

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

Livret 4 – Rapport de  
présentation

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. Jossé



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>Titre I : NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi-H</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Présentation de la démarche du PLUi-H</b> .....	<b>4</b>
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi-H .....	4
<b>B. La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement</b> .....	<b>7</b>
1. L'explication des orientations du PADD .....	7
<b>C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</b> .....	<b>10</b>
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements .....	10
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat .....	15
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements .....	24
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie .....	25
5. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités .....	34
6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi-H.....	42
7. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi-H avec les objectifs de consommation foncière du SCoT.....	43
8. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement .....	44
9. Tableau des superficies des zones PLUi-H.....	45
10. Justificatifs de la déclinaison règlementaire .....	47
11. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi-H » .....	48
12. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H.....	49
13. La structure du règlement écrit du PLUi-H.....	55
a) <i>Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit</i> .....	65
b) <i>Les dispositions spécifiques à chaque zone</i> .....	66
14. Le règlement graphique du PLUi-H, zone par zone .....	67
15. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire .....	74

# Titre I : NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi-H

## A. Présentation de la démarche du PLUi-H

### 1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi-H

Le projet de PLUiH a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein des groupes de travail PLUiH, au sein des groupes de travail communaux et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambres consulaires, Département, ...), les acteurs du territoire (et en particulier les représentants du monde agricole) ainsi que les habitants du territoire.

Ainsi, les réunions de travail et de concertation suivantes, se sont succédées, entre septembre 2017 et décembre 2022 de la manière suivante (sachant qu'en parallèle, une autre concertation s'est développée parallèlement sur le volet habitat) :

#### ► Participation des élus :

##### Phase Diagnostic :

Réunion de lancement : 13 septembre 2017

Atelier « notre territoire aujourd'hui » : 24 octobre 2017

Rencontre individuelle avec chaque commune : en novembre 2017 (8 dates)

1 atelier de travail sur les potentiels mobilisables : 6 décembre 2017

Réunion de présentation du diagnostic : 27 mars 2018

##### Phase PADD :

Atelier « orientations habitat » (volet habitat) : 16 mai 2018

Atelier « notre commune demain » : 10 septembre 2018

Réunion de présentation du PADD : 24 juin 2019

Réunions avec Copil supplémentaires : 21 septembre 2020, 1<sup>er</sup> avril 2021 et 18 février 2021

##### Phase Règlement :

4 réunions de travail : 22 avril, 18 novembre, 9 décembre 2021 & 13 septembre 2022

1 réunion spécifique sur le thème de l'économie : 7 janvier 2021

3 ateliers territorialisés : 2, 3 & 7 mars 2022

Journées de permanence à la rencontre des communes : 6, 8 & 15 septembre 2022

Journées rencontres communes sur le terrain pour OAP : 22 & 27 septembre & 4,6,11,18 octobre 2022

Calendrier des temps de terrain pour les OAP Septembre / octobre 2022				
	Jeudi 22 septembre	mardi 27 septembre	Mardi 4 octobre	Jeudi 6 octobre
10h00-12h	Bazoges-en-Pareds	Mouilleron-St-Germain	Cheffois	La Châtaigneraie
13h30-15h00	Thouarsais-Bouildroux	St Maurice-le-Girard	Antigny	Breuil-Barret
15h30-17h00	Menomblet	Cezais	St Maurice-des-Noues	Loge-Fougereuse
	Mardi 11 octobre	Mardi 18 octobre		
10h00-12h	La Tardière	St Hilaire-de-Voust		
13h30-15h00	St Pierre-du-Chemin	La Chapelle-aux-Lys		
15h30-17h00	St sulpice-en-Pareds	Marillet		

► **Participation des acteurs du territoire et personnes publiques associées :**

Phase Diagnostic :

Atelier "dynamique du territoire" avec le monde agricole : 5 décembre 2017

Atelier "dynamique du territoire" avec le monde économique (autres qu'agriculteurs) : 5 décembre 2017

Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées : 24 avril 2018

Phase PADD :

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées : 7 janvier 2021

Phase Règlement :

Présentation du Zonage/Règlement/OAP aux Personnes Publiques Associées : 22 novembre 2022

► **Participation de la population :**

Phase Diagnostic / PADD :

Réunion publique (en visio) : 16 décembre 2020

Phase Règlement :

Réunion publique : 14 décembre 2022

Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie  
Publié par Equipe OT La Châtaigneraie · 14 décembre 2020 ·

Découvrez les enjeux du PLUI-H en participant à la réunion publique ! Mercredi 16 décembre à 19h00 en visioconférence. Plus d'infos : <https://www.pays-chataigneraie.fr/.../participez-a-la-.../>

**LE PLUI-H RÉUNION PUBLIQUE**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat

**Le 16 décembre à 19h00**  
Rendez-vous sur le site [www.pays-chataigneraie.fr](http://www.pays-chataigneraie.fr)

En visioconférence

+ D'infos : [www.pays-chataigneraie.fr](http://www.pays-chataigneraie.fr)  
ou 02 51 69 61 43

**PLUI-H**

Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat **PLUI-H**

**Le PLUI-H qu'est ce que c'est ?**

Le PLUI-H est un document d'urbanisme :

- UNIQUE** pour l'ensemble des 18 communes de la Communauté de communes.
- STRATÉGIQUE** il traduit le projet politique en formalisant les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années.
- RÉGLEMENTAIRE** il définit le droit d'usage du sol et les règles applicables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme ; où construire et comment ?

**H POUR L'HABITAT**

Pour une meilleure intégration des enjeux liés à l'habitat, les élus de la commune ont décidé d'intégrer au PLUI un volet spécifiquement dédié à cette thématique. Il comprendra un programme d'actions destiné pour améliorer l'habitat et l'adapter aux besoins présents et futurs.

316 km<sup>2</sup> | 15 995 habitants | 18 communes

**Pourquoi élaborer un PLUI-H ?**

**ÉLABORER UNE POLITIQUE FORTE DE L'HABITAT :**

- Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logement.
- Définir des objectifs chiffrés adaptés à chaque commune.
- Optimiser le foncier constructible dans le respect du cadre de vie.

Penser l'aménagement du territoire à une échelle globale afin de mieux répondre aux besoins de la population.

Mettre en cohérence les politiques publiques.

Renforcer l'identité du territoire par un projet politique commun, qualitatif et durable pour les 10 ans à venir.

Garantir la cohérence et la complémentarité des 18 communes qui composent le territoire.

Poursuivre et maîtriser le développement démographique et économique.

Doter les communes qui n'en n'ont pas d'un document d'urbanisme.

Remplacer les PLU et cartes communales en vigueur.

**Les étapes du PLUI-H**

Étape de présentation	Phase d'élaboration et de consultation	Élaboration et concertation	Intégration d'avis et de propositions	Programme d'actions	Adopté et soumis
1	2	3	4	5	6
Présente le diagnostic de territoire et justifie les choix retenus dans les autres parties du document.	Projet politique de territoire / les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat à l'horizon 2030.	Définissent et localisent, à la parcelle, les possibilités de construction et d'usage du sol (urbanisme, à urbanisme naturel et agricole).	Définissent et précisent le contenu des orientations et des mécanismes à engager.	Programme d'actions opérationnel qui traduit des réalisations et de la production de documents de règlements et de permis.	Phase de concertation formelle des communes et de la population avant l'adoption en vigueur du document.

**S'exprimer**

- Une adresse unique : [plui@ccplc.fr](http://plui@ccplc.fr)
- Un espace dédié sur : [www.pays-chataigneraie.fr](http://www.pays-chataigneraie.fr)
- Une information continue à la Maison de Pays
- Des réunions publiques et une enquête publique

**Pays de La Châtaigneraie**  
Communauté de Communes

## B. La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement

### 1. L'explication des orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de La Châtaigneraie a été conçu de façon à ce que chaque objectif soit défini sur la base d'un **contexte géographique et/ou fonctionnel plus large** :

- Prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE) ;
- Prise en compte des objectifs du SRADDET ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la Communauté de communes ;
- etc...

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé, suivant le fil conducteur de la **dynamique du territoire**, dans toutes ses échelles et sa diversité et en cherchant un **équilibre du territoire entre attractivité et proximité**.

Le PADD se matérialise par 3 **grands axes** :

**Axe 1 : Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire**

**Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée**

**Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur**

### ***Axe 1 : Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire***

Les espaces naturels du Pays de La Châtaigneraie, en lien avec le milieu bocager et les zones humides qui le composent, renferment des intérêts écologiques précieux, révèlent des marqueurs paysagers importants mais aussi symbolisent une identité forte. Ce premier axe s'attache à détailler des orientations et objectifs garantissant la préservation de ces espaces naturels, par la mise en œuvre de moyens permettant leur pérennisation. Rendre plus visibles ces espaces et leurs composantes permettra d'éviter la banalisation de ces paysages mais aussi d'offrir un cadre de vie privilégié aux habitants, voire de développer l'attractivité touristique du territoire.

Ce premier axe se décline en **2 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

**A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire**

**B. Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie**

### ***Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée***

Le territoire souhaite recevoir de manière raisonnée de nouveaux ménages. Cet axe s'attache à décliner les ambitions du territoire en matière de qualités d'accueil. Cela nécessite de maîtriser le rythme des constructions et de limiter la consommation d'espace. L'objectif est de permettre au territoire de garder son identité rurale tout en offrant un éventail de logements qui puisse répondre à la diversité des besoins (lien avec le volet habitat). L'échelle humaine, celle du quotidien, doit prendre toute sa place dans les objectifs du PADD.

Cet axe se préoccupe des liens de proximité dans toute leur diversité : favoriser les interactions entre les communes et définir le rôle de chacune d'entre elles dans la vie du territoire, veiller au développement et à la réappropriation des centralités, porter un regard appuyé sur les lieux de vie, renforcer la bonne cohabitation des usages, renouer avec la proximité du lien social.

Pour cela, une armature territoriale décline les objectifs à atteindre en fonction de la typologie des zones déjà urbanisées. Il s'agit de renforcer, sur les territoires urbains les plus importants (pôles), les synergies entre habitat, commerces et services, notamment pour limiter les déplacements mais aussi les investissements en matière de réseaux.

Ce second axe se décline en **3 orientations** :

**A. Être un territoire accueillant**

**B. Choisir les bourgs et villages comme leviers de développement**

**C : Affirmer les centralités de la vie quotidienne**



### ***Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur***

La communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie est particulièrement attractive pour le secteur artisanal de proximité. Ce troisième axe met fortement l'accent sur le maintien de cette dynamique créatrice d'emplois, en se donnant les moyens pour accueillir de nouvelles activités, tout en portant une attention soutenue aux impacts environnementaux des futurs projets.

Activité incontournable présente et nécessaire pour le développement et l'équilibre du territoire, l'agriculture doit pouvoir continuer de remplir son rôle d'exploitation de la terre nourricière. Fragilisée par une consommation urbaine potentiellement importante car trop peu dense, le PLUiH souhaite l'accompagner dans sa diversification et ses évolutions nécessaires.

Cet axe développe également l'importance de l'économie verte en lien avec la valorisation touristique du territoire. Il s'agit donc de pouvoir agir autant sur l'offre en hébergement touristique que sur la valorisation des éléments patrimoniaux.

Ce troisième axe se décline en **2 orientations** :

**A. S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales**

**B. Encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire**

**A noter** : Les incidences du PADD sur l'environnement sont expliquées plus précisément dans le livret 5 « évaluation environnementale » du dossier de PLUiH.

## C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

### 1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du point-mort et d'un scénario démographique.



#### 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
<b>Logements construits 2012 à 2017 (source SITADEL 2018)</b>			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
<b>POINT MORT observé 2012-2017 (1+2+3+4) en nombre de logements</b>			<b>221</b>

Ce qui correspond à un besoin lié au point mort par un **observé pour 2012-2017 de 44.2 logements**, sachant que le **point mort estimé pour le futur PLUiH est étudié ci-après** dans le cadre de différents scénarios qui intègrent également l'évolution démographique.

**La détermination des besoins en logement, en tenant compte de la croissance démographique**

Le scénario démographique qui a été retenu pour le projet de PLUiH du Pays de la Châtaigneraie se base sur :

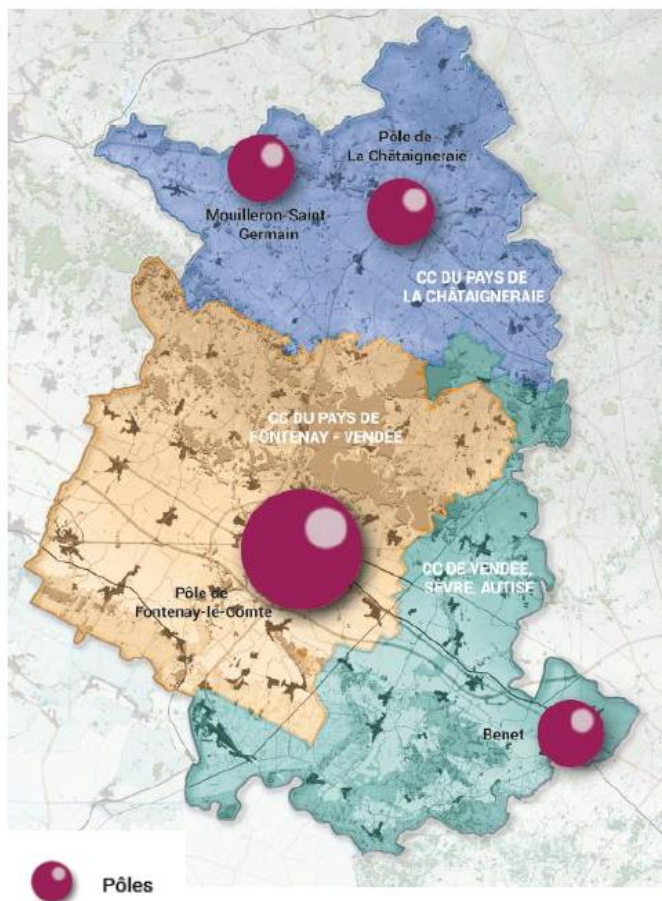
- ▶ **Un taux de croissance annuel moyen (TCAM) tel que défini dans le SCoT pour la période 2021-2036, à savoir :**
  - **TCAM de 0.60%** pour les communes pôles (Antigny, La Châtaigneraie, la commune déléguée de La Tardière-Terval, Mouilleron-Saint-Germain)
  - **TCAM de 0.34%** pour les autres communes

Communes du Pays de la Châtaigneraie	TCAM SCoT	Population 2023 (en nbre d'habitants)	Population 2033 (en nbre d'habitants)	Gain population 2023-2033 (en nbre d'habitants)
ANTIGNY	0,60%	1 042	1 106	64
BAZOGES-EN-PAREDS	0,34%	1 173	1 213	40
BREUIL-BARRET	0,34%	621	643	21
CEZAIS	0,34%	306	317	11
CHEFFOIS	0,34%	1 004	1 038	35
LA CHAPELLE-AUX-LYS	0,34%	288	298	10
LA CHATAIGNERAIE	0,60%	2 411	2 560	149
LA TARDIERE	0,60%	1 358	1 442	84
LOGE-FOUGEREUSE	0,34%	383	396	13
MARILLET	0,34%	119	123	4
MENOMBLET	0,34%	681	704	24
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	0,60%	1 775	1 884	109
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	0,34%	592	612	20
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	0,34%	653	676	23
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	0,34%	567	586	20
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	0,34%	1 258	1 301	43
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	0,34%	420	434	14
THOUARSAIS-BOUILDROUX	0,34%	731	756	25
<b>Total général</b>		<b>15 380</b>	<b>16 090</b>	<b>710</b>

- **Un taux d'occupation de 2.23 personnes/ménage**, en poursuivant la tendance de la diminution de la taille des ménages observée entre 2012 et 2017. Ce taux d'occupation est amené à poursuivre sa baisse en cohérence avec la tendance nationale.

La déclinaison de ce scénario en **nombre de logement à produire** (tout type de logement confondu) pour les 10 prochaines années se présente de la façon suivante :

Par ailleurs, la répartition de l'objectif de nombre de logement à produire par commune a été travaillé sur la base et en **compatibilité avec les polarités du SCoT** (voir carte extraite du SCoT Sud-Est Vendée ci-dessous) :



Scénario démographie/logements du PLUiH Pays de La Châtaigneraie		
<b>Population</b>	Population en 2023	15 380
	TCAM (%)	Entre 0.34 et 0.60%
	Population projetée en 2033	16 090
	Gain démographique 2023-2033	710
	Taux d'occupation/ménage	2,23
<b>Logements à produire</b>	Pour l'apport démographique par an	31,8
	Pour le point mort par an	44,2
	<b>TOTAL par an</b>	<b>76</b>
	<b>TOTAL (10 ans)</b>	<b>760</b>
	Enveloppe maxi SCOT /an (sur les 15 ans du SCoT)	68
	Enveloppe maxi PLH/an (sur les 6 ans du PLH)	76

Répartition des objectifs de production de nouveaux logements du PLUiH Pays de la Châtaigneraie suivant armature SCoT			
Armature SCoT	Nombre de logements pour l'apport démographique	Nombre de logements pour le point mort	TOTAL
Communes pôles	135	188	323
Communes non pôles	183	254	438
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>318</b>	<b>442</b>	<b>760</b>

## Plusieurs scénarios de ventilation de ces objectifs de logements par commune ont été étudiés :

- **Scénario 1** : selon le pourcentage de population des ménages
- **Scénario 2** : selon le pourcentage de logements autorisés
- **Scénario 3** : selon le nombre de résidences principales
- **Scénario 4** : selon le niveau d'équipement
- **Scénario 5** : le mix des 4 critères précédents (%pop des ménages + % logements autorisés 2010-2019 + % Résidences principales + % équipements BPE2019)

Le scénario de ventilation retenue par les élus est le **numéro 5** qui fait le mix de plusieurs critères. En effet, les autres scénarios ont été jugés comme confortant une situation existante (sur un critère donné) qui n'est pas nécessairement à faire perdurer ou pouvant pénaliser des communes qui n'auraient pas beaucoup construit sur les dernières années. Le mix des 4 critères permet de mesurer le poids de chaque commune, suivant ces 4 indicateurs, au sein de la Communauté de communes et de proposer une ventilation plus en phase avec la dynamique et le niveau d'équipement de chaque commune (pour pouvoir assumer l'apport de nouvelle population et aussi pérenniser les équipements existants), tout en respectant également l'armature du SCoT.

Scénario de territorialisation des objectifs chiffrés du PLUiH	Mix de 4 critères (%pop des ménages + % logements autorisés 2010-2019 + % RP + % équipements BPE2019)	Objectif démographique à l'horizon 2033	Nombre de logements à créer
<b>Communes pôles :</b>	<b>49%</b>	<b>349</b>	<b>373</b>
ANTIGNY	13%	46	50
LA CHATAIGNERAIE	45%	158	169
LA TARDIERE	17%	58	62
MOILLERON-SAINT-GERMAIN	25%	86	92
<b>Autres communes :</b>	<b>51%</b>	<b>361</b>	<b>387</b>
BAZOGES-EN-PAREDS	13%	48	52
BREUIL-BARRET	7%	25	27
CEZAIS	3%	11	12
CHEFFOIS	13%	49	52
LA CHAPELLE-AUX-LYS	4%	13	14
LOGE-FOUGEREUSE	5%	17	18
MARILLET	1%	4	4
MENOMBLET	7%	25	27
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	7%	25	26
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	7%	26	27
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	6%	22	23
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	15%	53	56
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	4%	16	17
THOUARSAIS-BOUILDROUX	8%	28	30
<b>Total général</b>	<b>100%</b>	<b>710</b>	<b>760</b>

Le scénario retenu est, de plus, cohérent avec les **objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet habitat** (voir tableau ci-dessous).

<b>Armature territoriale</b>	<b>Objectifs PLUiH (10 ans)</b> <i>Logements à produire sur les 10 ans du PLUiH</i>	<b>Objectifs POA (6 ans)</b> <i>Logements à produire sur les 6 ans du POA</i>
<b>Communes pôles :</b>	<b>373</b>	<b>224</b>
ANTIGNY	50	30
LA CHATAIGNERAIE	169	102
LA TARDIERE	62	37
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	92	55
<b>Autres communes :</b>	<b>387</b>	<b>232</b>
BAZOGES-EN-PAREDS	52	31
BREUIL-BARRET	27	16
CEZAIS	12	7
CHEFFOIS	52	31
LA CHAPELLE-AUX-LYS	14	9
LOGE-FOUGEREUSE	18	11
MARILLET	4	3
MENOMBLET	27	16
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	26	16
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	27	16
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	23	14
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	56	34
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	17	10
THOUARSAIS-BOUILDROUX	30	18
<b>Total général</b>	<b>760</b>	<b>456</b>

## 2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat

### Les gisements immobiliers

#### ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES LOGEMENTS VACANTS

Le diagnostic territorial a montré que la vacance du parc est présente (9% du parc de logements en 2014). Mais selon Filocom 2015, le nombre de logements vacants depuis plus de trois ans s'élève à 323 logements en 2015 soit 4% du parc total de logement. Les élus ont été mobilisés pour évaluer et caractériser ce phénomène de vacance. Il s'avère que depuis la crise sanitaire de 2020-2021, le nombre de logements vacants a baissé, notamment dans les cœurs de bourg.

Il est certain que 4% de logements vacants reste un pourcentage plutôt bas. Mais il s'agit généralement d'une vacance de longue durée et difficile à recycler. Mais elle reste pour autant à valoriser puisque ces logements sont le plus souvent dans les bourgs. Le pourcentage est faible mais le nombre demeure néanmoins significatif. C'est pourquoi pour les logements vacants existants, afin de les sortir de la vacance structurelle, plusieurs leviers pourront être conjointement mobilisés dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions du volet habitat. Dans le cadre de l'OPAH, il y aura également un volet lutte contre la vacance des logements. Par conséquent, sur les plans stratégiques et politiques, la collectivité affiche la volonté d'agir.

**La lutte contre la vacance, dans le projet de PLUi-H est donc un enjeu important.** Ainsi a été retenu, suite aux différents échanges et ateliers autour du volet habitat, l'objectif d'environ **3% des nouveaux logements** à produire qui prendraient place au sein de logements vacants existants. Cela représente donc un objectif d'environ **22 logements vacants remis sur le marché.**

#### ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le diagnostic a révélé un nombre important de bâtis agricoles de qualité, répartis sur le territoire, dont certains ont déjà fait l'objet, au fil du temps, de rénovation et de changement de destination pour accueillir un ou plusieurs logements.

En se basant sur leur connaissance fine du terrain, les élus de chaque commune ont effectué ce travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis.

L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- ▶ Le bâtiment est un ancien bâtiment agricole, artisanal ou industriel, n'ayant **plus d'usage agricole actuel ou à venir.**
- ▶ Le bâtiment n'est pas situé **en zone urbaine d'un bourg** ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination.

- ▶ Le bâtiment ne doit **pas être en ruine** et présenter une **structure saine** nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction).
- ▶ La reconversion du bâtiment ne doit pas conduire à créer de **potentiels conflits d'usage** (exemple : être à minimum 100m d'autres bâtiments en cours d'exploitation).
- ▶ Le changement de destination du bâtiment doit **éviter la nécessité d'étendre des réseaux**.

Cartographie de repérage des possibles changements de destination

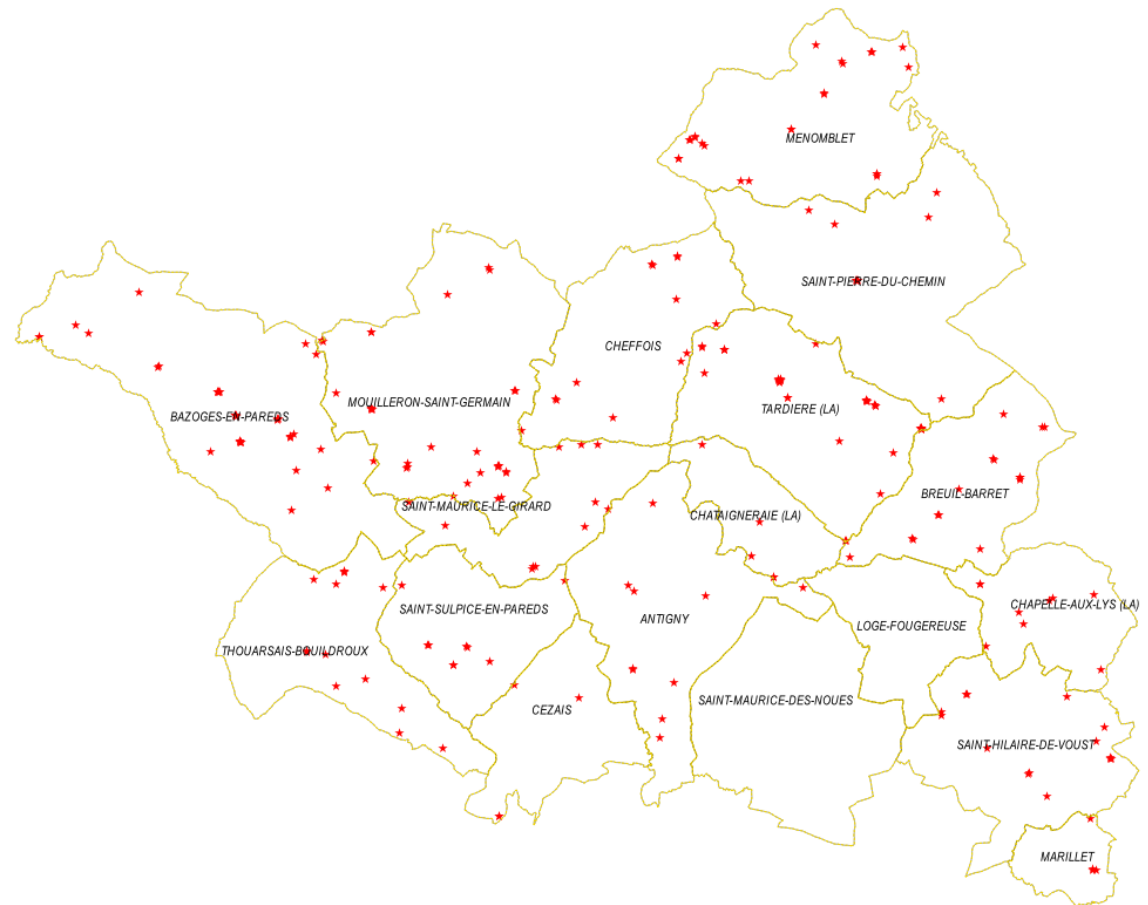
Suite à leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus ont défini **242 anciens bâtiments** qui répondent à ces critères.

Cependant, afin de **veiller à la protection de l'activité agricole** sur le territoire et de ne pas fragiliser les exploitations en place en permettant des changements de destination qui inciteraient un propriétaire à valoriser une grange et intégrerait un tiers au sein d'une exploitation et de fait imposerait des périmètres de réciprocité, les règles du PLUi-H n'autorisent ce changement de destination qu'à condition :

« • que la nouvelle destination ou sous-destination (logement...) soit compatible avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ;

• que l'aspect extérieur d'origine (matériaux, volume, architecture) soit conservé ou restitué en suivant les règles de protection concernant les immeubles remarquables, au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme énoncées dans les dispositions générales ;

• qu'il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité. »



Repérage des possibles changements de destination des anciens bâtiments agricoles vers la destination « habitat »



Commune	Nombre de changements de destination sur la période 2014-2019
MARILLET	1
SAINT PIERRE DU CHEMIN	3
MENOMBLET	2
CEZAIS	0
St HILAIRE DE VOUST	5
LOGE FOUGEREUSE	1
ST SULPICE EN PAREDS	1
MOUILLERON ST GERMAIN	4
CHEFFOIS	5
BREUIL BARRET	0
ST MAURICE DES NOUES	2
LA TARDIERE	1
LA CHAPELLE AUX LYS	1
SAINT MAURICE LE GIRARD	0
ANTIGNY	5
BAZOGES EN PAREDS	5
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>

Le service instructeur du Pays de la Châtaigneraie a recensé **une trentaine de changements de destination**, de l'agricole vers l'habitat, sur la période de 6 ans entre 2014 et 2019. Cela représente donc environ 5 changements de destination par an.

Au regard de cette dynamique actuelle de reconversion des granges sur le territoire et pour **tenir compte, en parallèle, du souhait des élus de poursuivre l'effort de reconquête de la vacance** (dans le cadre de l'OPAH, il y aura un volet lutte contre la vacance des logements avec outils incitatifs pour les propriétaires) et du souhait de renforcer les centralités urbaines (bourgs), les élus ont choisi de retenir un objectif d'environ 2.5 changements de destination /an soit environ **25 changements de destination** qui pourraient se réaliser sur la durée du PLUi-H, de l'agricole vers la destination « habitat » à l'échelle du Pays de la Châtaigneraie. Cet objectif demeure plus bas que celui observé sur la période 2014-2019, mais s'explique du fait que les « plus belles granges » ont déjà fait l'objet de changements de destination et que les élus souhaitent également davantage mettre l'accent sur la reconquête de la vacance dans les cœurs de bourg.

Ainsi sur les 242 changements de destination repérés, seuls **10% environ** seraient retenus comme objectif de reconversion pour la période 2024-2034

## Les gisements fonciers

### ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT DANS LES ENVELOPPES URBAINES (DENTS CREUSES ET LOTS LIBRES DES LOTISSEMENTS)

Afin de réduire la consommation d'espace agricole ou naturel et de favoriser la « proximité » (proximité des services, des commerces (pour les noyaux urbains qui en possèdent) et des équipements, ce qui permet de réduire les déplacements automobiles et les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées), le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché. Pour se faire, un travail de **repérage des gisements fonciers existants a été finement mené, au sein des enveloppes urbaines existantes**. Les **enveloppes urbaines** définissant les zones **comportant des gisements fonciers mobilisables** sont celles qui ont été retenues comme pouvant être zonées en U.

Le SCoT Sud-Est Vendée précise « *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* ».

La définition des espaces bâtis pouvant être considérés comme tels au regard de la spécificité du territoire a fait l'objet d'échanges et d'ateliers de travail avec les élus.

- **Les centralités urbaines**, soit les **bourgs** des communes (*dans le cas des Communes Nouvelles, les bourgs des communes délégués ont été retenus également comme centralité urbaine*)
- **10 villages** ont également été considérés comme pouvant être qualifiés d'enveloppe urbaine densifiable, et ce, suivant des critères bien définis (*voir tableau ci-dessous*) :

Commune	Nom village	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 <sup>2</sup>	Présence de l'assainissement collectif	Distance au bourg le plus proche	Nombre potentiel de nouveaux logements possibles
Antigny	L'Egluère	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	44	NON	1,5 km	4
	La Goderie	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	18	NON	1 km	3
Saint-Sulpice-en-Pareds	Le Purdeau/La Logerie	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	40	NON	2,5kms	2
	La Chervinière	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	30	NON	300 m	5
	Le Pailly	NON	OUI mais n'impacte pas les zones en dents creuses du village	NON <i>Pour info : Ruisseau à l'est et au Sud</i>	OUI	Oui	OUI	39	NON	300m	4
Bazoges-en-Pareds	La Rousselière	NON	NON	NON <i>Pour info : Village situé dans PPE (Périmètre de Protection éloignée) du captage de Thouarsais.</i>	OUI	OUI	OUI	37	NON	5 kms	4
	Pulleau	NON	OUI mais n'impacte pas les zones en dents creuses du village	NON	OUI	OUI	OUI	76	NON	3,5 kms	8
Cezais	Les Fontaines	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	35	NON	2 kms	4
	La Frouardière	NON	NON	NON	NON	OUI	OUI	17	NON	2,6 kms	2
	Les Gazelles/La Borderie	NON	NON	NON	NON	OUI	NON	6	NON	2 kms	2

Les critères définis pour l'analyse des villages ont été classés en trois catégories : éliminatoires, obligatoires et informatifs.

Ceci a permis, à partir de 162 villages analysés au départ, de n'en maintenir que 10 dans les enveloppes urbaines densifiables, qui sont situés sur 4 communes du territoire.

**A noter :** Cezais a la particularité de ne présenter aucun potentiel mobilisable au sein de son bourg. En revanche, la commune possède plusieurs villages qui présentent des dents creuses et qui remplissent les critères définis précédemment (dans le tableau), mais qui n'atteignent pas les 15 logements existants au sein de leur enveloppe. Afin de ne privilégier la mobilisation des potentiels et de limiter les surfaces en extension, les élus du Pays de la Châtaigneraie ont souhaité faire une exception pour cette commune, en lui laissant la possibilité d'intégrer trois de ses villages (dont deux qui sont sous le seuil des 15 logements) dans les enveloppes urbaines densifiables.

#### **Méthodologie de définition des dents creuses mobilisables :**

Ainsi, l'analyse des pleins et des vides (à partir d'une superposition de la photo aérienne et du cadastre les plus à jour sur le territoire) a permis de mettre en exergue, au sein des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis de surface significative. Ensuite, les communes ont procédé à un travail d'identification des potentiels mobilisables dans le cadre du projet de PLUiH. Ainsi, certains gisements fonciers n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, pour les raisons suivantes :

#### **Raisons d'usage**

- 1\_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
- 2\_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
- 3\_ Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat

#### **Raisons patrimoniales**

- 4\_ Espace boisé à préserver
- 5\_ Jardin / potager à préserver
- 6\_ Zone humide
- 7\_ Vues et perspectives à préserver
- 8\_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale

#### **Raisons techniques**

- 9\_ Difficiles conditions d'accès et de desserte
- 10\_ Forte déclivité rendant l'aménagement difficile




#### **Raisons liées à des risques**

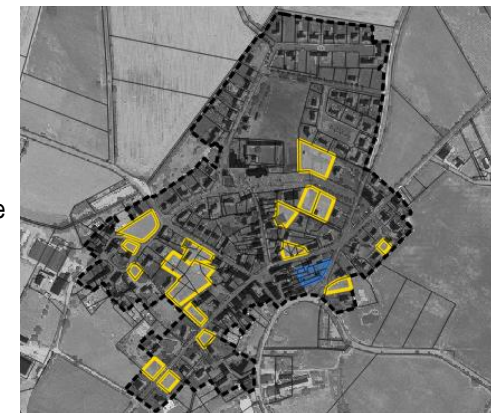
- 11\_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
- 12\_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
- 13\_ Périmètre rapproché de captage d'eau potable
- 14\_ Recul par rapport à certaines voies

**A noter :** plusieurs campagnes d'actualisation de ce travail sur les potentiels ont été effectuées pendant le temps d'élaboration du PLUiH.

#### Exemple de traduction cartographique de ce repérage des gisements fonciers mobilisables



-  Enveloppe urbaine résidentielle
-  Potentiel mobilisable (dent creuse)
-  Zone de projet identifiée par la commune



Le bilan global en surface des potentiels en dent creuse mobilisables par commune est le suivant :

Communes	Surface mobilisable dans les enveloppes urbaines pour l'habitat (en ha)
<b>Communes pôles</b>	
Antigny	3,80
La Chataigneraie	8,23
La Tardiere	2,24
Mouilleron-Saint-Germain	2,50
<b>Autres communes</b>	
Bazoges-En-Pareds	3,70
Breuil-Barret	1,33
Cezais	0,81
Cheffois	1,74
La Chapelle-Aux-Lys	0,42
Loge-Fougereuse	1,11
Marillet	0,03
Menomblet	1,22
Saint-Hilaire-De-Voust	2,13
Saint-Maurice-Des-Noues	1,69
Saint-Maurice-Le-Girard	1,16
Saint-Pierre-Du-Chemin	3,42
Saint-Sulpice-En-Pareds	1,23
Thouarsais-Bouildroux	0,40
<b>Total général</b>	<b>37,2</b>

**A noter** : Les surfaces des gisements mobilisables ont été reportées dans le tableau dans leur totalité, **sans application d'un coefficient de rétention.**

Tableau de synthèse des objectifs de construction de logements **au sein des enveloppes urbaines** pour le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie

Communes	Poids des pôles suivant scénario retenu	Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034	Surface mobilisable en densification pour l'habitat (en ha)	Nombre de logements possibles dans les dents creuses	Nombre de logements en sortie de vacance / Changement de destination	Nombre de lots libres restants (à la date d'arrêt du PLUiH)	Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines	Part des logements en densification
<b>Communes pôles :</b>	<b>49%</b>	<b>373</b>	<b>16,8</b>	<b>180</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>250</b>	<b>67%</b>
ANTIGNY		50	3,8	41	5	8	54	
LA CHATAIGNERAIE		169	8,2	92	15	11	119	
LA TARDIERE		62	2,2	20	6	12	37	
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		92	2,5	27	8	5	40	
<b>Autres communes :</b>	<b>51%</b>	<b>387</b>	<b>20,4</b>	<b>163</b>	<b>13</b>	<b>81</b>	<b>257</b>	<b>66%</b>
BAZOGES-EN-PAREDS		52	3,7	36	2	2	40	
BREUIL-BARRET		27	1,3	9	1	9	19	
CEZAIS		12	0,8	8	0	0	8	
CHEFFOIS		52	1,7	8	2	18	28	
LA CHAPELLE-AUX-LYS		14	0,4	0	0	8	9	
LOGE-FOUGEREUSE		18	1,1	7	1	7	15	
MARILLET		4	0,0	0	0	0	0	
MENOMBLET		27	1,2	11	1	3	15	
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST		26	2,1	14	1	14	29	
SAINT-MAURICE-DES-NOUES		27	1,7	15	1	3	19	
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD		23	1,2	9	1	5	15	
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN		56	3,4	29	2	10	41	
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS		17	1,2	12	1	0	13	
THOUARSAIS-BOUILDROUX		30	0,4	3	1	2	6	
<b>Total général</b>	<b>100%</b>	<b>760</b>	<b>37,2</b>	<b>343</b>	<b>47</b>	<b>117</b>	<b>507</b>	<b>67%</b>

Par cette démarche très volontariste de tirer profit des potentiels existants (gisements fonciers), le projet de PLUi-H répond très positivement à la modération de consommation d'espace puisque **67 % des nouveaux logements prendront place au sein des enveloppes urbaines** existantes. Cela est largement compatible avec le SCoT qui demande à ce que 29% des nouveaux logements prennent place au sein des enveloppes urbaines (35% pour les communes pôles et 25% pour les autres communes).

Période 2021-2036 Secteur	Développement résidentiel		
	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)
SCOT SUD-EST VENDÉE	37%	16	175,5
CC du Pays de la Châtaigneraie	29%	15	43
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	35%	16	17
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	25%	15	26

Extrait du DOO du SCoT Sud-Est Vendée,

Tableau des objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

### ***Le reliquat des logements à produire en dehors des enveloppes urbaines (zones en extension AU)***

Une fois l'estimation du nombre de logements pouvant prendre place au sein des enveloppes urbaines (à savoir 507 logements sur l'objectif total de 760 nouveaux logements sur la durée du PLUiH), il reste donc à trouver des superficies constructibles pour **253 autres logements**.

Ainsi, le projet de PLUi-H prévoit **16.3 hectares en extension des enveloppes urbaines des bourgs**, dans le respect des objectifs de densité affichés dans le SCoT à savoir une densité moyenne de **15 logements/ha en extension** (16 lgts/ha pour les communes pôles et 15 lgts/ha pour les autres communes).

Le tableau, page suivante, reprend les différents éléments liés à la densification des espaces déjà urbanisés et aux extensions à programmer pour chaque commune :

Tableau de synthèse des objectifs de production de logements et de **consommation foncière** pour l'habitat pour le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie

Communes	Poids des pôles suivant scénario retenu	Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034	DENSIFICATION			EXTENSION		
			Surface mobilisable en densification pour l'habitat (en ha)	Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines	Part des logements en densification	Reliquat de logements à prévoir en extension de l'enveloppe urbaine	Surface en extension à prévoir (en ha)	Densité en extension (en logts/ha)
Communes pôles :	49%	373	16,8	250	<b>67%</b>	124	7,7	16
ANTIGNY		50	3,8	54		0	0,0	
LA CHATAIGNERAIE		169	8,2	119		49	3,1	
LA TARDIERE		62	2,2	37		24	1,5	
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		92	2,5	40		50	3,1	
Autres communes :	51%	387	20,4	257	<b>66%</b>	129	8,6	15
BAZOGES-EN-PAREDS		52	3,7	40		12	0,8	
BREUIL-BARRET		27	1,3	19		8	0,5	
CEZAIS		12	0,8	8		4	0,2	
CHEFFOIS		52	1,7	28		24	1,6	
LA CHAPELLE-AUX-LYS		14	0,4	9		5	0,4	
LOGE-FOUGEREUSE		18	1,1	15		2	0,1	
MARILLET		4	0,0	0		4	0,3	
MENOMBLET		27	1,2	15		12	0,8	
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST		26	2,1	29		0	0,0	
SAINT-MAURICE-DES-NOUES		27	1,7	19		8	0,5	
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD		23	1,2	15		8	0,6	
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN		56	3,4	41		15	1,0	
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS		17	1,2	13		4	0,3	
THOUARSAIS-BOUILDROUX		30	0,4	6		23	1,5	
<b>Total général</b>	<b>100%</b>	<b>760</b>	<b>37,2</b>	<b>507</b>		<b>67%</b>	<b>253</b>	

### **Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi-H pour le développement de l'habitat**

Le projet de PLUi-H pour le territoire du Pays de la Châtaigneraie prévoit donc une consommation foncière de **16.3 hectares à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines**.

#### **Tableau récapitulatif de la répartition de la production de logements**

	Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034	DENSIFICATION		EXTENSION	
		Total logements en densification	Total surface en densification pour l'habitat (en ha)	Total logements en extension	Total surface en extension pour l'habitat (en ha)
<b>Total général</b>	<b>760</b>	<b>507</b>	<b>37,2</b>	<b>253</b>	<b>16,3</b>

### **3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements**

#### **La stratégie intercommunale en matière de développement des équipements**

Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel (qui semble suffisant pour l'ambition démographique projetée) et de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants**, mais uniquement au sein des emprises existantes dans les enveloppes urbaines et déjà artificialisées. Il n'y a donc pas de zones prévues en extension pour le développement d'équipements.

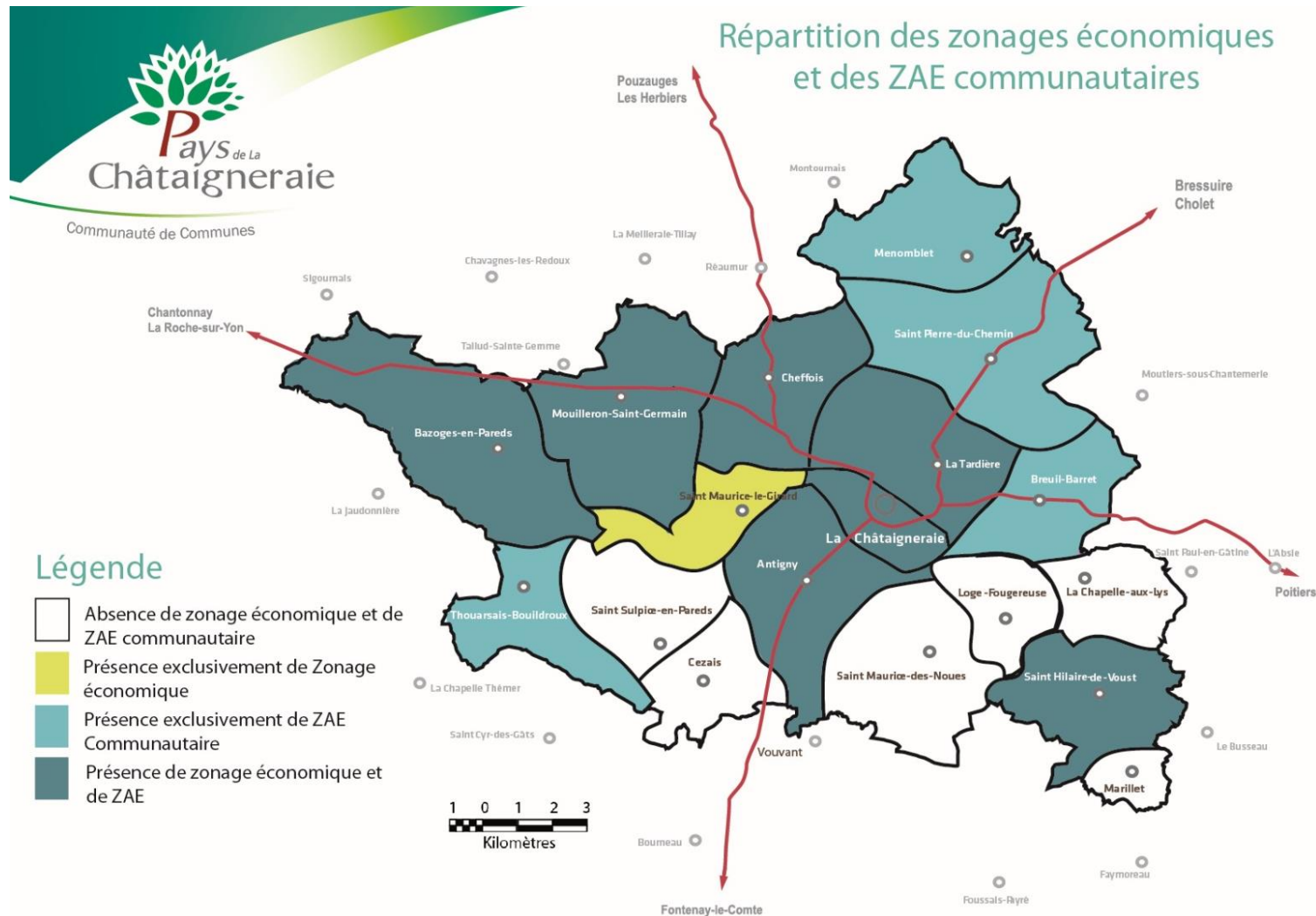
#### **Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi-H pour le développement des équipements**

Le bilan de la consommation foncière pour les équipements est donc nul.



## 4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie

Le territoire du Pays de la Châtaigneraie dispose d'un maillage important et cohérent en matière de zones économiques, suivie des logiques de proximité de desserte du territoire par le maillage routier principal, pour profiter d'une visibilité et d'un accès privilégiés. Un tiers des communes ne dispose ni de ZAE communautaire, ni de zonage économique spécifique (souvent en raison d'une absence de document de planification type PLU). Pourtant chaque commune possède un petit tissu artisanal de proximité.



### Les choix de modération de la consommation des espaces pour le développement économique

Le SCoT Sud-Est Vendée, approuvé en date du 22 avril 2021 et opposable depuis juillet 2021, a défini un cadre général en matière de zonage économique qu'il convient de respecter. Comme pour les autres destinations, en priorité, la consommation foncière doit être affectée sur les surfaces libres (« dents creuses » des zones économiques existantes), avec, une évaluation des surfaces mobilisables aménagées dans les zones économiques existantes de l'ordre de 54.5ha (voir tableau extrait du SCoT ci-dessous).

Période 2021-2036 Secteur	Développement résidentiel			Développement économique	
	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)
<b>SCOT SUD-EST VENDÉE</b>	<b>37%</b>	<b>16</b>	<b>175,5</b>	<b>168,5</b> Dont 13,5 de friche	<b>122,5</b>
<b>CC du Pays de la Châtaigneraie</b>	<b>29%</b>	<b>15</b>	<b>43</b>	<b>54,5</b> Dont 0,3 de friche	<b>30</b>
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	35%	16	17	40	21,5
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	25%	15	26	14,5 Dont 0,3 de friche	8,5

*Extrait du DOO du SCoT Sud-Est Vendée.*

*Tableau des objectifs relatifs à la gestion économe des espaces*

Les surfaces mobilisables au sein des espaces économiques existants ont été recalculées en 2022, eu égard des nouvelles implantations d'entreprises ou des cessions effectuées entre les travaux effectués dans le cadre du SCoT et 2022. Ces surfaces mobilisables sont donc passées de 54.5ha à 36.8 ha. Un tableau de suivi de l'évolution de ces surfaces a été réalisé, en interne, dans les services de la Communauté de communes, pour tenir à jour cette comptabilité.

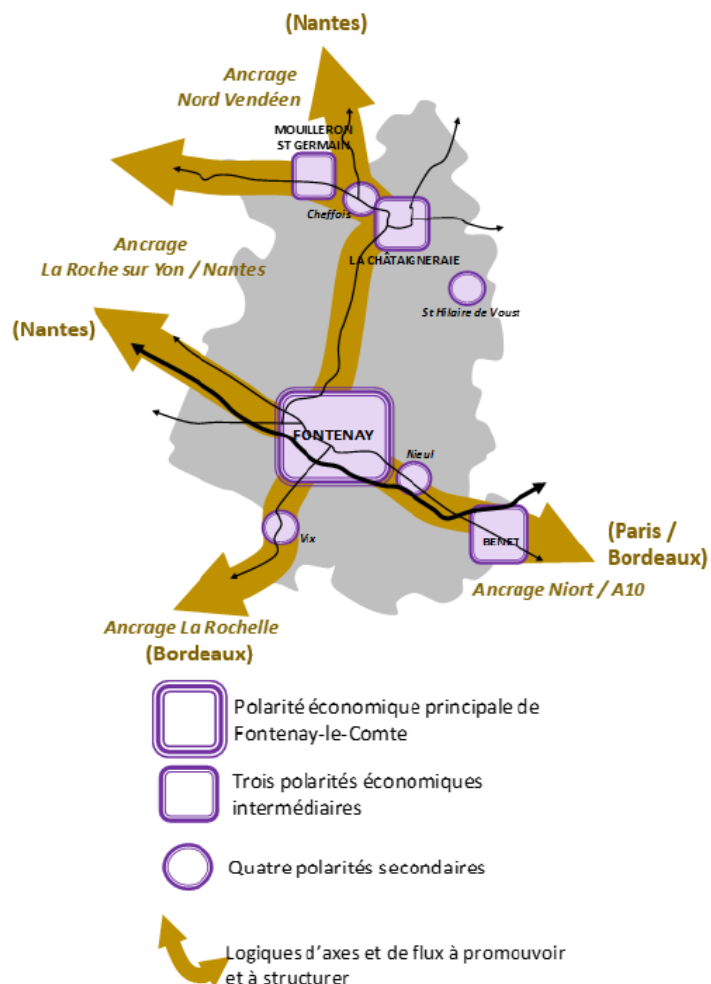
Consommation foncière économiques sur le Pays de la Châtaigneraie	Mobilisable au sein des zones existantes (en ha)
Mentionnée au SCoT	54,5
Observée de 2011 à 2021	4,1
Établie pour le PLUiH	<b>36,8</b>

**A noter :** La surface mobilisable au sein des enveloppes économiques existantes évaluée à 36.8 ha en 2022 est bien au-dessus de la densification effective qui a été observée sur la décennie passée 2011-2021 (à savoir 4.1 hectares). Ainsi, l'objectif du projet de PLUiH en densification des zones économiques est bien ambitieux au regard de la tendance passée.

## La stratégie intercommunale en matière de développement économique

Extrait du DOO du SCoT Sud-Est Vendée.

Cartographie des polarités économiques à l'échelle du territoire du SCoT



Le Pays de la Châtaigneraie s'inscrit dans l'armature de polarités économiques structurantes, par le confortement :

- De deux **polarités économiques intermédiaires** (Antigny/La Châtaigneraie et Mouilleron-Saint-Germain)
- De deux **polarités économiques secondaires** (Cheffois et Saint Hilaire-de-Voust)

La polarité économique intermédiaire de **La Châtaigneraie/Antigny** possède des espaces susceptibles d'accueillir des activités de type industriel, en liaison directe avec des infrastructures structurantes (D938) et des espaces plus directement connectés au centre urbain, porteurs d'objectifs de requalification urbaine et économique.

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

La polarité secondaire de **Cheffois** est attachée à la valorisation d'un croisement routier performant (RD752 / RD948).

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

Au-delà de cette armature des polarités économiques, le DOO du SCoT précise que la valorisation de surfaces mobilisables aménagées, voire de petites extensions ciblées et justifiées sur des **ZAE existantes et diffuses** sur le territoire doit être envisagée dans une **logique d'accompagnement des projets de développement** d'entreprises en place ou de réponses à des besoins économiques de proximité.

Deux scénarios ont été étudiés par les élus de la Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie dans le cadre de la stratégie de développement économique, à savoir :

- ▶ **Scénario 1** : Conforter et développer uniquement des zones économiques déjà existantes
- ▶ **Scénario 2** : Permettre l'accueil de petites zones artisanales de proximité sur des communes n'en possédant pas, de manière à maintenir un tissu artisanal local et de proximité et rééquilibrer l'offre à l'échelle intercommunale. Cela peut aussi permettre à des artisans déjà en activité (souvent dans un atelier près de leur maison, dans un bourg ou un village. L'activité pouvant parfois poser quelques soucis de nuisances avec le voisinage ou a besoin de s'étendre) de pouvoir pérenniser leur activité tout en restant sur leur commune et ainsi limiter les déplacements. Dans le respect de la dynamique du SCoT et d'équilibre des territoires, les Maires du territoire du Pays de la Châtaigneraie se sont réunis le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour établir ce scénario 2 proposant de nouveaux zonages économiques, modestes en dimension et ciblés essentiellement en artisanat ou industriel très léger, dans certaines des Communes n'en possédant pas actuellement (soit 7 des 18 Communes du territoire).

Afin de déterminer les Communes les plus à même de recevoir ce nouveau zonage économique, une analyse comparative a été menée sur les 7 Communes concernées, sur la base des indicateurs stratégiques suivants et comme présenté dans le tableau ci-dessous :

- Nombre d'entreprises présentes sur la Commune ;
- Fréquentation de l'axe routier de proximité ;
- Nombre d'habitants de la Commune ;
- Document de planification prévoyant un zonage économique ;
- Contiguïté à une ou des Communes dotées de ZAE.

	Nombre d'entreprises installées	Notation	Fréquentation de l'axe routier de proximité	Notation	Nombre d'habitants	Notation	Document de planification prévoyant un zonage économique	Notation	Contiguïté à une ou des Communes ayant une ZAE	Notation	TOTAL NOTATION
<b>Cezais</b>	7	2	Fort	3	308	2	Non	0	Oui (2)	2	9
<b>La Chapelle-aux-Lys</b>	10	3	Faible	1	263	1	Non	0	Oui (2)	2	7
<b>Loge-Fougereuse</b>	8	3	Moyen	2	404	2	Non	0	Oui (4)	1	8
<b>Marillet</b>	1	1	Moyen	2	124	1	Non	0	Oui (1)	3	7
<b>Saint Maurice-des-Noues</b>	8	3	Faible	1	650	3	Non	0	Oui (2)	2	9
<b>Saint Maurice-le-Girard</b>	6	2	Moyen	2	617	3	Oui	1	Oui (5)	1	9
<b>Saint Sulpice-en-Pareds</b>	9	3	Faible	1	449	2	Non	0	Oui (3)	2	8

Au regard des résultats, trois Communes se distinguent pour la mise en œuvre/complément d'un zonage économique sur leur territoire : Cezais, Saint Maurice-des-Noues et Saint Maurice-le-Girard.

Pour ces trois communes, les élus ont également arrêté une surface à créer d'environ 8600m<sup>2</sup>, correspondant à la superficie moyenne d'une petite zone artisanale, comme cela a déjà pu être réalisé sur Thouarsais-Bouildroux.

Par ailleurs, un **besoin en extension de 19.3 ha environ** a été déterminé (besoin estimé qui est en-deçà de l'objectif du SCoT).

Cette surface en extension pour les activités économiques a été ventilée de la manière suivante, restant compatible avec les orientations du SCoT en termes d'équilibre sur le territoire :

<b>Scénario 2 (retenu)</b>	Surfaces disponibles aménagées dans les espaces économiques existants (en ha)	Surface en extension à vocation économique - zones AUE - (en ha)	<b>TOTAL des surfaces économiques</b> (en ha)	<b>Poids dans l'armature économique</b>
<b>CdC du Pays de la Châtaigneraie</b>	<b>36,8</b>	<b>19,3</b>	<b>56,1</b>	<b>100%</b>
<b>Pôles principaux</b> <i>(La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron-Saint-Germain)</i>	27,0	13,1	<b>40</b>	<b>71%</b>
<b>Autres pôles structurants</b> <i>(Cheffois / Saint Hilaire-de-Voust)</i>	6,3	0,7	<b>7</b>	<b>13%</b>
<b>Autres espaces économiques</b>	3,4	5,5	<b>9</b>	<b>16%</b>

### **Conclusion sur la consommation, les besoins et la réduction foncière**

Consommation foncière économiques sur le Pays de la Châtaigneraie	Mobilisable au sein des zones existantes (en ha)	En extension sur 10 ans (en ha)	<b>TOTAL (en ha)</b>
Mentionnée au SCoT	54,5	20	<b>74,5</b>
Observée de 2011 à 2021	4,1	62,3	<b>66,4</b>
Établie pour le PLUiH	36,8	19,3	<b>56,1</b>

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière totale dédiée à l'économie a été évaluée à **66.4 hectares**, dont 4.1 ha au sein des enveloppes économiques et 62.3 ha en extension.

Pour les besoins du développement économique, l'analyse s'est d'abord portée sur la confortation des zones existantes (zonées en UE). Il a été tenu compte des espaces déjà viabilisés et des projets à venir. Ainsi, les espaces encore disponibles dans les zones UE correspondent à des terrains déjà viabilisés/artificialisés qui n'ont plus de vocation agricole ou naturelle. Ces zones UE englobent les terrains construits et ceux disponibles mais programmés pour une urbanisation à court terme : ces derniers ont été identifiés dès lors :

- qu'il existe des permis d'aménager délivrés et que la viabilisation est réalisée ou en cours de réalisation ;
- que les entreprises déjà existantes, en activité et ayant vocation à se développer sont propriétaires des parcelles avec un projet à court terme.

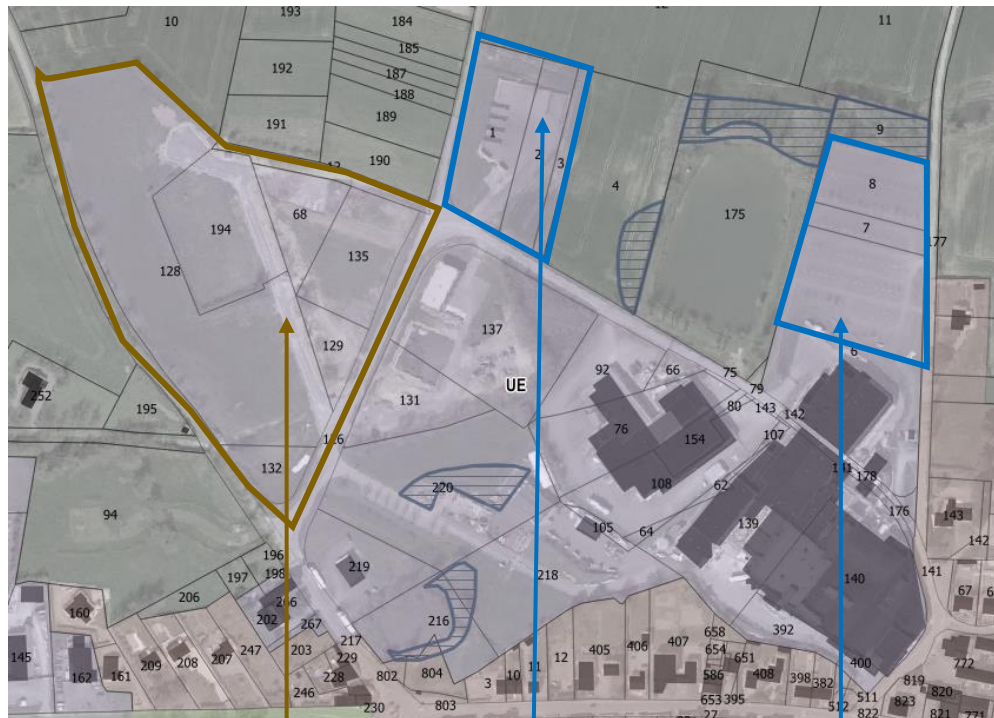
Le DOO du SCoT Sud-Est Vendée affiche un objectif de consommation foncière pour l'économie de **74.5 ha maximum** pour les 10 ans du PLUiH.

Avec **56.1 hectares** au total (36.8 ha en densification et 19.3 ha en extension), le PLUiH du Pays de la Châtaigneraie propose un développement économique qui participe à la modération de la consommation foncière avec une diminution de l'ordre de 16% par rapport à la consommation totale des 10 dernières années (avec une **baisse de 63% pour la consommation en extension**), traduisant l'effort réalisé en matière d'optimisation des zones existantes.

## La requalification et l'optimisation des zones d'activités existantes

### ► Optimisation des zones existantes

#### Exemple de la zone du Grenouiller/Les Croisées à Moulleron Saint-Germain



Secteur comptabilisé dans les surfaces mobilisables au sein des zones existantes : secteur intégré à un Permis d'Aménager global de la zone et viabilisation réalisée (environ 2.8 ha).

Secteurs non construits mais déjà utilisés par des entreprises de la zone (zone de stationnement, de lavage ou de stockage).



Exemple de la zone des Pinières / Champs des Rétières à Saint Hilaire-de-Voust

Secteur comptabilisé dans les surfaces mobilisables au sein des zones existantes : secteur intégré à un Permis d'Aménager global de la zone et viabilisation réalisée (environ 1.7 ha).

Secteurs non construits mais déjà utilisés par l'entreprise située sur la zone (stationnement, bassin de récupération des eaux pluviales ...).





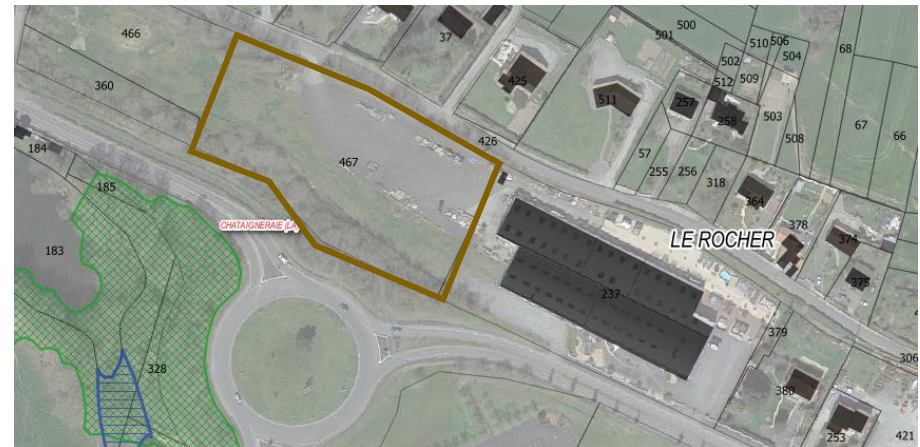
**Des surfaces non construites nécessaires aux entreprises installées**

D'autres entreprises consomment de l'espace non construit mais nécessaire à leur activité :

Exemple de la zone de la Levraudière 1 (Est) à Antigny

A Antigny (image de gauche ci-dessus), sur la zone de la Levraudière 1 (Est), la parcelle ZL 284 a été construite avec l'arrivée d'une nouvelle entreprise de travaux publics et tout le sud de la parcelle paraît « vide » mais sert de zone d'entreposage et d'essais pour les engins de travaux publics. Cet espace ne peut donc pas être mobilisé pour densifier.

Dans le même ordre d'idée, (image de droite ci-dessus), à La Châtaigneraie, la parcelle la parcelle AC 467 dans la zone d'activités du Rocher semble être un potentiel gisement mobilisable, cependant il s'agit d'une zone de stationnement et de stockage de matériel.

Exemple de la zone du Rocher à La Châtaigneraie

### Conclusion sur l'optimisation des anciennes zones économiques

La stratégie de requalification et d'optimisation des zones d'activités économiques existantes du territoire se traduit :

- Très concrètement par le fait que le projet de PLUiH prévoit **65% du développement économique sur des surfaces disponibles** au sein des zones économiques existantes (36.8 ha sur les 56.1ha).
- Plus largement, par un **travail de fond et de proximité** entre le service économique de la Communauté de communes et les entreprises locales pour tenter d'optimiser le foncier et de mutualiser les espaces qui peuvent l'être. Ce dernier point n'est pas visible directement dans le PLUiH mais permettra, à termes, de penser les zones d'activité différemment comparé aux décennies précédentes.

## 5. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités

Le projet de PLUi-H compte **20 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**, dont voici ci-dessous le détail. La grande majorité concerne la confortation d'activités déjà existantes, n'entraînant pas de nouvelle consommation foncière. D'une façon générale, les activités artisanales isolées et présentes en A ou N n'ont fait l'objet d'un zonage en STECAL uniquement si elles avaient un projet d'extension bien défini et justifié et quand il a été considéré que cela était nécessaire pour la pérennité de l'activité (par exemple : un déplacement serait complexe à gérer et pourrait fragiliser l'activité concernée).

Les projets zonés en STECAL sont connus de la collectivité et à un stade d'avancement ou de réflexion abouti, les rendant opérationnels (chaque projet a fait l'objet d'une justification par les porteurs de projet).

**A noter** : il est important de préciser qu'un certain nombre de STECAL a été abandonné pendant l'élaboration du PLUiH, considérant que les projets n'étaient pas assez justifiés et mûrs.

Il est également important de noter que les activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL zonés en N entretiennent en général un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.

**Le bilan des surfaces, typologies, et consommation foncière des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités sur le territoire est le suivant (voir tableau aux pages suivantes) :**

Commune	Lieu-dit	Typologie	Année du projet	Explication et justification	Surface du STECAL (m <sup>2</sup> )	Besoin en constructibilité	Nouvelle surface artificialisée (m <sup>2</sup> )	Zonage
<b>Bazoges-en-Pareds</b>	La Fambrière	Artisanat de production / stockage	2023	Le porteur de projet souhaite racheter un ancien site d'élevage agricole, incluant du bâti laissé à l'abandon, pour accroître son activité de chaudronnerie soudure acier-inox-alu. Ce site, étant à moins de 100 mètres d'habitations, ne pourra pas retrouver sa vocation initiale liée à l'agriculture. C'est donc une opportunité de territoire qu'un porteur de projet s'installe dans ce site pour maintenir un bâtiment dans un état opérationnel, et ainsi éviter le développement d'une friche en contiguïté d'un village.	3 980 m <sup>2</sup>	Il n'est pas prévu d'extension, uniquement une reconversion des bâtiments existants.	<b>0</b>	<b>NE</b>
<b>Breuil-Barret</b>	Saint Joseph	Gîte et animation	2024	Les porteurs de projet souhaitent, en complément de leur activité agricole, proposer un projet agritouristique qui consiste à proposer un camping à la ferme avec de l'hébergement insolite et léger de loisirs, comprenant un bloc sanitaire, pour une capacité d'environ 20 personnes.	25 540 m <sup>2</sup>	L'emprise précise en construction n'est pas définie précisément mais restera très faible.	<b>150</b>	<b>NG</b>
<b>Cezais</b>	Les Roulières	Retraité	d'ici 2034	Création de yourtes touristiques ou autres hébergements insolites	3 188 m <sup>2</sup>	Le projet nécessite environ 100 m <sup>2</sup> de construction pour la réalisation de plusieurs petits logements touristiques.	<b>300</b>	<b>NT</b>

<b>Cezais</b>	La Place	Centre d'hébergement de vacances (colonies)	2024	Le Centre de vacances accueille aujourd'hui des familles, des centres de vacances, des retraités, etc. La Commune de Bonneuil-sur-Marne, propriétaire et gestionnaire du site comprenant 110 couchages, souhaite pouvoir accueillir des adultes en même temps que des groupes enfant. Pour ce faire, il est nécessaire de séparer les publics (obligation DDCCS). En outre, elle souhaite pouvoir loger ses agents. Ces nouvelles installations seraient réservées en priorité aux agents et habitants de la Commune de Bonneuil-sur-Marne.	45 450 m <sup>2</sup>	Projet d'intégrer des bungalows/mobil-home, pour une surface d'environ 210 m <sup>2</sup> (soit environ 6 modulaires de 35 m <sup>2</sup> ). La hauteur serait standard (environ 3,50m). Une voirie d'environ 1 000 m <sup>2</sup> serait réalisée pour accéder aux nouvelles installations.	<b>1300</b>	<b>NT</b>
<b>Cezais</b>	La Cressonnière	Evenementiel - Touristique - Patrimoine	2024	Le propriétaire du Château de La Cressonnière, bâti qui accueille des réceptions (mariage, ...) et transformé dans une partie en gîte, a l'ambition d'acquérir la tour appartenant au château (environ 250 m <sup>2</sup> d'emprise au sol) pour une réhabilitation complète, dans le cadre d'un projet touristique et patrimonial de reconstruction/réhabilitation entière du château.	10 540 m <sup>2</sup>	Le projet ne nécessite pas d'extension du bâtiment présent sur la parcelle.	<b>150</b>	<b>NG</b>
<b>Cezais</b>	La Place	Particulier	d'ici 2034	Le propriétaire souhaite construire, dans la prolongation ou très proche de son habitation principale, un bâtiment d'environ 200 m <sup>2</sup> de type atelier, qui lui permettra de développer son activité professionnelle. Il s'agira d'un atelier de fabrication dédié au travail du bois (pour création de volets, de menuiseries, etc.), en lien avec l'activité professionnelle (gérant de Arcades et Baies situé à La Châtaigneraie).	280 m <sup>2</sup>	Un atelier de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, et de maximum 5 mètres de hauteur.	<b>800</b>	<b>NE</b>

<b>Cheffois</b>	La Limonière	Stockage de matériel ET/OU hivernage ET/OU installation de panneaux photovoltaïques	d'ici 2034	Il s'agit de deux bâtiments agricoles datant de 1973 et 1984 qui sont des anciens élevages de volailles qui ne sont plus en activité depuis l'arrêt de l'exploitation en 2019. Au vu du contexte sanitaire actuel (grippe aviaire) et de leur conception ancienne, ces bâtiments ne conviennent plus pour de la production animale. Afin de donner un nouvel intérêt économique, le propriétaire souhaiterait permettre une reconversion de ce site pour le développement d'une activité et ainsi éviter la création d'une friche.	5 995 m <sup>2</sup>	Pas connaissance d'un projet de construction	<b>800</b>	<b>NE</b>
<b>Cheffois</b>	Les Etrebières	Organisation d'ateliers culinaires, restauration sur place, vente directe de produits issus de la production et gîte	d'ici 2034	La porteuse de projet a acquis un ensemble de parcelles (terrains, propriétés bâties dont un ancien moulin à eau) afin de produire plusieurs types de cultures (arboriculture, vigne, maraîchage, PPAM). Son projet consiste également en l'utilisation de la production pour l'organisation d'ateliers culinaires et la restauration sur place. Ces produits seront également proposés en vente directe sur site, et un gîte sera également proposé en location.	5 420 m <sup>2</sup>	Il s'agit de rénovation de bâtis existants, pas connaissance de nouvelles constructions	<b>0</b>	<b>NC</b>
<b>Cheffois</b>	Le Puy Viset	Production et revente d'énergie électrique, location de boxes de stockage	2022	Les bâtiments sont utilisés par une entreprise pour la production d'électricité et la location de box de stockage. L'objectif est de permettre la pérennisation de cette activité.	Environ 6240 m <sup>2</sup>	Pas connaissance d'un projet de construction	<b>800</b>	<b>NE</b>

<b>La Tardière</b>	L'Etruyère	Camping, location de chalets	2023- 2024	Les nouveaux propriétaires (depuis juillet 2021) désirent pour la réussite de leur projet de développement de l'activité du plan d'eau de l'Etruyère et du camping repris, créer un chalet bois de 90 m <sup>2</sup> (logement de fonction) et agrandir le nombre de couchages possibles en installant des tentes safari avec toilettes sèches, 2 cabines à ciel étoilé (en cohérence et partenariat avec le planétarium de La Chapelle-aux-Lys), un sauna et un jacuzzi.	24 950 m <sup>2</sup>	Logement de fonction : 90 m <sup>2</sup> environ 8 HLL (environ 20 à 30 m <sup>2</sup> /HLL)	<b>300</b>	<b>NT</b>
<b>La Tardière</b>	L'Etruyère	Préau	2025	Création d'un préau sans réseaux au niveau de "la Promenade de Charles", pour permettre aux promeneurs, touristes ou vacanciers de faire une pause, de pique-niquer, sous abri.	4 480 m <sup>2</sup>	5 petits préaux d'environ 10 m <sup>2</sup> chacun, soit un grand d'environ 50 m <sup>2</sup>	<b>100</b>	<b>NL</b>
<b>La Tardière</b>	Le Grand Pin	Gîte	2024	Les propriétaires désirent rénover la grange en pierre, avec pour objectif principal de valoriser ce patrimoine bâti, afin de réaliser des gîtes de tourisme, dans la continuité de ceux possédés depuis plus de 20 ans dans le même village. L'objectif est de conserver la dimension patrimoniale du bâti en le valorisant, notamment par le biais d'un projet de ferme pédagogique. Aucune démolition n'est prévue pour créer les nouveaux gîtes, juste la reconversion/rénovation de bâtis existants.	1 140 m <sup>2</sup>	Non	<b>150</b>	<b>NG</b>
<b>Loge-Fougereuse</b>	La Brairie	Gîte	2023	Les porteurs de projet souhaitent la mise en place de deux tentes SAFARI d'une surface au sol de 90 m <sup>2</sup> au total dans le cadre de l'extension de leur activité touristique.	2 980 m <sup>2</sup>	Mise en place de deux tentes SAFARI de 5 x 9 m/l, espacée de 10 m/l	<b>300</b>	<b>NT</b>
<b>Loge-Fougereuse</b>		éolien	2023	Projet de développement éolien.	55 410 m <sup>2</sup>	Emprise des éoliennes.	<b>1000</b>	<b>NER</b>

<b>Menomblet</b>	Puy Charrier	Camping	2023-2024	Besoin d'extension du camping existant. Il s'agit d'un camping à la ferme, à dominante naturelle. Le projet consiste en la réalisation d'une salle de rassemblement (60m <sup>2</sup> environ), de 2 chalets ossature bois avec terrasse, d'un terrain de pétanque et d'un petit local poubelles avec composte).	13 000 m <sup>2</sup>	La salle de rassemblement est estimée à environ 60m <sup>2</sup> + les chalets ont une superficie d'environ 28m <sup>2</sup> + terrasse de 16m <sup>2</sup> . Le terrain de pétanque fait environ 40m <sup>2</sup> .	<b>300</b>	<b>NT</b>
<b>Saint-Pierre-du-Chemin</b>	La Plissonnière	Artisan mécanique agricole automobile et motoculture	2024	Agrandissement d'environ 675 m <sup>2</sup> du bâtiment artisanal en prolongement de celui existant	6 430 m <sup>2</sup>	1 construction en prolongement du bâtiment existant d'une superficie d'environ 675 m <sup>2</sup> soit 15 m x 45 m -hauteur 7 m	<b>800</b>	<b>NE</b>
<b>Saint-Pierre-du-Chemin</b>	La Grande Senaie	École de cirque	2024	L'association occupe aujourd'hui une maison et différentes granges, utilisées pour l'activité d'école de cirque qu'elle propose aux habitants du territoire et à des groupes. En outre, l'association utilise une carrière équestre. Elle propose aussi aux groupes (centre de loisirs, ...) des couchages sous tente. Enfin, elle organise certains spectacles. Aujourd'hui, l'association envisage de développer son activité et pour ce faire, elle souhaite créer un bloc douches/sanitaires sur la parcelle B 1322p et faire stationner les véhicules sur la voirie existante en pleine terre (parcelle B 1320).	10 040 m <sup>2</sup>	Le besoin en construction se limite à un seul bâtiment léger (sans isolation) de maximum 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, et d'une hauteur standard (environ 3 mètres). Il ne sera pas en contiguïté avec les bâtiments existants.	<b>50</b>	<b>NC</b>

<b>Saint-Sulpice-en-Pareds</b>	La Logerie	Artisan (maçon)	2024-2026	L'entreprise de maçonnerie est aujourd'hui localisée dans le village de la Logerie à Saint Sulpice-en-Pareds. L'entreprise loue des locaux qui s'avèrent aujourd'hui insuffisants en espaces intérieur et extérieur pour permettre son développement. En outre, le propriétaire du bâtiment loué ne souhaite pas vendre. Du fait que l'habitation principale du gérant est située à une centaine de mètres de l'entreprise, et que le gérant dispose d'une emprise foncière autour de son habitation permettant aisément la construction (emprise foncière dans la quasi-continuité du village de La Logerie qui reste constructible), ce dernier a donc pour projet de construire sur son terrain un bâtiment artisanal d'environ 450 m <sup>2</sup> , en bordure de voirie existante.	2 425 m <sup>2</sup>	Construction d'un bâtiment d'environ 450 m <sup>2</sup> , de hauteur au pignon de 7,50m	<b>800</b>	<b>NE</b>
<b>Thouarsais-Bouildroux</b>	Le Petit Bouildroux	Ancienne fromagerie	2024	Le bâtiment, qui est une ancienne fromagerie, est exploité en location par une entreprise privée pour la fabrication de pâtes alimentaires. L'entreprise exploitante désire acquérir le bâtiment et faire une reconversion (agricole vers économie), qui n'est pas possible aujourd'hui en l'état. Le bâtiment pourrait faire l'objet d'une extension pour développer l'activité.	1 560 m <sup>2</sup>	Le futur propriétaire réfléchit à agrandir le bâtiment sur une surface de 100 à 250 m <sup>2</sup> pour les besoins de son activité.	<b>800</b>	<b>NE</b>



<b>Thouarsais-Bouildroux</b>	La Largère	Etablissement réservé aux personnes porteuses de handicap : Foyer de vie - Centre d'aide au Travail (CAT) - Maison de retraite	2024	Le bâtiment est une ancienne maison réhabilitée en un centre pour personnes handicapées, avec un CAT, une maison de retraite et un foyer de vie. Certains bâtiments, propriété de Vendée Habitat ou de l'ADAPEI, doivent faire l'objet de travaux obligatoires de remise en sécurité, suite à l'avis de la Commission de sécurité, nécessitant éventuellement une extension. Afin de permettre aux familles de pouvoir rencontrer les personnes résidant dans le Centre, des logements temporaires doivent être créés. L'objectif de la création de nouvelles habitations est de maintenir les liens familiaux, notamment pour les parents vieillissants qui ne peuvent régulièrement venir voir leur enfant porteur de handicap, pour des questions de mobilité, d'éloignement, etc.	113 430 m <sup>2</sup>	Certains bâtiments pourront faire l'objet d'une extension ou création dans l'emprise présenté au plan.	<b>400</b>	<b>NS</b>
<b>TOTAL nouvelle surface artificialisée (en m<sup>2</sup>)</b>							<b>9300</b>	

## 6. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUi-H

Au total, le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie prévoit une consommation foncière globale de **110.5 hectares** répartis comme suit :

- ▶ **Pour l'habitat : 53.5 hectares**
  - 37.2 ha en densification
  - 16.3 ha en extension
- ▶ **Pour l'économie : 56.1 hectares**
  - 36.8 ha en densification
  - 19.3 ha en extension
- ▶ **Pour les équipements : 0 hectare**
- ▶ **Pour les STECAL : 0.93 hectares**

**Bilan des consommations foncières par destination sur la période 2012-2021**

	Consommation foncière au sein des enveloppes urbaines (en ha)	Consommation foncière en extension des enveloppes urbaines (en ha)	TOTAL consommation foncière (en ha)
<b>Habitat</b>	12,4	44,5	<b>56,9</b>
<b>Économie</b>	4,1	62,3	<b>66,4</b>
<b>Équipement</b>		6	<b>6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16,5</b>	<b>112,8</b>	<b>129,3</b>

Au regard des **129.3 hectares** consommés sur les dix dernières années (calculés sur la base des données MAJIC 2012-2021) le projet de PLUi-H prévoit de consommer environ **110.5 hectares**, soit obéit à la diminution de la consommation foncière passée. De plus, le projet de PLUiH prévoit de **réduire de 68% la consommation foncière en extension**, en passant de 112.8ha à 36.5 ha

Cette diminution de 68% de la consommation foncière en extension va **au-delà de l'objectif de - de 50%** affiché dans le SRADDET Pays de la Loire-version en vigueur et traduit bien **l'effort de modération de la consommation d'espace** et de **limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, exigées par la Loi Climat et Résilience.

## 7. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi-H avec les objectifs de consommation foncière du SCoT

### Bilan global compatibilité SCoT

Bilan comparatif de la consommation foncière entre objectifs SCoT et projet PLUiH (en ha)

	Habitat	Economie	Equipement	STECAL	TOTAUX
<b>Cadrage SCoT Sud-Est Vendée</b> (Ramené aux 10 ans du PLUi-H)	<b>28 hectares maximum</b> <u>en extension</u> et minimum <b>29%</b> des logements à réaliser dans les enveloppes	<b>74.5 hectares maximum</b> (Densification + extension) Dont <b>20 hectares maximum</b> <u>en extension</u>	<b>5 hectares maximum</b> (Densification + extension)	<i>Pas d'objectif chiffré</i>	<b>51 hectares maximum</b> <u>en extension</u>
<b>PLUiH du Pays de la Châtaigneraie</b>	<b>16.3 hectares</b> <u>en extension</u> et <b>67%</b> des logements prévus dans les enveloppes	<b>56.3 hectares</b> (Densification + extension) Dont <b>19.3 ha</b> prévus <u>en extension</u>	<b>0 hectares</b> (Densification + extension)	<b>0.9 hectares</b> prévus	<b>36.5 hectares</b> prévus <u>en extension</u>

En conclusion le projet de zonage du PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie est compatible et même plus vertueux que les objectifs SCoT, en raison d'un effort conséquent réalisé sur la mobilisation des gisements existants et de la densification des enveloppes urbaines, à la fois pour l'habitat et pour l'économie.

## 8. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement

### **CONTEXTE ET METHODOLOGIE**

Le choix des secteurs de développement des communes et de la Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie sur les questions liées à l'habitat, l'économie, les activités de loisir et touristiques a été guidé par un souci de limitation des incidences agricoles. Ainsi, un soin particulier a été porté à :

- La vigilance quant à la proximité des futures zones de développement vis-à-vis des sites d'exploitation existants ou en projet.
- La prise en compte de bâtiments agricoles qui pourraient connaître un nouvel usage agricole.
- La limitation de consommation de terres agricoles à valeur agronomique reconnue.

Le travail en grande proximité avec les élus communaux et sur le terrain a permis de veiller à ce que le zonage du PLUiH ne vienne pas compromettre un des points listés ci-dessus. Lorsque cela pouvait s'avérer nécessaire, les élus communaux ou services intercommunaux ont pu échanger avec les exploitants agricoles dans l'objectif d'évaluer les incidences agricoles et de rechercher des premières solutions de réparation pour maintenir et sécuriser l'outil de production des exploitations agricoles. Il s'agit d'une première approche et ces solutions seront bien sûr à confirmer et à retravailler lorsque la réalisation des projets de développement se réalisera.

## 9. Tableau des superficies des zones PLUi-H

Types de zone	PROJET PLUiH		
	surface (en ha)	surface (en ha)	%
A	24471,0	24471	<b>76,9%</b>
AU	15,8	35	<b>0,1%</b>
AUE	19,3		
N	553,4	6360	<b>20,0%</b>
NC	1,4		
NE	2,9		
NER	5,5		
NG	3,7		
NL	0,4		
Np	5772,4		
NS	11,3		
NT	9,0		
U	661,8	970	<b>3,0%</b>
UE	239,9		
UI	68,0		
<b>Total général</b>	<b>31836</b>	<b>31836</b>	<b>100,0%</b>

Communes en PLU				
Types de zone	Projet PLUiH		anciens PLU	différence
	surface (en m <sup>2</sup> )	surface (en ha)	surface (en ha)	(en ha)
A	97131006	9713	9599	114
AU	91491	23	222	-200
AUE	137043			
N	3454039	2925	2889	36
NC	5422			
NE	19991			
NER	0			
NG	1142			
NL	4486			
Np	25630771			
NS	113436			
NT	24955			
U	3629715			
UE	1849506			
UI	379011			
Total général	132472014	13247	13247	0

Communes en Carte Communale				
Types de zone	Projet PLUiH		anciennes cartes communales	différence
	surface (en m <sup>2</sup> )	surface (en ha)	surface (en ha)	(en ha)
AU	7888	2	144	-42
AUE	16802			
U	732329	100	4561	42
UE	203751			
UI	60890			
A	38841961			
N	729650	718	4561	42
NC	0			
NE	2425			
NER	0			
NG	25542			
NL	0			
Np	6425345			
NS	0			
NT	0			
Total général	47046583			

Les tableaux comparatifs des surfaces des zonages tiennent compte de la diversité des documents d'urbanisme en vigueur sur les différentes communes :

- Ainsi, le tableau de gauche compare entre elles les surfaces de zonage équivalent pour les communes qui sont **couvertes par un PLU en vigueur**. Ces communes sont : Antigny, Bazoges-en-Pareds, cheffois, La Châtaigneraie, St Maurice-le-Girard, La Tardière et Thouarsais-Bouildroux.
- Le tableau de droite compare entre elles les surfaces de zonage pour les communes qui sont **couvertes par une carte communale en vigueur**. Ces communes sont : Breuil-Barret, Saint-Hilaire-de-Voust et Saint Sulpice-en-Pareds.
- Sept communes n'ont pas de document d'urbanisme en vigueur et sont **soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme)**. Ces communes sont : Cezais, Marillet, Menomblet, Loge-Fougereuse, La Chapelle-aux-Lys, st Maurice-des-Noues et St Pierre-du-Chemin.
- Et la Commune Nouvelle de Mouilleron-St-Germain, qui est « **mixte** », car couverte par un PLU en vigueur sur la commune déléguée de Mouilleron et qui est soumise au RNU sur la commune déléguée de St Germain.

## 10. Justificatifs de la déclinaison règlementaire

**Objectif du PLUi-H** : en cohérence avec les dernières évolutions législatives (*décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*), l'objectif de ce nouveau document est de passer **d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets**.

L'urbanisme de projet vise à **assouplir la mise en œuvre de projets innovants et exemplaires**. Il appelle en premier lieu un changement de pratiques et nécessite aussi d'adapter, simplifier, clarifier le cadre réglementaire, pour qu'il permette aux acteurs de se concentrer « sur l'essentiel », le devenir des territoires, la qualité et la pérennité des aménagements et la réponse apportée aux attentes des habitants.

Le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie est le fruit d'un **travail collectif**, de **co-construction**, avec élus, acteurs, habitants et bureaux d'études, tout au long des étapes d'élaboration de ce PLUi-H.

La démarche a été celle d'une plus grande part donnée à la **définition des attendus** pour le futur du territoire, à l'expression d'un **projet global et cohérent**, pour lequel **l'intérêt général prime**. La réglementation n'est plus l'unique porte d'entrée du projet, laissant place à un accompagnement projet par projet, « sur-mesure », pour une meilleure réponse aux enjeux du territoire et une meilleure compréhension de ces derniers par les porteurs de projet.

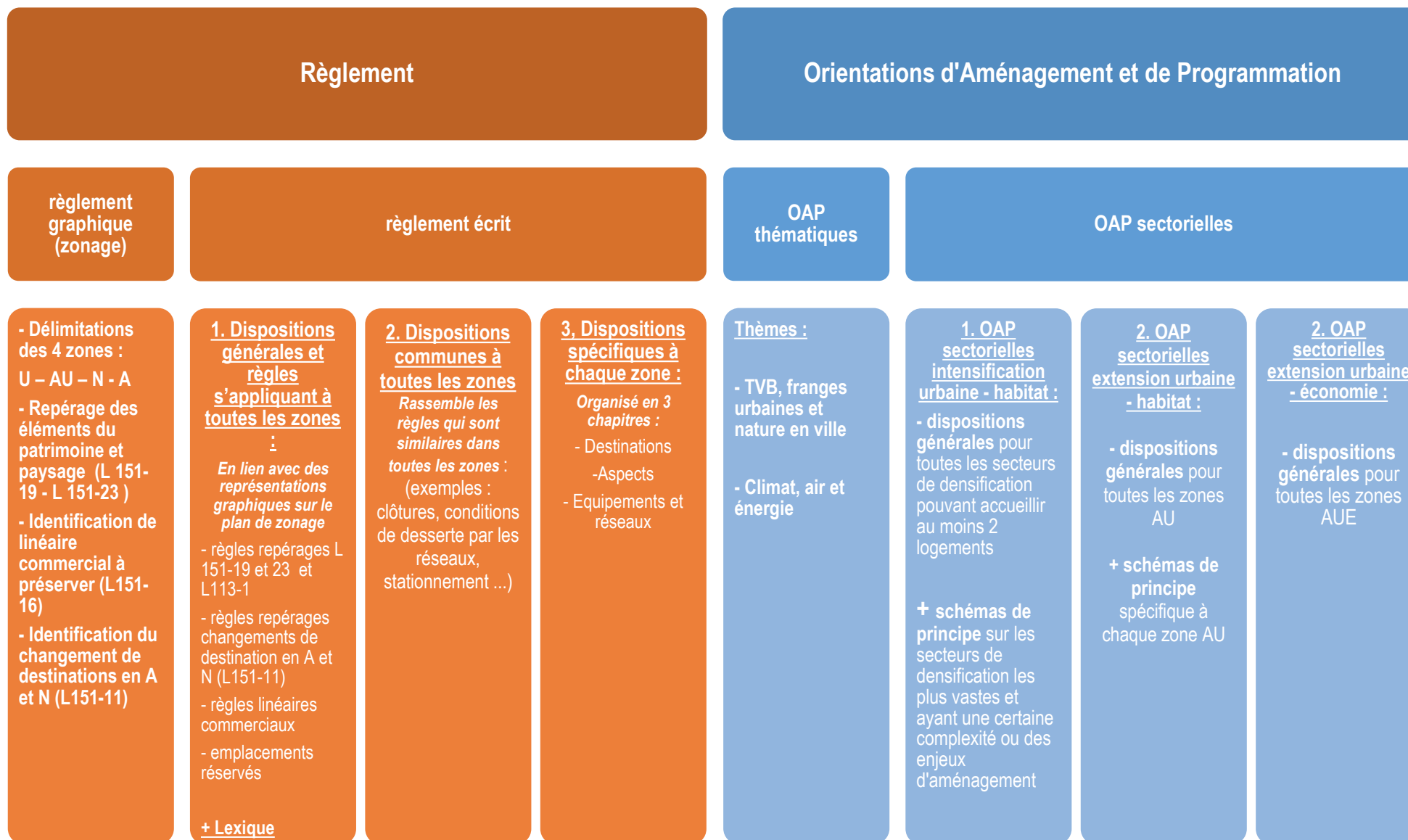
La partie réglementaire du PLUi-H a donc été conçue dans « *un esprit de clarification* ». Ainsi, **seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes**, ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.* »

Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU » *document non daté*.



## 11. Tableau de la structure de la partie réglementaire : « les outils du PLUi-H »

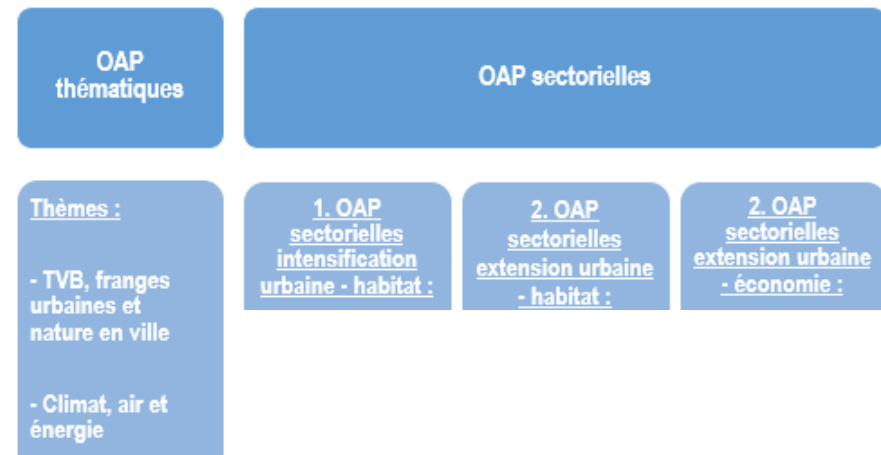
Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre pour le PLUi-H.





## 12. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H

Dans l'idée de s'inscrire dans une démarche d'**urbanisme de projet** plutôt que normatif, le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie met fortement l'accent sur l'outil « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », que ces dernières soient thématiques ou sectorielles.



### **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « TVB, franges urbaines et nature en ville »**

Les objectifs de protections de la trame verte et bleue s'articulent autour de cette OAP « **globale** », qui se décline en différentes sous-thématiques, essentielles pour le territoire et son développement (thématiques prioritaires, ressorties au niveau du PADD), à savoir :

- **La trame verte et bleue :**
  - Les haies
  - Les boisements
  - Les milieux particuliers : affleurements rocheux, coteaux calcaires et landes ligneuses
  - Les vallées alluviales, cours d'eau et fossés
  - Les zones humides
  - Les reconnections
- **Les franges urbaines :**
  - Les zones de non-traitement
  - Les haies
- **La Nature en ville :**
  - Les espaces de nature
  - La perméabilisation des surfaces artificialisées
  - La trame noire
  - La palette végétale

Chacune des thématiques traitées se présente de la manière suivante :

- ▶ **Éléments de compréhension** : outils de sensibilisation, à but purement pédagogique, permettant de mieux comprendre les préconisations ensuite formulées. Il s'agit d'un outil de communication entre le service instructeur et les pétitionnaires. Ces clés de compréhension présentent des constats, définitions, objectifs recherchés ... suivant la thématique abordée.
- ▶ **Recommandations / prescriptions** : cela concerne les préconisations qui s'appliquent sur le territoire, suivant 2 niveaux (recommandations / prescriptions) et suivant la thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection environnementale et paysagère, dans toute sa diversité.

Une majeure partie des éléments de patrimoine naturel et paysager, et notamment ceux les plus sensibles, font déjà l'objet de prescriptions sur le règlement écrit et graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cette OAP TVB a pour objectif de poursuivre la préservation de ces entités pour les éléments moins sensibles et de manière plus souple (rapport de compatibilité et non de conformité) en intégrant également un volet pédagogique.

**Les dispositions de cette OAP sont expliquées plus précisément dans le livret 5 « évaluation environnementale » du dossier de PLUiH.**

### **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « Climat, air et énergie »**

Cette OAP « climat, air et énergie » reprend certaines orientations et actions du PCAET du Pays de la Châtaigneraie, qui peuvent trouver une traduction au sein du PLUiH et en lien avec des autorisations d'urbanisme. Elle s'articule autour de trois orientations principales :

- ▶ Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments
- ▶ Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation
- ▶ Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine



A l'instar de l'OAP TVB, cette OAP « climat, air et énergie » a pour objectif d'encourager de bonnes pratiques lors de l'élaboration de projets, qui peuvent avoir des conséquences en termes de qualité de l'air, de sobriété énergétique et résilience face au réchauffement climatique en intégrant également un volet pédagogique.

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES pour les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent essentiellement des **secteurs en extension zonés en « zones à urbaniser »**.

Ces orientations sectorielles présentent deux niveaux de réglementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- ▶ **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour garantir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant et dans un souci de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbanisations futures selon le respect :
  - Du respect du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à venir
  - De l'optimisation / mutualisation du stationnement
  - De la création d'une certaine qualité urbaine (formes urbaines) et architecturale
  - Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de logements à produire par polarité)
  - De la recherche de continuités des trames vertes et bleues
  - De la topographie
  - De la gestion des eaux pluviales par techniques douces
  - Etc...
  
- ▶ **Dispositions spécifiques par secteur** qui détaillent sur des secteurs définis (sur toutes les zones AU) des principes d'aménagement. Ces schémas dessinés ont été travaillés sur le terrain, lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points suivants :
  - Accès et desserte
  - Végétation et lien avec la trame verte et bleue
  - Patrimoine à valoriser
  - Points de vue et perspectives à valoriser
  - Espaces publics et convivialité
  - Etc...

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES pour les zones d'intensification urbaine à vocation d'habitat

L'objectif de l'OAP sectorielle multisite « intensification urbaine » est d'encadrer l'urbanisation en densification des enveloppes urbaines, qui, comme vu plus haut, représentera à minima 67% du gabarit programmé de nouveaux logements. Cette urbanisation doit respecter les objectifs de densité tout en proposant des opérations cohérentes et harmonieuses par rapport aux sites concernés et leurs abords, par définition déjà urbanisés.

Ces orientations sectorielles pour les zones d'intensification urbaine à vocation d'habitat présentent deux niveaux de réglementation (avec lesquels les futurs projets devront entretenir un rapport de compatibilité). Il s'agit de :

- ▶ **Dispositions générales** qui reprennent des principes ou recommandations écrites, s'appliquant à tous les secteurs concernés, pour garantir une certaine cohérence et des exigences qualitatives entre les projets, dans une recherche de bonne intégration avec le tissu bâti existant et dans un souci de sobriété foncière et de bon fonctionnement urbain. Le but est d'encadrer les urbanisations futures selon le respect :
  - Du respect du maillage et de la continuité des voies et cheminements existants et à venir et leur accompagnement paysager
  - Des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de densité minimale à respecter par secteur de densification et en fonction des polarités SCoT)
  - De l'optimisation / mutualisation des accès et dessertes de ces secteurs
  - D'un encouragement à une diversité de typologie d'habitat et de formes urbaines
  - De la topographie
  - De la gestion des eaux pluviales par techniques douces
  - Etc...
- ▶ **Dispositions spécifiques par secteur** qui détaillent sur des secteurs définis (sur toutes les plus grandes dents creuses) des principes d'aménagement. Ces schémas dessinés ont été travaillés sur le terrain, lors de rencontre avec chacune des communes. Après une analyse du contexte, ces schémas renseignent en général les points suivants :
  - Accès et desserte
  - Végétation et lien avec la trame verte et bleue
  - Patrimoine à valoriser
  - Points de vue et perspectives à valoriser
  - Espaces publics et convivialité
  - Etc...

L'objectif ici est d'amener le porteur de projet à s'intégrer au mieux dans l'environnement du secteur de densification concerné, afin de concevoir un projet respectueux de son environnement.

En effet, au regard de la spécificité des différents gisements et des différentes configurations, cette OAP permet de mieux encadrer une urbanisation qui s'inscrit comme une couture urbaine, une greffe sur l'existant, qui doit rester respectueuse de la forme urbaine environnante. Une étude de contexte du site est donc un préalable incontournable à toute réflexion d'aménagement.

Tableau récapitulatif et de synthèse des secteurs ou zones concernés par des OAP sectorielles

	OAP sectorielles « intensification urbaine »		OAP sectorielles « extension-habitat »		OAP sectorielles « extension-économie »
	Dispositions générales (écrites)	Dispositions spécifiques à chaque secteur (dessinées)	Dispositions générales (écrites)	Dispositions spécifiques à chaque secteur (dessinées)	Dispositions générales (écrites)
<b>Zone U</b> Secteur d'intensification de + de 1300 m <sup>2</sup> au sein d'une commune pôle	X				
<b>Zone U</b> Secteur d'intensification de + de 1600 m <sup>2</sup> au sein d'une commune non-pôle	X				
<b>Zone U</b> Secteur de densification de taille conséquente et présentant une certaine complexité d'aménagement	X	X			
<b>Zone AU</b> extension pour habitat			X	X	
<b>Zone AUE</b> extension pour économie					X

Ces orientations sectorielles permettent ainsi à chaque commune d'obtenir une **certaine cohérence** et des **exigences qualitatives** entre les futures zones d'urbanisation, qu'elles soient pour l'habitat ou l'économie et qu'elles se situent en densification de l'enveloppe urbaine ou en extension, dans une recherche de **bonne intégration** avec le tissu bâti existant. L'ensemble de ces principes (écrits ou dessinés) reste général dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur. Le but est d'encadrer les urbanisations à venir suivant des critères qualitatifs et adaptés au contexte.

## CONCLUSION

L'OAP TVB, Climat, air, énergie a pour but de protéger le patrimoine environnemental et végétal et aussi d'encadrer le développement des énergies renouvelables. Les OAP concernant les haies, les arbres isolés, les boisements, mares et points d'eau ont une incidence positive tout particulièrement sur le milieu naturel et notamment sur la trame verte et bleue. En effet, le maillage bocager fait partie des particularités faisant l'identité du territoire et l'ensemble des éléments végétaux ont des fonctionnalités allant au-delà du simple aspect paysager. C'est pourquoi cette OAP est un outil important pour le territoire. La protection du patrimoine naturel aura des incidences bénéfiques pour les habitats naturels, la faune et la flore et donc par conséquent, sur la trame verte et bleue.

L'incidence sera également positive pour l'environnement en permettant une meilleure gestion des eaux pluviales (meilleure infiltration, réduction de la vitesse de ruissellement, ...). La ressource en bois fournie par les haies pourra être mise à profit pour le développement des énergies renouvelables.

Le maillage bocager et les éléments végétaux permettent aussi aux habitants de bénéficier d'une meilleure qualité de vie puisque les haies, en réduisant le ruissellement des eaux pluviales, réduisent le risque inondations mais servent aussi de barrière naturelle qui permet la réduction des nuisances.

Dans l'ensemble, le patrimoine végétal participe à maintenir un cadre de vie agréable à vivre.

L' OAP « intensification urbaine à vocation d'habitat » visent à donner aux bourgs les moyens de conserver voire de reconstruire une dynamique antérieure, en favorisant la présence de la population en cœur de ville (optimisation de l'urbanisation dans les gisements fonciers), en maintenant le commerce et les services de proximité, en créant le cœur de bourg ou de ville « désirable » et attractif auquel la population se sentira appartenir.

Les OAP sectorielles organisent les grandes zones d'urbanisation à venir, leur particularité secteur par secteur sera abordée dans le chapitre relatif aux zones AU et AUE.

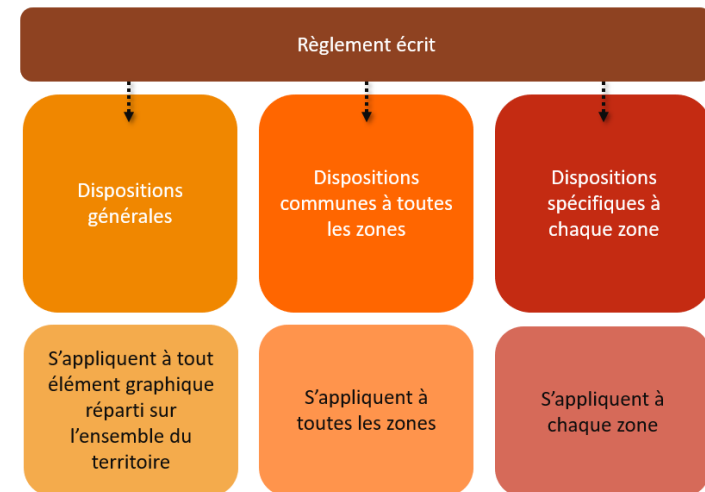
**A noter** : les OAP sectorielles concernant les zones d'extension urbaine à vocation d'économie ou d'habitat présentent des échanciers prévisionnels d'ouverture à l'urbanisation.

### 13. La structure du règlement écrit du PLUi-H

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de 1 à 3. Ces trois titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

- Titre 1- dispositions **générales**
- Titre 2- dispositions **communes** à toutes les zones
- Titre 3 - dispositions **spécifiques** à chaque zone

#### L'organisation des dispositions générales et communes



## LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

### ► Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Cet outil répond à un objectif de protection d'ordre culturel, historique ou architectural.

Il permet d'identifier au règlement graphique les éléments de patrimoine bâti, des sites bâtis, des espaces publics et autres secteurs remarquables et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils **constituent un complément aux régimes de protections nationales** existantes présentes également sur le territoire : site inscrit, site classé, Site Patrimonial Remarquable (SPR), monuments historiques qui constituent des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du PLUiH. Pour cette raison, les communes concernées par ces protections plus fortes peuvent ne présenter que peu d'éléments protégés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce sujet également, il est à noter que cinq communes ont mené, en parallèle de l'élaboration du PLUiH, une démarche de Périmètre délimité des Abords (PDA), pour revoir le rayon arbitraire de 500m aux abords de leurs Monuments Historiques. Cela concerne les communes de : Bazoges-en-Pareds, La Châtaigneraie, Menomblet, Mouilleron-St-Germain et St Pierre du Chemin. Le dossier de PDA sera mis en enquête publique en parallèle du dossier de PLUiH.

### La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUi-HH.

Sur la base du diagnostic et plus précisément de l'inventaire du patrimoine réalisé au sein de chaque commune, le PLUiH identifie et localise le patrimoine bâti selon des critères retenus en concertation avec les élus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protégés au regard **critères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire**. Pour certaines communes ayant déjà réalisé cet inventaire dans le cadre de leur précédent PLU, il a s'agit d'une actualisation et d'un enrichissement de ce repérage existant.

### Cinq typologies de patrimoine bâtis sont à protéger pour leur caractère remarquable :

#### ► Les éléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis sont des éléments de patrimoine de taille réduite et qui ne génère généralement pas de surface de plancher. Il peut s'agir de puits, lavoirs, fontaines, fours, murs ou murets en pierre, calvaires, patrimoine ferroviaire ...).

#### ► Les immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel. Certaines bâtisses ou logis de caractère sont concernés, mais cela peut aussi concerner des immeubles aux typologies particulières (exemple : maison de garde-barrière). Ainsi, chaque commune a fait le choix des éléments les plus qualitatifs au sein de son patrimoine architectural. Ces éléments se situent aussi bien dans les cœurs de bourg que dans les hameaux isolés.



► **Les sites bâtis remarquables**

Les sites bâtis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petit patrimoine et/ou également des jardins d'agrément ou parcs. Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont indissociables les uns des autres et qui présentent une harmonie d'ensemble, qu'il convient de préserver de manière globale.

► **Les espaces publics remarquables**

Les espaces publics remarquables sont des espaces publics ou privés communs qui présentent un intérêt urbain et/ou paysager. Cet intérêt s'apprécie au regard de l'espace public mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agir de venelles, passages , .....

► **Les éléments de paysage et de continuités identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :**

Les dispositions de ces éléments (critères de délimitation et règle associée au niveau du règlement écrit) sont expliquées plus précisément dans le **livret 5 « évaluation environnementale » du dossier de PLUiH**. Ces éléments de paysage et de continuités sont les suivants :

► **Les zones humides**

L'état des connaissances des zones humides sur l'intercommunalité est globalement très bon. Des **inventaires de zones humides** ont été menés par différents bureaux d'études, sur l'ensemble des communes du Pays de la Châtaigneraie. Ils ont été **validés par la Commission locale de l'Eau (CLE)** des SAGE.

Afin de tenir compte de l'ensemble des orientations édictées par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE, toutes les zones humides délimitées lors de ces inventaires ont été protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

► **Les arbres remarquables**

Les arbres isolés présentent un intérêt paysager majeur en participant à la qualité du cadre de vie, en marquant le paysage et en portant des valeurs historiques et écologiques. Leur repérage a pour objectif de préserver les sujets les plus remarquables, qui viennent animer le paysage de bocage, ou les cœurs de bourg. Le repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrain par la paysagiste, mais aussi par la connaissance des élus de leur patrimoine arboré.

► **Les alignements d'arbres**

Les alignements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en conduisant notre regard, amenant ainsi la valorisation de belles perspectives. Ils permettent aussi de créer une ambiance particulière, parfois associée à des chemins ou allées anciennes. Le repérage a été réalisé grâce au croisement entre photographies aériennes et prospections terrain par la paysagiste, mais aussi par la connaissance des élus de leur patrimoine arboré.

### ► Les haies

Les haies sont repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur repérage se base sur le référentiel bocager des Pays de la Loire (2021), complété de visites de terrain de la paysagiste et d'analyses sur vues aériennes, ainsi que du retour des communes.

Les haies présentent un intérêt paysager majeur en créant, grâce à leurs différentes formes, des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Elles sont aussi un repère identitaire fort dans un territoire de bocage, qui tend à être mis à mal. Ce repérage des haies permet aussi de repérer et de protéger des linéaires de haies issus de campagnes récentes de replantation lancées par les communes. Les haies peuvent aussi permettre l'intégration paysagère d'éléments bâtis. Par la préservation des haies, l'objectif est aussi de limiter l'érosion des sols, améliorer la qualité de l'eau et qui réguler le régime hydrique des eaux.

### ► Les chemins creux

Les chemins creux constituent un élément patrimonial remarquable du bocage. En effet, ces chemins, souvent situés entre deux talus sont entourés de haies bocagères. Ils représentent les voies traditionnelles de circulation dans les paysages de bocage. Ils permettaient autrefois de relier les parcelles agricoles aux villages, hameaux et fermes. Ils ont également une valeur historique et symbolique puisqu'ils ont joué un rôle de protection pour les chouans, les soldats et la population lors de la seconde Guerre Mondiale. Ils permettent aujourd'hui encore d'offrir une déambulation à travers le bocage, de manière ombragée et insolite, tant recherchée par les randonneurs. Pour toutes ces raisons (paysagère, environnementale, sociale, historique ...) leur préservation était un enjeu majeur pour les élus du Pays de la Châtaigneraie.



*Très joli chemin passant au cœur de taillis de châtaigniers  
- Ouest de la Brierie, Thouarsais-Bouildroux*

### ► Les boisements

Les boisements constituent un motif végétal important sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie, qui se situe au Nord de la forêt de Mervent-Vouvant. Ces boisements sont de taille variable (murziat, bosquet, boisement, taillis) et se disséminent ça et là sur le territoire. Il est important de les préserver en tant qu'élément constitutif de la trame verte et bleue.

### ► Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme ne concernent que les bâtiments remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (A ou N).
- que la nouvelle destination ou sous-destination soit compatible et avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- que l'aspect extérieur d'origine (matériaux, volume, architecture) soit conservé ou restitué en suivant les règles de protection concernant les immeubles remarquables, au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme énoncées dans les dispositions générales ;
- qu'il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité.

L'objectif de cette disposition est de **favoriser la préservation du patrimoine bâti agricole** (les bâtiments repérés sur le plan de zones concernent effectivement essentiellement des granges agricoles) qui sont une composante de l'identité du territoire, tout en veillant au maintien de l'activité agricole : les changements de destination ne sont donc possibles que s'ils n'apportent pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Autrement dit, aucun changement de destination ne pourra être autorisé si l'activité agricole est encore en place dans le bâtiment concerné ou à proximité du bâtiment.

### ► Les linéaires commerciaux

Le règlement graphique identifie des **linéaires commerciaux** à protéger au titre du L 151-16 du Code de l'Urbanisme, dans le cœur de certaines communes dont le linéaire est relativement dense et pourrait s'avérer menacé, à savoir : Bazoges-en-Pareds et La Châtaigneraie. Ce travail fait également le lien avec le dispositif « Petite Ville de Demain », avec pour objectif la revitalisation des centres-bourgs, notamment sur le levier commercial. Ainsi, les linéaires proposés ont été travaillés et adaptés pour être en cohérence avec cette démarche de revitalisation engagée dans les communes du territoire, et plus particulièrement, la Châtaigneraie.

Cet outil permet d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale actuelle.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans un tableau au niveau du règlement écrit.

### ► Les emplacements réservés du projet de PLUi-H

Le projet de PLUiH du Pays de la Châtaigneraie a délimité une petite soixantaine d'emplacements réservés.

Les **emplacements réservés** définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont (*en italique, pour rappel, les éléments issus du Code de l'urbanisme*) :

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

=> Le projet de PLUi-H comporte plusieurs sites à cet effet, ils concernent pour beaucoup des créations ou continuités de liaisons douces pour la mise en oeuvre de projets à l'échelle de l'intercommunalité. Ceci s'inscrit dans la stratégie définie par le PADD de développer les modes de déplacements doux comme alternative à la voiture et comme support de découverte du territoire. Certains élargissement de voirie ou aménagements de carrefours sont également prévus, ils permettent de faciliter les flux et ainsi d'améliorer la sécurité routière des espaces les plus contraints.

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

=> Les collectivités utilisent cet outil pour préparer l'extension d'équipements existants, voire l'implantation de nouveaux équipements, pour lesquels aucune maîtrise foncière n'est à ce jour assurée. Les objectifs de développement démographique vont en effet accroître les besoins des collectivités en matière d'équipements et de services. Il convient donc d'anticiper ces demandes en organisant spatialement l'évolution de l'offre en équipement.

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

=> Le PLUiH ne délimite pas spécifiquement d'emplacements réservés pour la création d'espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques. EN effet, les espaces concernés et identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue ont soit été protégés par un zonage N ou Np, soit par une prescription au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, soit ce sont des espaces dont les communes ou l'intercommunalité ont déjà la maîtrise foncière, donc inappropriés pour l'instauration d'un emplacement réservé.

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

=> Un site a été identifié comme destiné à recevoir un programme de logements sociaux sur la commune de St Maurice-le-Girard. Pour le reste des objectifs de production de logements sociaux, des projets spécifiques ont été identifiés dans le cadre du travail sur le volet habitat (**voir le résultat de ce travail en annexe 1 du POA habitat, dans la chemise 8 du dossier de PLUiH**).

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

=> Aucun besoin et donc aucun espace de ce type n'a été identifié sur le territoire.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

=> Le territoire n'est pas concerné par cette problématique.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Voici, ci-dessous, le tableau justificatif des emplacements réservés, commune par commune :

Commune	Numéro ER	Motif	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )	Explication et contexte
ANTIGNY	1	Mise en valeur du bourg (liaisons, aménagement paysager)	Commune	2543	Les ER de la commune d'Antigny se concentrent dans le bourg et répondent au projet global de requalification et revalorisation du cœur de bourg (avec l'instauration de liaisons douces, aménagements paysagers ...).
	2	Parking et liaison douce vers école	Commune	1531	
	3	Mise en valeur du bourg (liaison douce, aménagement paysager)	Commune	4929	
BAZOGES-EN-PAREDS	4	Chapelle de la Giraudière, aménagement et entretien des abords, liaison douce	Commune	350	Outre des besoins d'accès ou de prolongement de liaisons douces, les ER de la commune de Bazoges-en-Pareds sont destinés à l'aménagement du site de la Chapelle de la

	5	Liaison entre deux voies communales	Commune	513	Giraudière (site patrimonial) et à l'implantation d'un équipement d'intérêt public (médico-social) dans le cœur de bourg.
	6	Création voie accès	Commune	246	
	7	Extension école	Commune	2409	
	8	Liaison douce	Commune	380	
	9	Liaison douce	Commune	329	
	10	Equipement médico-social d'intérêt public	Commune	8185	
	11	Accès zone habitat	Commune	1461	
TERVAL - Breuil-Barret	12	Accès zone	Commune	532	Les ER de la commune déléguée de Breuil-Barret étaient, pour la plupart, déjà présents sur le document d'urbanisme en vigueur. Ils sont destinés à la création de liaisons douces, de manière à compléter le maillage déjà existant dans le cœur de bourg. Mais certains sont aussi dédiés à la gestion de l'eau et de l'assainissement (bassin d'orage, lagunage). L'ER 12, quant à lui, permet l'aménagement de l'accès vers la zone AU.
	13	Bassin d'orage	Commune	5378	
	14	Aménagement et sécurisation carrefour	Commune	826	
	15	Lagunage	Commune	11312	
	16	Liaison douce	Commune	65	
	17	Liaison douce	Commune	161	
LA CHATAIGNERAIE	18	Equipement communal	Commune	6883	Sur le bourg de la Châtaigneraie, à l'exception de l'ER18 (destiné à un équipement communal), les autres ER sont essentiellement destinées à l'aménagement et à la sécurisation de voies.
	19	Elargissement carrefour et sécurisation	Département	15158	
	20	Elargissement voirie, élargissement carrefour	Commune	1386	
	21	Elargissement voie	Commune	1244	
	22	Aménagement voie	Commune	12347	
CHEFFOIS	23	Extension cimetière	Commune	1550	L'ER 23 est destiné aux besoins d'extension du cimetière.
LOGE-FOUGEREUSE	24	Création d'un accès	Commune	178	L'ER 24 a été créé en lien avec la desserte de la zone AU et l'accessibilité maintenue vers la parcelle agricole située au sud pour éviter son enclavement.

MENOMBLET	25	Parking et espace jeux pour enfants	Commune	1520	Sur Menomblet, les ER se concentrent dans le cœur de bourg et sont destinés à l'aménagement, la valorisation et l'amélioration de l'accessibilité de ce cœur de bourg, dans une démarche globale, déjà engagée de longue date par la commune. L'ER 25 est quant à lui destiné à la création d'un parking et un espace de jeux pour enfant.
	26	Aménagement du bourg et abords de l'école	Commune	999	
	27	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	93	
	28	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	112	
	29	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	243	
	30	Aménagement et accessibilité coeur de bourg et sécurisation carrefour	Commune	1893	
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	31	Liaison douce vers complexe sportif	Commune	1925	Les emplacements réservés sont essentiellement dédiés aux besoins d'extension des équipements publics et de la valorisation du site du musée, ainsi que la poursuite du maillage de liaisons douces sur la commune. La plupart de ces ER étaient déjà présents au niveau du PLU communal en vigueur.
	32	Agrandissement camping ou équipements sportifs	Commune	13881	
	33	Liaison douce entre les bourgs de Mouilleron et de St Germain	Commune	403	
	34	Liaison douce entre la RD et le bourg	Commune	191	
	35	Extension des équipements publics	Commune	641	
	36	Extension des équipements publics	Commune	548	
	37	Liaison douce entre les logements pour personnes âgées et le bourg	Commune	774	
	38	Parking musée et aménagement grange	Commune	2150	

SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	39	Valorisation cœur de bourg, création de liaison douce, extension bâtiments communaux	Commune	2719	Situé à l'arrière du bâtiment de la mairie et des ateliers communaux, l'ER 39 est destiné à l'extension des bâtiments communaux et à l'aménagement de leurs abords dans le cadre de la valorisation du bourg.
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	40	Liaison douce	Commune	3798	Sur la commune de Saint-Maurice-le-Girard, les emplacements réservés se répartissent entre le cœur de bourg (pour la reconversion de friche, opération de logement social, sécurisation de carrefour, extension d'équipements publics (école, MARPA) ou liaisons douces ... ) et les zones naturelles et agricoles pour le développement des chemins doux (chemins de randonnée, en lien étroit avec la préservation des haies du maillage bocager). La plupart de ces ER étaient déjà présents au niveau du PLU communal en vigueur.
	41	Liaison douce	Commune	694	
	42	Liaison douce	Commune	94	
	43	Liaison douce	Commune	1718	
	44	Liaison douce et projet raccordement assainissement collectif	Commune	882	
	45	Sécurité virage	Commune	40	
	46	Liaison douce	Commune	4924	
	47	Logements sociaux	Commune	1805	
	48	Reconversion friche	Commune	709	
	49	Liaison douce	Commune	552	
	50	Parking et ou extension école	Commune	405	
	51	Aménagement pour entrée Mairie	Commune	352	
	52	Liaison douce	Commune	94	
	53	Liaison douce	Commune	160	
	54	Extension MARPA	Commune	651	
55	Liaison douce	Commune	633		

TERVAL - La Tardière	56	Liaison douce	Commune	1473	L'ER 56 est destiné à la création d'une liaison douce qui longe la frange Est de la zone AU et permet de poursuivre un chemin existant qui mène jusqu'au cœur de bourg de la commune déléguée de la Tardière. Ce chemin est accompagné d'une haie existante protégée au titre de l'article L151-23 du CU. L'OAP de la zone AU qui jouxte cet emplacement réservé indique l'obligatoire de concevoir le nouveau quartier en créant des connexions piétonnes vers cette future liaison douce.
----------------------	----	---------------	---------	------	---

► **Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, les zones de carrière**

Repérée sur le règlement graphique au titre de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme, cette zone peut accueillir les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à l'activité de carrière. Cela concene un site sur la commune d'Antigny (site existant). Cette identification permet au site de pouvoir continuer son activité et de la conforter en construisant d'éventuelles nouvelles infrastructures dédiées si celles-ci s'avèrent nécessaires.

► **Les zones inondables (Plan de prévention du risque inondation)**

Les zones inondables correspondent aux PPRI Lay Amont et Vendée. Ces dernières ont été reportés sur le plan de zonage et sont soumises à des règles particulières relayées au niveau des **règlements respectifs de ces deux PPRI (servitude d'utilité publique)**, joint en annexe du règlement écrit. Les règlements de PPRI se substituent au règlement écrit du PLUiH sur les secteurs concernés.

Ces règles visent à assurer la sécurité des personnes et le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. Ces règlements distinguent des zones rouges (plus exposées au risque) et des zones bleues (moins exposées au risque) avec une gradation des règles de constructibilité ou d'inconstructibilité.



a) *Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit*

Dans un souci de simplification réglementaire et pour éviter « d'alourdir » le règlement écrit, il a été fait le choix de basculer dans cette partie, les règles qui s'appliquent de manière indifférenciée, sur chacune des zones du PLUiH.

Cela concerne les règles et les objectifs suivants :

**ARTICLE 1 : Les implantations :**

Permettre une certaine souplesse d'implantation des nouvelles constructions, afin de favoriser :

- « L'urbanisme de projet » (s'adapter au cas par cas, suivant les projets et leur contexte)
- La densification et l'optimisation foncière (BIMBY, mitoyenneté, adaptation des constructions à du parcellaire parfois complexe en secteur de densification)
- L'architecture bioclimatique en permettant des implantations favorables à l'ensoleillement notamment

**ARTICLE 2 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale :**

Encadrer les constructions nouvelles en exigeant la qualité architecturale, une insertion dans l'environnement et une démolition encadrée. Pour la rénovation il est attendu de respecter les caractéristiques architecturales de la construction et la forme urbaine environnante. Ces règles volontairement ouvertes ne doivent pas empêcher la réalisation de projet d'expression contemporaine de qualité.

**ARTICLE 3 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :**

Permettre la mise en œuvre des équipements énergétiques en portant une attention particulière sur leur intégration dans leur environnement.

**ARTICLE 4 : Clôtures :**

Encadrer l'aspect et la composition des clôtures afin de préserver l'intimité mais également d'harmoniser et de rendre attractif l'espace public, de renforcer la trame verte et la nature en ville. Rechercher une harmonie dans la gestion des clôtures, afin de rendre plus qualitatif la perception de l'espace public. Protéger le patrimoine des murs anciens en exigeant leur conservation tout en permettant leur rénovation. Les clôtures végétales sont obligatoires en limite avec des zones N ou A et le maintien des arbres, bosquets, haies existants sur ces limites est aussi encouragé.

**ARTICLE 5 : Espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :**

Concevoir les espaces libres (notamment les aires de stationnement) avec des exigences en matière de plantation (*Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement*) ainsi que de limitation de l'imperméabilisation des sols.

**ARTICLE 6 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Encadrer la création de voies dont le gabarit est compatible avec celui du projet, et avec les exigences logistiques et de sécurité des personnes et des biens.

**ARTICLE 7 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux :**

Assurer la sécurité sanitaire et celle des personnes par le biais d'obligation de gestion des eaux usées et pluviales. Assurer l'accès aux réseaux, notamment de télécommunication.

**ARTICLE 8 : Stationnement :**

Adapter les exigences de stationnement en fonction et au plus près des besoins des projets afin d'éviter la surenchère de zone de stationnement et d'espaces imperméabilisés, l'étalement urbain. Favoriser la mutualisation de ces zones et limiter au maximum l'imperméabilisation de ces aires de stationnement (objectif de lutte contre la chaleur urbaine notamment).

***b) Les dispositions spécifiques à chaque zone***

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire intercommunal, le titre III du règlement écrit régit les différentes zones qui sont reportées sur le document graphique du PLUiH et se décline en trois parties :

**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

Destinations autorisées et sous-destinations autorisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destinations susvisées

Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières (s'il y en a)

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Règles volumétriques et d'implantation (hauteur, distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions, emprise au sol et surface de plancher des constructions)

Afin de faciliter la lecture, les titres de la section 3 ainsi que ceux de certains articles sont mentionnés mais non renseignés puisque ces règles sont prises en compte dans les dispositions communes.

Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par l'ambition des élus d'assurer le bon fonctionnement équilibré de leur territoire.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Se reporter aux dispositions communes du règlement.

**14. Le règlement graphique du PLUi-H, zone par zone****► Les zones urbaines**

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		L'ensemble des enveloppes urbaines des bourgs et des villages densifiables (suivant critères définis et justifiés dans le rapport de présentation) du territoire	Mixte (dominante habitat)	<p>Restructurer les espaces urbanisés et permettre leur densification.</p> <p>Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain.</p> <p>Favoriser la mixité sociale dans l'habitat</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg (lien avec le dispositif « Petites villes de demain » pour les communes de la Châtaigneraie et de Mouilleron-St-Germain).</p> <p>Densification encouragée par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit.</p>	<p>La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Même si certaines zones pavillonnaires périphériques restent peu denses comparées aux centralités, l'objectif réglementaire ici est de permettre la densification de ces espaces. Aucune distinction entre ces formes urbaines n'a été faite dans l'objectif de permettre aux espaces peu denses de se densifier à l'image des centralités.</p> <p>A l'exception de certaines zones monofonctionnelles significatives d'équipements publics, les équipements publics répartis dans les bourgs sont également intégrés dans la zone U « mixte », pour rester dans l'esprit de créer une zone « intégratrice » et multifonctionnelle, qui englobe les ingrédients de la centralité, garants de la vitalité des bourgs ruraux.</p>

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
	UI	Les secteurs dédiés exclusivement aux équipements publics (équipements sportifs, centre hospitalier et pôle santé de la Châtaigneraie, piscine, cimetières, Domaine St Sauveur à Mouilleron-St-Germain (équipement communautaire) ...).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principales zones dédiées aux équipements publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants.	Le règlement est globalement identique à la zone U (pour favoriser l'urbanisme de projet), mais les sous-destinations autorisées se limitent à celles de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour maintenir la monofonctionnalité ou la spécialisation de ces espaces.
UE		Les zones d'activités existantes	Commerces et activités de services  Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.  Garder la diversité d'activités existantes au sein de ces zones existantes (commerce, restauration, hôtellerie ...).	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques.  Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	La zone UE prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou faisant l'objet de permis d'aménager acceptés ou d'emprises occupées par des activités en place. Ces zones UE (comme vu précédemment) offrent encore pas mal de réserves foncières (environ 36 hectares) permettant d'optimiser le foncier au sein de ces zones.

Voir le détail des incidences des zones urbaines et à urbaniser, qui est expliqué précisément dans le livret 5 « évaluation environnementale » du dossier de PLUIH.

► Les zones À Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité des bourgs à vocation d'habitat	Mixte (à dominante habitat)	<p>Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines et des typologies de logements variées.</p> <p>Structurer et optimiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant, permettre une couture avec l'enveloppe urbaine.</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par la possibilité d'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Mixité des destinations et sous-destinations</p> <p>Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique)</p> <p>Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume</p>	<p>Les secteurs AU situés en extension se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs.</p> <p>Ces secteurs sont réglementés également par des OAP sectorielles avec schéma de principe qui fixent entre autres des objectifs de densités et de plantations, d'accès minimum à prévoir et d'intégration dans son environnement.</p> <p>Les OAP des zones AU ont toutes été conçues, sur le terrain, en présence des élus communaux et du bureau d'études.</p>
AUE		Les zones d'extension des zones d'activités existantes	Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques.	<p>La zone AUE se situe majoritairement en continuité des enveloppes urbaines des zones d'activités existantes, mais aussi ponctuellement sur la création de petites zones artisanales pour répondre à la volonté intercommunale de recherche d'un certain équilibre économique sur le territoire et de maillage d'artisans locaux.</p> <p>Les zones AUE doivent répondre à des dispositions écrites au sein des OAP sectorielles multisites à vocation économique, avec un échéancier informatif d'urbanisation de ces zones.</p> <p>Ces secteurs sont également réglementés par des OAP sectorielles.</p>

► **Les zones Agricoles**

Zones	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A	<p>Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles).</p> <p>Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrées à la zone agricole.</p>	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<p>Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.</p> <p>Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux sièges.</p> <p>Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole</p>	<p>Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions)</p> <p>Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...)</p>	<p>Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p>Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « <i>mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier</i> »).</p>

Voir le détail des incidences des zones agricoles, qui est expliqué précisément dans le livret 5 « évaluation environnementale » du dossier de PLUiH.

► **Les zones Naturelles**

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		La zone N comprend le périmètre des sites inscrits, les principaux massifs boisés, les parcs et coulées vertes en milieu urbain, tout autre espace à dominante naturelle (friches, prairies...), ainsi que les anciennes voies de chemin de fer (car enjeux paysagers forts).	Agricole et forestière pour la destination dominante  Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition	Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables.  Préserver les espaces et composantes typiques du paysage de bocage.  Préserver les points de vue paysagers.  Valoriser des corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue.	Éviter le mitage agricole en n'autorisant pas de nouvelles constructions agricoles, mais permettre les extensions mesurées.  Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol restreinte...)	La zone N permet l'extension des bâtiments agricoles existants au sein de la zone, afin de tenir compte de la spécificité du bocage vendéen, à savoir : le lien étroit entretenu historiquement entre la pratique agricole et la qualité paysagère.  Même si le zonage a été ajusté de manière à favoriser les bâtiments agricoles en zone A, il se peut que, pour des raisons d'ordre paysagère ou environnementale, <u>certaines sièges agricoles ou bâtiments agricoles soient volontairement restés localisés en zone N</u> . Le fait que la règle de la zone N permette l'extension des bâtiments existants, cela ne vient pas mettre à mal la pérennité des activités concernées, donc l'impact sur l'activité agricole est minime voire inexistant.  Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.  Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « <i>mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier</i> »).
	Np	Zones où les enjeux environnementaux sont les plus forts  Y sont donc compris les périmètres des ZNIEFF de type 1 (protection de la	Equipements d'intérêt collectifs pour la destination dominante, sous condition	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité.  Préserver la qualité de la ressource en eau	Y interdire les nouvelles constructions à l'exception des locaux techniques des administrations publiques et assimilés à hauteur de 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	A priori, aucun siège agricole ni bâtiment n'est localisé en secteur Np car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est inexistant.  Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée

		richesse écologique), les sites classés (site du Moulin de la Garde), les zones à risque d'inondation (PPRI et zones concernées par les inondations par rupture de barrage), les abords des cours d'eau et fonds de thalweg (comprenant les boisements et zones humides rivulaires), les coteaux calcaires, affleurements rocheux et landes ligneuses.		superficielle mais aussi souterraine.  Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation).	Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer la biodiversité déjà en place	(fiche action 13 « mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).
NC		Les deux secteurs identifiés pour l'accueil, sur des sites existants, d'activités à vocation commerciales et de services (ateliers culinaires et école de cirque)	Commerces et activités de service	Assurer la pérennité des activités en place et permettre le développement de projets de manière maîtrisée	Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NE		Les espaces diffus à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat)	Activités économiques	Assurer la pérennité des activités en place	Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NER		Le secteur de projet d'implantation d'éoliennes	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Encadrer le développement des énergies renouvelables en ciblant les lieux d'implantation d'éoliennes (projet validé)	Aucune construction autorisée à l'exception des éoliennes et des locaux techniques associés	Projet en cours sur la commune de Loge-Fougereuse  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NG		secteurs identifiés, avec création de gîte, projets généralement accompagnés d'une démarche de valorisation	Habitat – logement (gîte) en destination principale	Répondre au besoin identifié d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des	Permettre la reconversion et réhabilitation de patrimoine bâti ancien pour lui offrir une « seconde vie » par le biais de la création d'une activité de gîte	Trois secteurs identifiés sur le territoire intercommunal.  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL



		de biens patrimoniaux anciens.	Hébergement touristique et hôtelier en destination secondaire	hébergements au plus près de la nature et du patrimoine local, pour les amoureux de la vieille pierre et des paysages de bocage.	ou d'hébergement (démarche de tourisme vert)	
NL		Les espaces diffus à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la pérennité des équipements en place ainsi qu'un développement maîtrisé de certains petits équipements jugés comme ayant un intérêt collectif.	Permettre l'implantation de petits équipements ou la pérennité de certains existants que ne peuvent prendre place qu'au sein d'une zone à dominante naturelle.	Un seul secteur identifié sur la Tardière pour permettre d'améliorer l'accueil des promeneurs (préau).  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NS		Les secteurs accueillant des équipements d'hébergement et d'action sociale (EHPAD, Maison de retraite, CAT...)	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.  Hébergement	Permettre le développement de structures à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique en zone naturelle ou agricole.  Pouvoir accueillir des populations nécessitant des soins ou un suivi particulier.	Permettre la pérennité des structures en place en maîtrisant leur développement	Un seul secteur identifié sur Thouarsais-Bouldroux (CAT, Foyer de vie, maison de retraite)  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NT		Les secteurs accueillant des activités d'hébergement touristique, en lien avec la nature (campings, ...)	Hébergement touristique et hôtelier	Répondre au besoin identifié d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du bocage.	Y autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'hébergement ou à la création ponctuelle de projets bien délimités et précis.  Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

Voir le détail des incidences des zones naturelles et STECAL, qui est expliqué précisément dans le livret 5 « évaluation environnementale » du dossier de PLUiH.

## 15. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire

Ce tableau vise à rendre compte de la façon dont le corpus règlementaire du PLUiH relaie bien toutes les orientations du PADD. Il est à préciser qu'en complément des OAP et des règlements écrits et graphiques, les servitudes d'utilité publique apportent également un cadrage non négligeable. Celles-ci ne sont pas considérées comme appartenant au corpus règlementaire, mais à des fins de bonne compréhension, lorsque la servitude est importante au regard des enjeux du territoire et des orientations mentionnées, elle est rappelée dans la colonne « Règlement/Écrit »

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
<b>Axe 1 Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire</b>			
<b>A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire</b>			
<b>Révéler l'utilité du bocage, mais aussi la beauté de ce paysage</b>	L'OAP thématique TVB joue un rôle de pédagogie autour des éléments paysagers et environnementaux structurants du Bocage (prise de conscience de leur importance et de leur fonction au sein du bocage). Elle est garante de la qualité paysagère du territoire, dans toutes ses composantes.	Identification des éléments paysagers et bâtis protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un paysage de bocage, à la fois beau du point de vue paysager, mais aussi maintenu dans ses fonctionnalités écologiques.
<b>Protéger les espaces constitutifs de la trame verte et bleue</b>	L'OAP thématique TVB garante de la qualité paysagère du territoire, dans toutes ses composantes.	Zonage N et Np.  Identification des éléments paysagers et bâtis protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Afin de préserver les milieux naturels les plus « riches », le règlement du secteur Np impose globalement l'inconstructibilité, à l'exception de certains équipements publics sous conditions.  Les zones N permettent l'évolution des constructions existantes, de manière encadrée et dans le respect du milieu environnement (notamment en portant une attention particulière à l'intégration paysagère).  Les règles de protection des éléments paysagers et bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un paysage de bocage, à la fois beau du point de

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
			vue paysager, mais aussi maintenu dans ses fonctionnalités écologiques.
<b>Reconfigurer le maillage bocager en préservant la fonctionnalité des haies et favoriser la gestion durable des forêts.</b>	<p>L'OAP thématique TVB garante de la qualité paysagère du territoire, dans toutes ses composantes.</p> <p>Les OAP sectorielles pour les zones d'extension à vocation d'habitat imposent des linéaires de haies à planter au niveau des franges urbaines des zones AU.</p>	<p>Identification des haies, en tenant compte de leur rôle paysager, mais aussi des services qu'elles rendent au milieu (rôle hydrographique notamment) au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Identification des boisements, en tenant compte des Plans de gestion existants et de manière à favoriser leur exploitation durable.</p>	Les règles de protection des éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver le maillage bocager et plus particulièrement les haies et les boisements répartis sur l'ensemble du territoire.
<b>Regagner l'enjeu de la qualité des eaux et des sols</b>	Les dispositions générales des OAP sectorielles insistent sur la qualité des aménagements et notamment sur la limitation de l'imperméabilisation des sols ou le type de revêtement à privilégier, dans un but d'éviter la sur-pollution des eaux et des sols.	Prise en compte des zones de protection des périmètres de captage, dans le choix des zones à urbaniser.	Règlement visant à la préservation de la qualité de l'eau
<b>Préserver les motifs paysagers caractéristiques d'un pays de bocage et préserver la qualité des perceptions visuelles</b>	<p>L'OAP thématique TVB garante de la qualité paysagère du territoire, dans toutes ses composantes.</p> <p>Les OAP sectorielles imposent des principes de plantations des franges urbaines des futurs quartiers, de manière à permettre une meilleure intégration paysagère et ainsi ne pas nuire à la qualité de certaines perceptions visuelles (notamment en entrée de bourg).</p>	<p>Identification des éléments paysagers et bâtis protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Zonage N et Np.</p>	<p>Les règles de protection des éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les règles de hauteur, gabarit, implantations des constructions, toutes zones confondues, sont conditionnées à la bonne intégration paysagère des projets.</p>
<b>Favoriser la réduction de la pollution lumineuse</b>	L'OAP thématique « Nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique » consacre une partie sur la « trame noire » (partie sensibilisation, puis recommandations et prescriptions ». A titre d'exemple, l'émission de la lumière vers le ciel, de même que l'éclairage non fonctionnel des façades, des arbres, des		

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
	cours d'eau et des points d'eau est à proscrire.		
<b>Proposer une urbanisation réfléchie et partagée. Les centres-bourgs doivent être confortés. Certains villages pourront également se densifier. Les zones d'extension, à proximité des centres-bourgs devront s'adapter à la forme urbaine historique de ces derniers.</b>	Les OAP sectorielles pour la vocation habitat (en intensification ou en extension), dans leurs dispositions écrites ou graphiques, énoncent des principes à respecter pour tendre vers une qualité urbaine et une adaptation aux formes urbaines historiques.	<p>Les zones U se localisent au niveau des bourgs (pour les communes nouvelles, les bourgs des communes dégluées sont concernés) et au niveau de certains villages, répondant à des critères bien spécifiques et travailler avec les élus. La majorité des villages et hameaux sont basculés en Zone A ou N.</p> <p>Les gabarits des zones à urbaniser en extension ont été déterminés en fonction du potentiel présent dans les bourgs : une mobilisation de ces gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine redynamisera les cœurs de bourgs, et renforcera le potentiel de chalandise des commerces et services.</p> <p>Les zones AU sont localisées uniquement en continuité des zones U des bourgs.</p> <p>Linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage et protégés dans certaines communes.</p>	<p>Le règlement des zones U « mixtes » permet d'encourager la mixité fonctionnelle et sociale des centres-bourgs, sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de l'habitat.</p> <p>La souplesse laissée aux implantations et gabarits des nouvelles constructions en zone U permet d'adapter les projets aux contextes et à la forme urbaine dans laquelle ils s'insèrent ou qu'ils viennent jouer.</p> <p>Les linéaires commerciaux sont protégés dans certaines communes et encadrent leurs changements de destination.</p>
<b>B. Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie</b>			
<b>Développer les cheminements doux</b>	Les OAP sectorielles pour la vocation habitat (en intensification ou en extension) veillent à poursuivre le maillage des liaisons douces existants ou à en créer de nouvelles, pour permettre de relier entre eux les quartiers et éviter la création de zones « refermées sur elles-mêmes ».	Délimitation d'emplacements réservés pour permettre de compléter le maillage de liaisons douces sur le territoire, tant au sein des zones naturelle sou agricoles, qu'au sein des cœurs de bourg.	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
<b>Révéler, préserver et valoriser les transitions entre bourg et campagne en améliorant la qualité des entrées d'agglomérations et via la valorisation des franges urbaines</b>	<p>L'OAP thématique « franges urbaines » traite de la qualité de cet espace de transition que constitue les franges urbaines.</p> <p>Les OAP sectorielles, à vocation économique ou habitat, qu'elles soient écrites ou dessinées, relayent des principes de plantations des franges urbaines, des contours de nouveaux projets.</p>	<p>Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme (pas mal étant situés au niveau de franges urbaines ou en entrée d'agglomération).</p>	<p>Le règlement écrit dans ses dispositions communes impose que les clôtures en limite de zones naturelles ou agricoles soient obligatoirement paysagères (respect des essences locales), ce qui permet de garantir une meilleure gestion de ces espaces de transition entre « ville et nature ».</p>
<b>Révéler, préserver et valoriser les zones humides, le bocage, les bois, les forêts, les prairies ou encore les cheminements doux pour assurer un cadre de vie agréable et notamment en limitant les nuisances et conflits entre les différents usages.</b>	<p>L'OAP thématique TVB joue un rôle de pédagogie autour des éléments paysagers et environnementaux structurants du Bocage (prise de conscience de leur importance et de leur fonction au sein du bocage). Elle est garante de la qualité paysagère du territoire, dans toutes ses composantes.</p>	<p>Identification des éléments paysagers et bâtis protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme (notamment les zones humides).</p> <p>Le choix de délimitation des zones U et AU a été systématiquement mis en parallèle des enjeux environnementaux, risques, paysagers, agricoles.</p>	<p>Les règles de protection des éléments paysagers et bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un paysage de bocage, à la fois beau du point de vue paysager, mais aussi maintenu dans ses fonctionnalités écologiques.</p>
<b>Conserver des espaces de respiration végétalisés au cœur des bourgs</b>	<p>L'OAP thématique « Climat, Air, Energie », au niveau de son orientation 3 « <i>penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine</i> », énonce des principes de revégétalisation de l'espace (notamment des bourgs).</p>	<p>Délimitation de zones N au sein de certains bourgs (notamment à la Châtaigneraie ou sur la commune déléguée de Breuil-Barret)</p>	
<b>Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée</b>			
<b>A. être un territoire accueillant</b>			
<b>Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de développement démographique du territoire</b>		<p>L'objectif de production de logements a été calculé à partir de l'ambition démographique affichée dans le SCoT récemment approuvé.</p>	
<b>Encourager et soutenir la reconquête de la vacance et la réhabilitation du parc de logement.</b>			<p>Le règlement écrit encadre les réhabilitations et rend possibles les reconversions de certaines constructions. Les éléments bâtis</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
			<p>repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent répondre à des critères de valorisation patrimoniale, qui ont été définis avec les élus, de manière à ne pas « décourager » les porteurs de projet face à de travaux qui seraient trop onéreux, tout en recherchant la qualité architecturale.</p> <p>En zone A et N, les réhabilitations des constructions existantes sont largement encouragées, dans la mesure où cela ne crée pas de potentiels conflits d'usage.</p>
<p><b>Pouvoir loger sur le territoire toute personne souhaitant s'y installer.</b></p> <p><b>Accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap. Penser l'implantation des logements sociaux avec la proximité des services et commerces et de manière à faciliter les mobilités</b></p>	<p>Les OAP sectorielles à vocation d'habitat, dans leurs dispositions écrites, encouragent fortement à la mixité des typologies d'habitat.</p> <p>Les OAP sectorielles à vocation d'habitat n'imposent pas de pourcentage de logements sociaux à produire. Le lien a été fait avec les travaux menés dans le cadre du POA du volet habitat. La majorité des projets de logements sociaux vont prendre place au cœur des bourgs (parfois sur du patrimoine existant) et sont, pour une grande part, déjà identifiés. Il n'est pas envisageable de conditionner l'urbanisation d'une zone AU à la réalisation de logements sociaux, car ces zones restent réduites et souvent non adaptées pour les opérations menées par les bailleurs locaux.</p>	<p>Délimitation d'un emplacement réservé pour projet de logements sociaux.</p>	<p>Le règlement des zones U et AU reste assez souple en termes de gabarits de constructions, permettant une diversité de typologie de projet (habitat intermédiaire, petit collectif, habitat individuel, maisons mitoyennes ...), ouvrant un panel d'offre en logements plus vaste pour l'accueil de différents profils de ménages.</p>
<p><b>Conditionner l'urbanisation à l'absence des risques naturels</b></p>		<p>Les zonages tiennent compte, dans leur délimitation, des risques présents sur le territoire.</p> <p>Le risque inondation, par le biais des PPRI Lay Amont et Vendée, a quant à lui été reporté sur le plan de zonage.</p>	<p>Les règlements des PPRI sont joints en annexe du règlement écrit et s'imposent sur les zones concernées et repérées de la sorte au niveau du zonage. La constructibilité des espaces situés en zones inondables est réglementée dans les dispositions générales.</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
			Les Servitudes d'Utilité Publique liées à des activités spécifiques pouvant représenter des risques sont présentes en annexe du PLUiH, elles représentent des exigences complémentaires à celles présentes dans le corpus réglementaire.
<b>Assurer l'adéquation entre capacité des réseaux, préservation des ressources, et accueil de population, d'activités. Une attention particulière sera portée sur la qualité de la gestion des eaux pluviales.</b>			
<b>Promouvoir et encourager la qualité architecturale et énergétique.</b>	<p>L'OAP « Climat, Air, Energie » permet d'encourager fortement le développement des énergies renouvelables, tout en formulant des principes pour garantir une bonne intégration dans les projets. L'implantation de dispositifs de type panneaux solaires est globalement autorisée sur l'ensemble des constructions, tous usages confondus, ainsi que sur les zones de stationnement (respect du contexte patrimonial).</p> <p>Un focus est fait sur le cas des friches agricoles ; industrielles, commerciales et artisanales, pour inciter à la pose de panneaux sur leurs toitures et ainsi permettre d'optimiser au mieux ces friches.</p>	Création de STECAL NER pour permettre l'implantation, encadrée, de quelques éoliennes sur le territoire.	<p>Le règlement écrit encadre le développement des énergies renouvelables (éoliennes au niveau des secteurs NER) et panneaux photovoltaïques de toiture en encadrant leur bonne intégration.</p> <p>Les règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments permettent leur rénovation énergétique.</p>
<b>La densité doit être encouragée mais aussi accompagnée afin que le cadre de vie et l'intimité des habitants puissent être préservés.</b>	Les OAP sectorielles à vocation d'habitat se font le relai des objectifs minimum de densité à respecter. Certains autres principes d'aménagement viennent également en complément, afin d'accompagner au mieux cet objectif chiffré (plantations, maillage de liaisons douces, création d'espace public qualitatif ...).		Le règlement écrit ne quantifie pas les hauteurs des nouvelles constructions (notamment en zones U et AU). En revanche, il indique que des hauteurs spécifiques peuvent être néanmoins imposées, pour être en cohérence avec les constructions voisines ou mitoyennes.
<b>B. Choisir les bourgs et villages comme levier de développement</b>			

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
<p><b>Intensifier la vie des centres-villes et des bourgs, tout en préservant leur qualité patrimoniale et leur cadre de vie agréable, en faisant de la mobilisation des potentiels existants un préalable.</b></p>		<p>Les gabarits des zones à urbaniser en extension ont été déterminés en fonction du potentiel présent dans les bourgs, qui a été un préalable : une mobilisation de ces gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine redynamisera les cœurs de bourgs, et renforcera le potentiel de chalandise des commerces et services et ainsi intensifiera ces centralités.</p> <p>Linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage et protégés dans certaines communes. Cet outil a été mis en place en lien avec le dispositif « Petites Villes de demain ».</p>	<p>Le règlement de la zone U « mixte » (qui englobe l'ensemble des bourgs) laisse la possibilité de faire cohabiter différentes fonctions et destinations dans les bourgs, sous conditions, notamment de ne pas créer de nuisances vis-à-vis de l'habitat.</p> <p>Les linéaires commerciaux sont protégés dans certaines communes et encadrent leurs changements de destination, pour permettre de continuer à proposer une certaine dynamique commerciale et de services dans les cœurs de bourg (cela concerne Bazoges-en-Pareds et La Châtaigneraie).</p>
<p><b>Permettre <u>sous conditions</u> la densification de certains villages répondant à des critères urbains bien spécifiques et encadrer l'évolution des constructions dans les hameaux et écarts.</b></p>	<p>Les OAP sectorielles pour la vocation habitat (en intensification), dans leurs dispositions écrites, énoncent des principes à respecter pour tendre vers une qualité urbaine et une adaptation aux formes urbaines historiques.</p>	<p>Les zones U se localisent au niveau de certains villages, répondant à des critères bien spécifiques (dont certains étaient rédhitoires) et travailler avec les élus. La présence d'un bâti agricole au sein du village ou à proximité immédiate était notamment un des critères rédhitoire). Au sein de ces villages repérés en U, seule la densification est rendue possible (pas de zone en extension. La majorité des autres villages et hameaux est basculée en Zone A ou N.</p>	<p>Le règlement des zones A et N (zones au sein desquelles se situent la majorité des villages et hameaux) permet l'évolution du bâti existant (extension et/ou annexes), avec un encadrement spécifique (emprise au sol maximale autorisée, hauteur maximale pour les annexes, et l'obligation que ces évolutions ne mènent pas à la création d'un, nouveau logement.</p>
<p><b>Faire participer chaque commune à la dynamisation économique, en créant un maillage adapté</b></p>		<p>Au-delà des secteurs économiques existants zonés en UE, le maillage des zones AUE suit le scénario économique retenu par la collectivité, à savoir : trouver un équilibre sur le territoire (respect de l'armature SCoT pour le développement économique) et permettre la création de micro-zones sur des communes ciblées (suivant des critères précis décrits dans le rapport de présentation) pour assurer un maintien d'artisanat local et réparti sur le territoire.</p>	



Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
<b>C. Affirmer les centralités de la vie quotidienne</b>			
<b>Maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres. Faire des centres-bourgs la localisation préférentielle du commerce.</b>		<p>Délimitation de zones U « mixtes » autour des centralités.</p> <p>Linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage et protégés dans certaines communes. Cet outil a été mis en place en lien avec le dispositif « Petites Villes de demain ».</p>	<p>Le règlement de la zone U « mixte » (qui englobe l'ensemble des bourgs) laisse la possibilité de faire cohabiter différentes fonctions et destinations dans les bourgs, sous conditions, . Ainsi, le commerce, les services, équipements, artisanat et même l'industrie y sont possibles, sous réserve, notamment de ne pas créer de nuisances vis-à-vis de l'habitat.</p> <p>Les linéaires commerciaux sont protégés dans certaines communes et encadrent leurs changements de destination, pour permettre de continuer à proposer une certaine dynamique commerciale et de services dans les cœurs de bourg (cela concerne Bazoges-en-Pareds et La Châtaigneraie).</p>
<b>Encourager l'aménagement qualitatifs des centre bourg par le biais d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.</b>	L'ensemble des OAP propose des principes d'aménagement qualitatifs et largement paysagers pour tous types de projet. L'OAP thématique « climat, air, énergie » expose les principes de végétalisation de l'espace pour chaque projet d'aménagement. Ces OAP encouragent aussi largement à la végétalisation des aires de stationnement et de tout espace pouvant l'être. Les OAP sectorielles, dans leurs dispositions graphiques, repèrent des principes de liaisons douces à valoriser, à poursuivre ou à créer.	<p>Délimitation d'emplacements réservés dans les bourgs pour la réalisation d'espaces publics avec aménagements paysagers (exemple : Antigny) ou de liaisons douces.</p> <p>Zonage en N dans certains cœurs de bourg (exemple : la Châtaigneraie) pour affirmer la présence d'espaces végétalisés « de respiration » en cœur de bourg (relai de la trame verte et bleue en zone urbaine).</p>	
<b>Affirmer la présence de services publics et des équipements liés, au plus près de la population, dans les centres-villes et centre-bourgs et prendre en compte leur facilité d'accès.</b>		<p>La localisation des zones AU a été choisie de manière à rester proche des zones d'équipements et de services (cœurs de bourg).</p> <p>Les emplacements réservés pour liaisons douces créés dans les bourgs répondent souvent à la logique d'accessibilité aisé</p>	<p>La zone U « mixte » permet la proximité et même la cohabitation, au sein de même espace, entre habitat et équipement ou services. Cette multifonctionnalité est précieuse pour le maintien de la vitalité des cœurs de bourg.</p>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
		entre zones d'habitat et zone d'équipements et de services.	
<b>Poursuivre la réflexion pour repenser les mobilités du territoire (transport solidaire, aire de covoiturage, bornes électriques ...). Faciliter les déplacements non-carbonés, notamment par un maillage de voies douces, respectueux du cadre paysager et environnemental.</b>	Les OAP sectorielles pour l'habitat et l'économie, dans leurs dispositions écrites ou graphiques, définissent des principes d'accès, de desserte et de maillage doux des zones de projet entre elles et avec le reste du tissu urbain.	Création de nombreux emplacements réservés pour le développement de liaisons douces.  Repérage, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, de chemins creux à préserver et à valoriser à travers le bocage (intérêt pour la mobilité, le tourisme vert et la découverte du territoire).	Le règlement écrit ne présente aucune règle allant à l'encontre des mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle. Dans les zones AU.  La règle de préservation des chemins creux repérés protège le tracé de ces chemins, ainsi que les contours et franges de ces chemins (haies, boisements, talus ...), afin de préserver le contexte paysager et naturel dans lequel ils cheminent.
<b>Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur</b>			
<b>A. S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales</b>			
<b>Rayonner par le dynamisme économique, en s'inscrivant dans des logiques structurantes à grande échelle et suivant l'armature définie par le SCoT Sud-Est Vendée. Le développement de ces zones d'activités ne pourra pas excéder 20 hectares en extension.</b>		Le zonage organise les nouvelles surfaces économiques (zones AUE) en extension de l'existant, lui-même implanté à proximité des grands axes. Les zones AUE ont été délimitées de manière à ne pas dépasser les 20 ha en extension, de manière à assurer la compatibilité avec le SCoT. L'actualisation des surfaces mobilisables dans les zones existantes a été un préalable à l'évaluation des surfaces en extension.	Les règles de la zone AUE incitent à la mutualisation, notamment le stationnement.
<b>Pérenniser l'offre en équipements publics structurants</b>		Les principaux équipements publics structurants ont été zonés en UI, de manière à assurer leur pérennité (zones dédiées à la destination « équipements publics »).	Le règlement des secteurs UI laisse la possibilité d'étendre les équipements, dans le respect des gabarits existants et en tenant compte du contexte de leur implantation et sous réserve de ne pas créer de nuisances vis-à-vis des zones voisines.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Etendre le tourisme vert et le cyclotourisme en s'appuyant sur la présence du bocage et du patrimoine rural qui lui est associé et l'accompagner d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques adaptés (aires d'accueil de camping-car, hébergement insolite ...).		Des STECAL spécifiques pour l'hébergement touristique sont été positionnés sur le territoire, en s'appuyant sur la trame bocagère et la découverte de ce paysage. Certains projets prennent place au sein de bâtiments patrimoniaux historiques, typiques du bocage.	Le règlement permet, tout en encadrant strictement, le développement du tourisme vert, notamment par le biais des STECAL. Même si la constructibilité y est rendue possible, elle reste très limitée et doit permettre de maintenir la dominante naturelle et paysagère des lieux.
Permettre l'implantation d'équipements techniques nécessaires pour la desserte du territoire en services de téléphonie et d'internet. Soutenir le télétravail et l'entrepreneuriat de même que les espaces de travail partagés et collaboratifs.		Zones U, UE et AUE délimitées au PLUiH pouvant accueillir les espaces de travail partagés et collaboratifs.	Le règlement encadre les implantations des infrastructures de ce type, il veille à ne pas compromettre ce type d'installation pour le déploiement de l'offre électronique et numérique.  Le règlement permet l'implantation des activités de type (bureaux, tiers-lieux ...) dans les zones UE, AUE amis également en cœur de bourg dans les zones U mixtes.
<b>B. Encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire</b>			
<p>Dans le but de préserver le foncier agricole et naturel et pour conforter les noyaux bâtis existant, le projet de PLUiH s'engage à modérer la consommation foncière en s'inscrivant dans l'objectif de tendre vers une réduction de 50% des surfaces en extension, en comparaison des dix dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 28 hectares <u>maximum</u> en extension pour l'habitat</li> <li>• 20 hectares <u>maximum</u> en extension pour l'économie</li> <li>• 3 hectares <u>maximum</u> en extension pour les équipements publics</li> </ul>	Les OAP sectorielles habitat relaient les exigences de densité énoncées dans le PADD, en étant compatibles avec celles du SCoT et dans le respect des formes urbaines anciennes traditionnelles.	<p>Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance). Les choix de localisation des zones en extension ont été étudiés selon différents critères, y compris ceux relatifs aux enjeux agricoles. Au regard des objectifs SCoT, le projet de PLUiH demeure très vertueux. Concernant le pourcentage des logements à prévoir au sein des enveloppes urbaines, le projet de PLUiH est également bien plus vertueux que les attendus du SCoT.</p> <p>Les gabarits des zones à vocation économiques sont également en deçà des objectifs du SCoT. Même démarche que pour l'habitat, les zones AUE ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les surfaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes.</p>	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
<b>Encourager la réutilisation des friches ou leur renaturation.</b>	La renaturation est possible et encourager dans au niveau des OAP. Les projets s'accompagnent d'une part de végétalisation, à la fois pour une meilleure intégration paysagère, mais aussi pour un meilleur confort thermique (éviter la surchauffe urbaine).	Les surfaces encore mobilisables ou friches au sein des espaces à vocation d'économie ou d'habitat ont été recensées pour les intégrer au gabarit du projet de PLUiH.	La renaturation est possible et encourager dans toutes les zones.
<b>Soutenir l'activité agricole, en favorisant l'installation, la reprise des exploitations et l'évolution de celles existantes dans le respect de la qualité paysagère et environnementale des sites. La méthanisation) et la mise en valeur du rôle de l'arbre et de la haie sont des pistes de réflexion. L'offre en produits locaux est à encourager.</b>			Les règles de la zone A permettent aux exploitations de pouvoir se conforter et de s'étendre. De nouveaux sièges sont également permis.  Les règles de la zone A permettent la diversification de l'activité agricole.
<b>Valoriser les éléments urbains, paysagers et architecturaux, les patrimoines remarquables.</b>		Repérage d'un nombre important d'éléments patrimoniaux, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.	Règles spécifiques pour permettre la conservation et la rénovation qualitative de ces éléments repérés.
<b>Promouvoir l'identité agricole du territoire et ses potentiels en habitat en permettant le changement de destination de certains bâtis agricoles</b>		Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le plan de zonage au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme.	Les règles encadrent la possibilité de changement de destination en la conditionnant à la préservation de l'activité agricole existante, si elle existe.
<b>Accompagner le développement des énergies renouvelables</b>	L'OAP Climat, air, énergie développe des principes pour permettre et bien encadrer le développement des énergies renouvelables.	Des STECAL NER ont été positionnés pour répondre au projet d'implantation d'éoliennes sur la commune de Loge-Fougereuse.	Le règlement encadre bien les secteurs NER et autorise, dans les autres zones et secteurs, le photovoltaïque de toitures, sous condition de bonne intégration.

SOUS-PRÉFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE

20 MARS 2023

COURRIER ARRIVÉ

## Livret 5 – Evaluation Environnementale

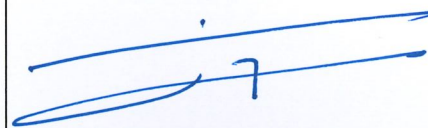


Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local  
de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE le 16 mars 2023

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

V. Jossé



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLUiH</b> .....	<b>4</b>
<b>A. Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUiH</b> .....	<b>5</b>
1. Une évaluation environnementale réalisée conjointement avec le PLUiH .....	5
2. Un diagnostic environnemental itératif .....	6
3. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur les composantes environnementales du territoire .....	7
4. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction réglementaire sur les composantes environnementales du territoire .....	8
<b>B. Analyse des incidences du PLUiH sur les composantes environnementales du territoire</b> .....	<b>9</b>
1. Evaluation des orientations du PADD .....	9
2. Prise en compte globale des enjeux écologiques et paysagers .....	13
3. Les éléments de paysage et de continuité écologique identifiés .....	14
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUiH .....	18
a) <i>Les OAP sectorielles</i> .....	18
b) <i>Les OAP thématiques</i> .....	18
5. Le règlement graphique du PLUiH, zone par zone .....	20
a) <i>Les zones urbaines</i> .....	20
b) <i>Les zones à urbaniser</i> .....	33
c) <i>Les zones agricoles</i> .....	61
d) <i>Les zones naturelles</i> .....	66
6. Analyse des incidences du PLUiH sur le réseau Natura 2000 .....	83
7. Les emplacements réservés du projet de PLUiH .....	84
<b>C. Compatibilité du projet de PLUiH avec les plans et programmes de portée supérieure</b> .....	<b>94</b>
1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Est Vendée .....	94
2. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie .....	99
3. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire .....	99
4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne .....	102
5. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lay .....	105
6. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vendée .....	107
7. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Nantaise .....	110

D.	Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH .....	112
1.	Cadrage réglementaire.....	112
2.	Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi .....	113
3.	Les indicateurs possibles de suivi .....	113

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLUiH



## A. Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUiH

### 1. Une évaluation environnementale réalisée conjointement avec le PLUiH

Comme édicté dans l'article R104-11 du Code de l'urbanisme (modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLUiH ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- > Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLUiH,
- > Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- > Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- > Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLUiH sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

## 2. Un diagnostic environnemental itératif

Le diagnostic environnemental a été mené et affiné en plusieurs phases :

### De septembre 2017 à août 2018 : réalisation de l'état initial de l'environnement

Cette phase a pour objectif de **décrire** la géographie des communes, **identifier les enjeux environnementaux** selon une approche thématique, transversale et territoriale (biodiversité et milieux naturels, pollutions et qualité des milieux, ressources naturelles, risques et nuisances, qualité du cadre de vie, patrimoine naturel et culturel, ...), de **hiérarchiser les enjeux environnementaux**, puis de **réaliser une synthèse globale**, et enfin de **définir les pressions subies par l'environnement** dues aux activités humaines.

Cet état des lieux s'appuie sur une synthèse des données qui ont été fournies par les communes et par des données libres d'accès, mais est aussi le fruit du ressenti et de la connaissance des élus et de la population. En effet, les éléments évoqués lors de l'**atelier d'auto-évaluation « Notre territoire aujourd'hui » du 24 octobre 2017** ont pu être intégrés. Des investigations de terrain ont été menées durant 3 jours (**5 et 6 octobre 2017 et 2 août 2018**) afin de compléter la connaissance du territoire et ainsi approfondir l'analyse.

Cet état initial de l'environnement a été présenté au COPIL le **27 mars 2018**, puis aux PPA le **24 avril 2018**. Il a été présenté conjointement au PADD en réunion publique le **16 décembre 2020**.

Le but de cet état initial n'étant pas d'être exhaustif, il s'agit d'une première analyse qui vise à être approfondie pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement. L'état initial n'a, de ce fait, pas à être détaillé au niveau de la parcelle sur tout le territoire.

### De septembre 2018 à décembre 2022 : élaboration du PADD

L'élaboration de l'état initial de l'environnement est destinée à définir les enjeux environnementaux et paysagers permettant aux élus d'orienter leurs choix de développement. Un atelier participatif « Notre territoire demain » a été réalisé le **10 septembre 2018** afin de recueillir les pistes de développement.

Ce PADD a fait l'objet d'une présentation au COPIL le **24 juin 2019** et aux PPA le **7 janvier 2021**. Il a été présenté conjointement au diagnostic en réunion publique le **16 décembre 2020**. Un nouveau débat sur le PADD a eu lieu le **15 décembre 2022**.

### De septembre 2021 à décembre 2022 : élaboration du zonage et du règlement

Le règlement graphique et écrit devant être le reflet du projet de développement de l'intercommunalité tenant compte de l'environnement, des investigations de terrain supplémentaires ont été réalisées afin de préciser les enjeux écologiques au droit des secteurs dits « à enjeux » : les zones pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation, les secteurs où des projets peuvent être en conflit avec la préservation de la biodiversité, ...

Les étapes d'élaboration du zonage et du règlement ont été guidées par 5 groupes de travail avec le comité de pilotage. Chaque réunion était dédiée à un volet spécifique : dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones, zones U et AU, zones A et N, OAP thématiques et sectorielles... Le projet réglementaire a été présenté aux PPA le **22 novembre 2022** et en réunion publique le **14 décembre 2022**.

L'état initial doit ensuite permettre d'apprécier correctement les incidences afin de les éviter ou de les atténuer avant la mise en œuvre du PLUiH et de faciliter son suivi. **Il ne s'élabore pas dans un pas de temps figé, mais se précise à mesure de l'avancement du projet et de l'élaboration du PLUiH.**

### 3. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur les composantes environnementales du territoire

L'objectif est ici d'évaluer les incidences sur l'environnement du projet politique de l'intercommunalité, retranscrit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les incidences du PADD sont évaluées selon **6 grandes thématiques** regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour l'intercommunalité.

Consommation d'espaces agricoles et naturels	Logement	Qualité de vie	Economie et emploi	Environnement	Milieu naturel
Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD.	Ce critère est évalué par comparaison entre le besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années et la création de logements prévue par le PADD.	Vie associative, culturelle et sportive	Agriculture	Gestion des eaux usées	Impact sur les espèces
		Présence de commerces de proximité	Services	Energies renouvelables ou les économies d'énergie	Impact sur les habitats
		Présence de services publics	Artisanat	Gestion des déchets	Politique concernant la trame verte et bleue
-3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années	-3 : Aucune création de logement prévue	Nombre d'emplois sur la commune	Commerce	Qualité de l'air	Protection des zones Natura 2000
-2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années	-2 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Transport en commun	Industrie	Gestion des eaux pluviales	Protection des zones humides
-1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années	-1 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Moyens de communication numérique	Tourisme et loisirs		
0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années	0 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Prise en compte des nuisances			
1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années	1 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Prise en compte des risques			
2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle	2 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
3 : Renouveau urbain	3 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années	Présence d'espaces publics/verts			
		Cadre de vie/ Paysage			
		Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/11)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/6)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)
<b>Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.</b>					

## 4. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction réglementaire sur les composantes environnementales du territoire

L'objectif est ici d'évaluer les incidences sur l'environnement de la traduction réglementaire du PADD, à travers **le zonage, le règlement écrit et les OAP thématiques et sectorielles**.

Les incidences de la traduction réglementaire reprennent les 6 thématiques telles qu'elles sont définies précédemment dans la méthodologie d'évaluation des incidences du PADD : consommation d'espaces agricoles ou naturels, logement, qualité de vie, économie et emploi, environnement, milieu naturel. Il est déterminé pour chaque critère si la traduction réglementaire a des incidences négatives, neutres ou positives.

Chaque thématique est approfondie par une analyse croisant les secteurs destinés à l'aménagement (dents creuses, zones à urbaniser, STECAL...) avec les périmètres d'enjeux liés :

- Aux principaux espaces de continuité écologique de la trame verte et bleue ;
- Aux ZNIEFF (type 1 et 2) ;
- Aux sites inscrits et classés ;
- Aux zones de préemption et propriétés ENS ;
- Aux zones humides ;
- Aux espaces soumis au risque d'inondation : zones rouge et bleue des Plans de Prévention des Risques (PPRi), remontées de nappes, ruissellement des eaux pluviales...
- Aux autres servitudes d'utilité publique : périmètres de protection de captage, lignes haute tension, canalisation de transport de gaz, etc. ;
- Aux secteurs exposés aux nuisances sonores ;
- Tout autre enjeu pouvant représenter une sensibilité dans le cadre d'un aménagement (exemple : capacité des stations d'épuration en cas de construction à destination de l'habitat...)

Cette analyse a pour objectif de permettre de repérer les secteurs sensibles, de chiffrer les surfaces concernées et d'en déduire les incidences sur les composantes environnementales du territoire.

Pour la thématique « logement » : Dans le cadre de l'évaluation des incidences du PADD, l'analyse a consisté à vérifier que le projet du PLUiH prévoyait de répondre aux besoins estimés en logements pour les 10 prochaines années. L'évaluation des incidences de la traduction réglementaire portera à la fois sur la création de logements et sur le potentiel mobilisé (dents creuses, logements vacants, bâtiments pouvant changer de destination...).

Outre les incidences, l'évaluation environnementale de la traduction réglementaire du PLUiH développe les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les conséquences dommageables, ainsi que les incidences résiduelles notables du PLUiH.

**À l'issue de cette analyse, chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3 visualisable sur un diagramme en toile d'araignée, permettant de symboliser l'incidence de la traduction réglementaire sur chacune des zones. Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.**

## B. Analyse des incidences du PLUiH sur les composantes environnementales du territoire

### 1. Evaluation des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD	CRITERES D'APPRECIATION	INCIDENCES
<b>AXE 1. RECONNAITRE ET CONSOLIDER LE SOCLE NATUREL BOCAGER DU TERRITOIRE</b>		
<p><b>Orientation A</b> : Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire</p> <p><b>Orientation B</b> : Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie</p>	<p>Trame verte et bleue</p> <p>Habitats</p> <p>Faune/flore</p> <p>Zones humides</p> <p>Paysage et patrimoine</p> <p>Qualité des sols et de la ressource en eau</p> <p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Consommation des espaces naturels et agricoles</p> <p>Economie et emploi</p> <p>Liaisons douces</p> <p>Nuisances et pollutions</p> <p>Espaces verts</p>	<p>Cet axe du PADD s'articule en cohérence avec le potentiel écologique et paysager du territoire, et notamment son caractère bocager. En ce sens, il prévoit la protection des espaces constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, bocage, bois, forêts, prairies...), la préservation de la fonctionnalité des haies, la gestion durable des forêts, ainsi que la valorisation des motifs paysagers caractéristiques d'un pays de bocage. Ces objectifs convergent vers <b>une incidence positive sur le milieu naturel et le paysage</b>.</p> <p>Le PADD inscrit cette richesse territoriale dans sa stratégie d'aménagement. Il vise la réduction de la pollution lumineuse, ainsi que les nuisances et conflits entre les différents usages, l'insertion paysagère des nouvelles constructions et la valorisation des entrées d'agglomérations et des franges urbaines. Tout comme la préservation du paysage, ces objectifs ont <b>une incidence positive sur la qualité de vie</b>.</p> <p>Ce premier axe intègre également l'enjeu de la qualité des eaux et des sols en limitant l'usage de revêtements imperméables, en prévoyant la plantation de haies et en mettant en œuvre une gestion optimisée des eaux pluviales, ce qui aura pour effet de limiter l'imperméabilisation des sols, et donc le ruissellement et les pollutions qui en découlent. Il a donc <b>une incidence positive sur l'environnement</b>.</p> <p>Enfin, le PADD propose une urbanisation réfléchie et partagée qui limite le mitage au profit de centres-bourgs confortés et attractifs. <b>Il limite ainsi l'incidence négative sur la consommation des espaces naturels et agricoles</b>. La mixité fonctionnelle est recherchée et les zones d'extension, à proximité des centres-bourgs, devront s'adapter à la forme urbaine historique de ces derniers. La proximité entre commerces, équipements, services et habitat offre la possibilité de développer des moyens de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, notamment par le déploiement d'un réseau de cheminements doux. En cohérence, le PADD vise le développement d'espaces de nature en ville, avec une perspective tridimensionnelle : offrir des lieux de promenade et de convivialité, maintenir les continuités écologiques, développer des espaces de gestion du ruissellement de l'eau et de régulation de la température. Ces objectifs contribuent donc à <b>une incidence positive sur les activités économiques des centres-bourgs et sur la qualité de vie de la population (proximité, modes de déplacement doux, îlots de fraîcheur, patrimoine...)</b>.</p>

AXE 2. LE TERRITOIRE AU QUOTIDIEN : UNE RURALITE AFFIRMEE		
<p><b>Orientation A :</b> Être un territoire accueillant</p> <p><b>Orientation B :</b> Choisir les bourgs et villages comme leviers de développement</p> <p><b>Orientation C :</b> Affirmer les centralités de la vie quotidienne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Risques naturels</li> <li>Capacité des réseaux</li> <li>Préservation des ressources</li> <li>Gestion des eaux pluviales</li> <li>Dispositifs d'économie d'énergie</li> <li>Consommation des espaces naturels et agricoles</li> <li>Intégration paysagère</li> <li>Nuisances et pollutions</li> <li>Espaces verts</li> <li>Economie et emploi</li> <li>Déplacements multimodaux</li> </ul>	<p>Ce deuxième axe du PADD découle de la volonté du territoire de recevoir de manière raisonnée les futurs ménages. Sur la base d'un taux de croissance annuel moyen estimé à 0,45% jusqu'en 2035, le document prévoit de répondre aux besoins diversifiés des populations : parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, logements sociaux... En cela, il a <b>une incidence positive sur le logement</b>.</p> <p>Toutefois, le PADD conditionne l'urbanisation selon des critères qualitatifs. Parmi ces critères, le PADD impose l'absence de risque naturel (feux de forêt, inondations, glissements de terrain notamment). Il prévoit également de veiller à l'adéquation de la capacité des réseaux, à la préservation des ressources et à l'intégration d'une gestion des eaux pluviales de qualité sur les futurs aménagements. Par ailleurs, il encourage la qualité architecturale et énergétique tant dans les rénovations et réhabilitations de bâtiments anciens que dans les constructions nouvelles. Il propose de poursuivre les initiatives en faveur des déplacements multimodaux : voies douces, transport solidaire, covoiturage, mise à disposition de bornes électriques... Concernant ces objectifs, le PADD cumule donc <b>une incidence positive sur la qualité de vie</b> (absence d'exposition aux risques, qualité architecturale...) <b>et sur l'environnement</b> (réduction des pollutions, des émissions...).</p> <p>Dans une démarche visant à limiter l'extension urbaine, le PADD prévoit la mobilisation prioritaire des potentiels existants, bâtis ou non bâtis (résorption de la vacance, reconquête des friches, mobilisation des dents creuses). Les éventuelles extensions d'urbanisation se localiseront en continuité immédiate des enveloppes des bourgs. Dans la lignée des objectifs de l'axe 1 destinés à densifier et dynamiser les centres-bourgs, ce deuxième axe du PADD tend à <b>limiter les incidences négatives liés à l'extension sur la consommation des espaces naturels et agricoles</b>.</p> <p>Le PADD affiche la volonté de tirer profit des avantages de la densité (dynamisation économique des centres, développement des lieux de rencontres et du lien social, facilité d'accès aux services et équipements...) tout en garantissant le cadre de vie et l'intimité des habitants. Dans les secteurs les plus denses des centres-bourgs, l'intensification urbaine doit être accompagnée de manière à prévoir des « espaces de respiration » (jardins, espaces de rencontre, liaisons douces ...) et à préserver la qualité patrimoniale ainsi qu'un cadre de vie agréable. En ce sens, le PADD prévoit d'une part de maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres, dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisance pour l'habitat, et d'autre part de créer un maillage adapté proposant des zones d'activités dédiées (artisanat, industrie, ...). Ainsi ce deuxième axe du PADD permet <b>une incidence positive à la fois sur la qualité de vie et sur l'économie et l'emploi</b>.</p>

**AXE 3. REVELER LES QUALITES INTRINSEQUES DU PAYS DE LA CHATAIGNERAIE POUR UN RAYONNEMENT SUR L'EXTERIEUR**

<p><b>Orientation A</b> : S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales</p> <p><b>Orientation B</b> : Encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire</p>	<p>Economie</p> <p>Emploi</p> <p>Equipements publics</p> <p>Tourisme</p> <p>Agriculture</p> <p>Moyens de communication numérique</p> <p>Consommation des espaces naturels et agricoles</p> <p>Paysage et patrimoine</p> <p>Energies renouvelables</p>	<p>Le troisième axe du PADD prévoit le maintien et le développement <b>des pôles économiques structurants</b> tels qu'ils sont définis par le SCoT Sud-Est Vendée (deux polarités économiques intermédiaires, deux polarités économiques secondaires, et autres ZAE existantes). Il affiche également la volonté d'étendre <b>le tourisme vert et le cyclotourisme</b>, ainsi que l'offre d'hébergements (aires d'accueil de camping-car, hébergements insolites...) et de services touristiques. Par ailleurs, il souhaite soutenir <b>l'activité agricole</b>, en favorisant l'installation, la reprise des exploitations et l'évolution de celles existantes. Il encourage notamment le maintien et le développement de l'élevage (pratique ancestrale et garante du maintien du bocage), de la méthanisation réfléchie, et de la mise en valeur du rôle de l'arbre et de la haie. Considérant ces objectifs, le PADD a <b>une incidence positive sur l'économie</b>.</p> <p>Le PADD précise que le développement des zones d'activités susmentionnées ne pourra pas excéder 20 hectares en extension (conformément aux objectifs du SCoT Sud-Est Vendée). Il vise la mobilisation prioritaires des surfaces encore disponibles dans les zones d'activités actuelles. Plus généralement, le projet de PLUiH s'engage à modérer la consommation foncière en s'inscrivant dans l'objectif de tendre vers une réduction de 50% des surfaces en extension, en comparaison des dix dernières années, et en ne dépassant pas les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 28 hectares maximum en extension pour l'habitat</li> <li>- 20 hectares maximum en extension pour l'économie</li> <li>- 3 hectares maximum en extension pour les équipements publics</li> </ul> <p>Dans ce dernier axe, <b>le PADD affiche donc une nouvelle fois son ambition de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles</b>.</p> <p>Par ailleurs, le PADD propose d'accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire, tout <b>en veillant à leur intégration paysagère</b> (notamment pour l'éolien) et en <b>évitant de consommer des terres agricoles ou naturelles</b> (notamment pour le photovoltaïque, en favorisant les ombrières des parkings, les toitures des bâtiments, etc.). Le développement des énergies renouvelables réduisant les émissions de gaz à effet de serre, elles contribuent à avoir <b>une incidence positive sur l'environnement</b>.</p> <p>Enfin, le troisième axe du PADD présente plusieurs objectifs destinés à assurer un cadre de vie agréable : équiper le territoire pour la desserte en services de téléphonie et d'internet, aménager des espaces de travail partagés et collaboratifs (espaces de coworking, tiers-lieux), pérenniser l'offre en équipements publics structurants, valoriser les éléments urbains, paysagers et architecturaux typiques du bocage... Il renforce ainsi son <b>incidence positive sur la qualité de vie</b>.</p>
--	---	---

### Bilan des incidences du PADD sur les composantes environnementales du territoire

Après évaluation des objectifs du PADD conformément à la méthodologie présentée dans le chapitre « Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur les composantes environnementales du territoire », il s'avère que le document a **une incidence positive dans la quasi-totalité des thématiques**. Seule l'incidence sur **la consommation des espaces naturels et agricoles** est négative, puisque le projet de PLUiH induira une consommation en extension de l'urbanisation. Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de **la baisse globale de la consommation en extension par rapport aux 10 dernières années, qui est d'environ 68%** : 112,8 ha ont été consommés en extension sur la période 2012-2021 (données MAJIC), tandis que le projet de PLUiH prévoit de consommer 35,5 ha, décomposés comme suit :

- 16,3 ha en extension destinés à l'habitat
- 18,4 ha en extension destinés à l'économie
- 0,8 ha de STECAL
- Aucune surface en extension n'est consommée pour les équipements

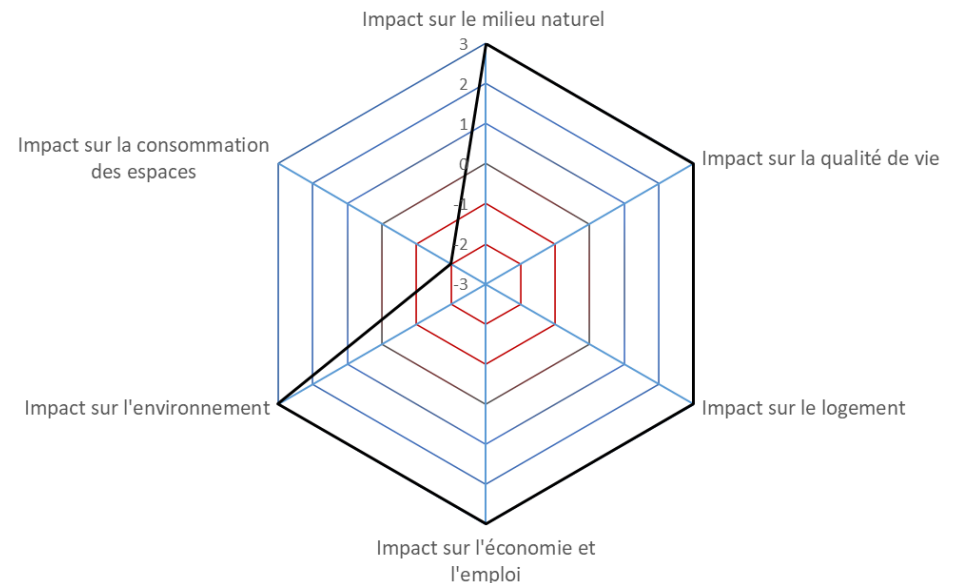
L'incidence sur **le logement** est positive, puisqu'avec un objectif de 760 logements à produire, le projet de PLUiH permet de répondre à 100% des besoins estimés pour l'accueil de la nouvelle population et le maintien de la population en place (point de stabilité). Sur ces 760 logements, environ 47 ne consommeront pas de foncier (sortie de vacance, changement de destination...).

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive, car le PADD vise le développement de l'ensemble des secteurs économiques vecteurs d'emplois sur le territoire : dynamisation économique des centres, développement des pôles économiques structurants, installation, évolution et maintien des activités agricoles, renforcement du tourisme vert et du cyclotourisme...

L'incidence sur **l'environnement** est positive, car le PADD intègre les enjeux liés à la qualité de l'eau, des sols et de l'air dans ses objectifs. En effet, il prévoit de limiter l'usage des revêtements imperméables, au profit d'une végétalisation des sols associée à une gestion des eaux pluviales optimisée. Il mentionne également de veiller à l'adéquation de la capacité des réseaux et à la préservation des ressources. Il propose de poursuivre les initiatives en faveur des déplacements multimodaux : voies douces, transport solidaire, covoiturage, mise à disposition de bornes électriques, etc. De plus, il vise l'accompagnement du développement des énergies renouvelables sur le territoire.

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive, du fait des objectifs s'articulant en cohérence avec la richesse écologique et paysagère du territoire, notamment pour préserver et valoriser le milieu bocager. Le PADD met notamment l'accent sur la protection des espaces constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, bocage, bois, forêts, prairies...).

Enfin, le PADD a une incidence positive sur **la qualité de vie**. Il vise à rapprocher l'habitat des administrations, équipements et services publics dans les centres-villes et centres-bourgs, tout en facilitant les déplacements multimodaux et les moyens de communications numériques. Ce rapprochement est conditionné par la compatibilité de la proximité des activités avec l'habitat, afin de ne pas exposer la population à de potentielles nuisances ou pollutions. De même, l'urbanisation devra s'effectuer en-dehors des zones exposées à des risques naturels. Le PADD porte une attention particulière à la préservation des motifs paysagers et du patrimoine bâti. L'urbanisation devra respecter la qualité patrimoniale et la forme urbaine historique des centres.



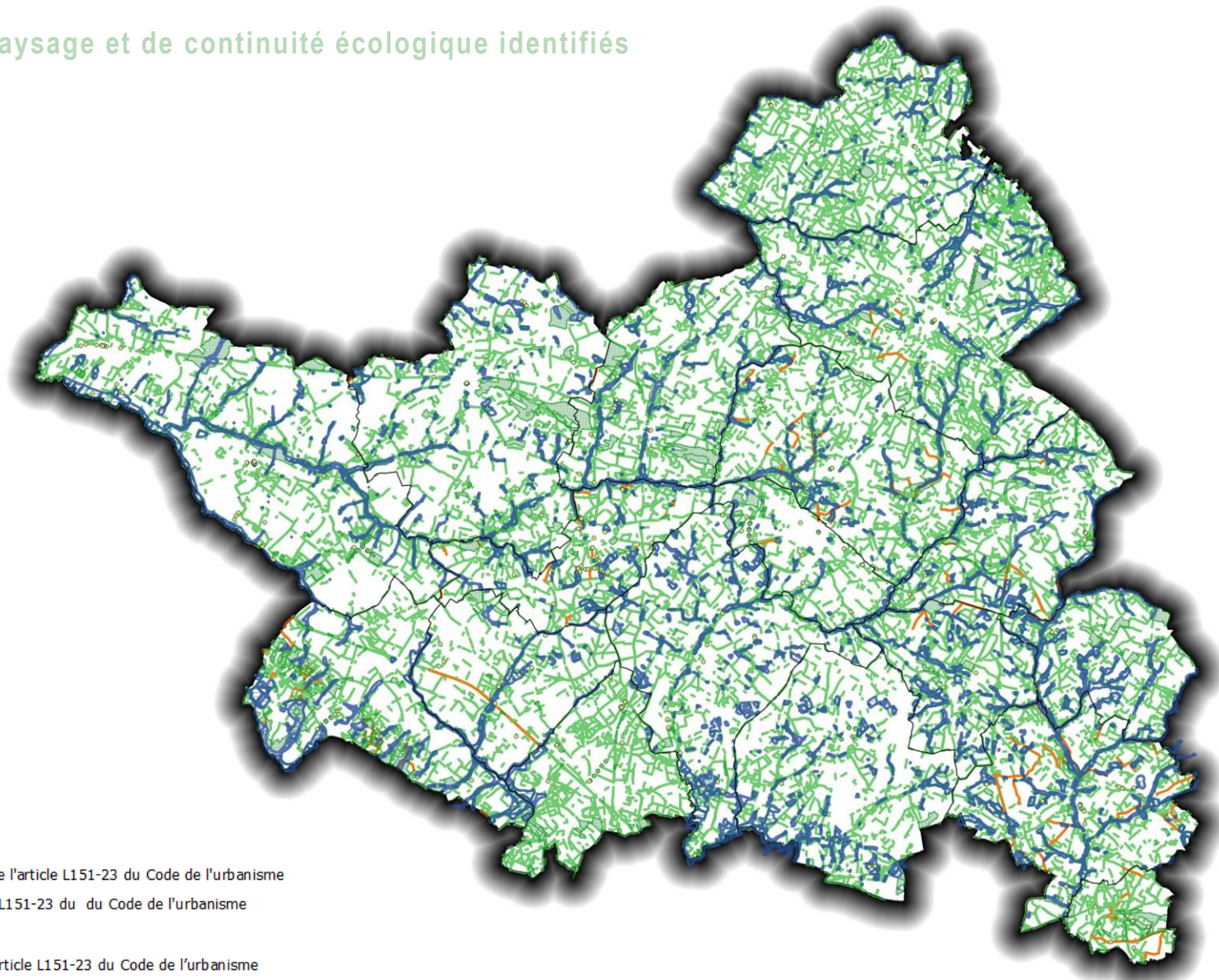


## 2. Prise en compte globale des enjeux écologiques et paysagers

Les enjeux écologiques et paysagers repérés lors du processus de diagnostic sont protégés par le biais de différents outils réglementaires (zonage et règles associées, protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique). Ils ont été précisés et affinés au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi. Le niveau de protection a été étudié et ajusté afin de se rapprocher au plus près des réalités de terrain.

	Np	N	L.151-23 du Code de l'urbanisme	OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »
ZNIEFF de type 1	Toutes les ZNIEFF de type 1			
Sites classés	Tous les sites classés (site du moulin de la Garde)			
Sites inscrits		Tous les sites inscrits		
Zones à risque d'inondation	Zone rouge PPRi Vendée et Lay Zone concernée par les inondations par rupture de barrage			
Abords des cours d'eau et fonds de talweg (comprenant boisements et zones humides rivulaires)	Tous les cours d'eau			Tous les cours d'eau
Boisements		Massifs boisés	Réservoirs TVB principaux Boisements situés en lisière urbaine	Tous les boisements
Haies			Toutes les haies	Toutes les haies (recommandations visant le bon entretien de la trame bocagère)
Alignements d'arbres			Intérêt paysager remarquable	
Arbres isolés			Intérêt paysager remarquable	
Chemins creux			Intérêt paysager remarquable	
Coteaux calcaires, affleurements rocheux, landes ligneuses	Tous les coteaux calcaires			Tous les coteaux calcaires, affleurements rocheux, landes ligneuses
Zones humides			Toutes les zones humides identifiées lors des inventaires communaux	Toutes les zones humides
Mares, sources et autres points d'eau				Tous les points d'eau
Parcs et coulées vertes en milieux urbains		Espaces de respiration et de convivialité en enveloppe urbaine		Tout espace de nature en ville
Anciennes lignes de chemin de fer		Intérêt paysager remarquable		
Autres espaces à dominante naturelle		Friches, prairies...		

### 3. Les éléments de paysage et de continuité écologique identifiés

- 
- Limites communales
- Prescriptions surfaciques**
- ▨ Boisement remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
  - ▭ Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Prescriptions linéaires**
- ..... Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
  - Haie remarquable protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
  - Chemin creux protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Prescriptions ponctuelles**
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLUiH d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans le PLUiH sont les suivants :

▪ **Boisements et bosquets**



Ont été repérés :

- Les boisements constituant des réservoirs de la trame verte et bleue principale, à l'exception des surfaces boisées couvertes par un document de gestion durable de plus de 25 ha (surface à partir de laquelle un document de gestion durable est obligatoire).
- Les boisements situés en lisière urbaine, les protégeant ainsi en cas d'aménagement.

La règle associée est la suivante :

*Les boisements et bosquets repérés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, de sécurité ou de besoins techniques collectifs (réseaux, voirie, ...) justifiés. Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.*

*Tout arrachage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.*

*Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites. (Listes d'essences dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).*

▪ **Les haies**



Toutes les haies sont protégées (repérées sur base du référentiel bocager des Pays de la Loire, complété de visites de terrain et d'analyses sur vues aériennes).

La règle associée est la suivante :

*Les haies repérées sont protégées.*

*En cas d'arrachage, une haie doit être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité de ces essences équivalentes (Listes d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »). Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée :*

- gain écologique supérieur à la haie initiale
- création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...).

*Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un unique accès sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...).*

*Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.*

*Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites. (Listes d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).*

#### ▪ **Des chemins creux**

Ont été repérés les chemins creux présentant un intérêt paysager remarquable.

La règle associée est la suivante :

*Les chemins creux repérés sur le règlement graphique sont protégés. A ce titre :*

- *Les haies bordant les chemins creux repérés sont protégées et soumises aux mêmes dispositions que les haies repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Le revêtement de sol de ces chemins creux repérés doit rester perméable.*
- *La largeur de ces chemins creux repérés doit être conservée. Il est interdit de les élargir, sauf lorsque le chemin creux est l'unique voie pour accéder à des parcelles et que cela est nécessaire pour permettre leur exploitation ou leur entretien. Dans ce cas-là, un élargissement à la marge dudit chemin peut être autorisé, exclusivement pour le passage d'un engin agricole.*
- *La topographie de ces chemins creux repérés doit être conservée. Ainsi, les remblais sont interdits, sauf dans le cas de travaux justifiés et rendus nécessaires pour combler d'éventuelles déformations ou ornières liées notamment aux passages d'engins, au ruissellement des eaux de pluie ou aux passages de randonneurs ...*

#### ▪ **Des alignements d'arbres**

Ont été repérés les alignements d'arbres présentant un intérêt paysager remarquable.

La règle associée est la suivante :

*Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent pourra la remplacer.*

*Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.*

*Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité des arbres composant ces alignements selon les prescriptions de l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».*

*Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).*

#### ▪ Des arbres isolés



Ont été repérés les arbres isolés présentant un intérêt paysager remarquable.

La règle associée est la suivante :

*Les arbres identifiés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons de mauvais état sanitaire des plantations, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer.*

*Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et peut être refusée en l'absence de justification.*

*Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité de ces arbres selon les prescriptions de l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».*

*Tout projet doit observer un recul de 4 m minimum par rapport au houppier de l'arbre adulte et les réseaux doivent être éloignés de 4 m minimum par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen doit être protégé et son maintien en état assuré.*

*Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.*

*Certaines essences sont interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences présente dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).*

#### ▪ Les zones humides



Toutes les zones humides délimitées lors des inventaires menés dans le cadre des SAGE et validés par la Commission Locale de l'Eau sont protégées.

La règle associée est la suivante :

*Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :*

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE, sous réserve que celles-ci soient autorisées par les autorités administratives (police de l'eau).*

- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.*

## 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUiH

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites « sectorielles »). Ces OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques »).

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et résilience », renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Concernant les OAP, la Loi Climat et résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :

- L'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- La définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elle donne également la possibilité aux OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.

### a) Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles délimitées dans le PLUiH sont les suivantes :

- > **OAP sectorielle « Intensification urbaine Habitat » avec schéma de principe**
- > **OAP sectorielle « Intensification urbaine Habitat » comportant uniquement des dispositions générales**
- > **OAP sectorielle « Extension urbaine Habitat » avec schéma de principe**
- > **OAP sectorielle « Extension urbaine Economie » comportant uniquement des dispositions générales**

### b) Les OAP thématiques

Les OAP thématiques décrites dans le PLUiH sont les suivantes :

- > **OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »**

Cette OAP thématique protège le patrimoine paysager et les continuités écologiques, complémentairement aux prescriptions inscrites au règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elle s'articule en 3 volets :

1) La trame verte et bleue : une mise en valeur des continuités écologiques

Ce premier volet repose sur les principaux types de milieux constitutifs de continuités écologiques décrits dans le diagnostic de la trame verte et bleue (cf. Livret 2 du PLUiH). Pour chacun, l'OAP prescrit et recommande des orientations destinées à préserver, valoriser et restaurer les continuités écologiques.

2) Les franges urbaines : un espace de transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles

Ce second volet se concentre sur les interfaces entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles, afin de répondre aux enjeux tels que : l'étalement urbain, la déprise agricole, ou encore la diminution des trames arborées en espace agricole. L'OAP accompagne l'intégration des limites d'urbanisation au paysage de bocage du Pays de la Châtaigneraie en rappelant le rôle de la haie et l'importance du choix des essences en fonction de la nature des constructions et de leur hauteur.

3) La nature en ville : une adaptation aux enjeux du changement climatique

Le troisième et dernier volet aborde les fonctions assurées par la nature en ville et son intérêt dans la recherche de moyen de lutte contre le changement climatique. Il propose un ensemble de prescriptions et de recommandations visant à valoriser et multiplier les continuités écologiques en milieu urbanisé, réduire les ruissellements d'eau pluviales et les îlots de chaleur, tout en offrant des espaces dédiés à la promenade, aux pratiques sportives, etc.

4) La palette végétale

Faisant suite aux 3 volets principaux de l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », la palette végétale propose une liste d'essences préconisées et dresse une liste d'essences interdites. Celle-ci oriente ainsi vers des choix d'espèces locales, peu allergisantes et restreint l'usage des haies persistantes monospécifiques.

> **OAP thématique « Climat, air et énergie »**

L'OAP thématique reprend les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial. Elle s'articule en 3 axes :

- 1) Inciter à la conception bioclimatique des bâtiments
- 2) Encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation
- 3) Penser les aménagements pour limiter la surchauffe urbaine

À travers ces 3 orientations, l'OAP propose un ensemble de prescriptions et recommandations à destination des futurs aménagements : réflexion liée à l'exposition au rayonnement solaire, plantation de haies brises-vent et d'arbres à feuillage caduque, implantation de dispositifs d'énergie renouvelable, réduction des surfaces minéralisées au profit d'une végétalisation, etc.

## 5. Le règlement graphique du PLUiH, zone par zone

### a) Les zones urbaines

Intitulé zonage	Libellé
U	Zones urbaines mixtes
UI (Secteur de la zone U)	Secteurs de la zone U dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UE	Zones urbaines à dominante économique





## Incidences des zones urbaines sur la consommation des espaces

- || Espaces naturels
- || Espaces agricoles

Les zones U ont vocation à couvrir des espaces déjà urbanisés. La méthodologie de délimitation employée visait à déterminer au plus près de la réalité les poches urbaines :

### 1) Etapes de base

- La première étape a consisté à identifier le bâti de 30 m<sup>2</sup> et plus, afin d'obtenir une base de travail pour construire les enveloppes urbaines.
- Sur ce bâti, une méthode informatique a ensuite permis de relier entre eux les bâtiments distants de moins de 100m, aboutissant sur une première enveloppe de base.
- Un trait de contour a ensuite été généré afin de se caler au plus près des limites parcellaires, avec une tolérance de 15m par rapport au bâti.



### 2) Etapes supplémentaires

Pour tenir compte du travail sur les dents creuses déjà effectué par les élus, sont ajoutées les étapes suivantes :

- Soustraire les dents creuses jugées « non mobilisables » par les élus, situées à la périphérie de l'enveloppe obtenue,
- Ajouter les dents creuses jugées « mobilisables » par les élus, situées à la périphérie de l'enveloppe.

Pour respecter les orientations du SCoT, ne sont conservées que les enveloppes urbaines qui ont déjà été préalablement identifiées par le SCoT.

### 3) Etapes finales

Toutes les étapes précédentes ont été appliquées de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. Pour tenir compte des spécificités de chaque commune, le trait de délimitation de l'enveloppe est vérifié et ajusté au besoin pour corriger les décalages et aberrations, et pour tenir compte des spécificités locales (éléments de terrain inconnus au moment de la délimitation automatisée, projets en cours, cadastre erroné ou pas à jour, etc.).

Au sein de ces poches urbaines délimitées, le potentiel mobilisable pour l'urbanisation a été repéré pour être aménagé prioritairement. Ainsi, ce sont 37,2 ha qui seront aménagés à destination de l'habitat au sein des enveloppes urbaines (67% des logements). Concernant les zones à vocation économique, ce sont 36,8 ha qui seront aménagés en intensification.

## Incidences des zones urbaines sur le milieu naturel

ZNIEFF  
Trame verte et bleue  
Habitats, espèces  
Protection des zones humides

Du fait d'une méthodologie visant à cibler le plus finement possible les poches urbaines existantes, le milieu naturel a été évité au maximum. Une analyse croisant les enjeux relatifs à cette thématique avec les zones urbaines (U et UE) a été réalisée. Celle-ci a concerné :

- Les principaux espaces de continuité écologique de la trame verte et bleue
- Les ZNIEFF
- Les sites inscrits et classés
- Les zones de préemption et propriétés ENS
- Les zones humides

Cette analyse révèle que certaines zones U et UE se superposent à des ZNIEFF et à des zones humides. Les surfaces concernées sont renseignées dans les tableaux qui suivent.

LIBELLE	COMMUNE	SURFACE TOTALE (ha)	SURFACE EN ZNIEFF 1 (ha)	SURFACE EN ZNIEFF 2 (ha)
U	CHEFFOIS	0,78		0,78
U	CHEFFOIS	0,23		0,23
U	CHATAIGNERAIE (LA)	6,78		0,16
U	CHEFFOIS	48,09	0,03	12,53
UE	CHEFFOIS	16,89		16,89
UE	CHEFFOIS	1,41		1,41

**SURFACES DE ZONE URBAINE INSCRITE AU PLUIH CONCERNEES PAR LES ZNIEFF**

LIBELLE	COMMUNE	SURFACE TOTALE (ha)	SURFACE EN ZONE HUMIDE (ha)
U	CHATAIGNERAIE (LA)	128,94	0,59
U	LOGE-FOUGEREUSE	18,01	0,76
U	MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	58,62	0,03
UE	MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	14,44	0,24
UE	TERVAL (commune déléguée de BREUIL-BARRET)	4,30	0,29

**SURFACES DE ZONE URBAINE INSCRITE AU PLUIH CONCERNEES PAR DES ZONES HUMIDES**

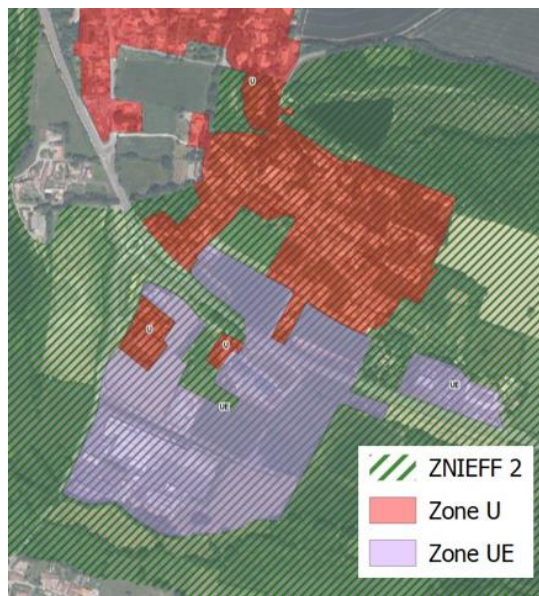
S'agissant des ZNIEFF, sont concernées :

- La ZNIEFF 1 « Rochers de Cheffois »
- La ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie »

**Comme illustré ci-dessous, ces 2 ZNIEFF se superposent avec des espaces déjà aménagés.** Il s'agit majoritairement de secteurs urbanisés en limite de ZNIEFF, dont les contours intègrent quelques habitations, fonds de jardins ou voiries. Dans le cas de la ZNIEFF 2 à Cheffois, son emprise intègre le lotissement du Clos des Hautes Mouchardières et la zone économique située de l'autre côté de la RD 949B. Les zones U et UE n'interfèrent ni avec les boisements, ni avec le bocage, ni avec les milieux secs typiques des affleurements rocheux de la ZNIEFF.



CHEFFOIS



CHEFFOIS



LA CHATAIGNERAIE

Concernant les zones humides, les secteurs de superposition avec une zone U ou UE sont illustrés ci-dessous. Il s'agit de zones humides délimitées au sein ou en limite d'enveloppe urbaine.

**Ces zones humides sont identifiées au PLUiH au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles sont protégées par la règle associée, énoncée dans le chapitre B.3. « Les éléments de paysage et de continuité écologique identifiés ».**



LA CHATAIGNERAIE



LOGE-FOUGEREUSE



MOUILLERON-SAINT-GERMAIN

TERVAL  
(commune déléguée de Breuil-Barret)

À noter également qu'**aucun secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle (« Intensification urbaine Habitat ») n'est concerné par les enjeux précédemment cités.**

Les dispositions générales et spécifiques des OAP sectorielles comprennent **des prescriptions et recommandations favorisant le traitement paysager des aménagements par l'intégration d'éléments constitutifs de continuité écologique** (haies, boisements, fossés...).

À l'échelle du Pays de la Châtaigneraie, plusieurs prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, complétées par l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », viennent protéger les éléments remarquables du paysage et supports de la trame verte et bleue (cf. chapitre B.2. « Prise en compte globale des enjeux écologiques et paysagers »).

## Incidences des zones urbaines sur l'environnement

- Protection de la ressource en eau
- Gestion des eaux usées et pluviales
- Qualité de l'air
- Gestion des déchets
- Energies renouvelables, économies d'énergie

**D'une manière générale, les zones urbaines concernant les espaces aménagés compris dans l'enveloppe urbaine, elles n'ont pas vocation à créer de nouvelles sources de pollution. Le PLUiH dispose de différents outils réglementaires qui visent à réduire les potentielles incidences résiduelles que peuvent engendrer les zones urbaines.**

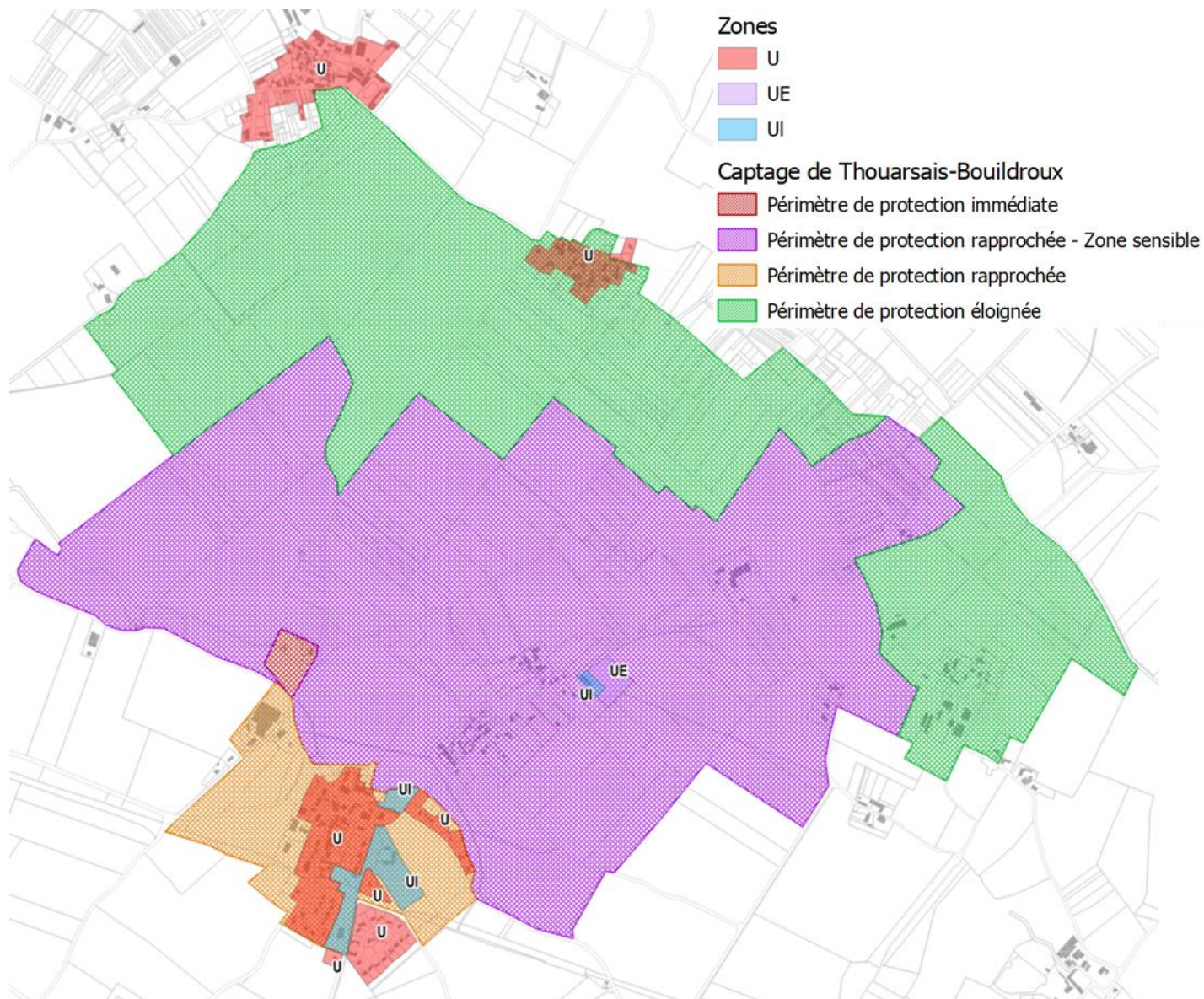
Les zones U et UE se superposent avec les périmètres de protection de 2 captages localisés sur le Pays de la Châtaigneraie. Les périmètres de protection de captage sont instaurés en cas de sources d'eau minérale déclarées d'intérêt public. Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° AS1). A ce titre, elles sont annexées au PLUiH. Les périmètres de protection s'imposent par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...).

Les périmètres de protection concernés par les zones U sont :

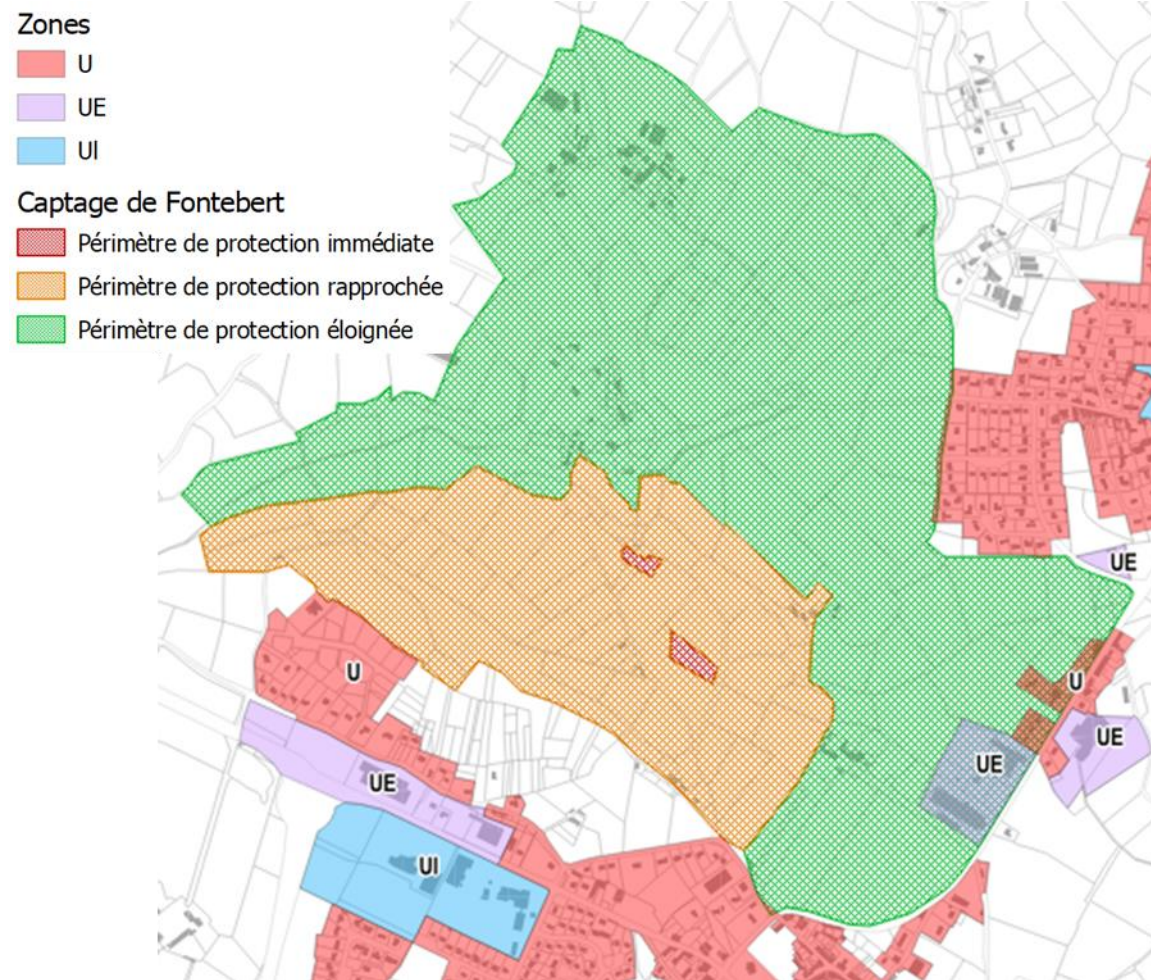
- **Pour le captage de Thouarsais-Bouildroux :**
  - Le périmètre de protection rapprochée en zone sensible
  - Le périmètre de protection rapprochée (zone complémentaire)
  - Le périmètre de protection éloignée
- **Pour le captage de Fontebert :**
  - Le périmètre de protection éloignée

À l'exception du bourg de Thouarsais-Bouildroux, les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np.

Les cartes qui suivent positionnent les zones U et UE par rapport aux périmètres de protection des captages.



Cartographie de la situation des zones urbaines au regard des périmètres de protection du captage de Thouarsais-Bouildroux



Cartographie de la situation des zones urbaines au regard des périmètres de protection du captage de Fontebert

Le raccordement aux réseaux est encadré par les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit du PLUiH.

**Concernant le traitement des eaux usées, la règle est la suivante :**

*Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.*

**Concernant le raccordement à l'eau potable, la règle est la suivante :**

*Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.*

*En cas d'alimentation alternée (adduction publique et puits privée ou récupération des eaux pluviales dans l'habitation) dans une propriété, la mise en œuvre de deux réseaux physiquement distincts est nécessaire. Toutefois, l'alimentation en eau depuis un puits ou un forage privé ne peut se concevoir pour des locaux accueillant des tiers, même de manière occasionnelle (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, logements de saisonniers, etc.), à moins que cette ressource n'ait bénéficié au préalable d'une autorisation des autorités compétentes.*

**Concernant la gestion des eaux pluviales, la règle est la suivante :**

*Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.*

*Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.*

*Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.*

*Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.*

*Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.*

*Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.*

De plus, la gestion des eaux pluviales est accompagnée par le biais des OAP sectorielles et thématiques.

Les dispositions générales des OAP sectorielles recommandent une gestion par des **techniques dites « douces »** (noues, tranchées, voies drainantes, etc.) sur les opérations d'ensemble, pouvant prendre la forme d'espaces publics de qualité.

Parmi les OAP thématiques, le volet « nature en ville » de l'OAP « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » propose des recommandations **limitant les surfaces imperméables au profit d'éléments de continuité écologique**. Complémentairement, l'OAP « Climat, air, énergie » impose la **réduction des surfaces minéralisées au profit d'espaces de pleine terre**.



Par ailleurs, les dispositions générales des OAP sectorielles encadrent également l'intégration environnementale des aménagements à travers des dispositifs et des matériaux respectueux de l'environnement : « Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des **matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement**. **L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire**, l'utilisation d'**énergie propre**, l'**optimisation de l'isolation des bâtiments** et la **gestion de la voiture en dehors des voies de desserte**, devront être recherchés. Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être imposés à l'entrée de nouveaux quartiers. »

De même l'OAP thématique « Climat, air, énergie » dans son ensemble est dédiée à l'optimisation des aménagements pour une **conception bioclimatique des bâtiments**, la mise en place de **dispositifs de production d'énergie renouvelable** et le développement d'**espaces perméables et végétalisés**.

Le PLUiH présente plusieurs emplacements réservés pour le **développement de liaisons douces** qui desserviront les enveloppes urbaines. **La multiplication de voies de transport alternatif à la voiture va dans le sens d'une réduction des sources potentielles de pollution de l'air**. De plus, les dispositions générales des OAP sectorielles préconisent un traitement paysager végétalisé de la trame viaire, permettant d'une part une **ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes**, d'autre part de **renforcer les continuités écologiques**.

### Incidences des zones urbaines sur la qualité de vie et le paysage

Risques et nuisances
Moyens de communication numérique
Espaces verts, paysage
Transports en commun, liaisons douces
Emplois
Vie associative, culturelle et sportive
Commerce de proximité

Le croisement des enjeux environnementaux avec le zonage montre que 446 m<sup>2</sup> de zone U se situe dans le périmètre de la zone rouge du PPRi de la Vendée (commune de Saint-Hilaire-de-Voust). Cela s'explique par le fait que la zone U suit les limites cadastrales de l'enveloppe urbaine, ce qui crée des légères superpositions, comme illustré ci-contre. Hormis cette exception, l'ensemble des zones rouges des PPRi font l'objet d'un classement en espace naturel protégé (Np). De plus, le PPRi approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° PM1). À ce titre, il est annexé au PLUiH. Il s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...). **Enfin, les zones inondables des PPRi Lay Amont et Vendée sont repérés au règlement graphique du PLUiH. Les dispositions communes du règlement écrit précisent que les règles associées aux PPRi se substituent à ce dernier.**



En termes de réseaux, les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit règlementent :

- Le raccordement de tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une **alimentation en électricité** au réseau public de distribution d'électricité.
- Le raccordement aux **infrastructures et réseaux de télécommunications numériques**, prioritairement par des lignes, conduites de distribution et branchements installés

en souterrain.

- Une **défense incendie** conforme aux dispositions réglementaires en vigueur

Le règlement associé à la zone U autorise à la fois l'habitat et le développement des activités économiques, en cohérence avec la volonté affichée dans le PADD de redynamiser les centres urbanisés. Toutefois, il **interdit l'installation des activités présentant des nuisances incompatibles** avec les destinations et sous-destinations de la zone (cf. dispositions spécifiques à la zone U).

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent l'implantation du bâti ainsi que la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Elles veillent également à la bonne intégration des dispositifs de production et d'économie d'énergie.

**Les espaces verts d'intérêt paysager (parcs, coulées vertes...) au sein des enveloppes urbaines ont été classés en zone N.**

Par ailleurs, le PLUiH fait intervenir différents outils visant à améliorer le cadre de vie :

- Des emplacements réservés pour des liaisons douces, offrant une alternative aux déplacements en voiture.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme destinées à protéger les éléments de patrimoine bâti.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visant à protéger les éléments de paysage et de continuités écologiques.
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vient compléter les prescriptions avec des préconisations visant à consolider et multiplier les espaces de nature en ville (espaces de promenade, dédiés aux pratiques sportives, jardins familiaux, etc.).

### Incidences des zones urbaines **sur le logement**

Mobilisation des dents creuses  
Mobilisation des logements vacants  
Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination  
Création de nouveaux logements

Les zones U couvrent les enveloppes urbaines comprenant l'habitat (en suivant la méthodologie décrite en début de chapitre). Sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de +0,45 % / an, le besoin estimé en logements pour les 10 prochaines années est de 760 logements. Sur ces 760 logements, 67% seront réalisés dans les dents creuses en zone U, soit 37,2 ha. Parmi ces logements, 47 ne consommeront pas de foncier (sortie de vacance, reconstruction, changement de destination).

En outre, le PLUiH présente 67 OAP sectorielles en intensification dédiées à l'habitat, dont 13 avec schéma de principe. Les schémas donnent les objectifs minimaux à respecter, à savoir la densité brute en logements / ha et le nombre de logements minimum à construire. Ils précisent les orientations en termes d'accès et desserte, de végétation, de patrimoine, de points de vue et perspectives, et d'espaces publics.

## Incidences des zones urbaines sur l'économie et l'emploi

Agriculture
Services
Artisanat
Commerce
Industrie
Tourisme et loisirs

	Zone U	Secteur UI	Zone UE
<b>Agriculture</b>			
<b>Services</b>	X	X	X
<b>Artisanat</b>	X		X
<b>Commerce</b>	X		X
<b>Industrie</b>	X		X
<b>Tourisme et loisirs</b>	X		X

Le tableau suivant synthétise les activités économiques autorisées (au moins pour certaines sous-destinations) au sein des zones urbaines. Les destinations et sous-destinations autorisées sont détaillées dans le règlement écrit.

À l'exception des activités agricoles, qui font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles), l'ensemble des secteurs économiques peuvent se développer en zone urbaine.

La zone U est celle qui couvre le plus de sous-destinations, mais elle interdit l'implantation des activités qui présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone.

En outre, le règlement graphique repère des linéaires commerciaux destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité (exemple illustré ci-dessous). Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire et identifiées dans le règlement écrit du PLUiH.



## Bilan des incidences des zones urbaines sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive : les zones U et UE couvrent des espaces déjà aménagés en appliquant une méthodologie de délimitation des poches urbaines pensée pour se rapprocher au plus près de la réalité.

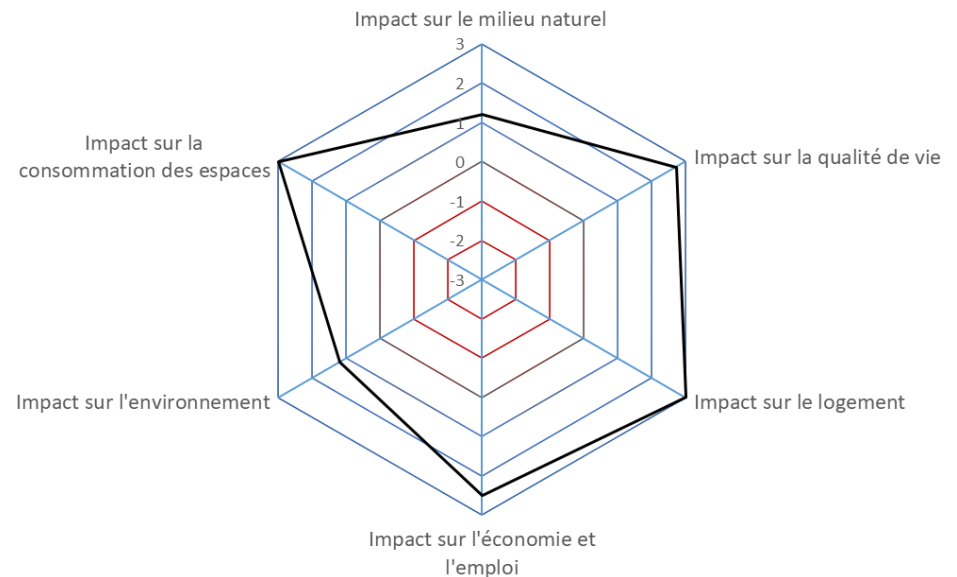
L'incidence sur **le logement** est positive : La zone U permet le développement de l'habitat. 67% des besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années seront réalisés dans les dents creuses. Un travail ayant été mené sur la vacance et les changements de destination, 47 logements ne consommeront pas de foncier.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive : À l'exception des activités agricoles, qui font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles), l'ensemble des secteurs économiques peuvent se développer en zone urbaine.

L'incidence sur **l'environnement** est positive : D'une manière générale, les zones urbaines concernant les espaces aménagés compris dans l'enveloppe urbaine, elles n'ont pas vocation à créer de nouvelles sources de pollution. Le PLUiH dispose de différents outils réglementaires qui visent à réduire les potentielles incidences résiduelles que peuvent engendrer les zones urbaines : réglementer le raccordement aux réseaux, limiter les pollutions et les consommations à travers les OAP sectorielles et thématiques...

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive : Certains espaces déjà aménagés et zonés en U se superposent légèrement aux délimitations de la ZNIEFF 1 « Rochers de Cheffois » et de la ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie ». La ZNIEFF 2 est également concernée par le Clos des Hautes Mouchardières, espace aménagé (habitat et économie) classé en zones U et UE. Ce classement n'interfère pas avec les milieux naturels de la ZNIEFF. Quelques zones U et UE se superposent également à des zones humides. Pour réduire les impacts, l'ensemble des zones humides inventoriées sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Outre les zones humides, les OAP sectorielles et thématiques comprennent des prescriptions et des recommandations visant à protéger les éléments naturels éventuellement présents dans les zones U et UE.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : L'analyse du croisement des enjeux avec le zonage a montré une légère superposition de la zone U avec la zone rouge du PPRi de la Vendée, lié au fait que la zone U suit les limites cadastrales. Toutefois, les PPRi Lay Amont et Vendée sont une servitude qui s'impose au règlement du PLUiH. À ce titre, ils sont repérés au règlement graphique. Le règlement écrit précise que dans ces zones définies, le règlement des PPRi se substitue au règlement du PLUiH. Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement aux réseaux électriques, aux réseaux de télécommunications numériques et la défense incendie. Afin de limiter les nuisances, il interdit l'installation des activités présentant des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone U. Enfin, le PLUiH fait intervenir différents outils visant à améliorer le cadre de vie : espaces verts zonés N, prescriptions paysagères, environnementales, OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » ...



## b) Les zones à urbaniser

	Nombre de zones AU	Nombre de zones AUE	Total
BAZOGES-EN-PAREDS	1	1	2
TERVAL (commune déléguée de BREUIL-BARRET)	1	1	2
CEZAIS	1	1	2
TERVAL (commune déléguée de LA CHAPELLE-AUX-LYS)	1		1
CHATAIGNERAIE (LA)	3	2	5
CHEFFOIS	3		3
LOGE-FOUGEREUSE	1		1
MARILLET	1		1
MENOMBLET	1	2	3
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	2	2	4
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST		1	1
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	1	1	2
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	1	1	2
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	1		1
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	1		1
TERVAL (commune déléguée de LA TARDIERE)	1	1	2
THOUARSAIS-BOUILDROUX	1	1	2
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>35</b>

Intitulé zonage	Libellé
AU	Zones à urbaniser à dominante résidentielle
AUE	Zones à urbaniser à dominante économique

Le tableau ci-contre présente un **récapitulatif du nombre et des types de zones à urbaniser par commune**.

Ci-après sont illustrées des fiches synthétisant les enjeux existants sur chacune des 35 zones à urbaniser (AU et AUE). **Ces fiches ont vocation à identifier au cas par cas les enjeux** (occupation du sol, milieu naturel, gestion des eaux usées et pluviales, risques, et nuisances sonores) **et à les catégoriser** (enjeu négligeable, faible, moyen, ou fort).

Elles sont **suivies de l'analyse des incidences et d'une présentation des mesures** mises en place dans le cadre du PLUiH pour éviter, réduire, compenser les conséquences dommageables.


*NB : Les fiches suivantes utilisent l'IDPR (Indice de Développement et de Persistance des Réseaux). L'IDPR traduit l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface. Il se fonde sur l'analyse du modèle numérique de terrain et des réseaux hydrographiques naturels, conditionnés par la géologie. Il est compris entre 0 et 2000. Plus l'IDPR est faible, plus les eaux auront tendance à s'infiltrer dans le sol. À l'inverse, plus l'IDPR est élevé, plus les eaux auront tendance à ruisseler. Un IDPR avoisinant 1000 correspond à une infiltration et à un ruissellement superficiel de même importance. Autour de 2000, l'IDPR indique une stagnation transitoire ou permanente des eaux, menant à 2 interprétations différentes : si la nappe est proche de la surface des terrains naturels, (cours d'eau et zones humides), le terrain est saturé et l'eau ne s'infiltré pas ; si la nappe est profonde, le caractère ruisselant peut démontrer une imperméabilité des terrains naturels.*

## BAZOGES-EN-PAREDS


**AU** Surface : 8 673 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 13 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

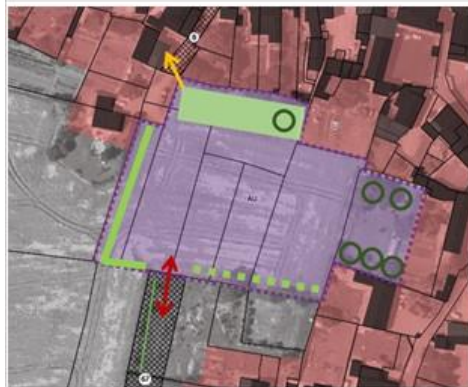
*OAP sectorielle : maintien et valorisation de la haie existante sur la frange sud et des arbres sur la partie est, plantation de haie sur la frange ouest, création d'un espace à dominante végétale sur la partie nord.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 334 EH).

Terrain relativement plat. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne


## BAZOGES-EN-PAREDS

**AUE** Surface : 14 698 m<sup>2</sup> Destination : économique


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante au nord de la commune.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 334 EH).

Terrain présentant une légère déclivité d'ouest en est. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage




Vue aérienne

## TERVAL - Commune déléguée de BREUIL-BARRET


**AU** Surface : 4 868 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 7 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Prairie en rotation longue (RPG, 2021) en continuité du bourg.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

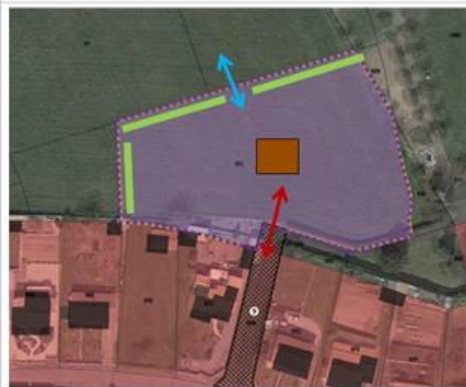
*OAP sectorielle : plantation de haies bocagères sur les franges ouest et nord du site.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration en limite de capacité (capacité nominale : 300 EH). Etudes en cours pour mise en conformité.

Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## TERVAL - Commune déléguée de BREUIL-BARRET


**AUE** Surface : 9 533 m<sup>2</sup> Destination : économique

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante à l'est de la commune.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

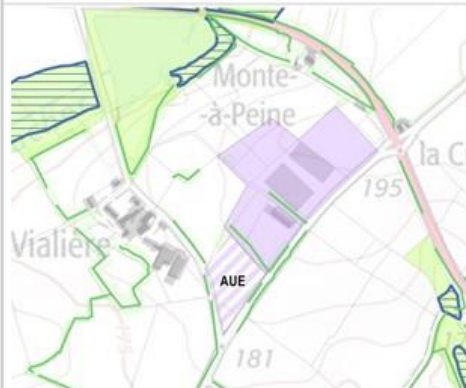
*Prescriptions L.151-23 : haies en bordures du site protégées.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration en limite de capacité (capacité nominale : 300 EH). Etudes en cours pour mise en conformité.

Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage



Vue aérienne

CEZAIS		
<b>AU</b>	<b>Surface</b> : 2 051 m <sup>2</sup>	<b>Destination</b> : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 3 logements à construire)
<b>Enjeu</b> : négligeable - faible - moyen - fort		
	Prairie permanente (RPG, 2021) en continuité du bourg.	
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées. <i>Prescriptions L. 151-23 : haies en bordures du site protégées.</i> <i>OAP sectorielle : maintien et valorisation des haies existantes en frange sud du site et au centre de la parcelle et des arbres isolés existants au centre de la zone, plantation de haies bocagères sur les autres franges du site.</i>	
	Commune sous assainissement non-collectif. Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000). <i>OAP sectorielle : intégration du fossé existant au sud du site à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales.</i>	
	Site non exposé à un risque naturel ou technologique.	
	En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.	
		
OAP sectorielle	Vue aérienne	

CEZAIS		
<b>AUE</b>	<b>Surface</b> : 5 507 m <sup>2</sup>	<b>Destination</b> : économique
<b>Enjeu</b> : négligeable - faible - moyen - fort		
	Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante, le long de la route départementale 938T.	
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.	
	Commune sous assainissement non-collectif. Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).	
	Site concerné par une servitude liée à une canalisation du réseau de gaz.	
	Partie est du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 938T).	
		
Extrait zonage	Vue aérienne	




## TERVAL - Commune déléguée de LA CHAPELLE-AUX-LYS

**AU** Surface : 3 990 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 6 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

OAP sectorielle : plantation d'une haie sur la frange sud du site.

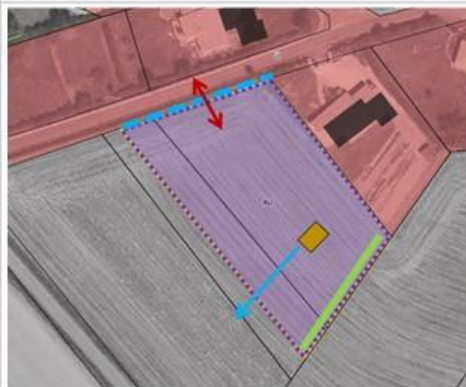
Commune sous assainissement non-collectif.

 Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise sur l'ensemble du bourg de la commune, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).

OAP sectorielle : intégration du fossé existant au nord-ouest du site à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## LA CHATAIGNERAIE


**AU** Surface : 6 149 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 10 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Milieu type prairie, non inscrite au Registre Parcellaire Graphique (2021), en continuité du bourg. Présence d'un ancien hangar agricole, voué à la démolition.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

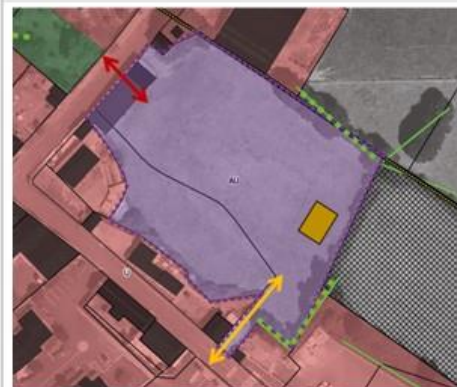
OAP sectorielle : préservation des haies existantes sur les franges nord et sud du site.

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022.

Terrain présentant une légère déclivité du sud-ouest au nord-est. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 1001 et 1200).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle





Vue aérienne


## LA CHATAIGNERAIE


**AU** Surface : 8 673 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 4 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Prairie temporaire (RPG, 2021) en continuité du bourg (au nord) et d'une zone économique (au sud).

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022.

 Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle





Vue aérienne

## LA CHATAIGNERAIE


**AU** Surface : 22 421 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 36 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Partie ouest du site occupée par une prairie permanente (RPG, 2021). Partie est correspondant à un milieu type prairie, non inscrite au Registre Parcellaire Graphique (2021). Zone en continuité du bourg.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
*Prescriptions L. 151-23 : haies existantes sur le site protégées.*

*OAP sectorielle : maintien de la dominante végétale du site, préservation des haies existantes, plantation d'autres haies sur les franges du site.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022.

 Terrain présentant une importante déclivité du nord au sud. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne


## LA CHATAIGNERAIE


**AUE** Surface : 35 129 m<sup>2</sup> Destination : économique


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022.

 Terrain présentant une déclivité importante du nord au sud. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 Partie ouest du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 949B).




Extrait zonage


Vue aérienne


## LA CHATAIGNERAIE


**AUE** Surface : 18 978 m<sup>2</sup> Destination : économique


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Une bande centrale sur le site inscrit en prairie temporaire au Registre Parcellaire Graphique (2021). Majorité du site correspondant à un milieu type prairie, non inscrite au RPG. Site en continuité d'une zone économique existante.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Actuellement, La Châtaigneraie envoie ses eaux usées dans la station d'épuration propriété de l'abattoir Charal. Une étude de faisabilité pour la création d'une nouvelle station d'épuration a été lancée en 2022.

 Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 Partie sud du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 938T).



Extrait zonage

Vue aérienne

## CHEFFOIS

**AU** Surface : 3 765 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 6 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort



Prairie temporaire (RPG, 2021) en continuité du bourg.



En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

Prescriptions L. 151-23 : haie en limite sud-ouest du site protégée.

OAP sectorielle : plantation d'une haie sur la frange est du site, maintien de la haie centrale existante dans la mesure où cela n'entrave pas la création de l'accès à la zone.



Commune sous assainissement non-collectif.

Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 1001 et 1200).



Site non exposé à un risque naturel ou technologique.



En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle



Vue aérienne

## CHEFFOIS

**AU** Surface : 9 273 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 14 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort



Milieu type prairie, non inscrite au Registre Parcellaire Graphique (2021), en continuité du bourg.



En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des zones humides délimitées.

Site localisé dans une ZNIEFF de type 2 (affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie).

Prescriptions L. 151-23 : haies en bordures de site protégées.

OAP sectorielle : maintien des haies existantes, plantation de haies sur les franges ouest et est du site.



Commune sous assainissement non-collectif.

Terrain présentant une importante déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1001).



Site non exposé à un risque naturel ou technologique.



En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle



Vue aérienne

## CHEFFOIS

**AU** Surface : 3 027 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 5 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort



Prairie temporaire (RPG, 2021) en continuité du bourg.



En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

Prescriptions L. 151-23 : haie sur la frange nord du site protégée.

OAP sectorielle : maintien de la haie existante en frange nord du site, plantation d'une haie sur la frange ouest.



Commune sous assainissement non-collectif.

Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1001).



Site non exposé à un risque naturel ou technologique.



Site en limite d'une zone d'exposition au bruit sur ses bordures sud-ouest (RD 949B).



OAP sectorielle



Vue aérienne

## LOGE-FOUGEREUSE

**AU** Surface : 1 329 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 2 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort



Milieu type prairie, non inscrite au Registre Parcellaire Graphique (2021), en continuité du bourg.



En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 154 EH).



Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise sur l'ensemble du bourg de la commune, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).



Site non exposé à un risque naturel ou technologique.



En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## MARILLET

**AU** Surface : 2 915 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 4 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Prairie permanente (RPG, 2021) en continuité du bourg.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L. 151-23 : haies sur les franges nord et ouest du site protégées.*

*OAP sectorielle : maintien des haies existantes sur les franges nord et ouest, plantation de haies à prévoir sur les autres franges, aménagement d'un espace à dominante végétale en partie nord (en lien avec la création d'un belvédère).*

 Commune sous assainissement non-collectif.

Terrain présentant une légère déclivité du sud au nord et un haut talus le long de la voirie. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1001).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle





Vue aérienne

## MENOMBLET

**AU** Surface : 7 869 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 12 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Site en continuité du bourg, déjà en partie aménagé, présentant des surfaces (parcelles au sud-ouest et au nord-est) de prairie permanente (RPG, 2021).


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L. 151-23 : haies en bordures et sur le site protégées.*

*OAP sectorielle : maintien des haies existantes en frange et au cœur du site, plantation de haies sur la frange sud pour compléter la trame existante.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme (capacité nominale : 250 EH). Les dernières études diagnostiques estiment qu'elle est en limite de capacité et préconisent son renouvellement. Etudes en cours pour mise en conformité.

Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle



Vue aérienne

## MENOMBLET

**AUE** Surface : 3 987 m<sup>2</sup> Destination : économique

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort



Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.



En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L.151-23 : haies sur les franges sud et ouest du site protégées.*



Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme (capacité nominale : 250 EH). Les dernières études diagnostiques estiment qu'elle est en limite de capacité et préconisent son renouvellement. Etudes en cours pour mise en conformité.

Terrain relativement plat et en point haut. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (IDPR compris entre 1201 et 1400).



Site non exposé à un risque naturel ou technologique.



En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage



Vue aérienne

## MENOMBLET

**AUE** Surface : 1 798 m<sup>2</sup> Destination : économique

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort



Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.



En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L.151-23 : haies sur les franges nord et est du site protégées.*



Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration déclarée conforme (capacité nominale : 250 EH). Les dernières études diagnostiques estiment qu'elle est en limite de capacité et préconisent son renouvellement. Etudes en cours pour mise en conformité.

Terrain relativement plat et en point haut. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).



Site non exposé à un risque naturel ou technologique.









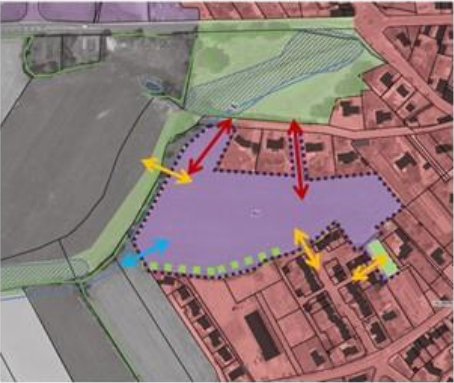

En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage



Vue aérienne

MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		
<b>AU</b>	<b>Surface</b> : 23 651 m <sup>2</sup>	<b>Destination</b> : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 38 logements à construire)
<b>Enjeu</b> : <b>négligeable</b> - <b>faible</b> - <b>moyen</b> - <b>fort</b>		
	Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg de Mouilleron.	
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées. Le site est bordé par un corridor écologique formé par un cours d'eau affluent du Loing (classé en zone Np) associé à des zones humides (hors du périmètre de la zone AU). <i>Prescriptions L.151-23 : zones humides et haies bordant le site protégées.</i> <i>OAP sectorielle : maintien de la haie existante sur le site.</i>	
	Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2010) déclarée conforme, avec un risque de surcharge hydraulique lors de la remontée des nappes, et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 1950 EH).	
	Terrain présentant une légère déclivité d'est en ouest. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).	
	Site non exposé à un risque naturel ou technologique.	
	En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.	
		
OAP sectorielle	Vue aérienne	

MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		
<b>AU</b>	<b>Surface</b> : 1 900 m <sup>2</sup>	<b>Destination</b> : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 3 logements à construire)
<b>Enjeu</b> : <b>négligeable</b> - <b>faible</b> - <b>moyen</b> - <b>fort</b>		
	Prairie permanente (RPG, 2021) en continuité du bourg de Saint-Germain.	
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées. <i>OAP sectorielle : plantation d'une haie bocagère en fond de parcelle (hors zone AU).</i>	
	Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2010) déclarée conforme, avec un risque de surcharge hydraulique lors de la remontée des nappes, et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 1950 EH).	
	Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (IDPR compris entre 1201 et 1400).	
	Site non exposé à un risque naturel ou technologique.	
	En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.	
		
OAP sectorielle	Vue aérienne	




MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		
<b>AUE</b>	<b>Surface</b> : 16 072 m <sup>2</sup>	<b>Destination</b> : économique
<b>Enjeu</b> : <b>négligeable</b> - faible - <b>moyen</b> - fort		
	Milieu type prairie, non inscrite au Registre Parcellaire Graphique (2021), en continuité du bourg et d'une zone d'activité économique existante.	
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées. <i>Prescriptions L. 151-23 : haies existantes sur le site protégées.</i>	
	Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2010) déclarée conforme, avec un risque de surcharge hydraulique lors de la remontée des nappes, et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 1950 EH).	
	Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise, ruissellement majoritaire (IDPR compris entre 1801 et 2000).	
	Site non exposé à un risque naturel ou technologique.	
	En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.	
		
Extrait zonage	Vue aérienne	


MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		
<b>AUE</b>	<b>Surface</b> : 3 050 m <sup>2</sup>	<b>Destination</b> : économique
<b>Enjeu</b> : <b>négligeable</b> - faible - <b>moyen</b> - fort		
	Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.	
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.	
	Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2010) déclarée conforme, avec un risque de surcharge hydraulique lors de la remontée des nappes, et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 1950 EH).	
	Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (IDPR compris entre 1401 et 1600).	
	Site non exposé à un risque naturel ou technologique.	
	En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.	
		
Extrait zonage	Vue aérienne	

## SAINT-HILAIRE-DE-VOUST

**AUE** Surface : 7 269 m<sup>2</sup> Destination : économique


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

Le site est bordé par un corridor écologique formé par un cours d'eau affluent du Loing (classé en zone Np) associé à des zones humides (hors du périmètre de la zone AUE).

*Prescriptions L. 151-23 : zones humides bordant la frange sud du site protégées.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration mise en service en 2008, déclarée conforme (capacité nominale : 500 EH).

Terrain présentant une légère déclivité du nord au sud. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 1001 et 1200).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage





Vue aérienne

## SAINT-MAURICE-DES-NOUES


**AU** Surface : 4 989 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 7 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L. 151-23 : haie existante sur le site protégée, plantation de haies à prévoir sur les franges nord et est de la zone.*

 Commune sous assainissement non-collectif.

Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800). Terrain relativement plat.

 Commune traversée par une zone d'aléa remontées de nappe. Site potentiellement sujet aux inondations de cave (pente < 4% et IDPR < 900).

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle








Vue aérienne

## SAINT-MAURICE-DES-NOUES

**AUE** Surface : 8 634 m<sup>2</sup> Destination : économique

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

-  Site déjà en partie aménagé, localisé à proximité de l'entrée ouest du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.
-  Commune sous assainissement non-collectif.  
Terrain relativement plat. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 601 et 800).
-  Commune traversée par une zone d'aléa remontées de nappe. Site potentiellement sujet aux débordements de nappe (pente < 4% et IDPR < 900).
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage








Vue aérienne

## SAINT-MAURICE-LE-GIRARD

**AU** Surface : 6 031 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 9 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

-  Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.
-  En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.  
*Prescriptions L. 151-23 : haies existantes sur les franges est et ouest du site protégées.*  
*OAP sectorielle : maintien des haies bocagères existantes, plantation de haies sur les autres franges du site (au nord et au sud).*
-  Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2020) déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 450 EH).  
Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (IDPR compris entre 1401 et 1600).
-  Site non exposé à un risque naturel ou technologique.
-  En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## SAINT-MAURICE-LE-GIRARD

**AUE** Surface : 8 880 m<sup>2</sup> Destination : économique


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.


Le site est bordé par un corridor écologique formé par un cours d'eau affluent de la Mère (classé en zone Np) associé à des zones humides (hors du périmètre de la zone AUE).

*Prescriptions L. 151-23 : zones humides et haies existantes sur les franges nord et sud du site protégées.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2020) déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 450 EH).

Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (IDPR compris entre 1601 et 1800).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



Extrait zonage




Vue aérienne

## SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN

**AU** Surface : 10 085 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 15 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Prairie permanente (RPG, 2021) en continuité du bourg.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L. 151-23 : haies proches du site protégées, y compris la haie bordant la frange sud de la zone.*

*OAP sectorielle : maintien de la haie existante sur la frange sud du site, plantation d'une haie bocagère sur la frange est.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Eaux usées traitées par 2 stations d'épuration déclarées conformes, avec un risque de surcharge hydraulique lors de la remontée des nappes, et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 375 EH et 628 EH).

Terrain relativement plat et en point haut. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 1001 et 1200).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## SAINT-SULPICE-EN-PAREDS

**AU** Surface : 3 020 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 5 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Prairie permanente (RPG, 2021) en continuité du bourg.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L. 151-23 : haies sur les franges ouest, nord et sud du site protégées.*

*OAP sectorielle : maintien des haies existantes, plantation d'une haie bocagère sur la frange est.*

 Commune sous assainissement non-collectif.

Terrain relativement plat. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## TERVAL - Commune déléguée de LA TARDIERE

**AU** Surface : 15 119 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 16 logt/ha, minimum 24 logements à construire)

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.


Le site est bordé par un corridor écologique de zones humides (classé en zone Np) situées hors du périmètre de la zone.


*Prescriptions L. 151-23 : zones humides hors du site et haies sur les franges nord et est de la zone protégées.*

*OAP sectorielle : maintien des haies existantes, plantation de haies bocagères sur la frange ouest (transition vers la zone naturelle) et à l'est (liée à la future liaison douce).*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Eaux usées traitées par 2 stations d'épuration déclarées conformes et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 694 EH et 275 EH).

Terrain présentant une importante déclivité du nord-est vers le sud-ouest. Capacité d'infiltration des eaux moyenne (IDPR compris entre 801 et 1000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle




Vue aérienne

## TERVAL - Commune déléguée de LA TARDIERE


**AUE** Surface : 57 641 m<sup>2</sup> Destination : économique

**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort


 Prairies permanentes et temporaires (RPG, 2021) en continuité d'une zone d'activité existante.


 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.

*Prescriptions L. 151-23 : haie existante sur le site protégée.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Eaux usées traitées par 2 stations d'épuration déclarées conformes et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 694 EH et 275 EH).

Terrain présentant une déclivité importante du sud-ouest vers le nord-est. Capacité d'infiltration des eaux mauvaise (IDPR compris entre 1401 et 2000).

 Site non exposé à un risque naturel ou technologique.  
Site traversé par une servitude liée à une ligne électrique aérienne (90 kV).

 Partie ouest du site concernée par une zone d'exposition au bruit (RD 938T).



Extrait zonage




Vue aérienne

## THOUARSAIS-BOUILDROUX

**AU** Surface : 14 423 m<sup>2</sup> Destination : habitat (densité brute de 15 logt/ha, minimum 22 logements à construire)


**Enjeu** : négligeable - faible - moyen - fort

 Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité du bourg.

 En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées.


*Prescriptions L. 151-23 : haies existantes autour du site protégées.*


*OAP sectorielle : plantation de haies sur les franges sud et est du site.*

 Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2018) déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 450 EH).

Terrain relativement plat. Bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 401 et 600).

*OAP sectorielle : préservation du fossé existant à l'est.*

 Commune traversée par une zone d'aléa remontées de nappe. Site potentiellement sujet aux inondations de cave (pente < 4% et IDPR < 900).

 En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.



OAP sectorielle



Vue aérienne

THOUARSAIS-BOUILDROUX	
<b>AUE</b>	<b>Surface</b> : 1 714 m <sup>2</sup> <b>Destination</b> : économique
<b>Enjeu</b> : <span style="color: green;">négligeable</span> - <span style="color: orange;">faible</span> - <span style="color: red;">moyen</span> - <span style="color: black;">fort</span>	
	Parcelle cultivée (RPG, 2021) en continuité d'une zone économique existante.
	En-dehors des principaux espaces de continuité écologique (réservoirs et corridors), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS...), des zones humides délimitées. <i>Prescriptions L. 151-23 : haie sur la frange nord-ouest site protégée.</i>
	Commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. Station d'épuration récente (2018) déclarée conforme et en capacité de gérer les eaux usées générées par l'ouverture à l'urbanisation (capacité nominale : 450 EH). Terrain relativement plat. Très bonne capacité d'infiltration des eaux (IDPR compris entre 201 et 400). Dans le périmètre de protection rapprochée sensible (PPRS) du captage de Thouarsais-Bouldroux.
	Commune traversée par une zone d'aléa remontées de nappe. Site potentiellement sujet aux débordements de nappe (pente < 4% et IDPR < 900).
	En-dehors des secteurs classés de nuisance sonore.
	
Extrait zonage	Vue aérienne

### Incidences des zones à urbaniser sur la consommation des espaces

- || Espaces naturels
- || Espaces agricoles

Au total, ce sont 16,3 ha qui seront consommés en extension à destination de l'habitat (zones AU) et 18,4 ha à destination des secteurs économiques (zones AUE). Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagne d'une incidence négative sur la consommation des espaces naturels et agricoles.

Cette incidence sur la consommation des espaces a été réduite en exploitant au maximum le potentiel mobilisable au sein des enveloppes urbaines. Ainsi, sur les 760 logements à produire pour répondre au taux de croissance annuel moyen de +0,45 % / an :

- 67% des logements seront réalisés dans les dents creuses
- 47 logements ne consommeront pas de foncier (sortie de vacance, reconstruction, changement de destination)

La densité en logements a également fait l'objet d'une réflexion afin de limiter les besoins en espace. Ainsi, ce sont 10 à 12 logements / ha en moyenne qui sont exigés dans les enveloppes bâties, et 15 à 16 logements / ha en moyenne hors enveloppes.

Le bilan montre une nette baisse de la consommation foncière en extension sur 2024-2034 en comparaison avec 2008-2017, avec une baisse de 81% pour l'habitat, 64% pour l'économie et 100% pour les équipements. **Par rapport à la période 2012-2021, le PLUiH affiche une baisse globale d'environ 68% de la consommation foncière en extension.**

### Incidences des zones à urbaniser sur le milieu naturel

- || ZNIEFF
- || Trame verte et bleue
- || Habitats, espèces
- || Protection des zones humides

L'analyse des incidences sur le milieu naturel repose sur le croisement de différents enjeux avec les zones à urbaniser délimitées. Ont été considérés :

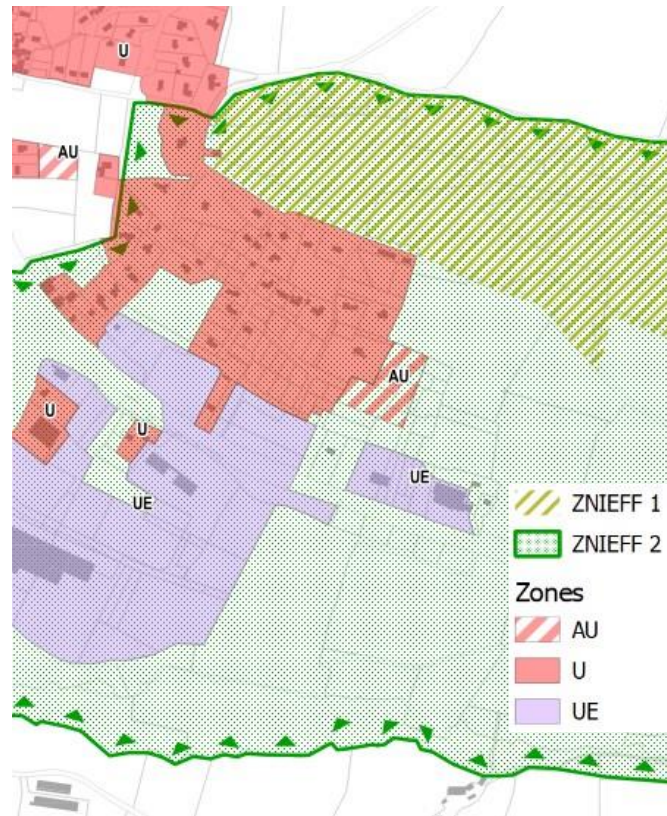
- Les principaux espaces de continuité écologique de la trame verte et bleue
- Les ZNIEFF
- Les sites inscrits et classés
- Les zones de préemption et propriétés ENS
- Les zones humides



Il résulte de cette analyse que les milieux naturels sont majoritairement évités : **les zones AU et AUE se situent hors des principaux espaces de continuité écologique, hors des espaces naturels remarquables et n'interfèrent avec aucune zone humide délimitée. Seule une zone AU située à Cheffois se superpose avec la ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie », qui couvre par ailleurs une large partie du bourg de la commune.**

La zone AU se trouve en continuité de l'enveloppe urbaine. Comprise entre une zone économique et une parcelle cultivée de céréales (RPG, 2021), elle n'interrompt pas de corridor écologique. Elle se caractérise par une prairie marquée par l'anthropisation mais non inscrite au registre parcellaire graphique. Les haies existantes sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En complément, l'OAP sectorielle prescrit la plantation de haies supplémentaires sur les franges ouest et est du site.

De plus, la zone AU montre un niveau d'enjeu négligeable pour l'ensemble des autres thématiques considérées.



Bien que les enjeux relatifs aux milieux naturels soient globalement évités, il est à noter que **les éventuelles incidences résiduelles sont limitées par :**

- Les dispositions générales (zones AU et AUE) et spécifiques (zones AU) des OAP sectorielles, favorisant le traitement paysager des aménagements par l'intégration d'éléments constitutifs de continuité écologique (haies, boisements, fossés...).
- Les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. chapitre B.3. « Les éléments de paysage et de continuité écologique identifiés »).
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » (cf. chapitre B.4. « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUiH »).

## Incidences des zones à urbaniser sur l'environnement

- Protection de la ressource en eau
- Gestion des eaux usées et pluviales
- Qualité de l'air
- Gestion des déchets
- Energies renouvelables, économies d'énergie

### ► Incidences des zones à urbaniser sur les périmètres de protection de captage

**La zone AUE de Thouarsais-Bouildroux se trouve dans le périmètre de protection de captage rapprochée - zone sensible.** L'arrêté correspondant interdit un certain nombre d'activités, notamment celles susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines et celles non-raccordées à l'assainissement collectif. Les périmètres de protection de captage font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° AS1). A ce titre, elles sont annexées au PLUiH. **Les périmètres de protection s'imposent par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...).**

À noter que les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np, à l'exception du bourg de Thouarsais-Bouildroux.

**Le projet associé à la zone AUE porte sur une activité d'artisanat et de BTP. Celle-ci devra se conformer aux prescriptions réglementaires indiquées dans l'arrêté du captage de Thouarsais-Bouildroux.**

### ► Incidences des zones à urbaniser au regard des capacités de traitement des eaux usées

**L'analyse zone par zone a permis d'identifier 2 zones AU situées dans des communes dont les stations d'épuration sont en limite de capacité : une zone AU à Terval (commune déléguée de Breuil-Barret) et une zone AU à Menomblet.** Comme précisé dans le règlement écrit, les zones AU sont des zones à urbaniser à dominante résidentielle. Par conséquent, elles sont destinées à accueillir une nouvelle population, ce qui aura pour effet d'augmenter les charges entrantes des stations de traitement des eaux usées. Or, si la station d'épuration n'est pas en capacité de gérer les eaux usées générées, cela entraîne des risques de pollution des sols et des eaux (de surface et souterraines). Aussi, dans les communes concernées, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en conformité des stations d'épuration.

Sur la commune de Terval (commune déléguée de Breuil-Barret), la capacité nominale de la station existante est de 300 EH. La charge entrante est estimée à 334 EH, par conséquent la station est en surcharge. La zone AU a pour objectif minimum la construction de 7 logements. Avec une estimation de 3 EH par nouveaux logements, cela équivaut à une charge supplémentaire d'environ 21 EH, générés par l'aménagement de la zone AU. **Pour répondre à cette surcharge, la commune a entrepris d'augmenter les capacités de traitement par un projet de filtres plantés. Le dépôt du dossier auprès de l'agence de l'eau est prévu pour la fin 2023.**

Sur la commune de Menomblet, la capacité nominale actuelle est de 250 EH et la charge entrante est estimée à 233 EH. En d'autres termes, la capacité résiduelle de la station est de 17 EH. Or, la zone AU prévoit un minimum de 12 logements à construire, soit une estimation d'environ 36 EH supplémentaires, ce qui dépasse la capacité résiduelle. **Pour permettre ces aménagements, la commune fait l'objet d'un projet de déraccordement des eaux pluviales (estimées à 12-15% se déversant dans la station d'épuration). Le démarrage des travaux est prévu pour 2023-2024. Une étude est également prévue afin d'étudier les scénarios d'évolution de la station (agrandissement, nouvelle installation, etc.).**



### ► Incidences des zones à urbaniser sur la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est encadrée par :

- Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit ;
- Les dispositions générales des OAP sectorielles ;
- Les prescriptions des OAP sectorielles : certains schémas de principe peuvent repérer un fossé à préserver et prescrire leur intégration à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales ;
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », notamment le volet « nature en ville » ;
- L'OAP thématique « Climat, air, énergie ».

L'ensemble de ces outils s'articulent de façon complémentaire afin d'orienter les aménagements vers une gestion des eaux pluviales au plus proche de l'unité foncière, au moyen de techniques douces (noues, tranchées, voies drainantes, bassins de rétention etc.) permettant d'assurer 3 fonctions :

- Des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue
- Des espaces luttant contre les effets du changement climatique : îlots de fraîcheur, stockage du carbone, infiltration continue des eaux de pluie...
- Des espaces publics de qualité

L'analyse zone par zone a montré que plusieurs zones à urbaniser sont concernées par des sols non propices à l'infiltration des eaux. Les communes concernées sont : Loge-Fougereuse, Menomblet, Mouilleron-Saint-Germain, Saint-Maurice-le-Girard et Terval (commune déléguée de la Chapelle-aux-Lys). Ces zones devront faire l'objet d'une vigilance accrue lors de leur aménagement afin de concevoir une stratégie de gestion des eaux pluviales de qualité.

### ► Incidences des zones à urbaniser sur la qualité de l'air et des sols

Par ailleurs, les dispositions générales des OAP sectorielles encadrent également l'intégration environnementale des aménagements à travers des dispositifs et des matériaux respectueux de l'environnement : « Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des **matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement**. **L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire**, l'utilisation d'**énergie propre**, l'**optimisation de l'isolation des bâtiments** et la **gestion de la voiture en dehors des voies de desserte**, devront être recherchés. Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être imposés à l'entrée de nouveaux quartiers. »

De même l'OAP thématique « Climat, air, énergie » dans son ensemble est dédiée à l'optimisation des aménagements pour une **conception bioclimatique des bâtiments**, la mise en place de **dispositifs de production d'énergie renouvelable** et le développement d'**espaces perméables et végétalisés**.

## Incidences des zones à urbaniser sur la qualité de vie et le paysage

- Risques et nuisances
- Moyens de communication numérique
- Espaces verts, paysage
- Transports en commun, liaisons douces
- Emplois
- Vie associative, culturelle et sportive
- Commerce de proximité

### ► Incidences des zones à urbaniser sur le risque d'inondation

Concernant les risques, **aucune zone à urbaniser ne se situe en zone rouge ou bleue des PPRi Lay Amont et Vendée**. En revanche, l'analyse des enjeux a mis en évidence une sensibilité aux remontées de nappes sur le territoire.

**Les zones à urbaniser de Saint-Maurice-des-Noues et de Thouarsais-Bouildroux sont potentiellement soumises à un aléa remontées de nappes, tout comme l'ensemble des enveloppes urbaines de ces 2 communes.** L'analyse s'appuie sur la base de données nationale de l'aléa remontées de nappes. Les zones soumises à l'aléa remontées de nappes ont été repérées à une échelle au moins supérieure à 1 : 100 000. Cette cartographie n'étant pas adaptée à une analyse locale à l'échelle parcellaire, pour les secteurs à urbaniser compris dans ces zones d'aléa, 2 autres critères ont été considérés : la pente et l'indice de développement et de persistance des réseaux (IDPR). L'IDPR permet une approche qualitative de l'aptitude des formations du sous-sol à laisser s'infiltrer/ruisseler les eaux de surface vers/depuis le milieu souterrain. Par ailleurs, les secteurs les plus touchés par les phénomènes de remontées de nappes seront les terrains à faible pente, peu drainés. Un IDPR faible (seuil fixé : IDPR < 900) et une pente faible (seuil fixé : pente < 4%) désignent des zones à infiltration préférentielle où l'eau, si elle déborde, ne pourra pas s'écouler. (Source : Evaluation préliminaire du risque d'inondations par remontées de nappes. BRGM, 2011)

Ces données doivent permettre une vigilance, toutefois la délimitation de zones sensibles aux remontées de nappes est étroitement dépendante de la connaissance d'un certain nombre de données de base, dont :

- La valeur du niveau moyen de la nappe, qui soit à la fois mesuré par rapport à un niveau de référence (altimétrie) et géoréférencé (en longitude et latitude).
- L'appréciation du battement de la nappe (données statistiques et mesures)
- La présence d'un nombre suffisant de points d'eau au sein d'un secteur hydrogéologiques homogène, pour que la valeur du niveau de la nappe puisse être considérée comme représentative.

En outre, ces données d'aléa peuvent également être biaisées par les aménagements des zones urbaines, qui modifient les écoulements souterrains.

**Ces informations visent en premier lieu à alerter les porteurs de projet, qui selon la nature des aménagements, auraient intérêt à consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet relatif à la détermination des hauteurs piézométriques. Cette étude de sol déterminera les mesures constructives à prendre en compte, sur chaque parcelle, pour la stabilité, la pérennité et la sécurité de la construction projetée.**

### ► Incidences des zones à urbaniser au regard des canalisations de transport de gaz

**La zone AUE de Cezais est concernée par une servitude de type I1, relative à la maîtrise de l'urbanisation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.** En application de l'article R. 555-30-1 du Code de l'environnement, dans ces zones, les maires ont l'obligation de porter à la connaissance des transporteurs concernés toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager. A l'intérieur des zones grevées par la SUP I1, **les contraintes varient en fonction de la capacité d'accueil (dans le cas des établissements recevant du public), de la hauteur, et de la zone d'implantation :**

- Dans les zones d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1 du Code de l'environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31.
- Dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du Code de l'environnement, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- Dans les zones d'effets létaux significatifs du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du Code de l'environnement, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Toute activité qui s'implantera sur cette zone AUE devra se conformer aux dispositions réglementaires liées à la servitude.**

### ► Incidences des zones à urbaniser au regard des lignes haute tension

La zone AUE de Terval (commune déléguée de La Tardière) est concernée par une ligne électrique aérienne qui la traverse.

L'instruction du Ministère de l'environnement du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1  $\mu$ T. D'après les valeurs communiquées en annexe de l'instruction, pour une ligne aérienne de 90 kV, le champ magnétique devient inférieur à 1  $\mu$ T à partir d'une distance de 30 m.

**En zone AUE, le règlement écrit du PLUiH interdit les constructions à destination de l'habitat, mais aussi les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Aucune autre zone ouverte à l'urbanisation ne se situe sous ou à proximité des lignes haute tension.**

### ► Incidences des zones à urbaniser au regard des nuisances et des conflits d'usage

L'analyse a montré que quelques zones AUE sont exposées à un secteur classé de nuisance sonore.

**En zone AUE, le règlement écrit du PLUiH interdit les constructions à destination de l'habitat ; elles n'ont vocation à accueillir que des équipements et des aménagements destinés aux activités économiques.**

À noter que le classement sonore constitue un dispositif réglementaire préventif, qui n'est donc ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le règlement associé à la zone AU autorise **l'habitat et les équipements d'intérêt collectif**. De plus, il **interdit l'installation des activités présentant des nuisances incompatibles** avec les destinations et sous-destinations de la zone (cf. dispositions spécifiques à la zone AU).

► **Incidences des zones à urbaniser au regard des réseaux (hors eau, assainissement, détaillés antérieurement)**

En termes de réseaux, les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit règlementent :

- Le raccordement de tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une **alimentation en électricité** au réseau public de distribution d'électricité.
- Le raccordement aux **infrastructures et réseaux de télécommunications numériques**, prioritairement par des lignes, conduites de distribution et branchements installés en souterrain.
- Une **défense incendie** conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

► **Incidences des zones à urbaniser sur la qualité paysagère et architecturale**

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent **l'implantation du bâti ainsi que la qualité urbaine, architecturale et environnementale**. Elles veillent également à la bonne intégration des dispositifs de production et d'économie d'énergie. Par ailleurs, **les espaces verts d'intérêt au sein des milieux urbains (parcs, coulées vertes...), sont protégés par un zonage N** (zones naturelles et forestières).

Par ailleurs, **le PLUiH fait intervenir différents outils visant à améliorer le cadre de vie** :

- Des emplacements réservés pour des liaisons douces, offrant une alternative aux déplacements en voiture.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme destinées à protéger les éléments de patrimoine bâti.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visant à protéger les éléments de paysage et de continuités écologiques.
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vient compléter les prescriptions avec des préconisations visant à consolider et multiplier les espaces de nature en ville (espaces de promenade, dédiés aux pratiques sportives, jardins familiaux, etc.).

### **Incidences des zones à urbaniser sur le logement**

Mobilisation des dents creuses  
Mobilisation des logements vacants  
Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination  
Création de nouveaux logements

À l'échelle du Pays de la Châtaigneraie, le taux de croissance annuel moyen est estimé à +0,45 % / an (+0,60 % pour les pôles et +0,34 % pour les autres communes), soit un accueil à prévoir de 710 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années. Cela équivaut à 760 logements à produire, dont 318 logements pour l'accueil de nouveaux habitants et 442 logements pour le « point de stabilité ». Comme développé dans le chapitre relatif aux zones urbaines, 67% des logements seront construits en dents creuses. **Les zones AU, destinées à l'habitat, permettront de compléter les logements prévus en zones urbaines, afin d'atteindre le nombre de logements nécessaires** pour répondre au taux de croissance annuel moyen de +0,45 % / an.

Le PLUiH comprend 21 OAP sectorielles avec schéma de principe, chacune associée à une zone AU. Les schémas donnent les objectifs minimaux à respecter, à savoir la densité brute en logements / ha (16 logt/ha pour une commune pôle et 15 logt/ha pour une commune non pôle) et le nombre de logements minimum à construire.

Les orientations et schémas de principe :

- Rappellent les éléments de patrimoine et d'intérêt écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Précisent les orientations en termes d'accès et desserte, de végétation, de patrimoine, de points de vue et perspectives, et d'espaces publics ;
- Repèrent des éléments à préserver, compléter ou à créer (haies, fossés...).

### Incidences des zones à urbaniser **sur l'économie et l'emploi**

Agriculture
Services
Artisanat
Commerce
Industrie
Tourisme et loisirs

La zone AU est exclusivement dédiée à l'implantation de constructions destinées à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif. **Les activités économiques en extension devront se développer au sein des zones AUE**, qui autorisent :

- Les activités de service
- L'artisanat
- Le commerce
- L'industrie
- Les hébergements hôteliers et touristiques

Le détail des destinations et sous-destinations autorisées est consultable dans le règlement écrit.

**À l'exception des activités agricoles, qui font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles), l'ensemble des secteurs économiques peuvent se développer en zone AUE.** Le PLUiH compte 14 OAP sectorielles à vocation d'économie, faisant l'objet uniquement de dispositions générales. Celles-ci encadrent :

- L'aménagement de la trame viaire, des stationnements et des espaces publics ;
- L'implantation et l'aménagement de la parcelle
- Les clôtures et les accès
- L'architecture (volumes, hauteurs, intégration des dispositifs d'énergie renouvelable)

### Bilan des incidences des zones à urbaniser sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est négative, car les zones à urbaniser du PLUiH consommeront de l'espace en extension : 16,3 ha à destination de l'habitat (zones AU) et 18,4 ha à destination de l'économie (zones AUE). Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de la baisse globale de la consommation foncière en extension par rapport à la période 2012-2021, qui est d'environ 68%.

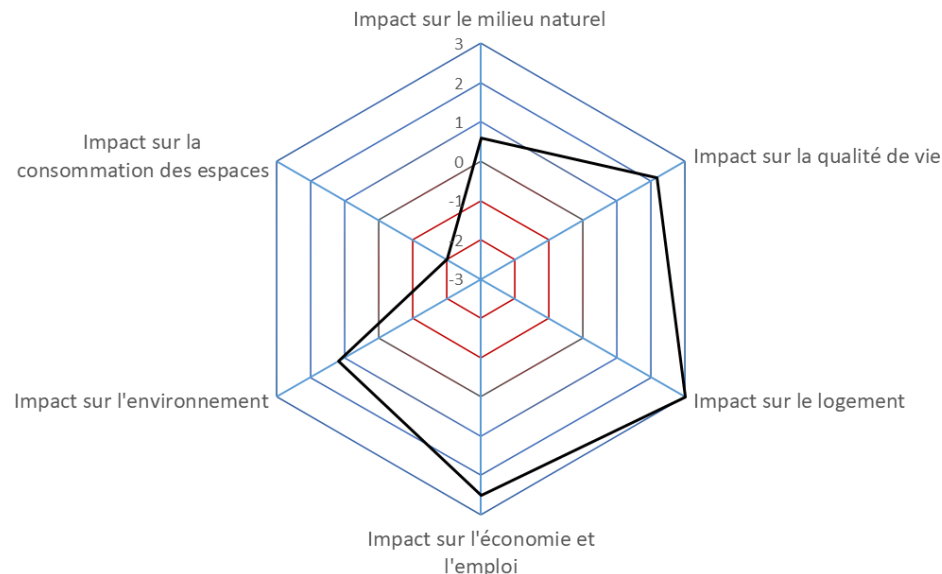
L'incidence sur **le logement** est positive : Les zones AU, destinées à l'habitat, permettront de compléter les logements prévus en zones urbaines (couvrant 67% des besoins en logements), afin d'atteindre le nombre de logements nécessaires pour répondre au taux de croissance annuel moyen de +0,45 % / an.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive : À l'exception des activités agricoles, qui font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles), l'ensemble des secteurs économiques peuvent se développer en zone AUE.

L'incidence sur **l'environnement** est globalement positive : La gestion des eaux pluviales est encadrée par plusieurs outils du PLUiH, tout comme l'implantation de dispositifs d'économie et de production d'énergie, la conception bioclimatique des bâtiments, etc. Les analyses ont montré que 2 zones AU sont concernées par des stations d'épuration en limite de capacité (STEP de la commune nouvelle de Terval - commune déléguée de Breuil-Barret, et la STEP de Menomblet). Les stations d'épuration concernées font actuellement l'objet d'études visant leur mise en conformité. À noter également la présence d'une zone AUE dans le périmètre de protection de captage rapprochée - zone sensible - de Thouarsais-Bouildroux. Toute activité qui s'implantera sur cette zone AUE devra se conformer aux prescriptions réglementaires liées à la servitude.

L'incidence sur **le milieu naturel** est quasi-nulle, car les zones à urbaniser évitent les principaux espaces de continuité écologique, les espaces naturels remarquables, les zones humides... Seule une zone AU située à Cheffois se superpose avec la ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie », qui couvre par ailleurs une large partie du bourg de la commune. La zone AU se situe en continuité avec l'enveloppe urbaine. Les haies existantes sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les zones humides inventoriées et validées par la CLE ont toutes été évitées lors du choix des zones à urbaniser, et sont protégées au titre du même article.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : Le PLUiH déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions. Il vise à limiter les nuisances et à garantir une bonne desserte par les réseaux d'électricité, de communication numérique, etc. Les zones à urbaniser se situent hors des périmètres des PPRi, qui sont par ailleurs classés en Np (restriction forte de la constructibilité). Toutefois, le territoire du Pays de La Châtaigneraie étant largement couvert par l'aléa remontée de nappes, les porteurs de projet devront s'assurer de la stabilité, de la pérennité et de la sécurité des constructions projetées. En outre, une zone AUE est concernée par une servitude liée à une canalisation de transport de gaz. Aussi, toute activité s'y implantant devra se conformer aux dispositions réglementaires liées à la servitude.





## c) Les zones agricoles

Intitulé zonage	Libellé
A	Zones agricoles

## Incidences des zones agricoles sur la consommation des espaces

- || Espaces naturels
- || Espaces agricoles

**La zone A couvre spécifiquement les espaces agricoles.** Elle a vocation à les protéger de l'étalement urbain et du mitage qui en découle tout en permettant le développement de la filière agricole, en proposant un règlement adapté.

## Incidences des zones agricoles sur le milieu naturel

- || ZNIEFF
- || Trame verte et bleue
- || Habitats, espèces
- || Protection des zones humides

**En zone A, la règle générale est l'inconstructibilité.** Seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, habitations des exploitants, agritourisme, diversification activité agricole, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLUiH) et les annexes des logements existants, sont admises sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur, d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

En outre, **les éléments naturels présents en zone agricole sont couverts par les différents outils du PLUiH** présentés dans les chapitre B.2., B.3., et B.4., à savoir :

- Les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».

À noter qu'un **zonage spécifique (N et Np)** a été établi pour les espaces naturels remarquables, les principaux espaces de continuité écologique, les espaces d'intérêt paysager majeur, ou encore les zones soumises au risque d'inondation.

### Incidences des zones agricoles sur l'environnement

- Protection de la ressource en eau
- Gestion des eaux usées et pluviales
- Qualité de l'air
- Gestion des déchets
- Energies renouvelables, économies d'énergie

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent :

- Le **raccordement au réseau d'eau potable** ;
- Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, ou dans le cas où ce dernier n'existe pas, la **mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme** à la législation en vigueur ;
- La **gestion des eaux pluviales**. Ce point est approfondi à travers l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », notamment le volet « nature en ville » et l'OAP thématique « Climat, air, énergie ».

Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'**installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable**. Les dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur doivent s'implanter sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole. Cela concerne particulièrement les parcs photovoltaïques, car le développement de l'éolien est encadré par le biais de secteurs dédiés (STECAL). L'OAP veille également à l'intégration architecturale des dispositifs photovoltaïques. Par exemple, sur le bâti agricole, ils doivent de préférence couvrir tout le pan de toiture.

### Incidences des zones agricoles sur la qualité de vie et le paysage

- Risques et nuisances
- Moyens de communication numérique
- Espaces verts, paysage
- Transports en commun, liaisons douces
- Emplois
- Vie associative, culturelle et sportive
- Commerce de proximité

Comme mentionné précédemment, en zone A, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières, ainsi que l'extension et les annexes des logements existants.

Afin d'éviter l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque majeur d'inondation, l'ensemble des zones rouges des PPRi font l'objet d'un classement en espace naturel protégé (Np). Les zonages des PPRi sont annexés au PLUiH, au même titre que l'ensemble des servitudes d'utilité publique : périmètre de protection de captage, canalisation de

transport de gaz, ligne électrique haute tension... Toute nouvelle construction devra se conformer à la réglementation appliquée si elle se situe dans un secteur concerné par une servitude d'utilité publique.

En termes de réseaux, les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit règlementent :

- Le raccordement de tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une **alimentation en électricité** au réseau public de distribution d'électricité.
- Le raccordement aux **infrastructures et réseaux de télécommunications numériques**, prioritairement par des lignes, conduites de distribution et branchements installés en souterrain.
- Une **défense incendie** conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent également l'implantation du bâti ainsi que la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Elles veillent à la bonne intégration des dispositifs de production et d'économie d'énergie.

Par ailleurs, le **PLUiH fait intervenir différents outils visant à améliorer le cadre de vie** :

- Des emplacements réservés pour des liaisons douces, offrant une alternative aux déplacements en voiture.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme destinées à protéger les éléments de patrimoine bâti.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visant à protéger les éléments de paysage et de continuités écologiques.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vient compléter les prescriptions avec des préconisations pour le maintien et le renforcement des éléments d'intérêt paysager et constitutifs de continuités écologiques sur l'ensemble du territoire. Elle comporte également **un volet « franges urbaines »** qui vise à sensibiliser sur l'importance de la réflexion sur ces secteurs constituant l'interface entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles. Elle rappelle les différents outils existant dans le PLUi et développe notamment l'intérêt des haies dans l'intégration paysagère des bâtiments.

Destinée au développement de la filière agricole, la zone A n'a pas vocation à permettre le développement de la vie associative, culturelle et sportive, ni le commerce de proximité.

### Incidences des zones agricoles sur le logement

Mobilisation des dents creuses
Mobilisation des logements vacants
Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination
Création de nouveaux logements

**La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.** Seules sont autorisées les habitations des exploitants, et les annexes des logements existants.

Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis pour les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Au total, 242 bâtiments sont repérés au titre de l'article L.151-11, dont 221 situés en zone A.

**Incidences des zones agricoles sur l'économie et l'emploi**

- Agriculture
- Services
- Artisanat
- Commerce
- Industrie
- Tourisme et loisirs

**Seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières.** Les constructions nouvelles pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol, si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**La zone A n'a pas vocation à permettre le développement des autres types d'activité économique.**

### Bilan des incidences des zones agricoles sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive : La zone A couvre spécifiquement les espaces agricoles. Elle a vocation à les protéger de l'étalement urbain et du mitage qui en découle tout en permettant le développement de la filière agricole, en proposant un règlement adapté.

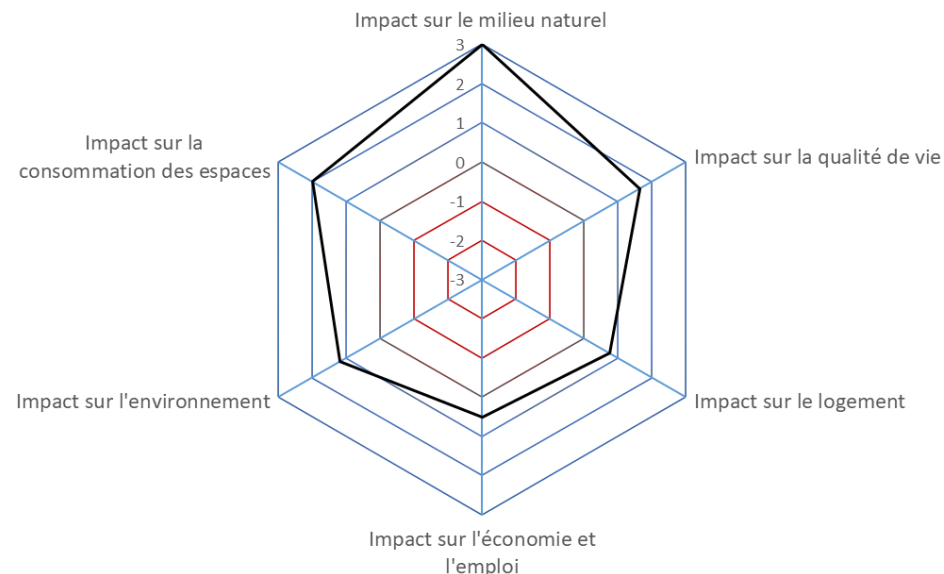
L'incidence sur **le logement** est quasi-nulle : La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Seules sont autorisées les habitations des exploitants, et les annexes des logements existants. Un repérage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet un changement de destination de certains bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation ». Cela concerne 221 bâtiments en zone A.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive uniquement pour les activités agricoles et forestières. La zone A n'a pas vocation à permettre le développement des autres types d'activité économique.

L'incidence sur **l'environnement** est positive : Les outils du PLUiH (règlement, OAP thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux et la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme lorsque le raccordement au réseau public est impossible. Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (implantation, intégration paysagère, etc.).

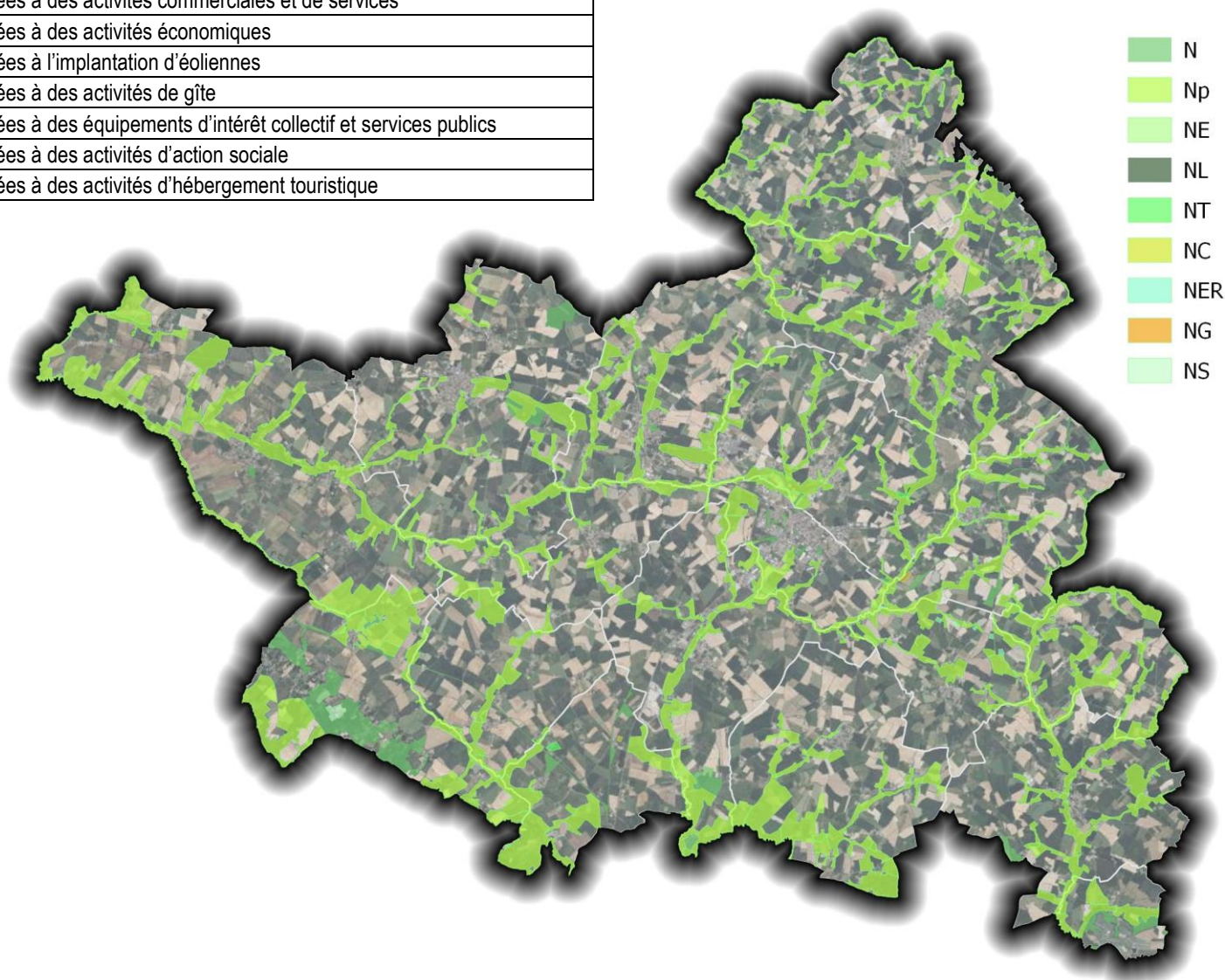
L'incidence sur **le milieu naturel** est positive : En zone A, la règle générale est l'inconstructibilité. En outre, les éléments naturels présents en zone agricole sont couverts par les différents outils du PLUiH (prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : Le PLUiH déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions, ainsi que la préservation d'éléments d'intérêt majeur pour le paysage. Par exemple, le volet « franges urbaines » de l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise à guider la réflexion sur les secteurs constituant l'interface entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles. Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement aux réseaux électriques, de communication numérique, etc. La zone A évite les périmètres soumis aux inondations tels qu'ils sont délimités par les PPRi, ceux-ci étant couverts par un zonage spécifique (Np). Destinée au développement de la filière agricole, la zone A n'a pas vocation à permettre le développement de la vie associative, culturelle et sportive, ni le commerce de proximité.



## d) Les zones naturelles

Intitulé zonage	Libellé
N	Zones naturelles et forestières
Np (Secteur de la zone N)	Secteurs de la zone N protégés en raison d'une forte valeur environnementale et paysagère
NC (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités commerciales et de services
NE (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités économiques
NER (STECAL)	Zones naturelles dédiées à l'implantation d'éoliennes
NG (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités de gîte
NL (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des équipements d'intérêt collectif et services publics
NS (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités d'action sociale
NT (STECAL)	Zones naturelles dédiées à des activités d'hébergement touristique



## Incidences des zones naturelles sur la consommation des espaces

- || Espaces naturels
- || Espaces agricoles

**La zone N couvre spécifiquement les espaces naturels.** La zone N comprend le secteur Np ; tous deux sont destinés à limiter la construction et donc la consommation des espaces naturels. Pour des projets définis, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ont été délimités et sont encadrés par des règles spécifiques. Ainsi, 20 STECAL ont été définis et distingués en 7 types. La surface totale occupée par les STECAL est d'environ 31,75 ha. Sur cette surface totale, les projets en cours prévoient une artificialisation nouvelle estimée à 0,51 ha. Du fait des emprises maximales fixées par le règlement écrit du PLUIH pour chacun des STECAL, **les constructions nouvelles ne pourront pas excéder une emprise au sol globale et totale de 0,86 ha.**

Le tableau suivant détaille les STECAL par commune, leur surface totale, et la surface nouvellement artificialisée.

Commune	Type de STECAL	Surface du STECAL (m <sup>2</sup> )	Nouvelle surface artificialisée (m <sup>2</sup> )	
			Projet	Maximum autorisé dans le règlement écrit
Bazoges-en-Pareds	NE	3 980	0	800
Terval (Commune déléguée de Breuil-Barret)	NG	25 540	150	150
Cezais	NT	3 188	100	300
	NT	45 450	210 + 1000 m <sup>2</sup> (voirie)	300
	NG	10 540	0	150
	NE	280	200	800 (STECAL : max 280)
Cheffois	NE	5 995	0	800
	NC	5 420	0	50
	NE	6 240	0	800
Terval (Commune déléguée de La Tardière)	NT	24 950	300	300
	NL	4 480	50	100
	NG	1 140	0	150
Loge-Fougereuse	NT	2 980	90	300
	NER	55 410	1000	1000
Menomblet	NT	13 000	180	300
Saint-Pierre-du-Chemin	NE	6 430	675	800
	NC	10 040	40	50
Saint-Sulpice-en-Pareds	NE	2 425	450	800
Thouarsais-Bouildroux	NE	1 560	250	800
	NS	113 430	400	400
<b>TOTAL (en ha)</b>		<b>31,75 ha</b>	<b>0,51 ha</b>	<b>0,86 ha</b>

**Incidences des zones naturelles sur le milieu naturel**

	ZNIEFF
	Trame verte et bleue
	Habitats, espèces
	Protection des zones humides

**Le milieu naturel est protégé par la zone N et le secteur Np.** La règle générale est l'inconstructibilité. **Les constructions nouvelles y sont interdites.** Seules les extensions et les annexes (avec emprise au sol limitée) des bâtiments existants liés aux activités agricoles ou à destination de l'habitat sont autorisées en zone N (interdites en Np). Au sein de la zone N et du secteur Np, les équipements d'intérêt collectif sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

La restriction de la constructibilité en zone N et au sein du secteur Np est complétée par une protection des éléments naturels par :

- **Les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**
- **L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »**



Les critères de délimitations, les règles associées aux prescriptions au titre du L.151-23, et le contenu de l'OAP thématique sont détaillés dans les chapitres B.2., B.3. et B.4.



S'agissant de secteurs destinés à recevoir des aménagements, **une analyse par croisement des principaux enjeux relatifs aux milieux naturels avec les STECAL a été réalisée.** Celle-ci a concerné :



- Les principaux espaces de continuité écologique de la trame verte et bleue
- Les ZNIEFF
- Les sites inscrits et classés
- Les zones de préemption et propriétés ENS
- Les zones humides



Le tableau ci-dessous liste les STECAL et précisent ceux qui interfèrent avec l'un des enjeux susmentionnés.







COMMUNE	TYPE DE STECAL	SURFACE DU STECAL (m <sup>2</sup> )	NOUVELLE SURFACE ARTIFICIALISEE (m <sup>2</sup> )	ENJEUX	TYPE DE PROJET	EXPLICATION ET JUSTIFICATION	VUE AERIEENNE
Bazoges-en-Pareds	NE	3 980	Projet : 0 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Artisanat de production / stockage	<p>Le porteur de projet souhaite racheter <b>un ancien site d'élevage agricole, incluant du bâti laissé à l'abandon</b>, pour accroître son activité de chaudronnerie soudure acier-inox-alu. Ce site, étant à moins de 100 mètres d'habitations, ne pourra pas retrouver sa vocation initiale liée à l'agriculture. Ce projet limite l'artificialisation des sols.</p> <p><b>Aucune nouvelle artificialisation n'est prévue</b> (uniquement un changement de destination des bâtiments existants).</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
Terval (Commune déléguée de Breuil-Barret)	NG	25 540	Projet : Non précisé Maximum autorisé : 150 m <sup>2</sup>	ZNIEFF 2 TVB (vallée alluviale)	Gîte et animation	<p>Les porteurs de projet souhaitent, en complément de leur activité agricole, proposer un projet agritouristique : camping à la ferme avec hébergement insolite et léger de loisirs, comprenant un bloc sanitaire, pour une capacité d'environ 20 personnes.</p> <p>Le site est bordé et en partie concerné par la ZNIEFF 2 « Vallée de la Mère autour du pont de Coquilleau » (nord-ouest du site). Toutefois <b>l'emprise du STECAL ne concerne pas les milieux alluviaux</b> associés. De plus, le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 150 m<sup>2</sup></b>. Enfin, <b>le boisement bordant le site et les zones humides qui l'accompagnent (hors périmètre du STECAL), ainsi que les haies en limites nord-est et sud-ouest, sont protégés</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	



Cezais	NT	3 188	Projet : 100 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 300 m <sup>2</sup>	ZNIEFF 1 ZNIEFF 2 TVB (boisement)	Retraité	<p>Le STECAL se situe dans la ZNIEFF 1 « Bocage à Daboecia cantabrica Saint-Cyr-des-Gâts-Cezais et ses environs » et la ZNIEFF 2 « Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay ». Sa limite sud est bordée par des boisements associés à des plans d'eau.</p> <p>Le projet consiste en la création de yourtes touristiques ou autres hébergements insolites.</p> <p>Le projet nécessite environ 100 m<sup>2</sup> de construction pour la réalisation de plusieurs petits logements touristiques. Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Le projet s'inscrit <b>en continuité de surfaces déjà urbanisées</b>, dans le lieu-dit de la Métairie.</p> <p><b>La végétation bordant le site (limites sud et ouest) est protégée</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
	NT	45 450	Projet : 210 m <sup>2</sup> + 1000 m <sup>2</sup> (voirie) Maximum autorisé : 300 m <sup>2</sup>	TVB (boisement)	Centre d'hébergement de vacances (colonies)	<p>La Commune de Bonneuil-sur-Marne, propriétaire et gestionnaire du Centre de vacances, souhaite pouvoir augmenter sa capacité d'accueil, notamment dans le but de loger ses agents. La commune souhaite donc intégrer des bungalows/mobil-home, pour une surface d'environ 210 m<sup>2</sup>. Une voirie d'environ 1 000 m<sup>2</sup> serait réalisée pour accéder aux nouvelles installations.</p> <p>Le site comprend un boisement le long de sa limite nord-est et une haie en limite sud-ouest. Le site est déjà en partie aménagé (Centre de vacances existant).</p> <p>Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>La végétation bordant le site (boisement et haie) est protégée</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	



	NG	10 540	Projet : 0 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 150 m <sup>2</sup>	-	Evènementiel - Touristique - Patrimoine	<p>Le STECAL prend place sur le site du Château de La Cressonnaire, accueillant des réceptions et aménagé en partie en gîtes. Le projet prévoit la réhabilitation complète de la tour appartenant au château (environ 250 m<sup>2</sup> d'emprise en sol) dans le cadre d'un projet touristique et patrimonial de reconstruction entière du château.</p> <p><b>Ce projet ne nécessite pas d'extension</b> du bâtiment. Par ailleurs, le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 150 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>La haie bordant la limite sud du site est protégée</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
	NE	280	Projet : 200 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Particulier	<p>Le porteur de projet souhaite construire, dans la continuité de son habitation principale, un bâtiment d'environ 200 m<sup>2</sup> de type atelier, qui lui permettra notamment de développer son activité professionnelle.</p> <p>Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 800 m<sup>2</sup></b> (ce qui est supérieur à l'emprise du STECAL, qui sera donc limité à sa propre emprise).</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	

Cheffois	NE	5 995	Projet : 0 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Stockage de matériel ET/OU hivernage ET/OU installation de panneaux photovoltaïques	<p>Le projet consiste en un changement de destination des deux anciens bâtiments agricoles (1973 et 1984), ayant servi jusqu'en 2019 à l'élevage de volailles, vers du stockage de matériel et/ou hivernage et/ou installation de panneaux photovoltaïques.</p> <p><b>Le projet dans son état actuel ne nécessitera pas de construction supplémentaire.</b> Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 800 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Les haies bordant les limites nord, est et sud sont protégées</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
	NC	5 420	Projet : 0 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 50 m <sup>2</sup>	ZNIEFF 2 Zone humide	Organisation d'ateliers culinaires, restauration sur place, vente directe de produits issus de la production et gîte	<p>Le projet consiste en la production de plusieurs types de cultures (arboriculture, vigne, maraîchage, PPAM) et en l'utilisation de cette production pour des ateliers culinaires, la restauration sur place et la vente directe sur site. Un gîte sera également proposé en location. Il s'agit de rénovation de bâtis existants, ne nécessitant pas de nouvelles constructions. <b>Le règlement du PLUiH n'autorise que les constructions en lien avec la destination « commerce et activités de service », dans la limite de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.</b></p> <p>Le site est localisé dans la ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Moulleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie », mais il se limite majoritairement à <b>des surfaces déjà aménagées.</b> À noter la <b>présence d'une zone humide sur une partie du terrain à l'est, qui est protégée</b>, ainsi que la végétation qui l'accompagne, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	



	NE	6 240	Projet : 0 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Production et revente d'énergie électrique, location de boxes de stockage	<p>Dans l'état actuel du projet, aucune nouvelle construction n'est prévue. Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 800 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Les haies bordant les sites sont protégées</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
Terval (Commune déléguée de La Tardière)	NT	24 950	Projet : 90 m <sup>2</sup> + 8 HLL de 20 à 30 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 300 m <sup>2</sup>	ZNIEFF 2 TVB (vallée alluviale)	Camping, location de chalets	<p>Le projet complétera l'activité du plan d'eau de l'Etruyère et du camping existants par la création d'un chalet bois de 90 m<sup>2</sup> (logement de fonction) et l'installation de tentes Safari (8 Habitations Légères de Loisir, environ 20 à 30 m<sup>2</sup>/HLL) avec toilettes sèches, 2 cabines à ciel étoilé (en cohérence et partenariat avec le planétarium de La Chapelle-aux-Lys), un sauna et un jacuzzi.</p> <p>Le STECAL se situe en continuité du STECAL NL présenté ci-après.</p> <p>Le site est localisé sur la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mère autour du pont de Coquilleau » et est bordé par des milieux alluviaux (boisements, zones humides).</p> <p>Le STECAL intègre les aménagements existants. Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Tous les boisements, les haies et les zones humides sur et à proximité du site sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Un réseau de chemins creux desservant le site sont également identifiés au titre du même article.</p> <p>Les éléments constitutifs des milieux alluviaux ne seront donc pas impactés.</p> <p><b>De ce fait, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	

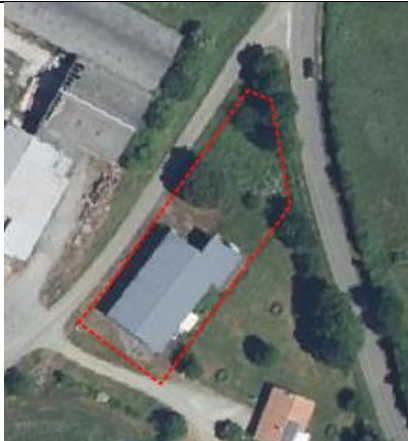

	NL	4 480	Projet : 50 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 100 m <sup>2</sup>	ENS ZNIEFF 2 TVB (vallée alluviale)	Préau	<p>Le projet s'inscrit en continuité du STECAL NT présenté ci-dessus. Il s'agira de créer un préau au niveau de « la Promenade de Charles » : soit 5 petits préaux d'environ 10 m<sup>2</sup> chacun, soit un grand préau d'environ 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les enjeux sont similaires au STECAL précédemment décrit : le site est localisé sur la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mère autour du pont de Coquilleau » et est bordé par des milieux alluviaux. En outre, il est concerné par une propriété ENS.</p> <p>De même que pour le STECAL voisin, <b>les boisements existants sur le site sont protégés, ainsi que le chemin creux</b> longeant la limite est du site.</p> <p><b>Les constructions nouvelles sont limitées à une emprise au sol globale et totale inférieure à 100 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
	NG	1 140	Projet : 0 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 150 m <sup>2</sup>	TVB (vallée alluviale)	Gîte	<p>Le projet prévoit la rénovation d'une grange en pierre pour la création de gîtes de tourisme, dans la continuité de l'habitation principale des propriétaires et des gîtes existants.</p> <p>Il est bordé au nord-ouest par le Loing (hors emprise du STECAL) et plus particulièrement par les boisements associés.</p> <p><b>Le projet dans son état actuel ne prévoit aucune construction supplémentaire.</b></p> <p><b>Le règlement limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 150 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>La végétation présente sur et autour du site est protégées</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	

Loge-Fougereuse	NT	2 980	Projet : 90 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 300 m <sup>2</sup>	-	Gîte	<p>Le projet s'inscrit dans le cadre de l'extension d'une activité touristique existante. Il permettra la mise en place de deux tentes Safari pour une surface au sol totale de 90 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>La haie bordant la limite ouest est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
	NER	55 410	1 000 m <sup>2</sup>	-	Éolien	<p>Sur l'emprise de ce STECAL délimité en 5 parties, <b>seules les éoliennes sont autorisées</b>, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p><b>L'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> et la hauteur est conditionnée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux éventuels impératifs techniques,</li> <li>- A la bonne intégration paysagère,</li> <li>- Au respect des OAP.</li> </ul> <p>Les emprises dédiées à la construction d'éoliennes <b>ne sont situées ni sur un espace naturel remarquable, ni sur un espace de continuité écologique</b>. Les haies et zones humides à proximité (hors des emprises) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p> <p>L'incidence des éoliennes sur l'environnement devra quant à elle être évaluée lors de l'étude d'impact, obligatoire pour les parcs éoliens soumis à autorisation (rubrique 2980 de la nomenclature ICPE).</p>	

Menomblet	NT	13 000	Projet : 180 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 300 m <sup>2</sup>	TVB (vallée alluviale)	Camping	<p>Le STECAL est destiné à permettre l'extension d'un camping à la ferme, à dominante naturelle, déjà existant.</p> <p>Le projet consiste en la réalisation d'une salle de rassemblement (60 m<sup>2</sup> environ), de 2 chalets ossature bois (environ 28 m<sup>2</sup> chacun) avec terrasse (16 m<sup>2</sup>), d'un terrain de pétanque (environ 40 m<sup>2</sup>) et d'un petit local poubelles avec compost.</p> <p>Le site est longé au nord par un corridor associé à un cours d'eau, avec trame bocagère et zones humides.</p> <p>Le périmètre du STECAL évite toute zone humide, qui sont par ailleurs protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les haies présentes en bordure du site sont également protégées au titre du même article.</p> <p>De plus, le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale ne dépassant pas 300 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
Saint-Pierre-du-Chemin	NE	6 430	Projet : 675 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Artisan mécanique agricole automobile et motoculture	<p>Le projet prévoit la <b>construction de 675 m<sup>2</sup></b> d'un bâtiment artisanal en prolongement de l'existant.</p> <p>Le STECAL intègre les aménagements existants.</p> <p><b>Le règlement limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 800 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>La haie existante sur le site est protégée</b> au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	



	NC	10 040	Projet : 40 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 50 m <sup>2</sup>	-	École de cirque	<p><b>Le site est déjà majoritairement aménagé</b> et accueille les activités de l'école de cirque existante.</p> <p>L'association souhaite développer son activité par la création d'un bloc douches/sanitaires et de stationnements pour les véhicules sur la voirie existante en pleine terre.</p> <p><b>Les besoins en construction se limitent à un seul bâtiment léger</b> (sans isolation) de maximum 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur d'environ 3 mètres. Le règlement <b>limite les constructions en STECAL NC à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum.</b></p> <p>Les haies bordant le site en limite nord sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
Saint-Sulpice-en-Pareds	NE	2 425	Projet : 450 m <sup>2</sup> Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Artisan (maçon)	<p>Le projet est destiné à accueillir une entreprise de maçonnerie aujourd'hui localisée dans le village de la Logerie à Saint Sulpice-en-Pareds, dans des locaux qui s'avèrent insuffisants pour permettre son développement.</p> <p>Il s'agira de construire <b>un bâtiment artisanal d'environ 450 m<sup>2</sup></b>, en bordure de la voirie existante.</p> <p>En STECAL NE, le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 800 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	

Thouarsais-Bouildroux	NE	1 560	Projet : 100 à 250 m <sup>2</sup> (projet à préciser) Maximum autorisé : 800 m <sup>2</sup>	-	Ancienne fromagerie	<p>Le STECAL concerne un bâtiment qui est une ancienne fromagerie. L'entreprise exploitante en place, spécialisée dans la fabrication de pâtes alimentaires, souhaite acquérir le bâtiment et faire un changement de destination (agricole vers économie). Le bâtiment pourrait faire l'objet d'une extension pour développer l'activité.</p> <p>Le règlement écrit <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 800 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Au vu du faible niveau d'enjeu, le STECAL aura un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	
	NS	113 430	Projet : A définir Maximum autorisé : 400 m <sup>2</sup>	ZNIEFF 2 TVB (boisement)	<p>Etablissement réservé aux personnes porteur de handicap : Foyer de vie - Centre d'aide au Travail (CAT) - Maison de retraite</p>	<p>Le STECAL comprend en grande partie des aménagements déjà existants réhabilités en un centre pour personnes handicapées, un CAT, une maison de retraite et un foyer de vie. Certains bâtiments, propriété de Vendée Habitat ou de l'ADAPEI, doivent faire l'objet de travaux obligatoires de remise en sécurité, nécessitant éventuellement une extension. Afin de permettre aux familles de pouvoir rencontrer les personnes résidant dans le Centre, des logements temporaires seront créés.</p> <p>Le site est localisé dans la ZNIEFF de type 2 « Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonay ».</p> <p><b>Son emprise permet d'éviter complètement les boisements voisins</b> (couverts par un Plan Simple de Gestion sur 40,10 ha) <b>et les zones humides associées</b> (protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme). <b>Les haies, alignements d'arbres, ainsi que quelques arbres isolés remarquables existants sur le site sont protégés</b> au titre du même article.</p> <p>Le règlement écrit du PLUIH <b>limite les constructions nouvelles à une emprise au sol globale et totale inférieure à 400 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Le STECAL aura donc un impact négligeable sur les milieux naturels.</b></p>	

## JUSTIFICATION DES STECAL INSCRITS AU PLUIH

### Incidences des zones naturelles sur l'environnement

- Protection de la ressource en eau
- Gestion des eaux usées et pluviales
- Qualité de l'air
- Gestion des déchets
- Energies renouvelables, économies d'énergie

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent :

- Le **raccordement au réseau d'eau potable** ;
- Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, ou dans le cas où ce dernier n'existe pas, la **mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme** à la législation en vigueur ;
- La **gestion des eaux pluviales**. Ce point est approfondi à travers l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », notamment le volet « nature en ville » et l'OAP thématique « Climat, air, énergie ».

Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'**installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable**. Les dispositifs d'énergie renouvelable de grande ampleur doivent s'implanter sur des espaces ayant perdu leur caractère naturel ou agricole. Cela concerne particulièrement les parcs photovoltaïques, car le développement de l'éolien est encadré par le biais des STECAL NER précédemment présentés. L'OAP veille également à l'intégration architecturale des dispositifs photovoltaïques sur les bâtiments.

En outre, les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np, à l'exception du bourg de Thouarsais-Bouildroux.

### Incidences des zones naturelles sur la qualité de vie et le paysage

- Risques et nuisances
- Moyens de communication numérique
- Espaces verts, paysage
- Transports en commun, liaisons douces
- Emplois
- Vie associative, culturelle et sportive
- Commerce de proximité

Comme mentionné précédemment, en zone N et secteur Np, la règle générale est l'inconstructibilité ; les constructions nouvelles y sont donc interdites. Seuls sont autorisés les annexes et extensions à l'existant (N uniquement), et les équipements d'intérêt collectif (N et Np) de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Afin d'éviter l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque majeur d'inondation, l'ensemble des zones rouges des PPRi sont classées en Np. Les zonages des PPRi sont annexés au PLUiH, au même titre que l'ensemble des servitudes d'utilité publique : périmètre de protection de captage, canalisation de transport de gaz, ligne électrique haute tension... Parmi les STECAL, 2 sont susceptibles d'être concernés par une servitude d'utilité publique :

- > **Un STECAL NG situé à Cezais (Château de La Cressonnière) est localisé à proximité immédiate d'une canalisation de transport de gaz.** En application de l'article R. 555-30-1 du Code de l'environnement, dans ces zones, les maires ont l'obligation de porter à la connaissance des transporteurs concernés toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager. A l'intérieur des zones grevées par la SUP I1, les contraintes varient en fonction de la capacité d'accueil (dans le cas des établissements recevant du public) et de la zone d'implantation. Le STECAL accueille une activité déjà existante qui prévoit la réhabilitation complète de la tour appartenant au Château de La Cressonnière dans le cadre d'un projet touristique et patrimonial de reconstruction entière du château. Aucune nouvelle construction n'est envisagée. Toutefois, si les seuils de capacité d'accueil fixés par l'article R. 555-30 du Code de l'environnement (100-300 personnes selon la distance à la canalisation) devaient être atteints, ou si le site devait accueillir la construction nouvelle « d'immeuble de grande hauteur », alors le projet devrait se conformer aux prescriptions liées à la servitude d'utilité publique.
- > **Un STECAL NE situé à Thouarsais-Bouildroux est localisé dans le périmètre de protection rapproché (zone complémentaire) du captage.** Le STECAL concerne un bâtiment qui est une ancienne fromagerie. L'entreprise exploitante en place, spécialisée dans la fabrication de pâtes alimentaires, souhaite acquérir le bâtiment et faire un changement de destination (agricole vers économie). Le bâtiment pourrait faire l'objet d'une extension pour développer l'activité. Le développement de cette activité devra se faire en conformité avec les mesures de protection attachées au périmètre concerné, telles qu'elles sont inscrites dans l'arrêté préfectoral visant le captage de Thouarsais-Bouildroux.

En termes de réseaux, les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit règlementent :

- Le raccordement de tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une **alimentation en électricité** au réseau public de distribution d'électricité.
- Le raccordement aux **infrastructures et réseaux de télécommunications numériques**, prioritairement par des lignes, conduites de distribution et branchements installés en souterrain.
- Une **défense incendie** conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit encadrent également l'implantation du bâti ainsi que la qualité urbaine, architecturale et environnementale. Elles veillent à la bonne intégration des dispositifs de production et d'économie d'énergie.

Par ailleurs, **le PLUiH fait intervenir différents outils visant à améliorer le cadre de vie** :

- Des emplacements réservés pour des liaisons douces, offrant une alternative aux déplacements en voiture.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme destinées à protéger les éléments de patrimoine bâti.
- Des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visant à protéger les éléments de paysage et de continuités écologiques.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vient compléter les prescriptions avec des préconisations pour le maintien et le renforcement des éléments d'intérêt paysager et constitutifs de continuités écologiques sur l'ensemble du territoire.

Destinés à protéger les milieux naturels, ni la zone N, ni le secteur Np n'ont vocation à permettre le développement de la vie associative, culturelle et sportive, ou le commerce de proximité. Les STECAL permettront le développement de projets ponctuels, telles que des activités de gîte (STECAL NG), d'hébergement touristique (STECAL NT), ou encore d'activités commerciales et de services (STECAL NC) pouvant accueillir des activités associatives ou de vente alimentaire en circuit court.

### Incidences des zones naturelles sur le logement

- Mobilisation des dents creuses
- Mobilisation des logements vacants
- Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination
- Création de nouveaux logements

**Ni la zone N, ni le secteur Np ne sont destinés à recevoir des constructions à destination de l'habitat.** Seules les annexes et extensions à l'existant sont autorisées en zone N (interdites dans le secteur Np). Les **changements de destination** de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront uniquement admis pour les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Certains STECAL autorisent des projets de logement et d'hébergement (soit pour la destination « Habitation », soit pour la destination « Commerce et activité de service »), principalement dans le cadre du développement des activités de tourisme sur le territoire.

**Les STECAL NG (zones naturelles dédiées à des activités de gîte) autorisent la construction de nouveaux logements (destination « Habitation »),** dans la limite de 50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. De plus, l'emprise au sol globale et totale des nouvelles constructions ne peut pas excéder 150 m<sup>2</sup> par STECAL NG.

**Les STECAL NS (zones naturelles dédiées à des activités d'action sociale) autorisent la construction de nouveaux hébergements (destination « Habitation »),** dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. De plus, l'emprise au sol globale et totale des nouvelles constructions ne peut pas excéder 400 m<sup>2</sup> par STECAL NS.

**Les STECAL NC (zones naturelles dédiées à des activités commerciales et de services) et NT (zones naturelles dédiées à des activités d'hébergement touristique) autorisent la construction d'hébergement hôtelier et touristique (destination « Commerce et activité de service »).** Au sein des STECAL NC, les constructions sont limitées à une emprise de 50 m<sup>2</sup>. Dans les STECAL NT, chaque construction est limitée à 100 m<sup>2</sup>, pour une emprise globale et totale ne pouvant excéder 300 m<sup>2</sup> par STECAL NC.

### Incidences des zones naturelles sur l'économie et l'emploi

- Agriculture
- Services
- Artisanat
- Commerce
- Industrie
- Tourisme et loisirs

**Destinés à protéger les milieux naturels, ni la zone N, ni le secteur Np n'ont vocation à permettre le développement des activités économiques.** Seuls les STECAL peuvent permettre le développement ponctuels de certains projets : agritourisme, commerce en circuit court, camping, gîtes, artisanat...

## Bilan des incidences des zones naturelles sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive : La zone N et le secteur Np sont destinés à limiter la construction et donc la consommation des espaces naturels. Pour des projets définis, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ont été délimités et sont encadrés par des règles spécifiques. Du fait des emprises maximales fixées par le règlement écrit du PLUiH pour chacun des STECAL, les constructions nouvelles ne pourront pas excéder une emprise au sol globale et totale de 0,86 ha.

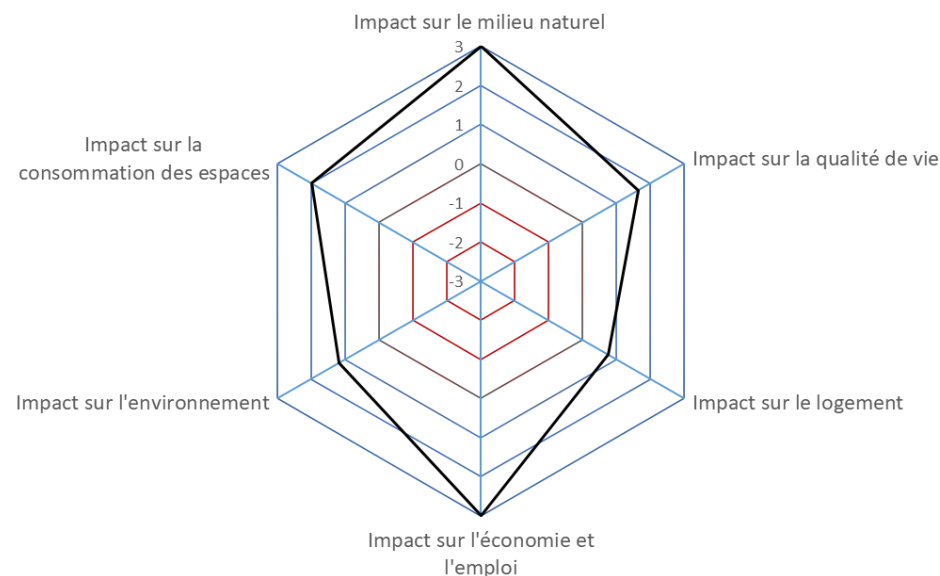
L'incidence sur **le logement** est quasi-nulle : Ni la zone N, ni le secteur Np ne sont destinés à recevoir des constructions à destination de l'habitat. Un repérage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet un changement de destination de certains bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation ». Certains STECAL autorisent des projets de logement et d'hébergement (soit pour la destination « Habitation », soit pour la destination « Commerce et activité de service »), principalement dans le cadre du développement des activités de tourisme sur le territoire.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive : Ni la zone N, ni le secteur Np n'ont vocation à permettre le développement des activités économiques. Seuls les STECAL peuvent permettre le développement ponctuel de certains projets : agritourisme, commerce en circuit court, camping, gîtes, artisanat...

L'incidence sur **l'environnement** est positive : Les outils du PLUiH (règlement, OAP thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux et la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme lorsque le raccordement au réseau public est impossible. Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (implantation, intégration paysagère, etc.).

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive : La règle générale de la zone N et du secteur Np est l'inconstructibilité. La restriction de la constructibilité en zone N et au sein du secteur Np est complétée par une protection des éléments naturels par les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ». S'agissant des STECAL, une analyse zone par zone a montré que les secteurs destinés à recevoir des aménagements ont tous une incidence négligeable sur le milieu naturel.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : Afin d'éviter l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque majeur d'inondation, l'ensemble des zones rouges des PPRi sont classées en Np. Les zonages des PPRi sont annexés au PLUiH, au même titre que l'ensemble des servitudes d'utilité publique : périmètre de protection de captage, canalisation de transport de gaz, ligne électrique haute tension... Parmi les STECAL, 2 sont susceptibles d'être concernés par une servitude d'utilité publique : un STECAL NG situé à Cezais (Château de La Cressonnaie) est localisé à proximité immédiate d'une canalisation de transport de gaz et un STECAL NE situé à Thouarsais-Bouildroux est localisé dans le périmètre de protection rapproché (zone complémentaire) du captage. Les installations futures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ces servitudes. Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement aux réseaux électriques, de communication numérique, etc. Enfin, le PLUiH déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions, ainsi que la préservation d'éléments d'intérêt majeur pour le paysage (prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique).





## 6. Analyse des incidences du PLUiH sur le réseau Natura 2000

La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. En effet, aucun site n'est localisé sur le territoire. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation de la « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords » (FR5200658), située à environ 6,5 km au sud des limites de la Communauté de communes.





Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en secteur Np, où toute construction est interdite, à l'exception des aménagements de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages. De ce fait, le PLUiH n'aura pas pour effet de créer une connexion hydraulique entre le réseau Natura 2000 et un secteur d'aménagement.




**En raison de la distance et de l'absence de connexion, le PLUiH n'aura donc pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000, ni sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.**

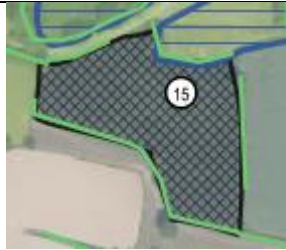





## 7. Les emplacements réservés du projet de PLUiH



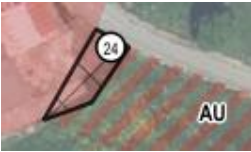

COMMUNE	N° ER	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PROJET	INCIDENCE	VUE AERIEENNE AVEC ZONAGE ET PRESCRIPTIONS L.151-23
ANTIGNY	1	2543	Mise en valeur du bourg (liaisons, aménagement paysager)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de l'existant, dans l'enveloppe urbaine ou en limite.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Protection haies et arbre isolé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► Incidence négligeable</p>	
	2	1531	Parking et liaison douce vers école		
	3	4929	Mise en valeur du bourg (liaison douce, aménagement paysager)		
BAZOGES-EN-PAREDS	4	350	Chapelle de la Giraudière, aménagement et entretien des abords, liaison douce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Protection haies et alignement d'arbre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► Incidence négligeable</p>	
	5	513	Liaison entre deux voies communales		
	6	246	Création voie accès		











	7	2409	Extension école	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'enveloppe urbaine et de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Protection haie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	8	380	Liaison douce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Protection haies à proximité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	9	329	Liaison douce		
	10	8185	Equipement médico-social d'intérêt public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Boisement voisin en secteur Np et protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	11	1461	Accès zone habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'enveloppe urbaine, accès à la zone à urbaniser (AU).</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Protection haies à proximité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	

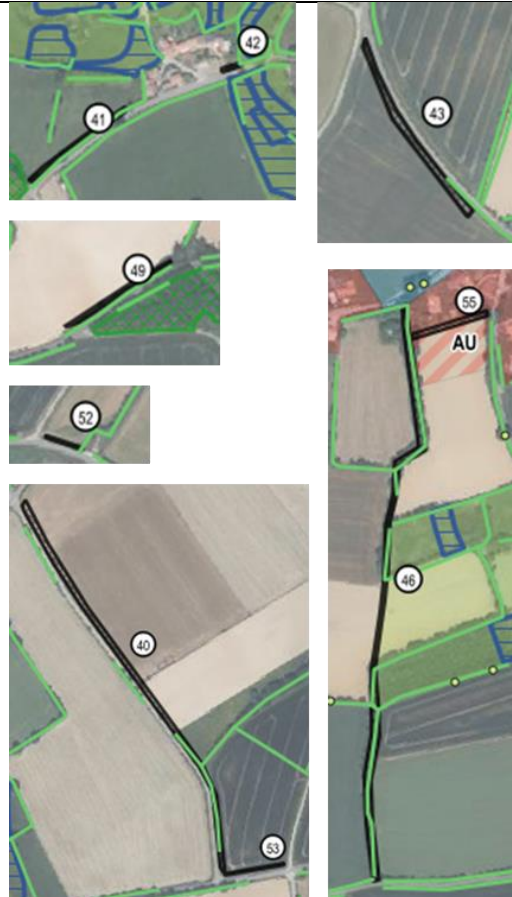
TERVAL (Commune déléguée de Breuil-Barret)	12	532	Accès zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine, accès à la zone à urbaniser (AU).</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	13	5378	Bassin d'orage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Haie à proximité protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- Situé sur une zone humide identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La règle associée interdit les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives, et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation.</li> </ul> <p>► <b>Incidence faible à moyenne</b></p>	
	14	826	Aménagement et sécurisation carrefour	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	




	15	11312	Lagunage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Evite la zone humide à proximité</li> <li>- Haies en bordure protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	16	65	Liaison douce	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine, en limite d'un espace vert classé en zone N.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	17	161	Liaison douce		
LA CHATAIGNERAIE	18	6883	Equipement communal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Haies en bordure protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	19	15158	Elargissement carrefour et sécurisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Haies et alignements d'arbres en bordure protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	  
	20	1386	Elargissement voirie, élargissement carrefour		
	21	1244	Elargissement voie		

	22	12347	Aménagement voie		
CHEFFOIS	23	1550	Extension cimetière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine, à proximité d'un corridor écologique lié au réseau hydrographique, classé en Np.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► Incidence négligeable</p>	
LOGE-FOUGEREUSE	24	178	Création d'un accès	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'enveloppe urbaine, accès à la zone à urbaniser (AU).</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► Incidence négligeable</p>	
MENOMBLET	25	1520	Parking et espace jeux pour enfants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Haie à proximité protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► Incidence négligeable</p>	
	26	999	Aménagement du bourg et abords de l'école	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul>	

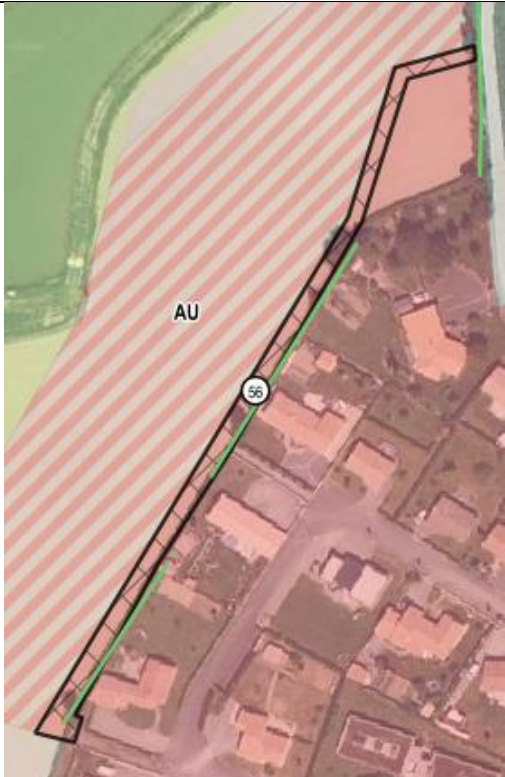
	27	93	Aménagement et accessibilité cœur de bourg et sécurisation carrefour	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	28	112	Aménagement et accessibilité cœur de bourg et sécurisation carrefour		
	29	243	Aménagement et accessibilité cœur de bourg et sécurisation carrefour		
	30	1893	Aménagement et accessibilité cœur de bourg et sécurisation carrefour		
MOULLERON-SAINT-GERMAIN	31	1925	Liaison douce vers complexe sportif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de l'existant.</li> <li>- Végétation à proximité protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (haie, boisement)</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	32	13881	Agrandissement camping ou équipements sportifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En continuité d'un secteur UI (dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics).</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Evite les zones humides à proximité.</li> <li>- Haies en bordures protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	

	33	403	Liaison douce entre les bourgs de Mouilleron et de St Germain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liaison entre 2 voies existantes.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Haies à proximité protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	34	191	Liaison douce entre la RD et le bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Aménagement de l'existant.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	35	641	Extension des équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
	36	548	Extension des équipements publics		
	37	774	Liaison douce entre les logements pour personnes âgées et le bourg		
	38	2150	Parking musée et aménagement grange	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine, à proximité d'un corridor écologique lié au réseau hydrographique, classé en Np.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	39	2719	Valorisation cœur de bourg, création de liaison douce, extension bâtiments communaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine, au sein d'un secteur UI (dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics) et en continuité d'une zone U.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> <li>- Haies et arbre remarquable à proximité protégés au titre de</li> </ul>	

				l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. <b>► Incidence négligeable</b>	
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	40	3798	Liaison douce	- En continuité de l'existant (voiries). - Hors des espaces de continuité écologique. - Boisements et zones humides à proximité évités. - Haies en bordure protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. <b>► Incidence négligeable</b>	
	41	694	Liaison douce		
	42	94	Liaison douce		
	43	1718	Liaison douce		
	46	4924	Liaison douce		
	49	552	Liaison douce		
	52	94	Liaison douce		
	53	160	Liaison douce		
55	633	Liaison douce			

	44	882	Liaison douce et projet raccordement assainissement collectif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En majorité dans un secteur Np défini le long d'un corridor écologique lié au réseau hydrographique.</li> <li>- Partie sud de l'emplacement réservé en continuité de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Haies en bordure protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- Une courte section de l'emplacement réservé est située sur une zone humide identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La règle associée interdit les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives, et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation.</li> </ul> <p>► <b>Incidence faible</b></p>	
	45	40	Sécurité virage	- Compris dans l'enveloppe urbaine.	
	47	1805	Logements sociaux	- Aménagement de l'existant.	
	48	709	Reconversion friche	- Hors des espaces de continuité écologique.	
	50	405	Parking et ou extension école	► <b>Incidence négligeable</b>	
	51	352	Aménagement pour l'entrée de la mairie		
	54	651	Extension MARPA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compris dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li> </ul> <p>► <b>Incidence négligeable</b></p>	



TERVAL - La Tardière	56	1473	Liaison douce	<ul style="list-style-type: none"><li>- Liaison entre 2 voies existantes, en bordure d'une zone à urbaniser.</li><li>- Hors des espaces de continuité écologique.</li><li>- Haies en bordure protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li></ul> <p>► Incidence négligeable</p>	
----------------------	----	------	---------------	--	---

## C. Compatibilité du projet de PLUiH avec les plans et programmes de portée supérieure

### 1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Est Vendée

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification commun aux trois intercommunalités qui composent le Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement : la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, la Communauté de communes de Vendée Sèvre Autise et la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Il est l'expression d'un projet d'aménagement et de développement partagé à l'échelle des trois territoires pour les 20 ans à venir, à dire dans la perspective de 2035.

Le SCoT du Sud-Est Vendée est exécutoire depuis le 21 avril 2021. Comme justifié sur les parties précédentes, le projet de PLUiH s'est attaché à être compatible avec ce document cadre, notamment en ce qui concerne les continuités écologiques, les projections démographiques, les objectifs de productions de logements, les objectifs de développement économique, dans un souci de limiter la consommation foncière.

OBJECTIFS DU SCOT	COMPATIBILITE AVEC LE PLUIH
<b>1. OBJECTIFS RELATIFS À LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES</b>	
1A. Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atteinte des objectifs de limitation de 50% de la consommation foncière en extension (diminution de 68% de la consommation foncière en extension), par une mobilisation des potentiels existants au sein des enveloppes urbaines.</li> <li>- Lien avec le POA (volet habitat) : objectifs de reconquête de la vacance.</li> <li>- Mobilisation des changements de destination.</li> </ul>
1B. Accompagner le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante	- Respect de l'armature territoriale du SCoT (entre communes pôles et non pôles) dans les choix de zonage et le scénario de ventilation des objectifs fonciers par commune.
1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie de territoire	
1D. Maîtriser l'artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mobilisation des potentiels existants au sein des enveloppes urbaines a été un préalable à la recherche des zones en extension, que ce soit pour l'économie ou pour l'habitat.</li> <li>- Le règlement écrit et les OAP incitent à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et incitent à la végétalisation des abords des projets et des aires de stationnement.</li> </ul>
1E. Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des éléments de petit patrimoine et des sites bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- Protection des éléments naturels d'intérêt paysager et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (boisements, haies, alignements d'arbres, arbres isolés remarquables...).</li> <li>- OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » : Complémentaire aux prescriptions susmentionnées, l'OAP thématique renforce la protection des éléments de continuité écologique et d'intérêt paysager. Elle comprend un volet « franges urbaines » qui développe les outils existants dans le cadre du PLUiH pour soigner les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</li> <li>- Démarche de « PDA » (Périmètres délimités des Abords) menés en parallèle du PLUiH.</li> </ul>
<b>2. OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS</b>	
2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques	- Un secteur Np (appartenant à la zone N) dédié à la protection des espaces naturels remarquables : ZNIEFF 1, site classé, vallées alluviales, coteaux calcaires.

2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N et secteur Np destinés à protéger les milieux naturels.</li> <li>- Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : zones humides, trame bocagère, boisements...</li> <li>- OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » : Complémentaire aux prescriptions susmentionnées, l'OAP thématique renforce la protection des éléments de continuité écologique et d'intérêt paysager.</li> </ul>
2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone A limitant les constructions nouvelles aux aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles et forestières.</li> <li>- Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », en particulier le volet « franges urbaines », qui développe les outils existants dans le cadre du PLUiH pour soigner les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.</li> </ul>
<b>3. OBJECTIFS RELATIFS À L'HABITAT</b>	
3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de croissance et de structuration du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs de production de logements retenus découlent directement du scénario démographique retenu dans le cadre du SCoT et sur lequel les élus ont souhaité se baser, car jugé soutenable au regard du niveau d'équipements et d'accueil du territoire.</li> </ul>
3B. Accompagner la diversification de l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le POA présente plusieurs actions qui vont en ce sens : action 6 « compléter l'offre de logements locatifs sociaux » - Action 7 « Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants » et action 8 « Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ».</li> <li>- Les règles du PLUiH laissent la possibilité de projeter différentes typologies de logements au sein des bourgs en permettant des gabarits (hauteurs, emprises au sol ...) variés et adaptés au contexte.</li> </ul>
3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconquête de la vacance est une action du POA (Actions 2 du POA « remettre les logements vacants sur le marché immobilier ») et du PLUiH. Ainsi le scénario du PLUiH repose sur un objectif de remobilisation d'une part des logements vacants, notamment dans les centres-bourgs.</li> <li>- Les règles du PLUiH ont été rédigées de manière à accompagner, sans compromettre, ce type de rénovation et remise sur le marché.</li> </ul>
3D. Encourager la performance énergétique du bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP présentent des principes de l'architecture bio-climatique (implantations à privilégier notamment).</li> <li>- Le règlement n'empêche pas les dispositifs d'amélioration énergétique du bâti (et notamment l'isolation par l'extérieur).</li> </ul>
<b>4. OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS</b>	
4A. Favoriser l'accroche et la connexion du territoire aux grands réseaux régionaux et nationaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones économiques ont été réparties sur le territoire et confortées non loin des grandes infrastructures de transport qui maillent le territoire.</li> </ul>
4B. Faciliter l'accessibilité des pôles et la multi-modalité à l'échelle des villes, bourgs et villages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLUiH propose de nombreux emplacements réservés permettant de venir compléter le maillage viaire et doux existant et assurer des connexions entre les quartiers résidentiels, les commerces et équipements, mais aussi pour permettre de relier les villages entre eux.</li> </ul>
4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilitée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par ailleurs les zones économiques ont été réparties sur le territoire et confortées non loin des zones résidentielles afin de limiter les navettes domicile travail.</li> </ul>
4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès que c'était possible, les zones économiques ont été réparties sur le territoire et confortées non loin des zones résidentielles afin de limiter les navettes domicile travail et le choix a été fait d'avoir un maillage de zones permettant de rester au plus près de chaque commune et de ne pas tout centraliser sur les plus</li> </ul>

	grandes ZAE.
4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les emplacements réservés pour la création de liaisons douces à travers le paysage de bocage, mais aussi au sein des bourgs, de même que la protection des chemins creux au titre de l'article L151-23 du CU permettant de créer un réseau de sentier de promenade, précieux pour le tourisme verte (mais aussi pour les habitants).</li> <li>- Quelques STECAL pour permettre d'étoffer l'offre en hébergement touristique ont été créés et viennent s'insérer au cœur de ce maillage de chemins.</li> </ul>
<b>5. OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET ARTISANAL</b>	
5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones économiques ont été réparties sur le territoire et confortées non loin des grandes infrastructures de transport qui maillent le territoire et qui permettent de rayonner au-delà des limites du Pays de la Châtaigneraie (parcs vitrines).</li> <li>- La stratégie de développement économique du PLUiH suit l'armature proposée dans le SCoT en confortant les pôles structurants identifiés.</li> </ul>
5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui valorise les pôles structurants	
5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais	
5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà des zones U qui permettent le maintien et le développement de l'offre commerciale, l'outil « linéaire commercial » a été mis en place dans les bourgs de la Châtaigneraie et de Bazoges-en-Pareds.</li> </ul>
5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces encore disponibles au sein des espaces économiques existants ont été évaluées de manière à permettre la mobilisation, en priorité ce foncier disponible.</li> </ul>
5F. Proposer un développement diversifié et maîtrisé du foncier et de l'immobilier économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le scénario de développement économique retenu dans le cadre du PLUiH permet de suivre l'armature SCOT en valorisant et confortant les zones économiques les plus structurantes, mais en permettant également, suivant des critères bien définis, de créer des micros-zones sur certaines communes, afin d'assurer aussi le maintien d'un artisanat d'hyper proximité dans les communes les plus rurales.</li> </ul>
5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles et forestières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone A limitant les constructions nouvelles aux aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles et forestières.</li> </ul>
5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelques STECAL pour permettre d'étoffer l'offre en hébergement touristique, avec une variété de projet (camping à la ferme, gîte, hébergement insolite ...), dont la plupart ciblent la pérennité d'activités déjà existantes.</li> <li>- De plus, les zones U permettent également l'accueil d'hôtel ou d'hébergement touristique pour l'accueil d'un autre type de tourisme (tourisme patrimonial, d'affaire ...).</li> </ul>
<b>6. OBJECTIFS RELATIFS À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</b>	
6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La classification des centralités urbaines a été déterminée suivant des critères précis (notamment pour la définition des « villages densifiables ». Ainsi : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les bourgs sont zonés en U et sont le support des zones AU qui viennent s'y rattacher</li> <li>&gt; les villages densifiables répondant aux critères définis sont en U (mais uniquement possibilité de combler les dents creuses, pas de zone en extension)</li> <li>&gt; les hameaux et écarts restent en zone A ou N avec aucune nouvelle construction à l'exception des extensions et annexes (mesurées) des habitations existantes.</li> </ul> </li> </ul>
6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale	
6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N et secteur Np destinés à protéger les milieux naturels et les paysages.</li> <li>- Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : zones humides, trame bocagère, boisements...</li> </ul>

	- OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » : Complémentaire aux prescriptions susmentionnées, l'OAP thématique renforce la protection des éléments de continuité écologique et d'intérêt paysager.
6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire	- L'OAP « climat, Air, Energie » prévoit deux orientations : orientation 1 « inciter à la conception bioclimatique des bâtiments » et orientation 2 : « encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation ». Ces orientations présentent des principes pour encourager tout en accompagnant qualitativement le développement des énergies renouvelables sur le territoire. - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques de toiture) sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site environnant.
6E. Valorisation du patrimoine rural (moulins, murs, etc.)	- Repérage des éléments patrimoniaux dans leur diversité (su petit patrimoine modeste aux sites bâtis remarquables) par le biais de l'article L151-19 du CU, accompagné de règles favorisant la conservation et la réhabilitation qualitative de ces constructions patrimoniales qui font l'identité des lieux.
6F. Faire vivre les formes urbaines paysagères	- Avec une gradation de la protection paysagère et environnementale (protection importante via l'article L151-23 du CU et protection plus « souple » via l'OAP TVB), le paysage n'est pas « mis sous cloche ». - Les OAP à vocation habitat ou économique relayent aussi des principes de plantation et de végétalisation à prévoir pour tous projets.
6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines	- Des zonages spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Zone A limitant les constructions nouvelles aux aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles et forestières.</li> <li>&gt; Zone UE (et zone AUE pour l'accueil des futurs aménagements en extension) spécifiquement dédiée aux aménagements à destination d'une activité économique.</li> </ul> - OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », en particulier le volet « franges urbaines », qui développe les outils existants dans le cadre du PLUiH pour soigner les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
6H. Qualité des espaces économiques	
6I. Qualité des paysages agricoles	
6J. Qualification vitrines du territoire	
<b>7. OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	
7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain	- Des secteurs UI viennent conforter et permettre la pérennité des équipements les plus emblématiques et structurants du territoire.
7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants	- Les zones U « mixtes » des bourgs laissent la possibilité, via les destinations et sus-destinations autorisées, d'une synergie de fonction dans les bourgs, composantes essentielles de la fonction de centralité et de proximité. Ainsi les commerces, services, équipements y sont autorisés, en cohabitation avec les zones d'habitat.
7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centres bourgs et leurs fonctions de proximité	- Des linéaires commerciaux ont été mis en place pour tenter d'éviter l'évasion commerciale et affirmer l'importance de certains linéaires commerciaux pour les centres-bourgs les plus fragilisés sur cette question-là (Bazoges et La Châtaigneraie)
7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières	- Concernant la valorisation des productions agricoles locales et la structuration de circuits courts, le règlement de la zone A permet cette le développement de cette diversification, en lien avec des exploitations agricoles en activité ou à venir. - Le règlement des zones UE ou AUE laisse la possibilité de développer des projets en lien avec l'animation économique du territoire, si nécessaire.
<b>8. OBJECTIFS RELATIFS AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b>	

8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables	Le règlement écrit encadre : - Le raccordement au réseau d'électricité selon modalités définies par le gestionnaire du réseau. - Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication numérique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.
8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé	
8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains	
<b>9. OBJECTIFS RELATIFS AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES</b>	
9A. Améliorer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau	Le règlement écrit encadre : - Le raccordement au réseau d'eau potable - Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, ou, si ce dernier n'existe pas, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme. - La gestion des eaux pluviales (au plus près de l'unité foncière) La gestion des eaux pluviales est également approfondie dans les OAP thématiques « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » et « Climat, air et énergie ». De plus, les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np (sauf bourg de Thouarsais-Bouildroux).
9B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels	- Toutes les haies recensées sur le territoire sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. - L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » détaille le rôle de la haie dans le milieu naturel et encourage son bon entretien par un ensemble de prescriptions et recommandations.
9C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables	- L'OAP « climat, Air, Energie » prévoit deux orientations : orientation 1 « inciter à la conception bioclimatique des bâtiments » et orientation 2 : « encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable, encourager la végétalisation et solarisation » - Des STECAL NER (pour implantations d'éoliennes) ont été délimités suivant un projet d'implantation précis sur la commune de Loge-Fougereuse.
9D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments	- Les OAP présentent des principes de l'architecture bio-climatique (implantations à privilégier notamment). Le règlement n'empêche pas les dispositifs d'amélioration énergétique du bâti (et notamment l'isolation par l'extérieur).
9E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels	- Zonages des PPRI affichés sur le zonage du PLUiH. La règle associée précise que la réglementation des PPRI relatives à la constructibilité se substitue au règlement du PLUiH. - Zone UE (et zone AUE pour l'accueil des futurs aménagements en extension) spécifiquement dédiée aux aménagements à destination d'une activité économique.
9F. Diminuer les pollutions et les nuisances	- Zone U pour les zones urbanisées mixtes : y sont interdites les activités présentant des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone.
9G. Encourager la gestion environnementale des espaces économiques	- Les dispositions communes à toutes les zones encadrent l'intégration des nouvelles constructions au sein du bâti existant et de l'environnement naturel, la préservation d'espaces libres, non-imperméabilisés, végétalisés, etc., ainsi que le raccordement aux réseaux.

## 2. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet local qui vise à réaliser des actions sur les thématiques Air-Energie-Climat. De multiples sujets seront abordés à travers ce plan : émissions de gaz à effet de serre, pollution atmosphériques, vulnérabilité du territoire au changement climatique, consommation et production d'énergie, etc...

**Le projet de PCAET du Pays de La Châtaigneraie est en cours de réalisation.** La dernière réunion publique présentant le plan d'actions pour les 6 prochaines années s'est tenue le 8 décembre 2022. Le plan d'actions s'articule autour d'une stratégie organisée en 4 orientations :

- Axe 1 : Un territoire préservé qui s'adapte face au changement climatique
- Axe 2 : Un territoire sobre et exemplaire
- Axe 3 : Un territoire de proximité qui valorise ses ressources
- Axe 4 : Un territoire tourné vers une évolution écologique et favorable à la santé

## 3. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire

Le SRADDET est le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires que, conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, chaque Région doit élaborer pour réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie à ses territoires. Il précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Il fixe 30 objectifs qui s'articulent autour de la transition démographique, de la transition environnementale et de la transition technologique. Les mesures prises dans le cadre du PLUiH pour les objectifs le concernant sont détaillées dans le tableau qui suit.

OBJECTIFS DU SRADDET	COMPATIBILITE AVEC LE PLUiH
<i>I. CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE</i>	
<b>A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles</b>	
1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale	Respect de l'armature territoriale établie dans le cadre du SCoT (entre communes pôles et non pôles) dans les choix de zonage et le scénario de ventilation des objectifs fonciers par commune. Cette armature territoriale permet de trouver un équilibre à l'échelle de l'EPCI et ainsi de devenir une intercommunalité structurée et solide au sein du Département de la Vendée.
2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens	Les habitants du Pays de la Châtaigneraie ne sont pas des « ligériens », mais malgré tout, le projet de PLUiH s'attache à proposer des règles qui vont dans le sens d'une amélioration du cadre de vie, de limitation des nuisances, pollutions et exposition aux risques ... et veut tendre vers des projets respectueux de leur environnement et du paysage de bocage.
3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée	Le POA (volet habitat) présente plusieurs actions qui vont en ce sens : action 6 « compléter l'offre de logements locatifs sociaux » - Action 7 « Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants » et action 8 « Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ».

4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien	Création de zone « U mixte » pour les bourgs, afin de permettre d'affirmer la mixité fonctionnelle et sociale de ces entités, qu'il est important de maintenir en milieu rural. Ainsi la cohabitation entre offre de soins, services, équipements, commerces et habitat y est rendue possible, en dehors de secteurs dédiés. L'assouplissement des règles pour les nouvelles constructions permet aussi de s'adapter à tous types de projets pour répondre à des besoins du quotidien.
5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire	
6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire	
7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	Le développement des zones AUE est accompagné d'une OAP sectorielle économie multi-site qui présente des principes d'aménagement qualitatif et d'aménagements des abords des projets, à la fois pour une meilleure prise en compte de l'environnement, mais aussi pour réduire l'impact environnemental et améliorer l'intégration paysagère des projets.
<b>B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens</b>	
8. Développer les transports collectifs et leur usage	Création d'un véritable maillage de liaisons douces, à la fois entre les communes et au sein des bourgs, par le biais de la mise en place d'un certain nombre d'emplacements réservés. Le PLUiH ne présente aucun blocage réglementaire vis-à-vis de l'installation de dispositifs nécessaires aux déplacements via des motorisations alternatives (bornes électriques par exemple). Sur un territoire comme le Pays de la Châtaigneraie, l'enjeu sur les mobilités réside dans le déploiement des liaisons douces pour éviter aux ménages de prendre leur véhicule pour des trajets de courte distance et permettre par là-même, de revitaliser les cœurs de bourg (lieux de convivialité, de sociabilité, de vie). Le transport en commun reste peu développé sur ce territoire rural.
9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)	
10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses	
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité	
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	Non directement concerné
<b>C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire</b>	
13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien	Dans le cadre du respect de la hiérarchie des normes, le projet de PLUiH reprend les orientations du SCoT sud-Est Vendée, qui lui-même s'inscrivait en compatibilité avec le SRADDET des Pays de la Loire). Ainsi, le projet de PLUiH du Pays de la châtaigneraie contribue à conforter son rôle au sein du Département de la Vendée et au sein de la Région des Pays de la Loire, suivant les scénarios et orientations définies au niveau régional.
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées	
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	
<b>II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES</b>	
<b>A. Faire de l'eau une grande cause régionale</b>	
16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête	Le règlement écrit encadre : - Le raccordement au réseau d'eau potable - Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, ou, si ce dernier n'existe pas, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme. - La gestion des eaux pluviales (au plus près de l'unité foncière) La gestion des eaux pluviales est également approfondie dans les OAP thématiques « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » et « Climat, air et énergie ».
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau	



	De plus, les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np (sauf bourg de Thouarsais-Bouildroux).
<b>B. Préserver une région riche de ses identités territoriales</b>	
18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux	Non directement concerné
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques	Non directement concerné
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée	Le projet de PLUiH s'attache à préserver les composantes et spécificités du Pays de la Châtaigneraie : sa structure historique de villages et de fermes agricoles réparties dans le bocage, le rôle important des villages, le maillage économique particulier avec des « usines à la campagne » et du petit artisanat de proximité, le patrimoine paysager et bâti bien spécifique, les chemins creux, l'importance du maintien et de la reconfiguration des haies, la protection des zones humides, ... Un des enjeux aussi a été l'affirmation du rôle des centralités des bourgs (lien, pour les communes concernées, avec le dispositif « Petites Villes de Demain »).
<b>C. Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique</b>	
21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050	- Avec une réduction de plus de 50% de la consommation foncière en extension et le travail de remobilisation des potentiels existants au sien des enveloppes urbaines d'habitat et d'économie le PLUiH s'inscrit dans cette trajectoire « Zéro artificialisation d'ici 2050 ». En effet, le PLUiH ne s'est pas contenté de se caler sur les objectifs du SCoT, il est allé « plus loin » en essayant de limiter au maximum les surfaces en extension. En effet, le projet de PLUiH diminue de 68% les consommations en extension, comparé à la consommation foncière en extension observée entre 2012 et 2021.
22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité	- Zone A limitant les constructions nouvelles aux aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles et forestières. - Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. - OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », en particulier le volet « franges urbaines », qui développe les outils existants dans le cadre du PLUiH pour soigner les interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire	- Zone N et secteur Np destinés à protéger les milieux naturels et les paysages. - Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : zones humides, trame bocagère, boisements... - OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » : Complémentaire aux prescriptions susmentionnées, l'OAP thématique renforce la protection des éléments de continuité écologique et d'intérêt paysager.

## 4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de 6 ans :

- > Les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau,
- > Les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral,
- > Les dispositions nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui précise, territoire par territoire, les actions techniques, financières, réglementaires, à conduire pour atteindre les objectifs fixés. Sur le terrain, c'est la combinaison des dispositions et des mesures qui doit permettre d'atteindre les objectifs.

Le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027. Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU SDAGE	Compatibilité avec le PLUiH
<b>CHAPITRE 1 : Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant</b>	
1.A. Préservation et restauration du bassin versant	Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m <sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le classement en Np englobe les périmètres des zones rouge et bleue des PPRi Lay et Vendée. Ceux-ci sont également repérés au règlement graphique et la règle associée rappelle que les prescriptions réglementaires des PPRi se substituent au règlement écrit du PLUiH. En outre, l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » comprend un volet dédié à la préservation des cours d'eau et de leurs abords.
1.B. Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	
1.C. Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	
1.D. Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	
1.E. Limiter et encadrer la création de plans d'eau	
1.F. Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	
1.G. Favoriser la prise de conscience	
1.H. Améliorer la connaissance	
1.I. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	
<b>CHAPITRE 2 : Réduire la pollution par les nitrates</b>	
2.A. Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire	Non directement concerné
2.B. Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux	
2.C. Développer l'incitation sur les territoires prioritaires	
2.D. Améliorer la connaissance	
<b>CHAPITRE 3 : Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique</b>	
3.A. Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés	Non directement concerné
3.B. Prévenir les apports de phosphore diffus	
3.C. Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	
3.D. Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les dispositions communes du règlement écrit - Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles) - L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en

	ville », en particulier dans le volet « nature en ville » - L'OAP thématique « Climat, air et énergie »
3.E. Réhabiliter les installations d'assainissement non-collectif non conformes	Non directement concerné
<b>CHAPITRE 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides</b>	
4.A. Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques	L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise notamment à préserver le maillage bocager, dont l'un des intérêts est l'absorption des pollutions diffuses avant l'infiltration dans les nappes.
4.B. Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques	
4.C. Développer la formation des professionnels	
4.D. Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	
4.E. Améliorer la connaissance	
<b>CHAPITRE 5 : Maîtriser les pollutions dues aux micropolluants</b>	
5.A. Poursuivre l'acquisition des connaissances	Non directement concerné
5.B. Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	
5.C. Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	
<b>CHAPITRE 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau</b>	
6.A. Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	Les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np (sauf bourg de Thouarsais-Bouildroux).
6.B. Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages	
6.C. Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages	
6.D. Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	
6.E. Réserver certaines ressources à l'eau potable	
6.F. Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	
6.G. Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	
<b>CHAPITRE 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable</b>	
7.A. Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Non directement concerné
7.B. Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux	
7.C. Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	
7.D. Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux	
7.E. Gérer la crise	
<b>CHAPITRE 8 : Préserver et restaurer les zones humides</b>	
8.A. Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	Toutes les zones humides inventoriées (validées par la CLE) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation.
8.B. Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	Cette protection est complétée d'un volet dédié aux zones humides dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ». Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. La réflexion autour des zones à urbaniser ayant intégré les inventaires de

	zones humides, aucune zone humide inventoriée ne sera impactée par une zone ouverte à l'urbanisation du PLUiH.
8.C. Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux	Non directement concerné
8.D. Favoriser la prise de conscience	
8.E. Améliorer la connaissance	
<b>CHAPITRE 9 : Préserver la biodiversité aquatique</b>	
9.A. Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	Non directement concerné
9.B. Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	
9.C. Mettre en valeur le patrimoine halieutique	
9.D. Contrôler les espèces envahissantes	
<b>CHAPITRE 10 : Préserver le littoral</b>	
10.A. Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition	Non directement concerné
10.B. Limiter ou supprimer certains rejets en mer	
10.C. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade	
10.D. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle	
10.E. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir	
10.F. Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	
10.G. Améliorer la connaissance des milieux littoraux	
10.H. Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins	
<b>CHAPITRE 11 : Préserver les têtes de bassin versant</b>	
11.A. Restaurer et préserver les têtes de bassin versant	<p>Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m<sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Toutes les zones humides inventoriées (validées par la CLE) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation.</p> <p>Cette protection est complétée de volets dédiés, d'une part aux vallées alluviales, d'autre part aux zones humides, dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».</p>
11.B. Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant	
<b>CHAPITRE 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</b>	
12.A. Des SAGE partout où c'est « nécessaire »	Non directement concerné
12.B. Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	
12.C. Renforcer la cohérence des politiques publiques	
12.D. Renforcer la cohérence des SAGE voisins	
12.E. Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	

12.F. Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux	
<b>CHAPITRE 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers</b>	
13.A. Mieux coordonner l'action réglementaire de l'Etat et l'action financière de l'agence de l'eau	Non directement concerné
13.B. Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau	
<b>CHAPITRE 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges</b>	
14.A. Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	Non directement concerné
14.B. Favoriser la prise de conscience	
14.C. Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	

## 5. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lay

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay a été approuvé le 4 mars 2011. Les orientations et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU SAGE	COMPATIBILITE AVEC LE PLUIH
<b>1. La qualité des eaux de surface</b>	
Satisfaction des objectifs de qualité associés au point nodal Ly	Non directement concerné
Définition de points nodaux intermédiaires et satisfaction de leurs objectifs de qualité associés	
Amélioration des connaissances sur la qualité des eaux dans le marais et du devenir des pesticides à l'exutoire du Lay et dans la baie de l'Aiguillon	
Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions agricoles	
Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions liées à l'assainissement collectif et non collectif	
<b>2. La prévention des risques liés aux inondations</b>	
Amélioration de la connaissance hydrologique du bassin	Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m <sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le classement en Np englobe les périmètres des zones rouge et bleue des PPRi Lay et Vendée. Ceux-ci sont également repérés au règlement graphique et la règle associée rappelle que les prescriptions réglementaires des PPRi se substituent au règlement écrit du PLUiH. La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les dispositions communes du règlement écrit - Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles) - L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », en particulier dans le volet « nature en ville » - L'OAP thématique « Climat, air et énergie »
Mise en place urgente d'un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) sur le Lay aval	
Prise en compte des problématiques de ruissellement sur le bassin dans les Plans Locaux d'Urbanisme et définition de prescriptions auprès des communes à risques	
Maintien des champs actuels d'expansion des crues et optimisation de leur rôle d'écrêtement	
Etude de l'état et de la fonctionnalité des digues et restauration au minimum entre Moricq et le Braud	

Priorité pour la mise en œuvre d'opérations de désensablement et de dévasement pour une meilleure évacuation du Lay, du Chenal Vieux et du chenal de la Raque	L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise en outre à préserver, d'une part les cours d'eau et les fossés, d'autre part le maillage bocager, dont l'un des intérêts est le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales en favorisant son infiltration.
<b>3. La production d'eau potable</b>	
Affichage de la priorité pour l'alimentation en eau potable devant les autres besoins du bassin versant du Lay	Les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np (sauf bourg de Thouarsais-Bouildroux).
Préservation de l'équilibre actuel du bilan besoins-ressources	
Poursuite des programmes d'actions pour la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable	
<b>4. Le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage</b>	
Gestion des barrages en période d'étiage : Respect du débit d'objectif d'étiage (DOE) et gestion équilibrée de la ressource pour les milieux naturels Réactualisation des règlements d'eau des retenues Amélioration de la connaissance des débits en aval des retenues en adéquation avec la précision de gestion des débits estivaux	Non directement concerné
Gestion de l'irrigation à partir des ressources superficielles : Stabilisation des besoins de l'irrigation Tendre vers l'autonomie des irrigants Ne pas créer de nouveaux prélèvements directs pour l'irrigation sans solution compensatoire	
<b>5. La gestion soutenable des nappes</b>	
Amélioration du maintien en eau du marais de bordure en diminuant la durée de rupture d'écoulement de la nappe	Non directement concerné
Définition d'une gestion permettant de tendre vers le respect d'une piézométrie objectif d'étiage	
Intégration des volumes de printemps pour l'irrigation dans le cadre de la gestion des nappes	
Organisation d'une gestion associative de l'irrigation depuis la nappe (Associations Syndicales Autorisées ou Libres : ASAI, ASLI...)	
<b>6. La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique</b>	
Mise en place d'un réseau de suivi bactériologique et des pesticides	Non directement concerné
Restauration de la qualité des eaux marines	
Mise en place de bassins de purification	
Prise en compte des besoins en eaux douces dans la zone littorale	
<b>7. Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau</b>	
Permettre le franchissement des ouvrages hydrauliques pour les espèces migratrices et ce de façon prioritaire dans la zone du Lay aval et ses marais connexes	Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m <sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En outre, l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » comprend un volet dédié à la préservation des cours d'eau et de leurs abords, dans une réflexion associée au maintien et à la restauration des continuités écologiques.
Amélioration des contextes piscicoles du bassin	
Récupération de la qualité des cours d'eau sur tout le linéaire hydrographique	
Lancement de Contrats Restauration Entretien Zones Humides sur le Lay aval et sur le Lay amont (disposition se rapportant à plusieurs enjeux)	
<b>8. Les zones humides du bassin</b>	

Du marais : Maintien prioritaire des zones humides existant encore dans le marais Reconquête des zones humides du marais (îlots hydrauliques stratégiques pour la fraye des poissons et secteurs cultivés du marais mouillé) Maintien des baisses en eau au printemps	Toutes les zones humides inventoriées (validées par la CLE) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection est complétée d'un volet dédié aux zones humides dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».
En dehors du marais : Recensement des zones humides en amont du bassin versant Maintien et gestion des fonds de vallée des cours d'eau primaires et secondaires	Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. La réflexion autour des zones à urbaniser ayant intégré les inventaires de zones humides, aucune zone humide inventoriée ne sera impactée par une zone ouverte à l'urbanisation du PLUih.
<b>9. La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais</b>	
Entretien et conservation du réseau tertiaire des canaux	Non directement concerné
Eclaircissement de la distribution de l'eau dans les syndicats de marais et définition d'une gestion précise	
Prise en compte des enjeux biologiques et notamment piscicoles dans la gestion des niveaux d'eau	
Mise en place d'une gestion basée sur des niveaux objectifs en des points nodaux à partir d'un réseau de mesure nivelé	

## 6. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vendée

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vendée a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 18 avril 2011 et modifié le 4 mars 2013. Les orientations et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU SAGE	COMPATIBILITE AVEC LE PLUih
<b>OBJECTIF 1 – ASSURER LA REPARTITION EQUILIBREE DE LA RESSOURCE ET OPTIMISER LA GESTION HYDRAULIQUE DU COMPLEXE HYDRAULIQUE DE MERVENT</b>	
1A Optimiser la gestion des grands ouvrages	Non directement concerné
1B Optimiser la gestion des risques d'inondation	
1C Améliorer la gestion des volumes prélevés et usages associés	
1D Améliorer la gestion des volumes restitués à l'aval et usages associés	
1E Améliorer la gestion des volumes stockés dans les retenues	
1F Gérer et réduire l'envasement dans les retenues	
1G Harmoniser, moderniser et unifier le règlement d'eau des 3 retenues	
<b>OBJECTIF 2 – AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES</b>	
2A Optimiser la gestion quantitative de la ressource en eau souterraine	Non directement concerné
2B Actualiser les débits objectifs de crise et d'alerte sur les cours d'eau	
2C Actualiser les débits objectifs d'étiage sur les cours d'eau	
2D Harmoniser et moderniser le réseau hydrométrique	
2E Economiser l'eau	
<b>OBJECTIF 3 – AMELIORER LA GESTION GLOBALE DES CRUES ET DES INONDATIONS</b>	

3A Généraliser les atlas des zones inondables	Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m <sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le classement en Np englobe les périmètres des zones rouge et bleue des PPRi Lay et Vendée. Ceux-ci sont également repérés au règlement graphique et la règle associée rappelle que les prescriptions réglementaires des PPRi se substituent au règlement écrit du PLUiH. La gestion des eaux pluviales est encadrée par : - Les dispositions communes du règlement écrit - Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles) - L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », en particulier dans le volet « nature en ville » - L'OAP thématique « Climat, air et énergie » L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise en outre à préserver, d'une part les cours d'eau et les fossés, d'autre part le maillage bocager, dont l'un des intérêts est le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales en favorisant son infiltration.
3B Assurer la prise en compte des zones naturelles d'expansion de crues dans les documents d'urbanisme	
3C Assurer la prise en compte du phénomène « ruissellement » dans les documents d'urbanisme, PPRi compris	
<b>OBJECTIF 4 – AMELIORER LA GESTION QUALITATIVE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES</b>	
<b>Sous objectif 1 - Lutter contre la pollution par les nitrates et les matières phosphorées</b>	
4A Définir des seuils de qualité à atteindre pour 2015	Non directement concerné
4B Améliorer le traitement des effluents d'élevage et les pratiques agricoles de fertilisation des terres	
4C Généraliser les zonages d'assainissement	
4D Favoriser le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif	
4E Régulariser et actualiser les autorisations de rejets d'eaux usées non domestiques dans les réseaux d'assainissement	
4F Hygiéniser les boues d'épuration pour favoriser leur épandage agricole tout en prévenant les pollutions bactériologiques	
4G Améliorer le traitement du phosphore dans l'assainissement collectif et industriel	
4H Améliorer les rejets des réseaux de collecte d'eaux usées et des systèmes de traitement	
4I Etudier le piégeage du phosphore dans les sédiments des retenues du complexe de Mervent	
<b>Sous objectif 2 - Lutter contre la pollution par les pesticides</b>	
4J Définir des seuils de qualité à atteindre pour 2015	Non directement concerné
4K Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires par les collectivités locales	
4L Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires par les particuliers	
4M Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires par les autres utilisateurs	
4N Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires par les agriculteurs	
<b>Sous objectif 3 - Lutter contre la pollution bactériologique</b>	
4O Limiter l'érosion des sols et les transferts d'intrants agricoles vers les cours d'eau	Non directement concerné
4P Limiter l'érosion et les transferts d'intrants agricoles vers les cours d'eau par l'aménagement de l'espace	
<b>Sous objectif 4 - Assurer la reconquête de la qualité des eaux brutes pour l'alimentation en eau potable des populations</b>	



4Q Protéger et restaurer les eaux brutes alimentaires	Les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np (sauf bourg de Thouarsais-Bouildroux).
<b>OBJECTIF 5 – AMELIORER LA VIE PISCICOLE ET LES MILIEUX AQUATIQUES</b>	
<b>Sous objectif 1- Préservation et reconquête des zones humides</b>	
5A Réaliser l'inventaire des zones humides	Toutes les zones humides inventoriées (validées par la CLE) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation.
5B Assurer la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme et de planification	Cette protection est complétée d'un volet dédié aux zones humides dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».
5C Protéger, restaurer et gérer les zones humides	Certaines zones humides sont également incluses dans les zones Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. La réflexion autour des zones à urbaniser ayant intégré les inventaires de zones humides, aucune zone humide inventoriée ne sera impactée par une zone ouverte à l'urbanisation du PLUiH.
<b>Sous objectif 2 - Bonne qualité écologique et piscicole des cours d'eau</b>	
5D Réaliser un diagnostic « partagé » des ouvrages hydrauliques	Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m <sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En outre, l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » comprend un volet dédié à la préservation des cours d'eau et de leurs abords, dans une réflexion associée au maintien et à la restauration des continuités écologiques.
5E Restaurer les axes migrateurs majeurs que sont la Mère et la Vendée	
5F Améliorer la continuité écologique notamment sur les cours d'eau à fort potentiel piscicole	
5G Assurer un entretien durable des cours d'eau	
5H Mettre en place des actions coordonnées d'entretien des cours d'eau et milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant	
5I Réhabiliter les habitats piscicoles et les frayères	
<b>Sous objectif 3 - Limiter l'impact des plans d'eau sur le milieu</b>	
5J Limiter l'impact sur le milieu des plans d'eau en encadrant plus étroitement leur création et leur gestion	L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » comprend une partie dédiée à la gestion des plans d'eau
5K Améliorer la connaissance de la gestion des plans d'eau et développer les bonnes pratiques	
5L Réutiliser des carrières en fin d'exploitation comme réservoir de stockage d'eau	
<b>Sous objectif 4 - Préserver les têtes de bassin versant</b>	
5M Préserver les têtes de bassin versant	Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m <sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Toutes les zones humides inventoriées (validées par la CLE) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation. Cette protection est complétée de volets dédiés, d'une part aux vallées alluviales, d'autre part aux zones humides, dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ».
<b>OBJECTIF 6 – INFORMATION ET SENSIBILISATION DES ACTEURS CONCERNES</b>	
-	Non directement concerné

## 7. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Nantaise

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise a été approuvé le 7 avril 2015. Les orientations et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU SAGE	COMPATIBILITE AVEC LE PLUIH
<b>Amélioration de la qualité des eaux</b>	
Améliorer les connaissances et le suivi de la qualité de l'eau	<p>Le règlement écrit encadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le raccordement au réseau d'eau potable</li> <li>- Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, ou, si ce dernier n'existe pas, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme.</li> <li>- La gestion des eaux pluviales (au plus près de l'unité foncière)</li> </ul> <p>La gestion des eaux pluviales est également approfondie dans les OAP thématiques « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » et « Climat, air et énergie ».</p> <p>De plus, les périmètres de protection de captage rapprochée et immédiate, ainsi que les abords à moins de 300 m de la retenue de Rochereau, ont été classés en secteur Np (sauf bourg de Thouarsais-Bouildroux).</p>
Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles	
Améliorer l'assainissement collectif et non collectif	
Réduire et améliorer les rejets liés aux activités industrielles et artisanales	
Réduire l'utilisation des pesticides d'origine agricoles et non agricole	
Faire évoluer les pratiques agricoles et limiter les intrants	
Limitier l'impact du drainage sur les milieux aquatiques	
<b>Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle</b>	
Améliorer les connaissances et le suivi de la quantité d'eau	<p>La gestion des eaux pluviales est encadrée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions communes du règlement écrit</li> <li>- Les dispositions générales des OAP sectorielles (et ponctuellement dans les schémas de principe des OAP sectorielles)</li> <li>- L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville », en particulier dans le volet « nature en ville »</li> <li>- L'OAP thématique « Climat, air et énergie »</li> </ul> <p>L'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise en outre à préserver, d'une part les cours d'eau et les fossés, d'autre part le maillage bocager, dont l'un des intérêts est le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales en favorisant son infiltration.</p>
Améliorer la gestion des étiages	
Gérer les eaux pluviales	
Économiser l'eau potable	
<b>Réduction du risque inondation</b>	
Améliorer la connaissance sur les inondations dans l'aménagement du territoire	<p>Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m<sup>2</sup> ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Le classement en Np englobe les périmètres des zones rouge et bleue des PPRi Lay et Vendée. Ceux-ci sont également repérés au règlement graphique et la règle associée rappelle que les prescriptions réglementaires des PPRi se substituent au règlement écrit du PLUIH.</p>
Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement du territoire	
Prévoir et gérer les crues et les inondations	
Agir pour prévenir les risques d'inondations	
<b>Amélioration de la qualité des milieux aquatiques</b>	
Améliorer les connaissances sur les milieux aquatiques	<p>Les principaux cours d'eau et leurs abords sont classés en secteur Np, qui restreint très fortement la constructibilité. Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif de moins de 50 m<sup>2</sup> ne portant</p>

Restaurer et entretenir le cours d'eau et les milieux aquatiques	<p>pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Toutes les zones humides inventoriées (validées par la CLE) sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les constructions et l'imperméabilisation des sols y sont interdits, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général rendus obligatoire et sous réserve que la zone humide dégradée ou détruite fasse l'objet d'une compensation.</p> <p>De même, toutes les haies sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Ces protections sont complétées de volets dédiés aux cours d'eau et fossés, aux haies, aux zones humides et aux plans d'eau (entre autres) dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ». L'OAP thématique vise à préserver voire restaurer les continuités écologiques.</p> <p>La réflexion autour des zones à urbaniser ayant intégré les inventaires de zones humides, aucune zone humide inventoriée ne sera impactée par une zone ouverte à l'urbanisation du PLUiH.</p>
Restaurer la continuité écologique au travers d'un plan d'action sur les ouvrages hydrauliques	
Préserver et reconquérir les zones humides et maillage bocager	
Améliorer la gestion des plans d'eau	
Préserver la biodiversité des milieux humides et aquatiques	
<b>Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques</b>	
Avoir un développement des activités nautiques de loisirs, touristiques et culturelles qui respecte la ressource en eau et les milieux aquatiques	Les zones de loisirs et touristiques font l'objet de STECAL afin de maintenir l'activité sans toutefois qu'elles puissent s'étaler davantage.
<b>Organisation et mise en œuvre</b>	
Partager et mettre en œuvre le SAGE	Non directement concerné

## D. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH

### 1. Cadrage réglementaire

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Autrement dit, une fois le PLUiH approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipulent les articles L.153-27 et L.153-29 du Code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés** à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code de l'urbanisme des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

« **Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat** au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de l'urbanisme de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

En conclusion, il est donc prévu que la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie réalise :

Trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du document, un bilan des dispositions relatives à l'habitat transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat

Six ans au plus tard après la délibération portant approbation du document, une analyse des résultats de l'application du plan. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.

**Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLUiH en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.**

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLUiH identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs
- Compréhensibles de tous

## 2. Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi

La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage...) tous les ans.

Il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée conformément à ce qui est exigé par les articles L.153-27 et L.153-29 du Code de l'urbanisme.

## 3. Les indicateurs possibles de suivi

INDICATEUR	ETAT INITIAL	OBJECTIF	SOURCE DE LA DONNEE	OUTIL VISE
<b>Axe 1 – Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire</b>				
Surface de zones humides (base inventaire validé par la CLE)	2 084,2 ha	Maintien ou augmentation	CdC	L.151-23
Surface de boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	1 275,7 ha	Maintien	CdC	L.151-23
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	2 171 km	Maintien	CdC	L.151-23
Linéaire d'alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	9 972 mètres	Maintien	CdC	L.151-23
Linéaire de chemin creux protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	49 674 mètres	Maintien	CdC	L.151-23

Nombre d'arbres protégés	247	Maintien	CdC	L.151-23
Surface de site bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	13,7 ha	Maintien	CdC	L.151-19
Linéaire de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	805 mètres	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre d'éléments de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	5	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre d'immeuble remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	88	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre de communes couvertes par un zonage d'assainissement collectif	12	Suivi de l'évolution	CdC	-
Capacité résiduelle des stations d'épuration	2 stations en limite de capacité	Suivi de l'évolution	CdC	-
Surface construite dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	-
<b>Axe 2 – Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée</b>				
Surface consommée pour l'habitat depuis l'approbation du PLUiH				
en dent creuse	-	37,2 ha	CdC (PC)	Zonage U et AU
en extension	-	16,3 ha	CdC (PC)	
Surfaces bâties en A et en N depuis l'approbation du PLUiH				
pour l'habitat (extension/annexe)	-	Suivi de l'évolution	CdC (PC)	Zonage A et N et leurs règlements
pour les activités agricoles	-	Suivi de l'évolution		
Démographie par rapport à l'évolution démographique prévue en nombre d'habitants	-	Concordance avec le scénario démographique retenu	INSEE	Projet démographique

Nombre de logements vacants réinvestis depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zone U
Nombre de changements de destination réalisés depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage A et N
Linéaire de pistes cyclables/liaisons douces créé depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	-
<b>Axe 3 – Révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur</b>				
Surface consommée pour l'activité économique depuis l'approbation du PLUiH				
en intensification	-	36,8 ha	CdC/MAJIC	Zonage UE et AUE
en extension	-	18,4 ha		
Nombre de nouveaux services, commerces, etc. depuis l'approbation du PLUiH				
en périphérie	-	Suivi de l'évolution	CdC (PC)	-
dans les centralités	-			

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

Livret 6 – Résumé non  
technique



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. JOSSÉ





# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
RESUME NON TECHNIQUE.....	4
A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE PAYSAGERE .....	5
1. Les zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel.....	5
2. La trame verte et bleue.....	6
3. Les zones humides .....	6
4. Les ressources naturelles.....	9
a) Ressource en eau potable .....	9
b) Potentiel en énergies renouvelables.....	9
5. Identification des risques majeurs .....	10
a) Risque inondations.....	10
b) Risque mouvement de terrain.....	11
c) Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	12
d) Risque minier.....	12
e) Transport de matières dangereuses .....	13
6. Nuisances et sources de pollution.....	14
a) Gestion des eaux usées.....	14
b) Gestion des eaux pluviales .....	14
c) Gestion des déchets .....	14
d) Qualité de l'air.....	14
e) Pollution des sols.....	14
f) Nuisances sonores.....	15
7. Les enjeux paysagers et environnementaux.....	16
B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	18
1. Un accroissement démographique à conforter.....	18
a) Une faible dynamique démographique historique et des pôles affaiblis.....	18
b) Une baisse globale des naissances depuis 1968 accélérée dans les années 2000.....	18
c) Synthèse des soldes : vers un accroissement démographique à conforter .....	18
2. D'une urbanisation extensive vers l'intensive.....	19
1. Un territoire historiquement marqué par le surdéveloppement des hameau et l'empreinte de l'agriculture.....	19

2.	<i>La qualification des espaces bâtis</i>	19
3.	Vers une optimisation de la consommation foncière	21
4.	Le cadrage SCoT et l'ambition démographique du territoire	22
5.	Faire de la mobilisation des potentiels existants une priorité	24
6.	Formes urbaines, lien avec les densités, impact sur les consommations foncières	26
7.	L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur	27
8.	La vie locale dépendante des petites villes	28
9.	Transport et mobilité	33
10.	Les activités économiques	34
11.	L'agriculture	37
12.	Le patrimoine	40
C.	JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE	41
D.	LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	43
E.	JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE	49
F.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLUiH	58
1.	Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUiH	58
2.	Analyse des incidences du PLUiH sur les composantes environnementales du territoire	60
a)	<i>Evaluation des orientations du PADD</i>	60
b)	<i>Prise en compte globale des enjeux écologiques et paysagers</i>	61
c)	<i>Le règlement graphique du PLUiH, zone par zone</i>	62
d)	<i>Analyse des incidences du PLUiH sur le réseau Natura 2000</i>	66
e)	<i>Les emplacements réservés du projet de PLUiH</i>	66
3.	Compatibilité du projet de PLUiH avec les plans et programmes de portée supérieure	67
4.	Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH	67

## RESUME NON TECHNIQUE

## A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE PAYSAGERE

### 1. Les zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel

- > Il n'existe aucun site **Natura 2000** à moins de 5 km de la Communauté de Communes.
- > Plusieurs sites sont la propriété ou sont des zones de préemption du conservatoire des Espaces Naturels Sensibles.

#### Espaces Naturels Sensibles :

- Colline des Moulins
- Rocher de Cheffois
- Etruyère

- > Des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**.

	Surface (en ha)	Superficie sur le territoire (en ha)	Communes concernées	Surface de bâti (en m <sup>2</sup> )	Enjeux sur la commune
<b>ZNIEFF de type 2</b>					
Coteaux calcaires à l'Est de Chantonnay	313	67	Bazoges-en-Pareds	2606,30	Habitats, Flore, Insectes
Vallée du Lay, affluents et zones voisines dans le secteur Saint-Prouant-Monsireigne	1497	55	Bazoges-en-Pareds	0	Habitats, Genette, Oedicnème criard
Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie	693	693	Mouilleron-Saint-Germain, Cheffois, Saint-Maurice-le-Girard, Terval (commune déléguée de La Tardière), La Châtaigneraie	57681,65	Habitats, Flore, Genette
Vallée de la Mère autour du Pont de Coquilleau	158	158	Terval (communes déléguées de La Tardière et Breuil-Barret), La Châtaigneraie, Loge-Fougereuse	3551,20	Habitats, Flore, Lépidoptères
Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords	5881	39	Saint-Maurice-des-Noues	604,83	Habitats, Flore, Chiroptères, Avifaune
Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le Sud de Chantonnay	11 001	809	Thouarsais-Bouildroux, Cezais	62127,90	Habitats, Flore, Loutre, Avifaune, Bythinella sp.
<b>ZNIEFF de type 1</b>					
Le Cul de Sac	22	22	Bazoges-en-Pareds	1510,16	Habitats, Flore, Lépidoptères, Orthoptères
Bois du Paligny et Bois Rounaux	86	0,4	Mouilleron-Saint-Germain	0	Habitats, Flore, Odonates, Avifaune
Les moulins et rochers de Mouilleron-en-Pareds	78	78	Mouilleron-Saint-Germain, Cheffois	151,22	Habitats, Flore, Orthoptères, Lépidoptères
Rochers de Cheffois	41	41	Cheffois	33,68	Habitats, Flore, Insectes, Avifaune, Chiroptères
Bocage à Daboecia cantabrica Saint-Cyr-des-Gâts - Cezais et des environs	2435	166	Thouarsais-Bouildroux, Cezais	8126,26	Habitats, Daboecia cantabrica
Communal Joubert de Thouarsais-Bouildroux	155	135	Thouarsais-Bouildroux	39,58	Habitats, Flore

## 2. La trame verte et bleue

La carte suivante présente la synthèse de la trame verte et bleue. Elle reprend l'ensemble des sous-trames expliquées dans les chapitres précédents. On y retrouve les composantes de la trame verte (bocage dense, bocage ouvert, boisements, vallées alluviales, coteaux calcaires, affleurements rocheux et landes ligneuses) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides, mares, étangs, ...)

La superposition de ces éléments permet de mettre en évidence des axes d'échanges notamment à l'Est du territoire entre la Sèvre nantaise et le bocage et au sein-même du bocage dans un axe Nord/Sud.

Au Sud du territoire, il existe un axe Est/Ouest d'échanges entre la forêt de Mervent et la forêt de la Chaize, la commune de Thouarsais-Bouildroux est concernée, notamment au Sud, par ces échanges en raison de la présence de boisements parsemés de mares et de zones humides qui présentent un intérêt écologique certain.

A une échelle plus locale, à l'Ouest du territoire, en partie sur la commune de Bazoges-en-Pareds, le relief et la géologie sont favorables à la prospérité des pelouses calcaires. Bien que ce soit de petites parcelles, elles sont néanmoins constitutives d'une continuité écologique en permettant aux papillons de polliniser ces milieux.

Malgré la richesse des milieux, ces échanges peuvent parfois être entravés par ce qu'on appelle des ruptures de continuité qui sont généralement de nature anthropique. Sur le territoire, ces ruptures sont caractérisées par des axes routiers dont la fréquentation engendre une importante mortalité de la faune, par les milieux urbains importants autrement dit les bourgs qui mitent parfois les réservoirs de biodiversité ou les corridors diffus et par des ouvrages hydrauliques qui entravent la circulation des espèces aquatiques.

## 3. Les zones humides

Définition des zones humides efficaces :

L'inventaire de terrain consiste en la réalisation d'investigation et de reconnaissance sur le terrain des zones humides. Cette phase est réalisée soit par un prestataire privé missionné par une collectivité locale soit par le chargé de mission « zones humides » de l'IIBSN.

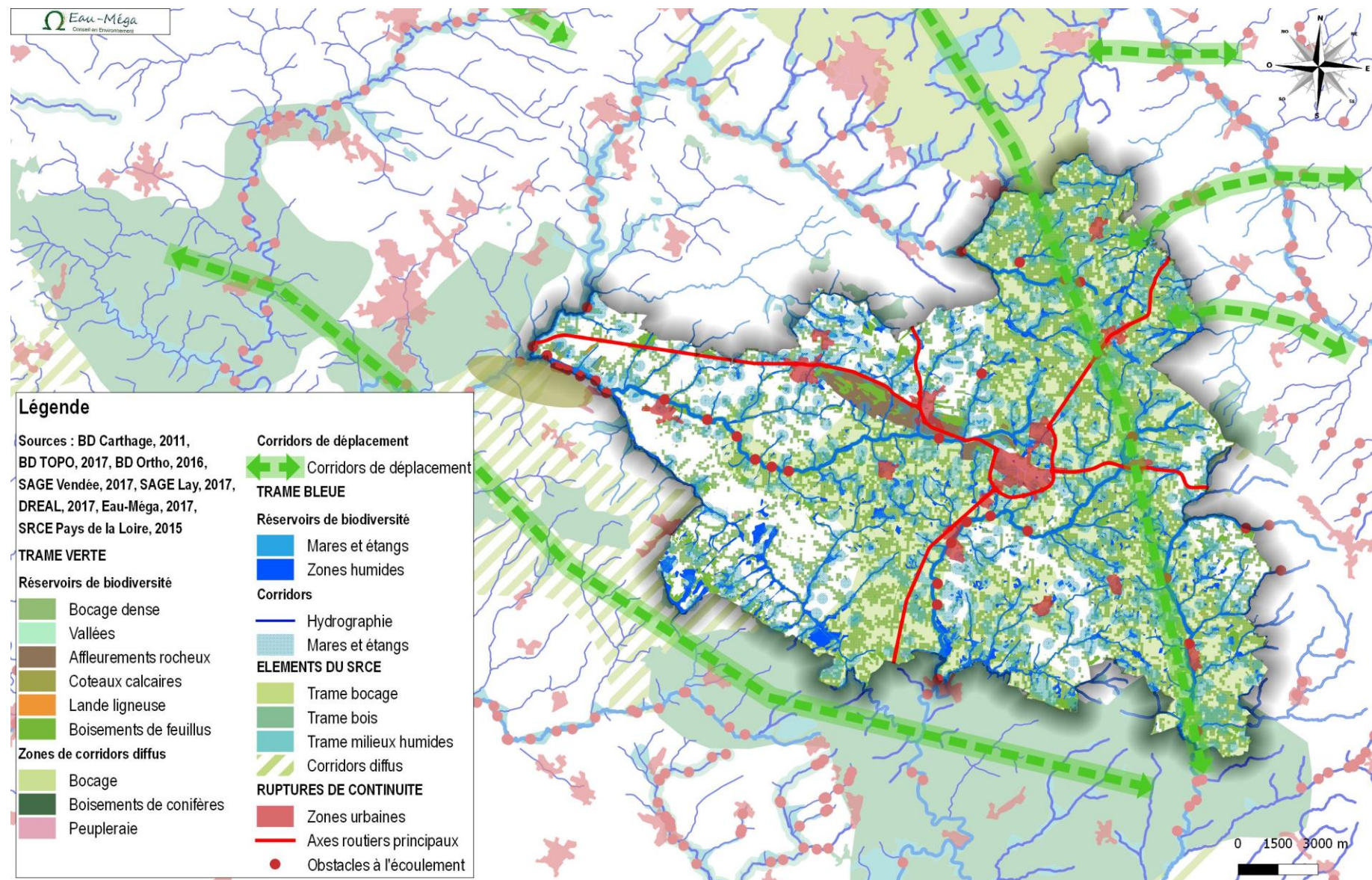
La phase de terrain a pour objectif l'identification, la délimitation et la caractérisation des zones humides. Il sera aussi identifié certaines zones aquatiques pouvant être liées de façon étroite aux zones humides à savoir :

- > Le réseau hydrographique (les fossés et cours d'eau en lien avec les zones humides sans effectuer de distinguo entre ces deux niveaux de réseau)
- > Les plans d'eau

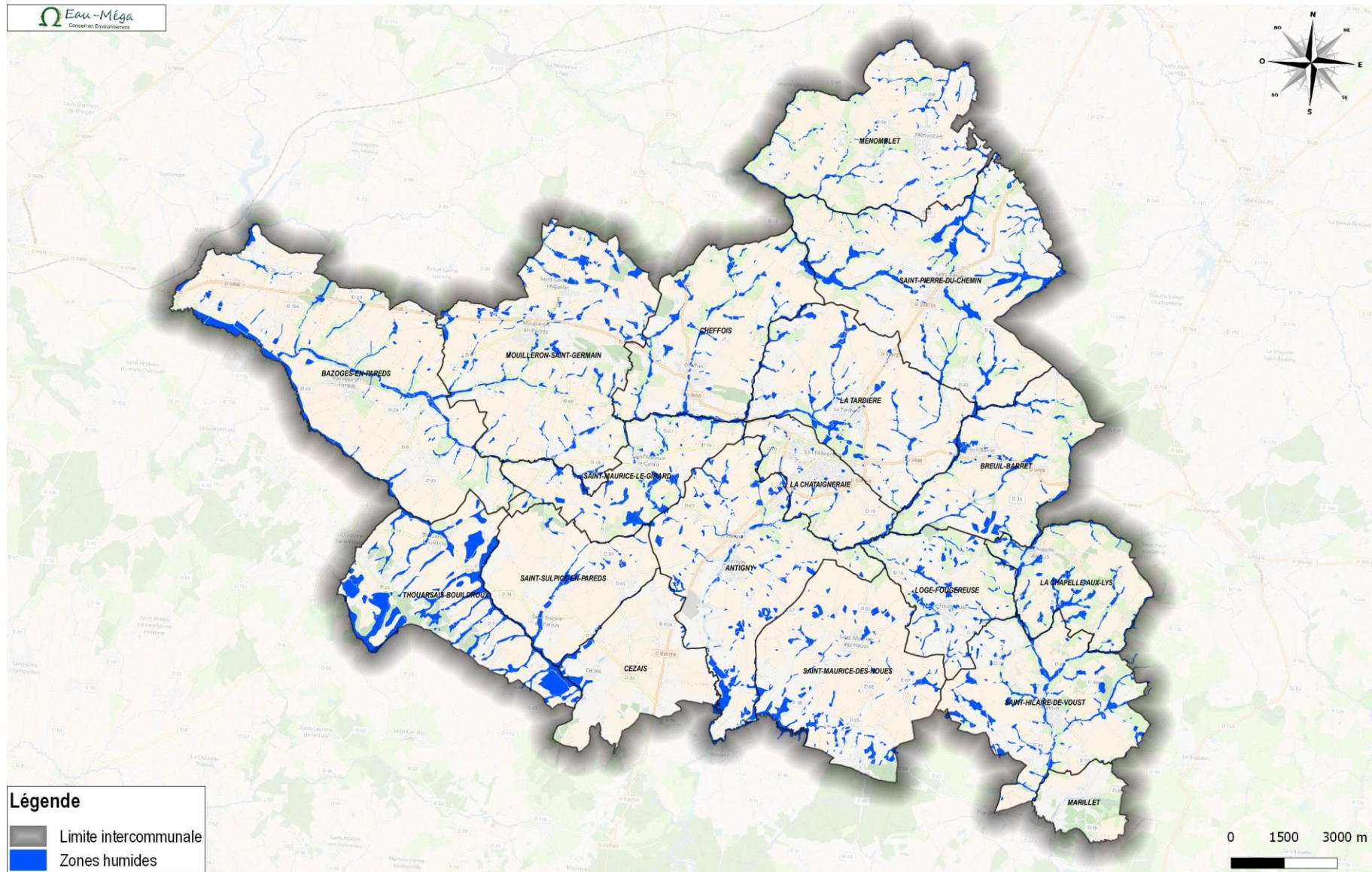
D'autre part, les sites proches de zone humide dont le caractère est clairement expertisé comme « non humide » peuvent être identifiés notamment s'ils possèdent des fonctions intéressantes (ex : zones d'expansion de crue). Il peut s'agir, dans certains cas, de zones qui ont perdu leur caractère humide.

Cet inventaire ne concerne pas les zones humides artificielles (lagune, bassin d'orage, etc) mais prendra par contre en compte les sources aménagées (lavoir, etc...). Toutes les zones humides existantes quelles que soient leurs tailles et leurs caractéristiques doivent être identifiées.

Réalisé sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'inventaire réalisé répond aux objectifs fixés par le SAGE mais ne peut pas valoir délimitation au titre de la loi sur l'eau.



Carte de la trame verte et bleue



**Carte des zones humides inventoriées par les SAGE**

## 4. Les ressources naturelles

### a) Ressource en eau potable

Les 19 communautés de communes et d'agglomération de Vendée et la commune de l'Île d'Yeu ont pris la compétence « eau potable » au 1er janvier 2018, par anticipation de l'échéance définie par la loi NOTRe ; à la même date, elles ont transféré cette compétence à Vendée Eau.

La Communauté de Communes de La Châtaigneraie est concernée par les périmètres de protection de trois captages :

- > Le captage de Thouarsais
- > Le captage de Fontebert
- > La retenue de Rochereau

### b) Potentiel en énergies renouvelables

Parmi toutes les énergies renouvelables existantes, l'éolien et le solaire semblent être les deux types d'énergie les plus intéressants sur le département de la Vendée.

Concernant le solaire, le territoire de la Communauté de Communes de La Châtaigneraie dispose d'une irradiation sur le plan horizontal située entre 1250 et 1270 kWh/m<sup>2</sup> par an. Même si le territoire ne figure pas parmi les plus intéressants à l'échelle de la Vendée, il reste notable à l'échelle nationale.

Une étude du potentiel solaire réalisée par le Département de la Vendée a permis de faire ressortir que le potentiel solaire du département est intéressant et que le solaire photovoltaïque est plus favorable que le solaire thermique. Sur le territoire, il n'existe pas de parc photovoltaïque. Seules des installations privées ou sur les bâtiments communautaires existent.

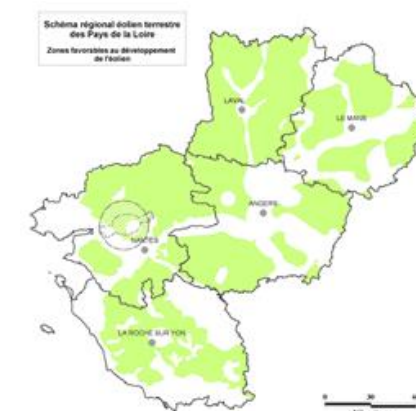
Pour ce qui est de l'éolien, le territoire de la Communauté de Communes de La Châtaigneraie dispose d'un potentiel de 175 à 250 kW/m<sup>2</sup> par an. Par rapport au reste du département mais le potentiel relativement faible et la présence d'un bocage assez dense rend le potentiel en énergie éolienne moins intéressant.

En 2011, les parcs éoliens raccordés au réseau ont produit 708 GWh d'électricité, correspondant à 3 % de la consommation régionale d'électricité (23 965 GWh). Cependant, l'essor de l'éolien terrestre a été précoce en Vendée qui affichait dès fin 2009 une puissance autorisée de près de 180 MW. La région Pays de la Loire est dotée d'un Schéma Régional Eolien terrestre datant de 2013 qui identifie les secteurs favorables à l'implantation d'éoliennes.

Les zones favorables ont été définies dans le cadre d'une analyse multi-critères, par croisement du potentiel (ressource éolienne) et des contraintes (protection paysagère et patrimoniale, préservation de la biodiversité, respect des contraintes et servitudes techniques). Les zones favorables ainsi définies concernent des parties généralement importantes du territoire, sans qu'il soit possible, à cette échelle, de mettre en évidence de manière fine les contraintes de proximité présentes dans le secteur géographique qu'elles recouvrent. Cette analyse a donné la carte suivante.



Irradiation solaire en Vendée, source : Alliance Soleil, 2006



Zones favorables au développement de l'éolien, source : SRE Pays de la Loire



## 5. Identification des risques majeurs

	Risque inondation	Risque mouvement de terrain	Risque sismique	Risque météorologique	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier
Antigny	x	x	x	x		x	x
Bazoges en Pareds	x	x	x	x	x	x	
Breuil Barret			x	x		x	
Cezais		x	x	x		x	x
Chapelle aux Lys	x		x	x		x	
Chataigneraie	x		x	x		x	
Cheffois			x	x		x	
Loge Fougereuse	x		x	x		x	
Marillet	x		x	x		x	x
Menomblet	x	x	x	x		x	
Mouilleron Saint Germain			x	x		x	
Saint Maurice des Noues			x	x		x	x
Saint Maurice le Girard			x	x		x	
Saint Pierre du Chemin	x	x	x	x		x	
Saint Sulpice en Pareds			x	x		x	
Saint-Hilaire de Voust	x		x	x		x	x
Tardière		x	x	x		x	
Thouarsais Bouildroux			x	x		x	

### a) Risque inondations

- **Inondations de plaine** : La situation de la Communauté de Communes de La Châtaigneraie vis à vis des cours d'eau rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau fort.
- **Inondations par remontées de nappes** : La partie Ouest du Pays de la Châtaigneraie est la plus sensible à cet aléa. A l'Est, quelques secteurs de Saint-Pierre-du-chemin et de Menomblet sont également concernés.
- **Inondations par ruissellement du pluvial** : Sur le territoire de la Communauté de Communes de La Châtaigneraie, aucune problématique de ce type n'a été soulevée.
- **Inondations par rupture de barrage** : Le territoire de la Communauté de Communes, et plus précisément Bazoges-en-Pareds, est soumis au risque de rupture de barrage de la retenue de Rochereau.

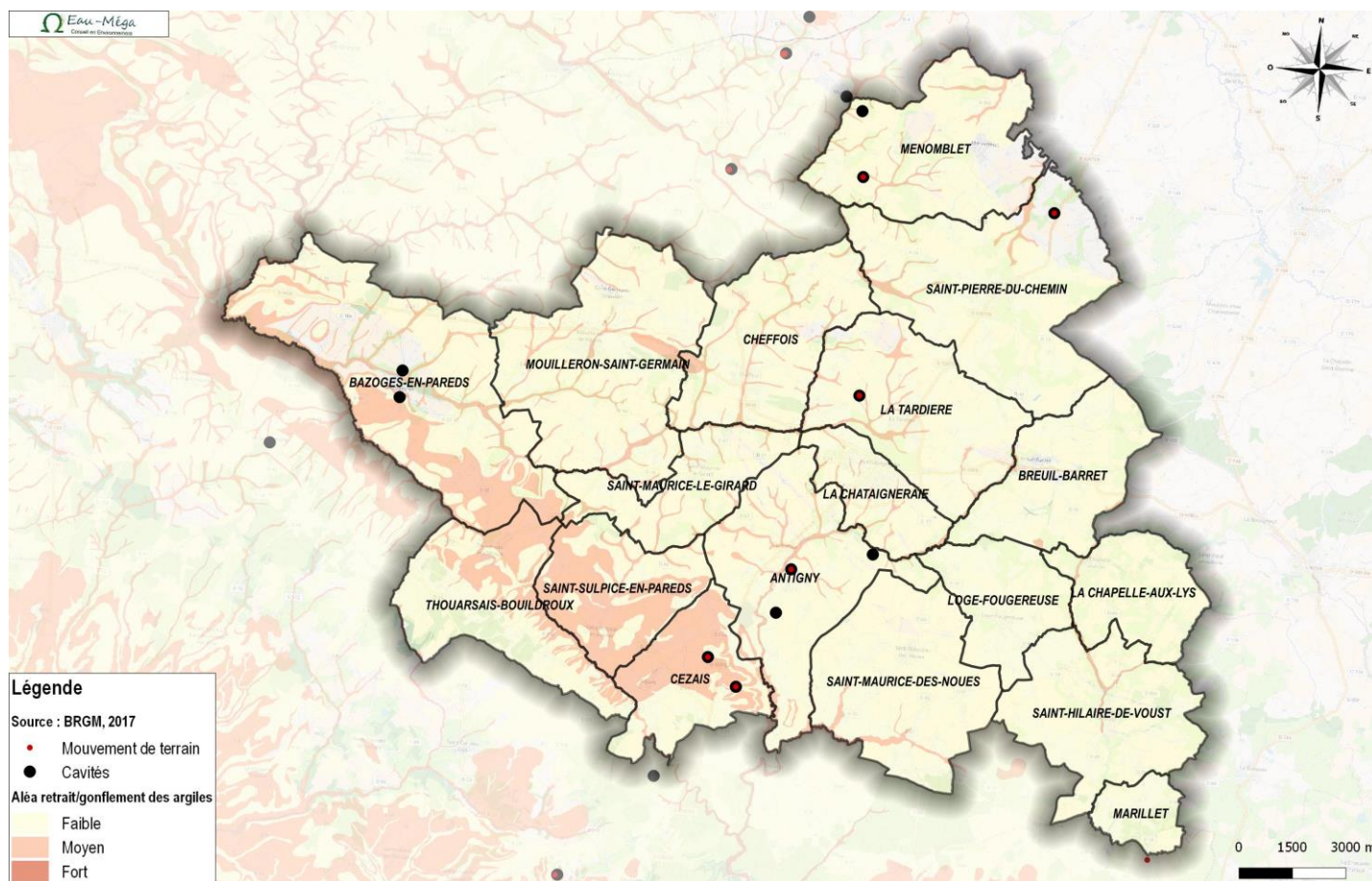
Les documents qui encadrent le risque inondations :

- Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027
- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : Vendée et Lay Amont
- Plan d'Actions pour la Protection contre les Inondations (PAPI) de la Sèvre Nantaise

### b) Risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou lié à l'activité de l'homme (anthropique).

- > **Le retrait/gonflement des argiles** : L'aléa retrait/gonflement des argiles est estimé moyen au droit des vallées alluviales et au Sud-Ouest du territoire sur les communes de Cézais, Saint-Sulpice-en-Pareds et de Bazoges-en-Pareds.
- > **Les glissements de terrains.**
- > **Les effondrements de cavités souterraines** : 16 cavités souterraines et 6 effondrements sont recensés au droit de la Communauté de Communes.
- > **Les coulées boueuses et torrentielles.**



**Carte de synthèse du risque mouvement de terrain**

## c) Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le territoire de la Communauté de Communes héberge les installations classées suivantes. Aucune activité Seveso susceptible de générer un risque pour la population n'est recensée sur le territoire du Pays de La Châtaigneraie.

Commune	Régime	Bovins	Carrières	Industries	Porcs	Volailles	Total général
ANTIGNY	Autorisation		1	2		3	6
	Enregistrement			1	1		2
BAZOGES EN PAREDS	Autorisation					4	4
	Enregistrement				1		1
BREUIL BARRET	Autorisation					1	1
CEZAIS	Autorisation					2	2
CHEFFOIS	Autorisation			1		4	5
	Enregistrement				2		2
LA CHAPELLE AUX LYS	Autorisation				1		1
LA CHATAIGNERAIE	Autorisation			4			4
LA TARDIERE	Autorisation			1		4	5
	Enregistrement				4		4
LOGE FOUGEREUSE	Autorisation					1	1
	Enregistrement				1		1
MENOMBLET	Autorisation					4	4
	Enregistrement				1		1
MOUILLERON EN PAREDS	Autorisation			2		4	6
	Enregistrement				2		2
ST GERMAIN L AIGUILLER	Autorisation		1				1
	Enregistrement				1		1
ST HILAIRE DE VOUST	Autorisation					1	1
	Enregistrement				4		4
ST MAURICE DES NOUES	Autorisation	1				2	3
	Enregistrement				2		2

## d) Risque minier

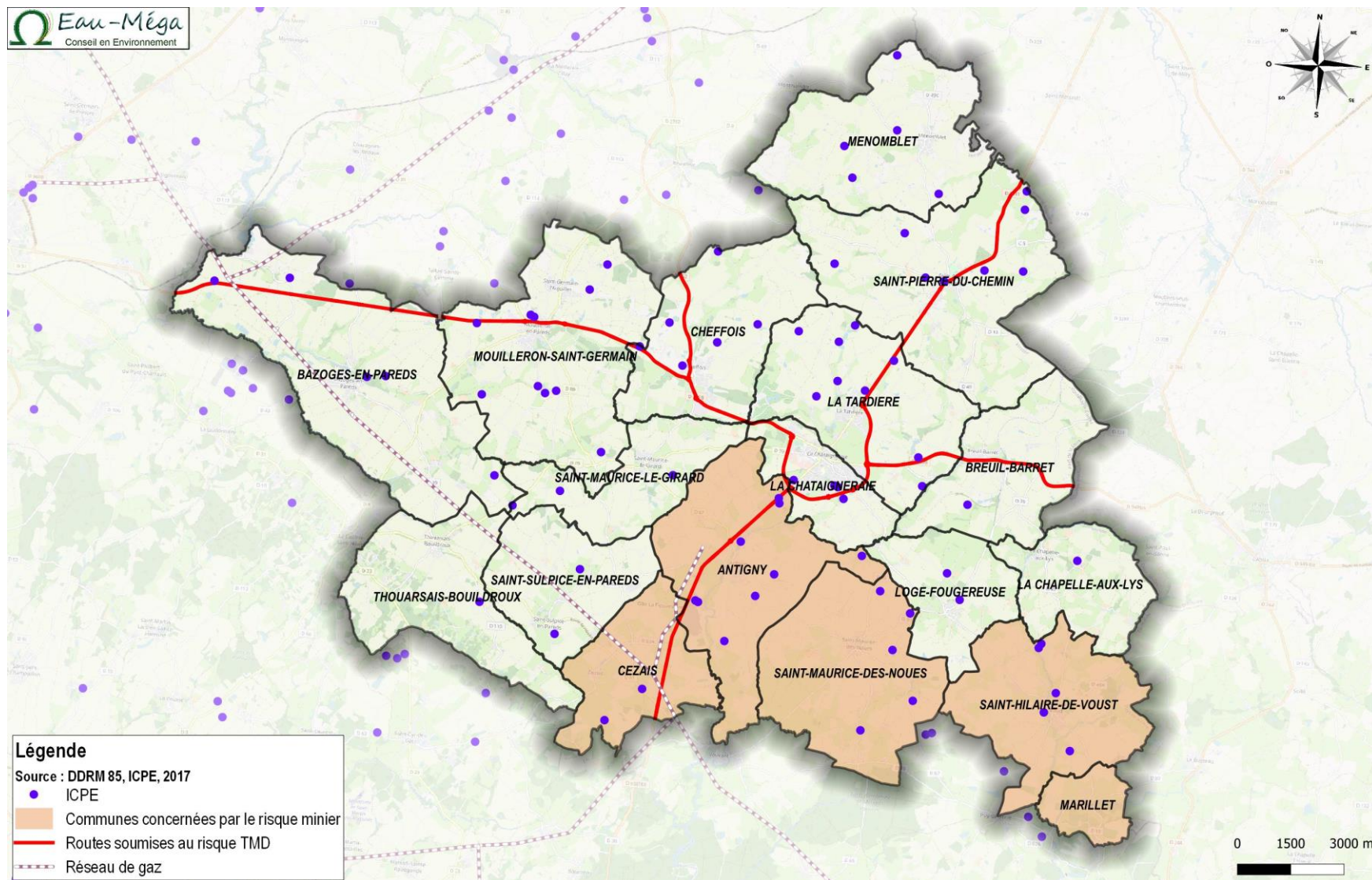
Les manifestations en surface du risque minier sont de plusieurs ordres en fonction des matériaux exploités, des gisements et des modes d'exploitation. On distingue :

- > Les affaissements d'une succession de couches de terrain meuble avec formation en surface d'une cuvette d'affaissement ;
- > L'effondrement généralisé par dislocation rapide et chute des terrains sus-jacents à une cavité peu profonde et de grande dimension ;
- > Les fontis avec un effondrement localisé du toit d'une cavité souterraine, montée progressive de la voûte débouchant à ciel ouvert quand les terrains de surface s'effondrent.

Sur le territoire du Pays de La Châtaigneraie, les communes d'Antigny, Cezais, Marillet, Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Maurice-des-Noues sont concernées.

e) *Transport de matières dangereuses*

La Communauté de Communes est concernée par le transport de matières dangereuses transitant sur les infrastructures suivantes : RD 752 et RD 960B et par une conduite de gaz.



**Carte de synthèse du risque industriel**

## 6. Nuisances et sources de pollution

### a) *Gestion des eaux usées*

- **Assainissement collectif** : La Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie envisage, dans le cadre de la loi NOTRe, de prendre la compétence assainissement pleine et entière. A l'heure actuelle, l'assainissement collectif est une compétence communale qui peut être sous-traitée à des gestionnaires privés ou gérée en régie.
- **Assainissement non-collectif** : La gestion des installations d'assainissement non-collectif est une compétence intercommunale depuis 2005.

### b) *Gestion des eaux pluviales*

Sur le territoire, les entrées/sorties de bourgs sont caractérisées par des fossés accueillant les eaux pluviales et de ruissellement. Dès lors que l'on entre dans les bourgs, les eaux sont collectées dans le réseau et sont acheminées vers des exutoires tels que des cours d'eau.

### c) *Gestion des déchets*

Les compétences du traitement et de la collecte des déchets du Pays de la Châtaigneraie ont été confiées en régie au Syndicat de Collecte des Ordures Ménagères "SCOM Est Vendéen".

### d) *Qualité de l'air*

Au Pays de la Chataigneraie, les émissions de gaz à effet de serre atteignent 4% des émissions départementales, tandis que la consommation énergétique atteint 3% de la consommation départementale. Dans un contexte où les questions autour du changement climatique ne cessent de se poser, le Pays de La Châtaigneraie s'est engagé dans une démarche de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce projet, obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants, est mené de manière volontaire par le Pays de La Châtaigneraie. Le projet de PCAET du Pays de La Châtaigneraie est en cours de réalisation.

### e) *Pollution des sols*

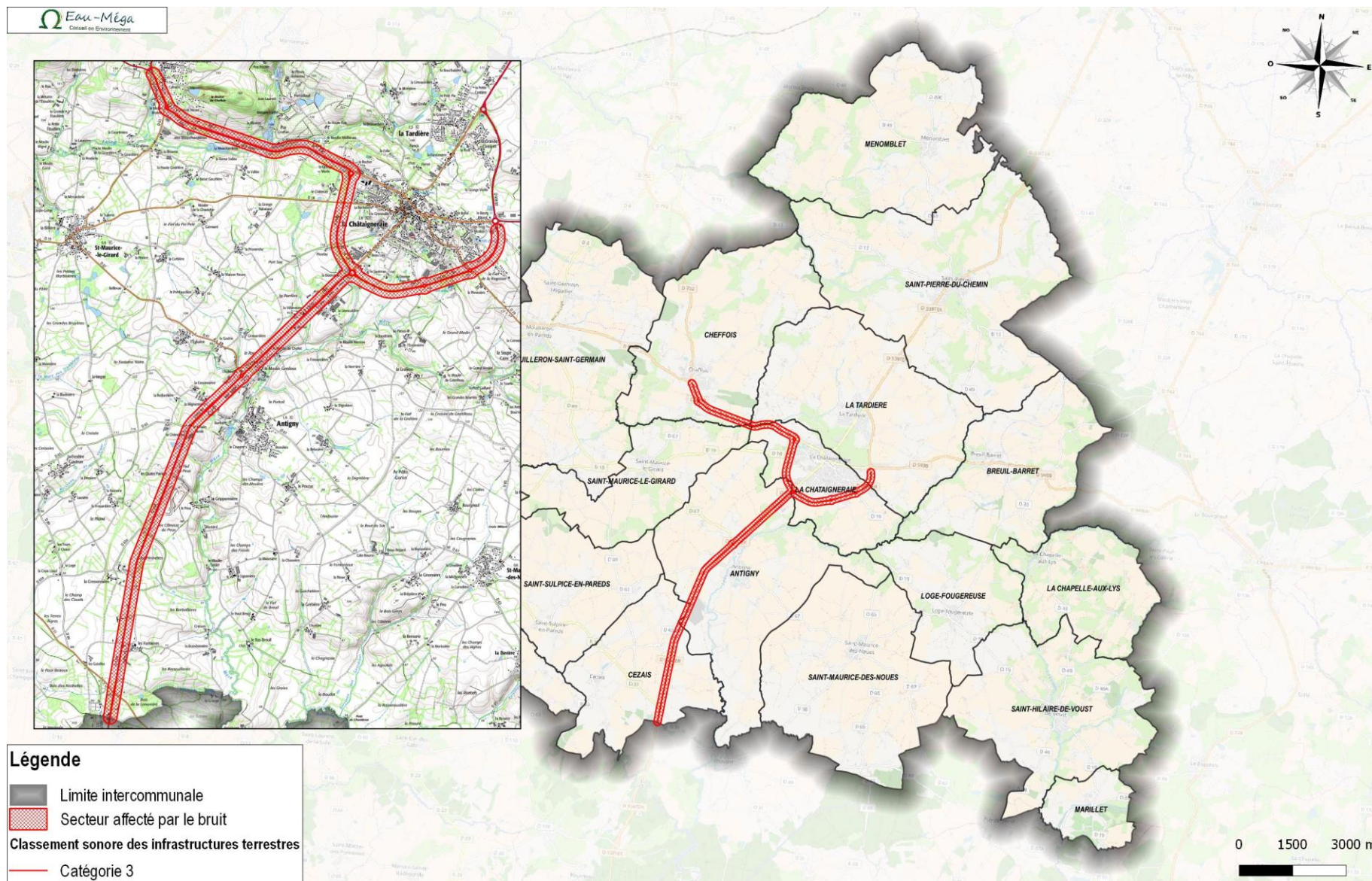
Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués.

Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

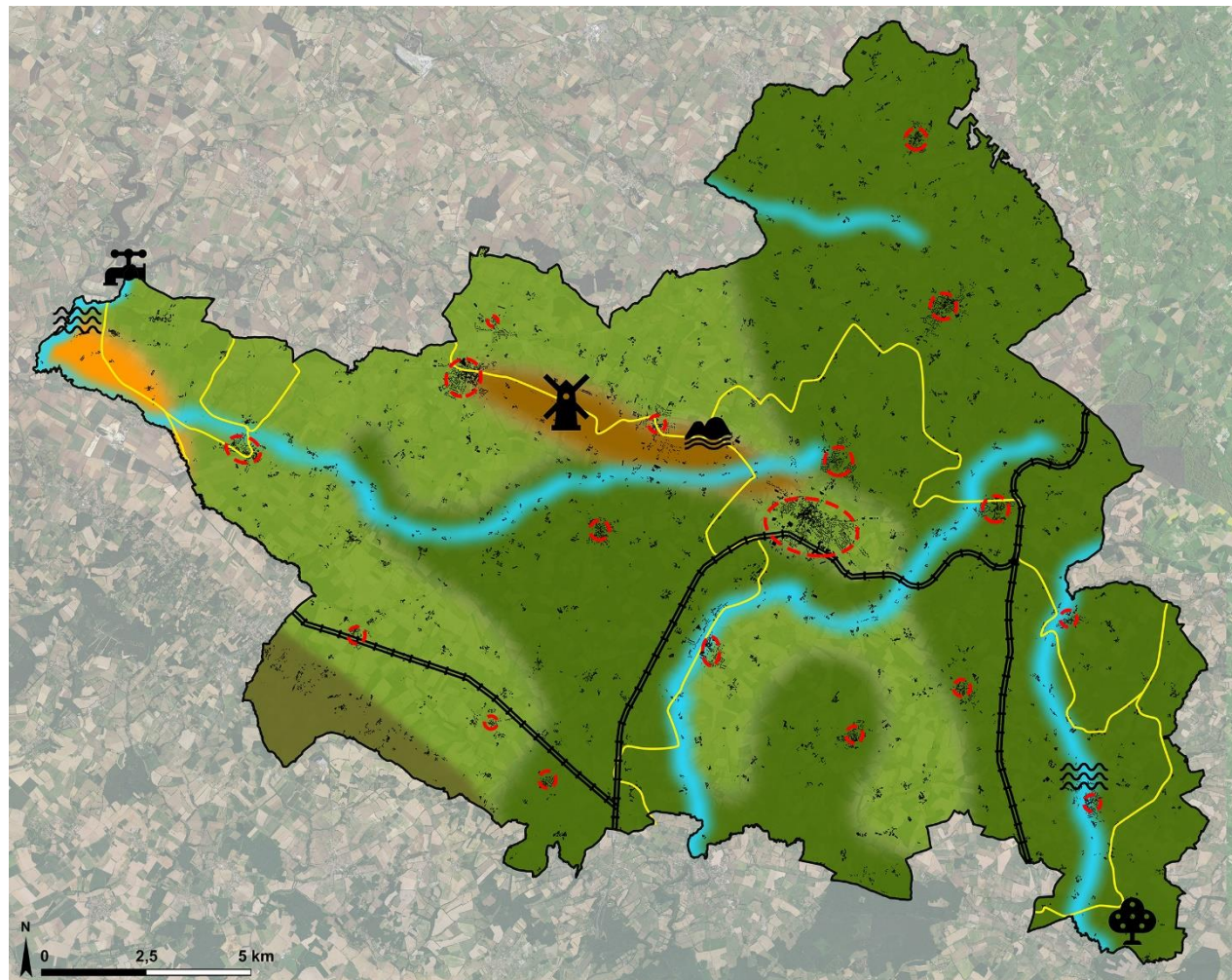
La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée.

Selon ces bases de données, il n'existe aucun sol pollué sur le territoire, mais 108 sites sont potentiellement pollués.

f) Nuisances sonores



## 7. Les enjeux paysagers et environnementaux



### Valorisation de la structure paysagère et naturelle du territoire

- Bocage dense
- Bocage plus clairsemé
- Chapelet de bois humides de Thouarsais-Bouidroux
- Affleurements granitiques support d'une biodiversité acidiphile
- Pelouses calcaires constitutives de corridors écologiques avec celles de Chantonnay
- Vallées
- Colline des moulins
- Rocher de Cheffois

### Valorisation et développement du réseau de cheminements doux

- GR
- Anciennes lignes de chemin de fer, supports de promenade

### Un développement en harmonie avec le cadre de vie et l'environnement

- Intégration paysagère des bourgs
- Vigilance autour des usages à proximité des périmètres de protection de captage pour préserver la ressource en eau potable
- Prise en compte des PPRi
- Equilibre entre activité arboricole et préservation des milieux

Le diagnostic paysager et environnemental a permis de mettre en évidence de grands enjeux environnementaux et paysagers se recoupant.

Ainsi, le territoire possède un réseau bocager plus ou moins dense qui subit une dynamique de dédensification. Ce **bocage, aux nombreux intérêts paysagers et écologiques** est un atout pour le territoire et sa préservation est un enjeu particulièrement important. Plus localement, des sites jalonnant le territoire permettent d'enrichir la biodiversité intercommunale et les ambiances proposées à la promenade.

Les **principales vallées**, riches de leurs intérêts environnementaux, proposent également une diversité de traversées et de patrimoine ordinaire leur étant liées (gués, moulins, ponts...). Avec leurs ripisylves, elles procurent des ambiances bucoliques agréables à découvrir.

Le **réseau de cheminements doux** composé en partie des GR et des tracés des anciennes voies de chemin de fer, constitue également un atout pour le territoire. Il permet sa découverte, tout en profitant du riche patrimoine bâti intercommunal composés entre autres de fermes ou encore d'ouvrages liés au réseau ferré.

Le développement futur du territoire devra se faire en harmonie avec le cadre de vie et l'environnement. Pour cela, l'**intégration paysagère des bourgs** et de façon plus globale du bâti est nécessaire et notamment en tant que vecteur de valorisation du territoire. Elle peut se faire en apportant une attention particulière sur la zone de transition entre espace bâti et espace agro-naturel en travaillant sur la trame végétale, les cheminements doux, les matériaux ou encore les couleurs... Le développement doit également se faire de manière à **ne pas exposer de nouvelles populations aux risques les plus importants**. Pour ce faire le PLUi se doit d'être en cohérence avec les Plans de Prévention du Risques Inondations du Lay amont et de la Vendée. Enfin, **le développement doit se faire en cohérence avec les ressources disponibles sans remettre en cause la pérennité** de celles-ci. C'est ainsi qu'une vigilance toute particulière devra être portée à l'occupation des sols au sein des périmètres de protection de captage.



## B. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 1. Un accroissement démographique à conforter

#### a) Une faible dynamique démographique historique et des pôles affaiblis

> Entre 1968 et 2014, il y a une augmentation globale de la population, période à segmenter 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.

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.

Des communes qui n'apparaissent pas comme « pôles démographiques structurants » ont connu des essors, telles La Tardière (commune déléguée de la Commune Nouvelle de Terval) ou encore Cheffois.

#### b) 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 : Cela est dû à l'après-*baby-boom*
- > 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 : tendance globale** engendrée par des difficultés économiques qui réduisent les possibilités d'élever sereinement des enfants.

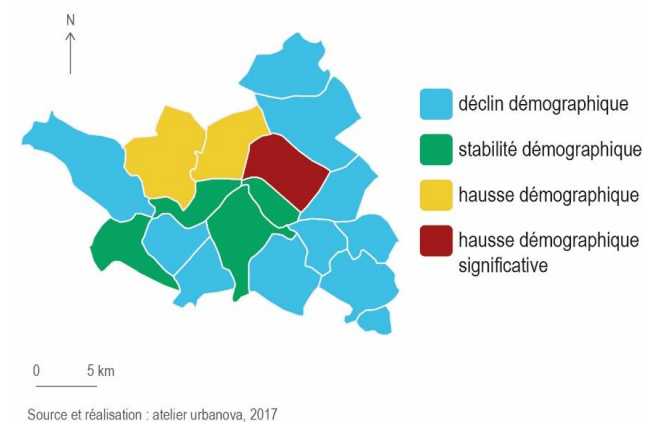
#### c) Synthèse des soldes : vers un accroissement démographique à conforter

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.

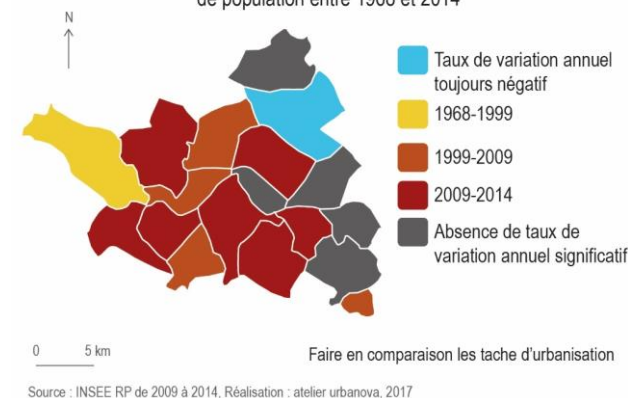
Une **attractivité migratoire à la hausse** depuis la fin des années 1990, mais encore **timide et incertaine**. Les nouveaux habitants ne sont pas nécessairement de jeunes ménages avec enfants, ils peuvent aussi être un public spécifique venant bénéficier des services médicaux d'accueil et d'assistance présents sur le territoire (personnes âgées ou handicapées notamment).

**La crise sanitaire de 2020-2021 a rendu plus attractif le territoire**, notamment pour les jeunes ménages, en quête d'espace et de cadre de vie agréable (lors du confinement) et qui ont élu domicile à la campagne (favoriser par la possibilité de télétravail) fuyant la ville jugée souvent trop « anxiogène ».

Des évolutions démographiques disparates sur le territoire



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



## 2. D'une urbanisation extensive vers l'intensive

### 1. Un territoire historiquement marqué par le surdéveloppement des hameaux et l'empreinte de l'agriculture

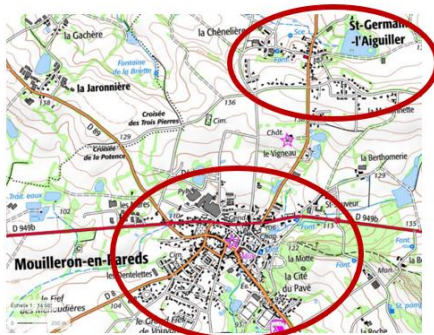
Ci-contre, la tache urbaine et le réseau routier sur la communauté de communes. Le territoire connaît un **important mitage**, résultat du **surdéveloppement des hameaux** ces dernières décennies, mais également de **l'empreinte historique de l'agriculture**, encore très présente.

### 2. La qualification des espaces bâtis

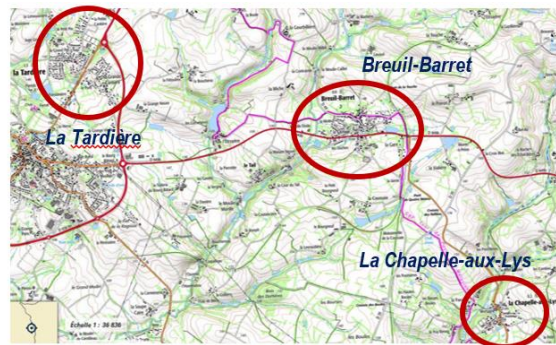
#### 1. Les bourgs

**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.

> **Cas des Communes Nouvelles** : Moulleron-St-Germain compte deux bourgs (celui de Moulleron et celui de St Germain) et Terval compte trois bourgs (la Tardière, Breuil-Barret et La Chapelle-aux-Lys)



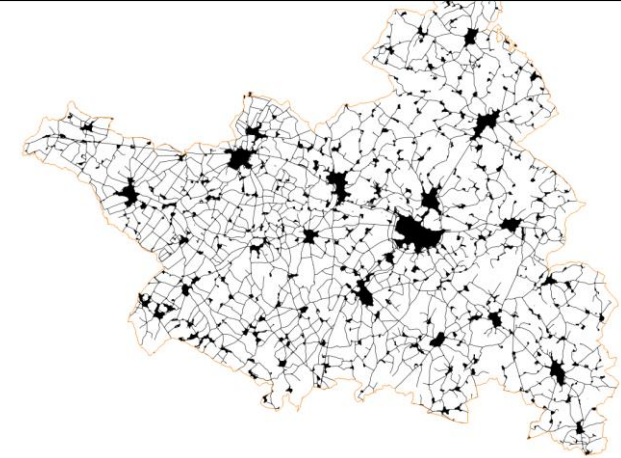
Cas de la Commune Nouvelle de Moulleron-st-Germain



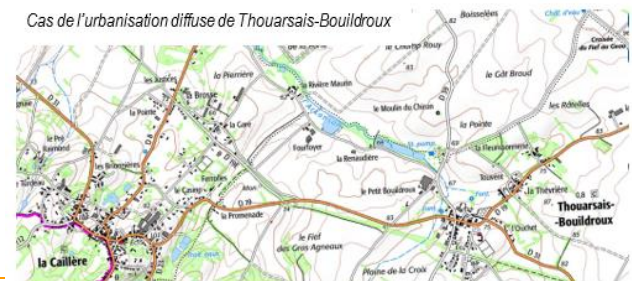
Cas de la Commune Nouvelle de Terval

> **Cas des bourgs partagés** : La commune déléguée de la Tardière (Terval) possède deux zones d'urbanisation partagée avec la commune limitrophe de La Châtaigneraie. Du point de vue du fonctionnement urbain, ces deux zones font partie du bourg de la Châtaigneraie, au-delà de ce découpage administratif. En revanche, le cas de la commune de Thouarsais-Bouildroux, 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 et ne peut s'apparenter à une zone urbaine, tellement elle est diffuse.

### La tache urbaine et le réseau routier



MEF PCI 2017 IGN RD TOPO



> Cas des micro-bourgs :

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'autres 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 que 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 <sup>2</sup>	Présence de l'assainissement collectif	Distance au bourg le plus proche	Nombre potentiel de nouveaux logements possibles

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.

## 3. Les hameaux et bâtis isolés

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.

### 3. Vers une optimisation de la consommation foncière

- 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	<b>80,3</b>	106,8
dans enveloppes	12,4	4,1	<b>16,5</b>	16,5
<b>Total</b>	45,8	50,9	<b>96,7</b>	<b>123,3</b>
EQUIPEMENTS				6
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>129,3</b>

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.

- 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
<b>MAJIC 2012-2021 "ajusté"</b>	<b>129,3</b>
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.**

## 4. Le cadrage SCoT et l'ambition démographique du territoire

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) :

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

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

### 1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

Période 2021-2036	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)		
<b>SCOT SUD-EST VENDÉE</b>	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

#### ► L'analyse du point-mort

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée (**méthode CEREMA**). 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
<b>Logements construits 2012 à 2017 (source SITADEL 2018)</b>			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
<b>POINT MORT observé 2012-2017 (1+2+3+4) en nombre de logements</b>			<b>221</b>

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**

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

	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
T 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.

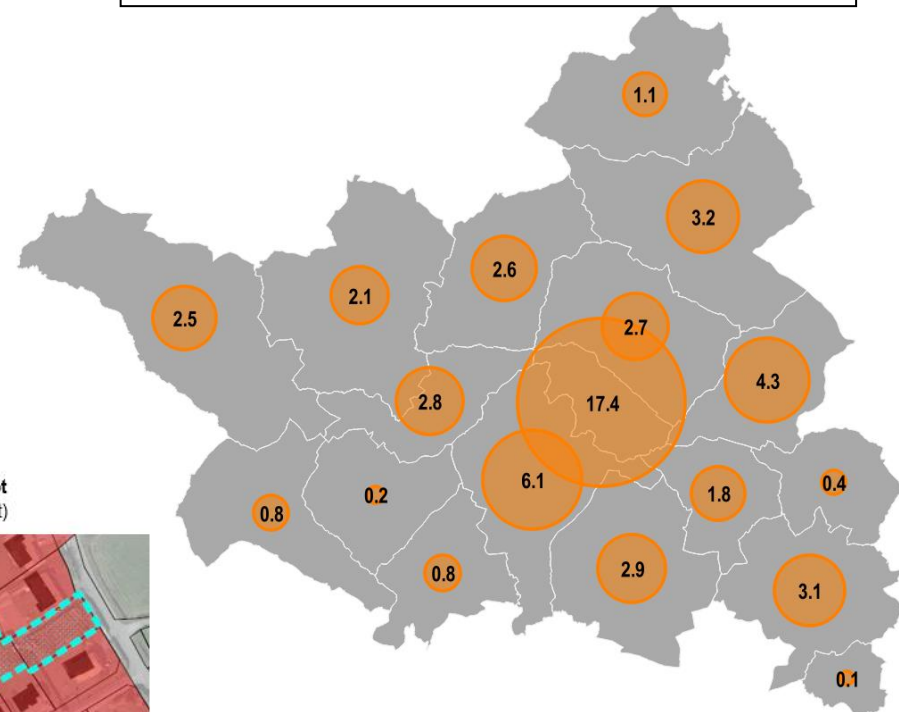
**Ainsi, le territoire du Pays de la Châtaigneraie ambitionne un gain de population de l'ordre de 710 nouveaux habitants à l'horizon 2034.**

## 5. Faire de la mobilisation des potentiels existants une priorité

- > 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 35m<sup>2</sup> du bourg (excluant alors hangars, abris de jardin, etc, considérés comme « légers ») et en fusionnant ces zones tampons.
- > 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

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,...).

**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 :**

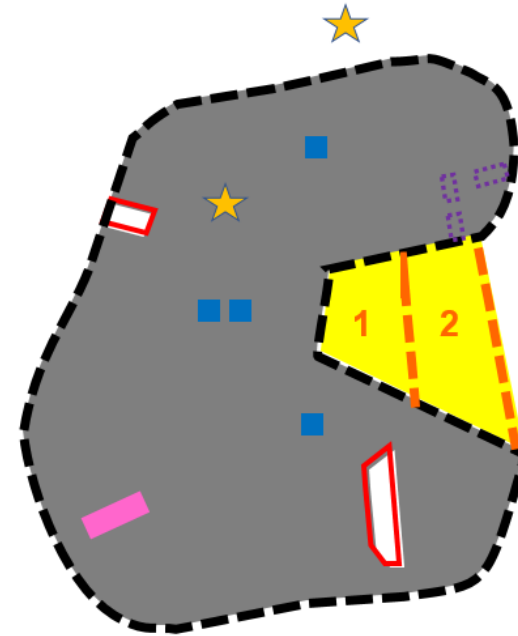
-  Évaluation des potentiels mobilisés durant le temps d'élaboration du PLUiH

**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)





## 6. Formes urbaines, lien avec les densités, impact sur les consommations foncières

### Les bourgs : formes urbaines et développement



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova

### Les extensions urbaines : une prédominance du pavillonnaire peu dense



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018

« 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

### Les villages ou hameaux, témoins de l'activité agricole



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018

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



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova

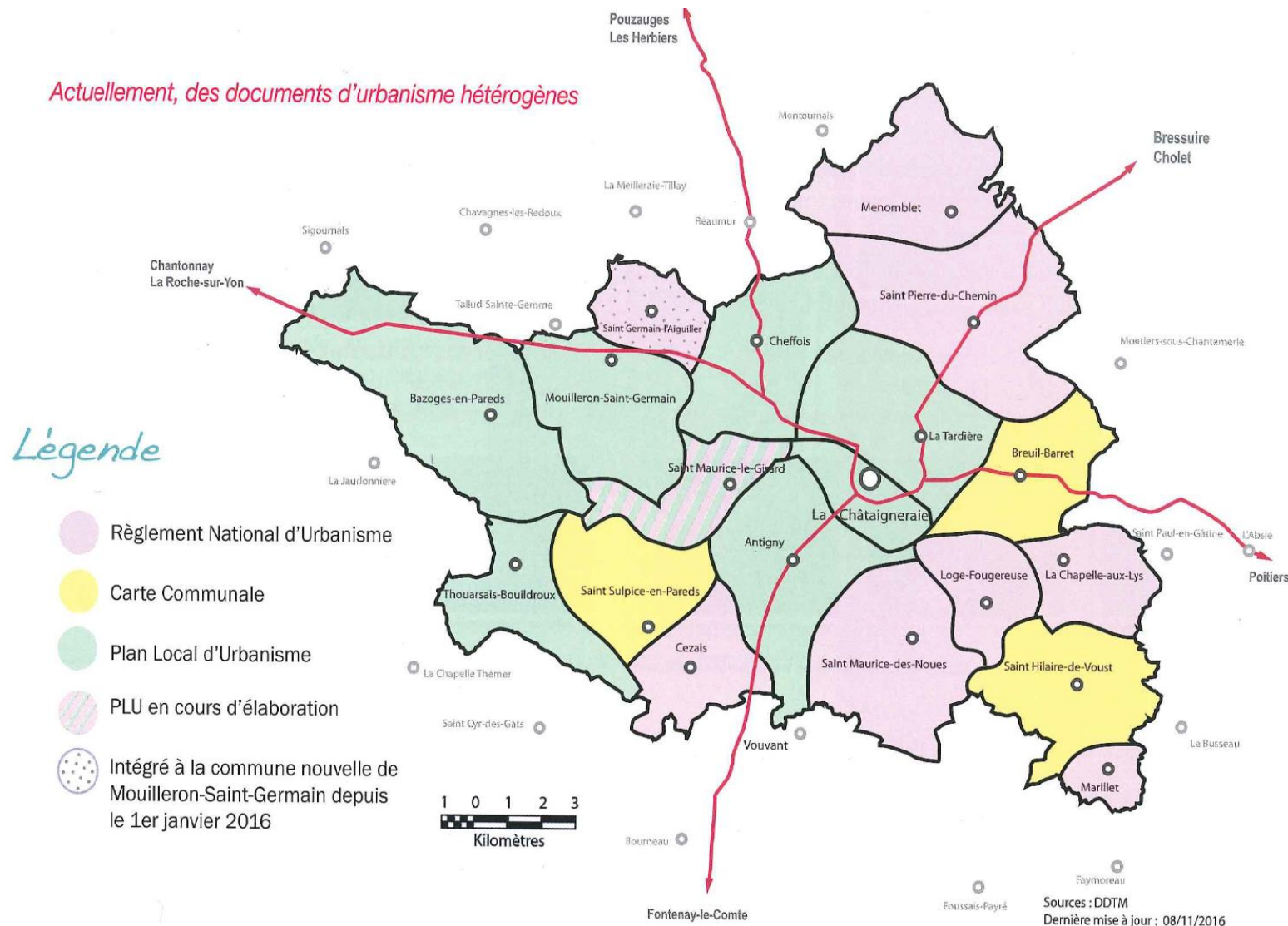
### L'ensemble collectif : forme rare et souvent datée



Source : IGN Géoportail. Réalisation : Atelier Urbanova 2018

## 7. L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur

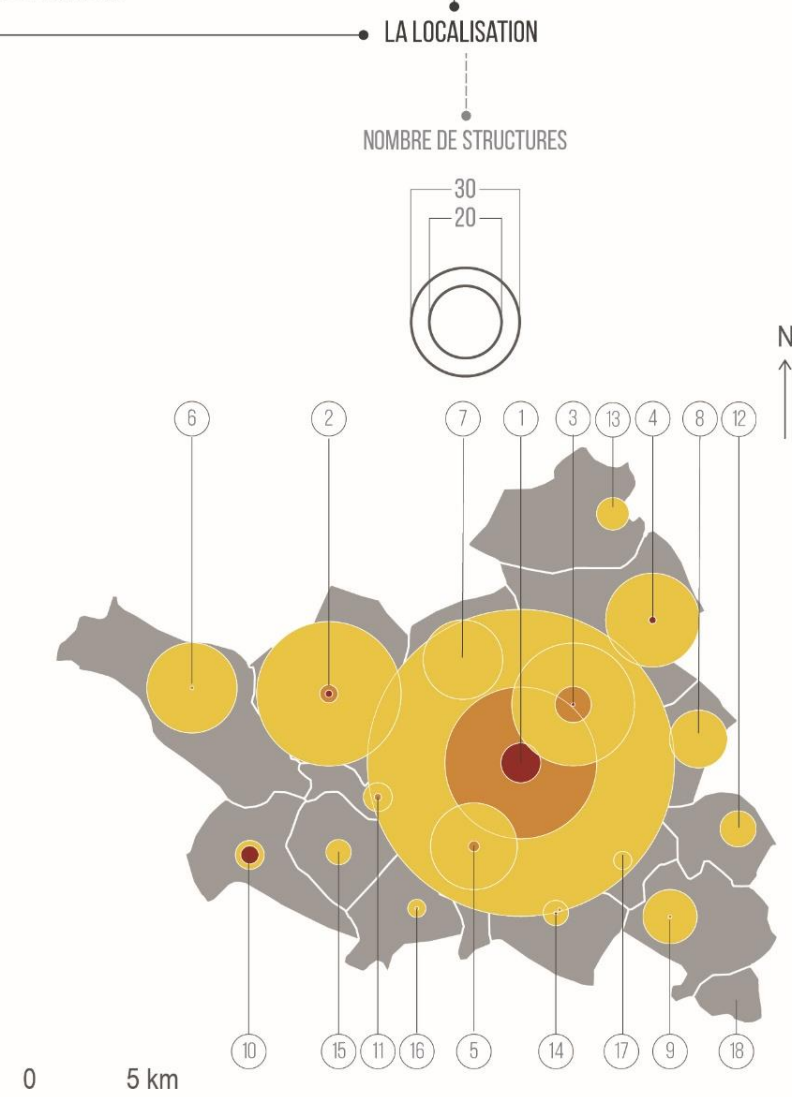
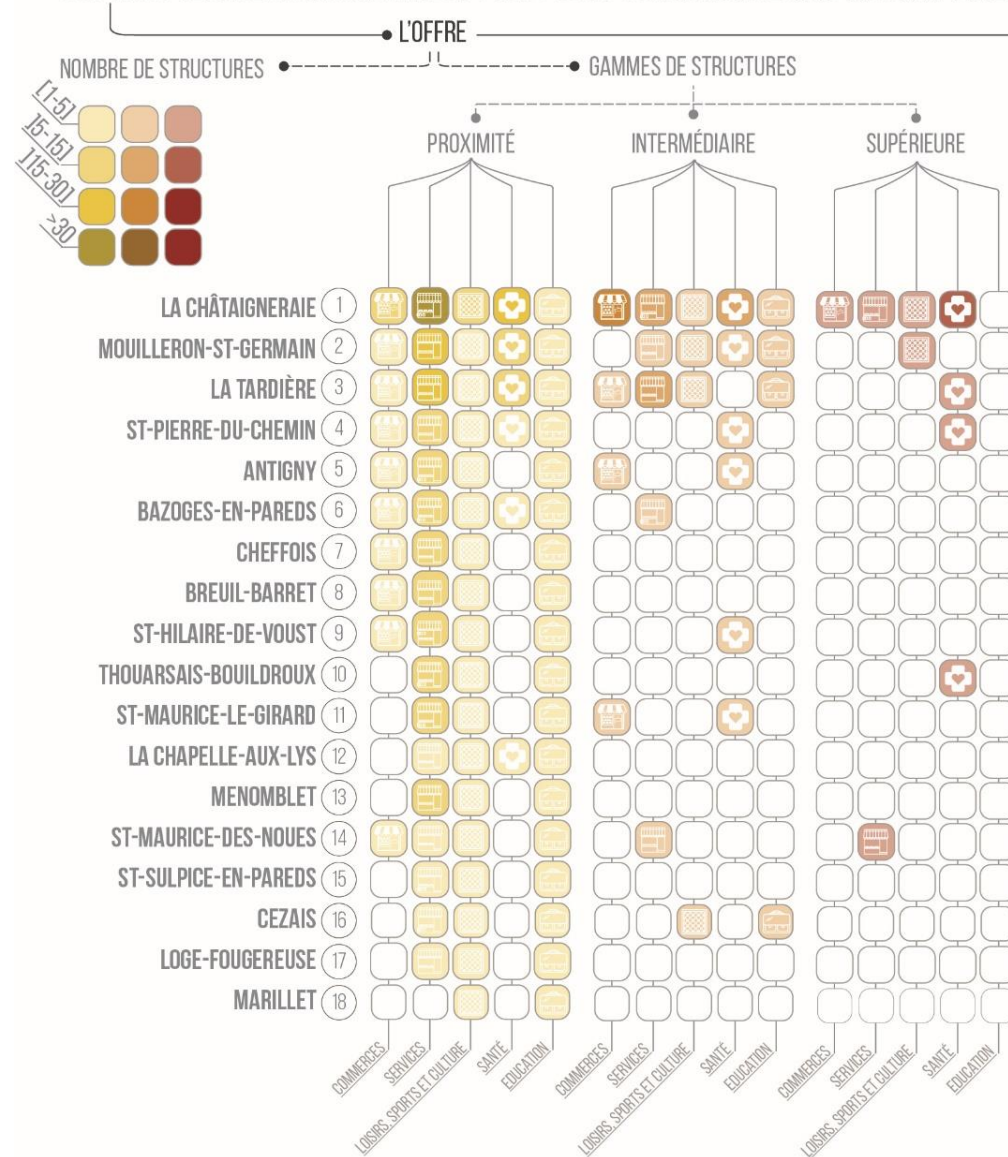
Actuellement, des documents d'urbanisme hétérogènes



**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.

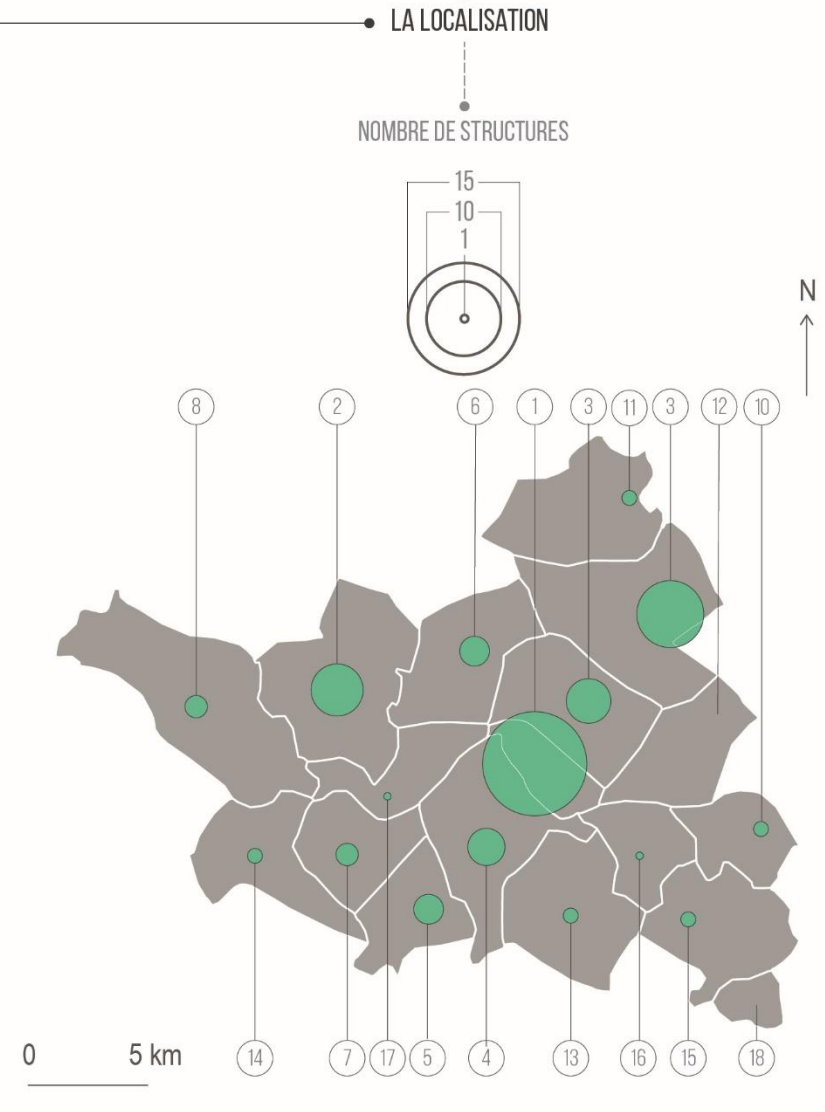
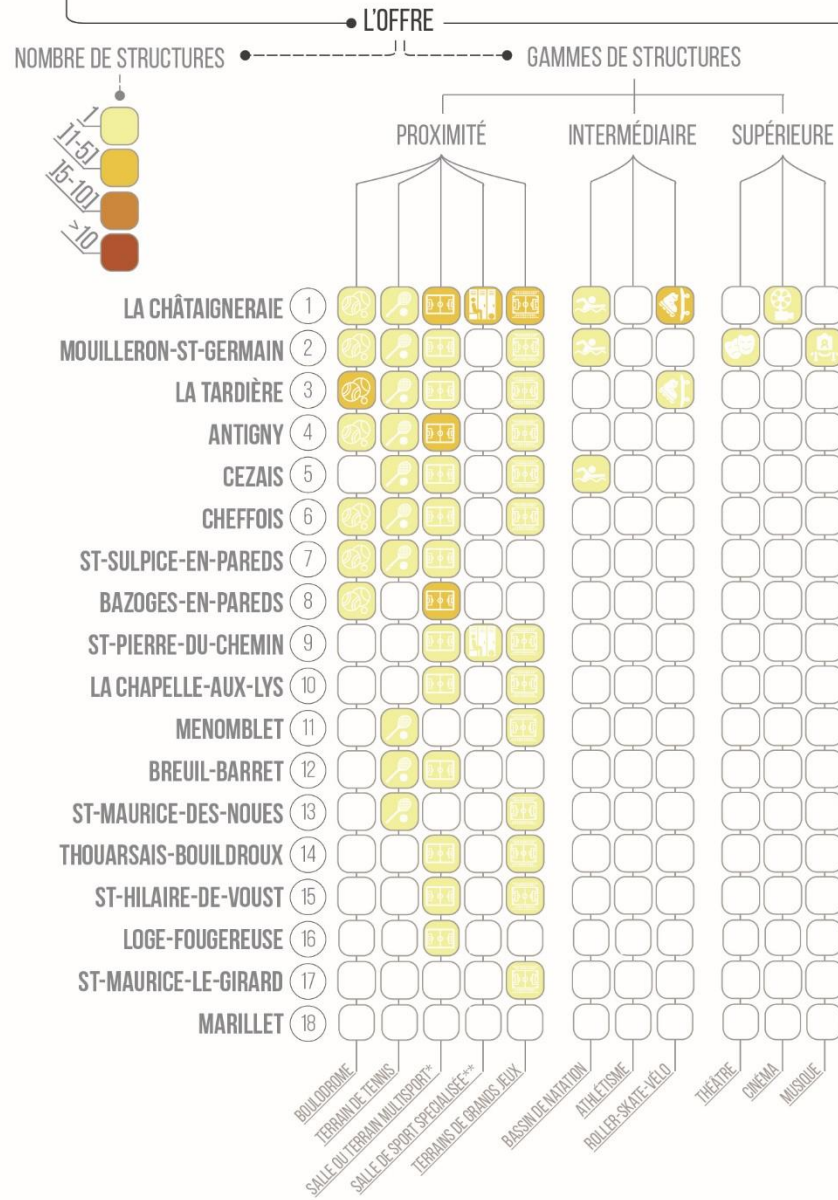
## 8. La vie locale dépendante des petites villes

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



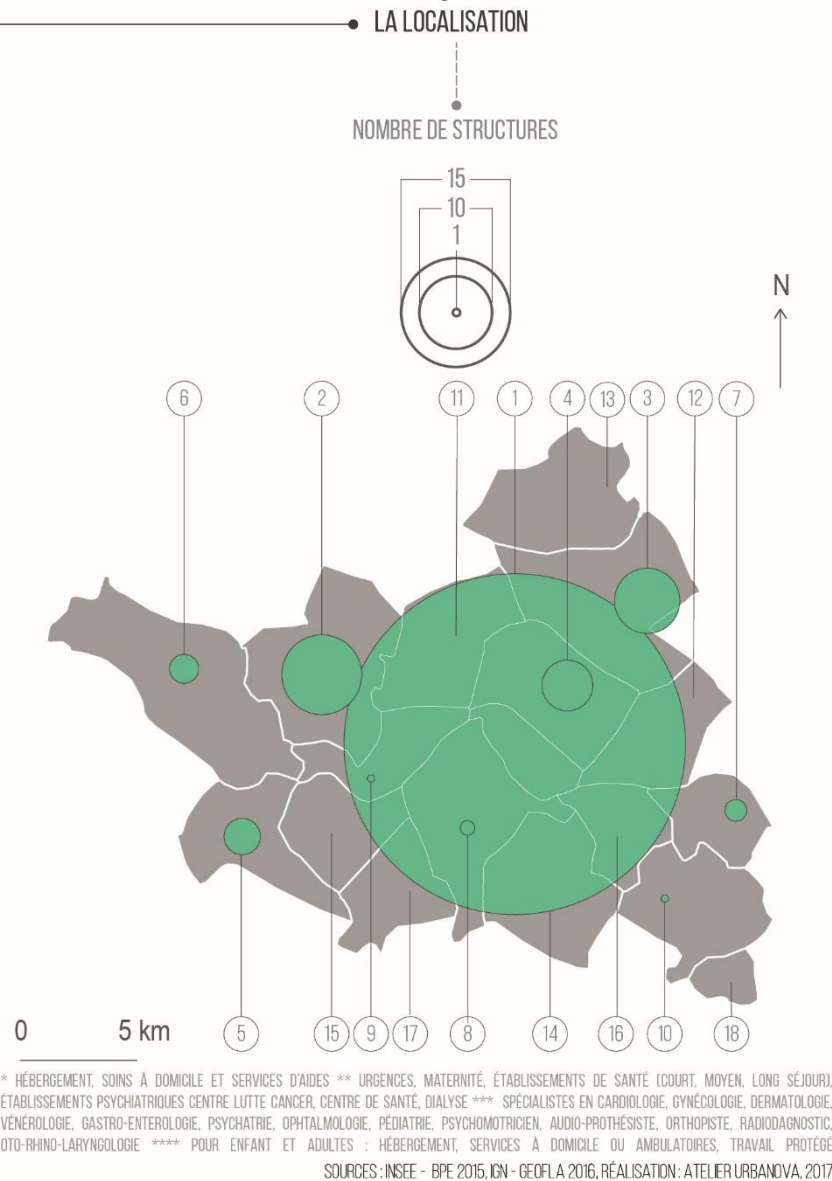
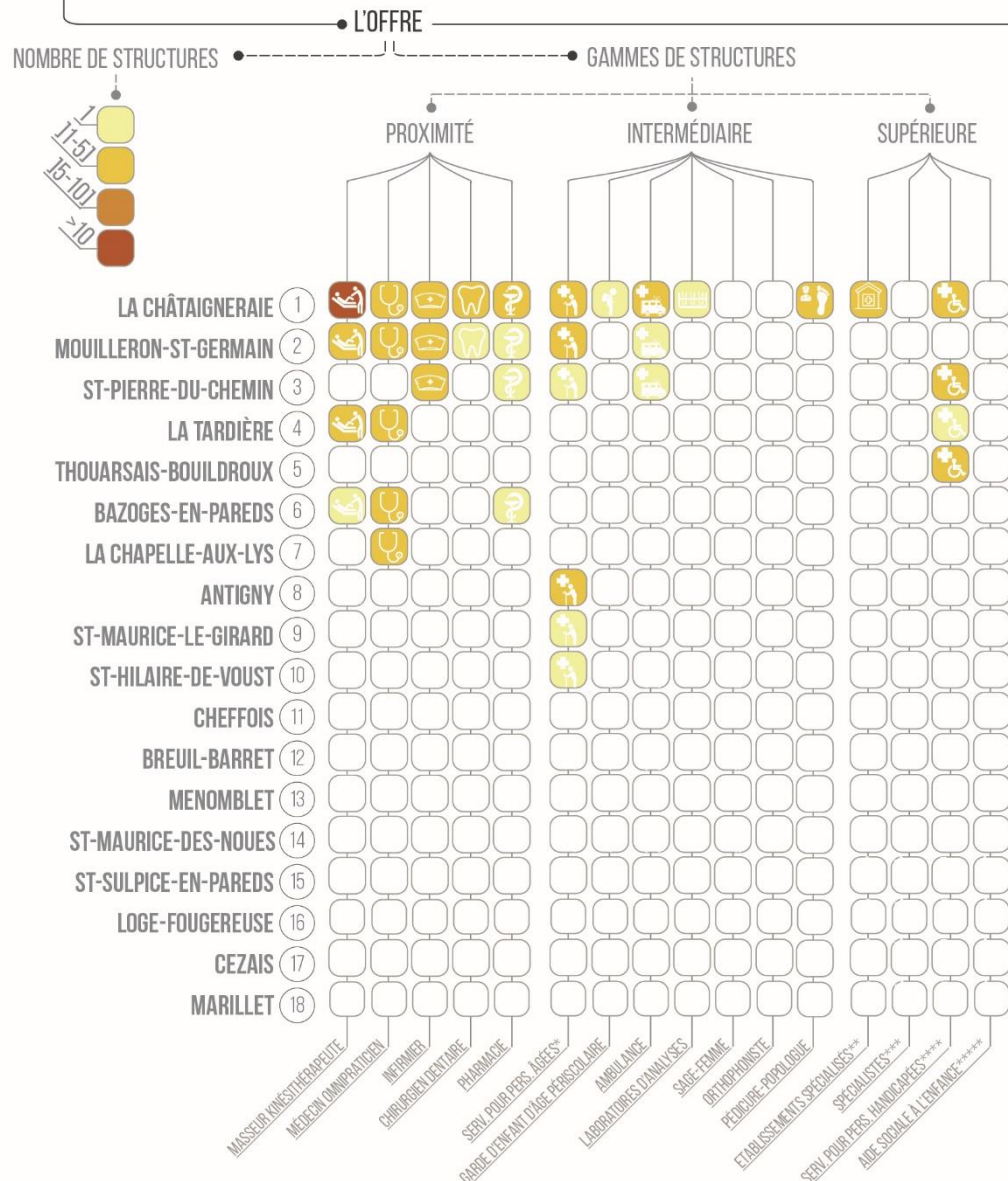
SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GEOFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANOVA, 2017

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

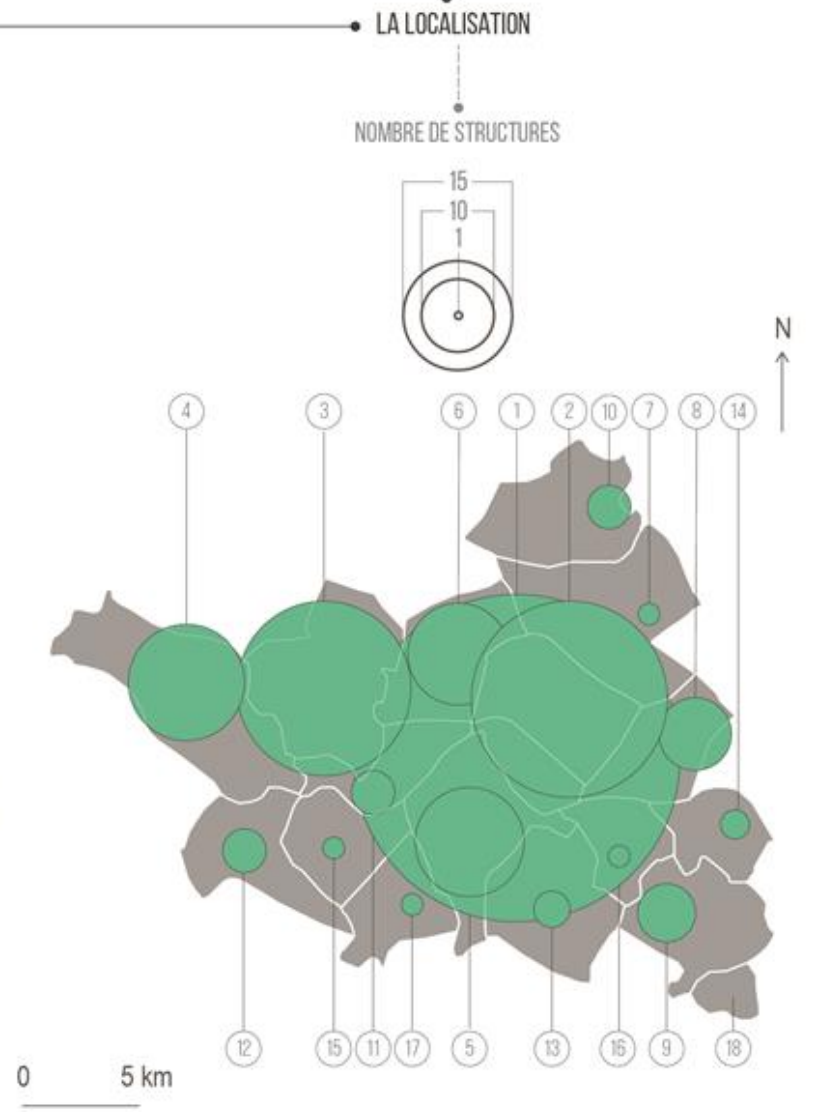
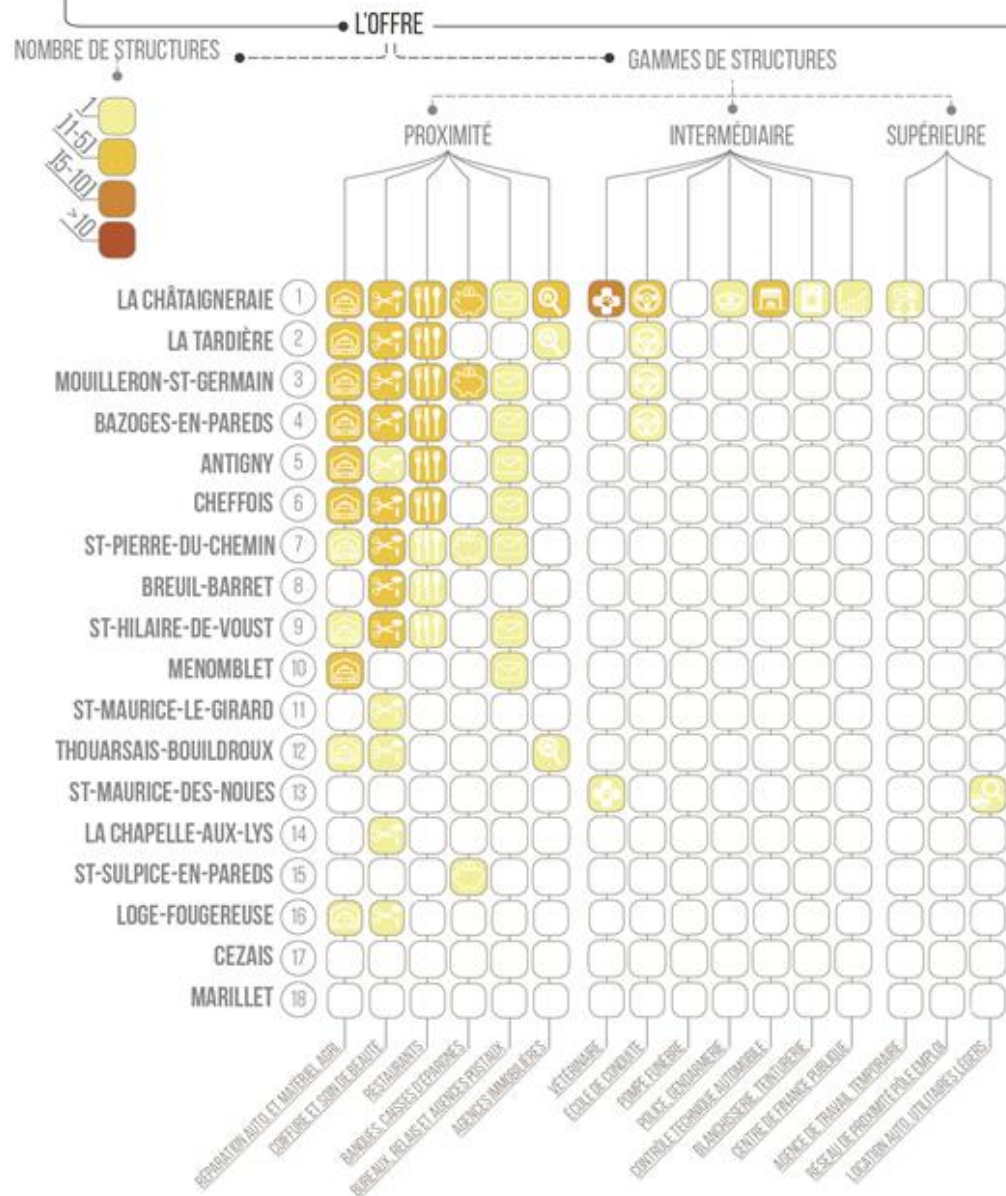


\* PLATEAU ET TERRAIN DE JEUX EXTÉRIEURS, SALLE NON SPÉCIALISÉE, SALLE MULTISPORTS (GYMNASÉ) \*\* SALLE SPÉCIALISÉES, SALLES DE COMBAT, SALLE DE REMISE EN FORME  
SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GE.OFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANDVA, 2017

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

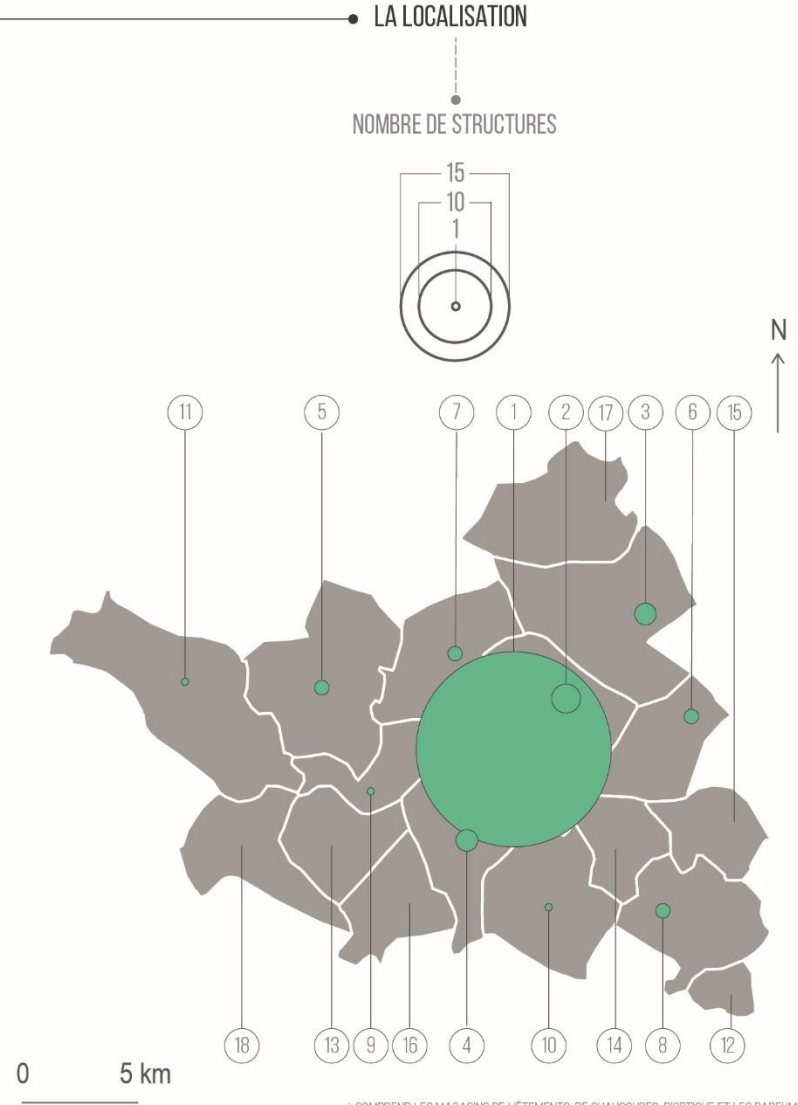
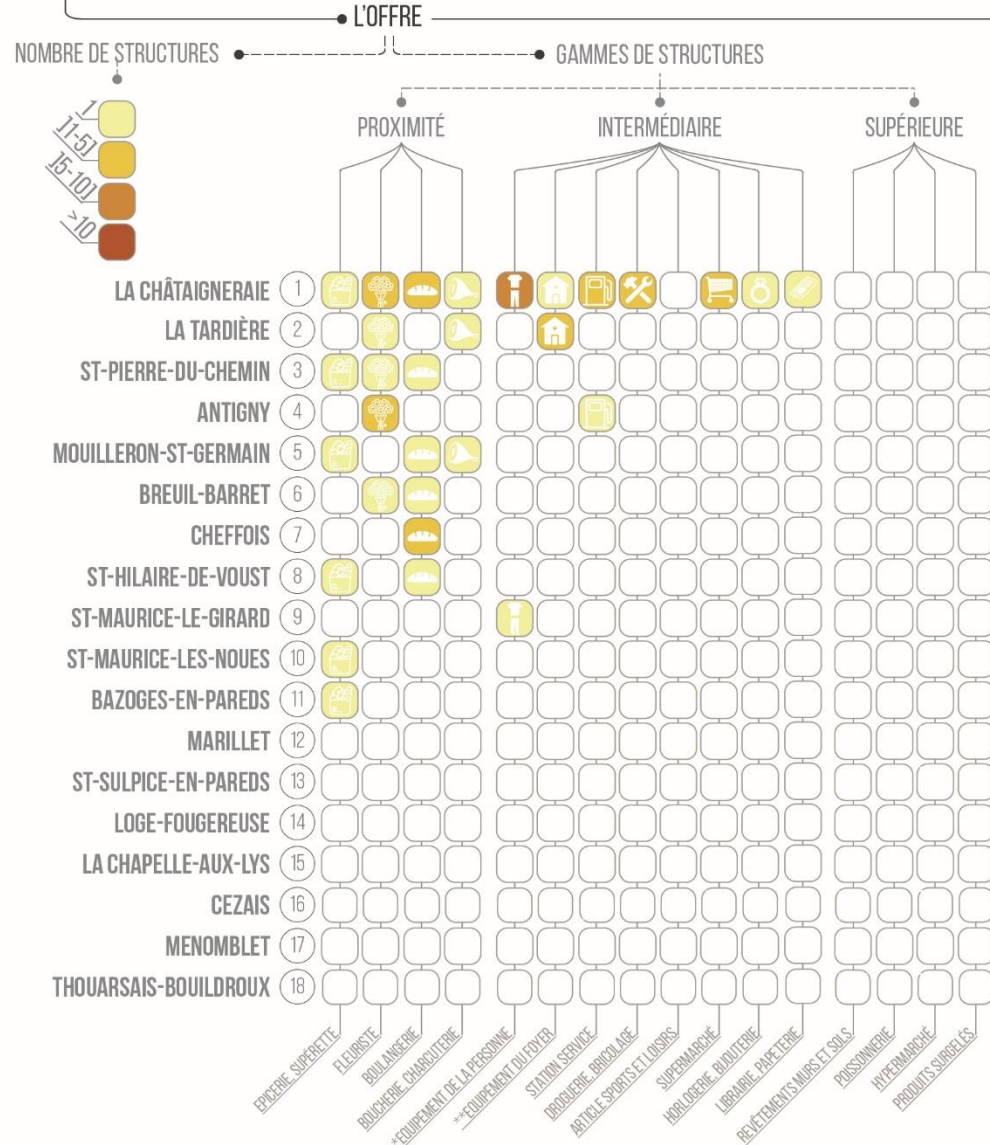


### L'OFFRE DE SERVICES AUX PERSONNES DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE (HORS ARTISANAT ET MÉTIERS DU BÂTIMENT)



SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GEOLIA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANOVA, 2017

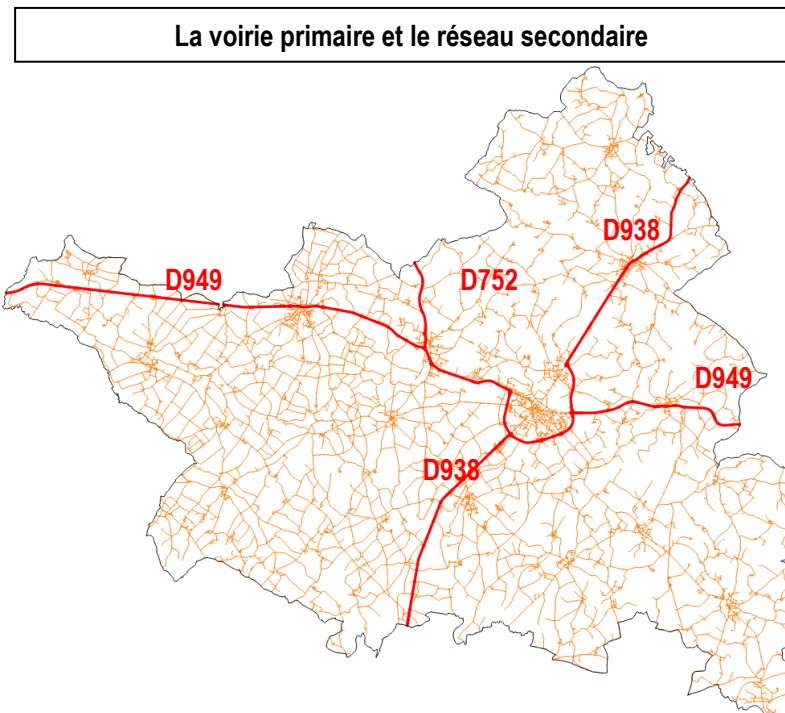
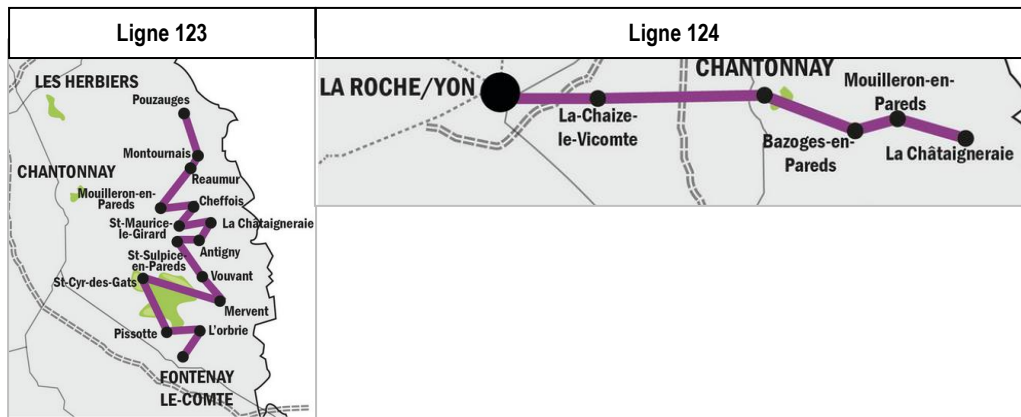
# L'offre commerciale du Pays de la Châtaigneraie



\* COMPREND LES MAGASINS DE VÊTEMENTS, DE CHAUSSURES, D'OPTIQUE ET LES PARFUMERIES  
 \*\* COMPREND LES MAGASINS DE MEUBLES, D'ÉQUIPEMENTS DU FOYER, D'ÉLECTROMÉNAGER ET DE MATÉRIEL AUDIO-VIDÉO  
 SOURCES : INSEE - BPE 2015, IGN - GEFLA 2016, RÉALISATION : ATELIER URBANOVA, 2017

## 9. Transport et mobilité

- > **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.



- > Bilan du stationnement (fin 2022) sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie :

TOTAL STATIONNEMENT sur CdC pays de la Châtaigneraie	Total places de stationnement pour voitures	Total places de stationnement pour véhicules PMR	Total emplacement pour stationnement vélo
	3648	51	31

- > Maillage PDIPR important.
- > Véloroute qui serpente le territoire d'Ouest en est et à descendre vers le Sud
- > Beaucoup de chemins creux à préserver et souhait des élus de poursuivre le maillage de liaisons douces, tant sur les chemins de randonnée que dans les bourgs (pour les déplacements du quotidien).



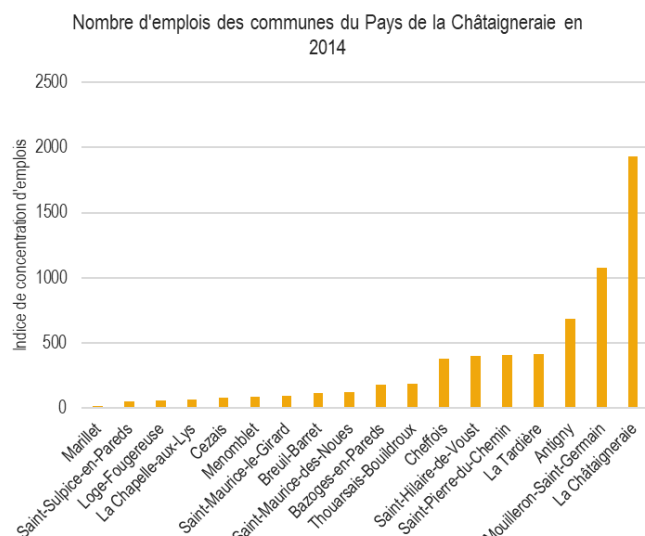
## 10. Les activités économiques

### Un bassin d'emploi modeste, mais équilibré et un tissu entrepreneurial essentiellement local

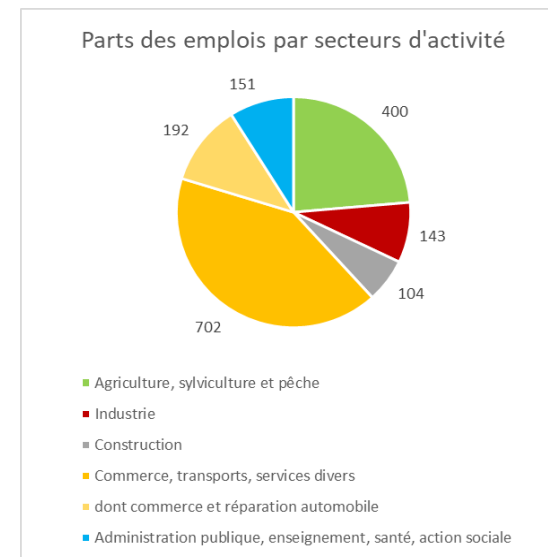
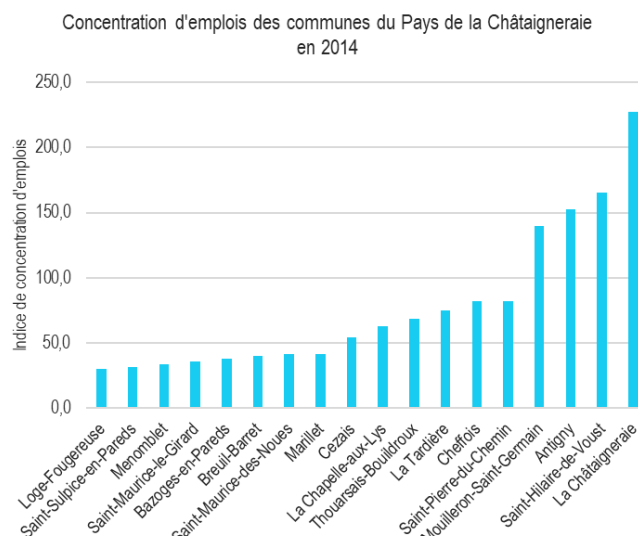
Les **6362 emplois** sur le territoire s'inscrivent dans une **transformation de l'économie** agricole et rurale vers les services, l'artisanat et le commerce, vers une diversification et une multiplication du nombre d'établissements.

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

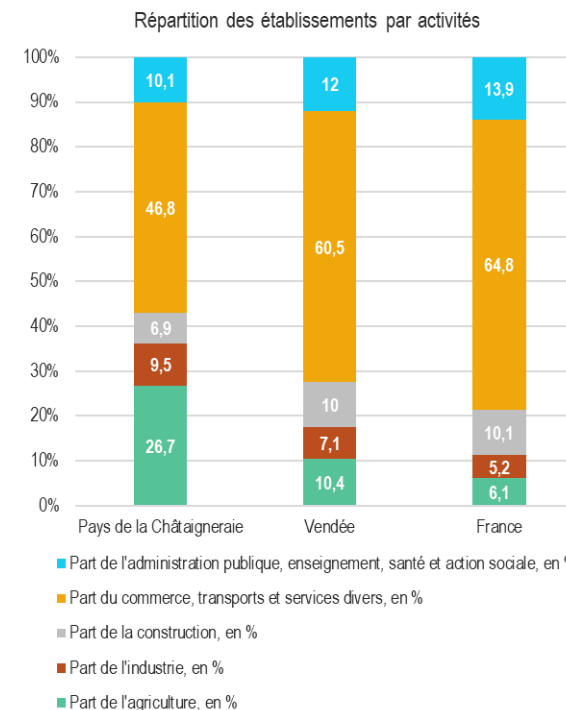
*Paroles d'élus*



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



INSEE CLAP 2015. AUN 2018



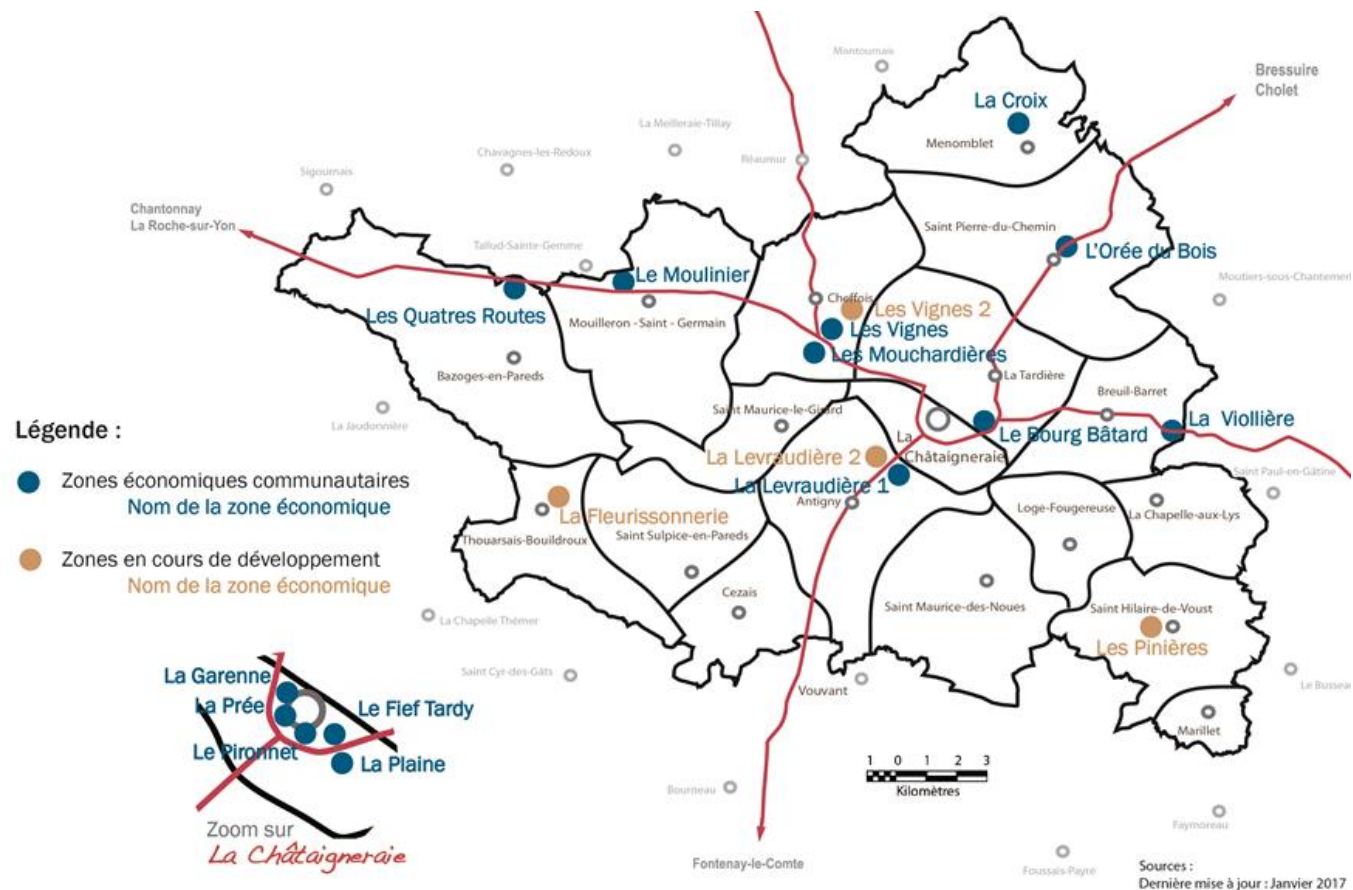
Le tissu économique de la communauté de communes se compose essentiellement de **petites entreprises du secteur tertiaire** (commerces, artisanat, services.). **L'activité agricole demeure importante** sur le territoire, puis de l'industrie en troisième position du nombre d'établissements. Les **emplois 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.

## 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 Châtaigneraie (pôle Antigny-La Châtaigneraie-commune déléguée de La Tardière).

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



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

## L'économie verte et le tourisme

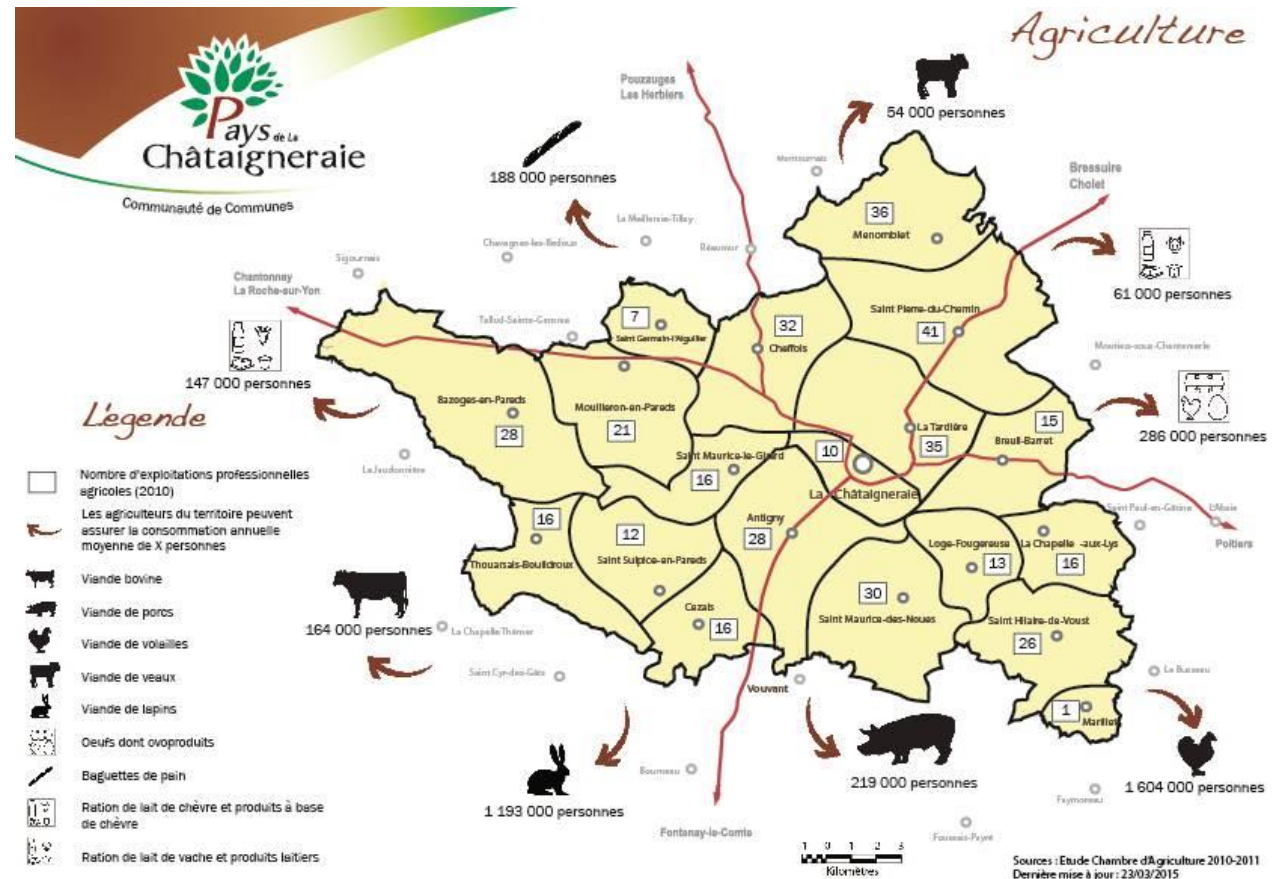
L'activité touristique réduite au Pays de La Châtaigneraie l'est malgré une offre en équipements et en services plutôt diversifiée, mais éloignée des axes de transport et des centralités urbaines régionales.



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.

# 11. L'agriculture

## Un territoire d'élevage et d'agro-alimentaire



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.

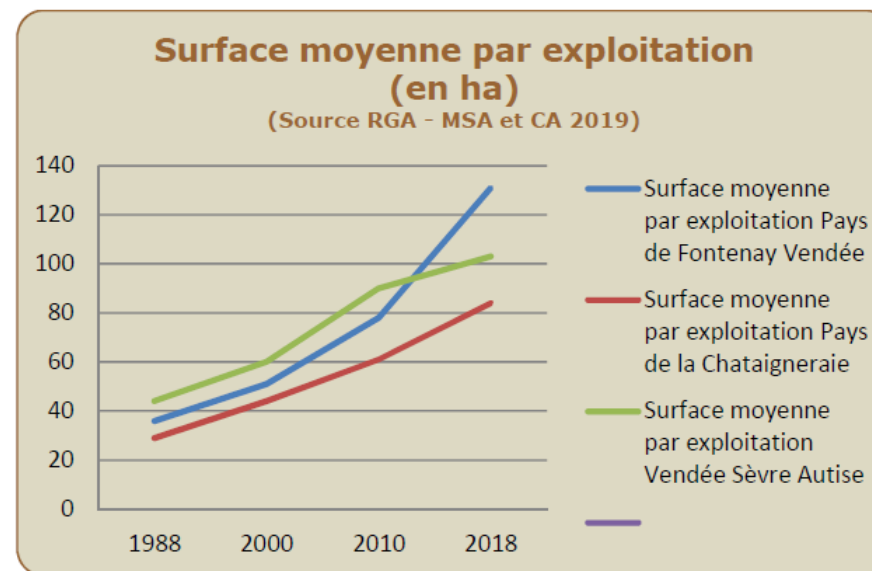
Communautés de Communes	Nombre d'exploitations			Evolution depuis 2000	Nombre d'exploitants			Evolution depuis 2000
	2000	2010	2018		2000	2010	2018	
La Châtaigneraie	585	427	430	-27%	1143	856	633	-44%

## Des exploitations de plus en plus étendues

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

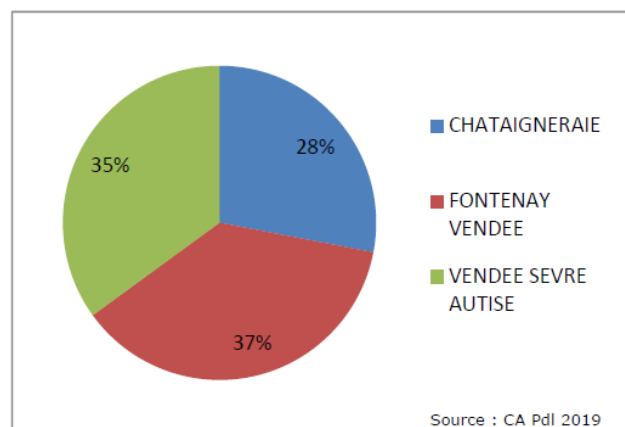
Ainsi, la **SAU/exploitation au niveau du Pays de la Châtaigneraie est évaluée à 84ha**, ce qui suit la moyenne départementale. Sur le territoire du SCoT sud-Est Vendée, le pays de la Châtaigneraie possède la SAU moyenne la moins élevée, certainement parce que le territoire reste essentiellement tourné 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



## Des exploitations qui se tournent progressivement vers le bio

### Les agriculteurs en agriculture biologique sur le territoire sud est Vendée



## Les appellations d'origine protégées et les indications géographiques protégées

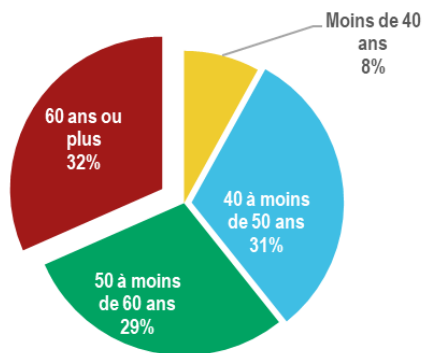
Le territoire intercommunal est couvert par les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées suivantes : Maine Anjou et Beurre Charentes Poitou.

Puis est également couvert par les aires de production de certaines IGP.

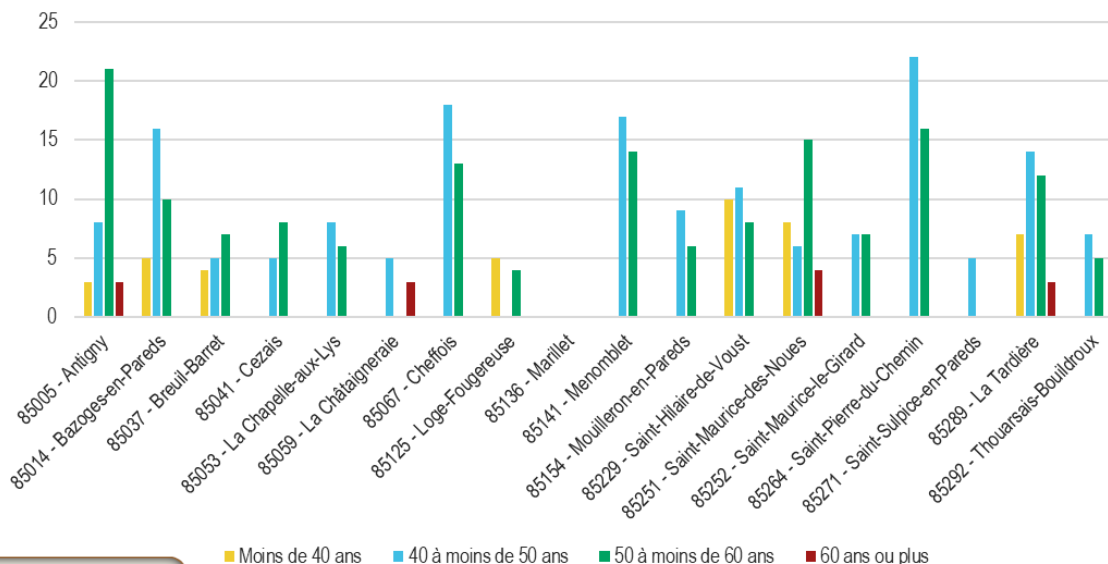


**Portraits d'agriculteurs**

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



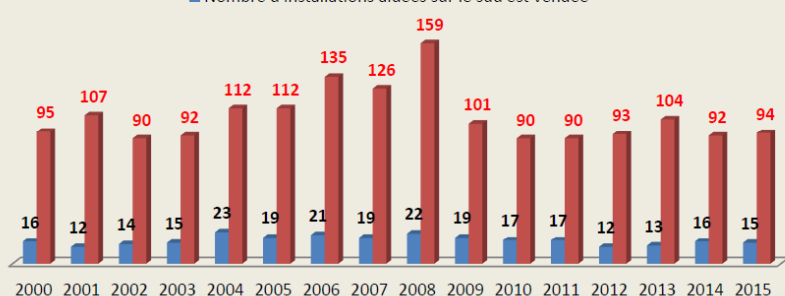
Répartition des chefs d'exploitation par tranche d'âge



**Nombre d'installations aidées 2000 - 2015**  
**SCOT SUD EST VENDEEN**

(Source CA85)

■ Nombre d'installations aidées sur le sud est vendée






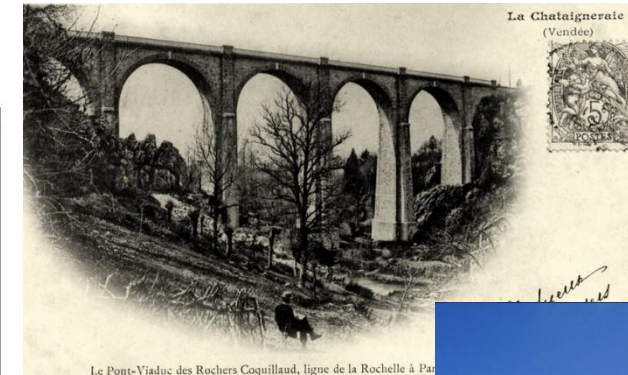
**Répartition des exploitants par classe d'âge en 2019 (CA 2019)**

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%)

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**

## 12. Le patrimoine

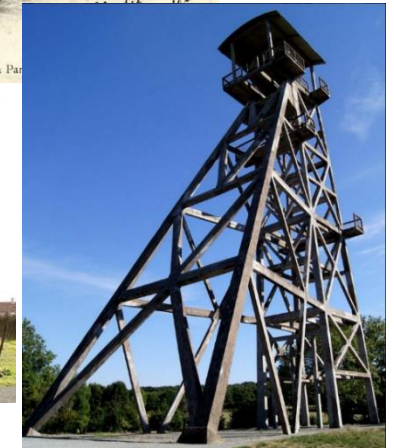
Exemple de village en fer à cheval	Exemple de village concentrique	Exemple de village rue
 <p>A Mouilleron en Pareds, la trame urbaine suit une topographie en pente. Ce type de site est propice au développement des villages en « fer à cheval » qui s'organisent en fonction de la déclivité. Bien souvent, 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 Youst, 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>



Le Pont-Viaduc des Rochers Coquillard, ligne de la Rochelle à Paris



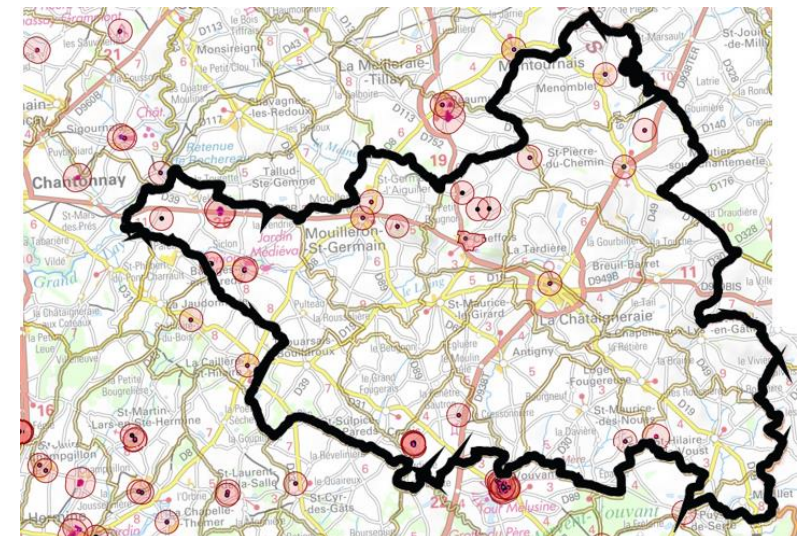
Gare de Breuil Barret - halle marchandise



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.



## C. JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de La Châtaigneraie a été conçu de façon à ce que chaque objectif soit défini sur la base d'un **contexte géographique et/ou fonctionnel plus large** :

- Prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE) ;
- Prise en compte des objectifs du SRADDET ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la Communauté de communes ;
- etc...

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé, suivant le fil conducteur de la **dynamique du territoire**, dans toutes ses échelles et sa diversité et en cherchant un **équilibre du territoire entre attractivité et proximité**.

Le PADD se matérialise par 3 **grands axes** :

**Axe 1 : Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire**

**Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée**

**Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur**

### ***Axe 1 : Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire***

Les espaces naturels du Pays de La Châtaigneraie, en lien avec le milieu bocager et les zones humides qui le composent, renferment des intérêts écologiques précieux, révèlent des marqueurs paysagers importants mais aussi symbolisent une identité forte. Ce premier axe s'attache à détailler des orientations et objectifs garantissant la préservation de ces espaces naturels, par la mise en œuvre de moyens permettant leur pérennisation. Rendre plus visibles ces espaces et leurs composantes permettra d'éviter la banalisation de ces paysages mais aussi d'offrir un cadre de vie privilégié aux habitants, voire de développer l'attractivité touristique du territoire.

Ce premier axe se décline en **2 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

**A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire**

**B. Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie**



## ***Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée***

Le territoire souhaite recevoir de manière raisonnée de nouveaux ménages. Cet axe s'attache à décliner les ambitions du territoire en matière de qualités d'accueil. Cela nécessite de maîtriser le rythme des constructions et de limiter la consommation d'espace. L'objectif est de permettre au territoire de garder son identité rurale tout en offrant un éventail de logements qui puisse répondre à la diversité des besoins (lien avec le volet habitat). L'échelle humaine, celle du quotidien, doit prendre toute sa place dans les objectifs du PADD.

Cet axe se préoccupe des liens de proximité dans toute leur diversité : favoriser les interactions entre les communes et définir le rôle de chacune d'entre elles dans la vie du territoire, veiller au développement et à la réappropriation des centralités, porter un regard appuyé sur les lieux de vie, renforcer la bonne cohabitation des usages, renouer avec la proximité du lien social.

Pour cela, une armature territoriale décline les objectifs à atteindre en fonction de la typologie des zones déjà urbanisées. Il s'agit de renforcer, sur les territoires urbains les plus importants (pôles), les synergies entre habitat, commerces et services, notamment pour limiter les déplacements mais aussi les investissements en matière de réseaux.

Ce second axe se décline en 3 orientations :

**A. Être un territoire accueillant**

**B. Choisir les bourgs et villages comme leviers de développement**

**C : Affirmer les centralités de la vie quotidienne**

## ***Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur***

La communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie est particulièrement attractive pour le secteur artisanal de proximité. Ce troisième axe met fortement l'accent sur le maintien de cette dynamique créatrice d'emplois, en se donnant les moyens pour accueillir de nouvelles activités, tout en portant une attention soutenue aux impacts environnementaux des futurs projets.

Activité incontournable présente et nécessaire pour le développement et l'équilibre du territoire, l'agriculture doit pouvoir continuer de remplir son rôle d'exploitation de la terre nourricière. Fragilisée par une consommation urbaine potentiellement importante car trop peu dense, le PLUiH souhaite l'accompagner dans sa diversification et ses évolutions nécessaires.

Cet axe développe également l'importance de l'économie verte en lien avec la valorisation touristique du territoire. Il s'agit donc de pouvoir agir autant sur l'offre en hébergement touristique que sur la valorisation des éléments patrimoniaux.

Ce troisième axe se décline en 2 orientations :

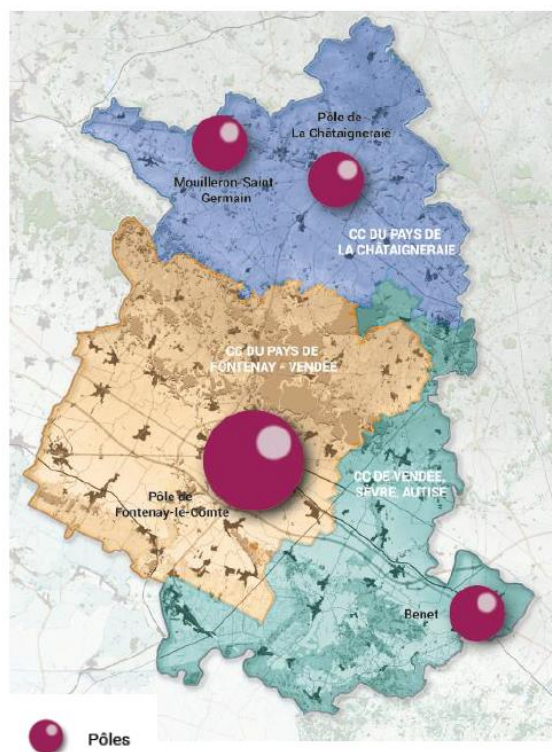
**A. S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales**

**B. Encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire**

## D. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La déclinaison du scénario démographique retenu en **nombre de logement à produire** (tout type de logement confondu) pour les 10 prochaines années se présente de la façon suivante :

Par ailleurs, la répartition de l'objectif de nombre de logement à produire par commune a été travaillé sur la base et en **compatibilité avec les polarités du SCoT** (voir carte extraite du SCoT Sud-Est Vendée ci-dessous) :



Scénario démographie/logements du PLUiH Pays de la Châtaigneraie		
<b>Population</b>	Population en 2023	15 380
	TCAM (%)	Entre 0.34 et 0.60%
	Population projetée en 2033	16 090
	Gain démographique 2023-2033	710
	Taux d'occupation/ménage	2,23
<b>Logements à produire</b>	<b>Pour l'apport démographique par an</b>	<b>31,8</b>
	<b>Pour le point mort par an</b>	<b>44,2</b>
	<b>TOTAL par an</b>	<b>76</b>
	<b>TOTAL (10 ans)</b>	<b>760</b>
	Enveloppe maxi SCOT /an (sur les 15 ans du SCoT)	68
	Enveloppe maxi PLH/an (sur les 6 ans du PLH)	76

Répartition des objectifs de production de nouveaux logements du PLUiH Pays de la Châtaigneraie suivant armature SCoT			
Armature SCoT	Nombre de logements pour l'apport démographique	Nombre de logements pour le point mort	TOTAL
Communes pôles	135	188	323
Communes non-pôles	183	254	438
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>318</b>	<b>442</b>	<b>760</b>

**Plusieurs scénarios de ventilation de ces objectifs de logements par commune ont été étudiés :**

- **Scénario 1** : selon le pourcentage de population des ménages
- **Scénario 2** : selon le pourcentage de logements autorisés
- **Scénario 3** : selon le nombre de résidences principales
- **Scénario 4** : selon le niveau d'équipement
- **Scénario 5** : le mix des 4 critères précédents (%pop des ménages + % logements autorisés 2010-2019 + % Résidences principales + % équipements BPE2019)

Le scénario de ventilation retenue par les élus est le **numéro 5** qui fait le mix de plusieurs critères. En effet, les autres scénarios ont été jugés comme confortant une situation existante (sur un critère donné) qui n'est pas nécessairement à faire perdurer ou pouvant pénaliser des communes qui n'auraient pas beaucoup construit sur les dernières années. Le mix des 4 critères permet de mesurer le poids de chaque commune, suivant ces 4 indicateurs, au sein de la Communauté de communes et de proposer une ventilation plus en phase avec la dynamique et le niveau d'équipement de chaque commune (pour pouvoir assumer l'apport de nouvelle population et aussi pérenniser les équipements existants), tout en respectant également l'armature du SCoT.

**Tableau récapitulatif de la répartition de la production de logements**

	Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034	DENSIFICATION		EXTENSION	
		Total logements en densification	Total surface en densification pour l'habitat (en ha)	Total logements en extension	Total surface en extension pour l'habitat (en ha)
<b>Total général</b>	<b>760</b>	<b>507</b>	<b>37,2</b>	<b>253</b>	<b>16,3</b>

(voir détail par commune page suivante)

Tableau de synthèse des objectifs de production de logements et de **consommation foncière** pour l'habitat pour le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie

Communes	Poids des pôles suivant scénario retenu	Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034	DENSIFICATION			EXTENSION		
			Surface mobilisable en densification pour l'habitat (en ha)	Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines	Part des logements en densification	Reliquat de logements à prévoir en extension de l'enveloppe urbaine	Surface en extension à prévoir (en ha)	Densité en extension (en logts/ha)
Communes pôles :	49%	373	16,8	250	<b>67%</b>	124	7,7	16
ANTIGNY		50	3,8	54		0	0,0	
LA CHATAIGNERAIE		169	8,2	119		49	3,1	
LA TARDIERE		62	2,2	37		24	1,5	
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN		92	2,5	40		50	3,1	
Autres communes :	51%	387	20,4	257	<b>66%</b>	129	8,6	15
BAZOGES-EN-PAREDS		52	3,7	40		12	0,8	
BREUIL-BARRET		27	1,3	19		8	0,5	
CEZAIS		12	0,8	8		4	0,2	
CHEFFOIS		52	1,7	28		24	1,6	
LA CHAPELLE-AUX-LYS		14	0,4	9		5	0,4	
LOGE-FOUGEREUSE		18	1,1	15		2	0,1	
MARILLET		4	0,0	0		4	0,3	
MENOMBLET		27	1,2	15		12	0,8	
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST		26	2,1	29		0	0,0	
SAINT-MAURICE-DES-NOUES		27	1,7	19		8	0,5	
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD		23	1,2	15		8	0,6	
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN		56	3,4	41		15	1,0	
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS		17	1,2	13		4	0,3	
THOUARSAIS-BOUILDROUX		30	0,4	6		23	1,5	
<b>Total général</b>	<b>100%</b>	<b>760</b>	<b>37,2</b>	<b>507</b>		<b>67%</b>	<b>253</b>	

### La stratégie intercommunale en matière de développement des équipements

Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel (qui semble suffisant pour l'ambition démographique projetée) et de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants**, mais uniquement au sein des emprises existantes dans les enveloppes urbaines et déjà artificialisées. Il n'y a donc pas de zones prévues en extension pour le développement d'équipements.

### Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUi-H pour le développement des équipements

Le bilan de la consommation foncière pour les équipements est donc nul.

### La stratégie intercommunale en matière de développement économique

Deux scénarios ont été étudiés par les élus de la Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie dans le cadre de la stratégie de développement économique, à savoir :

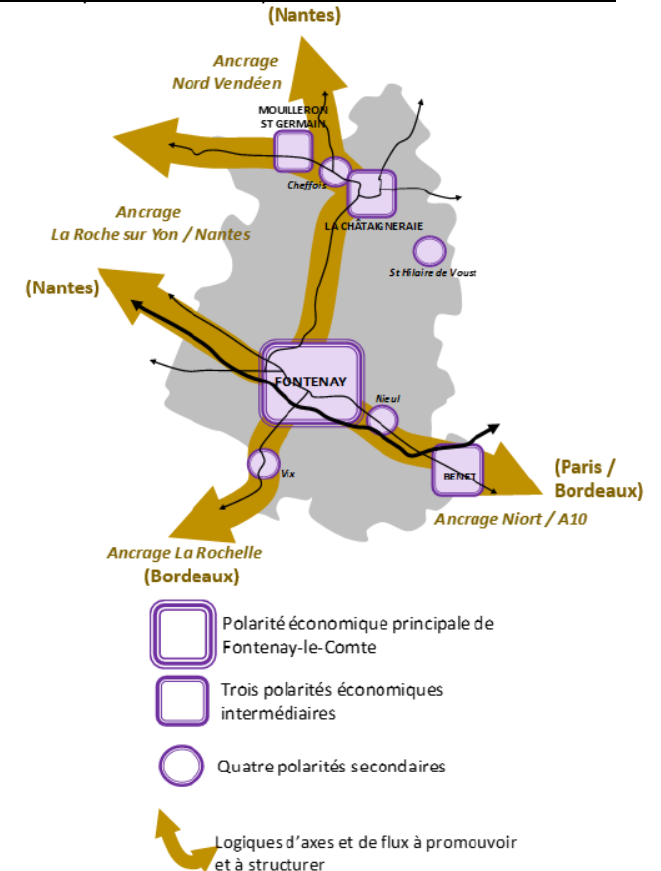
- ▶ **Scénario 1** : Conforter et développer uniquement des zones économiques déjà existantes
- ▶ **Scénario 2** : Permettre l'accueil de petites zones artisanales de proximité sur des communes n'en possédant pas, de manière à maintenir un tissu artisanal local et de proximité et rééquilibrer l'offre à l'échelle intercommunale. Cela peut aussi permettre à des artisans déjà en activité (souvent dans un atelier près de leur maison, dans un bourg ou un village. L'activité pouvant parfois poser quelques soucis de nuisances avec le voisinage ou a besoin de s'étendre) de pouvoir pérenniser leur activité tout en restant sur leur commune et ainsi limiter les déplacements. Dans le respect de la dynamique du SCoT et d'équilibre des territoires, les Maires du territoire du Pays de la Châtaigneraie se sont réunis le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour établir ce scénario 2 proposant de nouveaux zonages économiques, modestes en dimension et ciblés essentiellement en artisanat ou industriel très léger, dans certaines des Communes n'en possédant pas actuellement (soit 7 des 18 Communes du territoire).

Afin de déterminer les Communes les plus à même de recevoir ce nouveau zonage économique, une analyse comparative a été menée sur les 7 Communes concernées, sur la base des indicateurs stratégiques suivants et comme présenté dans le tableau ci-dessous :

- Nombre d'entreprises présentes sur la Commune ;
- Fréquentation de l'axe routier de proximité ;
- Nombre d'habitants de la Commune ;
- Document de planification prévoyant un zonage économique ;
- Contiguïté à une ou des Communes dotées de ZAE.

*Extrait du DOO du SCoT Sud-Est Vendée,*

*Cartographie des polarités économiques à l'échelle du territoire du SCoT*



<b>Scénario 2 (retenu)</b>	Surfaces disponibles aménagées dans les espaces économiques existants (en ha)	Surface en extension à vocation économique - zones AUE - (en ha)	<b>TOTAL des surfaces économiques</b> (en ha)	<b>Poids dans l'armature économique</b>
<b>CdC du Pays de la Châtaigneraie</b>	<b>36,8</b>	<b>19,3</b>	<b>56,1</b>	<b>100%</b>
<b>Pôles principaux</b> (La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Moulleron-Saint-Germain)	27,0	13,1	<b>40</b>	<b>71%</b>
<b>Autres pôles structurants</b> (Cheffois / Saint Hilaire-de-Voust)	6,3	0,7	<b>7</b>	<b>13%</b>
<b>Autres espaces économiques</b>	3,4	5,5	<b>9</b>	<b>16%</b>

### **Conclusion sur la consommation, les besoins et la réduction foncière pour les zones économiques**

Consommation foncière économiques sur le Pays de la Châtaigneraie	Mobilisable au sein des zones existantes (en ha)	En extension sur 10 ans (en ha)	<b>TOTAL (en ha)</b>
Mentionnée au SCoT	54,5	20	<b>74,5</b>
Observée de 2011 à 2021	4,1	62,3	<b>66,4</b>
Établie pour le PLUiH	36,8	19,3	<b>56,1</b>

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière totale dédiée à l'économie a été évaluée à **66.4 hectares**, dont 4.1 ha au sein des enveloppes économiques et 62.3 ha en extension.

Avec **56.1 hectares** au total (36.8 ha en densification et 19.3 ha en extension), le PLUiH du Pays de la Châtaigneraie propose un développement économique qui participe à la modération de la consommation foncière avec une diminution de l'ordre de 16% par rapport à la consommation totale des 10 dernières années (avec une **baisse de 63% pour la consommation en extension**), traduisant l'effort réalisé en matière d'optimisation des zones existantes.

### La stratégie intercommunale en matière de STECAL

Le projet de PLUi-H compte **20 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**, dont voici ci-dessous le détail. La grande majorité concerne la confortation d'activités déjà existantes, n'entraînant pas de nouvelle consommation foncière. D'une façon générale, les activités artisanales isolées et présentes en A ou N n'ont fait l'objet d'un zonage en STECAL uniquement si elles avaient un projet d'extension bien défini et justifié et quand il a été considéré que cela était nécessaire pour la pérennité de l'activité (par exemple : un déplacement serait complexe à gérer et pourrait fragiliser l'activité concernée).

Les projets zonés en STECAL sont connus de la collectivité et à un stade d'avancement ou de réflexion abouti, les rendant opérationnels (chaque projet a fait l'objet d'une justification par les porteurs de projet).

**A noter** : il est important de préciser qu'un certain nombre de STECAL a été abandonné pendant l'élaboration du PLUiH, considérant que les projets n'étaient pas assez justifiés et mûrs.

Il est également important de noter que les activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL zonés en N entretiennent en général un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.

### Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUiH et compatibilité avec le SCoT

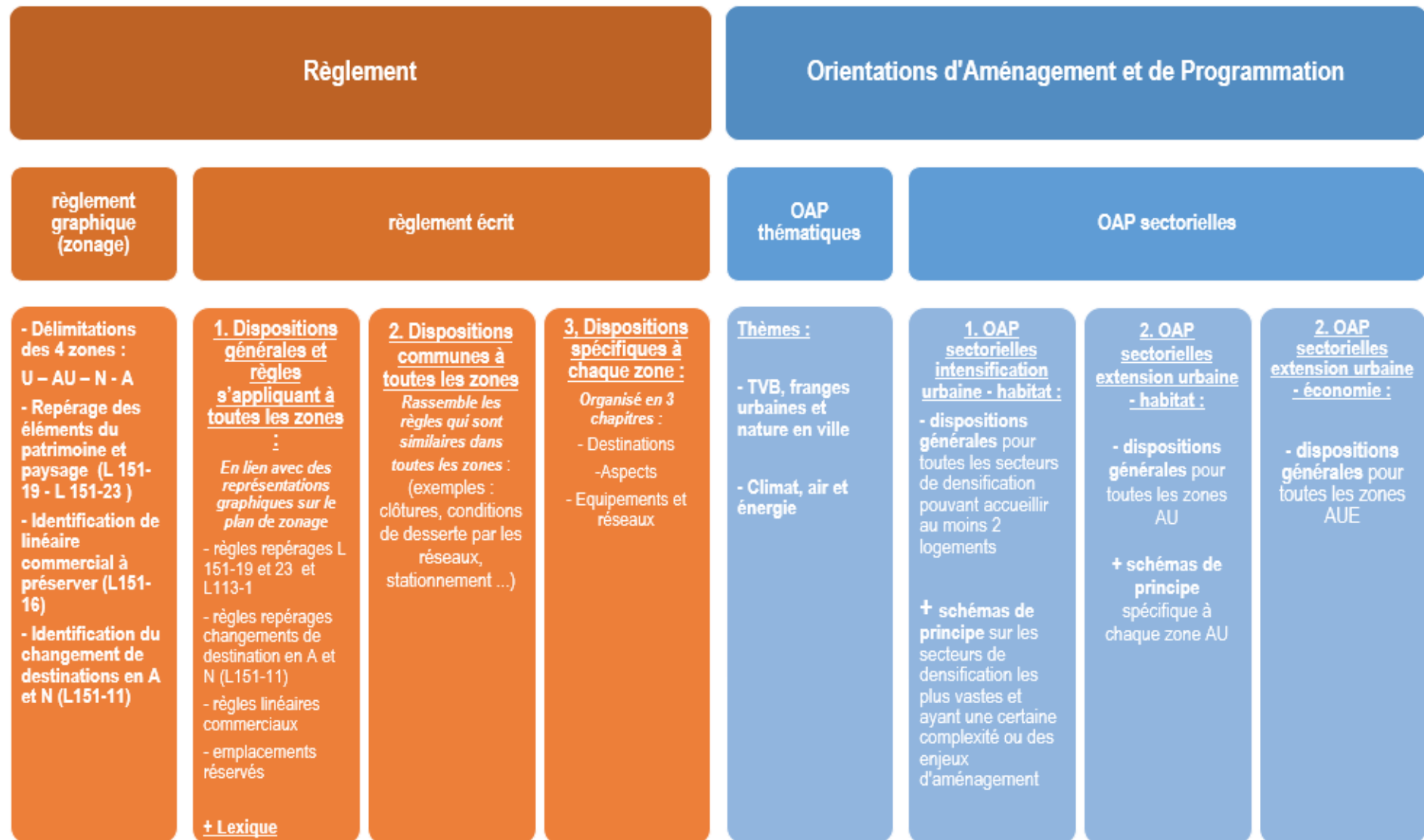
Bilan comparatif de la consommation foncière entre objectifs SCoT et projet PLUiH (en ha)

	Habitat	Economie	Equipement	STECAL	TOTAUX
<b>Cadrage SCoT Sud-Est Vendée</b> <small>(Ramené aux 10 ans du PLUi-H)</small>	<b>28 hectares maximum</b> <u>en extension</u>  et minimum <b>29%</b> des logements à réaliser dans les enveloppes	<b>74.5 hectares maximum</b> (Densification + extension)  Dont <b>20 hectares maximum</b> <u>en extension</u>	<b>5 hectares maximum</b> (Densification + extension)	<i>Pas d'objectif chiffré</i>	<b>51 hectares maximum</b> <u>en extension</u>
<b>PLUiH du Pays de la Châtaigneraie</b>	<b>16.3 hectares</b> <u>en extension</u>  et <b>67%</b> des logements prévus dans les enveloppes	<b>56.3 hectares</b> (Densification + extension)  Dont <b>19.3 ha prévus</b> <u>en extension</u>	<b>0 hectares</b> (Densification + extension)	<b>0.9 hectares prévus</b>	<b>36.5 hectares prévus</b> <u>en extension</u>

En conclusion **le projet de zonage du PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie est compatible et même plus vertueux que les objectifs SCoT**, en raison d'un effort conséquent réalisé sur la mobilisation des gisements existants et de la densification des enveloppes urbaines, à la fois pour l'habitat et pour l'économie.

## E. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi-H »





Dans l'idée de s'inscrire dans une démarche d'**urbanisme de projet** plutôt que normatif, le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie met fortement l'accent sur l'outil « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », que ces dernières soient thématiques ou sectorielles.

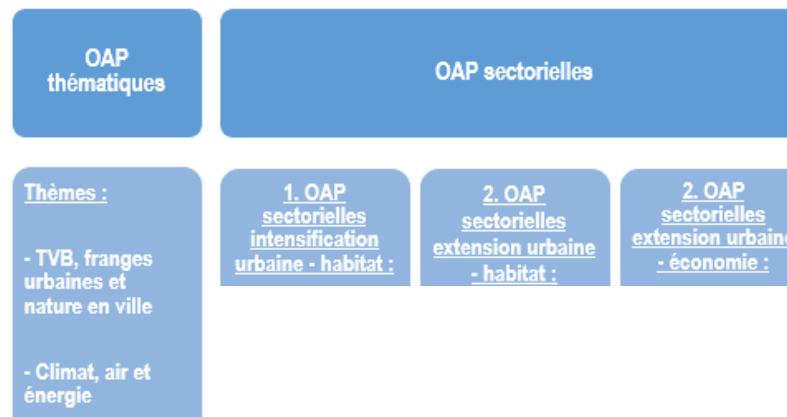


Tableau récapitulatif et de synthèse des secteurs ou zones concernés par des OAP sectorielles

	OAP sectorielles « intensification urbaine »		OAP sectorielles « extension-habitat »		OAP sectorielles « extension-économie »
	Dispositions générales (dispositions écrites)	Dispositions spécifiques à chaque secteur (dispositions dessinées)	Dispositions générales (dispositions écrites)	Dispositions spécifiques à chaque secteur (dispositions dessinées)	Dispositions générales (dispositions écrites)
<b>Zone U</b> Secteur d'intensification de + de 1300 m <sup>2</sup> au sein d'une commune pôle	<b>X</b>				
<b>Zone U</b> Secteur d'intensification de + de 1600 m <sup>2</sup> au sein d'une commune non-pôle	<b>X</b>				
<b>Zone U</b> Secteur de densification de taille conséquente et présentant une certaine complexité d'aménagement	<b>X</b>	<b>X</b>			
<b>Zone AU</b> extension pour habitat			<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>Zone AUE</b> extension pour économie					<b>X</b>

► Les zones urbaines

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		L'ensemble des enveloppes urbaines des bourgs et des villages densifiables (suivant critères définis et justifiés dans le rapport de présentation) du territoire	Mixte (dominante habitat)	<p>Restructurer les espaces urbanisés et permettre leur densification.</p> <p>Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain.</p> <p>Favoriser la mixité sociale dans l'habitat</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg (lien avec le dispositif « Petites villes de demain » pour les communes de la Châtaigneraie et de Mouilleron-St-Germain).</p> <p>Densification encouragée par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit.</p>	<p>La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Même si certaines zones pavillonnaires périphériques restent peu denses comparées aux centralités, l'objectif réglementaire ici est de permettre la densification de ces espaces. Aucune distinction entre ces formes urbaines n'a été faite dans l'objectif de permettre aux espaces peu denses de se densifier à l'image des centralités.</p> <p>A l'exception de certaines zones monofonctionnelles significatives d'équipements publics, les équipements publics répartis dans les bourgs sont également intégrés dans la zone U « mixte », pour rester dans l'esprit de créer une zone « intégratrice » et multifonctionnelle, qui englobe les ingrédients de la centralité, garants de la vitalité des bourgs ruraux.</p>
	UI	Les secteurs dédiés exclusivement aux équipements publics (équipements sportifs, centre hospitalier et pôle santé de la Châtaigneraie, piscine, cimetières, Domaine St Sauveur à Mouilleron-St-Germain (équipement communautaire) ...).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Conforter les principales zones dédiées aux équipements publics, intégrées aux bourgs du territoire.	Réserver des espaces pour assurer la pérennité et le déploiement des équipements publics au plus près des habitants.	Le règlement est globalement identique à la zone U (pour favoriser l'urbanisme de projet), mais les sous-destinations autorisées se limitent à celles de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », pour maintenir la monofonctionnalité ou la spécialisation de ces espaces.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
UE		Les zones d'activités existantes	Commerces et activités de services  Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.  Garder la diversité d'activités existantes au sein de ces zones existantes (commerce, restauration, hôtellerie ...).	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques.  Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	La zone UE prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou faisant l'objet de permis d'aménager acceptés ou d'emprises occupées par des activités en place. Ces zones UE (comme vu précédemment) offrent encore pas mal de réserves foncières (environ 36 hectares) permettant d'optimiser le foncier au sein de ces zones.

### ► Les zones À Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité des bourgs à vocation d'habitat	Mixte (à dominante habitat)	Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines et des typologies de logements variées.  Structurer et optimiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant, permettre une couture avec l'enveloppe urbaine.  Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par la possibilité d'installation d'activités compatibles avec l'habitat.	Mixité des destinations et sous-destinations  Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique)  Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume	Les secteurs AU situés en extension se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs.  Ces secteurs sont réglementés également par des OAP sectorielles avec schéma de principe qui fixent entre autres des objectifs de densités et de plantations, d'accès minimum à prévoir et d'intégration dans son environnement.  Les OAP des zones AU ont toutes été conçues, sur le terrain, en présence des élus communaux et du bureau d'études.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AUE		Les zones d'extension des zones d'activités existantes	Economie/ artisanat/ industrie/bureaux	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.	Spécialité des destinations, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques.	<p>La zone AUE se situe majoritairement en continuité des enveloppes urbaines des zones d'activités existantes, mais aussi ponctuellement sur la création de petites zones artisanales pour répondre à la volonté intercommunale de recherche d'un certain équilibre économique sur le territoire et de maillage d'artisans locaux.</p> <p>Les zones AUE doivent répondre à des dispositions écrites au sein des OAP sectorielles multisites à vocation économique, avec un échéancier informatif d'urbanisation de ces zones.</p> <p>Ces secteurs sont également règlementés par des OAP sectorielles.</p>

► **Les zones Agricoles**

Zones	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A	<p>Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles).</p> <p>Les parties urbanisées (écarts ou hameaux)</p>	<p>Agricole et forestière pour la destination dominante</p> <p>Habitation et équipements pour les destinations secondaires</p>	<p>Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.</p> <p>Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux sièges.</p> <p>Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole</p>	<p>Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (habitation et bâtiments fonctionnels) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions)</p> <p>Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol...)</p>	<p>Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.</p> <p>Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).</p>

	intégrées à la zone agricole.				
--	-------------------------------	--	--	--	--

► **Les zones Naturelles**

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		La zone N comprend le périmètre des sites inscrits, les principaux massifs boisés, les parcs et coulées vertes en milieu urbain, tout autre espace à dominante naturelle (friches, prairies...), ainsi que les anciennes voies de chemin de fer (car enjeux paysagers forts).	Agricole et forestière pour la destination dominante  Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition	Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables.  Préserver les espaces et composantes typiques du paysage de bocage.  Préserver les points de vue paysagers.  Valoriser des corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue.	Éviter le mitage agricole en n'autorisant pas de nouvelles constructions agricoles, mais permettre les extensions mesurées.  Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol restreinte...)	La zone N permet l'extension des bâtiments agricoles existants au sein de la zone, afin de tenir compte de la spécificité du bocage vendéen, à savoir : le lien étroit entretenu historiquement entre la pratique agricole et la qualité paysagère.  Même si le zonage a été ajusté de manière à favoriser les bâtiments agricoles en zone A, il se peut que, pour des raisons d'ordre paysagère ou environnementale, <u>certaines sièges agricoles ou bâtiments agricoles soient volontairement restés localisés en zone N</u> . Le fait que la règle de la zone N permette l'extension des bâtiments existants, cela ne vient pas mettre à mal la pérennité des activités concernées, donc l'impact sur l'activité agricole est minime voire inexistant.  Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée.  Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « mettre en œuvre les

						<i>règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).</i>
	<b>Np</b>	<p>Zones où les enjeux environnementaux sont les plus forts</p> <p>Y sont donc compris les périmètres des ZNIEFF de type 1 (protection de la richesse écologique), les sites classés (site du Moulin de la Garde), les zones à risque d'inondation (PPRI et zones concernées par les inondations par rupture de barrage), les abords des cours d'eau et fonds de thalweg (comprenant les boisements et zones humides rivulaires), les coteaux calcaires, affleurements rocheux et landes ligneuses.</p>	<p>Equipements d'intérêt collectifs pour la destination dominante, sous condition</p>	<p>Préserver les principaux réservoirs de biodiversité.</p> <p>Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine.</p> <p>Protéger les personnes et les biens des risques naturels (et notamment le risque inondation).</p>	<p>Y interdire les nouvelles constructions à l'exception des locaux techniques des administrations publiques et assimilés à hauteur de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer la biodiversité déjà en place</p>	<p>A priori, aucun siège agricole ni bâtiment n'est localisé en secteur Np car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est inexistant.</p> <p>Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).</p>
<b>NC</b>		<p>Les deux secteurs identifiés pour l'accueil, sur des sites existants, d'activités à vocation commerciales et de services (ateliers culinaires et école de cirque)</p>	<p>Commerces et activités de service</p>	<p>Assurer la pérennité des activités en place et permettre le développement de projets de manière maîtrisée</p>	<p>Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement</p>	<p>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL</p>
<b>NE</b>		<p>Les espaces diffus à vocation économique (entreprises diverses, essentiellement petit artisanat)</p>	<p>Activités économiques</p>	<p>Assurer la pérennité des activités en place</p>	<p>Encadrer les activités en place en maîtrisant leur développement</p>	<p>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL</p>

NER		Le secteur de projet d'implantation d'éoliennes	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Encadrer le développement des énergies renouvelables en ciblant les lieux d'implantation d'éoliennes (projet validé)	Aucune construction autorisée à l'exception des éoliennes et des locaux techniques associés	Projet en cours sur la commune de Loge-Fougereuse  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NG		secteurs identifiés, avec création de gîte, projets généralement accompagnés d'une démarche de valorisation de biens patrimoniaux anciens.	Habitat – logement (gîte) en destination principale  Hébergement touristique et hôtelier en destination secondaire	Répondre au besoin identifié d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près de la nature et du patrimoine local, pour les amoureux de la vieille pierre et des paysages de bocage.	Permettre la reconversion et réhabilitation de patrimoine bâti ancien pour lui offrir une « seconde vie » par le biais de la création d'une activité de gîte ou d'hébergement (démarche de tourisme vert)	Trois secteurs identifiés sur le territoire intercommunal.  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NL		Les espaces diffus à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la pérennité des équipements en place ainsi qu'un développement maîtrisé de certains petits équipements jugés comme ayant un intérêt collectif.	Permettre l'implantation de petits équipements ou la pérennité de certains existants que ne peuvent prendre place qu'au sein d'une zone à dominante naturelle.	Un seul secteur identifié sur la Tardière pour permettre d'améliorer l'accueil des promeneurs (préau).  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NS		Les secteurs accueillant des équipements d'hébergement et d'action sociale (EHPAD, Maison de retraite, CAT...)	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.  Hébergement	Permettre le développement de structures à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique en zone naturelle ou agricole.  Pouvoir accueillir des populations nécessitant des soins ou un suivi particulier.	Permettre la pérennité des structures en place en maîtrisant leur développement	Un seul secteur identifié sur Thouarsais-Bouldroux (CAT, Foyer de vie, maison de retraite)  Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NT		Les secteurs accueillant des activités d'hébergement touristique, en lien avec la nature (campings, ...)	Hébergement touristique et hôtelier	Répondre au besoin identifié d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en proposant des hébergements au plus près	Y autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'hébergement ou à la création ponctuelle de projets bien délimités et précis.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

				de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du bocage.	Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	
--	--	--	--	--	---	--



## F. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLUiH

### 1. Présentation de la démarche d'évaluation environnementale du PLUiH

Comme édicté dans l'article R104-11 du Code de l'urbanisme (modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

L'objectif est d'évaluer les incidences sur les composantes environnementales du territoire :

- D'une part du projet politique de l'intercommunalité, retranscrit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- D'autre part de la traduction réglementaire du PADD, à travers le zonage, le règlement écrit et les OAP thématiques et sectorielles.

Les incidences sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si les incidences négatives, neutres ou positives. À l'issue de cette analyse, chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3 visualisable sur un diagramme en toile d'araignée, permettant de symboliser l'incidence sur chacune des zones. Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive. En outre, l'évaluation environnementale développe les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les conséquences dommageables, ainsi que les incidences résiduelles notables du PLUiH.

Consommation d'espaces agricoles et naturels	Logement	Qualité de vie	Economie et emploi	Environnement	Milieu naturel		
Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD.	Ce critère est évalué par comparaison entre le besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années et la création de logements prévue par le PADD.	Vie associative, culturelle et sportive	Agriculture	Gestion des eaux usées	Impact sur les espèces		
		Présence de commerces de proximité	Services	Energies renouvelables ou les économies d'énergie	Impact sur les habitats		
		Présence de services publics	Artisanat	Gestion des déchets	Politique concernant la trame verte et bleue		
<p>-3 : Surface ouverte à l'urbanisation &gt; 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle</p> <p>3 : Renouveau urbain</p>	<p>-3 : Aucune création de logement prévue</p> <p>-2 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années</p> <p>-1 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années</p> <p>0 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années</p> <p>1 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années</p> <p>2 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années</p> <p>3 : Le nombre de logements prévu est compris entre 0 et 15 % du besoin en logements estimé pour les 10 prochaines années</p>	Nombre d'emplois sur la commune	Commerce	Qualité de l'air	Protection des zones Natura 2000		
		Transport en commun	Industrie	Gestion des eaux pluviales	Protection des zones humides		
		Moyens de communication numérique	Tourisme et loisirs				
		Prise en compte des nuisances					
		Prise en compte des risques					
		Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier					
		Présence d'espaces publics/verts					
		Cadre de vie/ Paysage					
		Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/11)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/6)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)		
		<b>Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.</b>					

## 2. Analyse des incidences du PLUiH sur les composantes environnementales du territoire

### a) Evaluation des orientations du PADD

Après évaluation des objectifs du PADD conformément à la méthodologie présentée dans le chapitre « Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur les composantes environnementales du territoire », il s'avère que le document a **une incidence positive dans la quasi-totalité des thématiques**. Seule l'incidence sur **la consommation des espaces naturels et agricoles** est négative, puisque le projet de PLUiH induira une consommation en extension de l'urbanisation. Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de **la baisse globale de la consommation en extension par rapport aux 10 dernières années, qui est d'environ 68%** : 112,8 ha ont été consommés en extension sur la période 2012-2021 (données MAJIC), tandis que le projet de PLUiH prévoit de consommer 35,5 ha, décomposés comme suit :

- 16,3 ha en extension destinés à l'habitat
- 18,4 ha en extension destinés à l'économie
- 0,8 ha de STECAL
- Aucune surface en extension n'est consommée pour les équipements

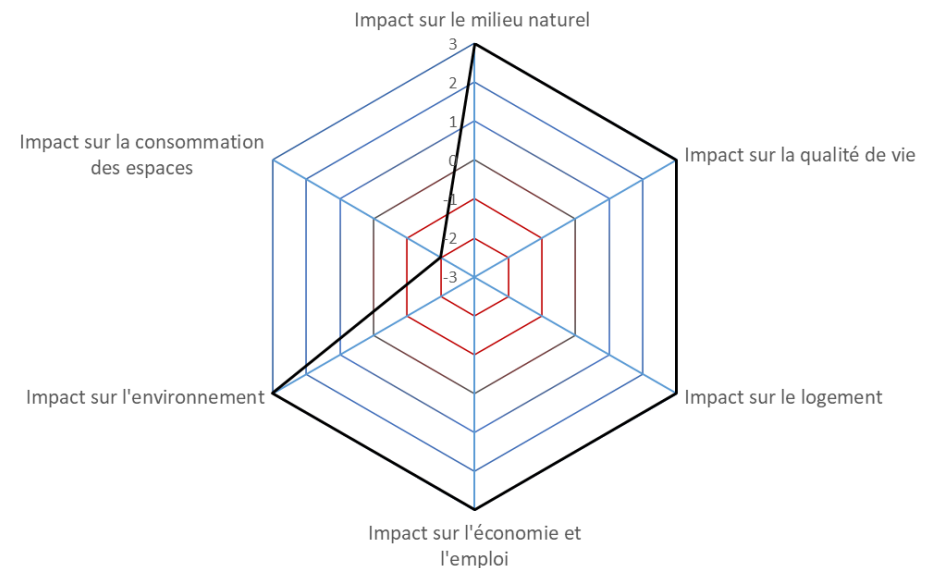
L'incidence sur **le logement** est positive, puisqu'avec un objectif de 760 logements à produire, le projet de PLUiH permet de répondre à 100% des besoins estimés pour l'accueil de la nouvelle population et le maintien de la population en place (point de stabilité). Sur ces 760 logements, environ 47 ne consommeront pas de foncier (sortie de vacance, changement de destination...).

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive, car le PADD vise le développement de l'ensemble des secteurs économiques vecteurs d'emplois sur le territoire : dynamisation économique des centres, développement des pôles économiques structurants, installation, évolution et maintien des activités agricoles, renforcement du tourisme vert et du cyclotourisme...

L'incidence sur **l'environnement** est positive, car le PADD intègre les enjeux liés à la qualité de l'eau, des sols et de l'air dans ses objectifs. En effet, il prévoit de limiter l'usage des revêtements imperméables, au profit d'une végétalisation des sols associée à une gestion des eaux pluviales optimisée. Il mentionne également de veiller à l'adéquation de la capacité des réseaux et à la préservation des ressources. Il propose de poursuivre les initiatives en faveur des déplacements multimodaux : voies douces, transport solidaire, covoiturage, mise à disposition de bornes électriques, etc. De plus, il vise l'accompagnement du développement des énergies renouvelables sur le territoire.

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive, du fait des objectifs s'articulant en cohérence avec la richesse écologique et paysagère du territoire, notamment pour préserver et valoriser le milieu bocager. Le PADD met notamment l'accent sur la protection des espaces constitutifs de la trame verte et bleue (zones humides, bocage, bois, forêts, prairies...).

Enfin, le PADD a une incidence positive sur **la qualité de vie**. Il vise à rapprocher l'habitat des administrations, équipements et services publics dans les centres-villes et centres-bourgs, tout en facilitant les déplacements multimodaux et les moyens de communications numériques. Ce rapprochement est conditionné par la compatibilité de la proximité des activités avec l'habitat, afin de ne pas exposer la population à de potentielles nuisances ou pollutions. De même, l'urbanisation devra s'effectuer en-dehors des zones exposées à des risques naturels. Le PADD porte une attention particulière à la préservation des motifs paysagers et du patrimoine bâti. L'urbanisation devra respecter la qualité patrimoniale et la forme urbaine historique des centres.



b) *Prise en compte globale des enjeux écologiques et paysagers*

Les enjeux écologiques et paysagers repérés lors du processus de diagnostic sont protégés par le biais de différents outils réglementaires (zonage et règles associées, protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique). Ils ont été précisés et affinés au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi. Le niveau de protection a été étudié et ajusté afin de se rapprocher au plus près des réalités de terrain.

	Np	N	L.151-23 du Code de l'urbanisme	OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »
<b>ZNIEFF de type 1</b>	Toutes les ZNIEFF de type 1			
<b>Sites classés</b>	Tous les sites classés (site du moulin de la Garde)			
<b>Sites inscrits</b>		Tous les sites inscrits		
<b>Zones à risque d'inondation</b>	Zone rouge PPRi Vendée et Lay Zone concernée par les inondations par rupture de barrage			
<b>Abords des cours d'eau et fonds de talweg (comprenant boisements et zones humides rivulaires)</b>	Tous les cours d'eau			Tous les cours d'eau
<b>Boisements</b>		Massifs boisés	Réservoirs TVB principaux Boisements situés en lisière urbaine	Tous les boisements
<b>Haies</b>			Toutes les haies	Toutes les haies (recommandations visant le bon entretien de la trame bocagère)
<b>Alignements d'arbres</b>			Intérêt paysager remarquable	
<b>Arbres isolés</b>			Intérêt paysager remarquable	
<b>Chemins creux</b>			Intérêt paysager remarquable	
<b>Coteaux calcaires, affleurements rocheux, landes ligneuses</b>	Tous les coteaux calcaires			Tous les coteaux calcaires, affleurements rocheux, landes ligneuses
<b>Zones humides</b>			Toutes les zones humides identifiées lors des inventaires communaux	Toutes les zones humides
<b>Mares, sources et autres points d'eau</b>				Tous les points d'eau
<b>Parcs et coulées vertes en milieux urbains</b>		Espaces de respiration et de convivialité en enveloppe urbaine		Tout espace de nature en ville
<b>Anciennes lignes de chemin de fer</b>		Intérêt paysager remarquable		
<b>Autres espaces à dominante naturelle</b>		Friches, prairies...		

## c) Le règlement graphique du PLUiH, zone par zone

**Bilan des incidences des zones urbaines sur les composantes environnementales du territoire**

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive : les zones U et UE couvrent des espaces déjà aménagés en appliquant une méthodologie de délimitation des poches urbaines pensée pour se rapprocher au plus près de la réalité.

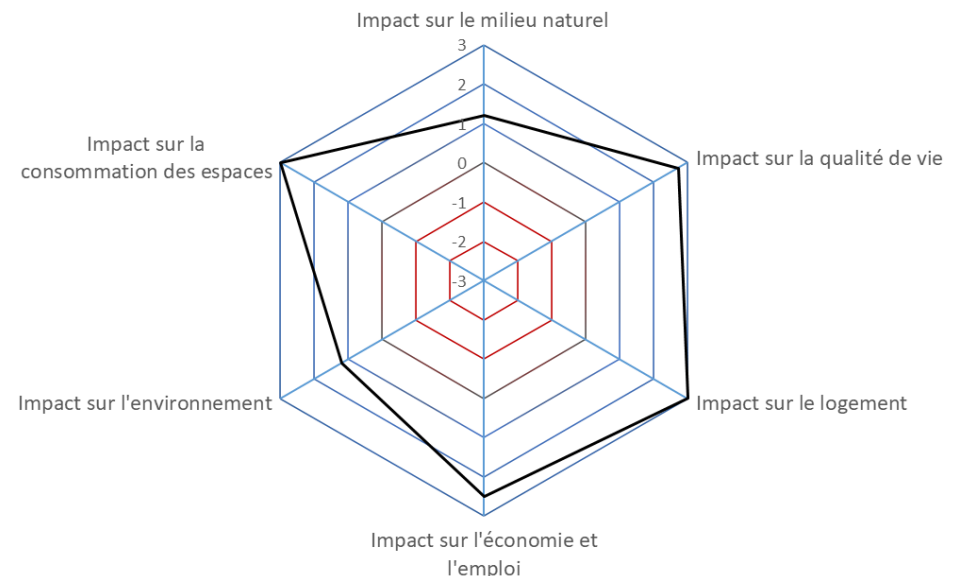
L'incidence sur **le logement** est positive : La zone U permet le développement de l'habitat. 67% des besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années seront réalisés dans les dents creuses. Un travail ayant été mené sur la vacance et les changements de destination, 47 logements ne consommeront pas de foncier.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive : À l'exception des activités agricoles, qui font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles), l'ensemble des secteurs économiques peuvent se développer en zone urbaine.

L'incidence sur **l'environnement** est positive : D'une manière générale, les zones urbaines concernant les espaces aménagés compris dans l'enveloppe urbaine, elles n'ont pas vocation à créer de nouvelles sources de pollution. Le PLUiH dispose de différents outils réglementaires qui visent à réduire les potentielles incidences résiduelles que peuvent engendrer les zones urbaines : réglementer le raccordement aux réseaux, limiter les pollutions et les consommations à travers les OAP sectorielles et thématiques...

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive : Certains espaces déjà aménagés et zonés en U se superposent légèrement aux délimitations de la ZNIEFF 1 « Rochers de Cheffois » et de la ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie ». La ZNIEFF 2 est également concernée par le Clos des Hautes Mouchardières, espace aménagé (habitat et économie) classé en zones U et UE. Ce classement n'interfère pas avec les milieux naturels de la ZNIEFF. Quelques zones U et UE se superposent également à des zones humides. Pour réduire les impacts, l'ensemble des zones humides inventoriées sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Outre les zones humides, les OAP sectorielles et thématiques comprennent des prescriptions et des recommandations visant à protéger les éléments naturels éventuellement présents dans les zones U et UE.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : L'analyse du croisement des enjeux avec le zonage a montré une légère superposition de la zone U avec la zone rouge du PPRi de la Vendée, lié au fait que la zone U suit les limites cadastrales. Toutefois, les PPRi Lay Amont et Vendée sont une servitude qui s'impose au règlement du PLUiH. À ce titre, ils sont repérés au règlement graphique. Le règlement écrit précise que dans ces zones définies, le règlement des PPRi se substitue au règlement du PLUiH. Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement aux réseaux électriques, aux réseaux de télécommunications numériques et la défense incendie. Afin de limiter les nuisances, il interdit l'installation des activités présentant des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone U. Enfin, le PLUiH fait intervenir différents outils visant à améliorer le cadre de vie : espaces verts zonés N, prescriptions paysagères, environnementales, OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » ...



## Bilan des incidences des zones à urbaniser sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est négative, car les zones à urbaniser du PLUiH consommeront de l'espace en extension : 16,3 ha à destination de l'habitat (zones AU) et 18,4 ha à destination de l'économie (zones AUE). Toutefois, cette incidence est à modérer au regard de la baisse globale de la consommation foncière en extension par rapport à la période 2012-2021, qui est d'environ 68%.

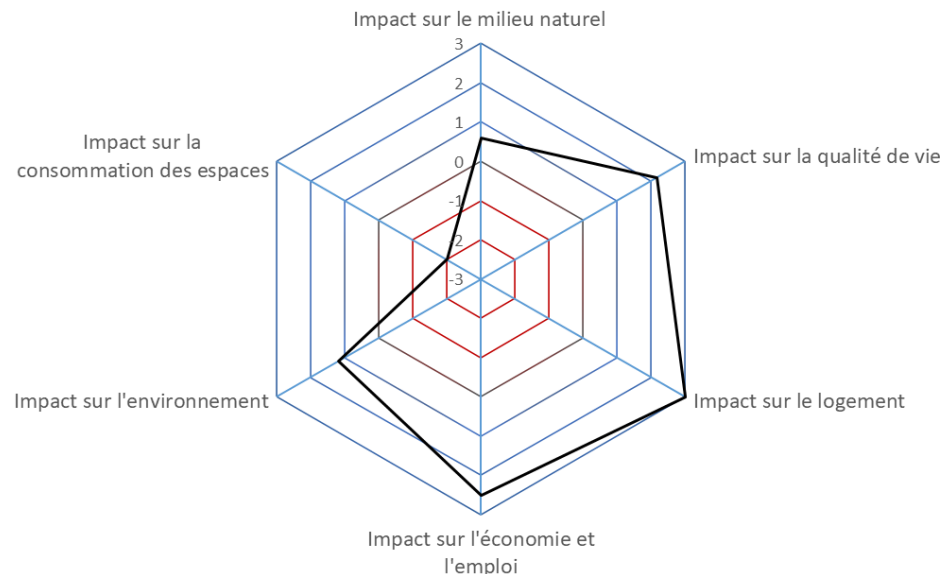
L'incidence sur **le logement** est positive : Les zones AU, destinées à l'habitat, permettront de compléter les logements prévus en zones urbaines (couvrant 67% des besoins en logements), afin d'atteindre le nombre de logements nécessaires pour répondre au taux de croissance annuel moyen de +0,45 % / an.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive : À l'exception des activités agricoles, qui font l'objet d'un zonage dédié (cf. chapitre sur les zones agricoles), l'ensemble des secteurs économiques peuvent se développer en zone AUE.

L'incidence sur **l'environnement** est globalement positive : La gestion des eaux pluviales est encadrée par plusieurs outils du PLUiH, tout comme l'implantation de dispositifs d'économie et de production d'énergie, la conception bioclimatique des bâtiments, etc. Les analyses ont montré que 2 zones AU sont concernées par des stations d'épuration en limite de capacité (STEP de la commune nouvelle de Terval - commune déléguée de Breuil-Barret, et la STEP de Menomblet). Les stations d'épuration concernées font actuellement l'objet d'études visant leur mise en conformité. À noter également la présence d'une zone AUE dans le périmètre de protection de captage rapprochée - zone sensible - de Thouarsais-Bouildroux. Toute activité qui s'implantera sur cette zone AUE devra se conformer aux prescriptions réglementaires liées à la servitude.

L'incidence sur **le milieu naturel** est quasi-nulle, car les zones à urbaniser évitent les principaux espaces de continuité écologique, les espaces naturels remarquables, les zones humides... Seule une zone AU située à Cheffois se superpose avec la ZNIEFF 2 « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, La Châtaigneraie », qui couvre par ailleurs une large partie du bourg de la commune. La zone AU se situe en continuité avec l'enveloppe urbaine. Les haies existantes sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les zones humides inventoriées et validées par la CLE ont toutes été évitées lors du choix des zones à urbaniser, et sont protégées au titre du même article.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : Le PLUiH déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions. Il vise à limiter les nuisances et à garantir une bonne desserte par les réseaux d'électricité, de communication numérique, etc. Les zones à urbaniser se situent hors des périmètres des PPRi, qui sont par ailleurs classés en Np (restriction forte de la constructibilité). Toutefois, le territoire du Pays de La Châtaigneraie étant largement couvert par l'aléa remontée de nappes, les porteurs de projet devront s'assurer de la stabilité, de la pérennité et de la sécurité des constructions projetées. En outre, une zone AUE est concernée par une servitude liée à une canalisation de transport de gaz. Aussi, toute activité s'y implantant devra se conformer aux dispositions réglementaires liées à la servitude.



## Bilan des incidences des zones agricoles sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive : La zone A couvre spécifiquement les espaces agricoles. Elle a vocation à les protéger de l'étalement urbain et du mitage qui en découle tout en permettant le développement de la filière agricole, en proposant un règlement adapté.

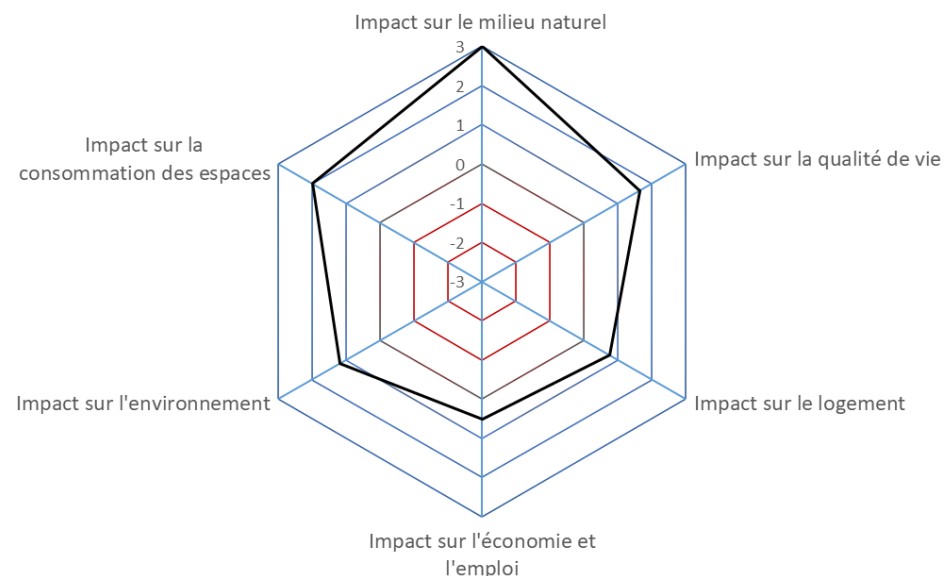
L'incidence sur **le logement** est quasi-nulle : La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Seules sont autorisées les habitations des exploitants, et les annexes des logements existants. Un repérage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet un changement de destination de certains bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation ». Cela concerne 221 bâtiments en zone A.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive uniquement pour les activités agricoles et forestières. La zone A n'a pas vocation à permettre le développement des autres types d'activité économique.

L'incidence sur **l'environnement** est positive : Les outils du PLUiH (règlement, OAP thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux et la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme lorsque le raccordement au réseau public est impossible. Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (implantation, intégration paysagère, etc.).

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive : En zone A, la règle générale est l'inconstructibilité. En outre, les éléments naturels présents en zone agricole sont couverts par les différents outils du PLUiH (prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville »).

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : Le PLUiH déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions, ainsi que la préservation d'éléments d'intérêt majeur pour le paysage. Par exemple, le volet « franges urbaines » de l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville » vise à guider la réflexion sur les secteurs constituant l'interface entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles. Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement aux réseaux électriques, de communication numérique, etc. La zone A évite les périmètres soumis aux inondations tels qu'ils sont délimités par les PPRI, ceux-ci étant couverts par un zonage spécifique (Np). Destinée au développement de la filière agricole, la zone A n'a pas vocation à permettre le développement de la vie associative, culturelle et sportive, ni le commerce de proximité.



## Bilan des incidences des zones naturelles sur les composantes environnementales du territoire

L'incidence sur **la consommation des espaces** est positive : La zone N et le secteur Np sont destinés à limiter la construction et donc la consommation des espaces naturels. Pour des projets définis, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ont été délimités et sont encadrés par des règles spécifiques. Du fait des emprises maximales fixées par le règlement écrit du PLUiH pour chacun des STECAL, les constructions nouvelles ne pourront pas excéder une emprise au sol globale et totale de 0,86 ha.

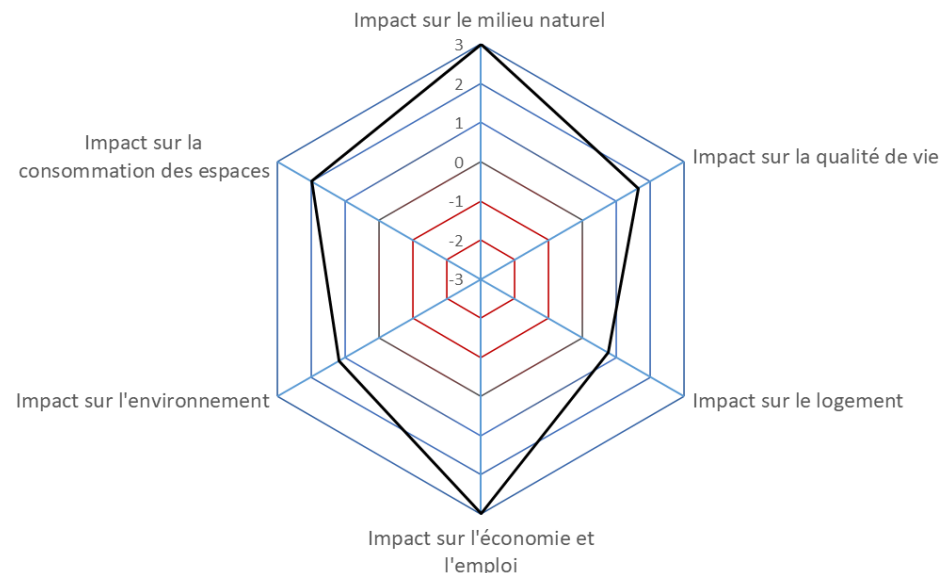
L'incidence sur **le logement** est quasi-nulle : Ni la zone N, ni le secteur Np ne sont destinés à recevoir des constructions à destination de l'habitat. Un repérage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet un changement de destination de certains bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation ». Certains STECAL autorisent des projets de logement et d'hébergement (soit pour la destination « Habitation », soit pour la destination « Commerce et activité de service »), principalement dans le cadre du développement des activités de tourisme sur le territoire.

L'incidence sur **l'économie et l'emploi** est positive : Ni la zone N, ni le secteur Np n'ont vocation à permettre le développement des activités économiques. Seuls les STECAL peuvent permettre le développement ponctuel de certains projets : agritourisme, commerce en circuit court, camping, gîtes, artisanat...

L'incidence sur **l'environnement** est positive : Les outils du PLUiH (règlement, OAP thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux et la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme lorsque le raccordement au réseau public est impossible. Par ailleurs, l'OAP thématique « Climat, air, énergie » donne des prescriptions et recommandations concernant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (implantation, intégration paysagère, etc.).

L'incidence sur **le milieu naturel** est positive : La règle générale de la zone N et du secteur Np est l'inconstructibilité. La restriction de la constructibilité en zone N et au sein du secteur Np est complétée par une protection des éléments naturels par les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et l'OAP thématique « Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville ». S'agissant des STECAL, une analyse zone par zone a montré que les secteurs destinés à recevoir des aménagements ont tous une incidence négligeable sur le milieu naturel.

L'incidence sur **la qualité de vie** est positive : Afin d'éviter l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque majeur d'inondation, l'ensemble des zones rouges des PPRi sont classées en Np. Les zonages des PPRi sont annexés au PLUiH, au même titre que l'ensemble des servitudes d'utilité publique : périmètre de protection de captage, canalisation de transport de gaz, ligne électrique haute tension... Parmi les STECAL, 2 sont susceptibles d'être concernés par une servitude d'utilité publique : un STECAL NG situé à Cezais (Château de La Cressonnière) est localisé à proximité immédiate d'une canalisation de transport de gaz et un STECAL NE situé à Thouarsais-Bouildroux est localisé dans le périmètre de protection rapproché (zone complémentaire) du captage. Les installations futures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ces servitudes. Par ailleurs, le règlement écrit encadre le raccordement aux réseaux électriques, de communication numérique, etc. Enfin, le PLUiH déploie plusieurs outils visant la bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale des constructions, ainsi que la préservation d'éléments d'intérêt majeur pour le paysage (prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, OAP thématique).





#### d) Analyse des incidences du PLUiH sur le réseau Natura 2000

La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. En effet, aucun site n'est localisé sur le territoire. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation de la « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords » (FR5200658), située à environ 6,5 km au sud des limites de la Communauté de communes.

Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en secteur Np, où toute construction est interdite, à l'exception des aménagements de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages. De ce fait, le PLUiH n'aura pas pour effet de créer une connexion hydraulique entre le réseau Natura 2000 et un secteur d'aménagement.

**En raison de la distance et de l'absence de connexion, le PLUiH n'aura donc pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000, ni sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.**

#### e) Les emplacements réservés du projet de PLUiH

La majorité des emplacements réservés du PLUiH ont une incidence négligeable sur l'environnement. Deux emplacements réservés présentent une incidence négative potentielle.

**L'emplacement réservé n°13**, dans la commune nouvelle de Terval (commune déléguée de Breuil-Barret) est destiné à la création d'un bassin d'orage. D'une superficie de 5 378 m<sup>2</sup>, il est situé en continuité de l'enveloppe urbaine. La haie en bordure est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cependant, le périmètre comprend une zone humide identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La règle associée interdit les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives, et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation. L'incidence est estimée faible à moyenne, en fonction des aménagements.



**L'emplacement réservé n°44**, d'une superficie de 882 m<sup>2</sup> et situé dans la commune de Saint-Maurice-le-Girard, est destiné à la création d'une liaison douce et à un projet de raccordement à l'assainissement collectif. Il est situé en majorité dans un secteur Np défini le long d'un corridor écologique lié au réseau hydrographique. La partie sud de l'emplacement réservé se trouve en continuité de l'enveloppe urbaine. Les haies en bordure sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cependant, une courte section de l'emplacement réservé est située sur une zone humide identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La règle associée est celle énoncée ci-dessus. L'incidence est estimée faible.



### 3. Compatibilité du projet de PLUiH avec les plans et programmes de portée supérieure

Le PLUiH est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Est Vendée
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lay
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vendée
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Nantaise

Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie est en cours de réalisation.

### 4. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

INDICATEUR	ETAT INITIAL	OBJECTIF	SOURCE DE LA DONNEE	OUTIL VISE
<b>Axe 1 – Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire</b>				
Surface de zones humides (base inventaire validé par la CLE)	2 084,2 ha	Maintien ou augmentation	CdC	L.151-23
Surface de boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	1 275,7 ha	Maintien	CdC	L.151-23
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	2 171 km	Maintien	CdC	L.151-23
Linéaire d'alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	9 972 mètres	Maintien	CdC	L.151-23

Linéaire de chemin creux protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	49 674 mètres	Maintien	CdC	L.151-23
Nombre d'arbres protégés	247	Maintien	CdC	L.151-23
Surface de site bâti remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	13,7 ha	Maintien	CdC	L.151-19
Linéaire de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	805 mètres	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre d'éléments de petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	5	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre d'immeuble remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	88	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre de communes couvertes par un zonage d'assainissement collectif	12	Suivi de l'évolution	CdC	-
Capacité résiduelle des stations d'épuration	2 stations en limite de capacité	Suivi de l'évolution	CdC	-
Surface construite dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	-
<b>Axe 2 – Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée</b>				
Surface consommée pour l'habitat depuis l'approbation du PLUiH				
en dent creuse	-	37,2 ha	CdC (PC)	Zonage U et AU
en extension	-	16,3 ha	CdC (PC)	
Surfaces bâties en A et en N depuis l'approbation du PLUiH				
pour l'habitat (extension/annexe)	-	Suivi de l'évolution	CdC (PC)	Zonage A et N et leurs règlements
pour les activités agricoles	-	Suivi de l'évolution		

Démographie par rapport à l'évolution démographique prévue en nombre d'habitants	-	Concordance avec le scénario démographique retenu	INSEE	Projet démographique
Nombre de logements vacants réinvestis depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zone U
Nombre de changements de destination réalisés depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage A et N
Linéaire de pistes cyclables/liaisons douces créé depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	-
<b>Axe 3 – Révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur</b>				
Surface consommée pour l'activité économique depuis l'approbation du PLUiH				
en intensification	-	36,8 ha	CdC/MAJIC	Zonage UE et AUE
en extension	-	18,4 ha		
Nombre de nouveaux services, commerces, etc. depuis l'approbation du PLUiH				
en périphérie	-	Suivi de l'évolution	CdC (PC)	-
dans les centralités	-			