



DELIBERATION

COMMUNE DE BAZOGES EN PAREDS  
SEANCE DU 20 JANVIER 2020

N° D2020-01-02

L'an deux mille vingt, le 20 du mois de janvier, à 20 heures 00 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de BAZOGES EN PAREDS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Eric RAMBAUD, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 14

Date de convocation du Conseil Municipal : le 15 janvier 2020

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

M. RAMBAUD Eric, Mme ANNEREAU Béatrice, M. FROUIN Eric, M. RAGON Damien, M. DOTHÉE Jean-Luc, Mme GILLIER Florence, Mme BRIDONNEAU Patricia, Mme BUFFETEAU Annie, Mme CAILLEAUD Véronique, M. DOLÉ Didier, Mme LE BOLAY Florence, M. DUCEPT Johann.

Absents excusés : M. BROCHARD Aurélien, Mme BLANCHARD Charlène.

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES. (PADD)**

**DELIBERATION N°D2020-01-02**

Par la délibération du Conseil communautaire n° C017/17 en date du 25 janvier 2017, la Communauté de commune du Pays de La Châtaigneraie a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), précisé les objectifs poursuivis et défini les modalités de la concertation.

Par la délibération du Conseil communautaire n°C009/2018 en date du 9 février 2018, la Communauté de commune du Pays de La Châtaigneraie a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) ;

Un PLUi se compose d'un rapport de présentation (diagnostic et évaluation environnementale), d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et d'un règlement écrit et graphique.

Sur la base des enjeux identifiés par le diagnostic, le PADD définit les orientations que la Communauté de communes souhaite suivre. Le PADD constitue le projet politique du territoire de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie. Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les orientations du PADD seront traduites et déclinées sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et traduites dans le règlement écrit et graphique (zonage).

A ce stade, le PLUi a pour ambition, en conformité avec les objectifs du DOO du SCOT prévu pour 18 ans (2017-2035), d'atteindre un taux de croissance annuel moyen de population de 0.45%, moyennant un objectif de production de 560 logements sur 10 ans (2020-2030), dont un minimum de 29% au sein des enveloppes urbaines (238 logements au titre du point mort + 321 logements utiles à une croissance démographique sur la base de 2.18 personnes par ménage).

Le PLUi prévoit 26 hectares en extension pour l'habitat.

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification.

Envoyé en préfecture le 30/01/2020

Reçu en préfecture le 30/01/2020

Affiché le

**SLOK**

ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

Programmation V1		A	B	POPULATION DES MENAGES	
		2017	2035	TCAM 2017-2035	var. 2017-2035
1	SCOT SUD EST VENDEE	64 844	71 027	0,51%	6 183
2	CC du Pays de la Châtaigneraie	15 050	16 316	0,45%	1 267
3	dont pôles du PLC	6 379	7 104	0,60%	725
4	dont autres communes	8 671	9 212	0,34%	542

Extrait du DOO du SCOT Sud-Est Vendée

### 3. Objectifs relatifs à l'habitat

Secteur	Periode 2017-2035	Objectif de production de logements (résidence principale) à l'horizon 2035	Objectifs de reconquête des logements vacants à l'horizon 2035	Logement à construire sur la période 2017-2035
SCOT SUD-EST VENDEE		4 605	450	4 525
CC du Pays de la Chataigneraie		1 015	70	950
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain		465	50	420
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie		550	20	530

Extrait du DOO du SCOT Sud-Est Vendée

SCENARIO 2	population				logements		
	population en 2017 (dernier recensement INSEE 2018)	population évaluée à la date d'approbation du PLUI (2020)	population évaluée à l'échéance du projet de PLUI (2030)	apport de population sur 10 ans	nbre logts nécessaires pour la "croissance démographique" (ménages 2,18 personnes)	nbre logts nécessaires pour le "point mort"	total besoins logements
suivant taux SCOT (taux de croissance moyen évalué sur la période 2020-2035 : 0,45%)	15050	15254	15955	701	321	238	560

En matière de foncier économique, 30.2 hectares sont mobilisables au sein des zones existantes et 26.1 hectares sont prévus en extension. 3 hectares sont prévus pour les équipements publics. Au total, le projet de PLUi prévoit 55.1 hectares en extension pour l'habitat et l'économie, conformément au SCOT Sud-Est Vendée.

Ces objectifs chiffrés n'ont pas encore été consolidés auprès des personnes publiques associées.

Le projet de PADD a d'abord été soumis à l'avis préalable de la DDTM qui a validé les axes et les orientations tout en soulevant quelques questions. Il a ensuite été porté au débat devant les conseillers municipaux du territoire avec quatre réunions communes organisées du 13 au 19 décembre 2019. Les Conseils municipaux doivent prendre acte de ce débat avant le Conseil communautaire du 12 février 2019.

\*

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5216-1 et suivants ;

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification.



VU les statuts de la Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie modifiés par l'arrêté préfectoral n°2018-DRCTAJ/3-051 en date du 31 octobre 2018 et notamment leur article 2 §1.1 relatif au Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C170/2016 en date du 26 octobre 2016 approuvant le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

VU la délibération du Conseil communautaire n° C017/17 en date du 25 janvier 2017, portant prescription par la Communauté de commune du Pays de La Châtaigneraie de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), de ses objectifs et de ses modalités de concertation ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°C009/2018 en date du 9 février 2018, portant prescription par la Communauté de commune du Pays de la Châtaigneraie de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) ;

VU l'article L.151-2 du code de l'urbanisme précisant que les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

VU l'article L.151-5 du code de l'urbanisme précisant que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

**Considérant que le projet de PADD du PLUi-H de la Communauté de commune du Pays de la Châtaigneraie s'articule autour des 3 axes suivants, issus d'une concertation avec les élus locaux :**

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

- Orientation A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire
- Orientation B. Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie

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

- Orientation A. Être un territoire accueillant

- Orientation B. Choisir les bourgs et développement
- Orientation 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**

- Orientation A. S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales
- Orientation B. Encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire

Vu l'article L.153-12 du code de l'urbanisme qui précise qu'un débat sur les orientations générales du PADD du futur PLUi a lieu au sein des conseils municipaux, ainsi qu'au sein du conseil communautaire au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi ;

Vu la présentation du projet de PADD à la DDTM lors d'une réunion le 10 décembre 2019

Considérant qu'il a été validé, lors de la présentation du projet de PADD à la Conférence des maires du 23 octobre 2019, que le projet de PADD soit présenté aux maires et aux conseillers municipaux et débattu par eux-mêmes, entre le 13 et le 19 décembre 2019, par quatre réunions regroupant les différentes communes de la manière suivante :

- Vendredi 13 décembre, à 20h00, à Saint-Pierre-du-Chemin, pour les communes de Saint-Pierre-du-Chemin, Cheffois et Menomblet.
- Mardi 17 décembre, à 20h00, à La Tardière, pour les communes de La Tardière, Breuil-Barret, La Chapelle-aux-Lys, La Châtaigneraie.
- Mercredi 18 décembre, à 20h00, à Thouarsais-Bouildroux, pour les communes de Thouarsais-Bouildroux, Bazoges-en-Pareds, Cezais, Mouilleron-Saint-Germain, Saint-Maurice-le-Girard, Saint-Sulpice-en-Pareds.
- Jeudi 19 décembre, à 20h15, à Saint-Maurice-des-Noues, pour les communes de Saint-Maurice-des-Noues, Antigny, Loge-Fougereuse, Marillet Saint-Hilaire-de-Voust ;

Considérant que les conseillers municipaux empêchés de se rendre à la réunion concernant leur commune pouvaient se rendre à une autre des quatre réunions et les débats intervenus ;

Vu les orientations générales du projet de PADD, présentées en annexe n°1 de la présente délibération et la relation des débats présentés en annexe n°2 ;

Considérant que ce débat ne vaut pas arrêt du projet de PADD mais sert de socle pour la suite des travaux du PLUi et l'élaboration des autres pièces du document notamment le règlement. ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du débat qui s'est tenu sur les orientations générales du PADD du PLUi ;
- de dire que la tenue de ce débat se formalise par la présente délibération.



Envoyé en préfecture le 30/01/2020

Reçu en préfecture le 30/01/2020

Affiché le **04 FEV. 2020**

ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

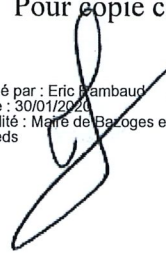
- Souhaite que les observations suivantes soient prises en compte :
  - Promouvoir et **instauré** le maillage bocager (plantations de nouvelles haies, valorisation des haies,...).
  - **Inciter** et encourager l'exploitation et la valorisation des ressources du territoire.
- Prends acte du débat qui s'est tenu sur les orientations générales du PADD du PLUi ;
- Dit que la tenue de ce débat se formalise par la présente délibération.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an que ci-dessus.

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme, Le Maire

Signé par : Eric Trambaud  
Date : 30/01/2020  
Qualité : Maire de Bazoges en  
Pareds







## Élaboration du PLUi/h Présentation du PADD

Décembre 2019 \_ pour débats dans les conseils municipaux



*Avec questions soulevées suite à la rencontre avec la DDTM85.*



atelier **urbanova**  
urbanisme & architecture

**Eric ENON**  
Paysagiste concepteur

**ASTYM**  
Économie d'Énergie - Territoires - Urbanisme

**Eau-Méga**  
Général et Equipement

**Cabinet Coudray**  
CONSEIL & CONTENTIEUX

**Géo Vendée**

## ◆ Scénario d'ensemble

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

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

Orientation B. **Révérer et valoriser la qualité du cadre de vie**

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

Orientation A. Être un territoire accueillant

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

Orientation C. Affirmer les centralités de la vie quotidienne

### Axe 3. Révérer les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur

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

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

## ◆ Axe 1. Reconnaître et consolider le socle naturel

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire

#### Objectifs :

1. **Révéler l'utilité du bocage** (différentes fonctions du bocage), **mais aussi la beauté de ce paysage**, car il est le support du « Bien vivre au Pays de la Châtaigneraie ».
2. **Protéger les espaces constitutifs de la trame verte et bleue** (haies, vallées alluviales, protection de sites spécifiques type le rocher de Cheffois, zones humides, pelouses calcaires...) pour maintenir les richesses écologiques existantes dans leur continuité, et ce à toutes les échelles.
3. **Reconfigurer le maillage bocager en préservant la fonctionnalité des haies** (protection contre le vent, réduction du ruissellement pluvial et de l'érosion des sols, intérêt écologique, source d'énergie renouvelable, intérêt paysager, ...)
4. **Regagner l'enjeu de la qualité des eaux et des sols**, en limitant l'imperméabilisation des sols, et par voie de conséquence le ruissellement et les pollutions qui en découlent. Cela implique notamment de limiter l'usage de revêtements imperméables, de prévoir la plantation de haies et de mettre en œuvre une gestion optimisée des eaux pluviales.

3

## ◆ Axe 1. Reconnaître et consolider le socle naturel

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire

#### Objectifs :

5. **Préserver les motifs paysagers caractéristiques d'un pays de bocage** comme autant de repère dans le paysage (haies, arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, ...) et **préserver la qualité des perceptions visuelles** dans les campagnes en veillant à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
6. Favoriser le **développement d'une « trame étoilée »** pour réduire la pollution lumineuse (réduction des nuisances visuelles, amélioration des continuités écologiques notamment pour les chiroptères, réduction de la consommation d'énergie, développement du tourisme « astronomie »).
7. **Proposer une urbanisation réfléchie et partagée**, dans l'optique de limiter la dégradation du bocage.

?

*Préciser comment est envisagée la répartition de l'urbanisation sur les communes, pour éviter cette dégradation du bocage ? Secteurs de développement prioritaires ? Pourquoi ?*

4



## ◆ Axe 1. Consolider le socle naturel bocager du territoire

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation B. Révéler et valoriser la qualité du cadre de vie

Objectifs :

1. **Développer les cheminements doux** dans les projets d'aménagement urbains mais aussi dans les campagnes en restructuration d'axes existants et en se superposant à la trame bocagère.
2. **Valoriser les transitions entre bourg et campagne** en améliorant la **qualité des entrées d'agglomérations** et via la **valorisation des franges urbaines** entre espaces bâtis et espaces agro-naturels (notamment les clôtures), qu'il s'agisse de zones d'habitat ou économiques. Ces dernières participant à l'image donnée à voir de l'intercommunalité
3. **Tirer profit des zones humides**, du bocage, des prairies ou encore des cheminements doux pour assurer un cadre de vie agréable et notamment en limitant les nuisances et conflits entre les différents usages.

?

« Tirer profit » : étudier une autre formulation (exemple : « s'appuyer sur »)

4. **Conserver des espaces de respiration végétalisés au cœur des bourgs**, comme autant de support à la promenade et à la convivialité, au maintien des continuités écologiques, comme outil de gestion du ruissellement de l'eau et de régulation de la température.

5

## ◆ Proposition d'un scénario d'ensemble

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

Orientation A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire

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

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

Orientation A. Être un territoire accueillant

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

Orientation C. Affirmer les centralités de la vie quotidienne

### Axe 3. Le Pays de La Châtaigneraie comme interface entre Nord et Sud, Est et Ouest

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

Orientation B. Valoriser les ressources du territoire

## ◆ Axe 2. Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
 Reçu en préfecture le 30/01/2020  
 Affiché le   
 ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation A. Être un territoire accueillant

#### Objectifs :

1. Favoriser la production d'une **offre de logements** adaptée à l'**ambition de développement démographique du territoire** (ambition d'un taux de croissance annuel moyen de 0,45%), pour atteindre environ 15 955 habitants à l'horizon 2030. Ce dynamisme démographique permettra notamment d'accompagner le développement économique du territoire, en cherchant à capter les actifs qui aujourd'hui n'y résident pas.

Récapitulatif objectifs logements :  
 Besoin identifié d'environ **560 logements** à produire sur la période 2020-2030 (voir scénario PLUi, page suivante)

2. **Pouvoir loger sur le territoire toute personne souhaitant s'y installer**, en répondant aux besoins diversifiés des populations, dans des conditions décentes et si possible dans ou à proximité des centralités.
3. **Soutenir les mixités générationnelles et sociales**, penser l'implantation des logements sociaux avec la proximité des services et commerces et de manière à faciliter les mobilités.

7

## ◆ Annexes extraits du rapport de présentation Scénario projet PLUi \_ démographie et besoin en logement

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
 Reçu en préfecture le 30/01/2020  
 Affiché le   
 ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

Programmation V1		A	B	C	D
		POPULATION DES MENAGES			
		2017	2035	TCAM 2017-2035	var. 2017-2035
1	SCOT SUD EST VENDEE	64 844	71 027	0,51%	6 183
2	CC du Pays de la Châtaigneraie	15 050	16 316	0,45%	1 267
3	dont pôles du PLC	6 379	7 104	0,60%	725
4	dont autres communes	8 671	9 212	0,34%	542

Extrait du DOO du SCoT Sud-Est Vendée

### 3. Objectifs relatifs à l'habitat

Secteur	Période 2017-2035	Objectif de production de logements (résidence principale) à l'horizon 2035	Objectifs de reconquête des logements vacants à l'horizon 2035	Logement à construire sur la période 2017-2035
SCOT SUD-EST VENDEE		4 605	450	4 525
CC du Pays de la Châtaigneraie		1 015	70	950
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain		465	50	420
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie		550	20	530

Extrait du DOO du SCoT Sud-Est Vendée

8



## ◆ Annexes extraits du rapport de présentation Scénario projet PLUi \_ démographie et besoin en logements


Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

SCENARIO 1		population			logements		
au fil de l'eau 1999-2015 (taux de croissance moyen 1999-2015 : 0,27%)	population en 2017 (dernier recensement INSEE 2018)	population évaluée à la date d'approbation du PLUi (2020)	population évaluée à l'échéance du projet de PLUi (2030)	apport de population sur 10 ans	nbre logts nécessaires pour la "croissance démographique" (ménages 2,18 personnes)	nbre logts nécessaires pour le "point mort"	total besoins logements
	15050	15172	15587	415	190	238	429
SCENARIO 2		population			logements		
suitant taux SCoT (taux de croissance moyen évalué sur la période 2020- 2035 : 0,45%)	population en 2017 (dernier recensement INSEE 2018)	population évaluée à la date d'approbation du PLUi (2020)	population évaluée à l'échéance du projet de PLUi (2030)	apport de population sur 10 ans	nbre logts nécessaires pour la "croissance démographique" (ménages 2,18 personnes)	nbre logts nécessaires pour le "point mort"	total besoins logements
	15050	15254	15955	701	321	238	560

Le scénario retenu est le numéro 2, reprenant le taux de croissance annuel moyen pour la population de 0,45%.  
Ce scénario reprend les objectifs du SCoT.

9

## ◆ Axe 2. Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation A. Être un territoire accueillant

Objectifs :

4. Afin de protéger les personnes et les biens, **conditionner l'urbanisation à la présence des risques naturels.**

?

*Préciser s'il y a des risques connus des élus, qui ne seraient pas forcément répertoriés dans les documents officiels (inondations, incendie, autres ...)? Le cas échéant, indiquer leur localisation.*

*Zone d'expansion des crues : sont-elles menacées ? Pourquoi ? Si oui, où ?*

5. **Assurer l'adéquation entre capacité des réseaux, préservation des ressources, et accueil de population, d'activités (par exemple : extension ou mise aux normes du réseau d'assainissement collectif, assurer l'alimentation en eau pour tous et en toutes saisons).**


?

*Qu'envisage la collectivité pour la mise aux normes du réseau d'assainissement ?  
Qu'en est-il de la défense incendie ?*

10



## ◆ Axe 2. Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation A. Être un territoire accueillant

Objectifs :

6. **Promouvoir et encourager la qualité architecturale et énergétique** tant dans les rénovations et réhabilitations de bâtiments anciens que dans les constructions nouvelles (favoriser le bio-climatisme).



?

*Quel type de formes urbaines est souhaitée pour répondre au double objectif de densité plus forte et de meilleure qualité de vie (combinaison de petites parcelles et cadre de vie agréable) ?*


*Quel avis sur le retour à des formes urbaines traditionnelles (constructions mitoyennes, à étage, à l'alignement, respectueuses des bonnes orientations pour un bon ensoleillement ...) ?*

*Quel avis sur le développement de l'architecture « contemporaine » (matériaux « nouveaux », volumes et formes nouvelles, création architecturale et originale ...) ?*

*Y'a-t-il une volonté de délimiter certains secteurs avec des règles sur l'aspect ou l'architecture des constructions qui soient spécifiques ? Le cas échéant, préciser quels secteurs seraient concernés ?*

11

## ◆ Axe 2. Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation B. Choisir les bourgs et villages comme leviers de développement

Objectifs :


1. **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**, bâtis ou non bâtis (résorption de la vacance, reconquête des friches, mobilisation des dents creuses), **un préalable à l'extension urbaine**. Ainsi, un **minimum de 29% des nouveaux logements** devront prendre place **au sein des enveloppes urbaines (compatibilité SCoT)**. Les éventuelles extensions d'urbanisation se localiseront en **continuité immédiate des enveloppes de ces bourgs et au regard des logiques environnementales et urbaines**.
2. Permettre sous conditions la densification de certains villages répondant à des critères urbains bien spécifiques et encadrer l'évolution des constructions dans les hameaux et écarts.
3. **Faire participer chaque commune à la dynamisation économique**, en créant un maillage adapté, proposant des zones d'activités dédiées (artisanat, industrie, ...) et une multifonctionnalité des bourgs pour les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.



12



## ◆ Axe 2. Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

### Orientation C. Affirmer les centralités de la vie quotidienne

Objectifs :

1. **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 en complément d'une limitation des grandes surfaces en périphérie des centralités.
2. **Affermir 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 la facilité d'accès aux services et équipements** pour le développement futur de l'habitat.
3. **Permettre le développement d'un maillage de desserte** performant à l'échelle intercommunale, mais également support de lien avec les territoires voisins et **faciliter les déplacements non-carbonés**, notamment par un maillage de voies douces, respectueux du cadre paysager et environnemental.

?

*Que propose la collectivité pour limiter les déplacements motorisés et polluants (covoiturage, transport solidaire, borne électrique, ...) et quelle localisation est envisagée (délaissés routiers, secteurs stratégiques) ?*

13

## ◆ Proposition d'un scénario d'ensemble

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

Orientation A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire

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

### Axe 2. Vivre le territoire au quotidien par une ruralité affirmée

Orientation A. Être un territoire accueillant

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

Orientation 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

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

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

14

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

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

Objectifs :

1. S'assurer de la compatibilité du PLUi/h avec les documents cadres d'échelle supérieure et en particulier, avec le SCoT Sud-Est Vendée.

?

*Pas nécessaire de garder cette formulation, car la compatibilité avec les documents supérieurs est obligatoire (la référence aux documents cadres sera faite dans la rédaction des actions)*

15

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

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

Objectifs :

2. Rayonner par le dynamisme économique, en s'inscrivant dans des **logiques structurantes** à grande échelle et suivant l'**armature** de valorisation des pôles structurants, définie par le **SCoT** Sud-Est Vendée, à savoir :

- Développement des **deux polarités économiques intermédiaires** de la Châtaigneraie et Mouilleron-Saint-Germain
- Développement des **deux polarités économiques secondaires** de Cheffois et Saint-Hilaire-de-Voust.
- Au niveau des **autres ZAE existantes** et réparties sur le territoire, le projet permettra leur maintien et leur éventuel développement, en réponse à des besoins économiques de proximité.

Le développement de ces zones d'activités ne pourra pas excéder **26,1 hectares en extension**, conformément aux objectifs affichés au niveau du SCoT Sud-Est Vendée. Pour cela, le PLUi/h se doit de **prioriser la mobilisation des surfaces encore disponibles dans les zones d'activités actuelles**.

?

*Quelle justification peut apporter la collectivité pour le choix de ces secteurs de développement ?*

*Comment la collectivité compte accompagner les entreprises dans leur « parcours » ?*

*Comment la collectivité compte travailler à l'optimisation des surfaces libres dans les zones existantes et reconverter les friches économiques ?*

16



## ◆ Annexes extraits du rapport de présentation Armature SCoT et objectifs économiques

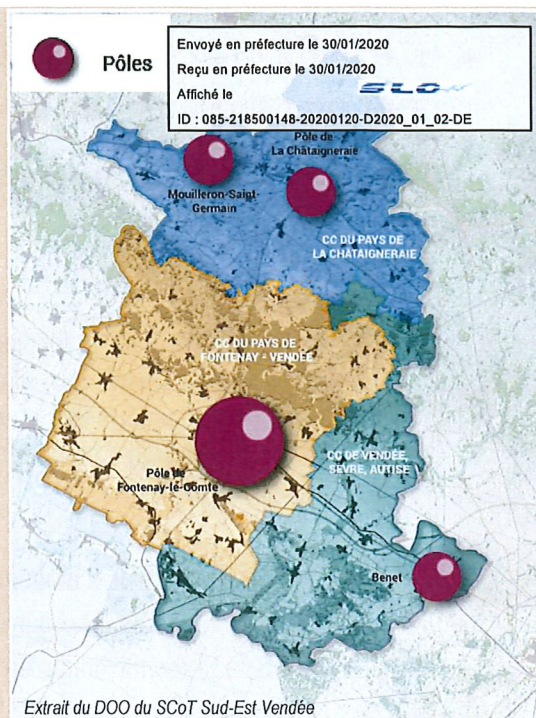
Le Pays de la Châtaigneraie est constitué de :

- Deux pôles structurants :
  - La Châtaigneraie / La Tardière / Antigny
  - Mouilleron-Saint-Germain
- Bassins de proximité :
  - Les autres communes

### Note SCoT novembre 2019 :

Les chiffres du SCOT (pour la communauté de Communes du pays de la Châtaigneraie) sont stabilisés en aménagement économique pour 2017-2035 de la manière suivante :

- 54,5 ha mobilisables au sein des zones existantes
- 47,1 ha extension (sur 18 ans plus vertueux que les 50 ha depuis 10 ans)



17

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

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le  
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

Objectifs :

3. Pérenniser l'offre en équipements publics structurants du Pays de La Châtaigneraie qui draine des usagers, au-delà de l'intercommunalité, en tenant compte de leurs éventuels besoins d'adaptation, d'extension ou même de nouvelle création.
4. Etendre le **tourisme vert** 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.

?

*Préciser quel type d'hébergements et de services sont envisagés (voir étude du Département sur le sujet : hébergement « haut de gamme », « insolite » ...) ?  
Quelle localisation éventuelle pressentie ?*

5. Permettre, sur le Pays de la Châtaigneraie, l'implantation d'équipements techniques nécessaires pour la desserte du territoire en services de téléphonie et d'internet, dans un souci de désenclavement numérique.

?

*Préciser pour quels usages et quelles nouvelles pratiques le développement numérique et téléphonique est essentiel (coworking, télétravail, télé médecine ...) ?*

18



## ◆ Axe 3. Révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

#### Objectifs :

1. Dans le but de préserver le foncier agricole et naturel et pour conforter les noyaux bâtis existant (pour rappel la surface consommée sur les dix dernières années (2008-2017) est de 132 hectares \_ données MAJIC), le projet de PLUi/h doit s'engager à être en-deçà de cette consommation passée, en ne dépassant pas **55,1 hectares en extension**, conformément aux objectifs fixés par le SCoT Sud-Est Vendée et suivant la répartition suivante :

- 26 hectares maximum en extension pour l'habitat
- 26,1 hectares maximum en extension pour l'économie
- 3 hectares maximum en extension pour les équipements publics

19

## ◆ Axe 3. Révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

#### Objectifs :

2. **Soutenir l'activité agricole**, en favorisant l'installation de nouveaux sièges et l'évolution de ceux existants dans le respect de la qualité paysagère et environnementale des sites.

?

*Quel souhait de la collectivité pour le développement de l'agriculture et activités induites (diversification, circuits courts, maraichage, méthanisation, ...) ? Y'a-t'il des projets connus en la matière ?*

3. Valoriser les **éléments urbains, paysagers et architecturaux** typiques du bocage, comme richesse patrimoniale, en complément des sites inscrits et classés. La préservation de ces éléments contribue à l'image du Pays de La Châtaigneraie et à son attractivité touristique comme résidentielle.

?

*La protection patrimoniale est peu présente dans le PADD.  
Quelle place souhaite donner la collectivité à la valorisation patrimoniale (patrimoine rural et traditionnel) ?*

*La collectivité souhaite-t'elle profiter du PLUiH pour lancer une démarche de révision des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques et pouvoir ainsi ne plus être soumise aux rayons « arbitraires » des 500m mais pouvoir travailler à des périmètres de protection adaptés au contexte et à la covisibilité des objets patrimoniaux ?*

20

## ◆ Axe 3. Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtelleraie pour un rayonnement sur l'extérieur

Envoyé en préfecture le 30/01/2020  
Reçu en préfecture le 30/01/2020  
Affiché le   
ID : 085-218500148-20200120-D2020\_01\_02-DE

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

Objectifs :

4. Promouvoir l'identité agricole du territoire et ses potentiels en habitat en permettant le changement de destination de certaines granges agricoles inutilisées et qui présentent un intérêt patrimonial spécifique
5. Accompagner le **développement des énergies renouvelables** et être acteur dans l'encadrement de leur implantation, afin de veiller à leur intégration paysagère.



*Pour être un territoire résilient face au changement climatique et en lien avec les réflexions menées dans le cadre du PCAET (plan climat air énergie) : Quelles filières d'énergie renouvelables pourraient être exploitées sur le territoire (bois, méthanisation, éolien, photovoltaïque ...) ? De quelle manière ?*

apparaissent aujourd'hui.

C'est tout un équilibre qui pourrait être ainsi modifié. C'est un enjeu stratégique agricole et d'aménagement du territoire.

#### Sur l'axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée

La rénovation du bâti existant est effectivement une réelle opportunité qui supposera d'encourager les changements de destination, pour respecter les objectifs de préservation des surfaces agricoles.

Les nombreux bâtiments agricoles à l'abandon pourraient aussi être démantelés pour retrouver des surfaces exploitables, avec le soutien des pouvoirs publics, via la possible mise en œuvre de fonds friche.

La densité attendue ne saurait en tous cas être comparable à celle de territoires vendéens plus urbanisés. Car malgré la défense au sein du Scot Est-Vendée d'une vision spécifique du maillage bocager, les chiffres des surfaces artificialisables sont finalement peu différents de territoires plus littoraux. En particulier sur les possibilités de construire dans les « villages », qui se définissent comme des groupements d'habitations (ou hameaux) extérieurs au bourg centre de la commune, et dans lesquels peuvent exister des surfaces de type « dents creuses ».

Le risque est de voir ces villages, s'ils ont moins de 15 ou 20 foyers, aller vers la désertion – voire la friche sur le non bâti, faute de pouvoir se densifier. En effet, de nombreux terrains nus sont imbriqués dans les villages. La possibilité de construire dans les villages permettrait donc notamment d'économiser du foncier agricole (lutte contre le gaspillage foncier) et d'éviter de conforter la centralité.

La tendance est déjà à la reprise des maisons vacantes au vu des contraintes réglementaires et financières supportées aujourd'hui par la construction neuve. Les constructions en hauteur (avec du R+2), même dans les bourgs, ne semblent pas très compatibles avec le vieillissement de la population. Et l'installation d'ascenseur correspond davantage à un mode de vie citadin.

Les élus ont souligné la défaillance des modes alternatifs de transport malgré la nécessité pour certaines populations de se déplacer vers les équipements publics (activités de loisirs pour les jeunes, écoles pluri-communales, etc...). Ce facteur motive souvent des familles à quitté le milieu rural pour la ville. Et ces motifs concernant les adolescents valent aussi pour les séniors.



La question de la mobilité se heurte effectivement à l'existence d'un bâti diffus, à une faible densité de population et aux revenus modérés des ménages sur le secteur.

**Sur l'axe 3 : révéler les qualités intrinsèques du Pays de La Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur**

Dans la logique du maillage économique a été évoqué le sort des petites zones d'activités économiques : au sujet de leur création ou de leur extension. Les élus ont souligné l'importance de les préserver pour ne pas supprimer la vitalité des communes. Cette logique, plus harmonieuse, semble pouvoir être compatible avec l'identification de pôles plus structurants émanant du SCOT. A ce titre, l'existence de deux pôles sur le territoire intercommunal (assortis d'obligations spécifiques) a été remarquée : Antigny - La Tardière - La Châtaigneraie d'une part, et Mouilleron-Saint-Germain d'autre part.

En tout état de cause, il serait effectivement souhaitable de créer des zones d'activités économiques moins consommatrices de surfaces non dévolues à la construction (zones non aedificandi, espaces verts...)

Cette particularité qui ne se retrouve pas sur les territoires de Fontenay-Vendée ou de Vendée Sèvre Autises (avec un pôle pour chacune) a traduit la volonté d'une répartition territoriale spécifique et harmonieuse pour le bocage.

En particulier, la ressource en eau a été évoquée au sein des débats avec la question de la rétention des eaux pluviales par des réserves aériennes ou enterrées.

L'habitat patrimonial est effectivement un atout touristique et culturel, mais sa protection doit être repensée et adaptée, par exemple par des périmètres de visibilité dérogeant au giron des 500 mètres.

Le développement des énergies éoliennes reste un enjeu identifié autour de projets à circonscrire, pour se limiter à des mâts de taille très modeste (moins impactant pour le paysage) et à une zone identifiée (au premier rang de laquelle figure la commune de Loge Fougerouse). Mais dans ce domaine, le premier progrès consisterait à travailler d'abord sur les économies d'énergies (optimisation climatique des constructions, ...) et à répondre aux besoins par des panels de solutions.