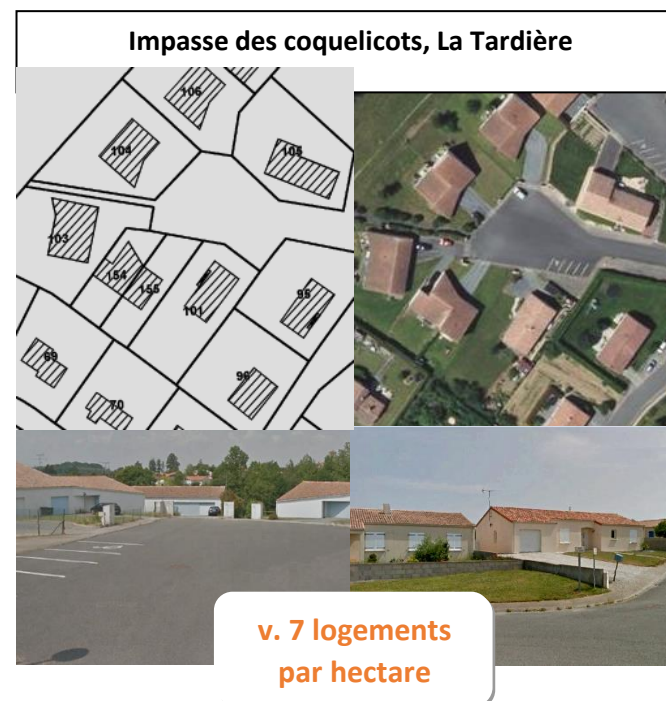
Paroles d'élus

- > Le maintien, voire le redéveloppement de l'activité dans ce tissu dense par des mesures incitatives et des aménagements pratiques contribue à l'**attractivité du territoire communal**, et **intercommunal** puisque souvent riche en patrimoine bâti, la simple **forme urbaine** étant en elle-même un élément de **patrimoine à valoriser**.
- > A partir d'un certain seuil, souvent quinze à vingt logements par hectare, une densité de logements fait émerger **une vie dans les rues** de façon pérenne, sans pour autant dénaturer le **cadre rural et la proximité de la nature** qui sont des atouts pour le Pays de La Châtaigneraie.



b) Les extensions urbaines : une prédominance du pavillonnaire peu dense

- > La construction de pavillons en extension de bourg se révèle extrêmement consommatrice d'espace. Elle **banalise le tissu urbain** des communes les rendant parfois difficilement différenciables les unes des autres, nuit aux mobilités douces et se révèle être **problématique pour l'entretien** lorsque ses occupants n'ont plus le temps ou les moyens de s'y consacrer.
- > **Monofonctionnelles**, ces extensions ne créent **pas de vie** dans les rues et **obligent à l'utilisation de la voiture** pour aller aux commerces et aux services du quotidien, notamment.



- > L'**importante emprise foncière** de nouvelles maisons individuelles se révèle bien souvent être un problème à moyen et long terme pour les habitants avec la question de l'entretien de ces surfaces, en plus de l'accessibilité aux centralités.
- > La **banalisation de l'architecture** des habitations réduit l'attractivité du territoire, le rendant indifférencié d'autres localisations qui pourraient faire valoir d'autres atouts.
- > Enfin, le **large terrain d'assiette** qui est utilisé génère bien souvent des dents creuses en étendant l'enveloppe urbaine, lesquelles dents creuses se révèlent parfois difficiles à mobiliser.



c) Les hameaux, témoins de l'activité agricole

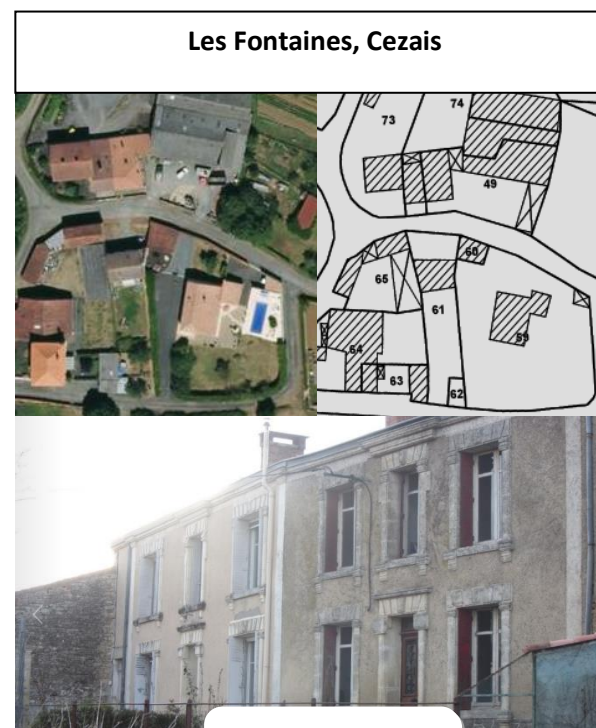
- > Les hameaux se sont souvent constitués autour d'une **activité agricole** qui la plupart du temps existe encore aujourd'hui. Les constructions resserrées, pour ne pas empiéter sur les terres cultivables ou d'élevage, forment un tissu construit autour d'une cour ou d'une route, l'arrière des maisons donnant soit sur les dépendances agricoles soit sur un jardin imperceptible depuis la voie.
- > Proche des terres cultivables et des espaces naturels, les hameaux sont toutefois **éloignés de l'activité des bourgs et des villages**, ceci pouvant créer une forme d'**isolement**, pouvant être recherchés, mais aussi subi.



**v. 4 logements
par hectare**

Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018

« Il y a de l'isolement dans les hameaux »
Paroles d'élus

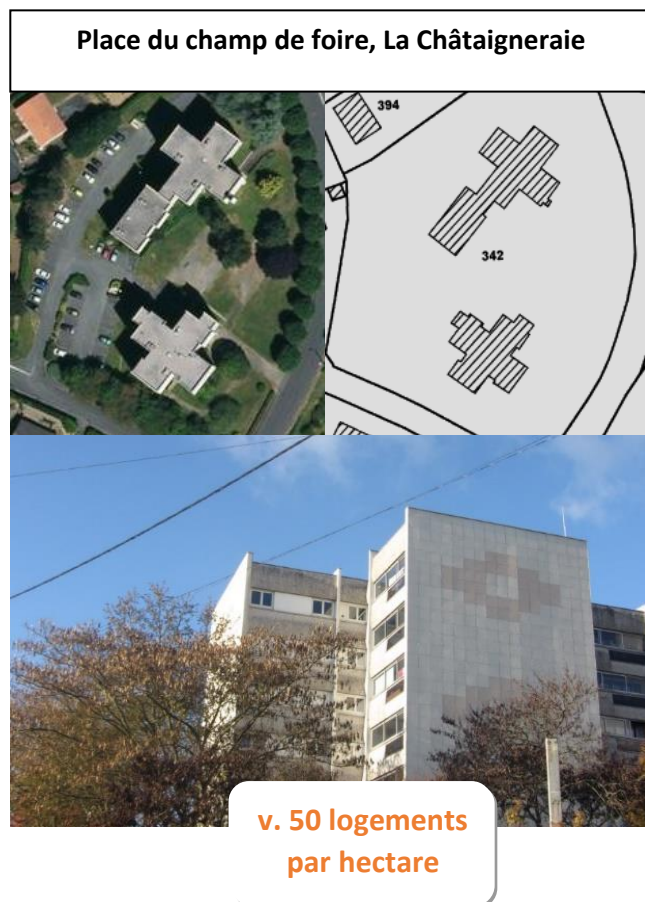


**v. 5 logements
par hectare**

Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova

d) *L'ensemble collectif, forme rare et souvent datée*

- > Le territoire compte **peu d'immeubles collectifs de logements**, la plupart étant concentrés sur La Châtaigneraie.
- > Construits durant les années 1970-1980, ces ensembles présentent une densité de logements relativement élevée et une situation proche des commerces et services, mais sont **monofonctionnels**, mobilisent une importante **surface d'assiette peu exploitée** et **s'intègrent souvent mal dans le tissu** ancien avoisinant, ainsi que dans le paysage rural. Actuellement, est davantage recherchée une **mixité des typologies d'habitat** et non un regroupement des collectifs de manière systématique.



Extrait du PAC

La mise en place d'une réflexion apparaît indispensable pour définir des modalités de construction abordant les questions de forme et de densité, de gestion économe de l'espace, mais également de mixité sociale. Ces éléments seront à retranscrire dans les divers documents constituant le PLUi-H.

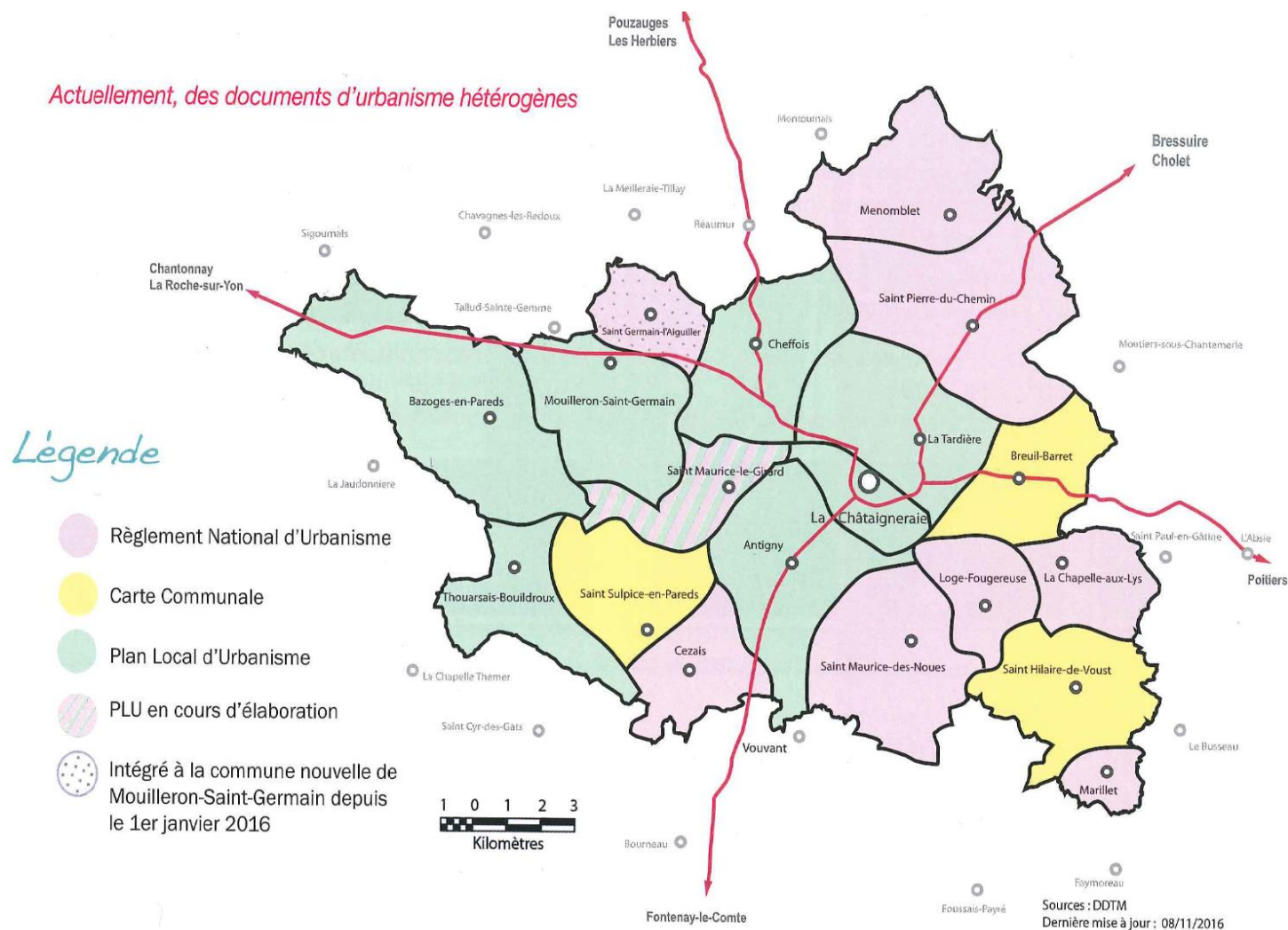
e) *La zone d'activité*

- > Qu'elle soit industrielle, commerciale ou artisanale, la zone d'activité est intégralement **dépendante de l'usage de la voiture** pour son accessibilité et ne permet pas l'apparition d'une vie hors de ses bâtiments. Ses abords ne sont pas attractifs et elles **ne sont pas de véritables lieux de vie, pouvant même être dangereux** pour les piétons et cyclistes qui pourraient s'y rendre.
- > L'implantation avantageuse sur les axes routiers importants et l'offre en biens et en services facilement accessible concurrence les activités de centre-bourg et **dévitalise le tissu historique et rural** ; les Z.A.E. sont une marque forte de la transition du Pays de La Châtaigneraie vers un **mode de vie résolument urbain**.



6. L'ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

a) *Un grand pas à franchir dans la planification : encore de nombreuses communes sous le régime du Règlement National d'Urbanisme*



A noter : le PLU de St Maurice-le-Girard, qui était en cours d'élaboration lorsque cette carte a été réalisée (fin 2016) est maintenant approuvé et en vigueur.

b) Vers un arrêt du pastillage en A et N

Bazoges en Pareds



Mouilleron Saint Germain



On observe dans certains documents l'application d'un zonage qui aujourd'hui n'a plus lieu d'être : le « pastillage » ou zonage sous forme de pastille, présent en A et en N qui a été jugé contraire au Code de l'Urbanisme et n'est plus en vigueur dans les nouveaux documents.

Dans le futur document, les zones Nh et Ah disparaîtront donc. Les annexes et extensions à l'habitat seront désormais autorisées en zone A et N sauf exceptions liées à des fragilités paysagères ou environnementales.

L'harmonisation des zonages avec la création d'une structuration réglementaire commune grâce au PLU intercommunal permettra d'éviter des traitements réglementaires disparates pour les mêmes entités géographiques.

c) Une structuration réglementaire simplifiée dans le cadre du PLUiH

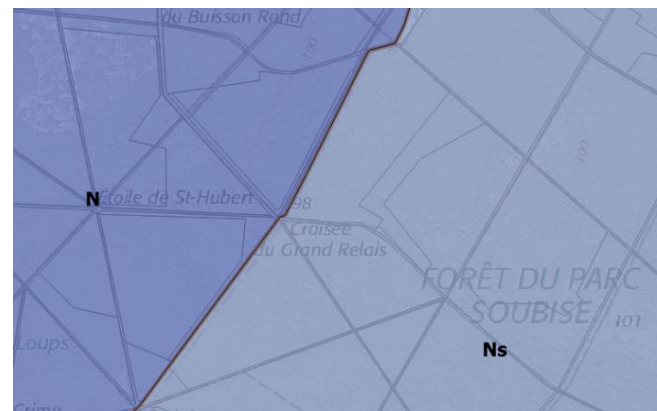
Les communes obéiront à une structuration réglementaire commune.

Destinations	Zone urbaine	Zone à urbaniser
Mixte	U	AU
Équipement	UI	AUI
Économie	UE	AUE

Toute zone créée ou tout secteur créé doit avoir une réelle utilité réglementaire. La multiplication des secteurs ayant un corpus réglementaire pratiquement identique n'est plus encouragée.

Aujourd'hui, les PLU actuels multiplient les zones U (UA, UB, UC...) de mixité fonctionnelle. Bien souvent, seules les hauteurs ou les prospects diffèrent légèrement. Il s'agit de supprimer ces différences pour permettre la densification des zones U.

La structuration réglementaire devra s'inscrire dans une hiérarchisation réglementaire des enjeux du territoire :



Exemple de zonage différent entre deux communes sur un même massif forestier : Forêt du parc de Soubise entre Vendrennes et Mouchamps

Ancien PLU (13 articles)	Nouveau PLU (9 articles)
	I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
Occupations et utilisations du sol interdites.	Destinations et sous destinations autorisées
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	Mixité fonctionnelle et sociale
	II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Superficie minimale des terrains constructibles	Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Stationnement
	III. Équipement et réseaux
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Desserte par les voies publiques ou privées
Emprise au sol des constructions.	Desserte par les réseaux
Hauteur maximale des constructions.	
Aspect extérieur des constructions	
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.	
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	

d) *La prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme*

L'article R151-28 redéfinit les destinations et sous destinations à prendre en compte :

Destinations	habitation	commerce et activités de service	équipements d'intérêt collectif et services publics	autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	exploitation agricole et forestière
Sous destinations	logement	artisanat et commerce de détail	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	industrie	exploitation agricole
	hébergement	restauration	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	entrepôt	exploitation forestière
		commerce de gros	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	bureau	
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	salles d'art et de spectacles	centre de congrès et d'exposition	
		hébergement hôtelier et touristique	équipements sportifs		
		cinéma	autres équipements recevant du public		

A noter : La Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie n'a pas souhaité délibérer en faveur de la distinction des sous-destinations « hébergement touristique et hôtelier ».

e) *Une évolution des règles écrites*

► **Exemple de règles ayant vocation à disparaître car ne répondant plus aux corpus réglementaires en vigueur :**

En UBs, seules sont autorisées les constructions liées aux services et professions de santé.

En UL, seules sont autorisées les constructions liées aux équipements de tourisme.

► **Exemple de règles qui ont vocation à disparaître au profit de règles plus simples d'application :**

Règles de prospect :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) dans être inférieure à 3 mètres.

Hauteurs :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6 de la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c). ♣ Au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout des toits lorsque celles-ci sont implantées en limites séparatives, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits dans les autres cas

► **Exemple de règle ayant vocation à disparaître car éloignée des objectifs réglementaires actuels (densification) :**

En zone UA, une distance de 6 mètres minimum est imposée entre deux constructions principales non accolées et édifiées sur la même unité foncière.

Chaque règle devra répondre à la question : cette règle est-elle utile ?

Enfin, on peut noter que globalement, ces documents d'urbanisme qui sont assez récents sont de qualité : on observe peu de zones AU surdimensionnées (si ce n'est pour les zones économiques) et un développement plutôt maîtrisé du territoire.

7. LA VIE LOCALE DÉPENDANTE DES PETITES VILLES

a) La vie locale comme vitrine d'un territoire

La vie locale regroupe les différents éléments qui contribuent à l'attractivité et à la qualité d'un territoire. **Il s'agit d'éléments locaux, matériels ou immatériels, qui participent au bien-être des habitants et incitent les ménages à venir s'installer sur le territoire.**

Concernant les éléments physiques, différentes thématiques se déclinent :

- Les équipements liés à l'éducation, la culture, le sport ou encore le loisir ;
- L'offre en services et en commerces ;
- L'offre sanitaire.

Les éléments immatériels contribuent à l'ambiance territoriale et regroupent différents éléments :

- Le dynamisme associatif ;
- L'histoire du territoire ;
- Etc.



« Revitalisation des centres bourg, très urgent, et trouver la solution pour rénover les friches commerciales et bâti cœur de bourg »

Paroles d'élus

Principaux critères d'installation d'un ménage sur un territoire

– **Prix du foncier ou de l'immobilier**

– **Accessibilité du territoire** : distance au lieu de travail pour la population active, distance d'une aire urbaine proposant de nombreux services ou commerces de gammes supérieures

– **Offre commerciale, de services et d'équipements** : pour les jeunes ménages, présence d'une école ou crèche pour les enfants ou encore la proximité d'un commerce pour réaliser les achats ménagers. Pour les personnes vieillissantes, les besoins vont se tourner vers l'accessibilité des services liés à la santé (médecin, hébergements ou services spécialisés).

– **Qualité du cadre de vie** : qualité architecturale ou paysagère d'un territoire.

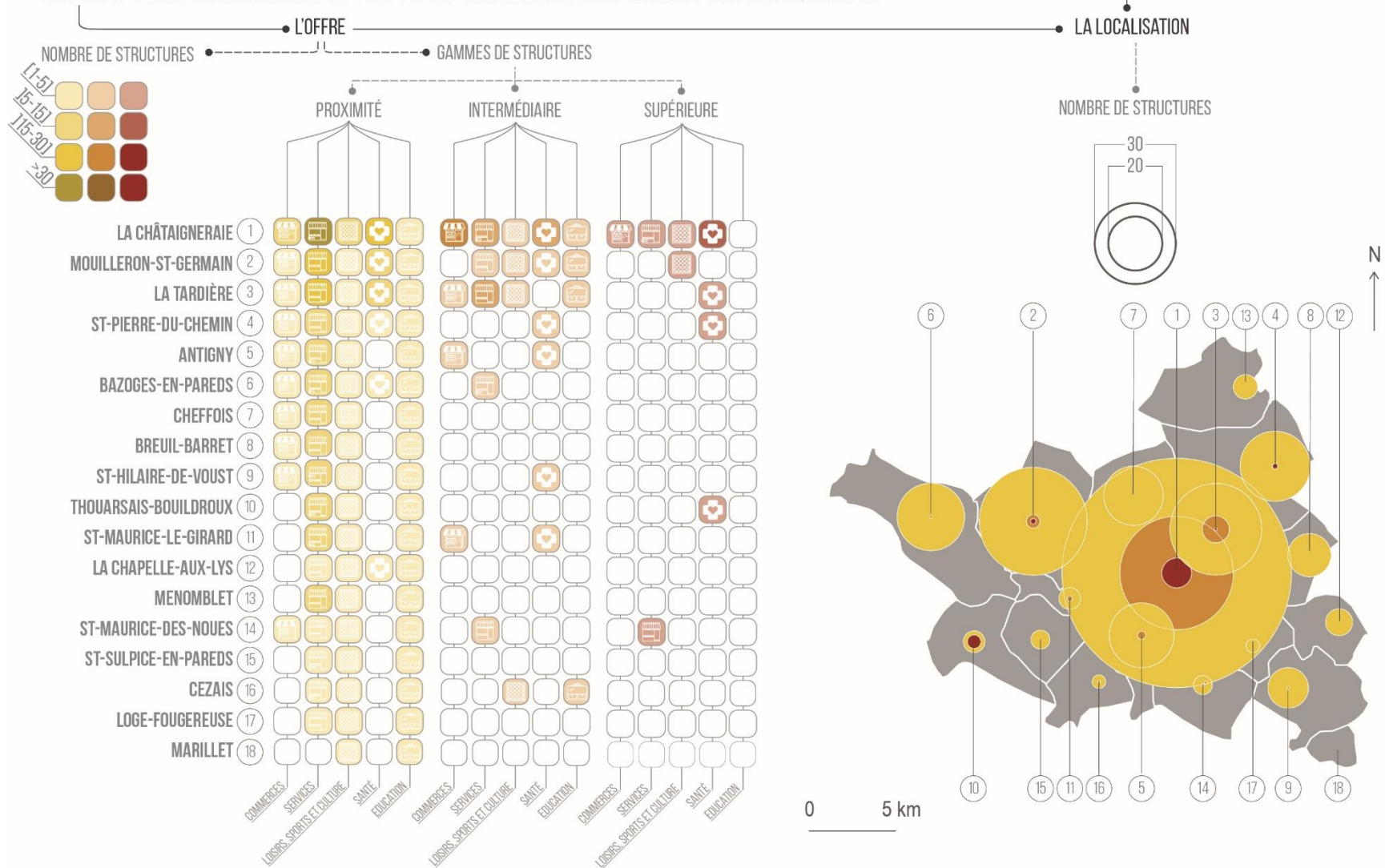
Ces critères sont autant de leviers à actionner pour attirer de nouvelles populations. La non-réponse d'un de ces critères peut être compensée par l'importance d'un autre critère. Par exemple, une commune peut se situer plus loin qu'une autre du lieu de travail, en revanche un prix du foncier abordable ainsi qu'une qualité du cadre de vie plus élevée peuvent inciter de ménages à s'installer sur cette première commune.

b) Une vie locale tournée vers la proximité

- > Aucune commune du territoire ne se trouve en situation où sa population n'aura accès à aucun service de proximité, mais certaines ne disposent pas de toute la gamme à ce niveau, les faisant alors se reposer sur les communes voisines. Cette situation va en s'accroissant avec la montée en gamme des **services intermédiaires et supérieurs qui sont surtout polarisés sur l'agglomération** de La Châtaigneraie – la commune déléguée de La Tardière et Mouilleron-Saint-Germain.
- > Dans la gamme supérieure, **l'offre de santé est intéressante mais surtout concentrée à La Châtaigneraie**, nécessitant alors des accès facilités depuis le reste du territoire.
- > Cette répartition confirme la présence d'un tissu économique et de services plutôt bien réparti, mais uniforme dans sa composition. **L'accessibilité aux services** ne relevant pas de la proximité apparaît dès lors comme un enjeu de l'aménagement du territoire, en particulier sur et **vers les communes qui disposent de ces structures.**



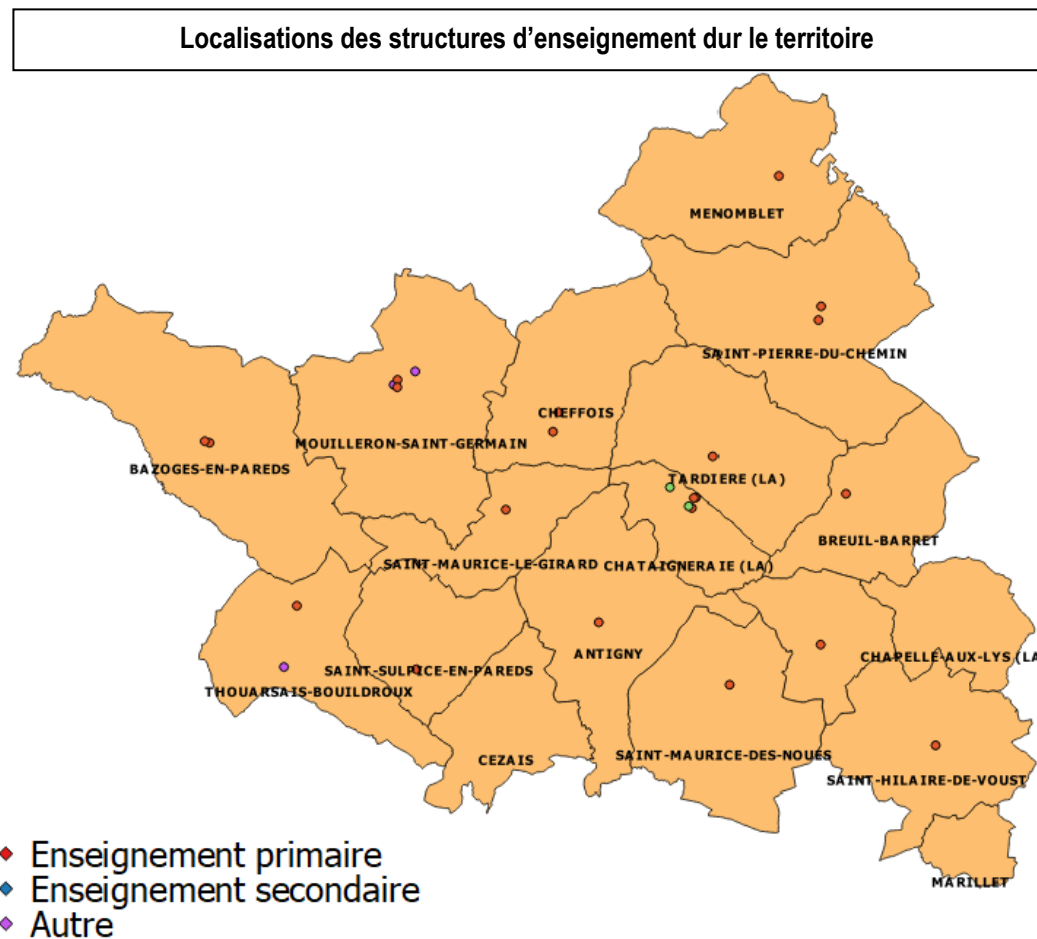
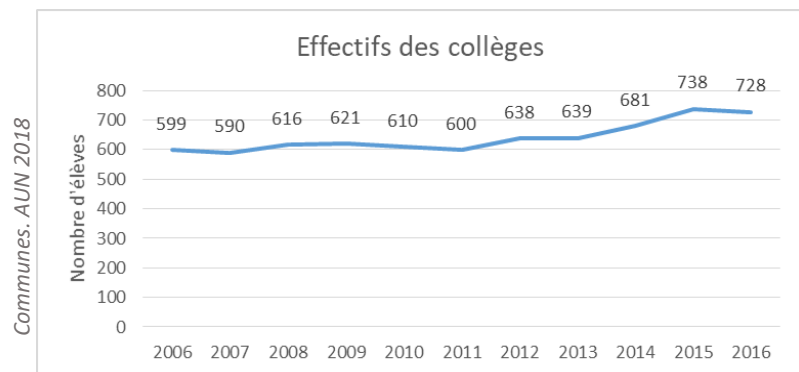
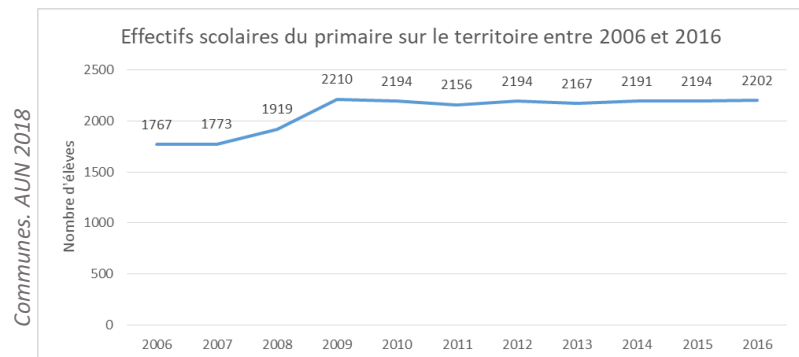
L'OFFRE DE SERVICES AUX PERSONNES DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE (HORS ARTISANAT ET MÉTIERS DU BÂTIMENT)



SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GEOFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANDVA, 2017

c) Une offre éducative présente jusqu'au collège

- > Aux exceptions de Marillet et de la commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys, chaque commune dispose d'au moins une école primaire, souvent deux, l'une publique et l'autre privée.
- > L'offre est plus complète à La Châtaigneraie avec la présence de deux collèges (privé et public).



IGN BD TOPO 2016. AUN 2018

Une stagnation des effectifs scolaires depuis une dizaine d'années (données manquantes à Cheffois), mais un seul un tiers des élèves du primaire continuent leur scolarité du secondaire sur le territoire.

d) Les équipements liés au sport, la culture et le loisir

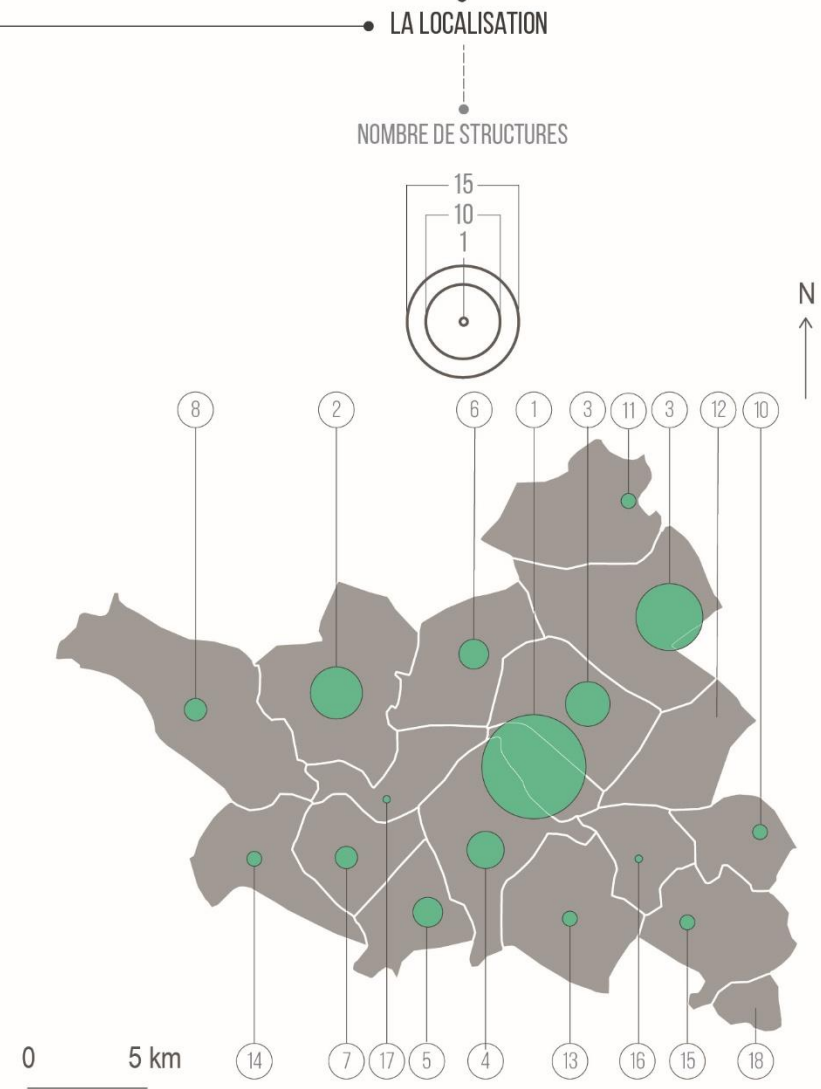
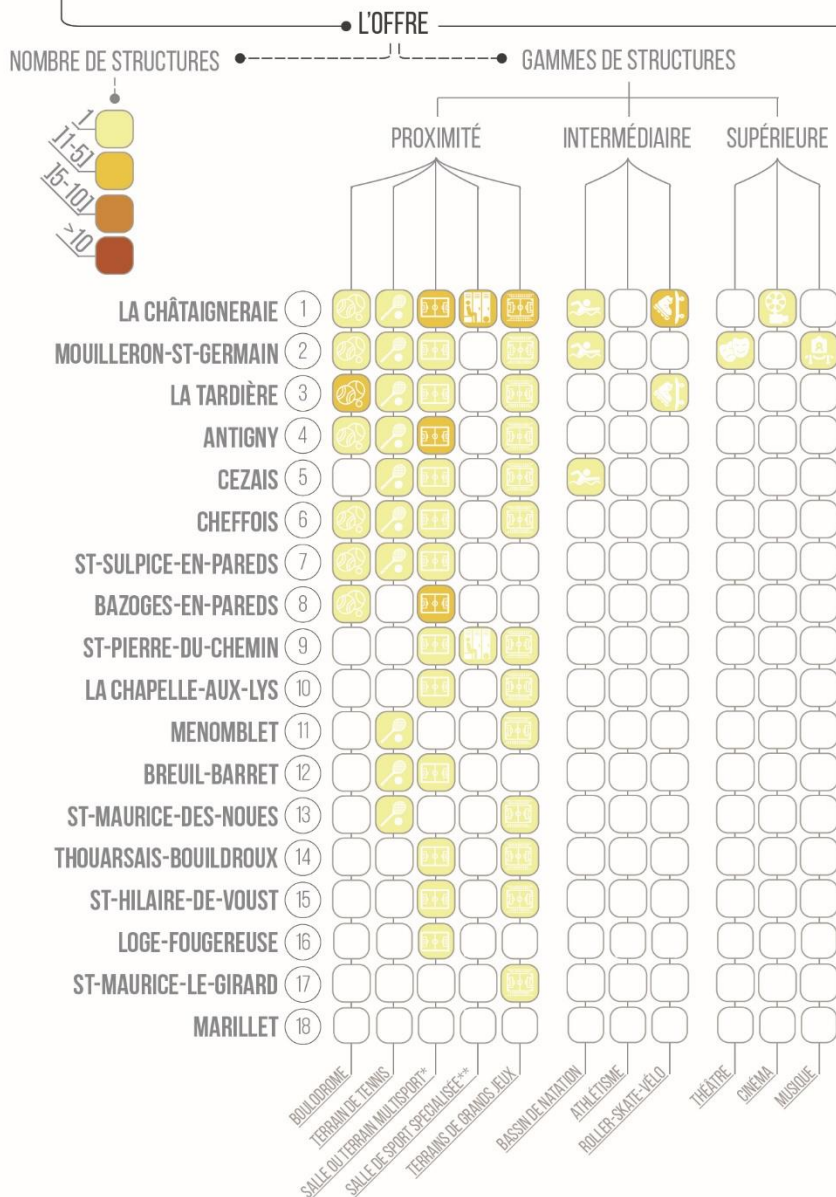
- > Les équipements culturels et sportifs sur la communauté de communes sont principalement des **terrains de sports** répandus (terrain de football, boulodrome, etc), chaque commune en ayant au moins un, sauf Marillet. Le panel proposé sur le territoire est **peu diversifié** et sa **montée en gamme est limitée**, principalement **concentrée** ici encore sur La Châtaigneraie et Mouilleron-Saint-Germain (théâtre, cinéma, ensemble complexe sportif, *skate park*).
- > La **diversification** des équipements **culturels** et sportifs, ainsi que l'augmentation de leur nombre contribuent à l'**attractivité** du territoire pour de nouveaux ménages et des catégories socioprofessionnelles plus variées.



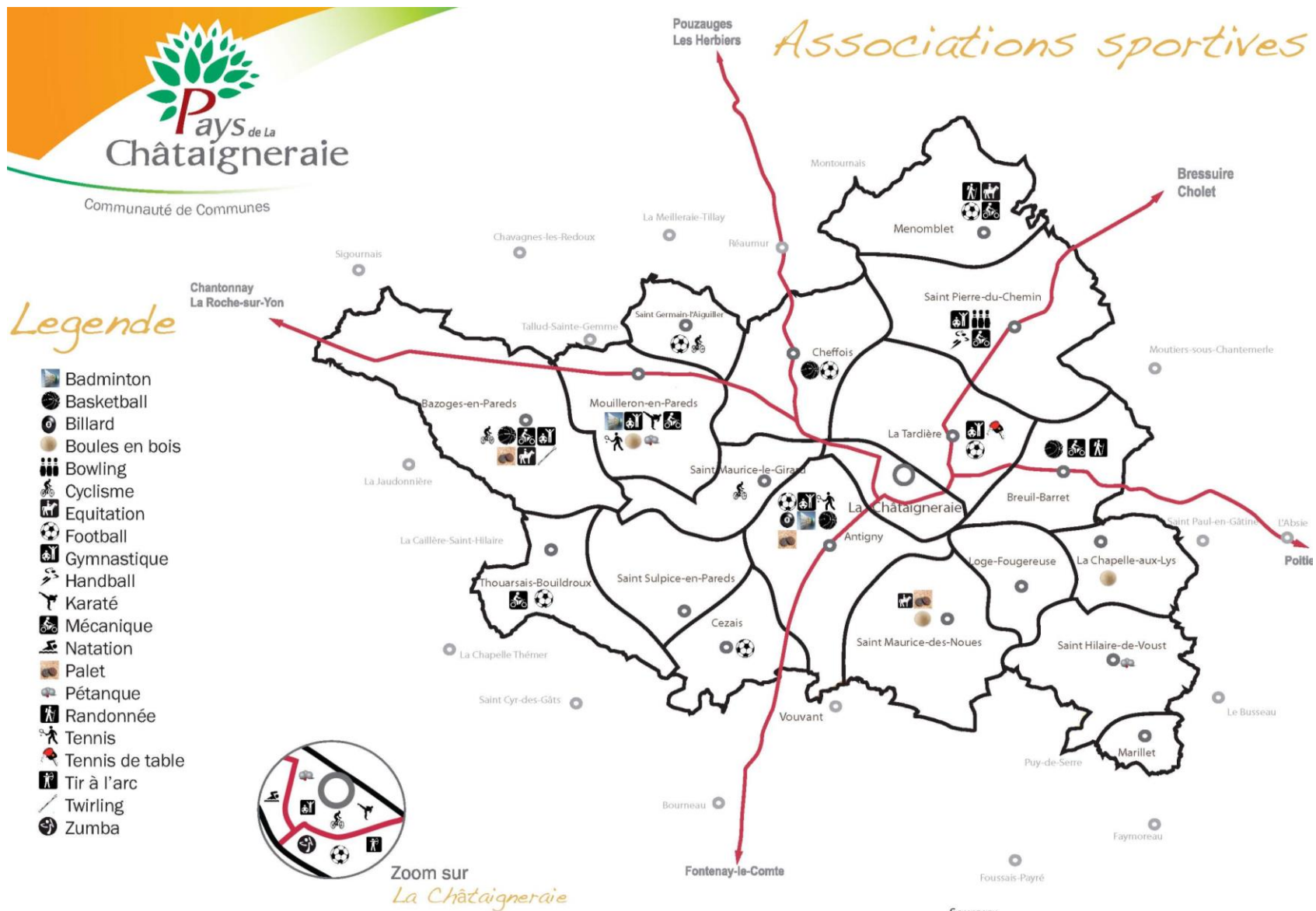
« Maillage des écoles et des villages : atout pour intégrer les nouvelles familles »

Paroles d'élus

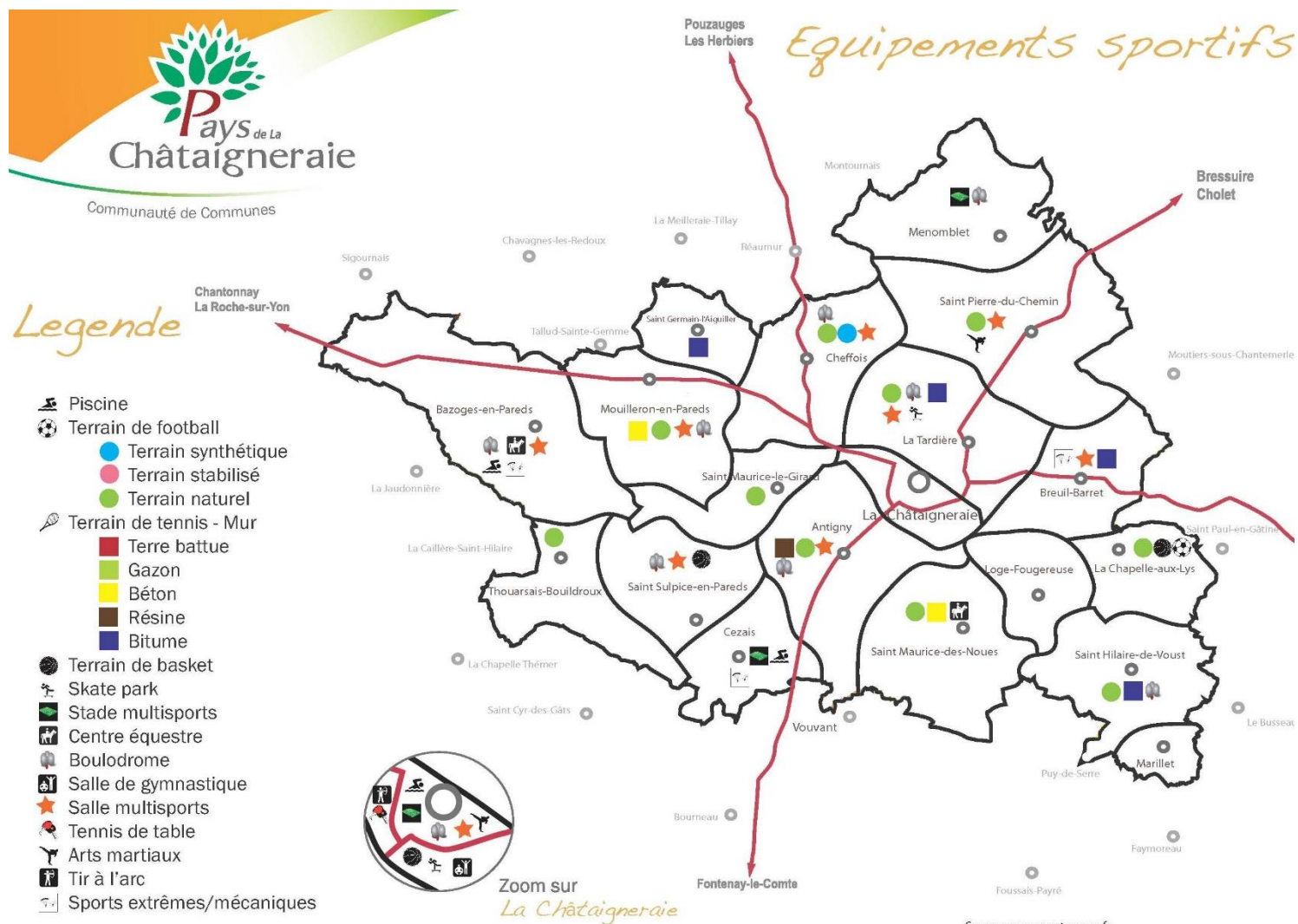
LES ÉQUIPEMENTS DE SPORT, LOISIRS ET CULTURE DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE



* PLATEAU ET TERRAIN DE JEUX EXTÉRIEURS, SALLE NON SPÉCIALISÉE, SALLE MULTISPORTS (GYMNASE) ** SALLE SPÉCIALISÉES, SALLES DE COMBAT, SALLE DE REMISE EN FORME
 SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GEFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANOVA, 2017



L'offre en associations et équipements sportifs sur le territoire assure une couverture sur chaque commune.



e) Une intercommunalité centrale pour l'offre sanitaire et en structures d'accueil sociales

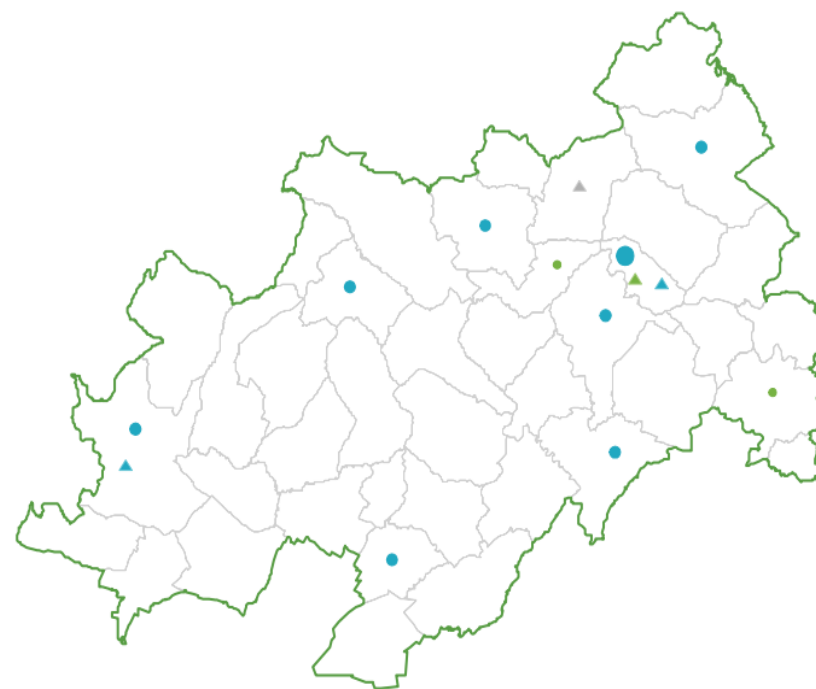
- > L'offre en structures d'accueil et d'hébergement des personnes âgées est **d'autant plus importante à maintenir** sur le territoire qu'une **forte proportion de la population est constituée de personnes de plus de soixante ans**, et cette proportion allant en **s'accroissant** ce besoin n'en deviendra que plus présent.
- > **L'accueil des enfants en bas âge est limité sur le territoire, freinant l'attractivité pour de jeunes ménages avec des bébés ou de jeunes enfants.**



Commune

Localisation des structures d'accueil sociales dans le canton de La Châtaigneraie en 2015

- ▲ Crèche collective
- ▲ Micro crèche
- ▲ Halte garderie
- ▲ Structure multi accueil
- Maison de retraite
- Foyer logement
- Maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (MARPA)
- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

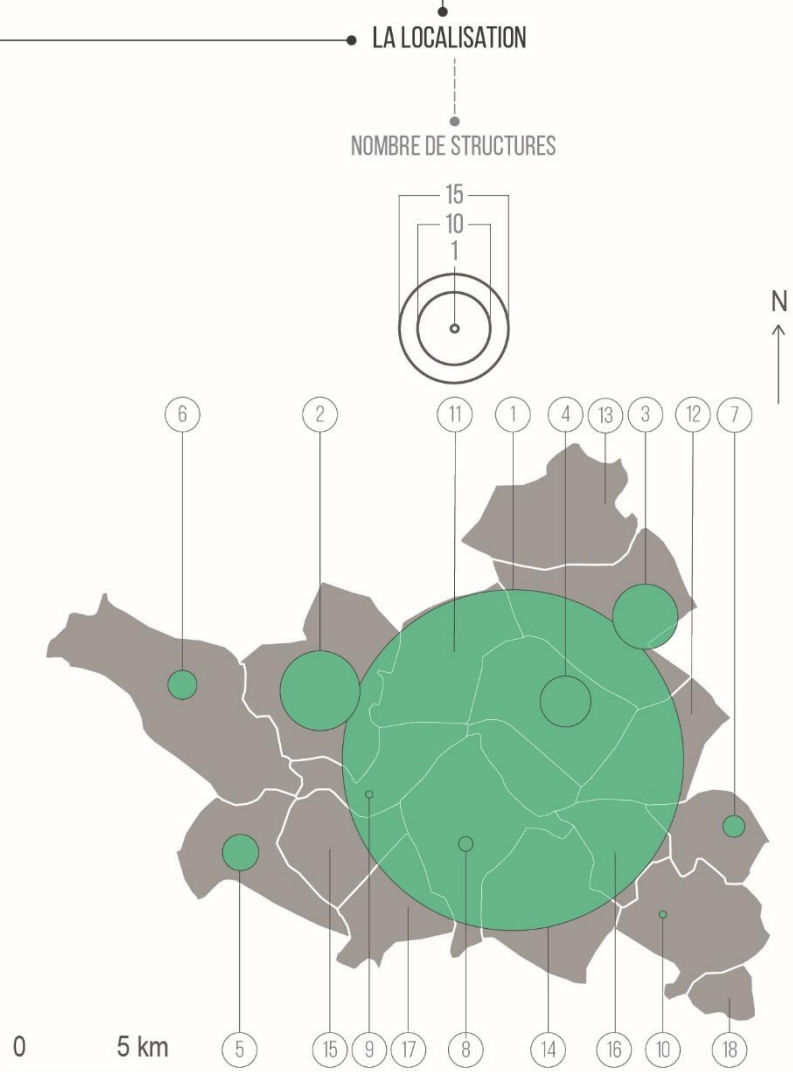
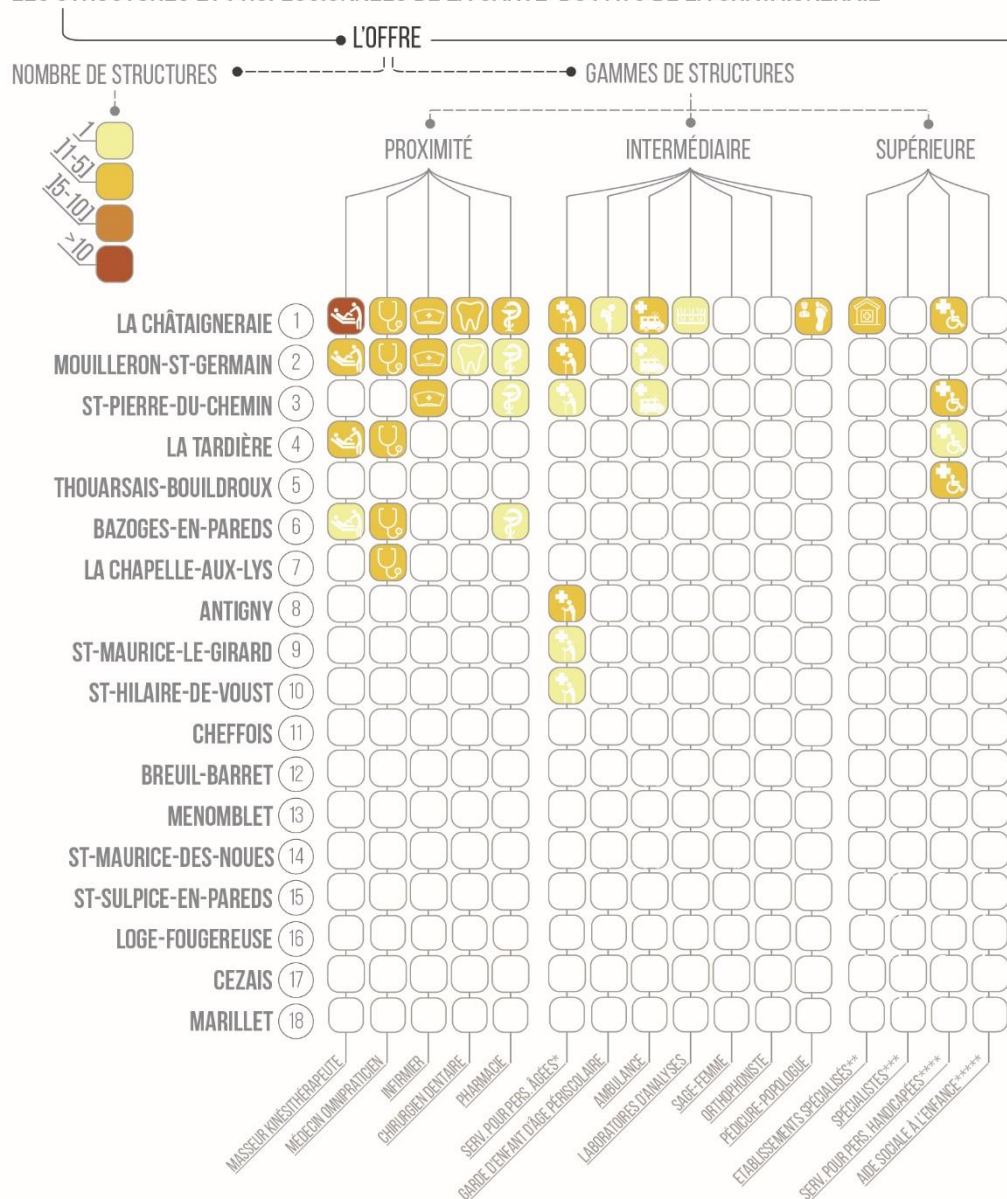


« Les services à la personne : atout pour rompre un éventuel isolement »

Paroles d'élus

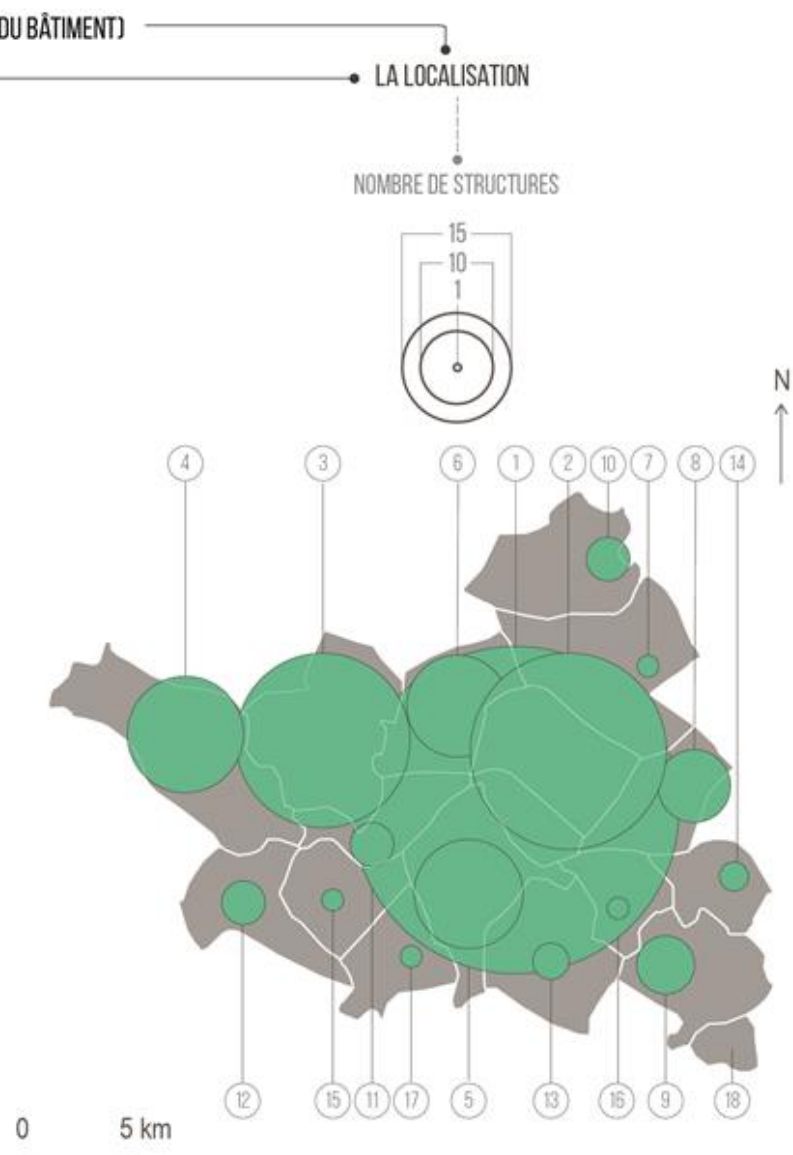
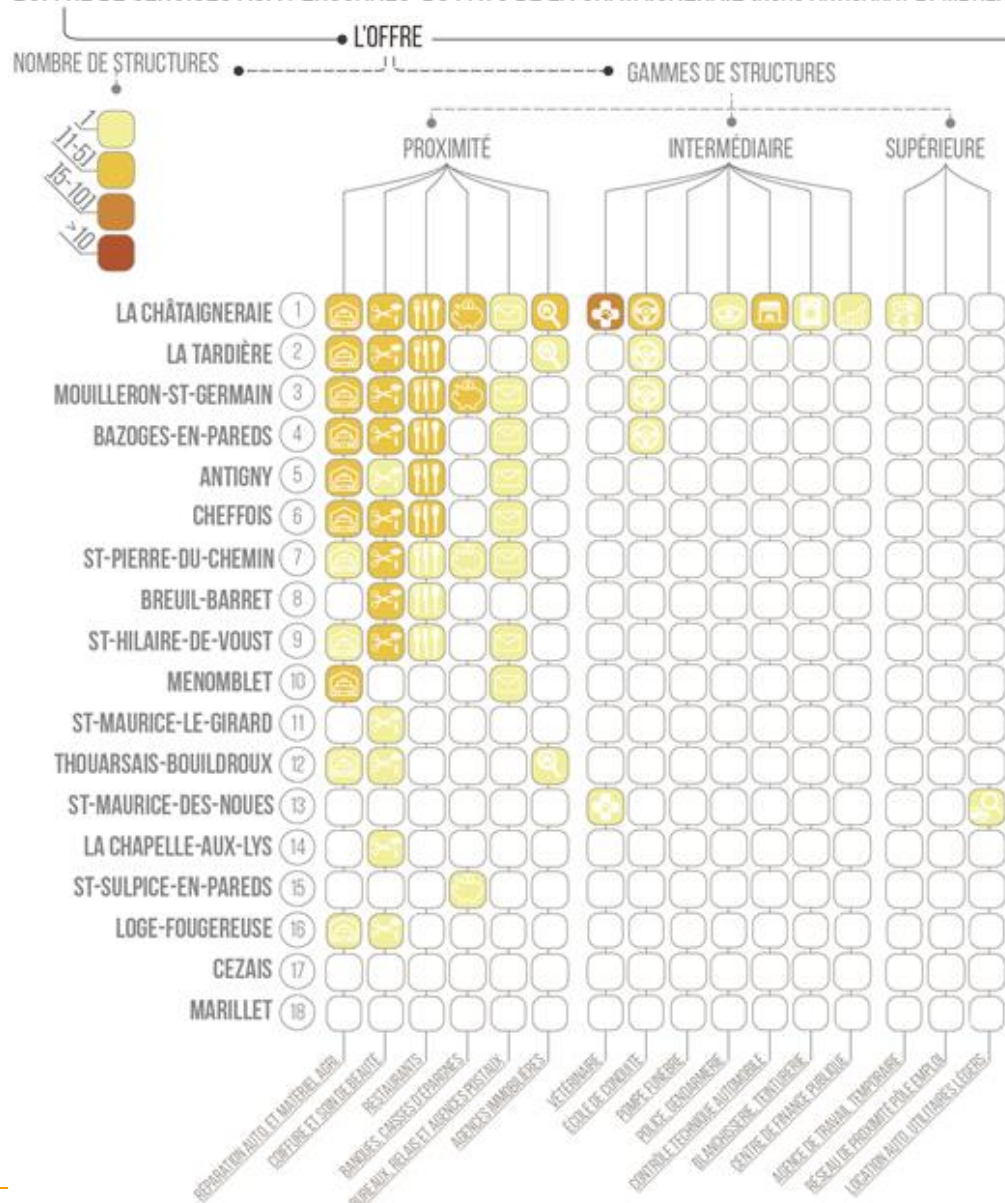
Source : Vendée expansion, 2015

LES STRUCTURES ET PROFESSIONNELS DE LA SANTÉ DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE



* HÉBERGEMENT, SOINS À DOMICILE ET SERVICES D'AIDES ** URGENCES, MATERNITÉ, ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ (COURT, MOYEN, LONG SÉJOUR), ÉTABLISSEMENTS PSYCHIATRIQUES CENTRE LUTTE CANCER, CENTRE DE SANTÉ, DIALYSE *** SPÉCIALISTES EN CARDIOLOGIE, GYNÉCOLOGIE, DERMATOLOGIE, VÉNÉROLOGIE, GASTRO-ENTEROLOGIE, PSYCHIATRIE, OPHTALMOLOGIE, PÉDIATRIE, PSYCHOMOTRICIEN, AUDIO-PROTHÉSISTE, ORTHOPHONISTE, RADIOLOGISTE, OTO-RHINO-LARYNGOLOGIE **** POUR ENFANT ET ADULTES : HÉBERGEMENT, SERVICES À DOMICILE OU AMBULATOIRES, TRAVAIL PROTÉGÉ
SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GEOFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANOVA, 2017

L'OFFRE DE SERVICES AUX PERSONNES DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE (HORS ARTISANAT ET MÉTIERS DU BÂTIMENT)



SOURCES : INSEE - BPE 2016, IGN - GEOFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANOVA, 2017

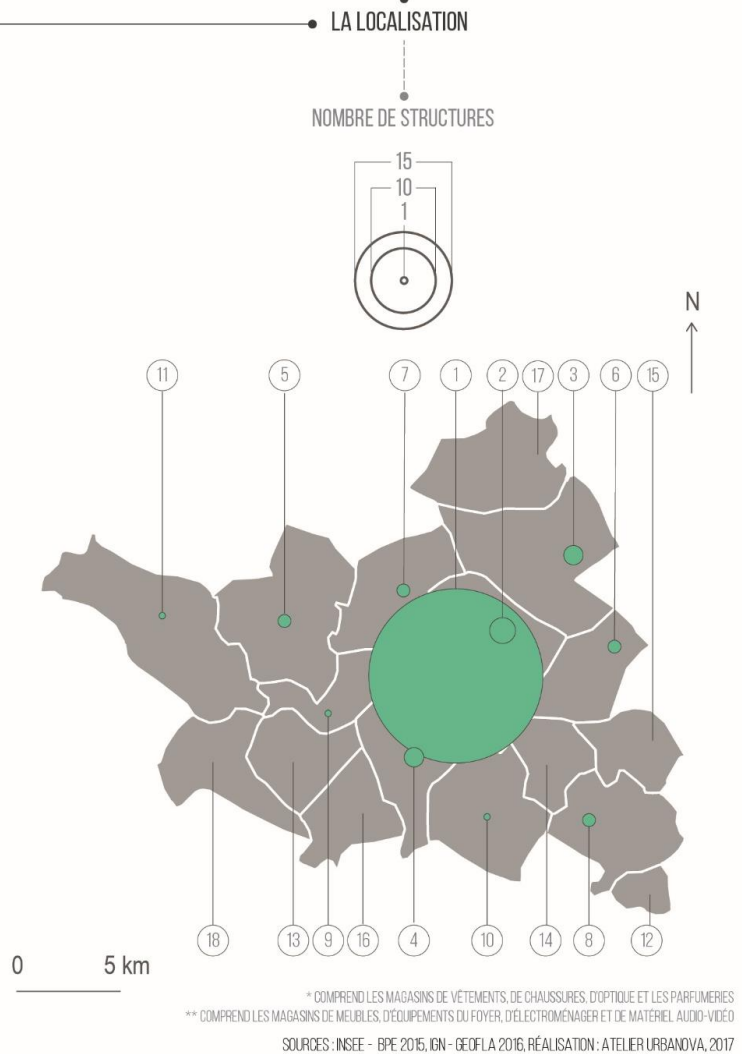
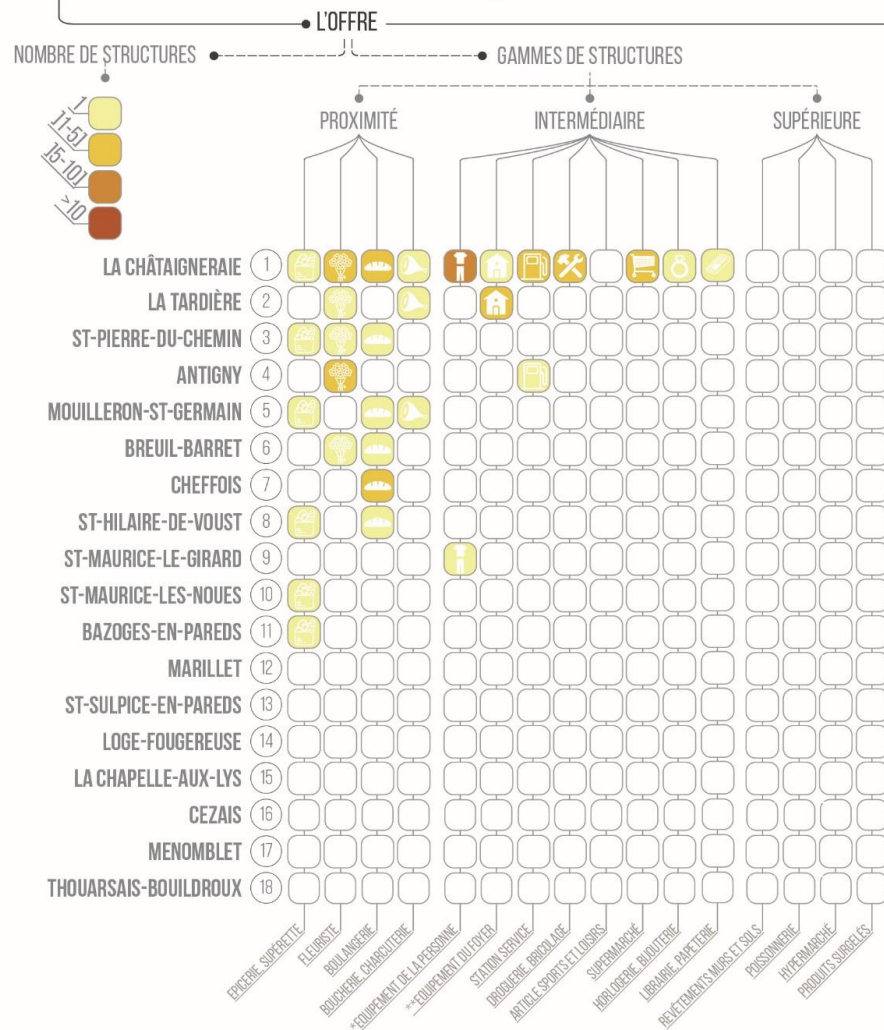
f) Une périphérisation de l'offre commerciale

- > **Toutes les communes ne disposent pas d'une offre commerciale de proximité** (épicerie, boulangerie), les faisant alors se reposer sur **l'offre des communes voisines**, occasionnant un besoin de déplacement.
- > La création de **commerces multiservices** est un phénomène notable dans les bourgs de communes peu peuplées du territoire. Ces structures s'inscrivent dans une logique plus large de **réaménagement des bourgs**, favorisant leur **accès sans voiture** et devant être dans une aire de chalandise couvrant **le maximum de logements**.
- > **La Châtaigneraie concentre** la plus grande variété de commerces différents, dont deux supermarchés. La commune regroupe plus de structures que toutes les autres communes de la communauté de communes réunies. A l'échelle de l'intercommunalité, cette concentration spatiale créer un **déséquilibre** en concurrençant les quelques offres commerciales analogues de plus petites surfaces disséminées dans les bourgs.



*« Revitalisation des centres bourg, très urgent, et trouver la solution pour rénover les friches commerciales et bâti cœur de bourg »
Paroles d'élus*

L'offre commerciale du Pays de la Châtaigneraie



► **Zoom sur la Définition d'une stratégie d'aménagement commercial-** EPCI de la Chataigneraie- Etude de la CCI Vendée

L'étude montre que depuis 2010, le centre-ville de La Châtaigneraie a vu le nombre de commerces diminuer de 30%, les zones commerciales de périphérie se sont, quant à elles, renforcées.

La stratégie s'appuie sur 3 objectifs :

- Consolider les pôles de proximités en maintenant ou en renforçant l'offre commerciale dans les centralités
- Recréer une attractivité commerciale et urbaine en centre-ville
- Maitriser le développement commercial en périphérie

Il faut donc éviter les jeux de concurrence territoriale entre centre-ville et périphérie, en mettant en place des outils pour assurer le maintien (et encore mieux le renforcement) du commerce dans les centralités (en particulier à la Châtaigneraie).

Extrait de l'étude

Fixer un cadre strict dans lequel devront entrer les projets de développement commercial périphérique, c'est à dire maîtriser les développements notamment sur les secteurs d'activités fortement concurrentiels et donner la priorité au centre-ville en combinant une approche urbaine et commerciale.

La commune de La Châtaigneraie, seule commune à disposer d'un tissu commercial de première nécessité « complet ».

9 communes ne proposent aucune offre commerciale alimentaire, ce qui représente 29 % de la population.

Parmi les 8 communes qui ont une offre incomplète (54 % de la population), 6 n'ont qu'un seul commerce alimentaire, ce qui souligne l'importance du maintien de ces établissements.

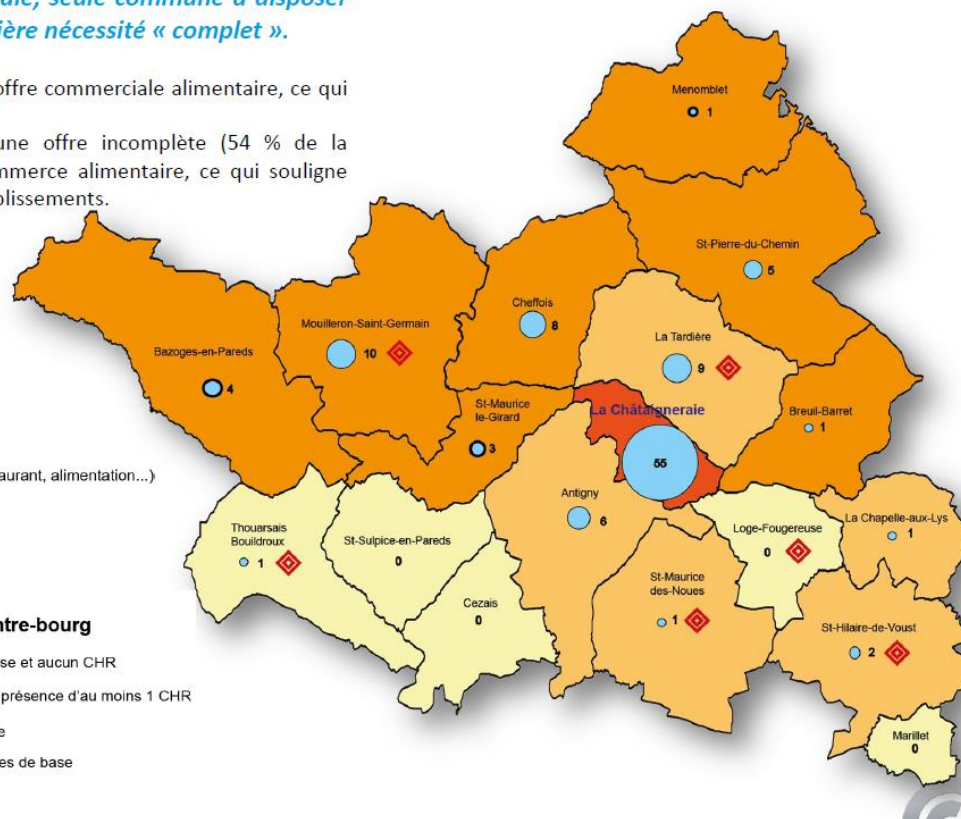
Légende :

- Nombre de commerces et chr
- Présence d'un multiservices (café et/ou restaurant, alimentation...)
- ◆ Présence d'un distributeur de pains

Légende : offre commerciale « de 1ère nécessité » présente en centre-bourg

- NON PRESENTE : aucun commerce de base et aucun CHR
- LIMITEE : aucun commerce de base, mais présence d'au moins 1 CHR
- INCOMPLETE : 1 ou 2 commerces de base
- COMPLETE : supermarché ou 3 commerces de base

Commerces de base : alimentation générale, boulangerie-pâtisserie ou boucherie-charcuterie



b) Deux communes engagées dans le dispositif « Petites Villes de Demain »

Les deux communes de La Châtaigneraie et Mouilleron-Saint-Germain ont été retenues pour mener une démarche « Petites villes de demain ». Ce programme national vise à revitaliser les communes qui exercent des fonctions de centralité au sein de leur territoire. Organisés autour de cinq orientations stratégiques, onze objectifs ont été retenus permettant, à court, moyen et long terme, la mise en œuvre opérationnelle du projet de redynamisation à travers 46 actions réparties dans les deux communes.

Un lien étroit est à créer entre les travaux de « Petites Villes de Demain » et le PLUiH de manière à proposer, lorsque cela s'avère utile et pertinent, une traduction réglementaire par des outils adaptés facilitant la mise en œuvre de certaines actions cibles. C'est le cas notamment de la préservation des linéaires commerciaux en centre-bourg, plus particulièrement pour La Châtaigneraie. Le périmètre stratégique sur cette commune se situe particulièrement autour de la Place des Halles.

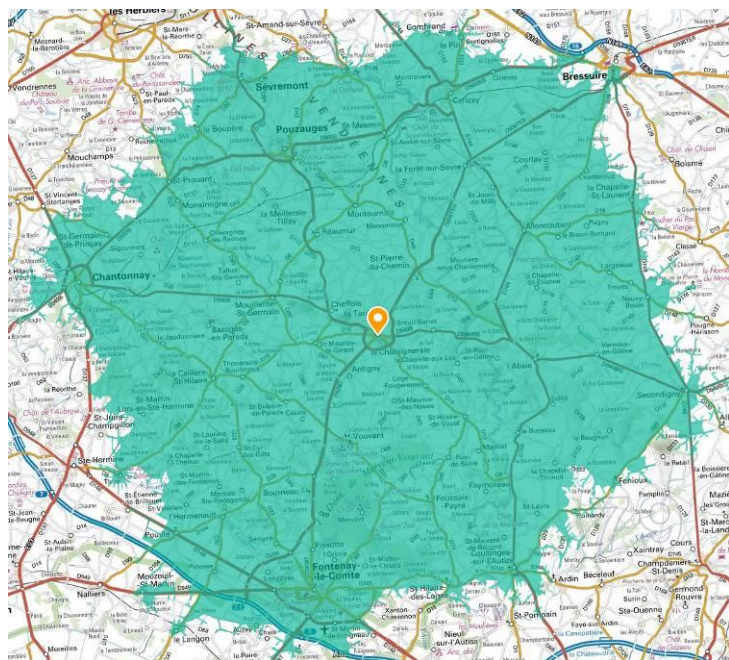
La deuxième orientation de la convention ORT du Pays de la Châtaigneraie concerne les commerces, les équipements, les services et la santé. Les objectifs sont de consolider l'existant, de moderniser l'image des centres bourgs, de soutenir de nouvelles formes de commerces ; 21 actions sont prévues dans ce domaine.

D. TRANSPORT ET MOBILITÉ

1. STRUCTURATION ROUTIÈRE ET MOBILITÉ INDIVIDUELLE

a) Un territoire de carrefour, mais éloigné des centres urbains

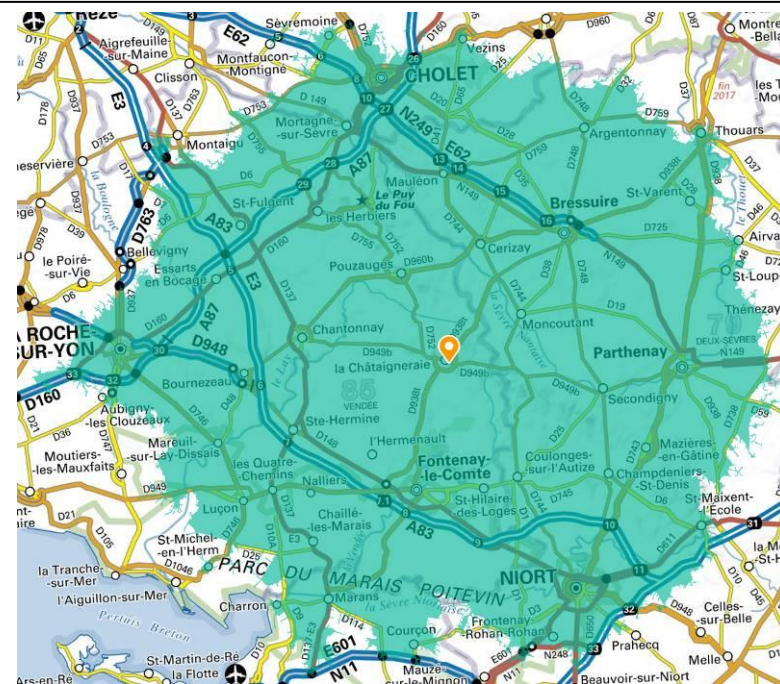
Taches isochrones à trente minutes (à gauche) et à une heure (à droite) de La Châtaigneraie



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018

La Châtaigneraie est à moins une demi-heure de route en voiture de :

- > Parthenay
- > Fontenay-le-Comte et l'autoroute A83
- > Bressuire
- > Chantonay



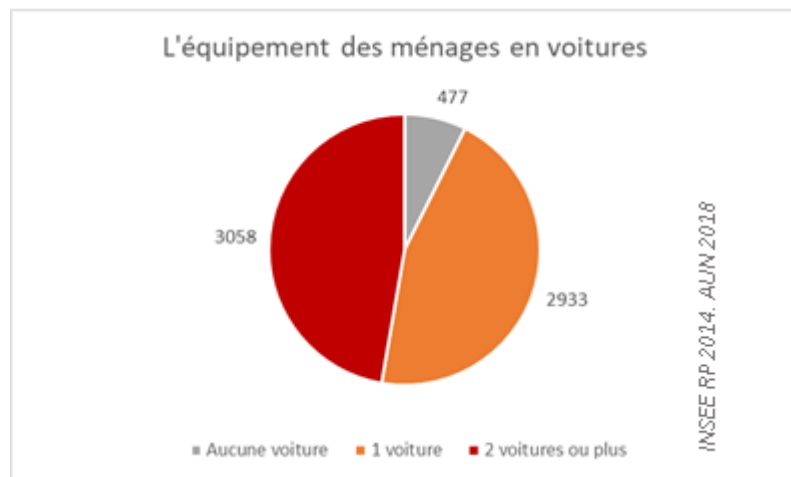
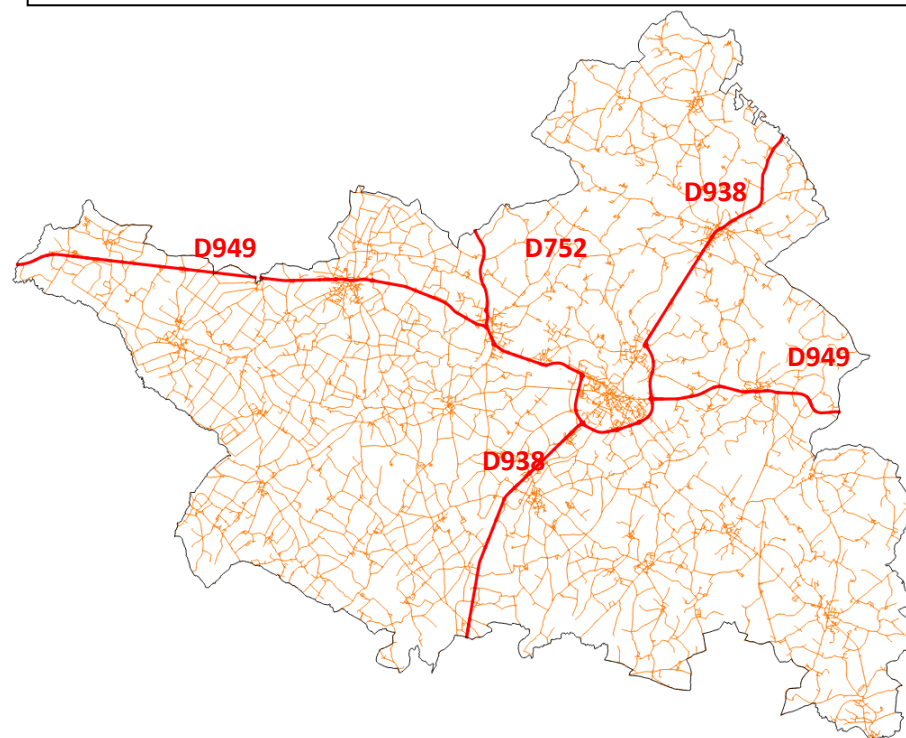
Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018

La Châtaigneraie est à moins d'une heure de route en voiture de :

- > La Roche-sur-Yon
- > Cholet
- > Les Herbiers et l'autoroute A87
- > Niort

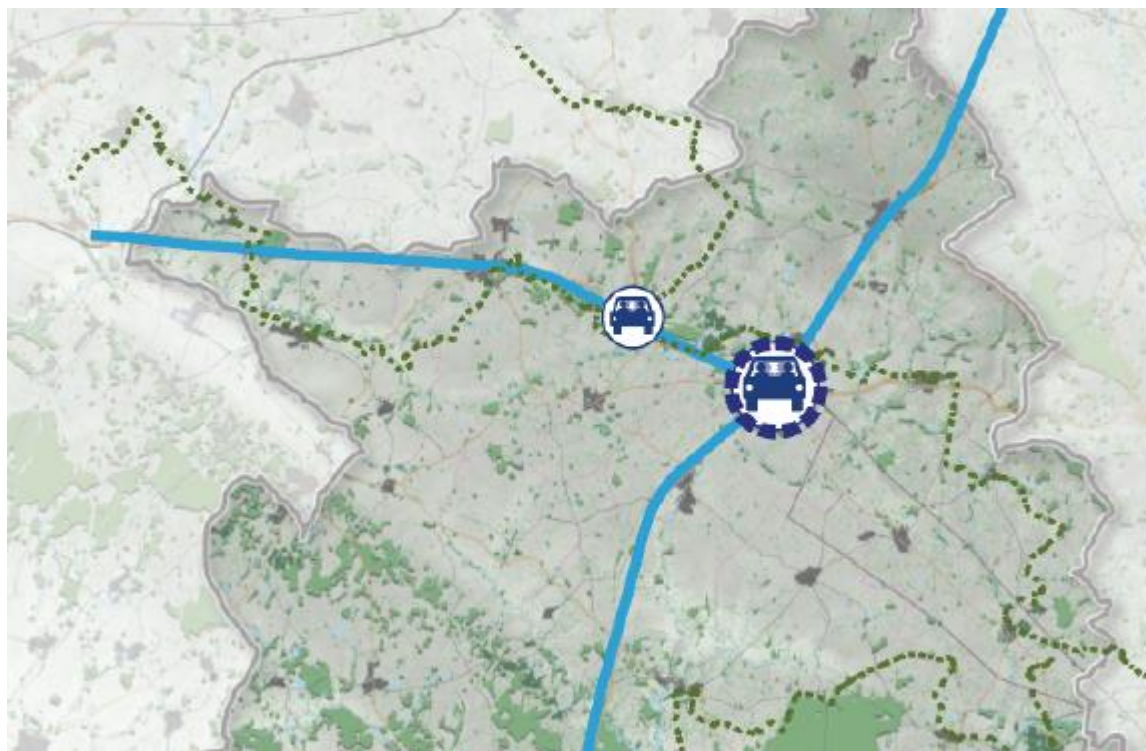
b) Le poids de l'automobile dans la vie quotidienne

- > Près de la **moitié (47%) des ménages ont deux voitures ou plus**, ce qui implique un **coût important**, qui l'est d'autant plus en considération de la **fragilité économique** de la plupart de la population et de la nécessité d'un **usage quotidien** du véhicule.
- > La **proximité géographique** du pays de La Châtaigneraie avec plusieurs **villes voisines** concentrant plus de services et de commerces lui permet de bénéficier de leurs dynamiques. La contrepartie étant qu'il faille nécessairement s'y rendre en voiture, avec **au minimum trente minutes** de trajet.
- > Autre contrepartie, si le Pays de La Châtaigneraie est attractif pour des emplois, **l'accès aisé peut dissuader les travailleurs de venir y habiter**, se contentant de résider dans un territoire voisin.
- > Les routes de bocage, souvent étroites, sont peu propices au passage de transports en commun, renforçant encore la nécessité du déplacement par voiture individuelle.

**La voirie primaire et le réseau secondaire**

Objectifs relatifs aux déplacements et transport dans le SCOT

Ce rôle prégnant de l'automobile a été anticipé par le SCOT qui procure au territoire des objectifs de création ou renforcement des aires de covoiturage.



Aire de covoiture existante à conforter / à créer

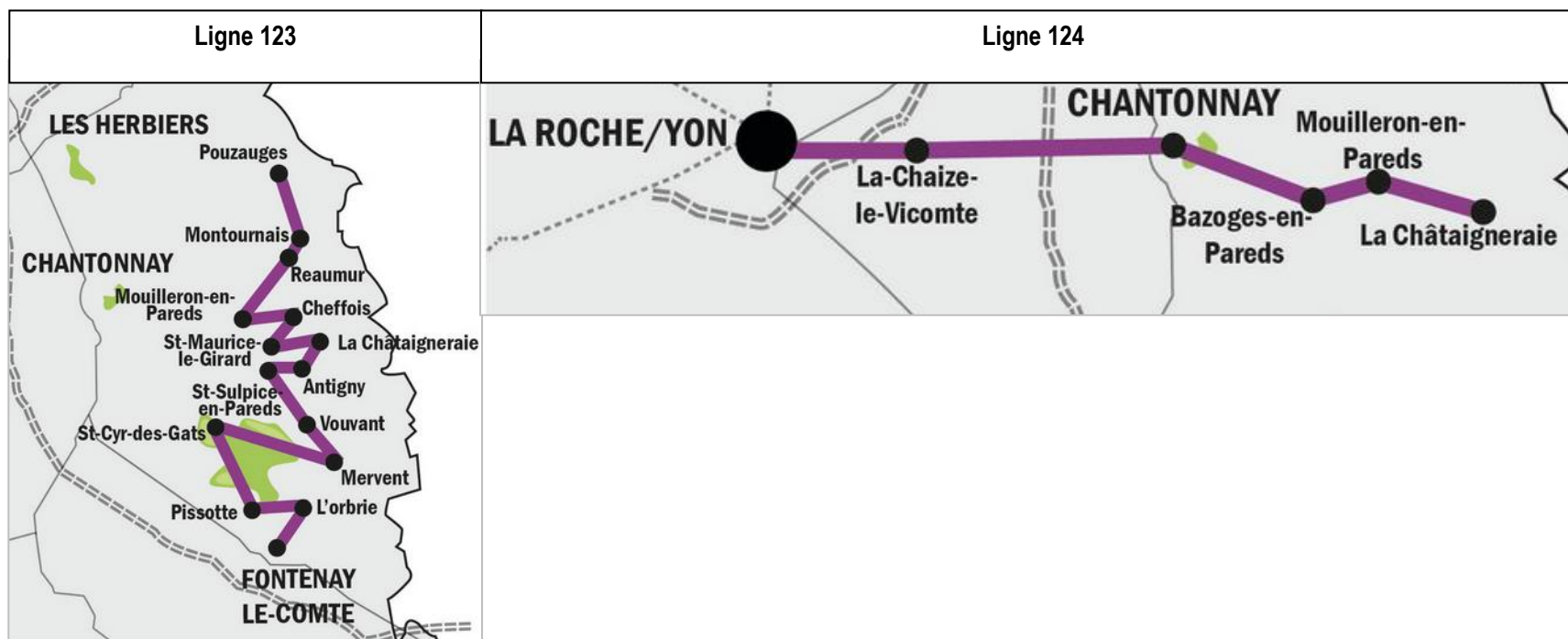


Axe structurant de diversification des mobilités intercommunales

2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

a) Cap Vendée, les lignes inter-urbaines du département

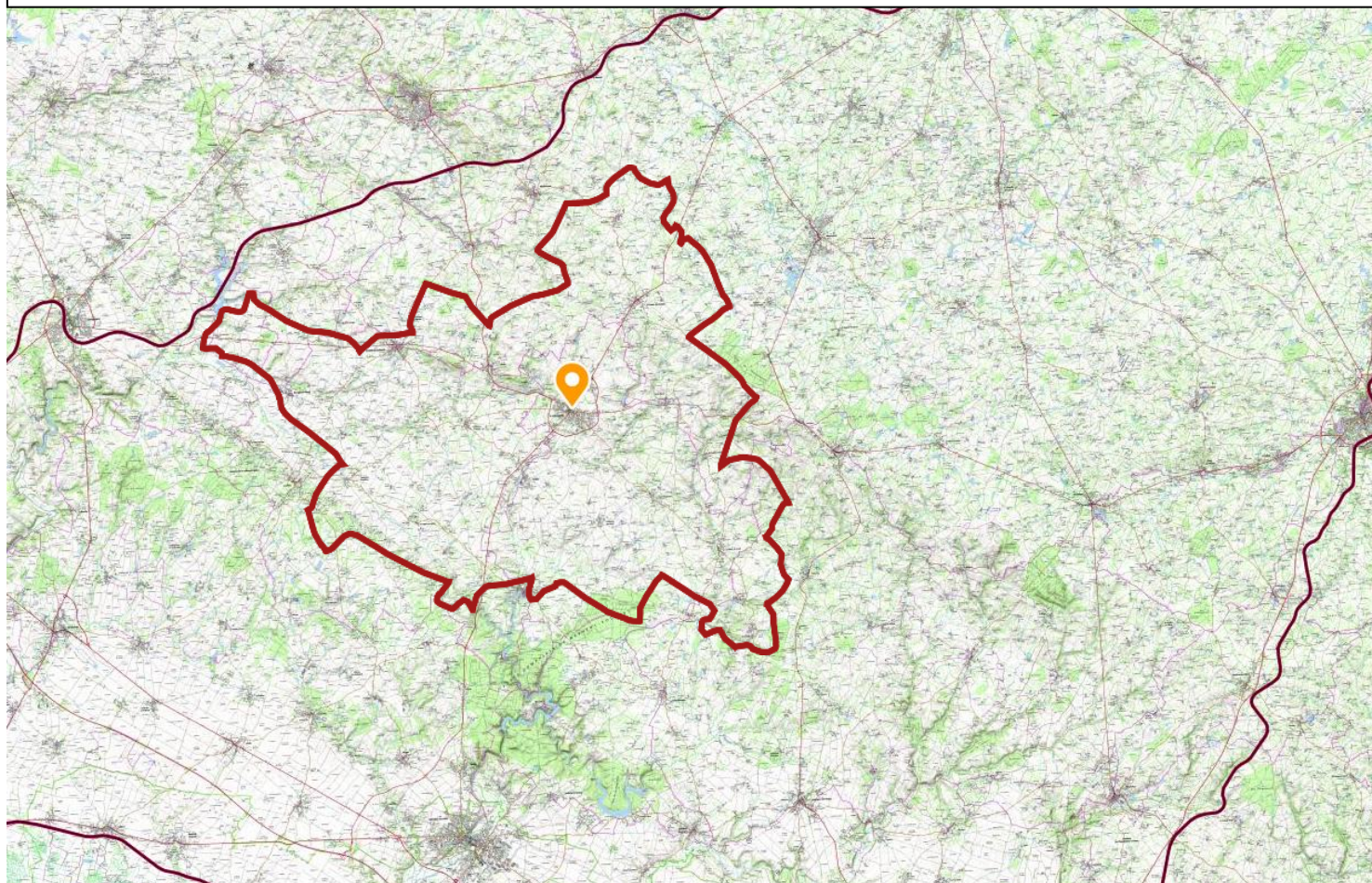
- > **Trois lignes de bus** mises en place par le **département de la Vendée** et exploitées par la société Sovetours desservent le territoire. Ces lignes passent entre deux et quatre fois par jour et ne desservent pas toujours tous les arrêts en fonction des jours de la semaine et des périodes de l'année. Sauf exceptions, ce service relève plus du déplacement occasionnel que quotidien.



b) Le transport ferroviaire, absent du territoire

- > Le Pays de La Châtaigneraie ne comprend **aucune gare ferroviaire**. Deux gares se trouvent néanmoins à environ **trente minutes de route depuis la ville-centre** de La Châtaigneraie, celle de Chantonnay à 24km à l'ouest, 10km de Bazoges-en-Pareds ; l'autre est un substitut par autocars à Fontenay-le-Comte, à 21km de La Châtaigneraie, 14km de Cezais. Enfin, la gare de Parthenay, à 37km à l'est de La Châtaigneraie, 33km depuis la commune déléguée de Breuil-Barret.

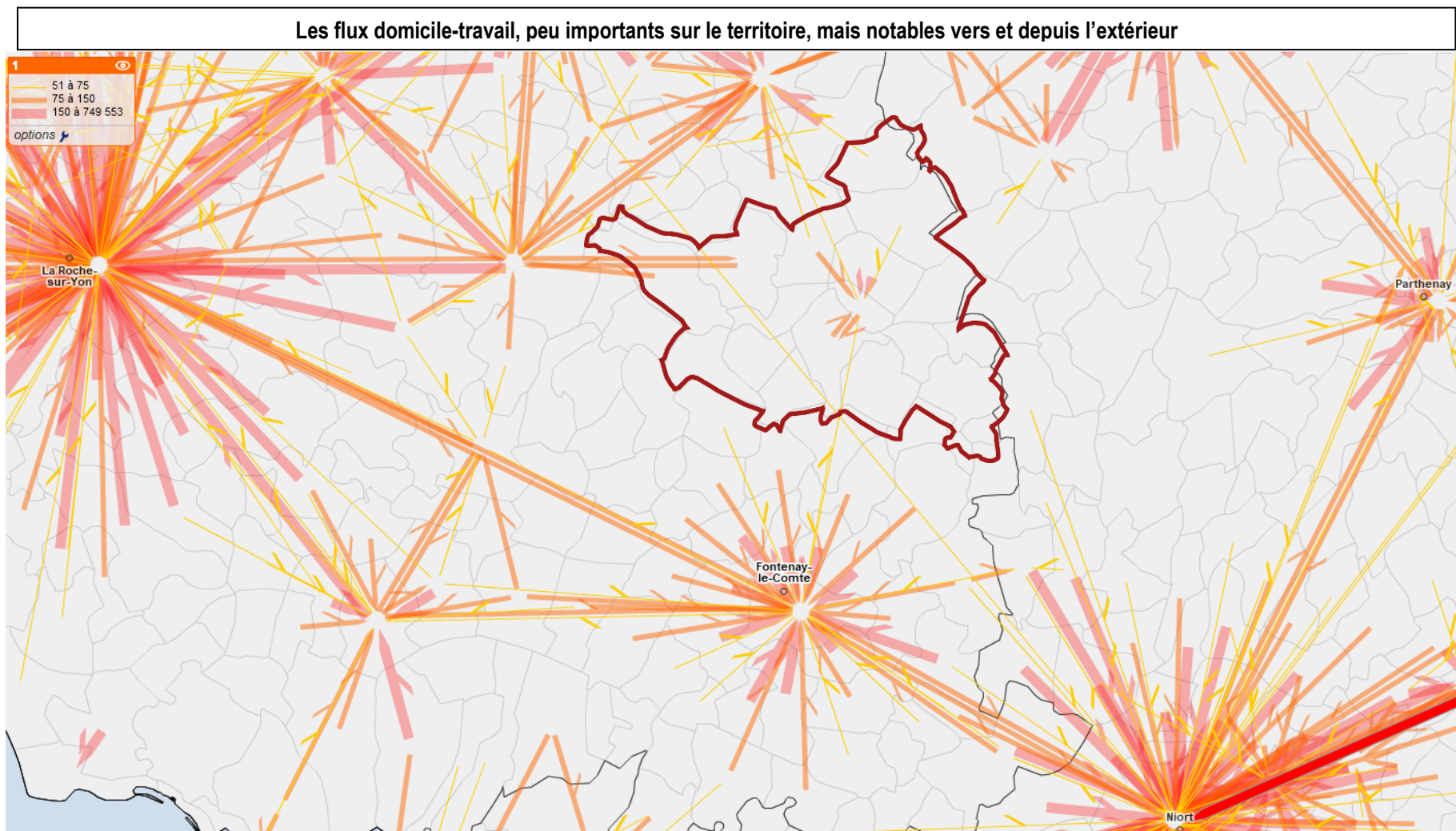
Tracé des lignes ferroviaires à proximité du Pays de La Châtaigneraie



IGN Géoportail 2017. AUN 2018

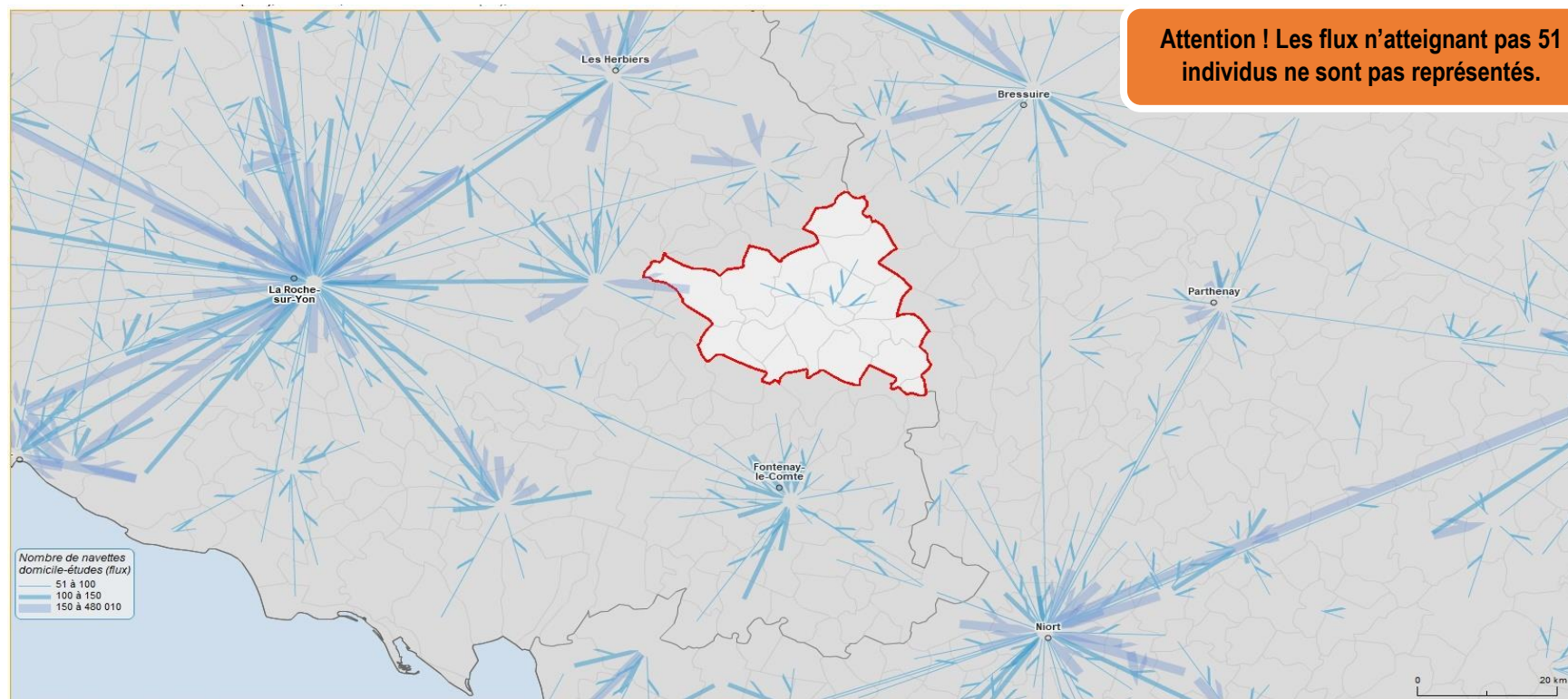
3. LES MOBILITÉS QUOTIDIENNES

a) Les trajets domicile-travail



b) Les trajets domicile-études

- > Flux domicile-études sur la communauté de commune s'orientent principalement vers la Châtaigneraie avec les collèges et les lycées :
 - 60 élèves viennent de Saint-Pierre-du-Chemin ;
 - 70 de la commune déléguée de Breuil-Barret (Terval) ;
 - 65 de la commune déléguée de La Tardière (Terval) ;
 - 82 de Mouilleron-Saint-Germain.
- > 153 navetteurs partent de Bazoges-en-Pareds et à destination de Chantonnay, confirmant l'attraction de cette commune sur l'ouest du Pays de La Châtaigneraie.
- > Après le collège, les jeunes doivent se rendre sur d'autres territoires pour réaliser des études supérieures. Ces centres de formation étant éloignés, ils ne peuvent réaliser des trajets domicile-étude quotidiens et déménagent, atténuant alors la présence de leur tranche d'âge sur le territoire.

Les navettes domicile-études sur le Pays de La Châtaigneraie et aux alentours en 2014

c) *Le bilan du stationnement*

Abstraction faite des stationnements sauvages sur la voie publique, le stationnement est organisé de différentes façons sur le territoire :

- **Le parking public**, exemple du parking du Chêne vert, Moulleron Saint Germain



- **Le stationnement longitudinal**, exemple de la rue de la République, La Chataigneraie



Il existe également sur le domaine privé un certain nombre de stationnement. Hormis, le garage privé ou la place de stationnement sur la parcelle de chaque habitation qui sont réservées à un usage strictement privé, d'autres stationnements ont une vocation collective.

- Le **parking de supermarché**, exemple du Super U, La Chataigneraie



- Le **parking d'entreprises** à destination des employés, exemple du parking entreprises Boutet, Antigny



Indépendamment du PLU, se pose souvent la question de la concurrence dans l'espace public entre le stationnement et des espaces de convivialité. Certaines places publiques sont réservées aux stationnements alors qu'elles pourraient offrir des espaces de vie agréables aux habitants.

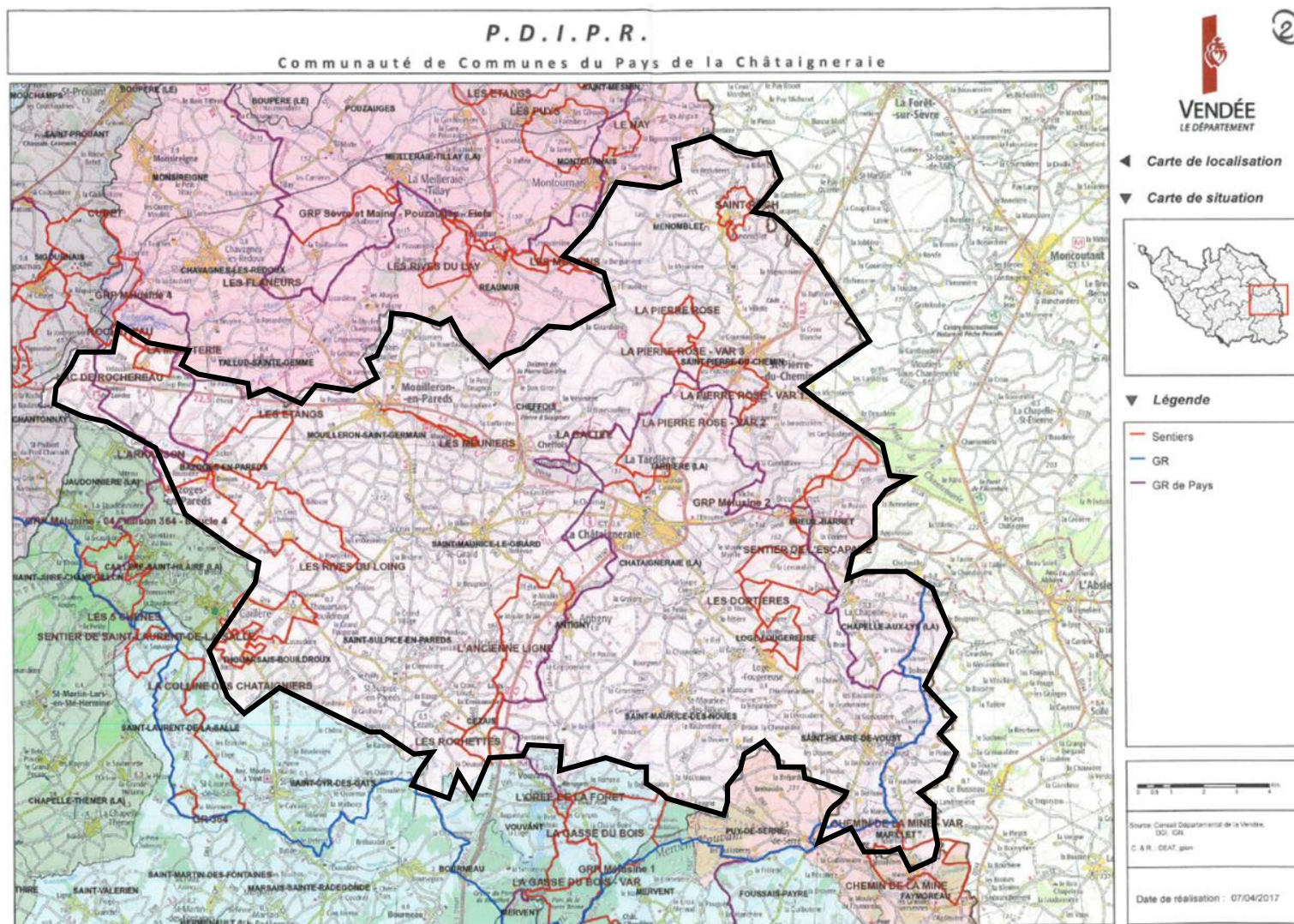
De plus, le stationnement est une thématique importante de la partie réglementaire du PLUiH. Globalement, plus les densités seront élevées, plus il sera intéressant de prévoir du parking public ou des poches de stationnement privées mais collectives. Plus la densité est basse, plus le stationnement peut être prévu au sein des parcelles privées. La mutualisation pourra également être encouragée dans le document réglementaire.

Au total, le territoire compte plusieurs milliers de places de parkings. Il n'y a pas de problème majeur sur cette question hormis, parfois, quelques engorgements de stationnement lors de manifestations importantes. Il est en revanche important de noter que les emplacements pour le stationnement des vélos et les places liées à des bornes de recharge électriques demeurent trop réduites. De même pour es places réservées aux personnes à mobilité réduite, dont le développement ne peut être qu'encouragé.

Commune	Equipements publics (cimetière, église, pôle santé, ancienne poste, ancienne mairie)	Equipements sportifs ou de loisirs (terrain sports, plan d'eau, espace vallée verte, etc)	Equipements culturels (salle des fêtes, etc)	Lieux divers sur tout le territoire de la commune	Parking mairie	Parking école	Places pour PMR	Places pour borne de recharge électrique	Places vélo	Places camions/car	Total places de stationnement pour voitures	Total places de stationnement pour véhicules PMR	Total emplacement pour stationnement vélo
ANTIGNY	5	16	136		27				8		184	0	8
BAZOGES-EN-PAREDS	41		28	15	3	27	8	2	dans cour du château		116	8	dans cour du château
BREUIL-BARRET				65							65	0	0
CEZAIS	36	25	29	73	20		5				183	5	0
CHEFFOIS	17				14						31	0	0
LA CHAPELLE-AUX-LYS	35		8	8	15						66	0	0
LA CHATAIGNERAIE				931	29			1			961	0	0
LA TARDIERE	15	210	80	123	20				4		448	0	4
LOGE-FOUGEREUSE	10		50	10	10						80	0	0
MARILLET	6				8		3				14	3	0
MENOMBLET	17	45	21		9		3		1		92	3	1
MOUILLERON-SAINT-GERMAN	20	51		329	33		3		14	8	441	3	14
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	30	16	83	37	15	15	12				196	12	0
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	31	20	60	58							169	0	0
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	25	35		243			13		4		303	13	4
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	3	15		16	9	19	4			1	63	4	0
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	20	18		11							49	0	0
THOUARSAIS-BOUILLDROUX			115	56	15					1	187	0	0
TOTAL STATIONNEMENT											3648	51	31

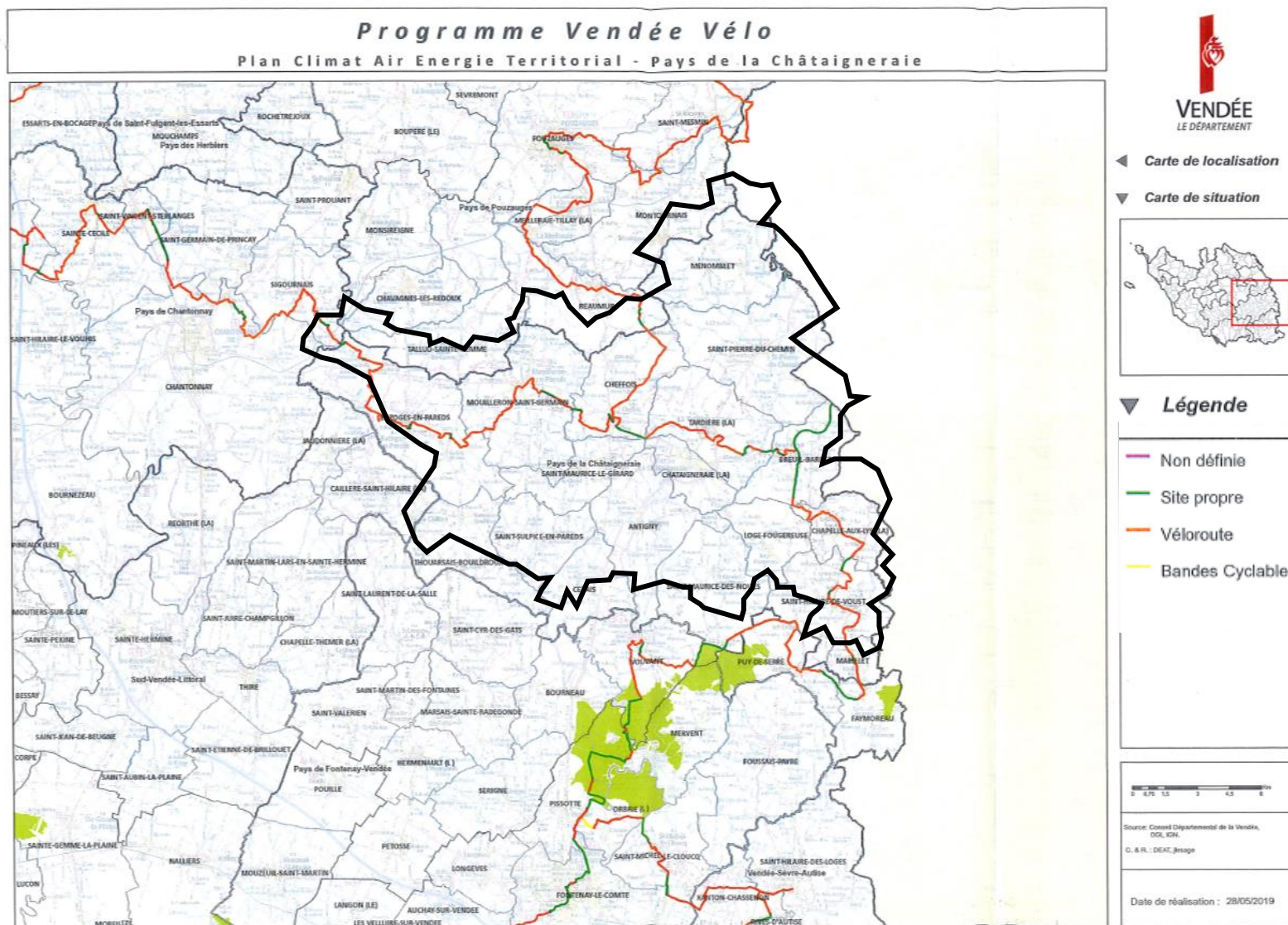
3. LES DÉPLACEMENTS DOUX

Le territoire du Pays de la Châtaigneraie est irrigué par bon nombre de chemins de randonnée, dont certains suivent les tracés du PDIPR (voir carte ci-contre). Le bocage se prête particulièrement bien à cette structuration des sentiers, puisque ces chemins peuvent être reliés au réseau de haies qui structure le paysage. Les élus du Pays de la Châtaigneraie restent soucieux du maintien et de la reconstitution du maillage bocager, tant sur les plantations de haies que sur le maintien et le développement des chemins et liaisons douces à travers la campagne.



Au niveau des circuits vélos, seule la Véloroute se distingue vraiment sur le territoire, en l'arpentant d'Ouest et Est et à redescendre vers le Sud.

Les déplacements à vélos sont aussi à faciliter au sein des bourgs (pas nécessairement en site propre) mais plutôt en pensant à des zones apaisées où peuvent facilement cohabiter voitures/vélos et piétons. Cela ne trouvera pas nécessairement de traduction au sein du PLUiH, cependant, c'est une réflexion à mener dans le cadre des études pré-opérationnelles ou opérationnelles menées dans les différentes communes et en particulier pour celles engagées dans le dispositif « Petites Villes de Demain ».



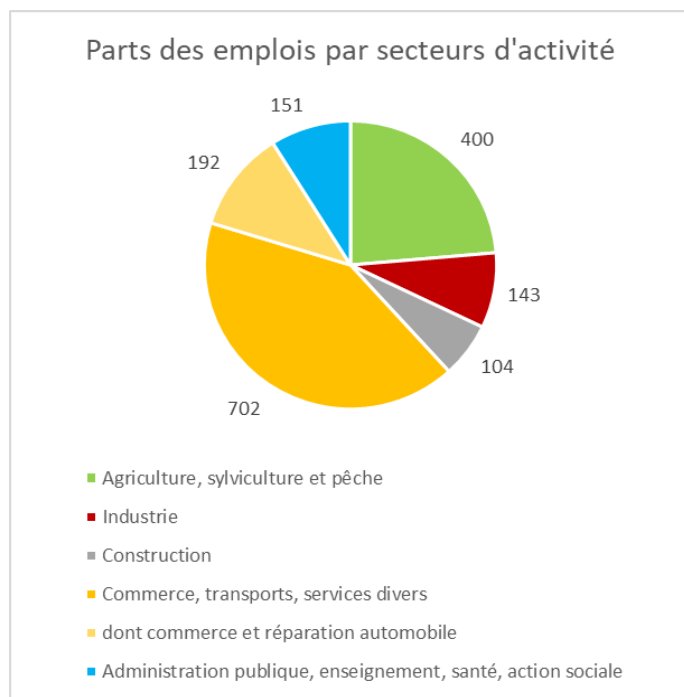
E. ACTIVITES ECONOMIQUES

1. UN BASSIN D'EMPLOI MODESTE, MAIS ÉQUILIBRÉ

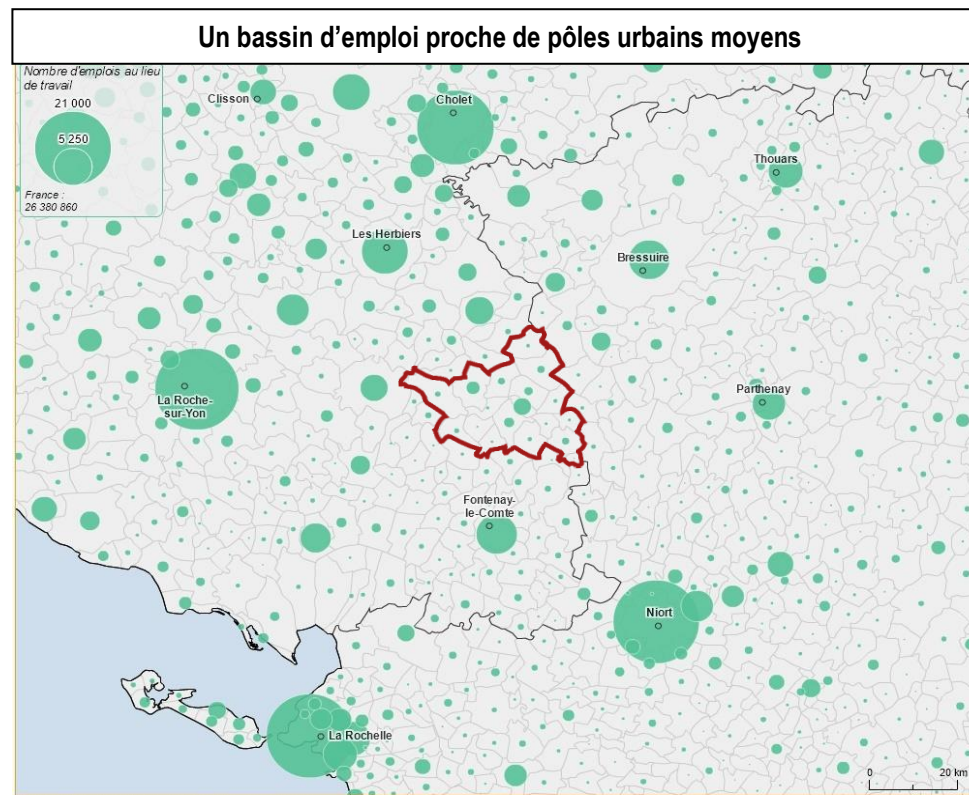
- > Petit bassin d'emplois local, mais proche d'un réseau de villes moyennes en concentrant plus : le Pays de La Châtaigneraie peut se concevoir comme une **interface entre plusieurs bassins mobilisant plus d'emplois.**

Comparaison des territoires

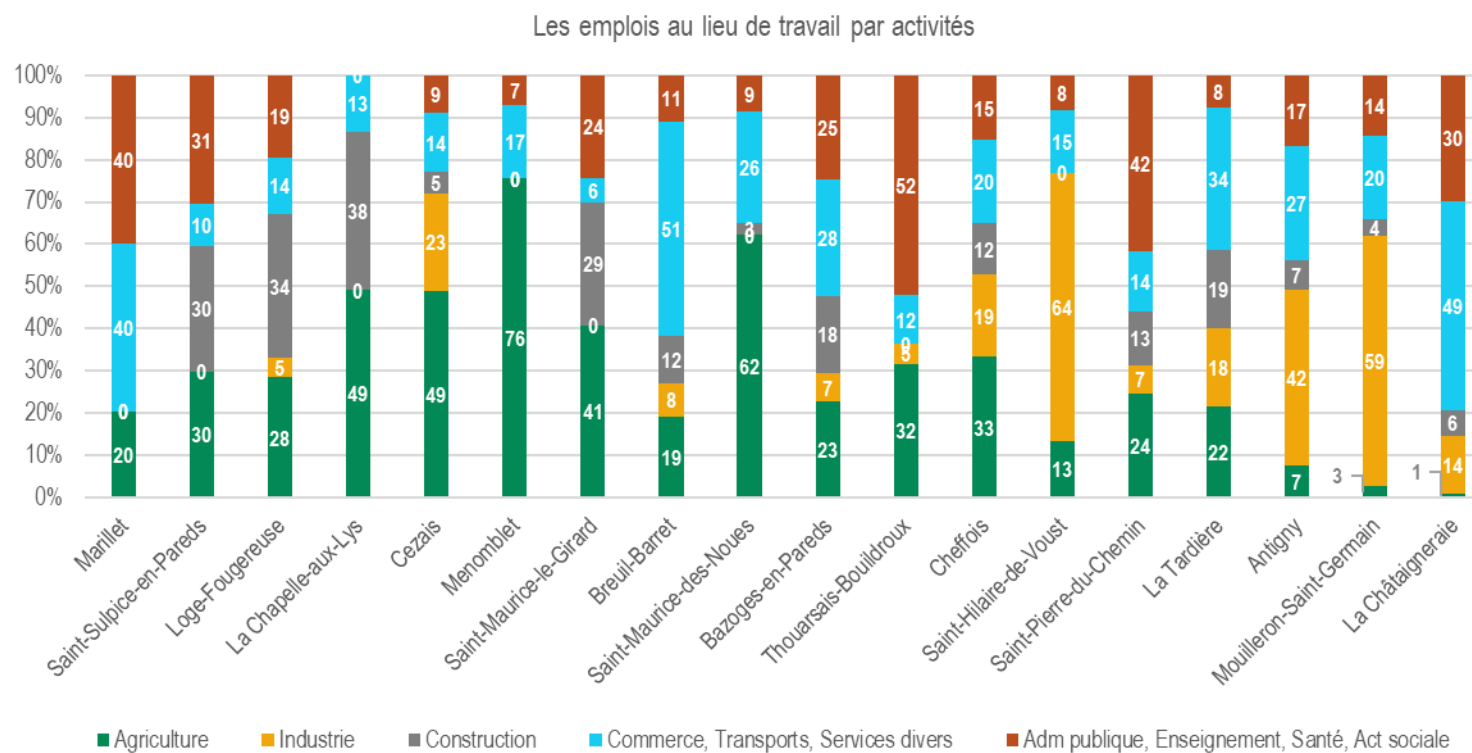
	CDC	Vendée	France
Concentration d'emplois en 2014	100,6	96,9	98,5



INSEE CLAP 2015. AUN 2018

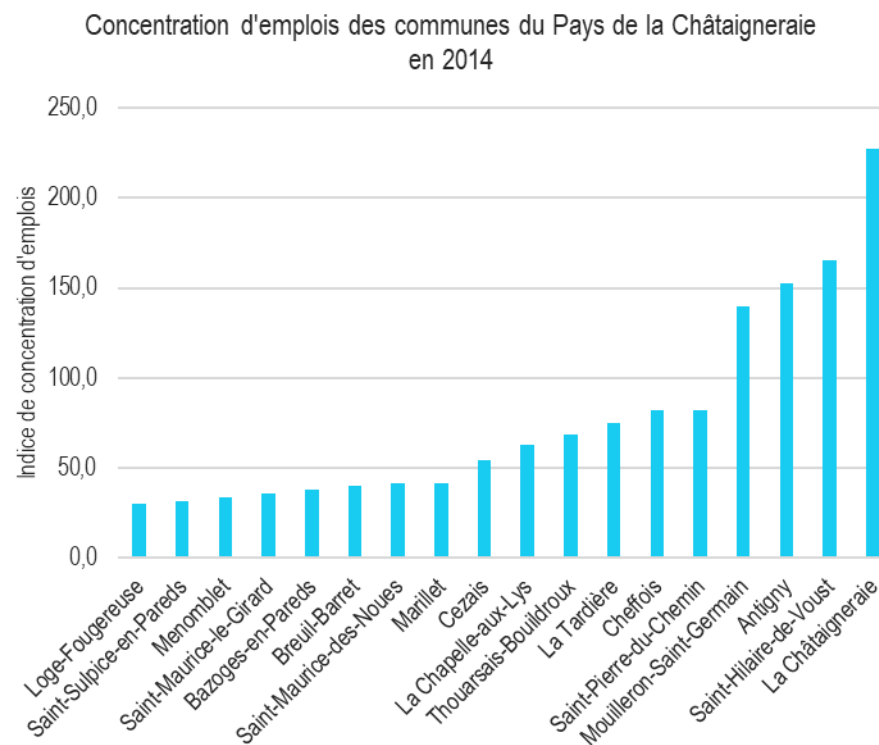
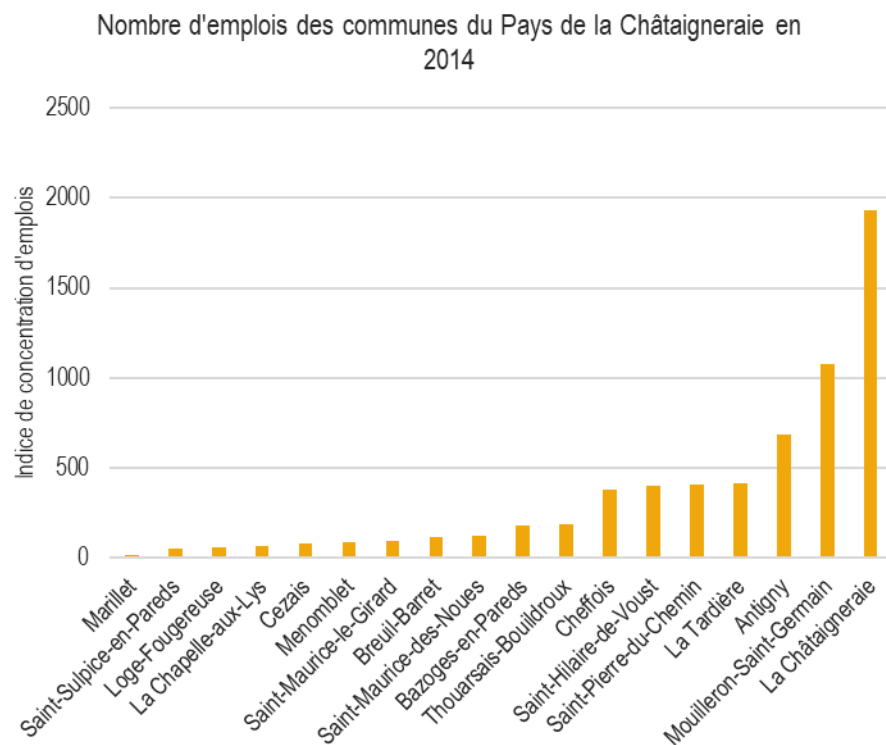


- > Les **6362 emplois** sur le territoire s'inscrivent dans une **transformation de l'économie** agricole et rurale vers les services, l'artisanat et le commerce, vers une diversification et une multiplication du nombre d'établissements.
- > Avec son très **léger excédent d'emplois**, le Pays de La Châtaigneraie se présente comme un **territoire d'emploi plus que de résidence**.



Source : INSEE et CLAP 2014. Réalisation : Atelier Urbanova, 2017

> Si l'agriculture et l'industrie sont fortement représentées en nombre d'établissements par commune, cela ne doit pas faire oublier que la plupart des entreprises et des emplois sont aujourd'hui concentrés dans les services, l'artisanat et le commerce.



Source : INSEE RP 2014. Réalisation : Atelier Urbanova. 2017

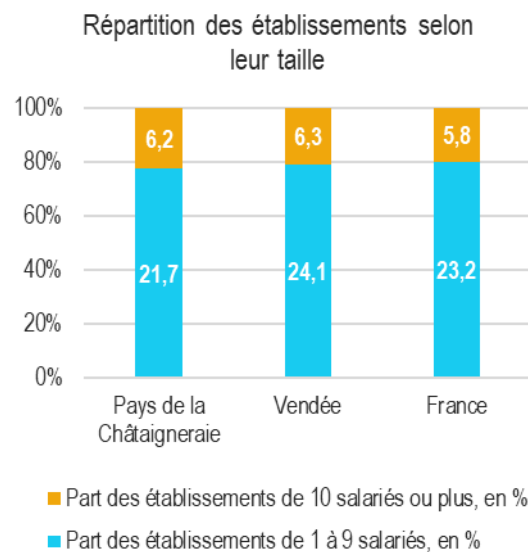
L'indice de concentration de l'emploi est le rapport entre les habitants actifs d'une commune et les emplois qu'une commune détient. **Cet indice permet de rendre compte du potentiel d'emploi d'une commune et de sa dynamique économique.** En dessous de 50, l'indice est considéré comme étant faible, le territoire est qualifié de résidentiel. Au-dessus de 100, cela signifie que le territoire propose plus d'emplois qu'il n'a d'actifs. Il est donc professionnellement attractif.

"Le manque de professions hautement qualifiées se fait sentir, les personnes qualifiées préfèrent s'installer ailleurs qu'au Pays de La Châtaigneraie. »

Paroles d'élus

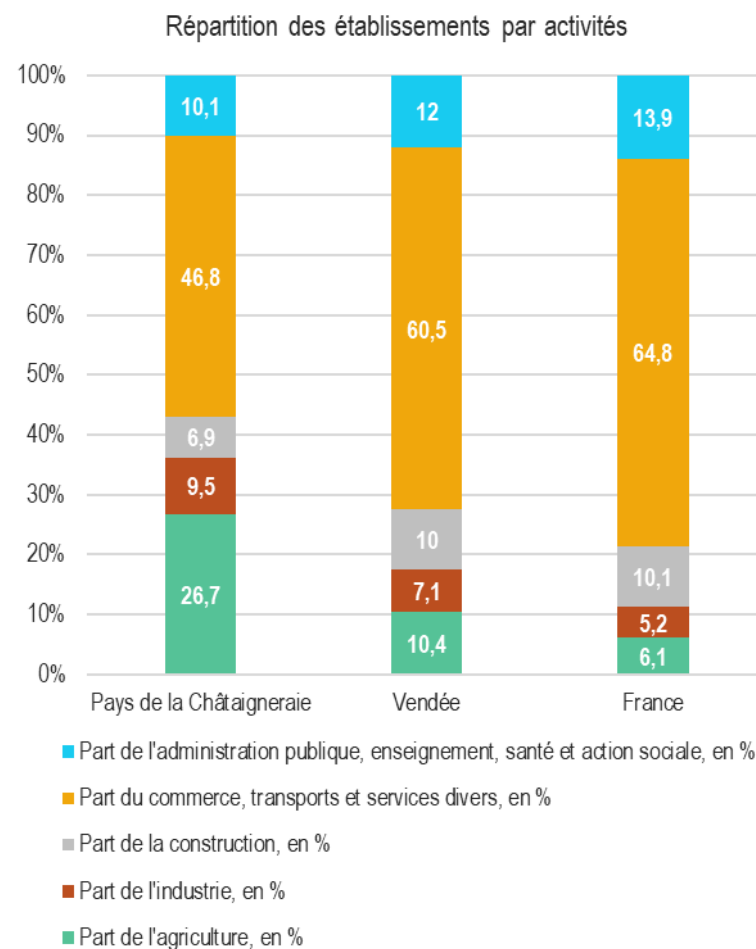
2. UN TISSU ENTREPRENEURIAL ESSENTIELLEMENT LOCAL

Le tissu économique de la communauté de communes se compose essentiellement de **petites entreprises du secteur tertiaire** (commerces, artisanat, services.). **L'activité agricole demeure importante** sur le territoire, puis de l'industrie en troisième position du nombre d'établissements. Les **emplois liés à cette industrie sont cependant nombreux**, particulièrement à Saint-Hilaire-de-Voust et à Mouilleron-Saint-Germain, avec des groupes nationaux ou internationaux concentrant beaucoup d'emplois, mais avec un ancrage local déjà plus incertain.



Source : INSEE, CLAP, 2014, Réalisation : Atelier Urbanova, 2017

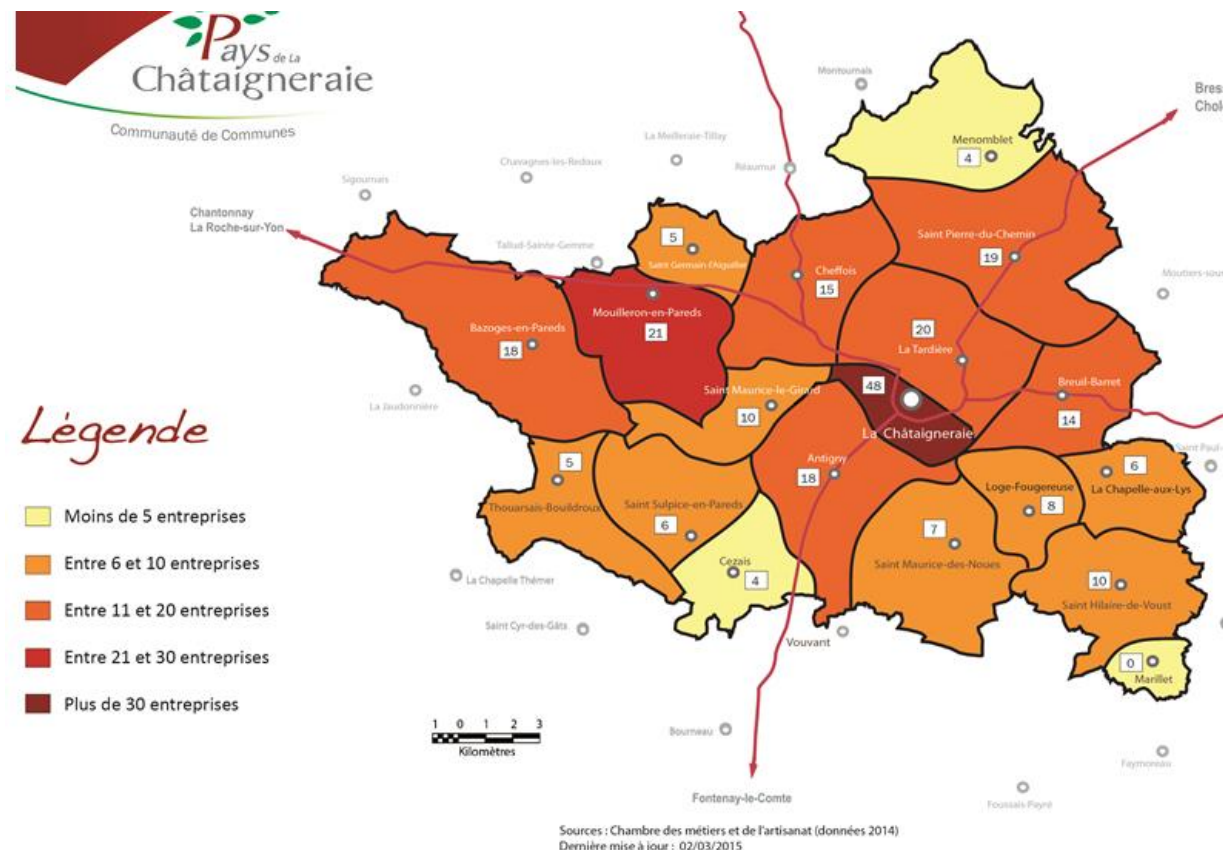
« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie... » (INSEE). Une entreprise peut détenir plusieurs établissements.



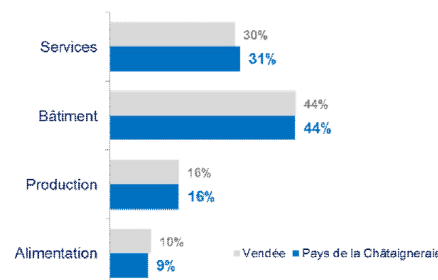
Nombre d'entreprises artisanales en 2015

En 2015, les communes qui portent le plus d'artisans sont La Châtaigneraie et Moulleron en Pareds.

La Communauté de Communes comptait 246 entreprises artisanales en 2016. Le nombre d'entreprises artisanales avait augmenté de 11% entre 2011 et 2016. 46% d'entre elles sont des entreprises individuelles. Ces entreprises artisanales ont en moyenne 3 salariés et apprentis.



Evolution de l'emploi salarié dans l'artisanat par secteur d'activité entre 2010 et 2015		
Alimentation	+58	+56,9%
Bâtiment	-30	-8,0%
Production	-21	-39,9%
Services	-18	-10,8%
Ensemble Artisanat CC Pays de la Châtaigneraie	-11	-1,6%
VENDEE	-611	-1,8%
Ensemble secteur marchand CC Pays de la Châtaigneraie	-133	-3,2%
VENDEE	+1858	+1,0%



Densité artisanale (nombre d'entreprises pour 1 000 habitants)	
CC Pays de La Châtaigneraie	15,7
	au 17 ^{ème} rang des EPCI
Vendée	18,8
Pays de la Loire	16,1
France	16,8

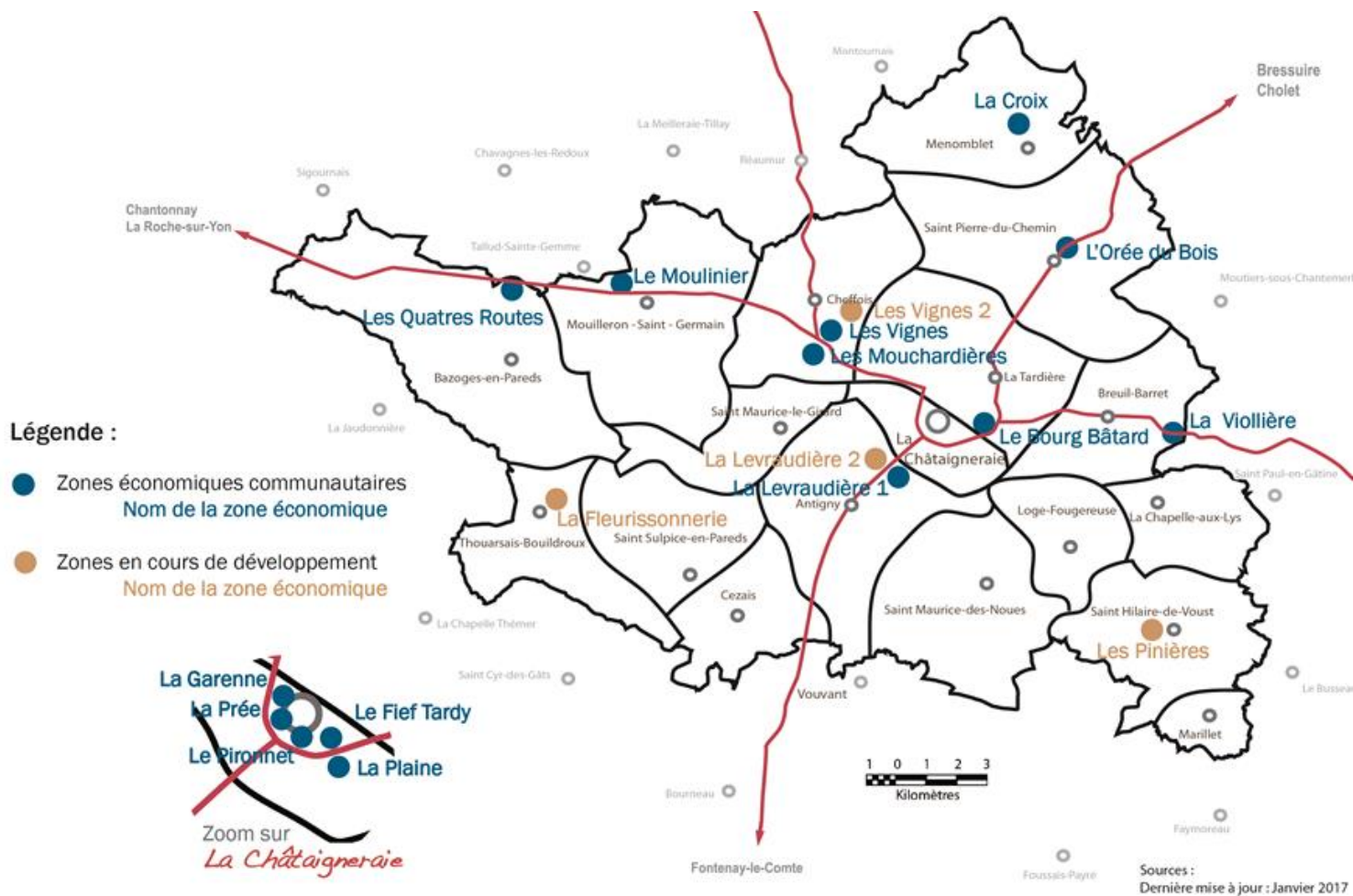
Source : la dynamique de l'artisanat, CCPLC, CMA, édition 2016, PAC

3. DES ZONES D'ACTIVITÉS CONCENTRÉES

Le territoire comporte 18 ZAE dont 4 en cours de développement.

La majorité de ces ZAE se trouvent sur le territoire englobant la ville-centre de la commune de la Châtaigneraie (pôle Antigny-La Châtaigneraie-commune déléguée de La Tardière).

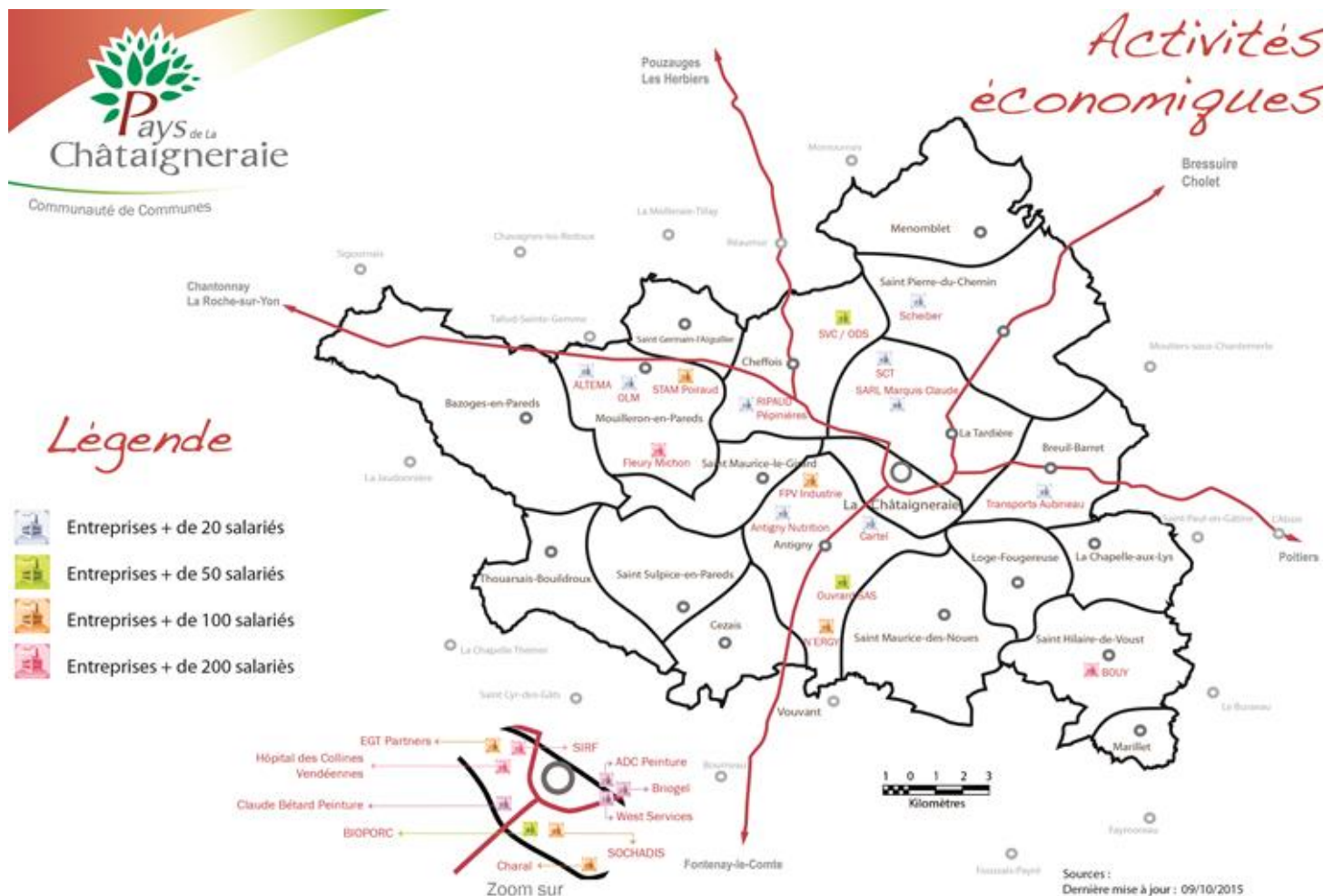
Globalement, le nord du territoire porte plus de ZAE que le sud.



Le territoire porte aussi de grandes entreprises dont certaines se trouvent dans les ZAE précitées.

Outre Fleury Michon qui comptabilise plus de 200 employés, il existe aussi Bouy qui dépasse les 200 employés.

Les entreprises de plus de 50 employés dépassent les 15 unités.



- > La carte ci-contre (détails page suivante) explicite le rôle d'articulation de l'agglomération de La Châtaigneraie-La Tardière (Terval), entre un sud à l'offre commerciale plus modeste et un nord à l'offre plus développée et en relation avec les territoires voisins.
- > L'étude menée par la CCI souligne le manque d'offre commerciale dans les bourgs, fortement concurrencée par les surfaces des périphéries et dépendante de la qualité de l'espace urbain dans ces centres.



Les polarités commerciales du Pays de La Châtaigneraie



	Offre	Fréquentation	Rayonnement et attractivité
Pôle commercial majeur centre-ville et zone commerciale de périphérie	Offre spécialisée et diversifiée. Enseignes nationales. Présence de grandes surfaces alimentaires et/ou spécialisées.	Ponctuelle, Hebdomadaire, Quotidienne	Zone de chalandise dépassant les limites intercommunales.
Pôle commercial intermédiaire	Offre alimentaire et/ou spécialisée avec la présence d'une ou plusieurs grandes surfaces.	Hebdomadaire, Quotidienne	Attraction intercommunale ou communale.
Pôle commercial de proximité	Offre alimentaire notamment avec la présence d'une supérette. Achats quotidiens ou réguliers. + Services à la personne.	Quotidienne	Proximité à l'échelle du quartier ou de la commune.
Pôle commercial d'hyper-proximité	Offre commerciale réduite. + Services à la personne.	Quotidienne	Proximité à l'échelle du quartier ou de la commune.

CCI, Définition d'une stratégie intercommunale d'aménagement commercial, Communauté de Communes Pays de La Châtaigneraie, 2017.

- > **Le fort taux de motorisation des ménages du Pays de La Châtaigneraie tend à favoriser l'offre commerciale accessible en voiture**, c'est à dire les surfaces de périphéries, et qui présentent à la fois une gamme de produits étendue et à proximité d'autres commerces. Cette structuration et cette pratique de consommation amènent l'offre de l'agglomération La Châtaigneraie-La Tardière (Terval) à se démarquer nettement, au détriment de celle présente sur les autres communes. A noter cependant l'axe Saint-Pierre-du-Chemin / Bazoges-en-Pareds qui bénéficie directement et indirectement des dynamiques des Herbiers, Pouzauges ou encore Bressuire.

- > Le peu de gradation des pôles entre majeur et d'« hyper-proximité » témoigne de l'usage massif de la voiture pour la consommation et du caractère réduit de la zone de chalandise, également perceptible par le chiffre d'affaire, « 77 % du chiffre d'affaires est réalisé uniquement avec les ménages du Pays de La Châtaigneraie. » (CCI).

Le foncier des zones d'activité										
ZAE	Commune	N° carte	Surface totale	VRD	Surface vendue	Surface occupée autres (collectivité, friche, habitat, ...)	Libre	Réserve	Surface bâtie au sol	
										% / total vendu
Orée du Bois	Saint Pierre du Chemin	1	41 387	4 937	18 044		18 406		1 635	9,06%
La préé	La Châtaigneraie	2	56 995	9 134	47 861				14 549	30,40%
La Garenne	La Châtaigneraie	3	108 564	8 552	97 984	2 028			2 636	2,69%
Le Moulinier	Mouilleron St Germain	4	90 783	17 543	63 521		9 719		6 822	10,74%
La Levraudière 1	Antigny	5	210 206	9 525	194 845	5 836			32 953	16,91%
La Levraudière 2	Antigny	5	198 406		11 643		24 920	161 843		
La Viollière	Breuil Barré	6	46 488	2 058	35 432		8 998		816	2,30%
Fief Tardy	La Châtaigneraie	7	193 532	10 488	183 044				37 941	20,73%
Les 4 routes	Bazoges en Pared	8	27 580	2 150	20 941		4 489		2 288	10,93%
Le Bourg Batard	La Tardière	9	89 650	5 917	75 321	8 412			6 283	8,34%
Le Pironnet	La Châtaigneraie	10	85 769	9 788	72 973		3 008		3 130	4,29%
Les Vignes	Cheffois	11	15 495	2 183	926		12 386		90	9,72%
Les mouchardières	Cheffois	12	196 466	14 587	128 445		53 434		12 253	9,54%
Aubépine	Antigny	13	188 742	20 835	155 314	12 593			20 846	13,42%
La Croix	Menomblet	14	14 030	1 287	11 183		1 560		979	8,75%
Les Fondanières	La Tardière	15	44 422	551	43 871				10 009	22,81%
Le Grenouillé	Mouilleron St Germain	16	84 852	3 579	81 273				19 896	24,48%
Total CC Pays de la Châtaigneraie			1 693 367	123 114	1 242 621	28 869	136 920	161 843	173 126	13,93%

SCoT Sud-Est Vendée 2018

- > La concentration des Z.A.E. le long des axes routiers principaux, si elle se comprend pour la facilité de leur accès, tends cependant à **déséquilibrer le territoire** : le tissu économique des bourgs s'en trouve d'autant plus affecté que les deux espaces de commerce se basent sur **une même population, très motorisée et habituée aux déplacements sur d'autres communes pour les services de proximité.**
- > L'importante surface de ces zones implique également de fortes surfaces artificialisées qui **banalisent le territoire et lui fait perdre progressivement son caractère rural.**
- > Le foncier économique disponible en densification devra d'abord être mobilisé avant d'aller chercher des surfaces en extension.

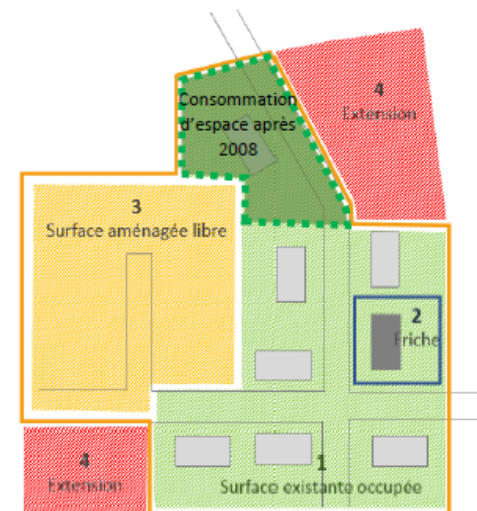
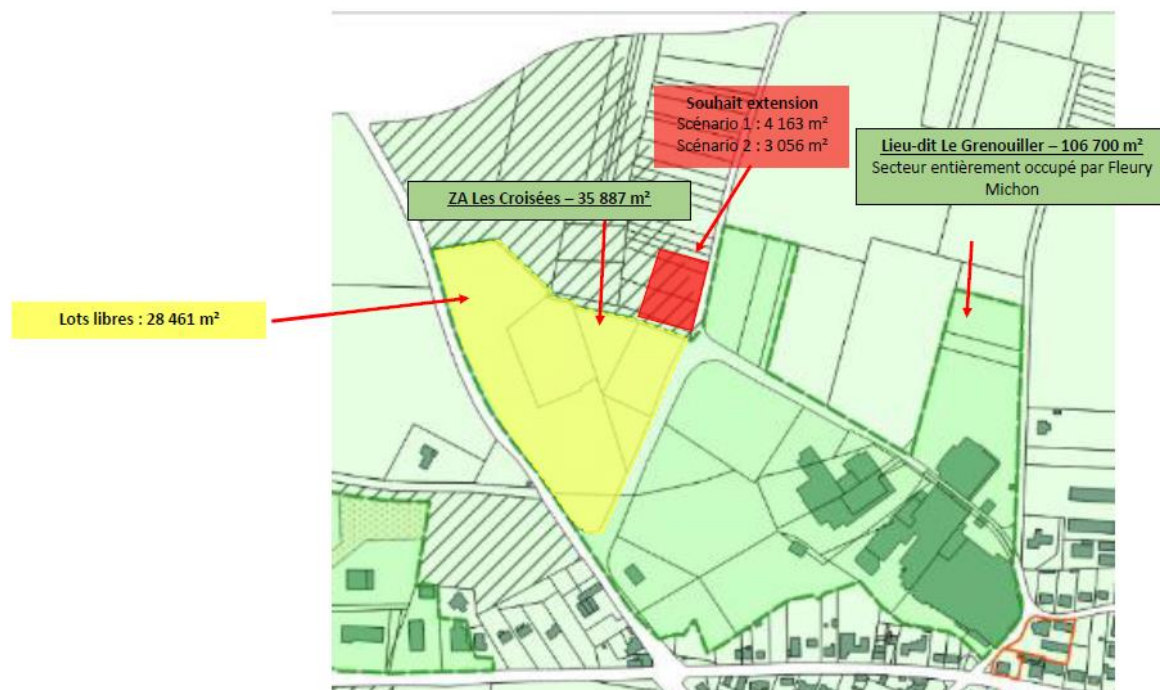
4. DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ZAE EXISTANTES

Une évaluation des surfaces mobilisables au sein des ZAE existantes avait été réalisée par le service « développement économique » du pays de La Châtaigneraie, afin de nourrir les travaux du SCoT. Ce travail a été repris en 2022, afin de l'actualiser, au regard des évolutions foncières constatées sur les 3 années écoulées.

Ce travail repose sur la légende et méthode suivantes (ci-contre) :

Exemple de plan réalisé par le service « développement économique » et réactualisé en 2022 :

Plan n°2 : Le Grenouiller/Les Croisées (anciennement La Potence)



A noter : l'ensemble du dossier présentant les surfaces mobilisables au sein des ZAE existantes est disponible dans le document intitulé « Dossier CDC Bilan espaces économiques » joint au dossier de PLUiH

Le bilan des surfaces disponibles au sein des espaces économiques du Pays de la Châtaigneraie (réactualisé fin 2022) comptabilise environ 36.8 hectares.

Cette surface sera donc déduite des besoins évalués pour le développement économique.

Surfaces disponibles aménagées dans les espaces économiques existants (en ha)	
TOTAL CdC du Pays de la Châtaigneraie	36,8
Pôles principaux <i>(La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron-Saint-Germain)</i>	27,0
Autres pôles structurants <i>(Cheffois / Saint Hilaire-de-Voust)</i>	6,3
Autres espaces économiques	3,4

A noter que sur son évaluation de 2019, le SCoT avait retenu le chiffre de 54.5 ha de surfaces mobilisables (voir tableau ci-dessous) :

Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal

Secteur <i>(les noms des communes ne font pas référence au territoire communal strict)</i>	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	122,5	291
CC du Pays de la Châtaigneraie	54,5 Dont 0,26 de friche	30	84,5
Pôles principaux <i>La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain</i>	40	21,5	61,5
Autres pôles structurants <i>Cheffois, Saint-Hilaire de Voust</i>	9,4	2	11,4
Autres espaces économiques	5,1 Dont 0,26 de friche	6,5	11,6

5. L'ÉCONOMIE VERTE ET LE TOURISME

Activités touristiques

- > Un projet de parc éolien partagé sur les communes de Loge-Fougereuse porterait sur cinq mâts.
- > L'activité touristique réduite au Pays de La Châtaigneraie l'est malgré une offre en équipements et en services plutôt diversifiée, mais éloignée des axes de transport et des centralités urbaines régionales.

DÉCOUVRIR			
	Musée		Ferme laitière
	Donjon		Village étoilé
	QR Codes		Observatoire Astronomique
BOUGER			
	Point de départ des sentiers de randonnées		Colline des Moulins
	Point de départ des sentiers équestres		Galerie d'art
	Point de départ des sentiers VTT		Cinéma
PRATIQUE			
	Office de Tourisme		Vendée vélo
	Aires de piques nique		Itinéraire équestre
	Boulodromes		École de cirque
	Cédéthèque		Boucle locale Vendée Vélo "De Pareds au Loing"



Sources :
Dernière mise à jour : 25/06/2014

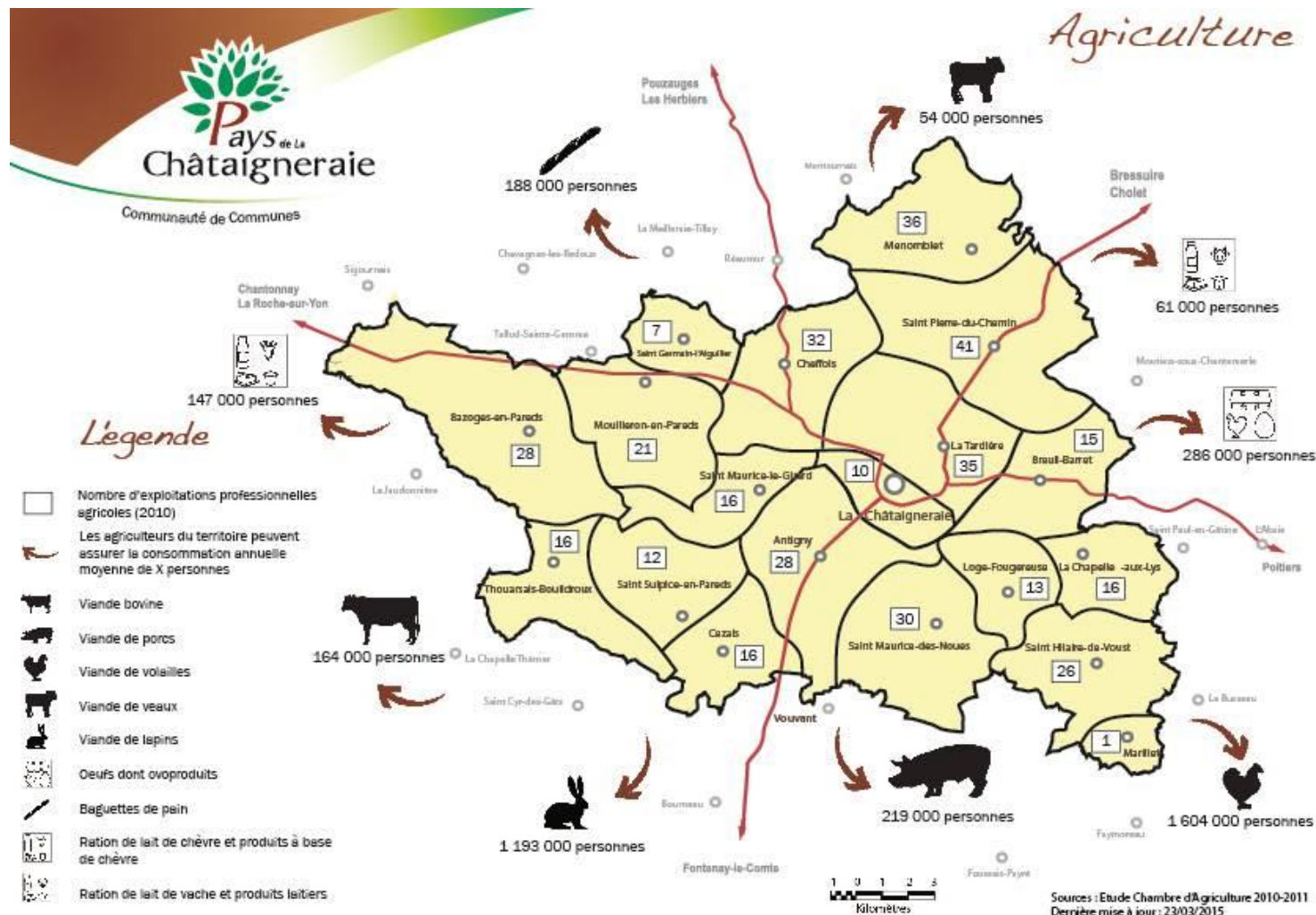


L'étude de 2017 réalisée par la CCI de Vendée indique que 26 cafés ; hôtels, restaurants sont recensés sur le territoire dont 3 multiservices. Les deux hôtels restaurants se trouvent sur la Châtaigneraie. Il n'y a pas beaucoup de campings sur le territoire, qui toutefois portent des chambres d'hôtes.

6. L'AGRICULTURE

a) Un territoire d'élevage et d'agro-alimentaire

Le territoire porte environ 430 exploitations agricoles (chiffre 2017-Chambre d'Agriculture). Ce nombre important confirme son caractère rural.

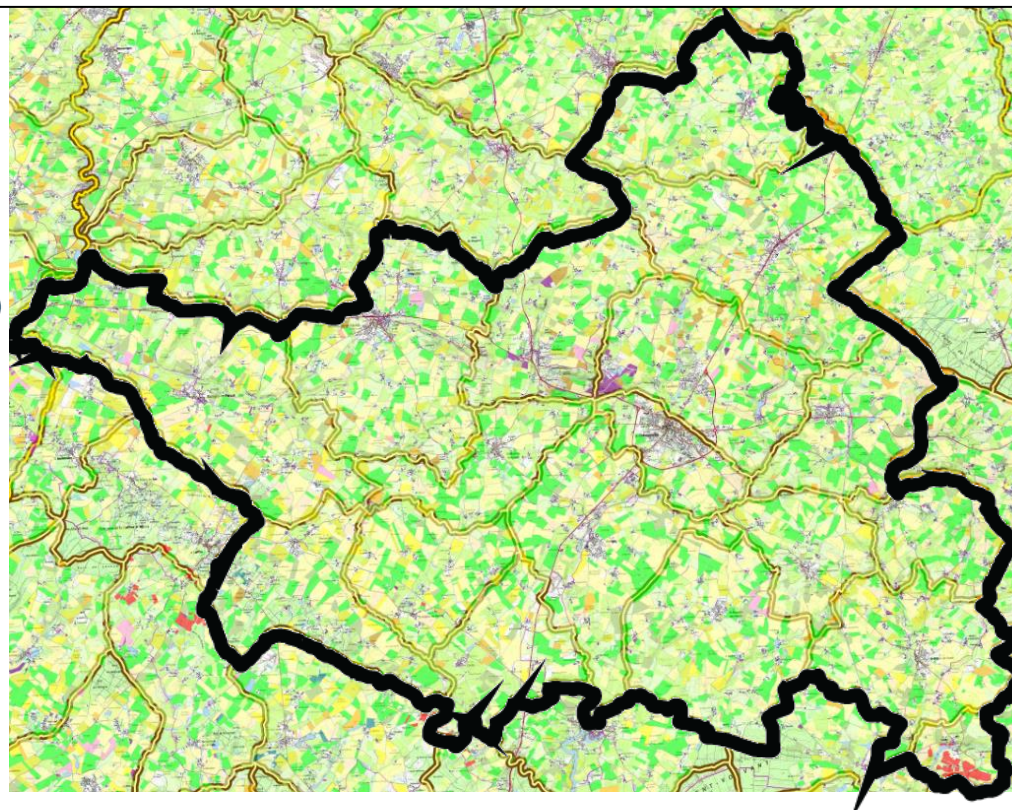


Sur les 3 intercommunalités du territoire du SCoT Sud-Est Vendée, nous comptons la présence de 81 **entreprises agro-alimentaires** qui génèrent 1229 emplois qui sont répartis sur l'ensemble du territoire. Le Pays de la Châtaigneraie en comptabilise plusieurs et parmi les plus importantes, à savoir : Fleury Michon à Mouilleron en Pareds, Charal et Bioporc à la Châtaigneraie.



Les types de culture à la parcelle d'après le registre parcellaire graphique 2016

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

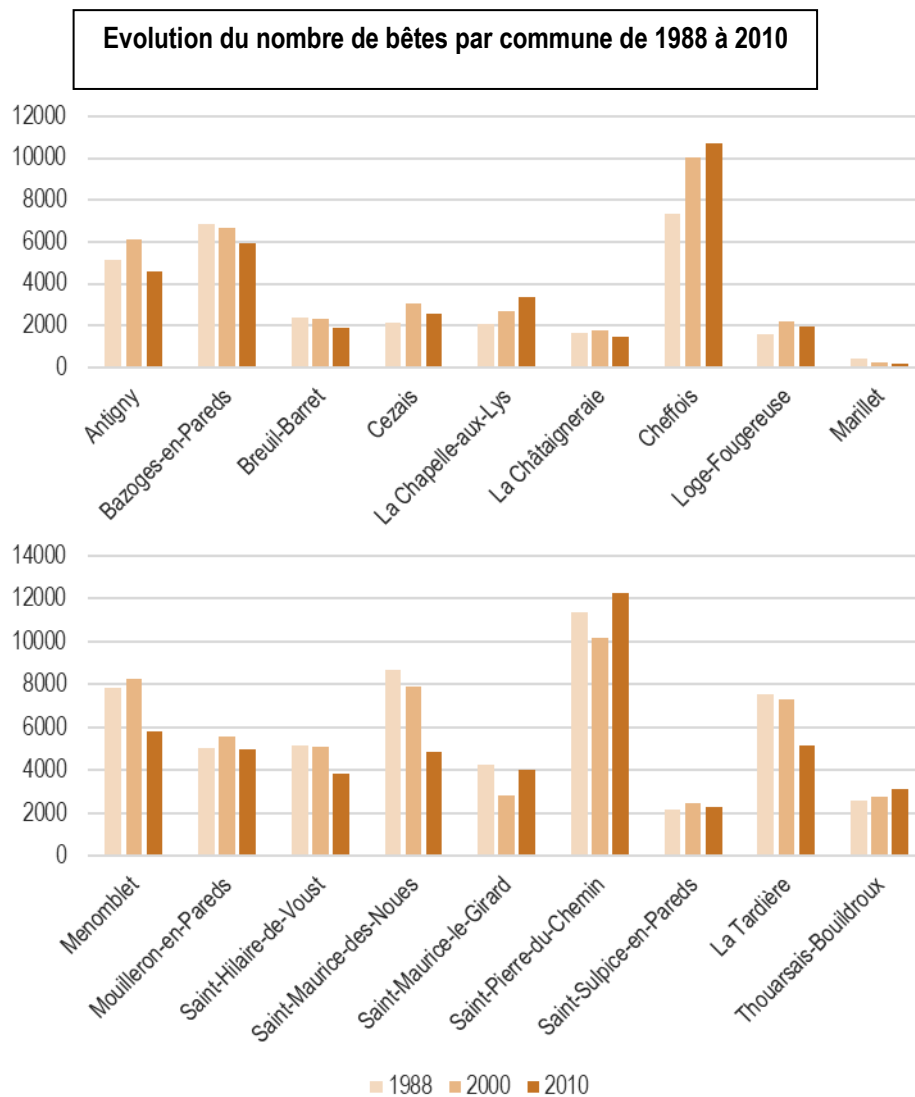


L'orientation technico-économique principale sur l'intercommunalité est **l'élevage de granivores**, puis vient ensuite les cultures de **maïs, colza, blé et orge**. A noter la spécificité de Marillet avec ses vergers.

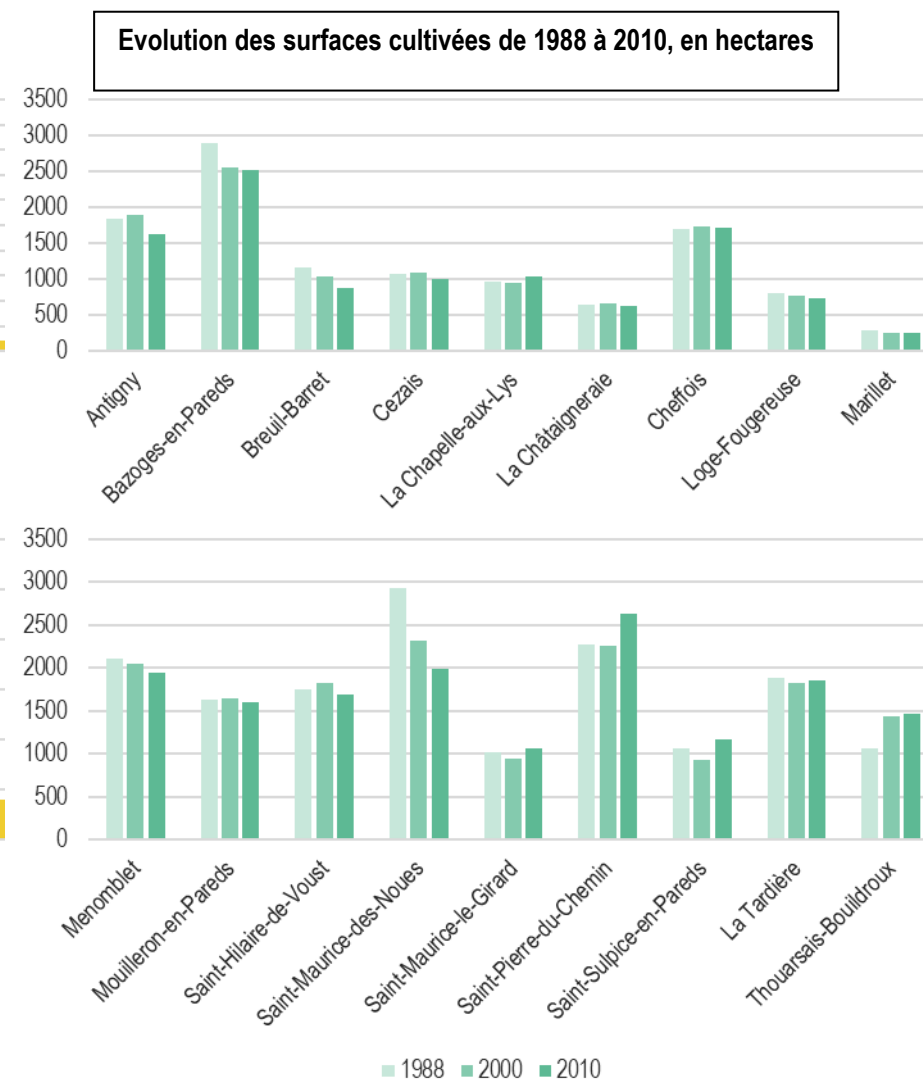
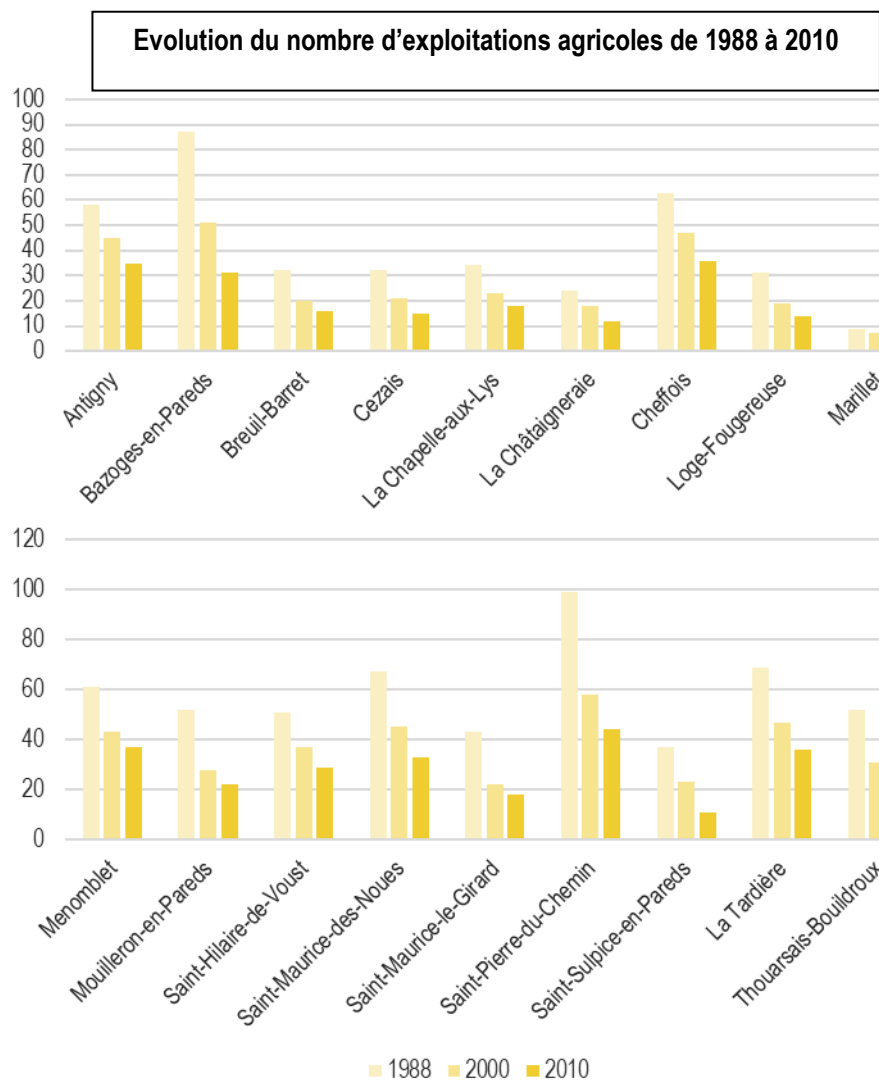
L'OTEX ou L'Orientation technico-économique de la commune est la **production dominante de la commune**. Elle est déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard. AGRESTE

- > L'agriculture locale est caractérisée par une forte présence de l'élevage, de bovins et de volatiles. D'après le dernier recensement agricole général de 2010 réalisé par le ministère de l'Agriculture, la plupart des communes ont une orientation technico-économique.

- > De façon globale, le nombre d'animaux décroît depuis 1988, aux exceptions des communes de Cheffois, Saint-Pierre-du-Chemin, Thouarsais-Bouildroux et la commune déléguée de La Chapelle-aux-Lys qui au contraire voient leur nombre de bêtes augmenter.

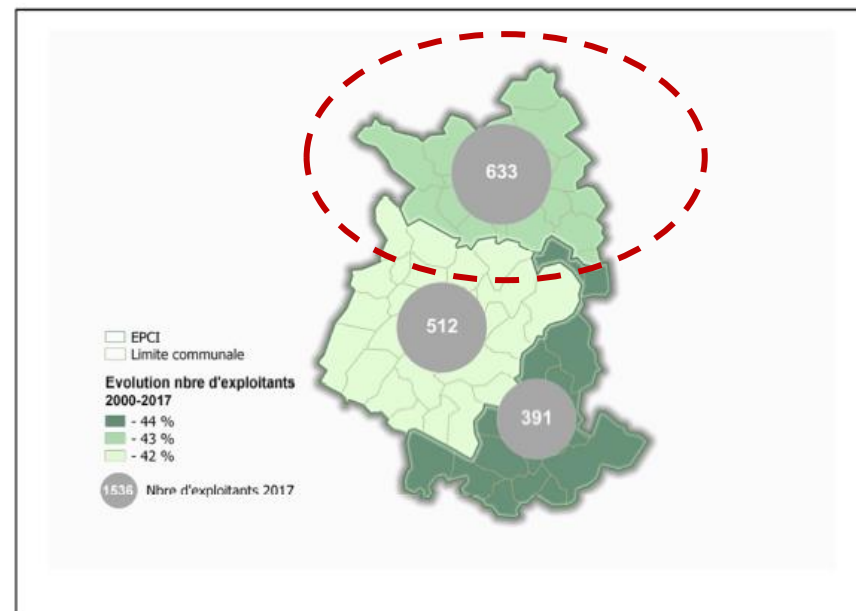
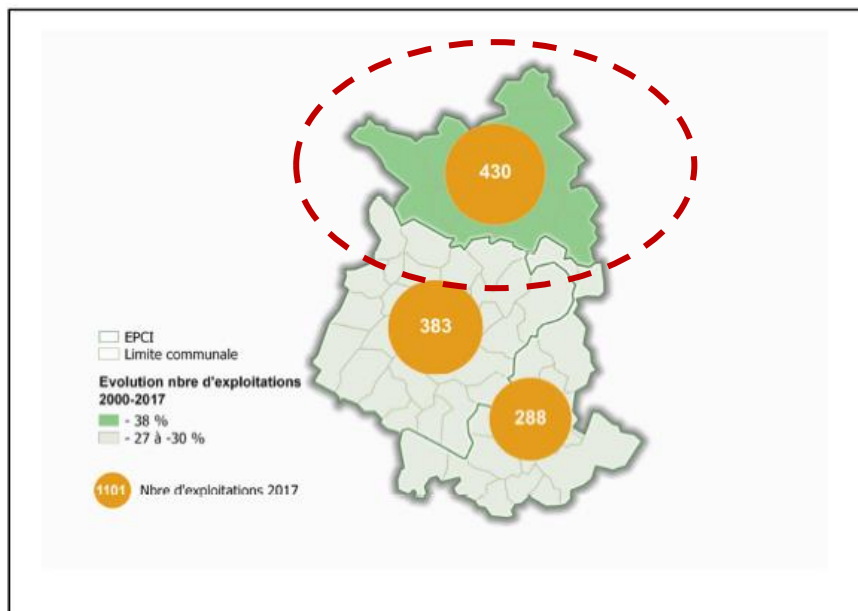


b) Une diminution de nombre d'exploitations et une évolution de leurs statuts juridiques vers des structures sociétaires



Cartes extraites du diagnostic agricole du SCoT Sud-est Vendée, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée :

Cartes des exploitations et exploitants sur le territoire **Evolution depuis 2000**



Communautés de Communes	Nombre d'exploitations			Evolution depuis 2000	Nombre d'exploitants			Evolution depuis 2000
	2000	2010	2018		2000	2010	2018	
La Châtaigneraie	585	427	430	-27%	1143	856	633	-44%

A ces chiffres agricoles recensés sur le territoire s'ajoutent également les exploitants agricoles qui ont des bâtiments agricoles sur le territoire étudié mais dont le siège social se situe à l'extérieur du territoire du SCoT.

En 18 ans, on observe une diminution du nombre d'exploitations de l'ordre de 31% et de 43% pour les exploitants agricoles à l'échelle du périmètre du SCOT et de précisément **27% sur le Pays de la Châtaigneraie**.

La restructuration des exploitations s'est accompagnée d'une **évolution de leur statut juridique**. Le nombre d'exploitations professionnelles individuelles ne cesse de diminuer au profit des **structures sociétaires** (moyenne Vendée 65%).

Le modèle de l'exploitation sociétaire est aujourd'hui dominant et continue de progresser, notamment avec le développement des sociétés entre tiers.

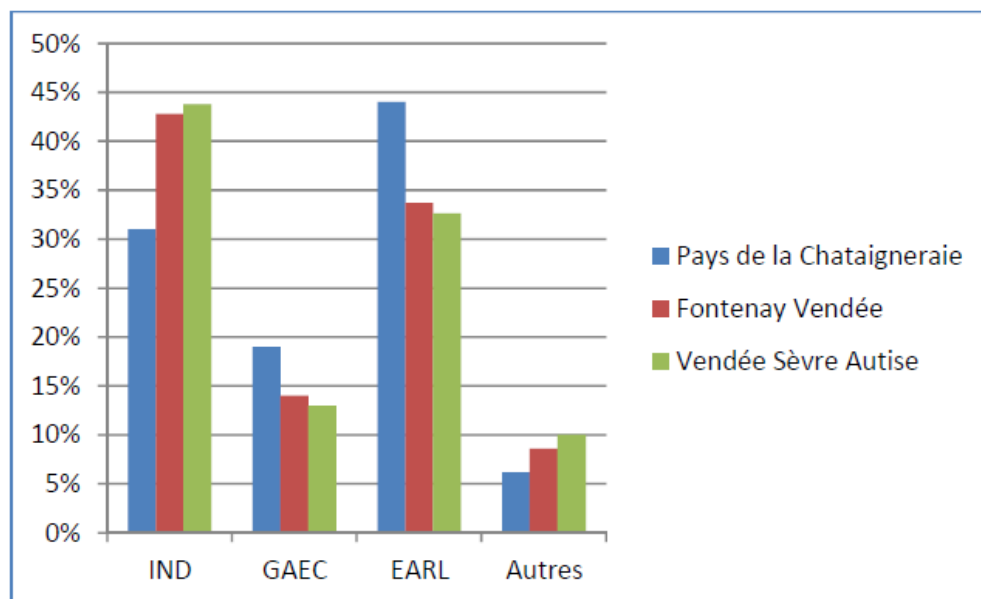
La structure sociétaire offre un statut valorisant pour le conjoint, plus de souplesse dans l'organisation du travail, un partage des responsabilités, une distinction entre le patrimoine professionnel et privé. Elle facilite par ailleurs l'intégration d'un jeune.

Le **développement significatif des EARL** (37.6% sur le territoire du SCoT Sud-Est Vendée) s'explique par plusieurs facteurs :

- ▶ Certains avantages fiscaux des GAEC ont été étendus aux EARL.
- ▶ Le GAEC restant souvent le cadre de la transmission familiale, l'arrivée d'un associé tiers favorise le choix d'une autre forme sociétaire, généralement l'EARL
- ▶ ...

Une EARL, **Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée**, est une société civile destinée à exercer une activité dans le secteur agricole. Ce statut juridique permet à plusieurs exploitants agricoles de se regrouper pour exercer en société.

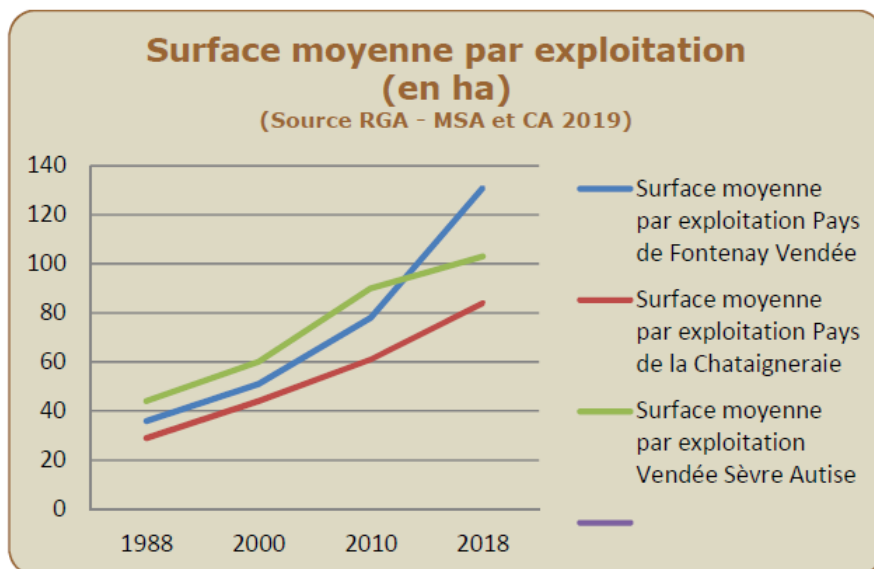
Graphique extrait du diagnostic agricole du SCoT Sud-est Vendée, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée :



C'est la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie où la **forme sociétaire est la plus représentée** avec 69% (secteur où nous avons le plus d'activité d'élevage avec de la surveillance).

c) Des exploitations de plus en plus étendues (surface agricole utilisée)

Graphique extrait du diagnostic agricole du SCoT Sud-est Vendée, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée :



La **superficie agricole utilisée (SAU)** est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne destinée à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de :

- terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...)
- surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages)
- cultures pérennes (vignes, vergers...).

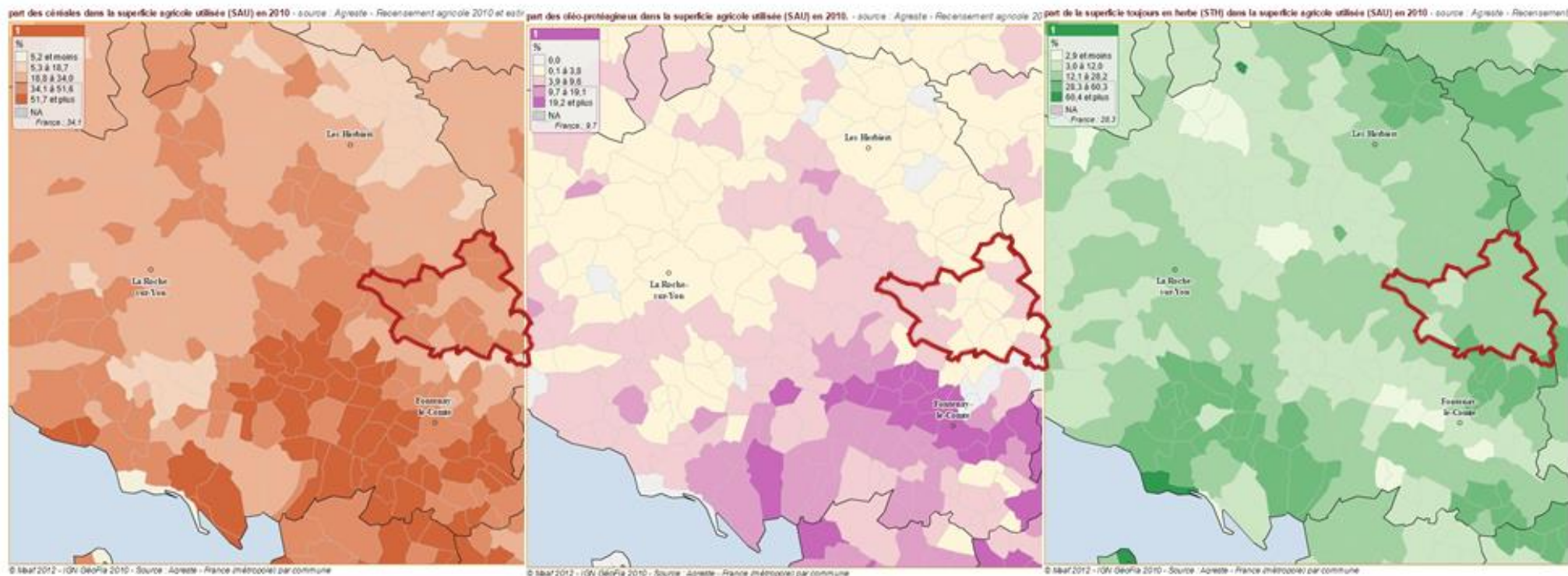
Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables).

La SAU moyenne/exploitation vendéenne se situe aux alentours de 83ha.

Ainsi, la **SAU/exploitation au niveau du Pays de la Châtaigneraie est évaluée à 84ha**, ce qui suit la moyenne départementale. Sur le territoire du SCoT sud-Est Vendée, le pays de la Châtaigneraie possède la SAU moyenne la moins élevée, certainement parce que le territoire reste essentiellement tourné vers l'élevage, alors que les 2 autres intercommunalités développent davantage la culture céréalière qui s'accompagne de surfaces plus élevées.

Communauté de communes	SAU/expl
Pays de Fontenay-Vendée	131 ha
Pays de la Châtaigneraie	84 ha
Vendée Sèvre Autise	103 ha
SAU/moyenne/syndicat mixte	106 ha

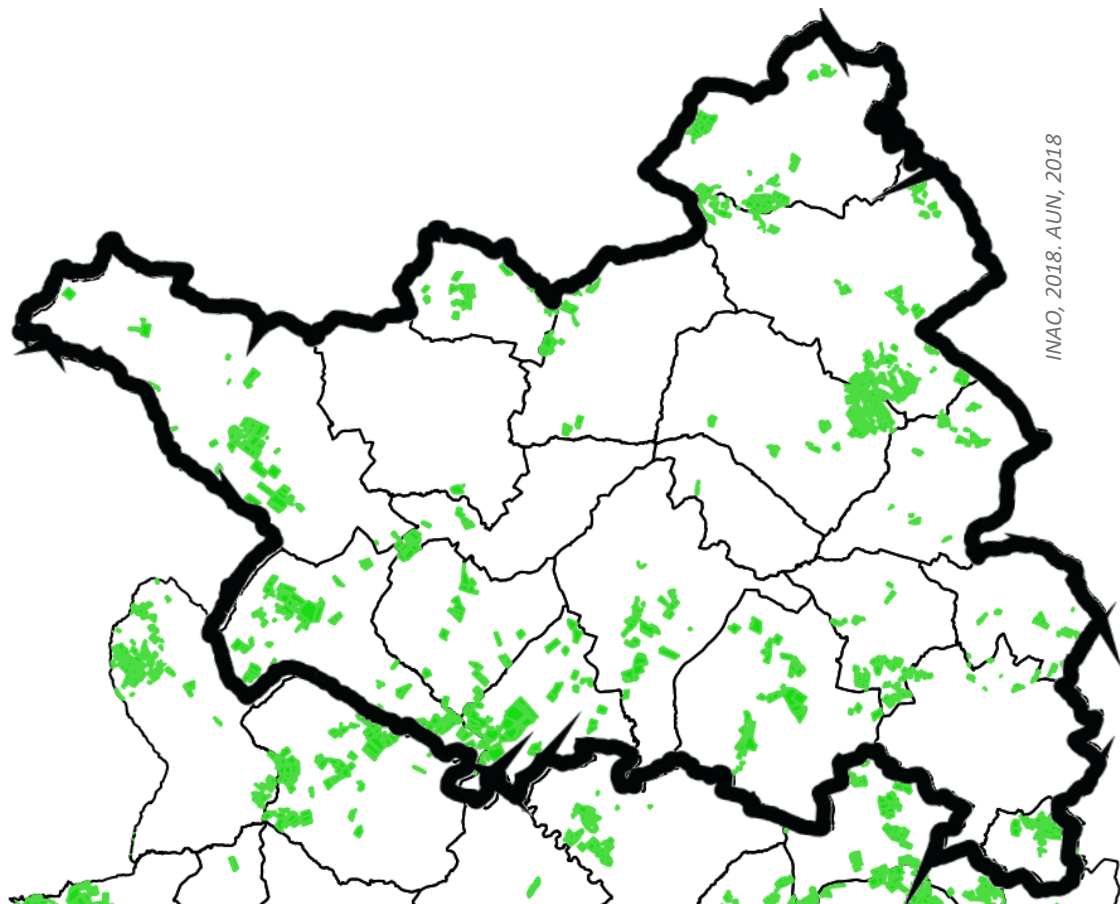
Respectivement, part des céréales, des oléo-protéagineux et de la superficie toujours en herbe dans la Surface Agricole Utile



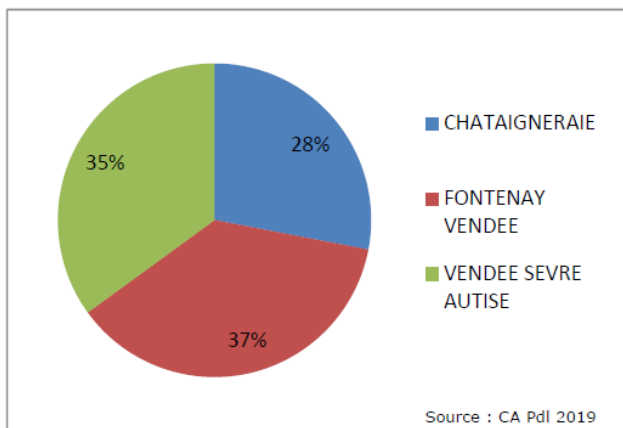
d) Des exploitations qui se tournent progressivement vers le bio

> L'exploitation de parcelles en agriculture biologique représente une surface importante du Pays de La Châtaigneraie. Ainsi nous comptons (en 2019) **34 exploitations en agriculture biologique ou en conversion** sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie.

Les parcelles en exploitation bio sur le territoire



Les agriculteurs en agriculture biologique sur le territoire sud est Vendée



e) *Les appellations d'origine protégées et les indications géographiques protégées*

Le territoire intercommunal est couvert par les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées suivantes :

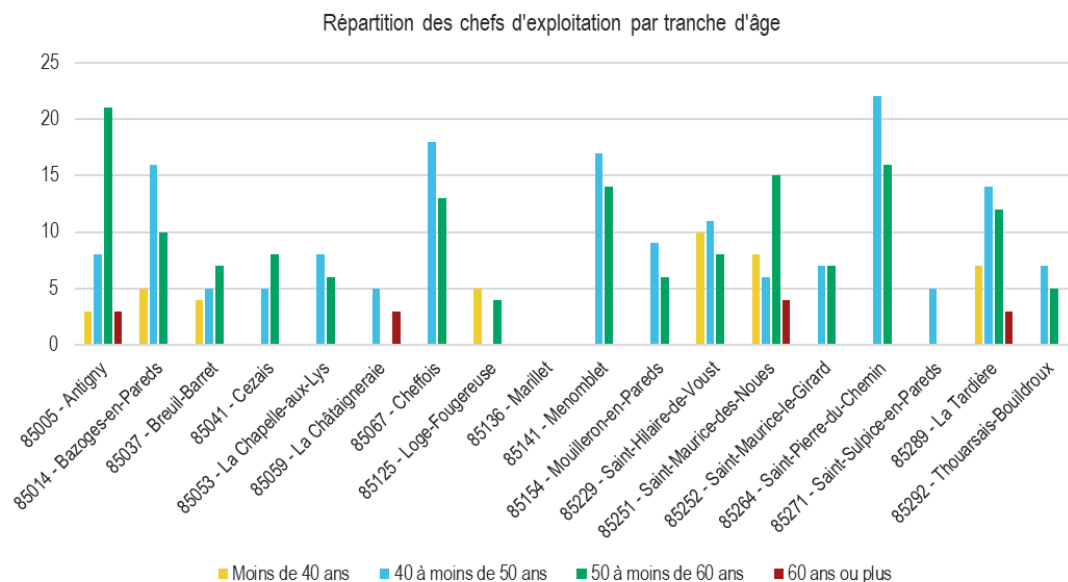
- Maine Anjou
- Beurre Charentes Poitou

Le territoire intercommunal est également couvert par les aires de production des Indications Géographiques Protégées suivantes :

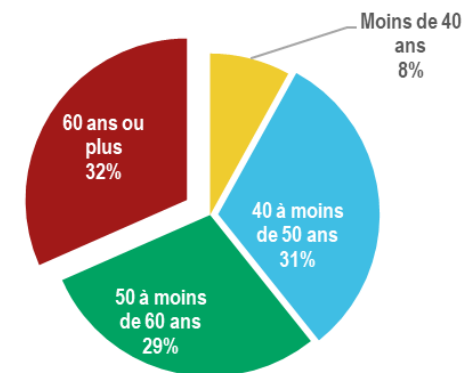
- Agneau du Poitou Charentes
- Bœuf de Vendée
- Jambon de Vendée
- Porc de Vendée
- Volailles de Challans
- Volailles de Vendée
- Moquette de Vendée
- Brioche Vendéenne
- Gâche Vendéenne
- Vin du Val de Loire



f) *Portraits d'agriculteurs*



Répartition des chefs d'exploitation par tranche d'âge du Pays de la Châtaigneraie en 2010



Ci-dessous, tableau extrait du diagnostic agricole du SCoT Sud-est Vendée, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée :

Répartition des exploitants par classe d'âge en 2019 (CA 2019)

Communautés de Communes	< 35 ans	35 - 49 ans	50 - 54 ans	55 ans et plus
La Châtaigneraie	74 (11.7%)	199 (31.4%)	126 (19.9%)	234 (37%)

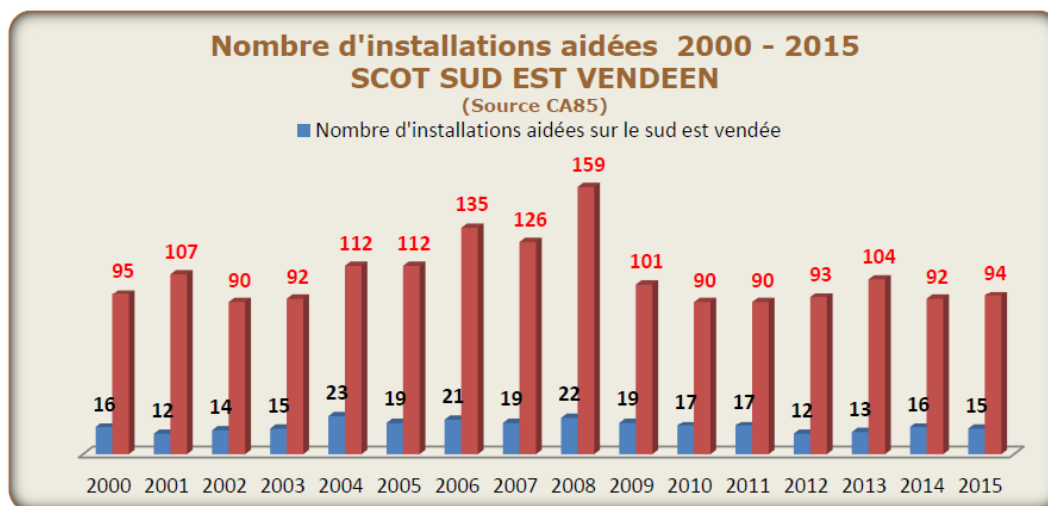
En comparant les chiffres de 2010 et ceux de 2019, il est intéressant de constater que, même si la part d'exploitants arrivant proche de la retraite est conséquente, la **part de jeunes exploitants continuent malgré tout de progresser.**

Sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie, **la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de 50.5 ans** (c'est la plus élevée du territoire du SCoT Sud-Est Vendée), sachant que l'âge moyen à l'échelle de la Vendée est de 48 ans.

La problématique de transmission et de pérennité de l'outil de travail est prépondérante pour un certain nombre d'exploitations sur ce territoire.

g) Une dynamique d'installations de jeunes agriculteurs sur le territoire

Ci-dessous, graphique extrait du diagnostic agricole du SCoT Sud-est Vendée, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée :



Le renouvellement des chefs d'exploitation est un enjeu crucial pour l'agriculture. **Entre 2000 et 2015, 270 jeunes agriculteurs se sont installés avec les aides** (DJA : Dotation jeune agriculteur) sur le territoire de la Communauté de Communes de la Châtaigneraie, Fontenay-Vendée et Vendée Sèvre Autise, ce qui représente 16% des installations départementales depuis 15 ans. Ne sont pas comptées les installations non aidées.

C'est sur la Communauté de Communes de la Châtaigneraie où le nombre d'installations est le plus élevé soit 117 depuis 15 ans.

h) Des organismes de formation sur le territoire

La Maison familiale Rurale de Moulleron-Saint-Germain propose des formations de la 3^{ème} au BTS sur trois filières différentes que sont :

- La filière agroéquipement
- La filière maintenance de voiture automobile
- La filière maintenance de matériel agricole

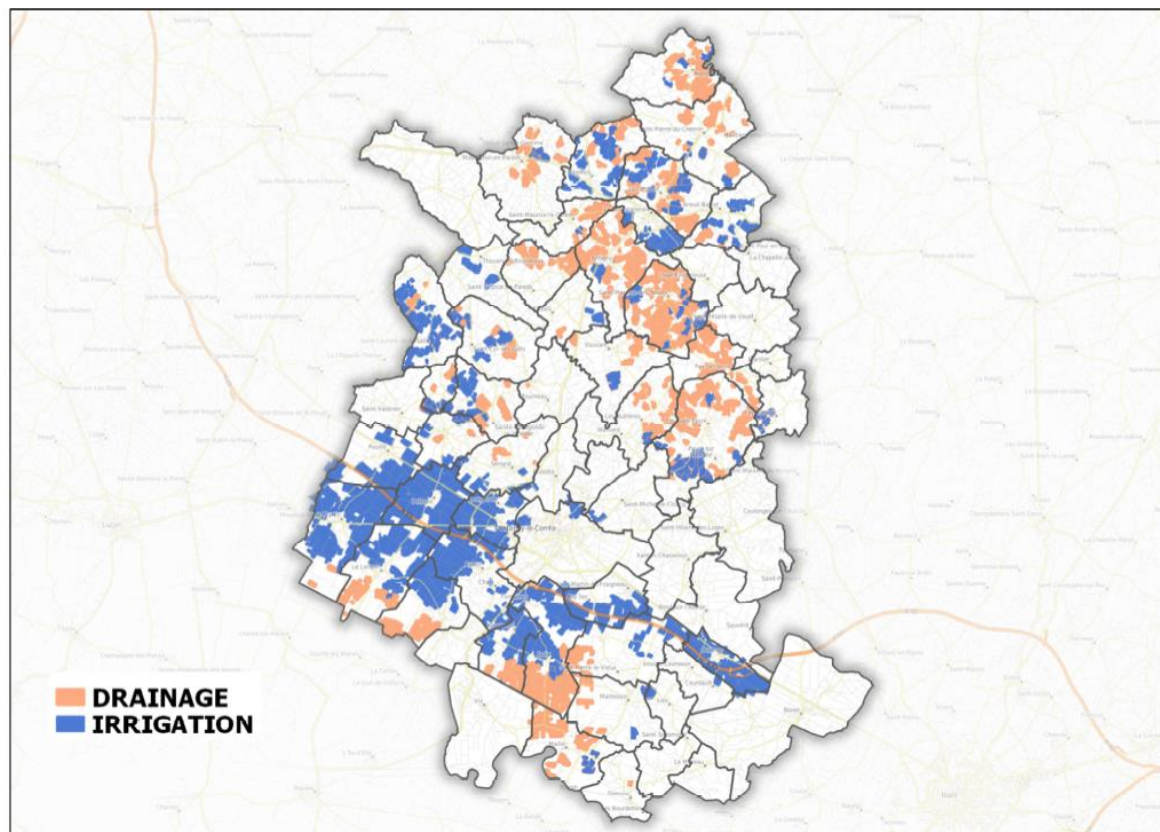


i) Des équipements pour augmenter le potentiel de production

Ci-dessous, cartographie extrait du diagnostic agricole du SCoT Sud-est Vendée, réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée :

Sur le territoire du pays de la Châtaigneraie, on peut retrouver des équipements qui ont pour objectif d'augmenter le potentiel de production à l'échelle de la parcelle. C'est par exemple :

- Le **drainage**
- L'**irrigation**, qui se développe essentiellement sur les zones de Marais, même si un peu présente sur le pays de la Châtaigneraie



1. L'HISTOIRE

a) L'époque romaine

Source : désigner l'époque gallo-romaine, Marianne Beraud



Les cités romaines au 2ème siècle.



A l'époque romaine, le territoire de la Chataigneraie fait partie de la cité des Pictones, dont le chef-lieu de cité est Poitiers.

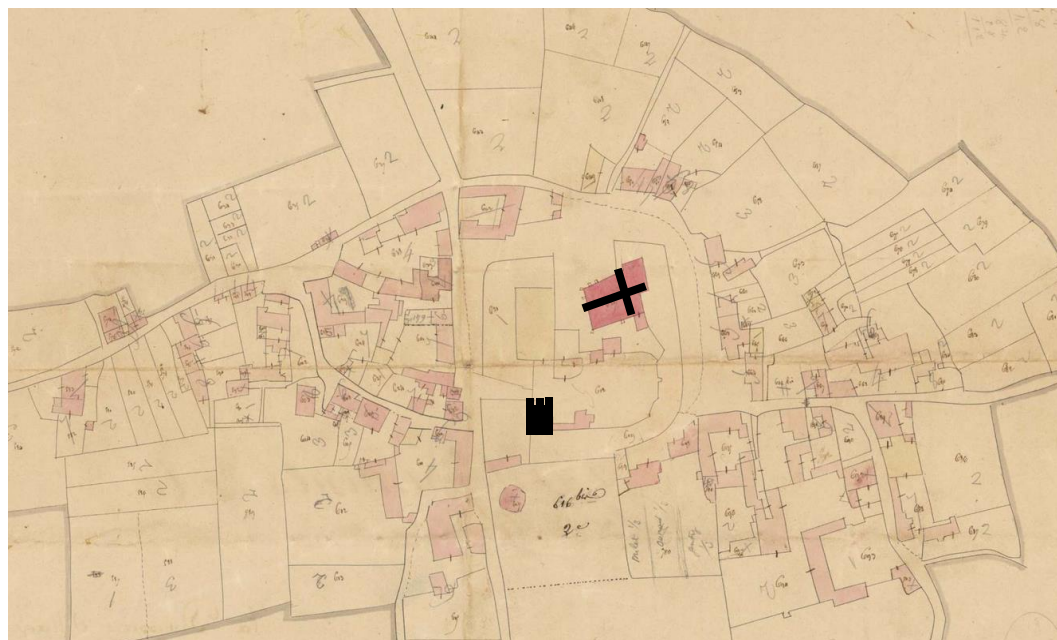
Bien que la table de Peutinger ne le mentionne pas, il semble qu'une voie relie Poitiers à Nantes, en passant par Saint Pierre du Chemin. Dans ce cas, Saint Pierre du Chemin était soit une ville secondaire, soit un village, soit encore un village de la cité de Limonum.

b) L'époque médiévale

Concrètement, le Pays de la Chataigneraie commence véritablement à exister à l'époque médiévale.

Cet essor correspond à la naissance du village vers l'an mil qui peut être défini comme « une certaine concentration de population, une organisation de l'occupation du sol resserré, des bâtiments collectifs comme le château et l'église, un peuplement permanent reposant sur des maisons construites de manière pérenne, une organisation socioéconomique avec notamment la présence d'artisans » (J. Chapelot et R. Fossier, le village et la maison au Moyen Age).

Ce regroupement d'habitat est une véritable révolution urbaine et la structuration des espaces bâtis du Pays de la Chataigneraie correspond à cette période.



L'exemple de Bazoges en Pareds (ci-contre) est parlant. Sur le cadastre napoléonien, l'habitat s'organise autour du château et de l'église qui occupent l'îlot central du village.



c) L'époque moderne: la carte de Cassini (1756-1761)



Sur la carte de Cassini, on peut voir que deux voies de communication principales partent non loin de Vouvant. L'une passe par Antigny, la Chataigneraie, la commune déléguée de La Tardière et Saint Pierre du Chemin, l'autre passe par Cheffois.

Deux gros bourgs sont représentés, Mouilleron en Pareds et Saint Pierre du Chemin, et un village, la Châtaigneraie.

Sont présents ensuite sur la carte des hameaux, des fermes isolées, des moulins. On peut voir aussi des bois.

La Chataigneraie semble, à l'époque être une étape complètement secondaire.

Zoom sur certains éléments de la carte de Cassini



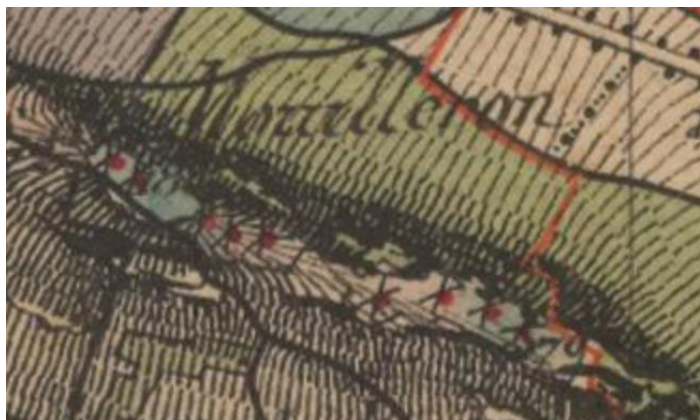
d) *L'époque contemporaine: la carte de l'Etat-Major (1820-1866)*



Entre Vouvant et la Chataigneraie, il n'y a plus qu'une seule voie. Vouvant ne semble plus être une étape majeure sur ce circuit. D'ailleurs, la ville qui était une ville importante sur la carte de Cassini est, sur la carte d'Etat Major, bien moins notable que la Chataigneraie.

La voie principale dénommée voie de la Rochelle à Saumur passe par La Chataigneraie, qui devient un carrefour central entre cette voie et celle qui repart vers Cheffois, dite voie de la Chataigneraie aux Herbiers. Le tronçon, sur la carte de Cassini, entre Vouvant et Cheffois est devenu un axe mineur. D'ailleurs, Cheffois qui était un simple hameau sur la carte de Cassini a pris de l'ampleur.

Zoom sur certains éléments de la carte d'Etat Major



2. LA MORPHOGÉNÈSE DU BÂTI

L'implantation du bâti et son organisation répondent à des logiques qui aujourd'hui ne semblent plus évidentes mais qui avaient un sens fort. L'urbanisation actuelle est venue mettre à mal ses logiques rendant parfois le langage urbain initial incompréhensible.


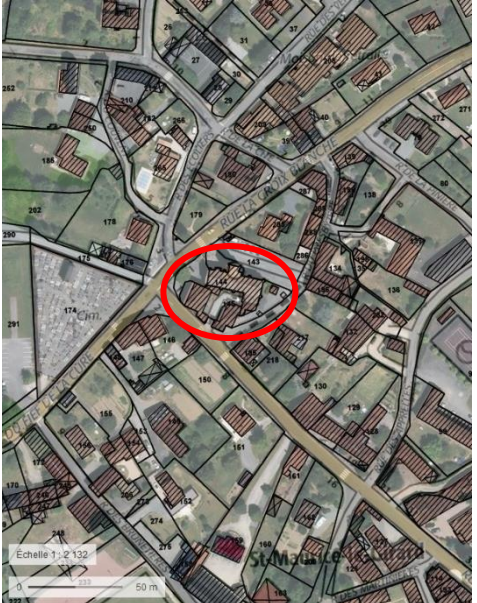

Tout d'abord, l'implantation du bâti se structure en fonction de son environnement externe. L'eau et la topographie jouent un rôle prédominant dans ce choix. Sur le Pays de la Chataigneraie, la topographie n'est pas élevée mais tous les villages se sont organisés autour d'un point d'eau, qui a pu avoir un impact important sur la forme urbaine du village.

Ensuite, la trame urbaine du village se fait en fonction d'éléments internes, souvent les voies qui le traversent :

- Orthogonale, lorsque les voies se croisent en perpendiculaire et forment des îlots rectangulaires
- Organique, lorsque les voies suivent des tracés sinueux, formant parfois des boucles, voire se terminant en cul-de-sac, soit en raison du relief, ou des vents dominants
- Concentrique, lorsque les voies convergent vers un même point ou rayonnent de celui-ci et forment des îlots irréguliers.

En fonction de ces éléments, des typologies de village peuvent être définies :

- Les villages rues ou croisements
- Les villages concentriques
- Les villages en fer à cheval

Exemple de village en fer à cheval	Exemple de village concentrique	Exemple de village rue
		
<p>A Moulleron en Pareds, la trame urbaine suit une topographie en pente. Ce type de site est propice au développement des villages en « fer à cheval » qui s'organisent en fonction de la déclivité. Bien souvent, les voies suivent les courbes de niveau. A centre du village, se trouve l'église.</p>	<p>A Saint Maurice le Girard, la trame urbaine s'organise autour de l'îlot central qui porte l'église. Le développement des villages concentriques se prête au site sans relief, comme ici, ou au site constitué par une motte.</p>	<p>A Saint Hilaire de Voust, la trame urbaine s'organise autour du croisement des deux voies. Sur la portion de voie unique, se trouve l'église qui est donc au centre du village. Ce village est à double titre un village rue. Il s'organise autour de sa rue centrale mais aussi le long de sa voie d'eau, la Vendée.</p>

3. LE PATRIMOINE

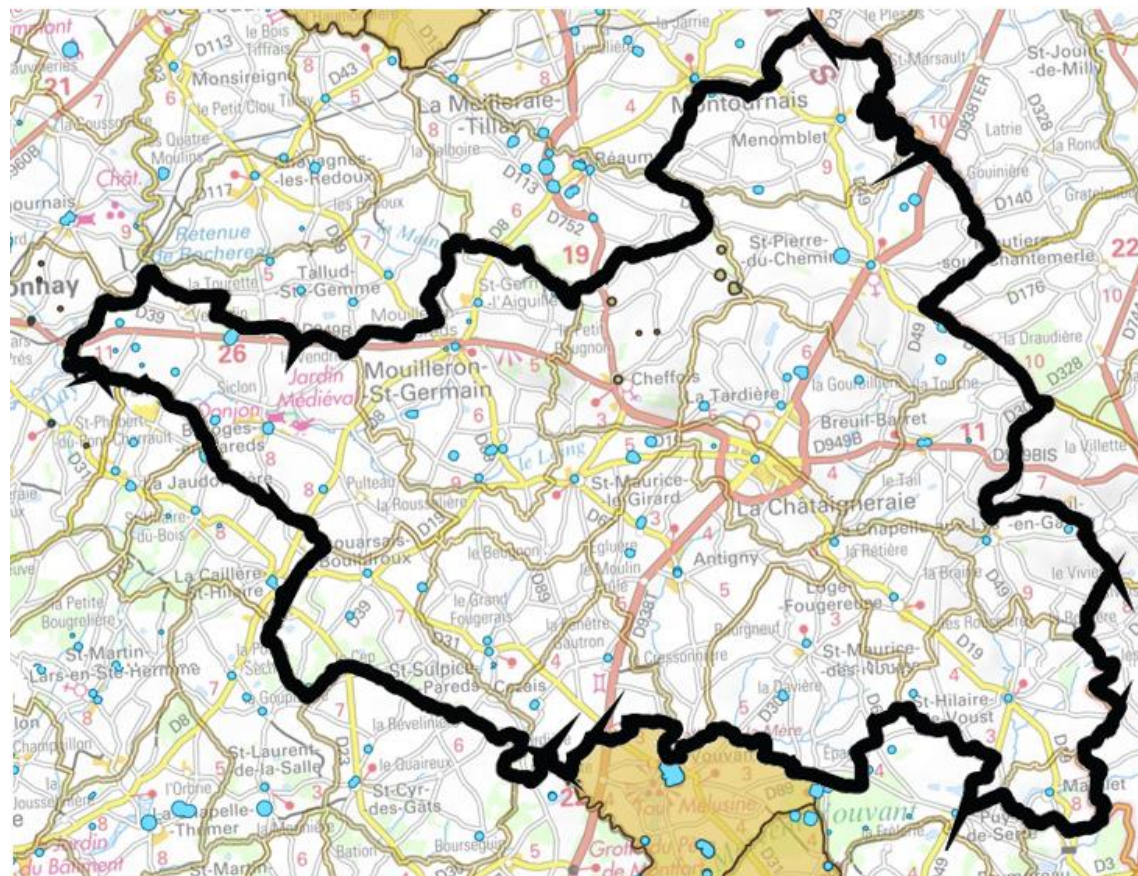
a) patrimoine archéologique

Source : DRAC, Pays de Loire (atlas des patrimoines)

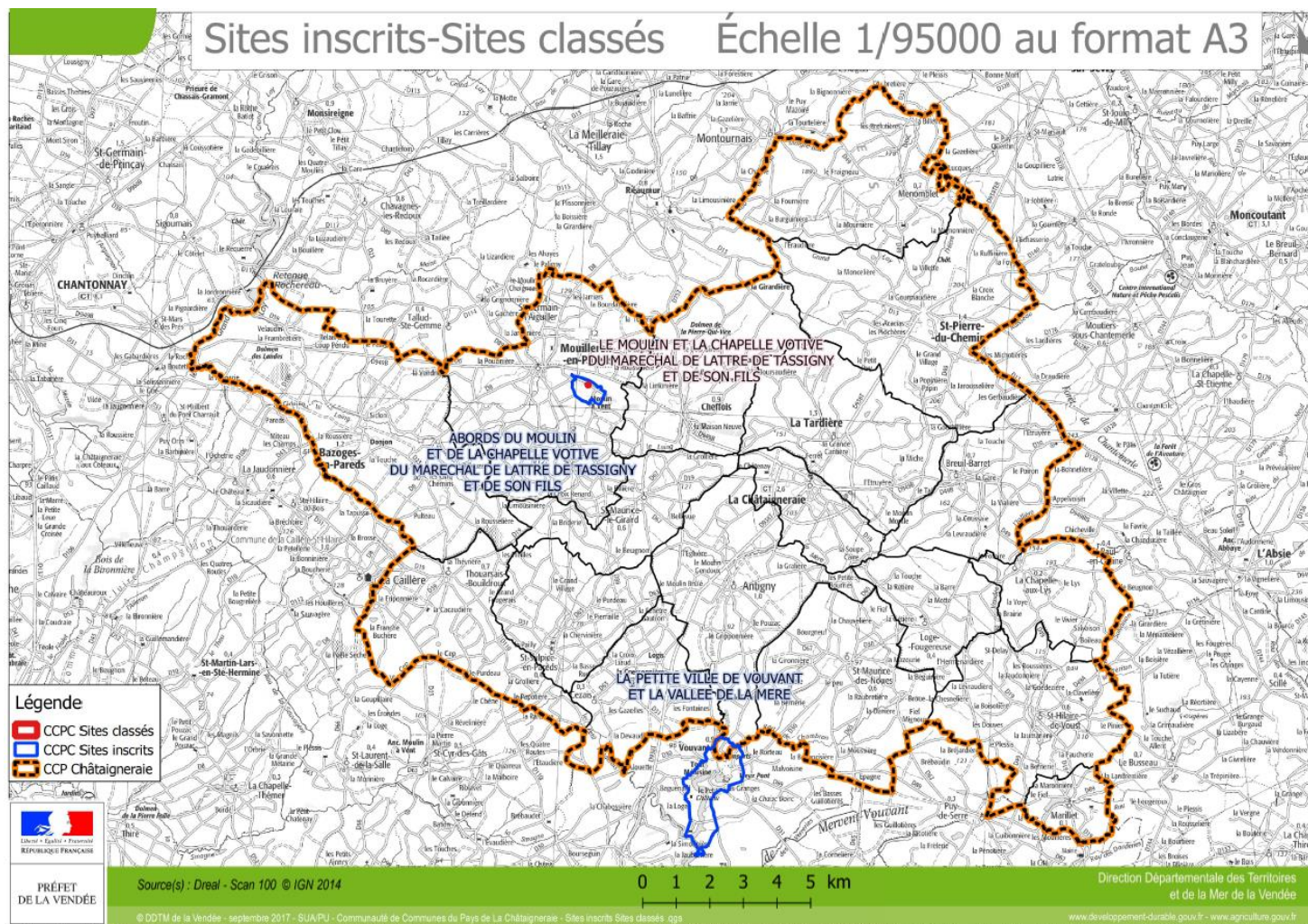
Les zones de présomption de prescription archéologique (en jaune) sont des **zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) **et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.**

Les travaux de moins de 3 ha situés dans les zones de sensibilité archéologiques (en bleu) sont également susceptibles de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive. Ces zones doivent à terme devenir des zones de présomption de prescription archéologique.

Carte de localisation des secteurs archéologiques



b) les sites inscrits et classés



Le territoire de l'intercommunalité est concerné par deux secteurs soumis à la réglementation des sites inscrits ou classés.

Le Site du Moulin de la Garde est concerné par deux sites :

Site classé du moulin et de la chapelle votive du maréchal Lattre de Tassigny et son fils (site commémoratif)

Site inscrit des abords du moulin et de la chapelle votive du maréchal Lattre de Tassigny et son fils (site pittoresque)

Le second site est un site inscrit qui correspond à la petite ville de Vouvant et la vallée Mere (site pittoresque).

c) Les Monuments Historiques

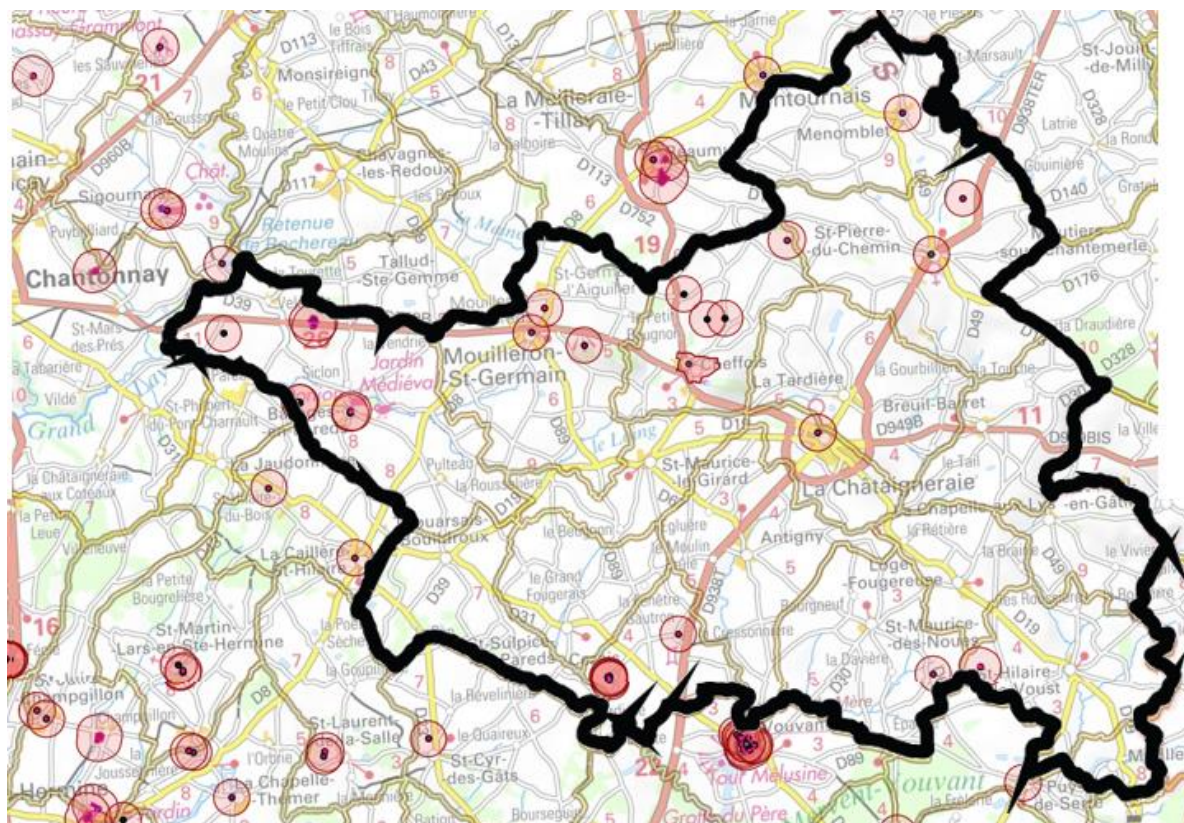
Source : DRAC, Pays de Loire (atlas des patrimoines)

Les Monuments Historiques recourent principalement deux époques :

- La préhistoire, en particulier le néolithique avec ce qui est appelé le mégalithisme
- La période de transition entre époque médiévale et Renaissance avec châteaux, logis, fermes fortifiées, églises

Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un **rayon de protection de 500 mètres** où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**. L'élaboration du document d'urbanisme peut être l'occasion de **modifier ce périmètre sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune** (article L621-30-1 du code du patrimoine). D'ailleurs, c'est ce qui a été fait à Cheffois.

Carte de localisation des monuments historiques



Le périmètre de 500 mètres peut, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

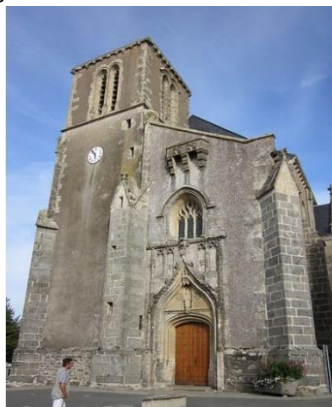
Ces nouveaux périmètres, plus cohérents, seront soumis à l'accord du Maire de la commune puis à l'enquête publique conjointement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Pour prendre un exemple sur le territoire, l'église Saint Pierre est concernée par un périmètre délimité des abords. Le périmètre de 500 mètres a été modifié au profit d'un périmètre plus cohérent.

Monument	Commune	Statut	Date du statut le plus ancien	Propriétaire
Château de Bazoges-en-Pareds	Bazoges-en-Pareds	Inscription	1927	Commune
Dolmen des landes	Bazoges-en-Pareds	Classement	1927	Privé
Motte du Plessis Bouchard	Bazoges-en-Pareds	Inscription	1991	Privé
Dolmens La Pierre Folle des Cous, La Ciste des Cous	Bazoges-en-Pareds	Classement	1959	Association
Château de La Cressonnière	Cezais	Inscription	1930	Privé
Eglise Saint-Hilaire	Cezais	Inscription	1989	Commune
Logis seigneurial	Cezais	Inscription	2010	Privé
Maison de Félix Lionnet	La Châtaigneraie	Inscription	2007	Privé
Dolmen de La Pierre-qui-vire	Cheffois	Classement	1924	Département
Eglise Saint-Pierre	Cheffois	Classement	1982	Commune
Ferme fortifiée de la Girardière	Cheffois	Inscription	1984	Privé
Pierre à cupules	Cheffois	Classement	1926	Privé
Polissoir de la Vésinière	Cheffois	Classement	1926	Privé
Eglise Notre-Dame-de-L'Assomption	Menomblet	Inscription	1991	Commune
Clocher de l'église Saint-Hilaire	Mouilleron-Saint-Germain	Inscription	1978	Commune
Moulin à vent	Mouilleron-Saint-Germain	Inscription	1982	Privé
Logis de la Chesnelière	Saint-Hilaire-de-Voust	Inscription	1995	Privé
Logis du Fief Mignoux	Saint-Maurice-des-Noues	Inscription partielle	1996	Privé
Château de la Ménardière	Saint-Pierre-du-Chemin	Inscription	1976	Privé
Eglise Saint-Pierre	Saint-Pierre-du-Chemin	Classement	1906	Commune

Culture.gouv, base Mérimée

Eglise Saint Pierre à Saint Pierre



Maison Félix Lionnet



Château de la Cressonnière



Moulins à vent de Mouilleron Saint Germain



d) Les logis et châteaux du territoire : des sites bâtis remarquables

De nombreux monuments ne sont pas concernés par une inscription ou un classement au titre des MH. C'est le cas de nombreux châteaux, logis ou fermes fortifiées sur le territoire. En effet, le secteur connaît une densité importante de ce type de monuments. Il peut il y en avoir plusieurs par commune.

Outre, la richesse architecturale qu'ils représentent (et qui a pu évoluer au fil des styles), ils sont aussi les témoins de **l'histoire de la Vendée, soumise à la guerre de cent ans et aux guerres de religion.**

Ces édifices remarquables, s'ils sont importants par eux-mêmes, le sont encore plus dans leur environnement d'origine. En effet, le choix du lieu de leur implantation n'est pas le fruit du hasard. Cela constitue aussi un élément du patrimoine. En outre, bien souvent ces monuments ne doivent pas être appréhendés dans leur unicité. **Ils forment un tout avec dépendances, jardins d'agrément, parcs, bassins, pigeonnier....**

Parmi ces châteaux, logis, fermes fortifiées non protégées, peuvent être cités :

- Antigny : château du Bas Breuil
- La Chataigneraie ; le Chatenay, le Château du bourg
- La commune déléguée de La Tardière : Ferret
- Cheffois : le château de la Roussilière, le logis de la Girardière
- Mouilleron Saint Germain : Manoir du Vigneau
- Bazoges en Pareds : Le logis de Pulteau
- Thouarsais Bouildroux : la Cacaudière
- Saint Sulpice en Pareds : château de la Motte
- Loge Fougereuse : Château de la Gougeonnerie, le Lys
- Saint Hilaire de Voust : Château de la Bodinatière
- Marillet : Château de la Roulière
- La commune déléguée de Breuil Barret : Logis de la Roche Breuil dit le Vieux Château



e) *Le patrimoine industriel et ferroviaire*

(source : site office tourisme)

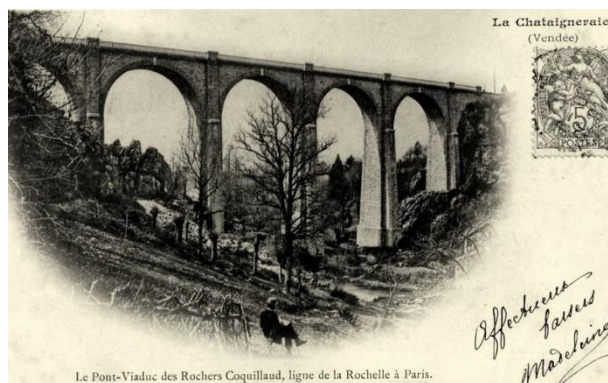
Il existe un réel patrimoine industriel sur le territoire. Ce patrimoine rassemble des éléments divers, issus de l'**industrie agroalimentaire** (laiterie, minoterie, etc.), de l'**industrie minière**, de l'**industrie textile** ou encore de l'**industrie des transports**. Ces éléments sont les témoins de filières économiques aujourd'hui disparues.

Parmi les témoins de cette époque, notons par exemple :

- Le moulin Gendoux à Antigny
- La filature de la commune déléguée de La Tardière
- La Tannerie de la commune déléguée de Breuil Barret
- La laiterie de la commune déléguée de Breuil Barret
- Les Halles, Saint Pierre du Chemin
- Moulin
- Gare de la Chataigneraie
- Gare et halle aux marchandises de la commune déléguée de Breuil Barret
- Le chevalement d'Epagne, Saint Maurice des Noues
- Viaduc de Coquilleau



Gare de Breuil Barret halle marchandise



f) *Le patrimoine religieux*

(source : site office tourisme, site du musée protestant)

La présence du « sacré » est visible sur le territoire. De nombreux éléments bâtis rappellent des pratiques toujours actuelles liées au culte (messe) ou des pratiques qui ont disparues (processions).

D'autres bâtiments sont les vestiges des missions des politiques de santé et des politiques sociales qu'exerçait l'Eglise sous l'ancien régime.

Parmi les éléments de patrimoine religieux, notons par exemple :

- Les églises, les chapelles
- Hospice de la Chataigneraie
- Domaine Saint Sauveur, Moulleron en Pareds
- Grotte de Lourdes, Saint Hilaire de Voust
- Les cimetières dont les cimetières protestants
- Les calvaires, les statues religieuses, les oratoires



Zoom sur le protestantisme dans le Pays de la Chataigneraie

Jusqu'à la révocation de l'édit de Nantes, les protestants ont des cimetières qui leur sont propres ; ainsi ceux de La Châtaigneraie et des alentours sont inhumés à La Brossardière « après soleil couché et avant soleil levé » sans aucune cérémonie. Après 1685 ces cimetières sont interdits et les familles enterrent clandestinement leurs morts dans une partie de leur jardin, soit au fond du jardin mais aussi parfois au milieu d'un champ. Ainsi naissent ces **cimetières de famille épars dans les campagnes**. La plupart du temps, ils se présentent sous **forme d'enclos, ceints de murs de pierres, marqués par des cyprès ou des ifs, plus rarement des pins parasols**. Ils sont plus ou moins grands selon la taille des familles, certains pouvant comporter une vingtaine de tombes.

Jusqu'à la Révolution, aucune pierre ne marque l'emplacement des tombes.



Cimetière protestant familial à Loge Fougereuse

g) Le patrimoine agricole

Le territoire communal comprend de nombreux **corps de fermes anciens** ou des granges en pierre, parfois à l'intérieur des bourgs ou des hameaux. Aujourd'hui, le bâti agricole nécessite des volumes plus importants. Ces anciens bâtiments agricoles ne correspondent aux nouvelles pratiques. Les granges agricoles utilisées hier deviennent obsolètes. Certaines d'entre elles ont déjà été rénovées et transformées en habitation.

Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens en pierre pourra être envisagé afin de sauver cette richesse patrimoniale.



h) Les immeubles remarquables

Jalons immanquables de l'histoire locale, ces édifices (maisons de maitres, moulins, ...) sont tout autant des **emblèmes pour le Pays de La Châtaigneraie**, témoins de sa richesse et de sa diversité.

L'identification du territoire par ces édifices le **singularise et permet de valoriser le cadre de vie**, levier important pour l'attraction de nouveaux habitants.



i) Le petit patrimoine

La Commune est riche de **petits patrimoines bâtis**. Dissimulés ou peu mis en évidence, ces éléments (lavoirs, puits, ...) sont le reflet de l'ancienne **vie rurale du territoire**. Contrairement au patrimoine bâti remarquable, ce petit patrimoine lié aux **usages antérieurs est souvent oublié**, voire détruit par manque de connaissance ou d'entretien par la population.



Lavoirs de La Chataigneraie



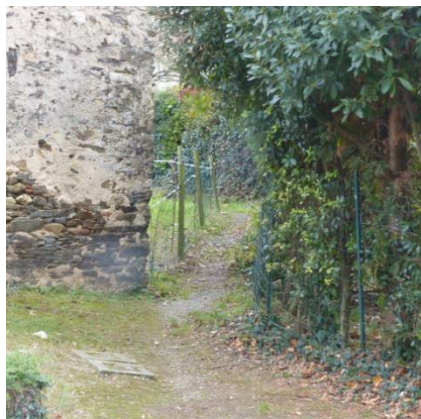
Antigny



Cezais



Exemples de puits

j) *L'espace public*

Le **domaine public** est le premier contact au territoire. Aussi, il est capital que celui-ci fasse l'objet d'une attention particulière.

Si celui-ci présente des caractéristiques propres, spécifiques, il faut les mettre en valeur.

Rues, venelles, impasses, murs de soutènement, escaliers sur domaine public, places, placettes, bornes... sont autant d'éléments urbains qui façonnent l'identité urbaine du territoire.

« Esprit village à maintenir »

« Mise en valeur de notre patrimoine : lavoir, calvaire, église, moulin, etc... »



Paroles d'élus



La qualité de l'espace public et la vie qui en découle est le fruit aussi de l'attrait qu'ont les habitants de le pratiquer. Pour cela, l'aménagement du domaine public participe de cette « chaleur » urbaine. Cela donne un sentiment d'ensemble qui renforce la sensation de bourg, village, hameau patrimonial plutôt que bourg, village, hameau dortoir.

Le choix des matériaux, leur alternance, la présence de plantations, d'équipements publics jouent dans l'approche sensible de l'espace public.

Il est donc important de ne pas considérer l'espace public comme une simple aire de stationnement mais comme un lieu de convivialité. Cela permettra de donner ou redonner de la qualité urbaine au secteur concerné.





Le traitement de la lisière entre domaine public et domaine privé façonne le paysage bâti. Le traitement de la limite entre domaine public et domaine privé agit comme une sorte **de façade du village**.

Aussi, les **clôtures, portails, fronts bâtis, escaliers sur domaine public, murs de clôtures** doivent faire l'objet d'un traitement particulier dans le PLU afin de préserver l'identité urbaine du village.

La question des hauteurs mais aussi de l'accompagnement végétal des clôtures à l'alignement du domaine public participent de la qualité de l'espace urbain.

Ces dernières décennies ont vu apparaître des **pratiques qui entraînent des déséquilibres visuels dans le paysage urbain**.

Cela concerne les **matériaux employés, les ouvertures modifiées pour s'adapter à des ouvrants standards, les volets, la hauteur et le traitement des clôtures**.

Par exemple, de nouveaux matériaux (le PVC notamment) ont tendance à « appauvrir » la palette traditionnelle employant des matériaux dits nobles. D'autre part, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est à proscrire (parpaings ...) en raison de l'impact visuel négatif que cela entraîne. De même, toute imitation de matériaux est également à éviter (PVC imitation bois, faux parements de pierre ...).

Le règlement du PLU peut encadrer l'aspect des constructions pour éviter les fausses notes visuelles et favoriser la bonne intégration du bâti.

