

## Livret 4 – Rapport de présentation



*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018, arrêtée le 16 mars 2023*

**DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE le 11 avril 2024**

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                                                           | <b>1</b> |
| <b>Titre I : NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUi-H .....</b>                                  | <b>2</b> |
| A. Présentation de la démarche du PLUi-H .....                                                                                  | 3        |
| 1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUi-H .....                                                               | 3        |
| B. La définition des grandes orientations du PADD et incidences des choix sur l'environnement .....                             | 6        |
| 1. L'explication des orientations du PADD .....                                                                                 | 6        |
| C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace .....      | 9        |
| 1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements .....                                             | 9        |
| 2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat .....                                                    | 14       |
| 3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements .....                                              | 26       |
| 4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie .....                                                   | 27       |
| 5. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités ..... | 37       |
| 6. Conclusion sur la consommation foncière d'ENAF totale du projet de PLUi-H .....                                              | 44       |
| 7. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUi-H avec les objectifs de consommation d'ENAF du SCoT .....           | 45       |
| 8. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement .....                               | 46       |
| 9. Tableau des superficies des zones PLUi-H.....                                                                                | 47       |
| 10. Justificatifs de la déclinaison réglementaire .....                                                                         | 49       |
| 11. Tableau de la structure de la partie réglementaire : « les outils du PLUi-H » .....                                         | 50       |
| 12. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H.....                                                           | 51       |
| 13. La structure du règlement écrit du PLUi-H.....                                                                              | 58       |
| a) Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit.....                                                         | 68       |
| b) Les dispositions spécifiques à chaque zone .....                                                                             | 70       |
| 14. Le règlement graphique du PLUi-H, zone par zone .....                                                                       | 70       |
| 15. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction réglementaire .....                                  | 78       |

# 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<br>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 Équipe 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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat

**RÉUNION PUBLIQUE**



**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** : traduit le projet politique en formulant les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années.
- RÈGLEMENTAIRE** : 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 du territoire ont décidé d'intégrer au PLUi-H un volet spécifiquement dédié à cette thématique. Il comprendra un programme d'actions concerté pour améliorer l'habitat et l'adapter aux besoins présents et futurs.

**316 km²**

**15 995 habitants**

**18 communes**

## Pourquoi élaborer un PLUi-H ?

- ÉLABORER UNE POLITIQUE FORTE DE L'HABITAT :**
  - Améliorer l'adaptation entre l'offre et la demande de logement.
  - Définir des objectifs concrets 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 ont pas d'un document d'urbanisme.**
- Remplacer les PLU et cartes communales en vigueur.**

## Les étapes du PLUi-H

| Rapport de présentation                                                                                        | Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)                                                                | Règlement et zonage                                                                                                                          | Document d'urbanisme et de programmation (DUP)                                        | Programme d'actions et d'actions d'habitat                                                                                   | Actes et outils urbains                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>                                                                                                       | <b>2</b>                                                                                                               | <b>3</b>                                                                                                                                     | <b>4</b>                                                                              | <b>5</b>                                                                                                                     | <b>6</b>                                                                                                  |
| Présente le diagnostic du territoire et sert de base aux choix politiques dans les autres parties du document. | Projet politique du 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 (urbaines, agricoles, naturelles et agricoles). | Définissent, précisent et décrivent les secteurs et les zones d'aménagement à enjeux. | Programme d'actions opérationnelles qui traduit des orientations et des objectifs de production de logements et de services. | Phase de concertation formelle des partenaires et de la population avant l'entrée en vigueur du document. |

## S'exprimer

- Une adresse unique : [plui@ccplc.fr](mailto: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</b> (source SITADEL 2018)                   |        |        | 174            |
| 1. Renouvellement                                                               |        |        | -16            |
| 2. Variations R.S.                                                              |        |        | 46             |
| 3. Variations L.V.                                                              |        |        | 48             |
| 4. Desserrement (= pop. RP2012/taux d'occ. 2017 - pop. RP2012/taux d'occ. 2012) |        |        | 143            |
| <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, 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 :

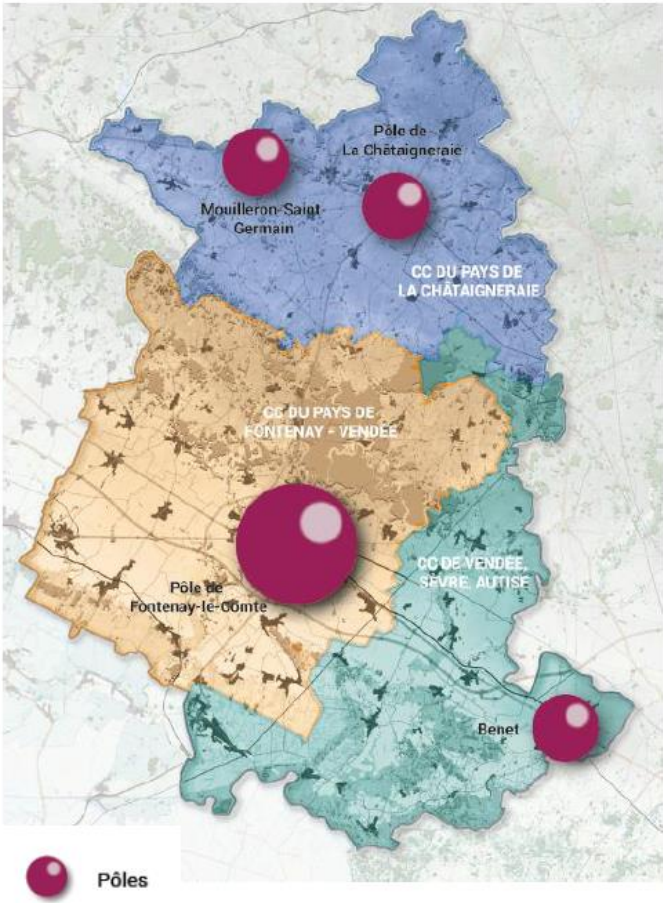
- **Un taux de croissance annuel moyen (TCAM)** tel que défini dans le SCoT pour la période 2021-2036, à savoir :
  - **TCAM de 0.60%** pour les communes pôles (Antigny, La Châtaigneraie, la commune déléguée de La Tardière-Terval, Mouilleron-Saint-Germain)
  - **TCAM de 0.34%** pour les autres communes

| Communes du Pays de la Châtaigneraie | TCAM SCoT | Population 2023<br>(en nbre d'habitants) | Population 2033<br>(en nbre d'habitants) | Gain population 2023-2033<br>(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                                                 |
| CEZAI                                | 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 |                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Population                                                       | 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                |
| Logements à produire                                             | Pour l'apport démographique par an               | 31,8                |
|                                                                  | Pour le point mort par an                        | 44,2                |
|                                                                  | TOTAL par an                                     | 76                  |
|                                                                  | TOTAL (10 ans)                                   | 760                 |
|                                                                  | 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   |
| TOTAL GLOBAL                                                                                                          | 318                                             | 442                                    | 760   |

## 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                          |
| MOUILLERON-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).

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) a d'ailleurs émis un avis favorable le 11 mai 2023 sur ce scénario de projection démographique et sur la programmation de logements, au vu des nouvelles dynamiques du territoire post-covid.

| Armature territoriale    | Objectifs PLUiH (10 ans)<br><i>Logements à produire sur les 10 ans du PLUiH</i> | Objectifs POA (6 ans)<br><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>                                                                |

Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi-H reprend celui établi dans le cadre du SCoT approuvé (21 avril 2021), avec lequel il doit être compatible. Ce scénario démographique est ambitieux mais correspond au souhait du Pays de la Châtaigneraie de rester un territoire accueillant et innovant, et reste cohérent au regard des capacités d'accueil et d'équipements du territoire. Cette volonté politique, renforcée par la nécessité d'un rattrapage démographique pour éviter la fracture territoriale (notamment suite aux suppressions d'emplois par SKF, Heuliez, etc.) a donc pour objectif de redynamiser le territoire, et de garder et conserver les jeunes ménages, tout en attirant de nouveaux, pour répondre aux besoins croissants en matière d'emploi des entreprises locales.

Les chiffres suivants attestent de cette dynamique positive :

- 126 demandes en Logements Locatifs Sociaux (LLS) en 2019 pour 180 au 01.05.2023 (+ 43 % en 4 ans),
- 90 lots libres restants à vendre dans les communes (hors réservation) sur les 118 initiaux évalués à la date d'arrêt du PLUiH.

## 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**. Cet objectif reste en-deçà de celui du SCoT (reconquête de 50 logements vacants), mais doit aussi s'analyser au regard de la diminution de la vacance observée récemment sur le territoire (passage de 406 logements privés vacants de plus de deux ans au 1er janvier 2020 à 355 au 1er janvier 2021, soit une baisse de 13 % - données LOVAC).

Néanmoins, a été pris en compte une des spécificités du territoire de la Communauté de communes, non mentionnée au SCoT, en matière de présence confortée d'anciens bâtis agricoles présentant une dimension patrimoniale, type grange à rénover.

#### 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**.

Suite à leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus ont défini **173 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 ;

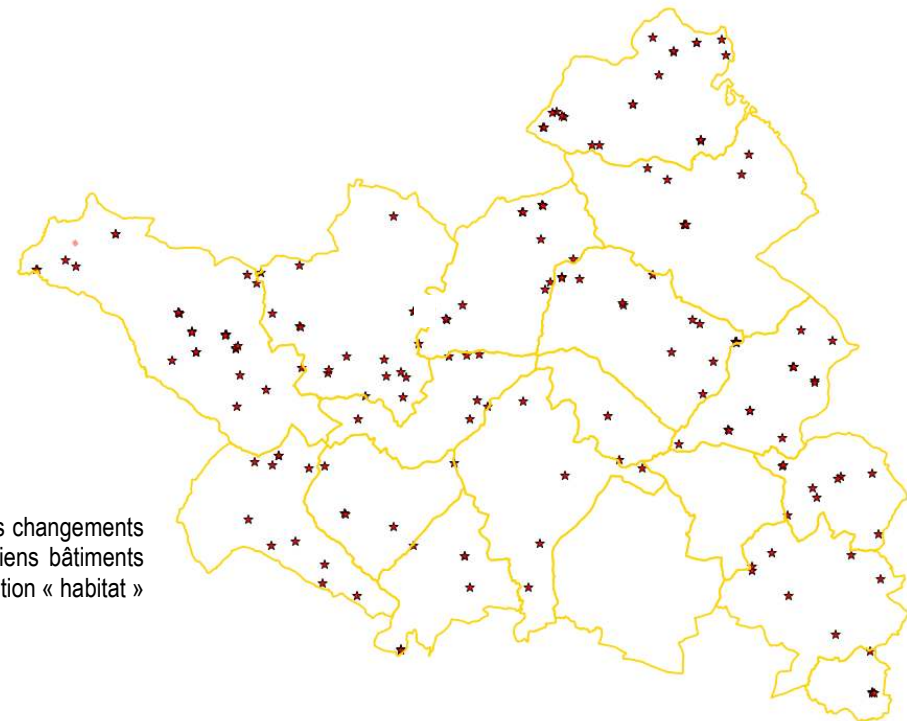
• que l'aspect extérieur d'origine (matériaux, volume, architecture) soit conservé ou restitué en suivant les règles de protection concernant les immeubles remarquables, au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme énoncées dans les dispositions générales ;

• 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 »

Cartographie de repérage des possibles changements de destination



| 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 173 changements de destination repérés, seuls **14% environ** seraient retenus comme objectif de reconversion pour la période 2024-2034

Ainsi, les objectifs de la vacance (22) et des changements de destination (25) portent à 47 l'objectif général de reconquête de bâtis non utilisés en logement actif. De ce fait, la compatibilité avec le SCoT est assurée en termes d'objectifs en logements à mobiliser ne consommant pas de foncier.

## 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 **comprenant 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)<br>(si OUI = éliminatoire) | Présence d'un bâtiment à usage agricole en activité risquant d'impacter la constructibilité du village<br>(si OUI = éliminatoire) | Présence d'une sensibilité environnementale d'importance<br>(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 m² | Présence de l'assainissement collectif | Distance au bourg le plus proche | Nombre potentiel de nouveaux logements possibles |
| Antigny                 | L'Egluière               | 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<br>mais n'impacte pas les zones en dents creuses du village                                                                   | NON<br><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<br><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<br>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

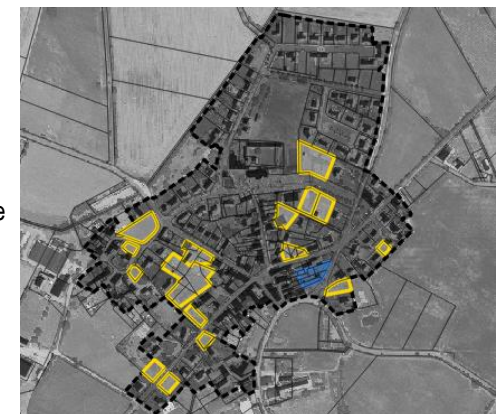
#### **Raisons liées à des risques**

- 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

#### 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



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

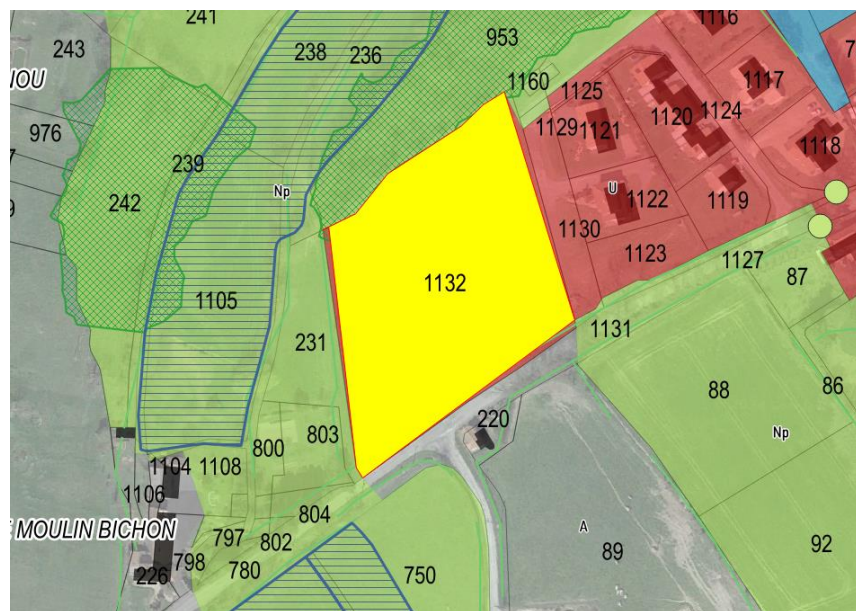
Le bilan global des dents creuses mobilisables et des lots libres, en termes de surface et de consommation d'ENAF (Espaces Agricoles Naturels et forestiers) est le suivant :

| COMMUNES                             | Surface des lots libres (m <sup>2</sup> ) | Conso ENAF des lots libres (m <sup>2</sup> ) | Surface des dents creuses mobilisables (m <sup>2</sup> ) | Conso ENAF des dents creuses mobilisables (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Communes pôles</b>                |                                           |                                              |                                                          |                                                             |
| ANTIGNY                              | 8873                                      | 0                                            | 36711                                                    | 23760                                                       |
| LA CHATAIGNERAIE                     | 0                                         | 0                                            | 67385                                                    | 23512                                                       |
| LA TARDIERE                          | 0                                         | 0                                            | 15257                                                    | 0                                                           |
| MOUILLERON-SAINT-GERMAIN             | 10471                                     | 0                                            | 30857                                                    | 0                                                           |
| <b>Autres communes</b>               |                                           |                                              |                                                          |                                                             |
| BAZOGES-EN-PAREDS                    | 4110                                      | 0                                            | 34839                                                    | 0                                                           |
| BREUIL-BARRET                        | 11119                                     | 0                                            | 12836                                                    | 0                                                           |
| CEZAIS                               | 0                                         | 0                                            | 4503                                                     | 0                                                           |
| CHEFFOIS                             | 27248                                     | 0                                            | 12653                                                    | 0                                                           |
| LA CHAPELLE-AUX-LYS                  | 9506                                      | 9506                                         | 2321                                                     | 0                                                           |
| LOGE-FOUGEREUSE                      | 0                                         | 0                                            | 8719                                                     | 0                                                           |
| MARILLET                             | 0                                         | 0                                            | 796                                                      | 0                                                           |
| MENOMBLET                            | 3638                                      | 0                                            | 13512                                                    | 0                                                           |
| SAINT-HILAIRE-DE-VOUST               | 14162                                     | 14162                                        | 15830                                                    | 0                                                           |
| SAINT-MAURICE-DES-NOUES              | 0                                         | 0                                            | 17095                                                    | 0                                                           |
| SAINT-MAURICE-LE-GIRARD              | 19287                                     | 0                                            | 12487                                                    | 0                                                           |
| SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN               | 7259                                      | 0                                            | 34060                                                    | 0                                                           |
| SAINT-SULPICE-EN-PAREDS              | 0                                         | 0                                            | 14285                                                    | 0                                                           |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX                | 4198                                      | 0                                            | 3244                                                     | 0                                                           |
| <b>Total général (m<sup>2</sup>)</b> | <b>119871</b>                             | <b>23668</b>                                 | <b>337390</b>                                            | <b>47272</b>                                                |
| <b>Total général (ha)</b>            | <b>11,99</b>                              | <b>2,37</b>                                  | <b>33,74</b>                                             | <b>4,73</b>                                                 |

**A noter** : Les surfaces des gisements mobilisables ont été reportées dans le tableau dans leur totalité, **sans application d'un coefficient de rétention ou de dureté foncière**. Sur cette surface totale de 33ha de dents creuses mobilisables, nous retiendrons la consommation d'ENAF effective de **4.73 ha**.

Concernant les lots libres (bilan actualisé à l'été 2023), leur surface représente environ 12 ha, mais cela représente 2.37 hectares de consommation d'ENAF. En effet, la consommation d'ENAF des lots libres a été évaluée en tenant compte des surfaces non viabilisées en date du 31 août 2021 (date de référence pour le calcul de la consommation d'ENAF). Cela concerne les permis d'aménager de deux communes : La Chapelle-aux-Lys et Saint-Hilaire de-Voust.

Zoom sur TERVAL, commune déléguée de la Chapelle-aux-Lys



Zoom sur Saint-Hilaire-de-Voust

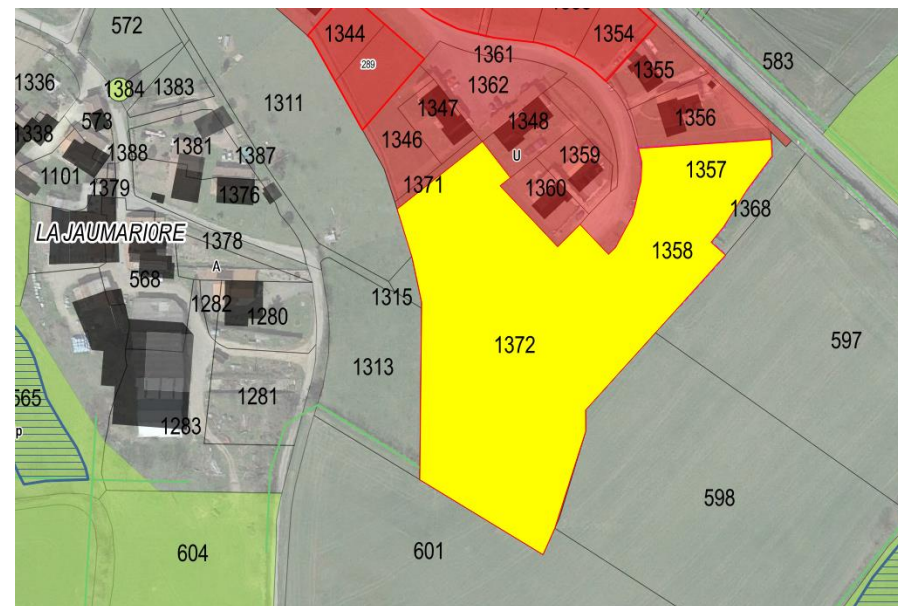


Tableau de synthèse des objectifs de construction de logements **au sein des enveloppes urbaines** pour le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie

| Communes                 | Poids des pôles suivant scénario retenu | Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034 | Surface Totale mobilisable en densification pour l'habitat (en ha) | dont surface consommant des ENAF en densification pour l'habitat (en ha) | dont surface ne consommant pas d'ENAF en densification pour l'habitat (en ha) | Nbre de logements dans les DC revu pour | Nombre de logements en sortie de vacance / Changement de destination | Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines | Part des logements en densification |
|--------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Communes pôles           | <b>49%</b>                              | 373                                                     | 15,03                                                              | 4,73                                                                     |                                                                               | 199                                     | 34                                                                   | 233                                                       | <b>62%</b>                          |
| ANTIGNY                  |                                         | 50                                                      | 3,67                                                               | 2,38                                                                     | 1,29                                                                          | 54                                      | 5                                                                    | 58                                                        |                                     |
| LA CHATAIGNERAIE         |                                         | 169                                                     | 6,74                                                               | 2,35                                                                     | 4,39                                                                          | 90                                      | 15                                                                   | 106                                                       |                                     |
| LA TARDIERE              |                                         | 62                                                      | 1,53                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 18                                      | 6                                                                    | 24                                                        |                                     |
| MOUILLERON-SAINT-GERMAIN |                                         | 92                                                      | 3,09                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 37                                      | 8                                                                    | 45                                                        |                                     |
| Autres communes          | <b>51%</b>                              | 387                                                     | 18,71                                                              | 0,00                                                                     |                                                                               | 187                                     | 13                                                                   | 197                                                       | <b>51%</b>                          |
| BAZOGES-EN-PAREDS        |                                         | 52                                                      | 3,48                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 35                                      | 2                                                                    | 37                                                        |                                     |
| BREUIL-BARRET            |                                         | 27                                                      | 1,28                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 11                                      | 1                                                                    | 12                                                        |                                     |
| CEZAIS                   |                                         | 12                                                      | 0,45                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 10                                      | 0                                                                    | 10                                                        |                                     |
| CHEFFOIS                 |                                         | 52                                                      | 1,27                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 13                                      | 2                                                                    | 14                                                        |                                     |
| LA CHAPELLE-AUX-LYS      |                                         | 14                                                      | 0,23                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 3                                       | 1                                                                    | 4                                                         |                                     |
| LOGE-FOUGEREUSE          |                                         | 18                                                      | 0,87                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 11                                      | 1                                                                    | 12                                                        |                                     |
| MARILLET                 |                                         | 4                                                       | 0,08                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 1                                       | 0                                                                    | 1                                                         |                                     |
| MENOMBLET                |                                         | 27                                                      | 1,35                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 11                                      | 1                                                                    | 12                                                        |                                     |
| SAINT-HILAIRE-DE-VOUST   |                                         | 26                                                      | 1,58                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 16                                      | 1                                                                    | 17                                                        |                                     |
| SAINT-MAURICE-DES-NOUES  |                                         | 27                                                      | 1,71                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 17                                      | 1                                                                    | 18                                                        |                                     |
| SAINT-MAURICE-LE-GIRARD  |                                         | 23                                                      | 1,25                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 9                                       | 1                                                                    | 10                                                        |                                     |
| SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN   |                                         | 56                                                      | 3,41                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 29                                      | 2                                                                    | 31                                                        |                                     |
| SAINT-SULPICE-EN-PAREDS  |                                         | 17                                                      | 1,43                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 12                                      | 1                                                                    | 13                                                        |                                     |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX    |                                         | 30                                                      | 0,32                                                               | 0,00                                                                     |                                                                               | 6                                       | 1                                                                    | 7                                                         |                                     |
| <b>Total général</b>     | <b>100%</b>                             | <b>760</b>                                              | <b>33,74</b>                                                       | <b>4,73</b>                                                              |                                                                               | <b>386</b>                              | <b>47</b>                                                            | <b>430</b>                                                | <b>57%</b>                          |

**A noter** : Les surfaces des gisements mobilisables ont été reportées dans le tableau dans leur totalité, **sans application d'un coefficient de rétention ou de dureté foncière**. Le potentiel de logements en dents creuses a été évalué au niveau de chaque commune, sans appliquer de coefficient de dureté foncière, et en tenant compte des formes urbaines et densités existantes au sein de ces enveloppes. La densité retenue est souvent moindre que pour les zones en extension, car ces dents creuses peuvent souvent être plus difficiles à aménager, pour des raisons de topographie, d'accessibilité ou de desserte difficile, de préservation d'espaces de respiration en cœur de bourg, etc., mais aussi pour des raisons de mobilisation complexe du foncier (propriétaire non-vendeur, etc.). **En revanche, pour certaines dents creuses de surface importante (de plus d'un hectare), comptabilisée dans la consommation ENAF du projet, la densité appliquée est plus importante que pour les autres dents creuses de superficie plus réduite.** Ainsi, sur 3 secteurs de dents creuses a été appliquée une densité de 16 logements/hectare (au lieu des 12 logements/ha initiaux), afin de contribuer à une densification plus importante des enveloppes urbaines, dans l'objectif de réduire d'autant les surfaces en extension. Les 3 dents creuses concernées sont les suivantes :

#### Pour la commune de La Châtaigneraie :



Dent creuse de 2.3ha (surface comptabilisée dans la consommation d'ENAF du projet) et avec un objectif de production de 38 logements

#### Pour la commune d'Antigny :



Dent creuse n°1 de 1.29 ha (surface comptabilisée dans la consommation d'ENAF du projet) et avec un objectif de production de 21 logements

Dent creuse n°2 de 1 ha (surface comptabilisée dans la consommation d'ENAF du projet) et avec un objectif de production de 17 logements

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 **57 % 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<br>Secteur                                        | Développement résidentiel                                   |                                                     |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | Part des logements à réaliser dans les enveloppes (minimum) | Densité moyenne des logements en extension (log/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

**Les lots libres restant à la date d'approbation du PLUiH**

Le projet de PLUiH prend également en compte les lots restants libres au sein des opérations d'aménagement faisant l'objet d'un permis d'aménager accepté. Une actualisation du bilan de ces lots restant libres a été effectué à l'été 2023. Le nombre de logements possibles au sein de ces lots libres a été compatibilisé pour chaque commune. Concernant la consommation d'ENAF de ces lots libres, cela représente 2.37 hectares, calculés à partir des surfaces non viabilisées en date du 31 août 2021, comme expliqué précédemment.

| Communes                 | Surface Totale des lots libres pour l'habitat (en ha) | Conso ENAF des lots libres (m <sup>2</sup> ) | Nombre de logements prévus dans les lots libres (bilan été 2023) |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Communes pôles :</b>  | <b>1,93</b>                                           |                                              | <b>21</b>                                                        |
| ANTIGNY                  | 0,89                                                  | 0                                            | 3                                                                |
| LA CHATAIGNERAIE         | 0,00                                                  | 0                                            | 6                                                                |
| LA TARDIERE              | 0,00                                                  | 0                                            | 6                                                                |
| MOUILLERON-SAINT-GERMAIN | 1,05                                                  | 0                                            | 6                                                                |
| <b>Autres communes :</b> | <b>10,05</b>                                          |                                              | <b>71</b>                                                        |
| BAZOGES-EN-PAREDS        | 0,41                                                  | 0                                            | 2                                                                |
| BREUIL-BARRET            | 1,11                                                  | 0                                            | 6                                                                |
| CEZAIS                   | 0,00                                                  | 0                                            | 0                                                                |
| CHEFFOIS                 | 2,72                                                  | 0                                            | 13                                                               |
| LA CHAPELLE-AUX-LYS      | 0,95                                                  | 0,95                                         | 8                                                                |
| LOGE-FOUGEREUSE          | 0,00                                                  | 0                                            | 4                                                                |
| MARILLET                 | 0,00                                                  | 0                                            | 0                                                                |
| MENOMBLET                | 0,36                                                  | 0                                            | 4                                                                |
| SAINT-HILAIRE-DE-VOUST   | 1,42                                                  | 1,42                                         | 16                                                               |
| SAINT-MAURICE-DES-NOUES  | 0,00                                                  | 0                                            | 2                                                                |
| SAINT-MAURICE-LE-GIRARD  | 1,93                                                  | 0                                            | 5                                                                |
| SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN   | 0,73                                                  | 0                                            | 11                                                               |
| SAINT-SULPICE-EN-PAREDS  | 0,00                                                  | 0                                            | 0                                                                |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX    | 0,42                                                  | 0                                            | 0                                                                |
| <b>Total général</b>     | <b>11,99</b>                                          | <b>2,37</b>                                  | <b>92</b>                                                        |

***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 522 logements évalués (430 au sein des enveloppes urbaines + 92 au sein des lots libres) sur l'objectif total de 760 nouveaux logements sur la durée du PLUiH, il reste donc à trouver des superficies constructibles pour **238 autres logements**.

Ainsi, le projet de PLUi-H prévoit environ **15 hectares en extension des enveloppes urbaines des bourgs**, en appliquant des objectifs de densité un peu supérieurs à ceux affichés dans le SCoT à savoir une densité moyenne de **16 logements/ha en extension**.

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 d'ENAF** pour l'habitat pour le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie

| Communes                  | Nombre de logements à produire sur la période 2024-2034 | DENSIFICATION                                                      |                                                                          |                               |                                            |                                                           | LOTS LIBRES                     |                                                                  | EXTENSION                                                           |                                                                       |                                    |
|---------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                           |                                                         | Surface Totale mobilisable en densification pour l'habitat (en ha) | dont surface consommant des ENAF en densification pour l'habitat (en ha) | Nbre de logements dans les DC | Nombre de logements en sortie de vacance / | Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines | Conso ENAF des lots libres (m²) | Nombre de logements prévus dans les lots libres (bilan été 2023) | Reliquat de logements à prévoir en extension de l'enveloppe urbaine | Surface prévue en extension <b>pour reliquat de logements</b> (en ha) | Densité en extension (en logts/ha) |
| Communes pôles :          | 373                                                     | 15,03                                                              | 4,73                                                                     | 199                           | 34                                         | 233                                                       | 0                               | 23                                                               | 117                                                                 | 6,6                                                                   | 18                                 |
| ANTIGNY                   | 50                                                      | 3,67                                                               | 2,38                                                                     | 54                            | 5                                          | 58                                                        | 0                               | 5                                                                |                                                                     |                                                                       |                                    |
| LA CHATAIGNERAIE          | 169                                                     | 6,74                                                               | 2,35                                                                     | 90                            | 15                                         | 106                                                       | 0                               | 6                                                                | 58                                                                  | 2,6                                                                   |                                    |
| LA TARDIERE               | 62                                                      | 1,53                                                               | 0,00                                                                     | 18                            | 6                                          | 24                                                        | 0                               | 6                                                                | 32                                                                  | 1,5                                                                   |                                    |
| MOUILLERON-SAINT-GERMAIN  | 92                                                      | 3,09                                                               | 0,00                                                                     | 37                            | 8                                          | 45                                                        | 0                               | 6                                                                | 41                                                                  | 2,6                                                                   |                                    |
| Autres communes :         | 387                                                     | 18,71                                                              | 0,00                                                                     | 187                           | 13                                         | 197                                                       | 2,37                            | 66                                                               | 124                                                                 | 8,3                                                                   | 15                                 |
| BAZOGES-EN-PAREDS         | 52                                                      | 3,48                                                               | 0,00                                                                     | 35                            | 2                                          | 37                                                        | 0                               | 2                                                                | 13                                                                  | 0,9                                                                   |                                    |
| BREUIL-BARRET             | 27                                                      | 1,28                                                               | 0,00                                                                     | 11                            | 1                                          | 12                                                        | 0                               | 6                                                                | 9                                                                   | 0,5                                                                   |                                    |
| CEZAIS                    | 12                                                      | 0,45                                                               | 0,00                                                                     | 10                            | 0                                          | 10                                                        | 0                               | 0                                                                | 2                                                                   | 0,2                                                                   |                                    |
| CHEFFOIS                  | 52                                                      | 1,27                                                               | 0,00                                                                     | 13                            | 2                                          | 14                                                        | 0                               | 11                                                               | 27                                                                  | 1,6                                                                   |                                    |
| LA CHAPELLE-AUX-LYS       | 14                                                      | 0,23                                                               | 0,00                                                                     | 3                             | 1                                          | 4                                                         | 0,95                            | 8                                                                | 2                                                                   | 0,1                                                                   |                                    |
| LOGE-FOUGEREUSE           | 18                                                      | 0,87                                                               | 0,00                                                                     | 11                            | 1                                          | 12                                                        | 0                               | 4                                                                | 2                                                                   | 0,1                                                                   |                                    |
| MARILLET                  | 4                                                       | 0,08                                                               | 0,00                                                                     | 1                             | 0                                          | 1                                                         | 0                               | 0                                                                | 3                                                                   | 0,2                                                                   |                                    |
| MENOMBLET                 | 27                                                      | 1,35                                                               | 0,00                                                                     | 11                            | 1                                          | 12                                                        | 0                               | 4                                                                | 11                                                                  | 0,8                                                                   |                                    |
| SAINT-HILAIRE-DE-YOUST    | 26                                                      | 1,58                                                               | 0,00                                                                     | 16                            | 1                                          | 17                                                        | 1,42                            | 13                                                               |                                                                     |                                                                       |                                    |
| SAINT-MAURICE-DES-MOULLES | 27                                                      | 1,71                                                               | 0,00                                                                     | 17                            | 1                                          | 18                                                        | 0                               | 2                                                                | 7                                                                   | 0,5                                                                   |                                    |
| SAINT-MAURICE-LE-GIRARD   | 23                                                      | 1,25                                                               | 0,00                                                                     | 9                             | 1                                          | 10                                                        | 0                               | 5                                                                | 9                                                                   | 0,6                                                                   |                                    |
| SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN    | 56                                                      | 3,41                                                               | 0,00                                                                     | 29                            | 2                                          | 31                                                        | 0                               | 11                                                               | 15                                                                  | 1,0                                                                   |                                    |
| SAINT-SULPICE-EN-PAREDS   | 17                                                      | 1,43                                                               | 0,00                                                                     | 12                            | 1                                          | 13                                                        | 0                               | 0                                                                | 5                                                                   | 0,3                                                                   |                                    |
| THOUARSAIS-BOUILDROUX     | 30                                                      | 0,32                                                               | 0,00                                                                     | 6                             | 1                                          | 7                                                         | 0                               | 0                                                                | 23                                                                  | 1,4                                                                   |                                    |
| <b>Total général</b>      | <b>760</b>                                              | <b>33,74</b>                                                       | <b>4,73</b>                                                              | <b>386</b>                    | <b>47</b>                                  | <b>430</b>                                                | <b>2,37</b>                     | <b>89</b>                                                        | <b>241</b>                                                          | <b>15,0</b>                                                           | <b>16</b>                          |

### Le bilan de la consommation des ENAF 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 d'ENAF de **22 hectares**, répartie comme suit :

- **15 hectares** de zones AU à vocation d'habitat, en extension des enveloppes urbaines
- **2.37 hectares** de lots libres
- **4.73 hectares** de dents creuses de grande superficie au sein des enveloppes urbaines

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

| DENSIFICATION                                                      |                                                                          |                                                           | LOTS LIBRES                                  |                                                                  | EXTENSION                                                           |                                                  |                                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| Surface Totale mobilisable en densification pour l'habitat (en ha) | dont surface consommant des ENAF en densification pour l'habitat (en ha) | Nombre total de logements au sein des enveloppes urbaines | Conso ENAF des lots libres (m <sup>2</sup> ) | Nombre de logements prévus dans les lots libres (bilan été 2023) | Reliquat de logements à prévoir en extension de l'enveloppe urbaine | Conso ENAF - Surface prévue en extension (en ha) | Densité en extension (en logts/ha) |
| <b>33,74</b>                                                       | <b>4,73</b>                                                              | <b>430</b>                                                | <b>2,37</b>                                  | <b>89</b>                                                        | <b>241</b>                                                          | <b>15,0</b>                                      | <b>16</b>                          |

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

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

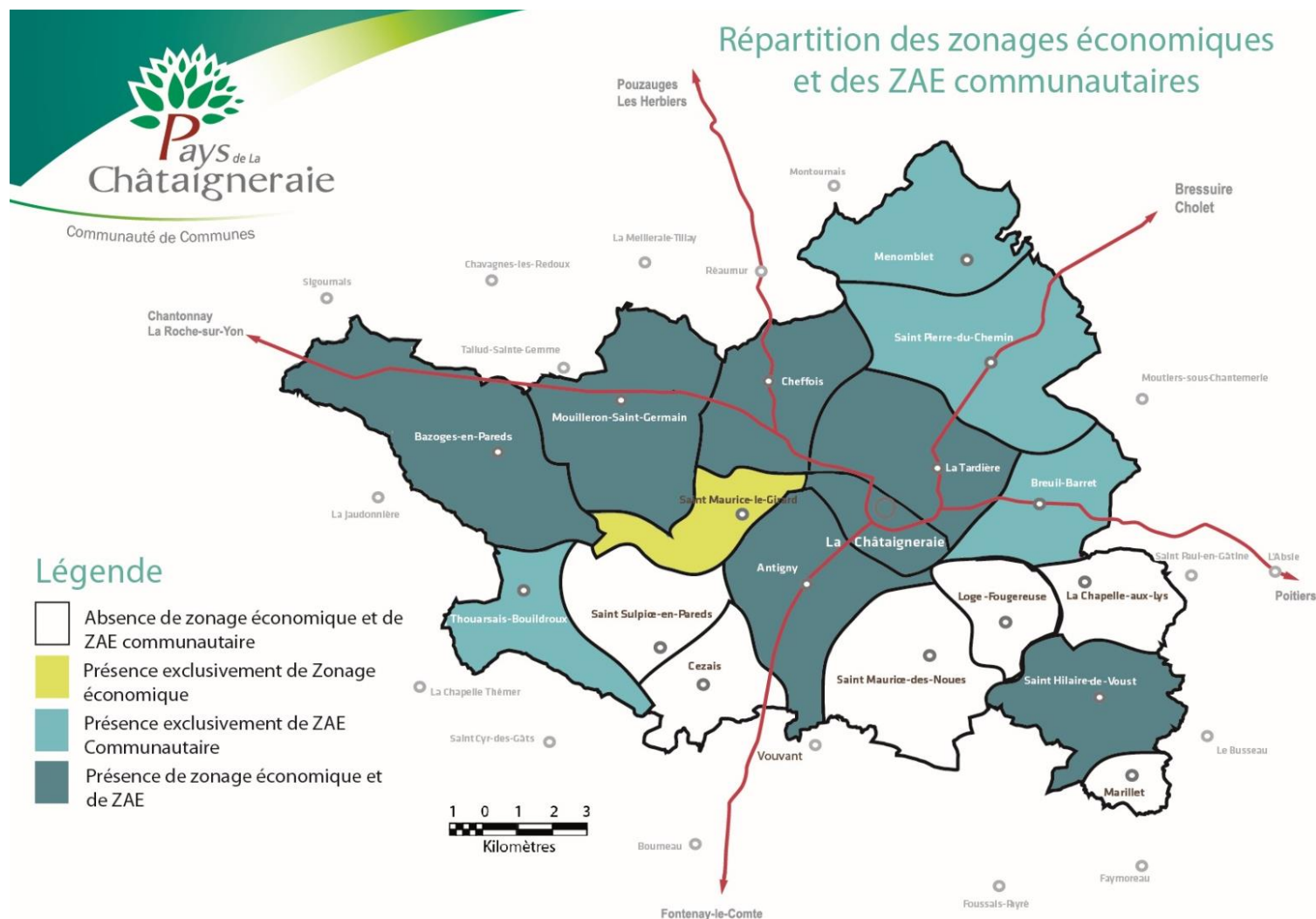
Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel (qui semble suffisant pour l'ambition démographique projetée) et de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension 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<br>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><br><b>Dont 13,5 de friche</b>                        | <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><br><b>Dont 0,3 de friche</b>                          | <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<br>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 | Surfaces mobilisables 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.

Mais ces surfaces mobilisables sont en grande partie comprises dans des zones qui étaient déjà **viabilisées au 31 août 2021** (date de référence pour le calcul de la consommation d'ENAF). Ainsi, cela se traduit, en termes de consommation d'ENAF de la manière suivante :

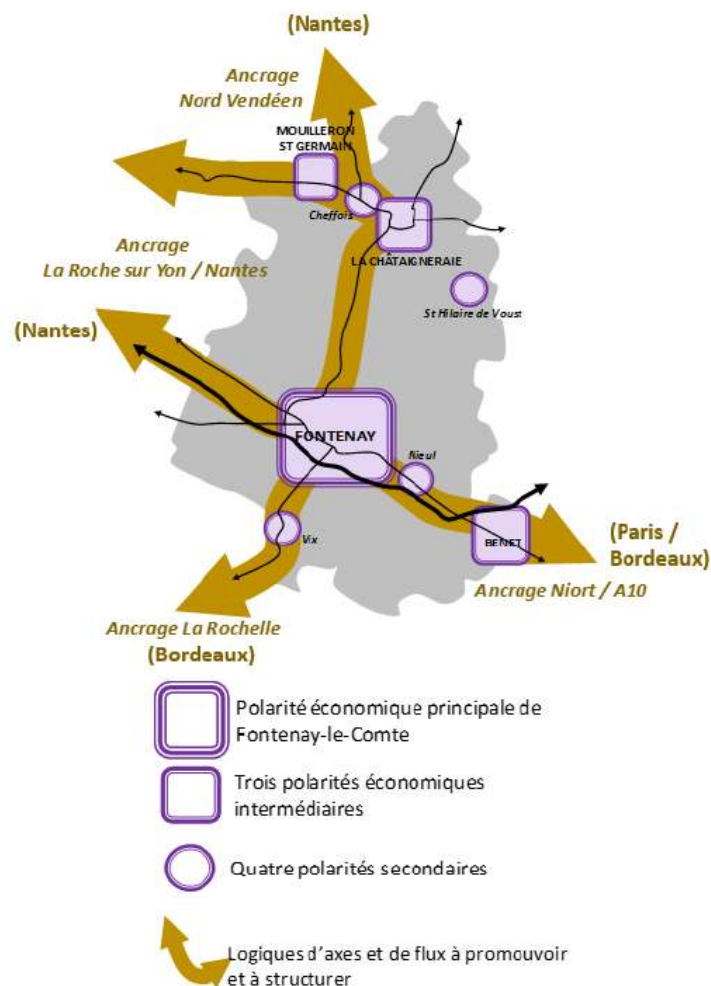
| Communes                  | Consommation des ENAF correspondant aux surfaces mobilisables au sein des enveloppes économiques existantes _ <b>zones UE</b> (m²) |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antigny                   | 38028                                                                                                                              |
| Bazoges-en-Pareds         | 11747                                                                                                                              |
| La Châtaigneraie          | 28824                                                                                                                              |
| Cheffois                  | 95056                                                                                                                              |
| Menomblet                 | 5470                                                                                                                               |
| Saint-Hilaire-de-Voust    | 19869                                                                                                                              |
| Saint-Pierre-du-Chemin    | 2972                                                                                                                               |
| <b>Total général (m²)</b> | <b>201966</b>                                                                                                                      |
| <b>Total général (ha)</b> | <b>20,2</b>                                                                                                                        |

Ainsi, sur les 36.8 hectares repérés en surface mobilisables au sein des zones existantes, 20.2 hectares sont comptabilisés en consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

## 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 Moulleron-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 **Moulleron-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 attachée 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). Cette orientation stratégique s'inscrit dans la droite ligne du PADD qui mentionne :
  - « Les autres communes participent à l'attractivité globale du territoire » ;
  - « Faire participer chaque commune à la dynamisation économique » ;
  - « Au niveau des autres ZAE existantes et réparties sur le territoire, le projet permettra leur maintien et leur éventuel développement ».

Les élus de la Communauté de communes ont également souhaité souligner qu'à l'heure des difficultés éprouvées par ses administrés en matière de mobilité, disposer d'un maillage territorial d'entreprises est un atout pour ces derniers. En outre, ce maillage évite dans le même temps aux entreprises et à ces administrés d'engager des déplacements sur de plus grande distances, et contribue par conséquent à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

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 |
|-------------------------|---------------------------------|----------|---------------------------------------------|----------|--------------------|----------|----------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|----------|----------------|
| Cezais                  | 7                               | 2        | Fort                                        | 3        | 308                | 2        | Non                                                      | 0        | Oui (2)                                        | 2        | 9              |
| La Chapelle-aux-Lys     | 10                              | 3        | Faible                                      | 1        | 263                | 1        | Non                                                      | 0        | Oui (2)                                        | 2        | 7              |
| Loge-Fougereuse         | 8                               | 3        | Moyen                                       | 2        | 404                | 2        | Non                                                      | 0        | Oui (4)                                        | 1        | 8              |
| Marillet                | 1                               | 1        | Moyen                                       | 2        | 124                | 1        | Non                                                      | 0        | Oui (1)                                        | 3        | 7              |
| Saint Maurice-des-Noues | 8                               | 3        | Faible                                      | 1        | 650                | 3        | Non                                                      | 0        | Oui (2)                                        | 2        | 9              |
| Saint Maurice-le-Girard | 6                               | 2        | Moyen                                       | 2        | 617                | 3        | Oui                                                      | 1        | Oui (5)                                        | 1        | 9              |
| Saint Sulpice-en-Pareds | 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. Sur St Maurice-des-Noues, ce besoin correspond à l'implantation d'une activité artisanale connue et avec un projet abouti, qui s'est traduit par la mise en place d'un STECAL NE, justifié au regard de sa localisation et de son implantation sur la commune, et en concertation avec les services de la DDTM et de la Chambre d'Agriculture. En revanche, sur Cezais et St Maurice-le-Girard, deux petites zones AUE ont été délimitées, respectivement de 2616 m<sup>2</sup> et de 5706m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, un **besoin en extension de 15 ha environ** a été déterminé (besoin estimé qui est en-deçà de l'objectif du SCoT). L'accueil du tissu économique est une des orientations stratégiques prioritaires de la CdC du Pays de la Châtaigneraie, notamment par l'attractivité que ce domaine génère, en matière de vitalité locale par les emplois créés et les impacts associés (écoles, culture, sport, santé, vie associative, fiscalité ...), mais aussi en matière d'image renvoyée par le territoire (dynamisme, qualité de vie ...).

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 :

| Scénario 2 (retenu)                                                                              | Consommation d'ENAF des espaces économiques mobilisables au sein des zones existantes (en ha) | Consommation d'ENAF en extension des zones existantes - surface en extension à vocation économique - zones AUE - (en ha) | Consommation d'ENAF totale des surfaces économiques (en ha) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>CdC du Pays de la Châtaigneraie</b>                                                           | <b>20.2</b>                                                                                   | <b>15</b>                                                                                                                | <b>35.2</b>                                                 |
| <b>Pôles principaux</b><br>(La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron-Saint-Germain) | 6.7                                                                                           | 11.5                                                                                                                     | 18.2                                                        |
| <b>Autres pôles structurants</b><br>(Cheffois / Saint Hilaire-de-Voust)                          | 11.5                                                                                          | 0.7                                                                                                                      | 12.2                                                        |
| <b>Autres espaces économiques</b>                                                                | 2                                                                                             | 2.8                                                                                                                      | 4.8                                                         |

**Conclusion sur les besoins et la réduction de consommation des ENAF**

| Consommation foncière économiques sur le Pays de la Châtaigneraie | Consommation d'ENAF au sein des zones existantes (en ha) | Consommation d'ENAF en extension des zones existantes (zones AUE) sur 10 ans (en ha) | TOTAL (en ha) |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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                                             | 20.2                                                     | 15                                                                                   | <b>35.2</b>   |

Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF 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.

**A noter** : au sein des zones UE, la consommation des ENAF a été calculée sur la base des **tranches non viabilisées en date du 31 août 2021**, ce qui représente une surface de **20.2 hectares**.

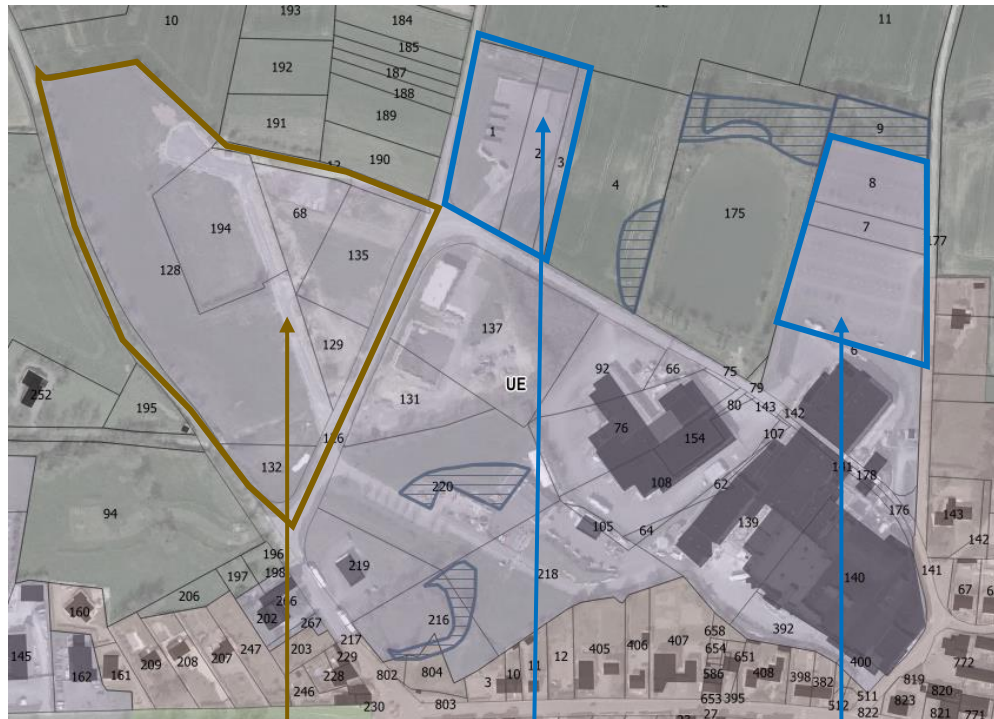
Le DOO du SCoT Sud-Est Vendée affiche un objectif de consommation foncière d'ENAF pour l'économie de **74.5 ha maximum** pour les 10 ans du PLUiH.

Avec **35.2 hectares** au total (20.2 ha en densification et 15 ha en extension), le PLUiH du Pays de la Châtaigneraie propose un développement économique qui participe à la modération de la consommation foncière des ENAF avec une diminution de l'ordre de 52.7% par rapport à la consommation totale des 10 dernières années (avec une **baisse de + de 75% 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 Mouilleron Saint-Germain

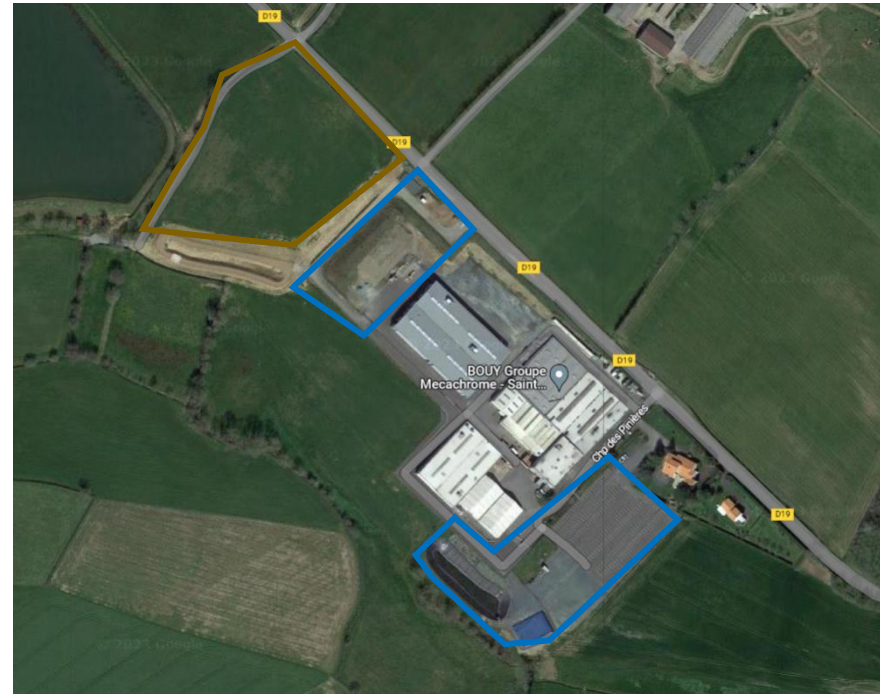


Secteur non comptabilisé dans la consommation des ENAF, car entièrement viabilisé au 31 août 2021. En revanche, ce secteur a été comptabilisé dans les surfaces mobilisables au sein des zones existantes (intégré dans les 36.8 ha de surfaces mobilisables)

Secteurs non construits mais déjà utilisés par des entreprises de la zone (zone de stationnement, de lavage ou de stockage) et déjà viabilisés au 31 août 2021.



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



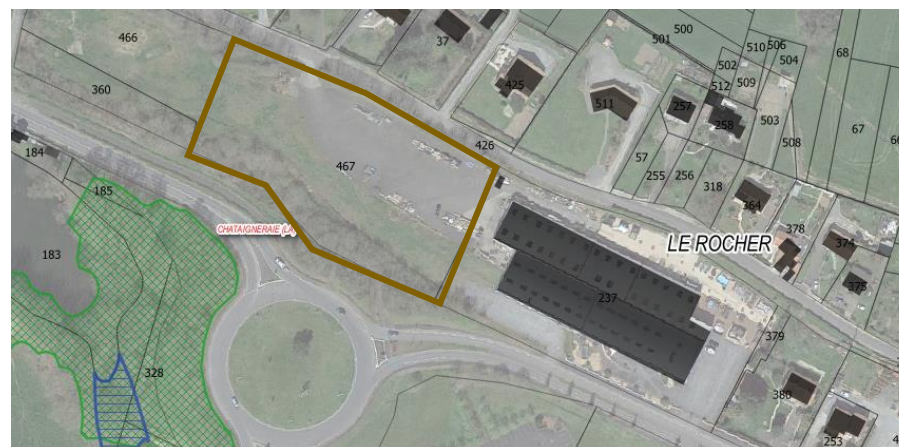
**Des surfaces non construites nécessaires aux entreprises installées**

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 **57.3% du développement économique sur des surfaces disponibles** au sein des zones économiques existantes (20.2 ha sur les 35.2ha).
- 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 **15 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     | Parcelles concernées                                   | Typologie                                   | Année du projet | Explication et justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Surface du STECAL (m²) | Emprise au sol existante (m²) | Besoin en constructibilité                                                                                                                                                                                                                              | Conso ENAF (m²) | Zonage PLUiH |
|--------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Bazoges-en-Pareds</b> | La Fambrière | PLU - AH1                                              | Artisanat de production / stockage          | 2023            | Le porteur de projet souhaite accroître son activité de chaudronnerie soudure acier-inox-alu au sein d'un ancien site d'élevage agricole (bâti à l'abandon). 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.                                | 2010                   | 320                           | Il n'est pas prévu d'extension, uniquement une reconversion des bâtiments existants.                                                                                                                                                                    | 0               | <b>NE</b>    |
| <b>Cezais</b>            | La Place     | RNU - ZI 58p - ZI 86 - ZI 89 - ZI 115 - ZI 116 - Z 125 | 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 DDSCS). 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. | 27040                  | 2739                          | Projet d'intégrer des bungalows/mobil-home, pour une surface d'environ 210 m² (soit environ 6 modulaires de 35 m²). La hauteur serait standard (environ 3,50m). Une voirie d'environ 1 000 m² serait réalisée pour accéder aux nouvelles installations. | 1562            | <b>NT</b>    |

|          |                 |                                                                                        |                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |      |                                                                                          |      |    |
|----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
|          | La Cressonnière | RNU - ZL<br>49 51 52 53<br>54 55 56 57<br>58                                           | Evenementiel -<br>Touristique -<br>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 m² d'emprise au sol) pour une réhabilitation complète, dans le cadre d'un projet touristique et patrimonial de reconstruction/réhabilitation entière du château.                                                                                                                                                        | 10539 | 1897 | Le projet ne nécessite pas d'extension du bâtiment présent sur la parcelle.              | 2954 | NG |
| Cheffois | La Limonière    | PLU - A<br>1311                                                                        | Stockage de matériel<br>ET/OU<br>hivernage<br>ET/OU<br>installation de panneaux photovoltaïques                      | d'ici<br>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. | 5995  | 1719 | Pas connaissance d'un projet de construction                                             | 0    | NE |
|          | Les Etrebières  | PLU - B356<br>- B1604 -<br>B113 -<br>B1603 -<br>B1274 -<br>B1275 -<br>B1602 -<br>B1645 | Organisation d'ateliers culinaires, restauration sur place, vente directe de produits issus de la production et gîte | d'ici<br>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.                                                                  | 5422  | 1002 | Il s'agit de rénovation de bâtis existants, pas connaissance de nouvelles constructions. | 969  | NC |

|             |              |                                       |                                                                          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |      |                                                                                               |      |    |
|-------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
|             | Le Puy Viset | A 1258                                | Production et revente d'énergie électrique, location de boxs 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5561   | 1314 | Pas connaissance d'un projet de construction                                                  | 0    | NE |
| La Tardière | L'Etruyère 2 | PLU - C 697, 705, 749 et D 1655, 1656 | Camping, location de chalets                                             | 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. | 24 959 | 569  | Logement de fonction : 90 m <sup>2</sup> environ 8 HLL (environ 20 à 30 m <sup>2</sup> /HLL)  | 5804 | NT |
|             | L'Etruyère 1 | PLU - C 748                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4486   | 0    | 5 petits préaux d'environ 10 m <sup>2</sup> chacun, soit un grand d'environ 50 m <sup>2</sup> | 1475 | NL |
|             | Le Grand Pin | PLU - B 1313 / B 1574                 | 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             | 1142   | 322  | Pas connaissance d'un projet de construction                                                  | 252  | NG |

|                                |                 |                             |                                                      |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |     |                                                                                                                                                                                                                      |              |            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                |                 |                             |                                                      |      | reconversion/rénovation de bâtis existants.                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |     |                                                                                                                                                                                                                      |              |            |
| <b>Loge-Fougereuse</b>         | Eolien          |                             | Eolien                                               | 2024 | Projet de développement éolien.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 55387 | 0   | Emprise des éoliennes.                                                                                                                                                                                               | <b>55387</b> | <b>NER</b> |
| <b>Menomblet</b>               | Puy Charrier    | RNU - A<br>324              | Camping                                              | 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). | 9527  | 35  | 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>9150</b>  | <b>NT</b>  |
| <b>Saint-Maurice-des-Noies</b> | Rue du Magnoux  | RNU - ZX<br>38p - ZX<br>39p | Artisan (TP)                                         | 2024 | Prise en compte d'une activité déjà en place.                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8634  | 0   | Possibilité d'évolution (non connue à ce jour) dans l'emprise du STECAL                                                                                                                                              | <b>8634</b>  | <b>NE</b>  |
| <b>Saint-Pierre-du-Chemin</b>  | La Plissonnière | RNU - B<br>1453 - B<br>1133 | Artisan mécanique agricole automobile et motoculture | 2024 | Agrandissement d'environ 675 m2 du bâtiment artisanal en prolongement de celui existant                                                                                                                                                                                                                          | 4926  | 342 | 1 construction en prolongement du bâtiment existant d'une superficie d'environ 675 m2                                                                                                                                | <b>2252</b>  | <b>NE</b>  |

|                              |                  |                                                                                                                                              |                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |      |                                                                                                                                                                                                                           |      |    |
|------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
|                              |                  |                                                                                                                                              |                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |      | soit 15 m x 45 m<br>-hauteur 7 m                                                                                                                                                                                          |      |    |
|                              | La Grande Senaie | RNU - B<br>1320 - B<br>1316 - B<br>247p - B<br>240 - B 239<br>- B 1322p -<br>B 1317 - B<br>237p - B<br>242 - B<br>1318 - B<br>1319           | 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).              | 8496  | 1892 | Le besoin en construction se limite à un seul bâtiment léger (sans isolation) de maximum 40 m² d'emprise au sol, et d'une hauteur standard (environ 3 mètres). Il ne sera pas en contiguïté avec les bâtiments existants. | 1562 | NC |
| <b>Thouarsais-Bouildroux</b> | La Largère       | PLU - B<br>914p - B<br>918 - B 921<br>- B 922 - B<br>1336 - B<br>1879 - B<br>1890 - B<br>1956 -<br>B1957 - B<br>1958 - B<br>1959 - B<br>1866 | Etablissement réservé aux personnes porteur 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 | 26822 | 5995 | Certains bâtiments pourront faire l'objet d'une extension ou création dans l'emprise du STECAL.                                                                                                                           | 6167 | NS |

|                                 |  |  |  |  |                                                                                                                                                    |  |  |  |     |  |
|---------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-----|--|
|                                 |  |  |  |  | parents vieillissants qui ne peuvent régulièrement venir voir leur enfant porteur de handicap, pour des questions de mobilité, d'éloignement, etc. |  |  |  |     |  |
| TOTAL consommation ENAF (en ha) |  |  |  |  |                                                                                                                                                    |  |  |  | 9,6 |  |

## 6. Conclusion sur la consommation foncière d'ENAF totale du projet de PLUi-H

Au total, le projet de PLUi-H du Pays de la Châtaigneraie prévoit une consommation foncière d'ENAF globale de **66.9 hectares** répartis comme suit :

- ▶ **Pour l'habitat : 22 hectares**, répartis comme suit :
  - **4.7 hectares de consommation d'ENAF au sein des enveloppes urbaines existantes (bourgs et villages)** sur les 33 hectares de surfaces mobilisables en dents creuses.
  - **2.37 hectares de consommation d'ENAF** pour les lots libres des tranches de permis d'aménager (non viabilisées en date du 31 août 2021)
  - **15 hectares de consommation d'ENAF** en extension des enveloppes urbaines
- ▶ **Pour l'économie : 35.2 hectares**, répartis comme suit :
  - **20.2 hectares de consommation d'ENAF** au sein des enveloppes urbaines des ZAE existantes sur les 36.8 hectares de surfaces mobilisables en dents creuses.
  - **15 hectares de consommation d'ENAF** en extension des ZAE existantes
- ▶ **Pour les équipements : 0 hectare**
- ▶ **Pour les STECAL : 9.6 hectares**

**Bilan des consommations d'ENAF 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, comme expliqué au sein du « livret 1-diag urbain » du dossier de PLUiH) le projet de PLUi-H prévoit de consommer environ **66.9 hectares d'ENAF**, soit obéit à la diminution de la consommation foncière passée. De plus, le projet de PLUiH prévoit une évolution de **-73.4% de la consommation d'ENAF en extension des enveloppes urbaines**, en passant de 112.8ha à 30 ha (15 ha pour l'habitat et 15ha pour l'économie).

Cette diminution de 73.4% de la consommation d'ENAF 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 d'ENAF du SCoT

### Bilan global compatibilité SCoT

Bilan comparatif de la consommation d'ENAF entre objectifs SCoT et projet PLUiH (en ha)

|                                                                     | Habitat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Economie                                                                                                              | Equipement                                               | STECAL                        | TOTAUX                                            |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Cadrage SCoT Sud-Est Vendée</b><br>(Ramené aux 10 ans du PLUi-H) | <b>28 hectares maximum</b><br><u>en extension</u><br>et minimum <b>29%</b> des logements à réaliser dans les enveloppes                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>74.5 hectares maximum</b><br>(Densification + extension)<br>Dont <b>20 hectares maximum</b><br><u>en extension</u> | <b>5 hectares maximum</b><br>(Densification + extension) | <i>Pas d'objectif chiffré</i> | <b>51 hectares maximum</b><br><u>en extension</u> |
| <b>PLUiH du Pays de la Châtaigneraie</b>                            | <b>15 hectares <u>en extension</u></b> des enveloppes urbaines existantes<br><i>pour rappel : 4.73 hectares en densification des enveloppes urbaines existantes</i><br><i>pour rappel : 2.37 hectares de lots libres (PA non viabilisés au 31 août 2021)</i><br>et <b>68%</b> des logements prévus seront réalisés au sein des enveloppes (dents creuses, friches, changements destination, lutte contre la vacance, lots libres) | <b>35.2 hectares</b><br>(Densification + extension)<br>Dont <b>15 ha prévus</b><br><u>en extension</u>                | <b>0 hectares</b><br>(Densification + extension)         | <b>9.6 hectares prévus</b>    | <b>30 hectares prévus</b><br><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.

Cette démarche de concertation avec les élus et agriculteurs locaux a été menée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-H, afin de veiller à ne pas impacter les exploitations en place. Ainsi, la question des conflits d'usage (épandage, recul 100m, etc.) et la prise en compte des exploitations agricoles (et leur évolution) a été travaillée avec chaque équipe municipale, notamment dans les phases de travail sur le zonage et le règlement. Ces équipes sont d'ailleurs celles qui connaissent le mieux le terrain local et chaque conseil municipal comporte généralement, à minima une personne du monde agricole.

**La part de Surface Agricole Utile (SAU)** globale impactée dans le projet de PLUi-H est plutôt favorable au monde agricole, si on s'en réfère aux surfaces redonnées à l'agriculture entre les zonages du PLUi-H et ceux des PLU et cartes communales en vigueur jusqu'alors (voir tableau comparatif des surfaces présenté dans le rapport de présentation).

Concernant **les impacts (Zones de Non-Traitement - ZNT, plan d'épandage, etc.)**, les choix d'urbanisation ont été faits de manière à limiter les emprises sur les ENAF sachant que les zones en extensions et les STECAL ont été revus à la baisse dans le cadre du dossier d'approbation du PLUi-H. De plus, une attention particulière a été portée sur les zones de contact entre habitat et terrains cultivés. Ces zones de contact, lorsqu'elles existent, bénéficient d'un traitement spécifique de leur frange urbaine, par le biais notamment de plantations de haies, prévues dans le cadre des OAP sectorielles.

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

| Projet PLUiH du Pays de la Châtaigneraie |                  |                  |                |
|------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Types de zone                            | Surfaces (en ha) | Surfaces (en ha) | %              |
| A                                        | 24490,3          | 24490,3          | <b>76,92%</b>  |
| AU                                       | 15,0             | 30,0             | <b>0,09%</b>   |
| AUE                                      | 15,0             |                  |                |
| N                                        | 562,6            | 6357,2           | <b>19,97%</b>  |
| NC                                       | 1,4              |                  |                |
| NE                                       | 2,7              |                  |                |
| NER                                      | 5,5              |                  |                |
| NG                                       | 1,2              |                  |                |
| NL                                       | 0,4              |                  |                |
| Np                                       | 5774,5           |                  |                |
| NS                                       | 2,7              |                  |                |
| NT                                       | 6,2              |                  |                |
| U                                        | 659,1            | 960,8            | <b>3,02%</b>   |
| UE                                       | 233,7            |                  |                |
| UI                                       | 2,5              |                  |                |
| UI                                       | 65,5             |                  |                |
| <b>Total général</b>                     | <b>31838,3</b>   | <b>31838,3</b>   | <b>100,00%</b> |

Ce tableau de bilan des superficies des zones du PLUiH montrent l'importance laissée aux terres agricoles et naturelles, puisqu'elles concernent **plus de 96% du zonage du PLUiH**.

| Communes en PLU      |                                 |                                 |                    |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Types de zone        | surface du projet PLUiH (en ha) | surface des anciens PLU (en ha) | différence (en ha) |
| A                    | 9698                            | 9599                            | 99                 |
| AU                   | 20                              | 222                             | -202               |
| AUE                  |                                 |                                 |                    |
| N                    | 2947                            | 2889                            | 58                 |
| NC                   |                                 |                                 |                    |
| NE                   |                                 |                                 |                    |
| NER                  |                                 |                                 |                    |
| NG                   |                                 |                                 |                    |
| NL                   |                                 |                                 |                    |
| Np                   |                                 |                                 |                    |
| NS                   |                                 |                                 |                    |
| NT                   |                                 |                                 |                    |
| U                    | 582                             | 537                             | 45                 |
| UE                   |                                 |                                 |                    |
| UI                   |                                 |                                 |                    |
| UI                   |                                 |                                 |                    |
| <b>Total général</b> | <b>13247</b>                    | <b>13247</b>                    | <b>0</b>           |

| Communes en Carte Communale |                                       |                                                          |                    |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Types de zone               | surface<br>du projet PLUiH<br>(en ha) | surface<br>des anciennes<br>cartes communales<br>(en ha) | différence (en ha) |
| AU                          | 2                                     | 144                                                      | -45                |
| AU                          |                                       |                                                          |                    |
| U                           | 97                                    |                                                          |                    |
| UE                          |                                       |                                                          |                    |
| UI                          |                                       |                                                          |                    |
| UI                          |                                       |                                                          |                    |
| A                           | 3849                                  | 4561                                                     | 45                 |
| N                           | 756                                   |                                                          |                    |
| NC                          |                                       |                                                          |                    |
| NE                          |                                       |                                                          |                    |
| NER                         |                                       |                                                          |                    |
| NG                          |                                       |                                                          |                    |
| NL                          |                                       |                                                          |                    |
| Np                          |                                       |                                                          |                    |
| NS                          |                                       |                                                          |                    |
| NT                          |                                       |                                                          |                    |
| Total général               | 4705                                  | 4705                                                     | 0                  |

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 réglementaire

**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*.

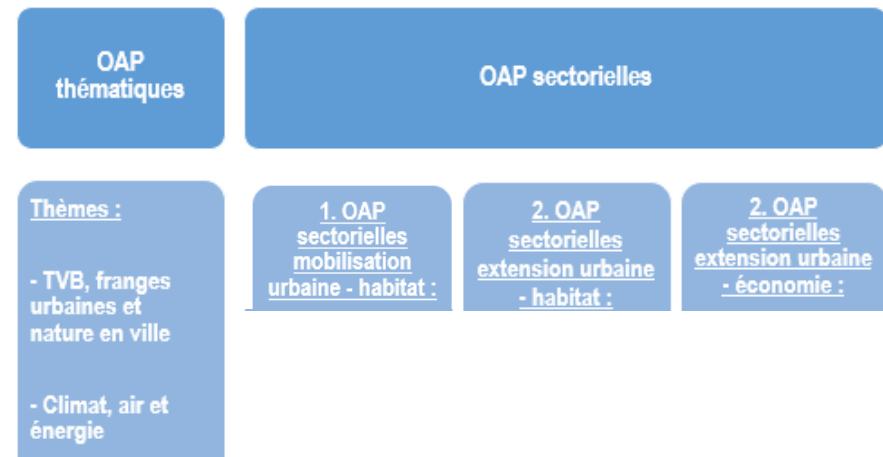
## 11. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUi-H »

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

| Règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               | Orientations d'Aménagement et de Programmation                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| règlement graphique (zonage)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | règlement écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               | OAP thématiques                                                                                                                                              | OAP sectorielles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitations des 4 zones : U – AU – N - A</li> <li>- Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23 )</li> <li>- Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16)</li> <li>- Identification du changement de destinations en A et N (L151-11)</li> </ul> | <p><b><u>1. Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones</u></b></p> <p><i>En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1</li> <li>- règles repérages changements de destination en A et N (L151-11)</li> <li>- règles linéaires commerciaux</li> <li>- emplacements réservés</li> </ul> <p><b>+ Lexique</b></p> | <p><b><u>2. Dispositions communes à toutes les zones</u></b></p> <p><i>Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones :</i></p> <p>(exemples : clôtures, conditions de desserte par les réseaux, stationnement ...)</p> | <p><b><u>3. Dispositions spécifiques à chaque zone :</u></b></p> <p><i>Organisé en 3 chapitres :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinations</li> <li>-Aspects</li> <li>- Equipements et réseaux</li> </ul> | <p><b><u>Thèmes :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TVB, franges urbaines et nature en ville</li> <li>- Climat, air et énergie</li> </ul> | <p><b><u>1. OAP sectorielles mobilisation urbaine - habitat :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions générales pour toutes les secteurs de densification pouvant accueillir au moins 2 logements</li> </ul> <p><b>+ schémas de principe</b> sur les secteurs de densification les plus vastes et ayant une certaine complexité ou des enjeux d'aménagement</p> | <p><b><u>2. OAP sectorielles extension urbaine - habitat :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions générales pour toutes les zones AU</li> </ul> <p><b>+ schémas de principe</b> spécifique à chaque zone AU</p> | <p><b><u>2. OAP sectorielles extension urbaine - économie :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dispositions générales pour toutes les zones AUE</li> </ul> |

## 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...

Il est important de préciser que l'objectif de ces OAP est de tendre vers un « urbanisme de projet », qui ne peut pas répondre à un cadrage « trop strict », mais plutôt donner des orientations pour permettre en échange au cas par cas avec les porteurs de projet. Ainsi, le travail sur les OAP a consisté en la rédaction de prescriptions écrites suffisamment

précises pour permettre de « faire monter en qualité » les projets et de limiter leur impact sur l'environnement. Puis, ce travail a été complété, pour certains secteurs qui le nécessitaient, par des OAP dessinées présentant le cadrage essentiel pour assurer :

- la desserte de la zone,
- le maillage de liaisons douces,
- la préservation des éléments paysagers et le lien avec la trame verte et bleue,
- les obligations de plantations,
- le patrimoine à valoriser,
- les espaces publics et conviviaux à prévoir,
- le respect des objectifs de densités,
- etc.

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

L'objectif de l'**OAP sectorielle multisite « mobilisation 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 de mobilisation 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 « mobilisation urbaine » |                                                          | OAP sectorielles « extension-habitat » |                                                          | OAP sectorielles « extension-économie » |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                     | Dispositions générales<br>(écrites)       | Dispositions spécifiques à chaque secteur<br>(dessinées) | Dispositions générales<br>(écrites)    | Dispositions spécifiques à chaque secteur<br>(dessinées) | Dispositions générales<br>(écrites)     |
| <b>Zone U</b><br>Secteur de mobilisation de + de 1300 m² au sein d'une commune pôle                                 | <b>X</b>                                  |                                                          |                                        |                                                          |                                         |
| <b>Zone U</b><br>Secteur de mobilisation de + de 1600 m² au sein d'une commune non-pôle                             | <b>X</b>                                  |                                                          |                                        |                                                          |                                         |
| <b>Zone U</b><br>Secteur de densification de taille conséquente et présentant une certaine complexité d'aménagement | <b>X</b>                                  | <b>X</b>                                                 |                                        |                                                          |                                         |
| <b>Zone AU</b><br>extension pour habitat                                                                            |                                           |                                                          | <b>X</b>                               | <b>X</b>                                                 |                                         |
| <b>Zone AUE</b><br>extension pour économie                                                                          |                                           |                                                          |                                        |                                                          | <b>X</b>                                |

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 conséquence, 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 « mobilisation 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.

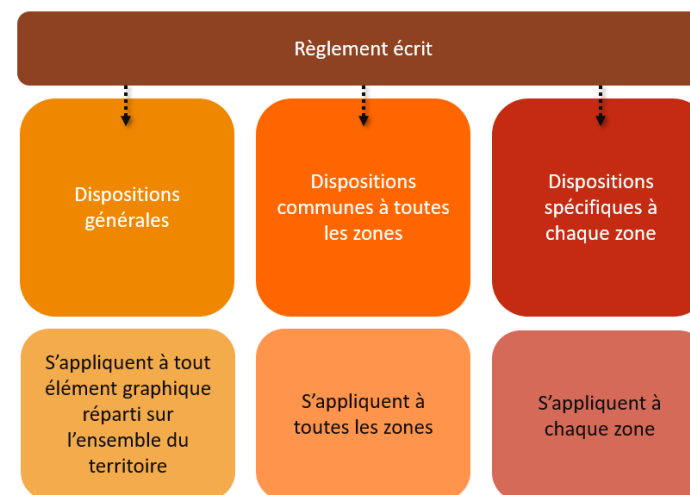
**A noter :** les OAP sectorielles concernant les zones d'extension urbaine à vocation d'économie ou d'habitat présentent des échéanciers prévisionnels d'ouverture à l'urbanisation.

### 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 Périimètre 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.

Au cours de l'année 2018, un travail de compilation des données cartographiques des zones humides (incluant les éventuelles mises à jour pour le SAGE Vendée pour lequel la CLE a procédé à une validation des zones humides aux dates du 30 janvier 2014 et du 16 décembre 2019) a été réalisé auprès des structures animatrices des 3 SAGE couvrant le territoire intercommunal : Vendée, Lay et Sèvre Nantaise.

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.

Voici quelques précisions sur le choix et la délimitation de ces linéaires, pour les 3 communes qui avaient été ciblées comme pouvant nécessiter la mise en place d'un linéaire commercial, lors de la consultation de la CCI Vendée :

La **commune de La Châtaigneraie** a fait le choix de concentrer ses efforts sur le secteur central de la Place des Halles car il est le cœur historique de la commune. La place a accueilli pendant de nombreuses années les différentes foires et des halles en bois (puis en pierre) y ont été construites. Ces halles ont perduré jusqu'aux années 1970 avant d'être démolies. La commune s'est basée sur une étude du commerce réalisée par la CCI de la Vendée pour définir ce secteur d'intervention qui regroupe plusieurs locaux vacants. Le deuxième secteur repéré lors de l'étude, celui de La Place de la République, n'est constitué que de locaux commerciaux, appartenant majoritairement à la Communauté de communes, sans logements à l'étage et ne nécessite donc pas d'interdire les changements de destination des commerces en logements. En outre, la commune s'est engagée dans le programme "Petites Villes de Demain" dont l'un des objectifs est la revitalisation de cette place historique des Anciennes Halles. Différentes actions vont être lancées en faveur de la recentralisation des commerces, facteur d'attraction et d'animation des centres-villes et qui répond à la demande des usagers, comme la restauration des vitrines commerciales ou la création de boutiques éphémères. Dans ce contexte, la commune de La Châtaigneraie n'a pas souhaité prolonger ce linéaire de cette place des Halles à celle de la Place de la République. Il est d'ailleurs rappelé qu'une opération communautaire est en cours sur cette place (création de 7 commerces), qui par ailleurs accueille également La Poste dans un bâtiment communautaire. De fait, cette place, sous maîtrise foncière et immobilière publique, restera à vocation commerciale, sans aucun risque de changement de destination vers l'habitat.

Concernant la **commune de Cheffois** : cette dernière n'a pas souhaité, après réflexion des élus, appliquer un linéaire commercial, aux motifs que :

- Les 2 commerces du centre-bourg (boulangerie et salon de coiffure) appartiennent à la commune, qui n'a pas de présente volonté de réaliser un changement de destination
- La commune, notamment avec sa micro-crèche, souhaite toutefois se préserver de pouvoir, le cas échéant, réaliser un changement de destination, dans le cas où il s'avèrerait nécessaire de créer des logements.

Concernant la **commune de Mouilleron-Saint-Germain**, cette dernière n'a pas souhaité, après réflexion des élus, appliquer un linéaire commercial, aux motifs que la commune a engagé une opération de revitalisation du cœur-de-bourg avec l'Établissement Public Foncier de la Vendée, Oryon Métropolis et Vendée Habitat. Ce projet, en cours, prévoit notamment la création de 5 commerces accessibles (une épicerie, une boulangerie, un fleuriste et 2 cellules commerciales restants à ce jour à louer), où la commune reste nu-propriétaire et Oryon Métropolis usufruitier. En outre, une bibliothèque ainsi qu'une Maison d'Assistants Maternelles (MAM), de propriété communale, sont intégrées dans l'opération. Vendée Habitat complète cette opération en réalisant, en contiguïté de ces services, dix logements. Par conséquent, la commune ayant la maîtrise foncière et ayant initié ce projet d'ensemble n'a pas souhaité et jugé nécessaire mettre en œuvre un linéaire commercial.

### ► 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 œuvre 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 | 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 Giraudière (site patrimonial) et à l'implantation d'un équipement d'intérêt public (médico-social) dans le cœur de bourg. |
|                   | 5         | Liaison entre deux voies communales                                           | Commune      | 513     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | 6         | Création voie accès                                                           | Commune      | 246     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | 7         | Extension école                                                               | Commune      | 2409    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | 9         | Liaison douce                                                                 | Commune      | 329     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | 10        | Equipe ment 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       | 19 | Elargissement carrefour et sécurisation                              | Commune | 15158 | Sur le bourg de la Châtaigneraie, les ER sont essentiellement destinées à l'aménagement et à la sécurisation de voies.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                        | 20 | Elargissement voirie, élargissement carrefour                        | Commune | 1386  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                        | 21 | Elargissement voie                                                   | Commune | 1244  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 cœur de bourg et sécurisation carrefour | Commune | 93    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                          |    |                                                                                      |         |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | 28 | Aménagement et accessibilité cœur de bourg et sécurisation carrefour                 | Commune | 112   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | 29 | Aménagement et accessibilité cœur de bourg et sécurisation carrefour                 | Commune | 243   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | 30 | Aménagement et accessibilité cœur 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 TARDIERE      | 56 | Liaison douce                                                 | Commune | 1482 | 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 concerne 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 reportées 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 réglemente 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>A noter qu'au-delà du PLUiH, la CCPLC met en œuvre des actions en faveur de la priorisation du commerce de détail dans les cœurs de bourg (opération communautaire de réhabilitation de 7 cellules commerciales dans le cœur de bourg de la Châtaigneraie, inscription dans le dispositif « Petites Villes de Demain » pour la Châtaigneraie et Mouilleron-St-Germain, volonté communale de conservation des cellules commerciales de proximité dans de nombreux bourgs (Cheffois, St Hilaire de Voust, Menomblet, Bazoges-en-Pareds ...)). De plus, la CCPLC détient la maîtrise foncière de la quasi-totalité des ZAE et n'entend pas développer du commerce de détail ou de proximité sur ces ZAE.</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- | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |          | Germain (équipement communautaire) ...). |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| UE    |          | Les zones d'activités existantes         | Commerces et activités de services<br><br>Economie/ artisanat/ industrie/bureaux | Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.<br><br>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.<br><br>A noter qu'aucun seuil de surface de plancher spécifique n'a été instauré au sein de ces zones périphériques, pour permettre de garder une certaine souplesse nécessaire au maintien de cette mixité fonctionnelle. En revanche, la CCPLC a cependant mis en place des outils en faveur du maintien du petit commerce dans les centres-bourgs, à savoir : les linéaires commerciaux ou la mixité fonctionnelle permise au sein des zones U permettant la cohabitation entre commerce/habitat et équipements.<br><br>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 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 milieux urbains, 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<br><br>Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition | Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables.<br><br>Préserver les espaces et composantes typiques du paysage de bocage.<br><br>Préserver les points de vue paysagers.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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<br><br>Y sont donc compris les périmètres des ZNIEFF de type 1 (protection de la                                                                                                                                        | Équipements d'intérêt collectifs pour la destination dominante, sous condition                                                         | Préserver les principaux réservoirs de biodiversité.<br><br>Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine.                                                                                                                                 | 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.<br><br>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. |                                                     | 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 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<br><br>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 hébergements au plus près | 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.<br><br>Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL |

|    |  |                                                                                                                |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                           |
|----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  | de biens patrimoniaux anciens.                                                                                 | Hébergement touristique et en destination secondaire                           | 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).<br><br>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.<br><br>Hébergement | Permettre le développement de structures à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique en zone naturelle ou agricole.<br><br>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-Bouildroux (CAT, Foyer de vie, maison de retraite)<br><br>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.<br><br>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 réglementaire

Ce tableau vise à rendre compte de la façon dont le corpus réglementaire 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 réglementaire, 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 |
| Axe 1 Reconnaître et consolider le socle naturel bocager du territoire |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| A. Préserver la richesse environnementale et paysagère du territoire   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| Révéler l'utilité du bocage, mais aussi la beauté de ce paysage        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| Protéger les espaces constitutifs de la trame verte et bleue           | L'OAP thématique TVB garante de la qualité paysagère du territoire, dans toutes ses composantes.                                                                                                                                                                                             | Zonage N et Np.<br><br>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.<br><br>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).<br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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. | Les OAP sectorielles pour la vocation habitat (en mobilisation au sein de l'enveloppe 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 jouxter.</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>                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Développer les cheminements doux                                                                                                                                                                                                                                      | Les OAP sectorielles pour la vocation habitat (en mobilisation au sein de l'enveloppe 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 ou agricoles, qu'au sein des cœurs de bourg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Orientations et objectifs du PADD                                                                                                                                                                                                                      | OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | RÈGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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                                                                              | <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> | 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).                                                            | 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 ». |
| 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. | 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>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> | 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.         |
| Conserver des espaces de respiration végétalisés au cœur des bourgs                                                                                                                                                                                    | 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).                                                                                                        | Délimitation de zones N au sein de certains bourgs (notamment à la Châtaigneraie ou sur la commune déléguée de Breuil-Barret)                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Axe 2 : Le territoire au quotidien : une ruralité affirmée</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>A. être un territoire accueillant</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de développement démographique du territoire                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | L'objectif de production de logements a été calculé à partir de l'ambition démographique affichée dans le SCoT récemment approuvé.                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Encourager et soutenir la reconquête de la vacance et la réhabilitation du parc de logement.                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Le règlement écrit encadre les réhabilitations et rend possibles les reconversions de certaines constructions. Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de                                                                                                             |

| Orientations et objectifs du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | RÈGLEMENT                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Graphique                                                                                                                                                                                                                    | Écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              | <p>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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. |                                                                                                                                                                                                                                            | <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> |
| 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.        | Les OAP sectorielles pour la vocation habitat (en mobilisation au sein de l'), dans leurs dispositions écrites, énoncent des principes à respecter pour tendre vers une qualité urbaine et une adaptation aux formes urbaines historiques. | Les zones U se localisent au niveau de certains villages, répondant à des critères bien spécifiques (dont certains étaient réhabilités) et travailler avec les élus. La présence d'un bâti agricole au sein du village ou à proximité immédiate était notamment un des critères réhabilités. 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.                                                                              | 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.                                                                                                                                                                                          |
| Faire participer chaque commune à la dynamisation économique, en créant un maillage adapté                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            | 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.                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Orientations et objectifs du PADD                                                                                                                                                                   | OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | RÈGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>C. Affirmer les centralités de la vie quotidienne</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><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>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <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> |
| <p><b>Encourager l'aménagement qualitatifs des centre bourg par le biais d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.</b></p>                                                                 | <p>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> | <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> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <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> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <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 aisée</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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> | <p>Création de nombreux emplacements réservés pour le développement de liaisons douces.</p> <p>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).</p>                                                                                                                | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <p><b>Axe 3 : Révéler les qualités intrinsèques du Pays de la Châtaigneraie pour un rayonnement sur l'extérieur</b></p>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>A. S'inscrire et rayonner au-delà des limites intercommunales</b></p>                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>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.</p>                  |                                                                                                                                                                                                                                               | <p>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.</p> | <p>Les règles de la zone AUE incitent à la mutualisation, notamment le stationnement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Pérenniser l'offre en équipements publics structurants</p>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Les principaux équipements publics structurants ont été zonés en UI, de manière à assurer leur pérennité (zones dédiées à la destination « équipements publics »).</p>                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>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.</p>                                                                                                                                                         |

| Orientations et objectifs du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | OAP                                                                                                                                                                                                     | RÈGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                         | Graphique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Écrit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>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 ...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                         | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>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.</p>                                                                                 |
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                         | <p>Zones U, UE et AUE délimitées au PLUiH pouvant accueillir les espaces de travail partagés et collaboratifs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <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> | <p>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> | <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.<br><br>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.                                                               |