

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards Note de Présentation

APPROUVÉ LE

Le 22/10/2025

Vu pour être approuvé le 22 octobre 2025
par délibération du Conseil communautaire
en tant que pièce de la révision accélérée n°
7 du PLUi-H du Pays des Achards

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards

Patrice PAGEAUD



PROCEDURES D'ÉVOLUTION DU PLUiH

APPROUVÉ LE

Élaboration du PLUiH	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024

PIÈCE N°2 DU DOSSIER
DE RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°7

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du 26 février 2020.

Il a d'ores et déjà fait l'objet des procédures suivantes :

- > Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/03/2022,
- > Modification de droit commun n°1 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°1 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°2 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°3 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°4 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°5 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°6 approuvée le 20/12/2023,
- > Modification simplifiée n°2 approuvée le 17/12/2024.

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays des Achards a prescrit, en date du 17/07/2024, une Révision Allégée n°7 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins intervenus depuis l'approbation début 2020.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi les motifs d'évolution du PLUi-H et les détails des ajustements menés pour répondre aux évolutions territoriales attendues.

La présente Révision Accélérée du PLUi-H est cadrée par l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'engagement d'une révision accélérée rend nécessaire une concertation sur le projet en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle est dite «préalable» dans le sens où elle intervient lors de la phase d'élaboration.

Une délibération fixant les modalités de la concertation et portant engagement de l'EE a été prise conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme en date du 17 juillet 2024.

- Les objectifs poursuivis :

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et tout autre personne concernée par ce projet de prendre connaissance des modifications projetées et de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions.

- Les modalités de la concertation :

Conformément à l'article L.103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance des caractéristiques du projet, d'accéder pour le public aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités définies par la CC du Pays des Achards sont les suivantes :

- la mise à disposition, auprès du public, durant un mois, du dossier sur le site internet de la commune de Beaulieu-sous-la-Roche et de la Communauté de communes ;
- la mise à disposition, auprès du public, durant un mois, d'une adresse internet dédiée ;
- la mise à disposition, auprès du public, durant un mois, d'un cahier d'observations à la Mairie de Beaulieu-sous-la-Roche ainsi qu'au siège de la Communauté de communes ;
- Information dans les journaux locaux.

Sommaire

A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	P.4
1. LE CONTEXTE TERRITORIAL	p.5
1.1. Des influences extérieures qui ont façonné l'identité du territoire	p.5
1.2. Un territoire attractif à valoriser et mettre en réseau	p.6
1.3. Un patrimoine rural caché et l'essor d'une économie touristique de qualité	p.8
2. LE PLUi-H EN VIGUEUR ET LA REVISION	p.9
2.1. Le PLUi-H en vigueur	p.9
2.2. Les objets de la procédure de révision accélérée	p.10
3. RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	p.11
3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen	p.11
3.2. Les principaux plans et documents de référence sur l'habitat et le logement	p.13
3.3. Les principaux plans et documents de référence sur l'environnement	p.15
B. LE POINT VISÉ PAR LA PROCÉDURE DE RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°7 DU PLUi-H	P.18
1. Motif de la Révision Accélérée n°7 - Création d'un STECAL pour l'extension de BPM Agri Atlantique	p.19
1.1. Le projet d'extension de l'activité BPM Agri Atlantique	p.19
1.2. Situation du projet	p.19
1.3. Contenu de la révision avant/après	p.23
2. Evaluation environnementale	p.28
2.1. Sommaire de l'évaluation environnementale	p.28
3. Articulation avec les autres documents, plans et programmes	p.29
4. Exposé des motifs et raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnables	p.30
5. Analyse des incidences et mesures	p.30
5.1. Les incidences sur les milieux naturels	p.30
5.2. Les incidences sur le paysage et le patrimoine	p.31
5.3. Les incidences sur l'eau et les déchets	p.31
5.4. Les incidences sur les risques et nuisances	p.31
6. Analyse des incidences Natura 2000	p.32
7. Critères, indicateurs et modalités de suivi	p.32
8. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuées	p.33
C. BILAN SUITE SUITE A LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°7 DU PLUi-H	P.34
1. SURFACES AVANT/APRES LA REVISION ACCELEREE N°7	p.35
1.1. Bilan des surfaces avant la révision accélérée n°7 (surface MS2)	p.35
1.2. Bilan des surfaces après la révision accélérée n°7	p.36
2. LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIERE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	p.37

A

Contexte territorial et rappels réglementaires

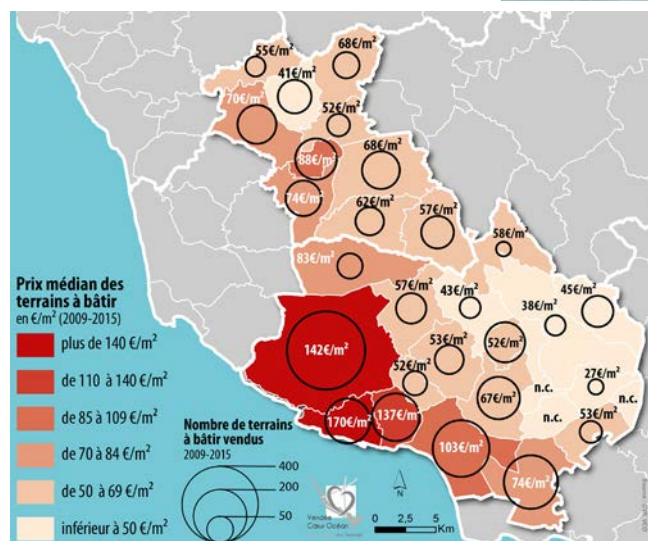
1. Le contexte territorial

1.1 DES INFLUENCES EXTÉRIEURES QUI ONT FAÇONNÉ L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

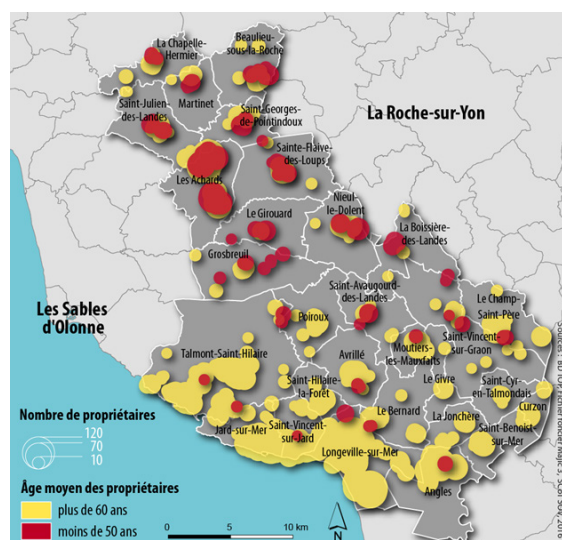
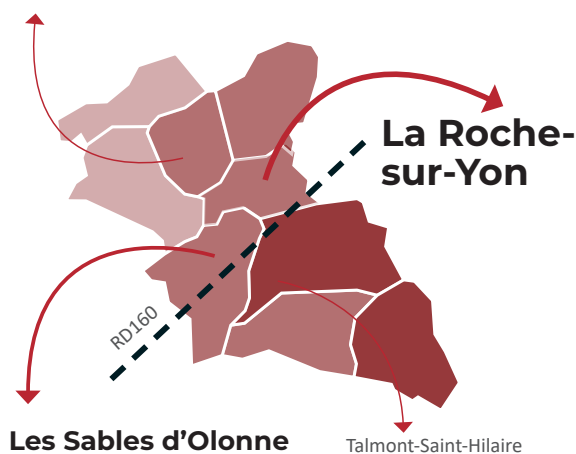
Une situation géographique stratégique à fort potentiel

Le territoire se situe au cœur du **bas bocage vendéen**. Il est idéalement placé entre les agglomérations de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, avec lesquels il développe des relations privilégiées, renforcées par la RD160.

Cette position favorable lui permet de proposer une offre « d'entre deux », avec un **cadre de vie rural et des services de la ville**. Il bénéficie aussi de la proximité de l'océan.



Saint-Gilles-Croix de vie



Une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon

Sa position centrale entre les deux agglomérations lui permet de développer une offre d'accueil aux prix contenus, attractifs pour les jeunes ménages qui viennent toujours plus nombreux s'y installer.

Cette attractivité a pour principale conséquence l'augmentation des déplacements quotidiens vers les agglomérations : près de 30% des actifs de la CCPA travaillent dans l'agglomération yonnaise et près de 15% des actifs de la CCPA dans l'agglomération sablaise.

1.2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF À VALORISER ET METTRE EN RÉSEAU

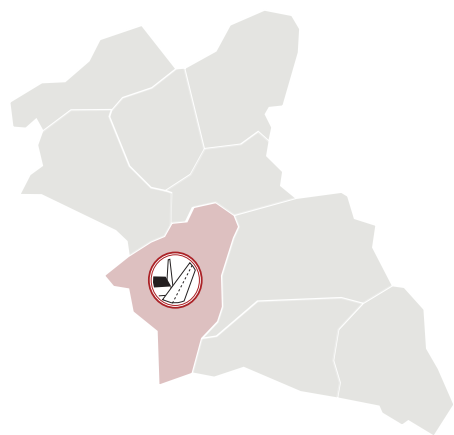
Un territoire économique : la zone d'activités des Achards

La zone d'activités des Achards est la vitrine économique du territoire. Elle concentre des activités industrielles et tertiaires qui représentent environ 80 % des emplois de l'intercommunalité. Elle accueille notamment les principaux employeurs du territoire : PRB, la Fournée Dorée et l'intercommunalité.

La zone d'activités couvre ainsi 230 ha pour 2 400 emplois. Elle est une porte d'entrée du territoire et se positionne comme la nouvelle centralité de la commune nouvelle des Achards. Pour autant malgré cette fonction importante pour le territoire, elle est peu mise en valeur avec une architecture relativement hétérogène, une trame verte et bleue peu prise en compte dans les aménagements et des mobilités douces peu pensées.



Les Achards le pôle central de l'intercommunalité...



La commune des Achards concentre à la fois les emplois mais aussi les services, commerces et équipements pour le territoire. Elle bénéficie évidemment de la proximité de la RD160 mais dispose aussi de potentiels de développement générés par la présence de la gare ferroviaire, aujourd'hui sous exploitée.

... mais une commune nouvelle à la recherche d'une centralité.

Des pôles secondaires regroupant services et commerces de proximité.

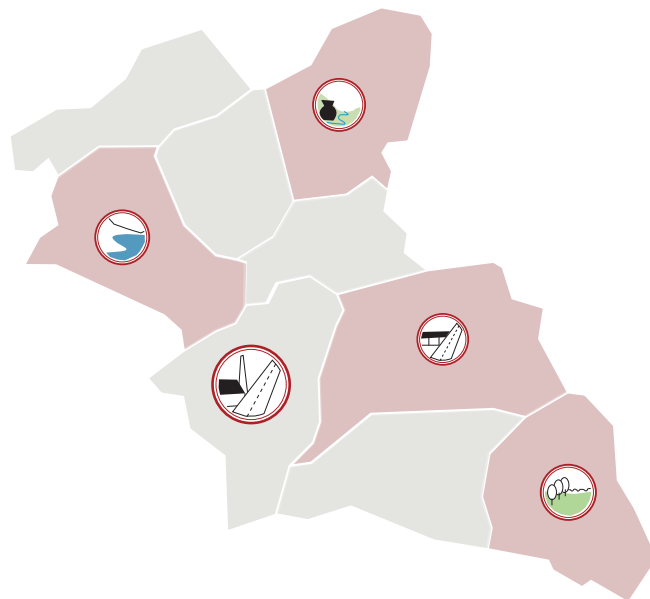
Le territoire dispose aussi de 4 communes qui font le relais en matière d'équipements et de services :

- Beaulieu-sous-la-Roche ;
- Nieul le Dolent ;
- Sainte-Flaive-des-Loups ;
- Saint-Julien-des Landes.

Et des activités en entrée de ville.



Sainte-Flaive-des-Loups



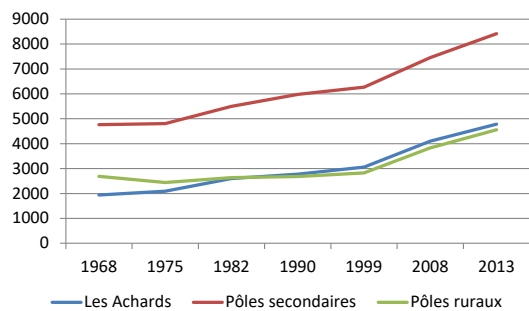
Des communes attractives

Le marché de l'immobilier est de plus en plus tendu : l'offre mono-spécifique et peu chère séduit les jeunes ménages. Le taux de vacance est d'ailleurs très faible (autour de 6 %).

Le nombre de résidences secondaires est en diminution depuis 2008 au profit des résidences principales. Celles-ci augmentent rapidement depuis les années 1980

Les lotissements, revers d'un territoire attractif et familial.

L'attractivité démographique du territoire s'est accompagnée d'un étalement urbain conséquent sous forme de lotissements.

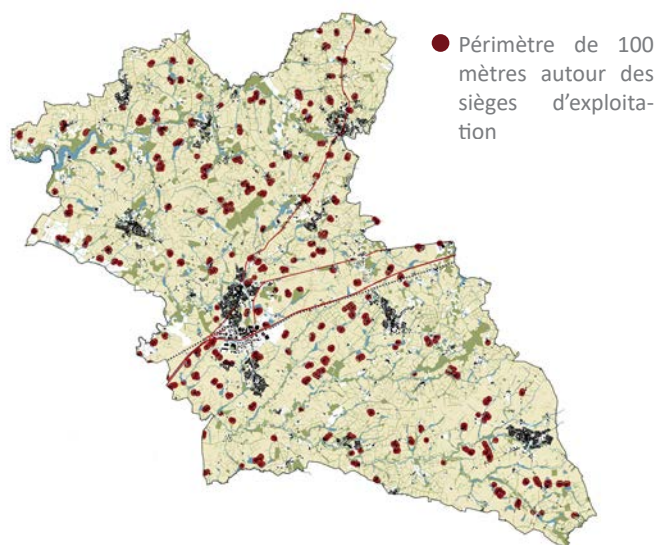


Évolution de la population de 1968 à 2013 sur la commune Les Achards, les pôles secondaires et les pôles ruraux

Urbanisation de Sainte-Flaive-des-Loups



1.3 UN PATRIMOINE RURAL CACHÉ ET L'ESSOR D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE DE QUALITÉ



Un territoire essentiellement agricole

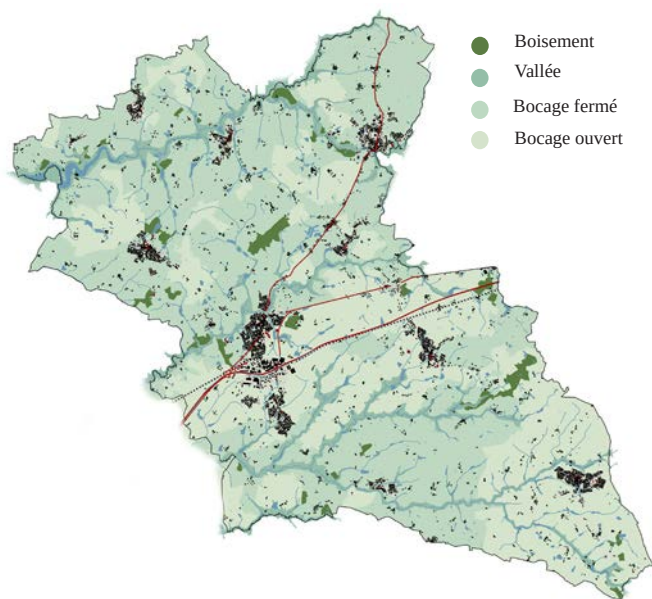
L'agriculture locale est principalement orientée vers l'élevage et la production de fourrage. Elle est aujourd'hui en pleine mutation entre la concentration de la production au sein d'exploitations de moins en moins nombreuses, et donc de taille plus importante, et la pression renforcée de l'urbanisation.

L'habitat agricole isolé conséquent sert d'accroche à des petits hameaux agricoles de plus en plus résidentiels.

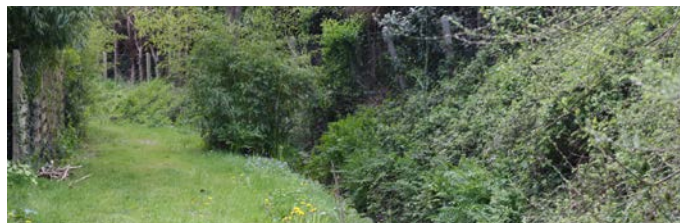
L'agrandissement parcellaire menace les haies bocagères.

Une trame verte et bleue très contrainte par l'urbanisation

Le territoire dispose d'espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement (seulement deux inventaires écologiques ZNIEFF et 1 ENS recensés sur le territoire)



Des zones humides subissent des dégradations partielles (40%), à cause des pressions exercées par l'activité agricole et l'urbanisation.



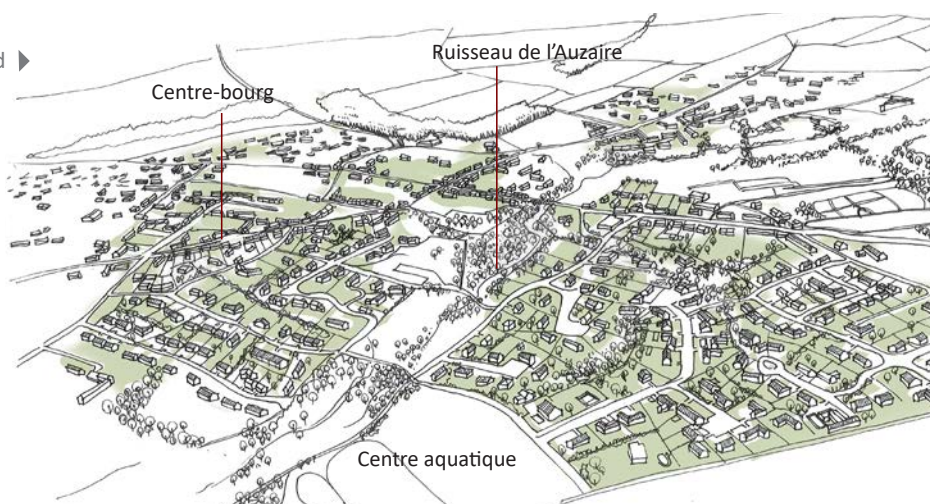
Les Achards



Plantation de peupliers, Sainte-Flaive-des-Loups

Trame des jardins privés, La Mothe-Achard ►

L'importance des jardins privés pour la trame verte, composante principale de l'enveloppe urbaine (80%) est sous exploitée et menacée par l'imperméabilisation



2. Le PLUi-H en vigueur et la révision

2.1 LE PLUi-H EN VIGUEUR

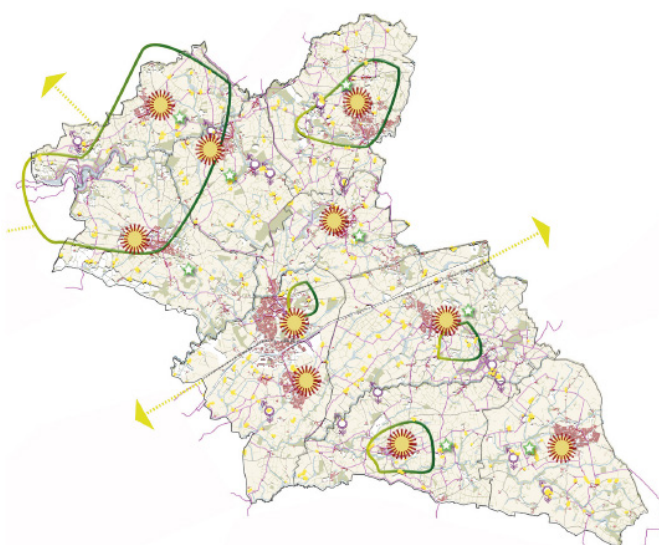
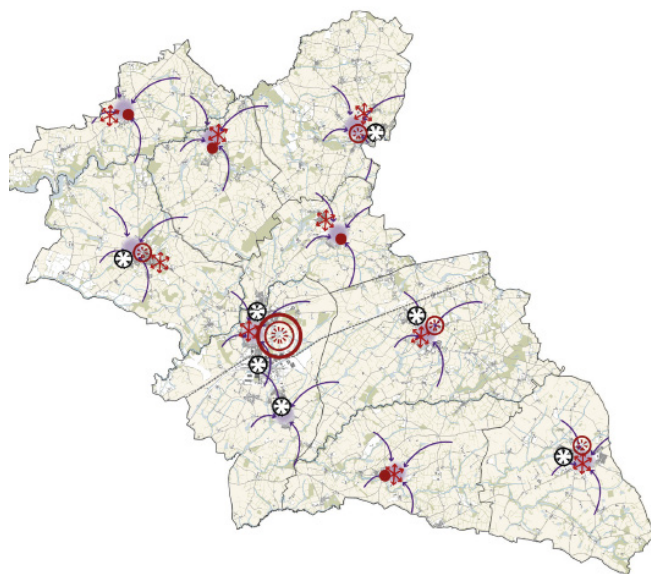
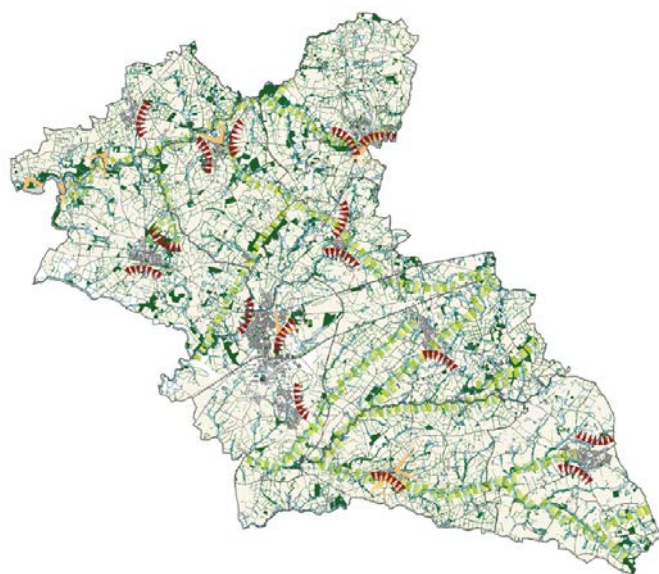
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du 26 février 2020.

Ce document s'inscrit dans la recherche d'une organisation territoriale prenant en compte les contraintes environnementales tout en préservant l'identité rurale du territoire. Les enjeux territoriaux s'articulent autour de la volonté de renforcer la centralité du territoire tout en maîtrisant sa croissance, mais aussi à travers une notion de dynamisme économique à maintenir.

Cette démarche est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), organisé en trois grands axes et une douzaines d'objectifs permettant de mettre en perspective des actions :

- > **Axe 1_Affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen** : *en améliorant les connexions avec les pôles extérieurs (viaire, ferroviaire, réseaux, numérique), en renforçant la ZAE des Achards, en connectant les tissus urbanisés, en accompagnant le secteur agricole, touristique et la démographie du territoire, en maîtrisant le foncier et l'offre du territoire ;*
- > **Axe 2_Développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants** : *en identifiant une armature territoriale adaptée renforçant la mixité sociale et générationnelle du territoire, en renforçant l'offre de services et l'accessibilité aux commerces et équipements, en renforçant et diversifiant l'offre économique ;*
- > **Axe 3 : Préserver le cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards** : *en agissant en faveur de la TVB, en limitant la consommation d'espace en appuyant notamment sur la densification avant d'envisager les extensions, en renforçant la place de la nature en ville et l'intégrité des structures agricoles, en valorisant les ressources du sol et du sous-sol, en requalifiant les entrées de villes pour préserver l'identité rurale du territoire, en préservant le patrimoine et en développant les ENR.*

Le PLUi-H a depuis fait l'objet de deux modifications simplifiées, d'une modification et de 6 révisions accélérées.



2.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ACCÉLÉRÉE

Par délibération en date du 17 juillet 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays des Achards a prescrit la Révision accélérée n°7 de son PLUi-H, afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions intervenues depuis l'approbation début 2020.

D'après l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le motif unique d'évolution souhaitée, mentionné précédemment, a pour objet de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à Sainte-Flaive-des-Loups. En revanche, elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle relève donc de la procédure décrite à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une révision du PLUi dite « accélérée » qui fera, après un arrêt du projet en Conseil Communautaire, l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées. Le dossier de révision accélérée sera ensuite soumis à enquête publique, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

3. Rappel du cadre réglementaire

3.1 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-OUEST VENDÉEN

Le Schéma de Cohérence du Sud-Ouest Vendéen a été approuvé en février 2019. Il définit un scénario préférentiel d'évolution pour le territoire et détermine des ambitions en termes de production de logements (objectifs à atteindre) et de modération de la consommation d'espaces (objectifs à ne pas dépasser) à horizon 2032. Ses orientations sont les suivantes :

> **Produire l'équivalent de 3 065 logements en 15 ans** sur le territoire du Pays des Achards, soit une moyenne d'environ 205 logements par an :

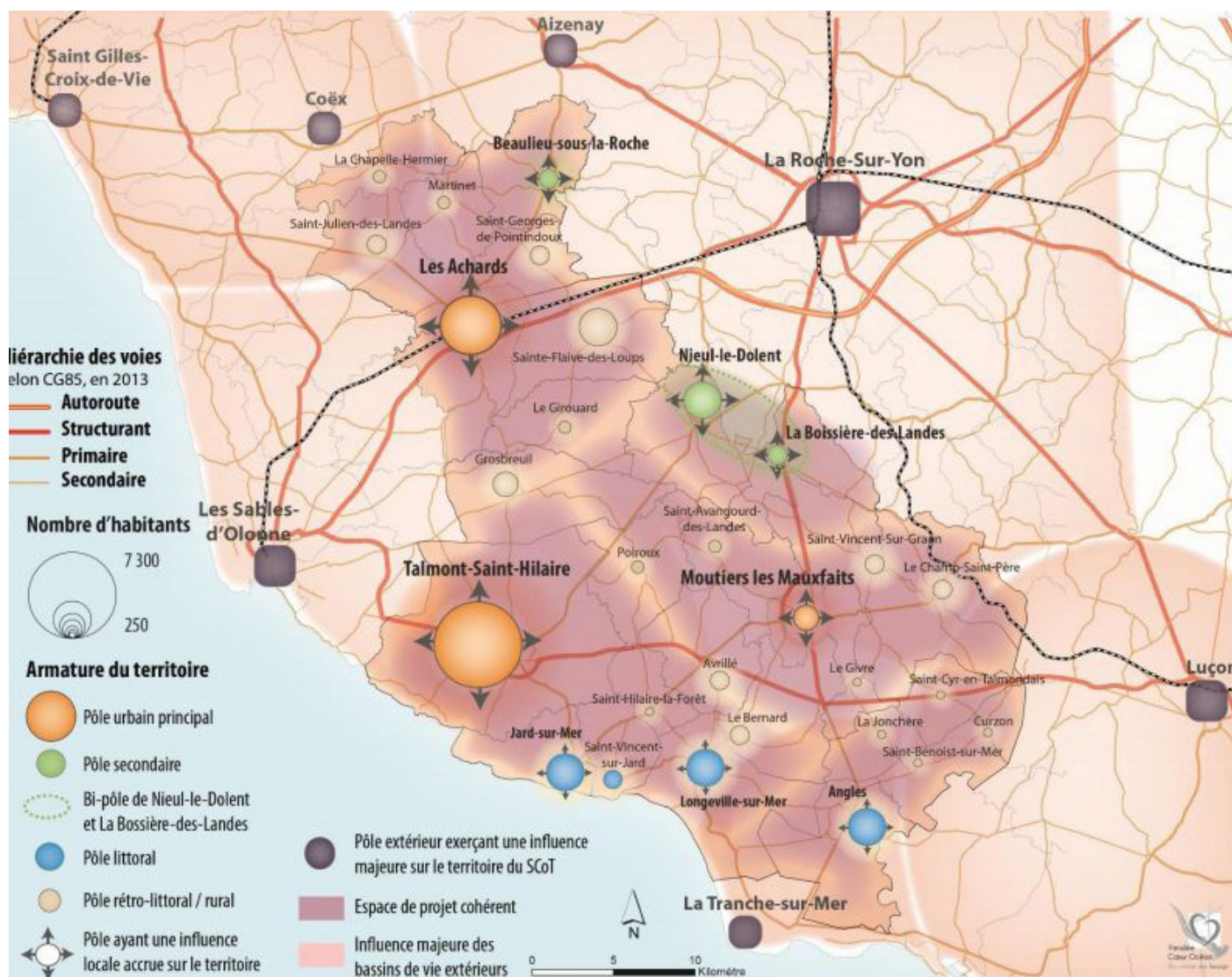
- 975 sur le pôle des Achards (65 log/an)
- 615 sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent (41 log/an)
- 1475 sur les autres communes (99 log/an)

> **Viser un objectif de production de logement social à réaliser sur la production totale de logement par espace de projet et pôle :**

- Entre 15 et 25 % de la production totale sur le pôle des Achards
- Entre 10 et 20 % de la production totale sur les autres communes.

> Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt :

*** en prévoyant 40 % de la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines** à l'échelle du SCOT (à titre indicatif les potentiels identifiés correspondaient à 35 % de la production du pôle des Achards, 40 % des pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent et 35 % de la production des autres communes)



*** en visant des densités moyennes brutes de :**

- 25 log/ha sur le pôle des Achards
- 17 log/ha sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent
- 15 log/ha sur les autres communes

La densité des opérations ne peut être inférieure à 15 log/ha

***en limitant la consommation d'espace à 7,5 ha par an pour l'habitat**

Le PLUiH doit être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel de considérer ces éléments dans l'évolution des documents d'urbanisme.

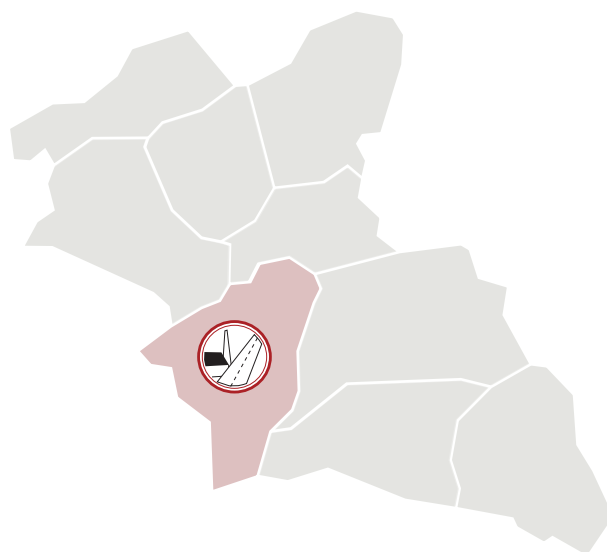
Éléments de rappel et armature urbaine travaillée à l'échelle du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen est un territoire composé de 2 communautés de communes, 29 communes et regroupant plus de 50 000 habitants. Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen est limitrophe à 4 autres SCoT Vendéens.

Par la mise en œuvre d'une armature territoriale, le SCoT du Sud-Ouest Vendéen aspire à développer l'ensemble de son territoire. En d'autres termes, l'organisation spatiale recherchée au sein du SCoT doit faire bénéficier à l'ensemble des communes, quelles que soient leur taille et leurs caractéristiques, des retombées du développement global. Cet équilibre territorial doit également reposer sur l'amplification des relations avec les pôles d'appui voisins identifiés par les autres SCoT.

Le développement urbain du territoire doit s'appuyer sur son organisation multipolaire actuelle dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- > Consolider les pôles urbains dont fait partie Les Achards,
- > Affirmer le pôle secondaire de Beaulieu-sous-la-Roche et le bi-pôle secondaire Nieul-le-Dolent/La Boissière-des-Landes.



Rappel du SCoT :

Les pôles urbains, littoraux et secondaires ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. C'est pourquoi, le SCoT prévoit des objectifs différenciés plus ambitieux pour ces pôles en termes d'accueil de population, de formes urbaines, de densité, de mixité sociale, etc... Ces pôles bénéficieront de l'accueil d'équipements et services d'influence intercommunale ainsi que des activités économiques d'envergure (dont les activités tertiaires).



Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen intègre, par un rapport juridique de compatibilité ou de simple prise en compte, des plans et schémas relevant de l'État, de la Région Pays-de-la-Loire ou du Département de la Vendée.

3.2 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Le plan local de l'Habitat est « un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques » (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation).

Il intègre dans son plan d'action le nombre et le type de logements à réaliser par communes, les moyens fonciers et financiers pour y parvenir, les actions de renouvellement urbain, la typologie de logements à construire ou les réponses à apporter aux publics spécifiques (personnes défavorisées, étudiants...) et indique les outils d'urbanisme mobilisable pour soutenir la politique de logement.

Ces dispositions doivent être intégrées au règlement du PLUiH et doivent être compatibles aux orientations fixées par le SCoT et par les différents plans départementaux en faveur de l'habitat.

Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée

La loi d'engagement national pour le logement adoptée en 2006 et renforcée par la circulaire du 2 mai 2007 demande aux départements d'élaborer des plans départementaux pour assurer la cohérence des politiques de l'habitat entre tous les territoires et notamment entre ceux couverts par un PLH et ceux qui n'en disposent pas. L'objectif est de garantir l'accessibilité au logement pour tous sur tous les territoires.

La Vendée s'est saisie de cet enjeu et a élaboré son PDHH pour la période 2022-2027. Son plan d'action est construit autour de sept enjeux : faire vivre le plan, préserver l'environnement et économiser le foncier, accompagner les parcours résidentiels, poursuivre le développement de l'offre, prévenir les situations de rupture et accompagner les ménages, favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées et handicapées, porter une action ciblée sur certains besoins spécifiques..

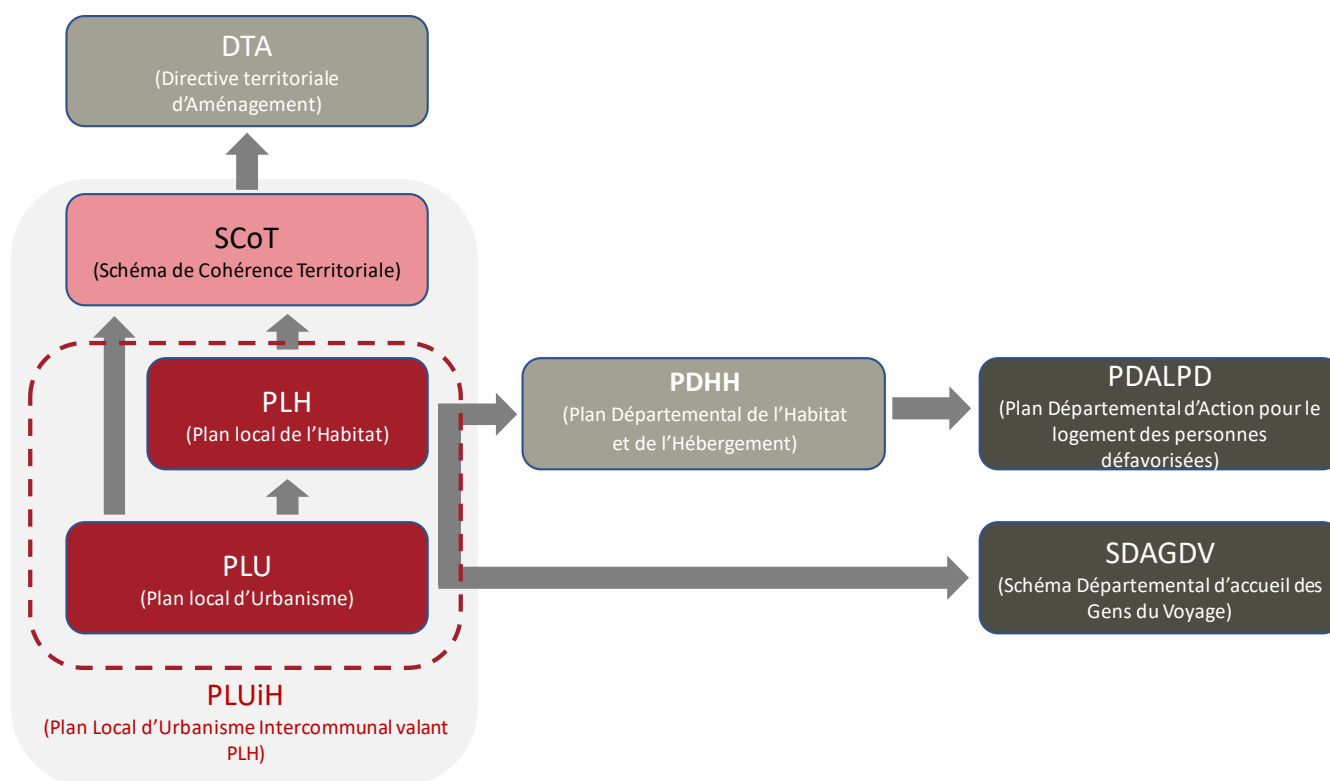


Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Vendée (2023-2029)

Les préfets doivent depuis l'an 2000 mettre en place des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

La Vendée accueille chaque année près de 3 600 gens du voyage qui transitent sur le territoire. Elle est aussi l'hôte de « grands rassemblements » (200 caravanes regroupées ponctuellement).

Lors de l'élaboration du premier plan, les communes vendéennes de plus de 5 000 habitants avaient obligation de mettre en place des aires d'accueil. La plupart ont été réalisées. Ces dispositions sont accompagnées de mesures pour l'éducation et la santé. Ce schéma a été révisé pour la période 2023-2029.

Une offre pour répondre à une demande plus forte

L'objectif du plan est de compléter le dispositif d'accueil en réalisant une aire de petits passages pour limiter les stationnements réguliers (notamment en période estivale). Actuellement, la communauté de communes du Pays des Achards accueille les petits groupes sur son aire de grands passages ce qui n'est pas conseillé.

Le volet PLH du PLUi

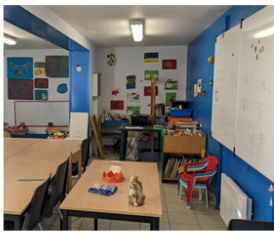
Il convient par ailleurs de rappeler que le PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards en vigueur intègre un volet Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci comporte notamment un programme d'actions (pièce n°6 du PLUi-H), articulé autour de cinq grandes orientations :

- > Initier une politique intercommunale de l'habitat ;
- > Développer la maîtrise du foncier ;
- > Répondre aux besoins de tous les habitants ;
- > Favoriser le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité ;
- > Développer un parc de logements plus vertueux.



REVISION DU SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DOCUMENT FINAL

SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DE VENDÉE




Salle de loisirs - Aire d'accueil de La Roche-sur-Yon
Aire d'accueil de Pouzauges

MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE DÉCLINAISON TERRITORIALE – FICHE- ACTIONS - ANNEXES



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**
Liberté
Égalité
Fraternité



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



Mai 2023

3.3 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (PCAET)

Le territoire du Pays des Achards s'est engagé dans la démarche d'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial, approuvé en 2019.

Les principaux enseignements du diagnostic ont fait ressortir que :

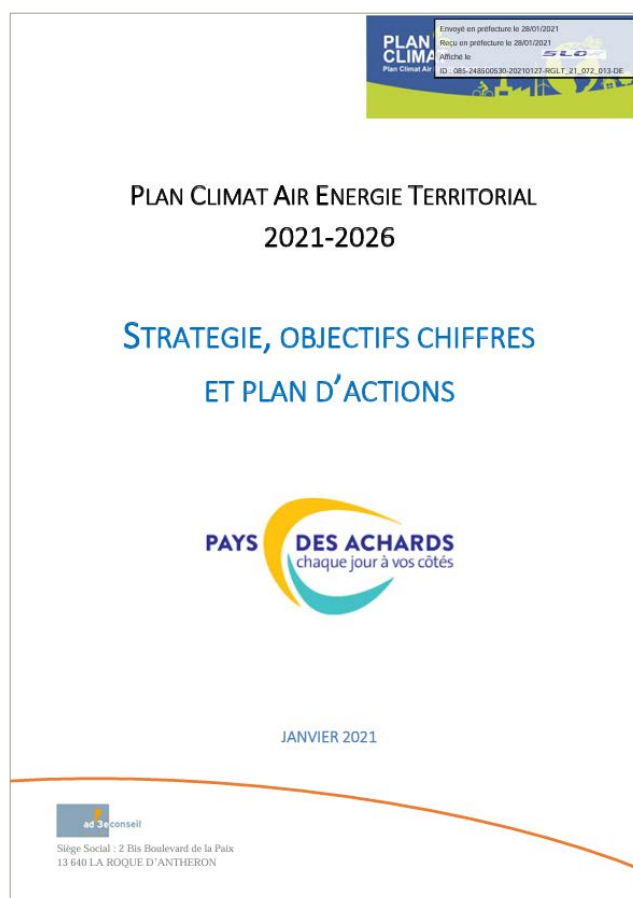
- Spécificité des territoires ruraux, 70 % des consommations d'énergie du territoire sont attribuées aux transports (38 %) et à l'habitat (32 %). L'industrie est le troisième consommateur (15 %)
- Le territoire est très dépendant des énergies fossiles (carburants, fioul et gaz naturel) qui représentent 65 % de l'énergie consommée. Outre l'indépendance énergétique du territoire, la maîtrise de la demande en énergie constitue donc un enjeu primordial pour lutter contre la précarité énergétique de ses habitants.
- Aujourd'hui, seulement 1 % de l'énergie consommée sur le territoire est produite localement par des sources d'énergies renouvelables. Le développement des ENR constitue donc un enjeu fort pour le Pays des Achards, d'autant que le territoire dispose d'un véritable potentiel de développement grâce à des ressources locales conséquentes : solaire, éolien, bois énergie, biogaz...
- Autre conséquence de son caractère rural, les 3 principaux secteurs émetteurs de gaz à effet de serre du territoire sont l'agriculture, les transports et l'habitat.
- Le secteur agricole est cependant source de solutions pour lutter contre le changement climatique (stockage de carbone, production d'énergies renouvelables, production de biomatériaux pour la construction...) et pour s'y adapter.
- En matière d'adaptation au changement climatique, la préservation de la ressource en eau (en quantité

et en qualité), la protection des populations contre les risques (inondations, anticipation sanitaire des canicules...) et l'adaptation des productions agricoles seront cruciales dans les prochaines décennies.

Face à ces constats, le Pays des Achards s'est doté d'une stratégie à moyen et long terme pour enclencher la transition énergétique. Afin d'y parvenir, un plan d'action a été élaboré.

Le PLUiH prend en compte cette stratégie et met en place les outils adaptés de planification pour répondre aux objectifs de court terme. Sur le volet résidentiel, le POA du PLH est un élément opérationnel essentiel à la réussite de cette ambition.

Objectifs PCAET de la CC du Pays des Achards	2026	2030	2050
Consommation d'énergie	-10 %	-13 %	- 28 %
Production ENR (taux de couverture)	10 %	20 %	50 %
Emission de GES	- 13 %	- 20 %	- 53 %



Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion de l'Eau

Le territoire du SCoT se trouve dans le grand bassin hydrographique Loire-Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne fixe les objectifs, les échéances les orientations et les dispositions pour la reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle de ce grand bassin pour la période 2016/2021. Il a été approuvé le 4 novembre 2015.

Le SDAGE « Loire-Bretagne » a défini 15 orientations fondamentales autour desquelles s'articulent ses dispositions:

- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le territoire est également couvert par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, en compatibilité avec les orientations du SDAGE:

Le SAGE « Vie et Jaunay », approuvé le 01/03/2011, définit 3 objectifs spécifiques:

- Optimiser et sécuriser quantitativement la ressource en eau.
- Améliorer la qualité des eaux pour garantir les usages et besoins répertoriés sur le bassin versant.
- Opter pour une gestion et une maîtrise collective des hydrosystèmes de la Vie et du Jaunay.

A ces objectifs spécifiques s'ajoute l'objectif stratégique suivant: Favoriser les initiatives locales de développement



Source : CC du Pays des Achards

du territoire dans le respect de la préservation des milieux. Le SAGE «Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers», approuvé le 18/12/2015, définit objectifs spécifiques: Préserver et restaurer les écosystèmes aquatiques,

- Sécuriser et gérer la quantité de la ressource en eau.
- Améliorer la qualité de l'eau.
- Mettre en œuvre, animer et suivre le SAGE.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022. Le territoire n'est pas identifié au PGRI comme soumis à un risque important d'inondation. Il n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels lié aux inondations.

Le risque inondation concerne le Jaunay (Beaulieu-sous-la-Roche, Saint-Julien-des-Landes, la Chapelle-Hermier), l'Auzance (Les Achards, Saint-Georges-de-Pointindoux). Les principales zones à risque sont peu étendues et localisées en fond de vallée, loin des zones urbaines. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le PGRI et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Les évolutions du PLUiH n'auront pas d'incidences négatives sur la prise en compte du risque inondation et sont compatibles avec les dispositions applicables au PLUiH, telles qu'exposées dans la Note d'aide à l'intégration des dispositions du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 dans les documents d'urbanisme, soit :

- préserver les zones inondables non urbanisées de toutes nouvelles constructions (disposition 1.1),
- préserver des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines, notamment en interdisant les remblais (disposition 1.2),
- la réalisation de nouvelles digues qui aurait un impact négatif (disposition 1.3),

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire

Le SRADDET des pays de Loire a été approuvé le 7 février 2022. Il vise, à travers 30 objectifs et 30 règles, à :

> Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

- Assurer l'attractivité de tous les territoires en priorisant sur les plus fragiles
- Construire une mobilité durable pour tous les ligériens
- Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

> Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

- cadrer les règles de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses (disposition 2-1) et à l'arrière des digues (disposition 2.4),
- rendre compte des choix retenus pour aménager le territoire en tenant compte du risque (objectif n°2) et, dans les territoires à risques importants d'inondations (cf carte en annexe), pour réduire la vulnérabilité (disposition 2-3),
- prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation (dispositions 2.14 et 2.15),
- rendre inconstructible ou affecter à une destination compatible avec le danger, les biens acquis par la puissance publique en raison de la gravité du danger (disposition 3.8).

- Faire de l'eau une grande cause régionale
- Préserver une région riche de ses identités territoriales
- Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique
- Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le SRADDET et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

B

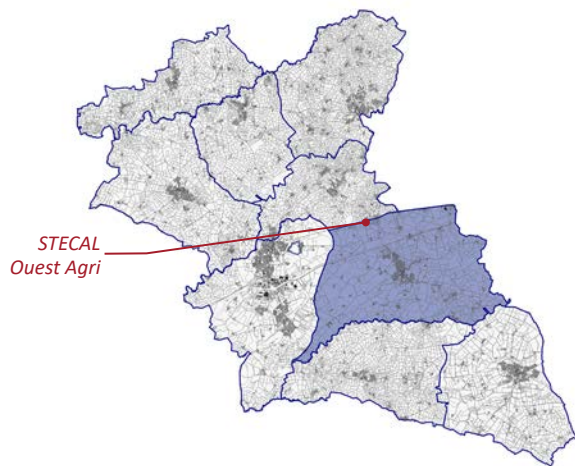
Le point visé par la procédure de Révision Accélérée n°7 du PLUi-H

1. Motif de la Révision Accélérée n°7

Création d'un STECAL pour l'extension de Ouest Agri

1.1 LE PROJET D'EXTENSION DE L'ACTIVITÉ OUEST AGRICOLE

Localisation du motif de révision accélérée sur le territoire
Source : Cittanova



L'activité économique BPM Agri Atlantique est située au lieu dit La Bardonnière, au nord de Sainte-Flaive-des-Loups. En activité depuis près de 10 ans, cet établissement est spécialisé dans l'achat, la vente, la location, l'entretien et la réparation de tout matériel agricole et rural, et s'assure également de la fourniture de produits touchant le milieu agricole et rural.

Idéalement situé le long de la route départementale D760, BPM Agri Atlantique se déploie actuellement dans un bâtiment unique qui atteint aujourd'hui ses limites d'accueil pour répondre aux besoins de l'entreprise.

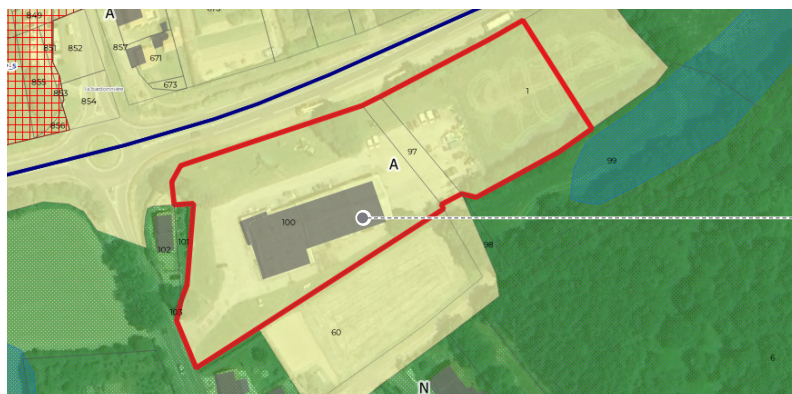
Ce motif de révision accélérée vise à accompagner le projet de développement de l'entreprise isolée au nord

de Sainte-Flaive-des-Loups en s'appuyant sur l'existant pour édifier un bâtiment adapté aux besoins de l'entreprise et répondant à de nouvelles attentes qualitatives (isolation, qualité énergétique,...). Le projet viendrait se déployer en remplacement de l'atelier existant et sur une emprise au sol estimée de plus de 2 300 m² soit un linéaire de façade de l'ordre de 100m. Pour ce faire, ce secteur maintenu en zone agricole au PLUiH approuvé en 2020 doit évoluer pour définir un STECAL spécifique à ce projet sous la dénomination de la zone NXa.

1.2 SITUATION DU PROJET

Le secteur de projet visant à accueillir le développement de l'activité BPM Agri Atlantique se situe au lieu-dit La Bardonnière, à la limite nord de la commune de Saint-Flaive-des-Loups et en bordure sud de la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux. Installée depuis près de dix ans en bordure de la RD760 reliant Les Achards à La Roche-sur-Yon, cette activité dynamique profite d'une forte visibilité.

Les parcelles impactées par le projet de STECAL couvrent l'existant (parcelle ZE0100) et le projet (ZE0097, ZE0001).



Activité existante couvrant une surface utilisée de 7750m² (dont 4500 m² imperméabilisée et 1150m² liés à l'emprise du bâti actuel)

Projet de construction d'un bâtiment de plus de 2300m² en remplacement du bâti actuel, auquel s'ajoutent les espaces de manœuvres, de showroom et de parkings

STECAL projeté couvrant une surface totale de 1,03 ha

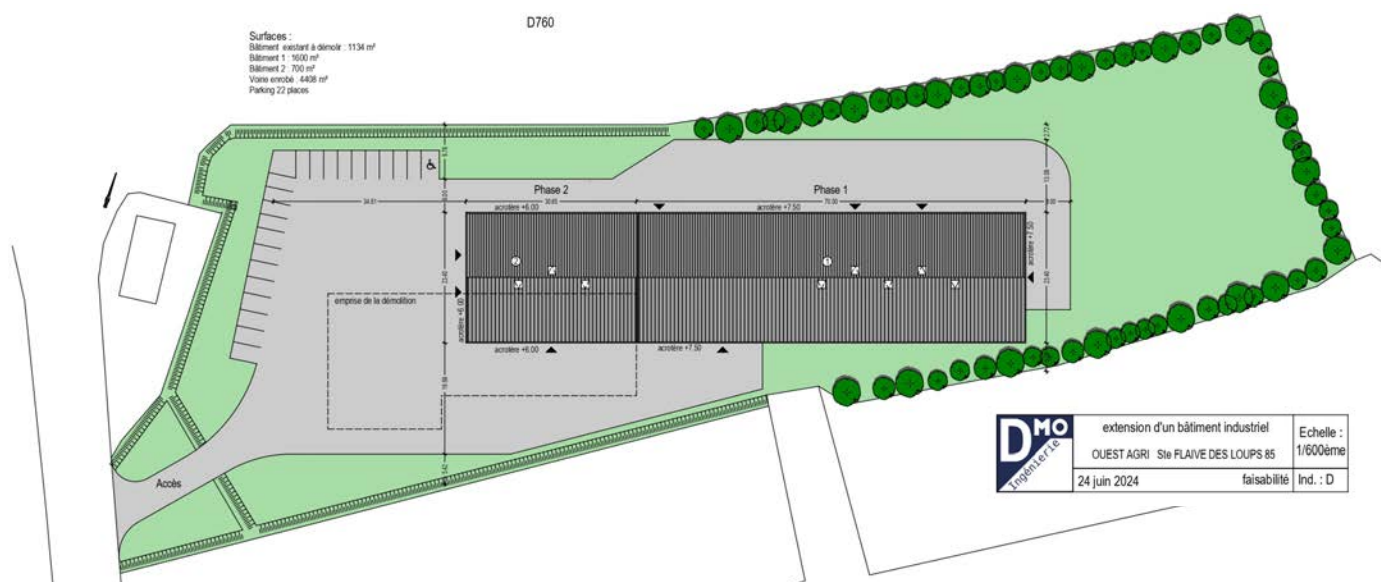
*Classé actuellement en zone A
Reclassement souhaité en zone NXa*



L'entreprise BPM Agri Atlantique est spécialisée dans la distribution et la réparation de matériels agricoles, le service après vente (réparation, entretien des machines agricoles, service dépannage), la vente de pièces incluant un magasin libre services pour les besoins journaliers des agriculteurs (pièces, outillages), mais aussi le commerce avec la vente de machines, tracteurs, moissonneuses et matériels attelés.

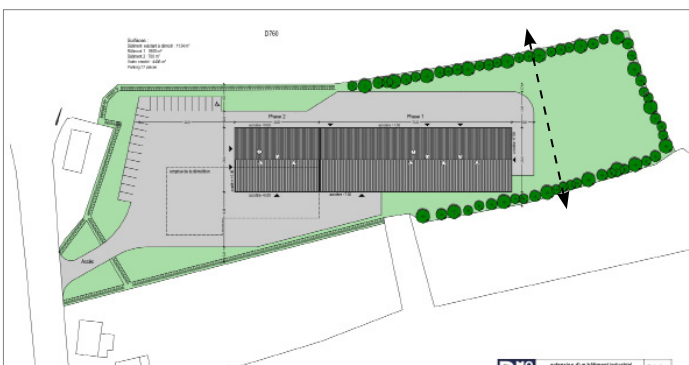
Avec une forte zone de chalandise, l'entreprise connaît une activité en plein essor qui accueille plus de 15 personnes dans son effectif recensé à la fin de l'année 2023. La construction d'un nouvel espace atelier vient répondre à un besoin lié à un manque d'espace pour circuler, pour travailler, mais également pour stocker à l'abri des vols réguliers constatés en 2022. Face à un secteur agricole dynamique, ce STECAL vise à accompagner une solution à ce constat de saturation du bâtiment existant. Le projet d'extension, déjà détaillé au travers de l'illustration ci-après, vient donc répondre à plusieurs objectifs :

- > améliorer les conditions de sécurité des équipes,
- > améliorer le confort de travail des équipes,
- > augmenter la surface de stockage intérieur,
- > accompagner le développement de l'activité (4 nouvelles embauches souhaités en 2025).



Le comparatif ci-dessous permet d'apporter une précision quant au projet envisagé sur ce site, à savoir que seule une partie de la parcelle ZE0001 est inclus dans le périmètre de projet. Toute la partie est de la parcelle est maintenue en zone agricole et conservera donc entièrement son statut de prairie. Cela représente 1 852 m², soit plus du tiers de la parcelle concernée par le maintien en dehors du STECAL.

A noter également que les parcelles ZE0097 et ZE0001 ne sont pas cultivées par aucune exploitation et sont d'ores et déjà entretenues voire utilisées à des fins d'exposition par le porteur de projet.



D'un point de vue essentiellement environnemental, l'entreprise se situe dans un secteur anthropisé au contact direct de zones pavillonnaires, de la RD760, de parcelles agricoles et, au Sud-Est, de zones boisées.

La parcelle ZE0001 est notamment entourée de haies bocagères constituées de haut-jets et d'une strate arbustive. La parcelle est actuellement une prairie temporaire et n'a aucun lien avec les espaces cultivés.

Selon le document d'urbanisme, la parcelle n'est concernée par aucune zone humide.

A l'intérieur de l'emprise occupée par l'entreprise, les espaces verts sont constitués de gazon entretenu sans grand intérêt. Quelques arbres de hauts jets (chêne pédonculé, prunus et faux acacia notamment) sont présents le long de la RD760.



Vue 3D



Vue 6A



Vue 7F



Vue 10F



Vue AB



Vue BD



Vue 35C



Vue 201



Vue 24



Vue A3



Vue 2 : haut-jet



Vue 3 : haut-jet

A la lumière des éléments présentés précédemment, le constat permet d'établir que le changement de zonage ciblé ne prévoit pas une altération des composants physiques végétalisés du site. L'espace anthropisé reste identique et le plan masse détaille d'autant les besoins du projet avec l'implantation d'un bâtiment de 2300 m² en deux phases, là où la surface bâtie actuelle est de 1200 m². Les espaces libres au sein du futur secteur Nxa dédié au stationnement et à la circulation resteront donc globalement identiques (environ 3000 m²) mais pourront être revalorisés et optimisés.

L'ensemble des haies bocagères de la parcelle ZE0001 au Nord et au Sud est préservé par le projet, ce qui va permettre de poursuivre le masquage du nouveau bâtiment depuis la route. Ces haies seront d'ailleurs inscrites dans le PLUiH comme haies à préserver et à protéger. Pour rappel, la grande majorité du nouveau bâtiment de la voirie s'appuie au maximum sur des surfaces déjà imperméabilisées et artificialisées.

Les espaces verts au sein du site seront maintenus (arbres de hauts-jets notamment) excepté les emprises supplémentaires pour la voie pour accès au nouveau bâtiment et le stationnement.

La suppression du stockage au sol en extérieur va également permettre d'améliorer le cadre paysager.

Finalement, les enjeux sur les milieux naturels sont très limités et ne sont pas de nature à remettre en cause la biodiversité dans et à proximité du site. Les enjeux principaux sont préservés.

FOCUS SUR LA GESTION DES EAUX

La question de la gestion des eaux du site dans le cadre du projet de construction est indépendant de la question du changement de zonage au sein du document d'urbanisme. La gestion de l'eau à la parcelle est déjà une obligation réglementaire présente dans le règlement écrit et cette question sera donc juridiquement particulièrement suivi dans le cadre du dossier qui sera déposé à l'instruction des permis.

A ce jour, le site assue les rejets en eaux pluviales dans le réseau des eaux pluviales et un séparateur sur zone de lavage intervient avant les rejets. Le projet, pour sa part, fera l'objet d'une étude hydraulique qui sera conforme à la réglementation avec une gestion de l'eau à la parcelle.

De plus, le règlement écrit vient contraindre particulièrement les possibles quant à l'imperméabilisation nouvelle avec une limite plafonnée à 1 000 m² supplémentaire par rapport à l'état actuel. L'accroissement de l'imperméabilisation, en plus de devoir être géré à la parcelle, est donc limité au strict nécessaire et le porteur de projet devra déployer des moyens afin de recourir autant que possible à des revêtements perméables, notamment sur les espaces de stationnement. Cette imperméabilisation complémentaire sera transparente du point de vue hydraulique puisque qu'elle fera l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelles afin d'éviter tout rejet complémentaire dans le milieu naturel. En complément l'eau de la toiture sera récupérée grâce à des récupérateurs d'eau de pluie pour arroser les espaces verts et nettoyer les engins.

Le projet en phase opérationnelle (pour rappel, la procédure concerne uniquement le changement de zonage A et la création d'un STECAL) fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau précisant ainsi la gestion des eaux pluviales et l'analyse des incidences sur les milieux aquatiques qui permettra de gérer l'ensemble des eaux pluviales de la nouvelle parcelle.

FOCUS SUR LA QUESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Le projet porté par BPM Agri Atlantique tend à occuper la même surface qu'actuellement et ne vise donc aucun rapprochement avec les tiers. Les nombres de salarié actuel est de 15 personnes ce qui en terme de circulation automobile est limité. Dans le futur, il est prévu l'embauche de 4 nouvelles personnes ce qui inclut une augmentation de la circulation automobile négligeable. La réorganisation des espaces dédiés aux circulations et stationnements ne comporte qu'une revalorisation physique mais ne remet pas en cause le fonctionne interne actuel.

L'accroissement de l'activité de l'entreprise est une réalité mais cela n'est pas générateur de flux supplémentaires sur le site. Mis à part les quelques employés supplémentaires que ce projet permettra, le site ne revêt pas les mêmes caractéristiques qu'un commerce de proximité puisqu'aucun va-et-vient constant ne l'accompagne.

Ainsi, et en conclusion, la réorganisation des espaces extérieurs vise une optimisation et une valorisation en supprimant les espaces de stockage extérieurs mais en maintenant les espaces de stationnement en entrée de site et en quantité équivalente, en dégagant les espaces de manoeuvre. Ces espaces ne sont pas intensifiés mais plutôt optimisés.

1.3 CONTENU DE LA RÉVISION AVANT/APRÈS

Ce motif de la révision accélérée n°7 n'implique aucune incidence sur les OAP puisque les modifications effectuées pourront être attachées aux dispositions réglementaires de la zone NXa.

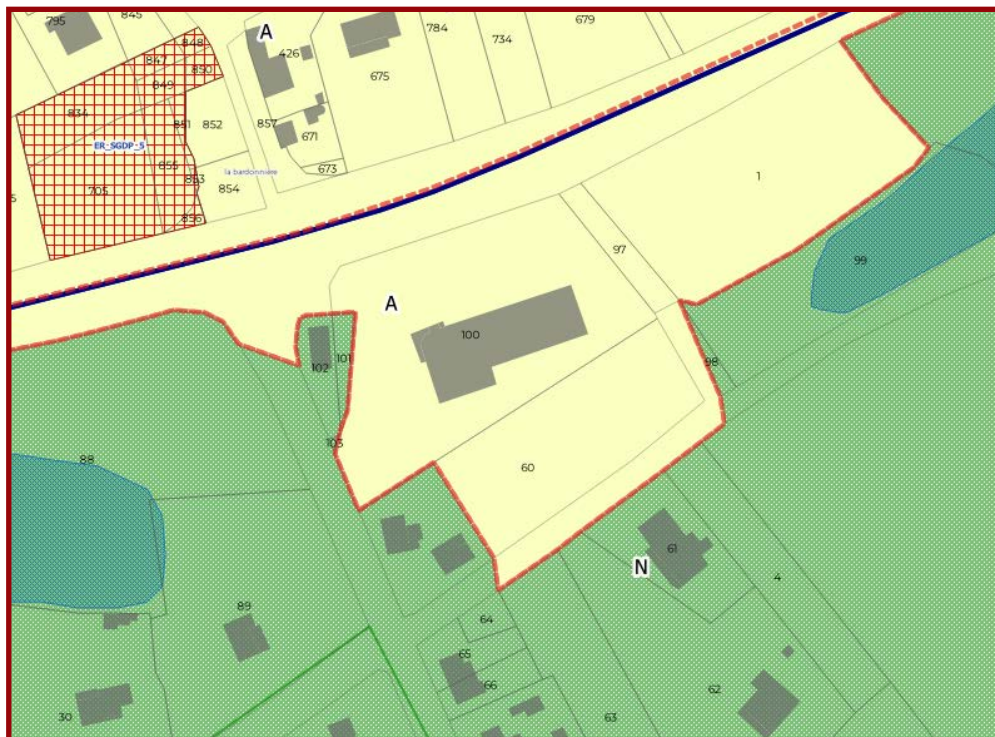
Le motif de révision accélérée n°7 entraîne la modification du règlement graphique puisqu'une zone NXa (activité isolée - BPM Agri Atlantique) est créée pour accueillir l'entreprise et son projet d'extension. Le linéaire bocager nord et sud est ajouté en prescription linéaire et un ajout est également nécessaire dans les dispositions du règlement écrit. Les modifications proposées sont exposées en détail ci-après :

Le zonage en vigueur identifie l'ensemble des parcelles ZE0100, ZE0097 et 3 384 m² à l'ouest de la parcelle ZE0001 en zone agricole.

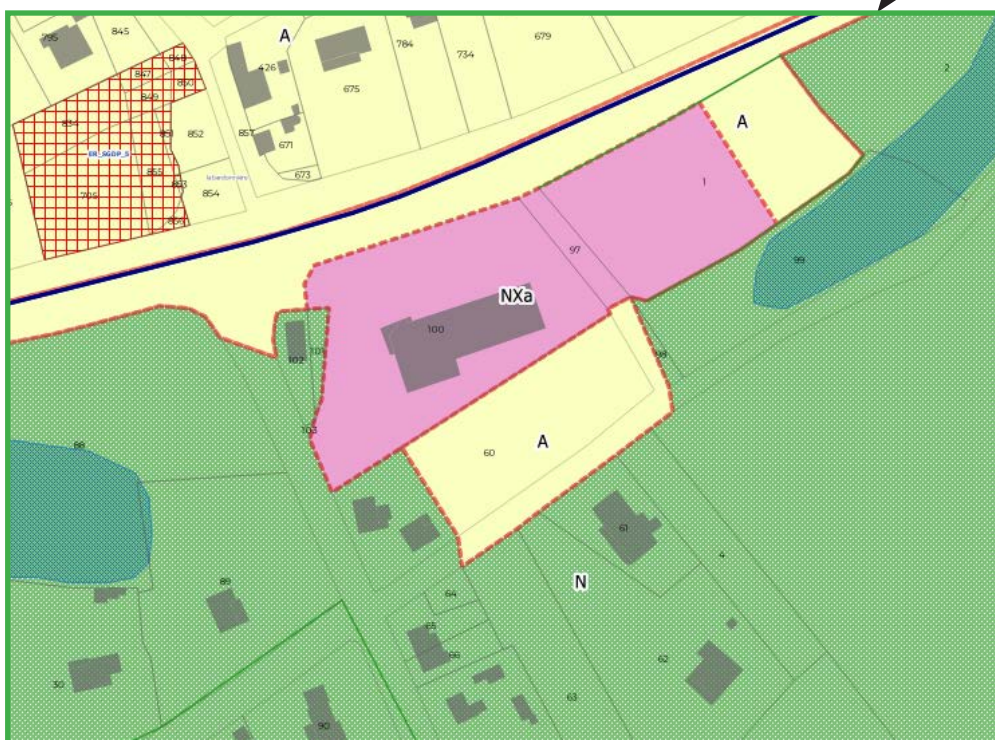
Le projet de construction, pour sa part, occupera principalement la partie est du STECAL afin de se limiter à l'emprise déjà artificialisée et ses premiers abords et ainsi intégrer au sein du STECAL le strict périmètre nécessaire à l'entreprise et son extension prévue incluant les espaces extérieurs (présentation, stockage, parkings, etc.).

A la suite de la Révision Accélérée, les parcelles impactées par le projet seront placées en zone NXa afin de permettre la création du bâtiment et le développement de l'entreprise. Un ajout de 196m de linéaire bocager à préserver est ajouté en prescription linéaire afin de maintenir les transitions végétales existantes. La nouvelle zone NXa occupe 1,03 ha.

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé



APRÈS : Extrait du règlement graphique du PLUi-H après le projet de révision accélérée



Au regard de cette modification et afin de permettre à cette entreprise de se développer, un STECAL a été créé nécessitant la création d'un sous-secteur NXa. Ce sous-secteur est ainsi couvert par un cadre réglementaire associé spécifique à ce seul site nécessitant l'évolution de toute la partie associée aux zones naturelles accueillant des activités isolées.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H (p.49)

Les zones naturelles accueillant des activités isolées : NL, NX et NGV

OBJECTIFS :

Certaines activités se sont implantées en milieu naturel historiquement ou pour exploiter le cadre paysager et environnemental offert. La règle doit permettre à ces activités d'évoluer dans le respect du cadre dans lequel elles s'intègrent. L'objectif est de concilier développement économique ou de services et préservation du cadre naturel et paysager.

DES ZONES POUR ACCOMPAGNER ET ENCADRER LES PROJETS EN MILIEU SENSIBLE

Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs

La zone NL correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental que paysager.

Secteur NLt : Espaces d'accueil touristiques

Le secteur NLt correspond aux espaces d'accueil touristique de plein-air. En complémentarité des équipements touristiques structurants du territoire, le Pays des Achards dispose d'un certain nombre d'hébergement de plein air ou insolite et d'aires de services touristiques (restauration...) dont l'enjeu principal est d'accompagner leur développement tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

Secteur NLI : Espaces de loisirs et d'accueil du public

Le secteur NLI correspond aux espaces de loisirs isolés pouvant accueillir du public. Ces espaces (aire de motocross, stade sportif...) peuvent nécessiter des aménagements spécifiques et limités (vestiaires, buvette...). L'objectif de ce sous-secteur est de garantir le confort et le respect des normes sur ces espaces à enjeux pour les populations locales et les touristes.

Secteur NLpe : le Potager Extraordinaire

Le secteur NLpe correspond au site actuel du Potager Extraordinaire. Site structurant en matière d'offre de loisirs et

de culture pour le territoire, le devenir du site est un enjeu majeur pour le territoire.

Secteur NLci : Ecole du cirque

Le secteur NLci correspond au projet de mise en place d'un site d'accueil touristique autour d'une école de cirque sur la Commune des Achards. Ce projet nécessite des aménagements spécifiques en termes d'équipements et d'aménagements. Il contribue au rayonnement touristique et culturel du territoire.

Zone NX : Activités isolées

La zone NX correspond aux secteurs dédiés aux activités économiques isolées se situant en zone agricole ou naturelle.

Secteur NXca : Carrières

Le secteur NXca correspond aux zones d'exploitation des carrières (Beaulieu-sous-la-Roche et Saint-Julien-des Landes) présentes sur le territoire. L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution de l'activité des carrières en limitant l'impact sur leur environnement.

Zone NGv : Aire de Grand Passage

La zone NGv correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dédiées à l'aire de Grand passage située sur la commune des Achards.

APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié (p.49)

Les zones naturelles accueillant des activités isolées : NL, NX et NGV

OBJECTIFS :

Certaines activités se sont implantées en milieu naturel historiquement ou pour exploiter le cadre paysager et environnemental offert. La règle doit permettre à ces activités d'évoluer dans le respect du cadre dans lequel elles s'intègrent. L'objectif est de concilier développement économique ou de services et préservation du cadre naturel et paysager.

DES ZONES POUR ACCOMPAGNER ET ENCADRER LES PROJETS EN MILIEU SENSIBLE

Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs

La zone NL correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental que paysager.

Secteur NLt : Espaces d'accueil touristiques

Le secteur NLt correspond aux espaces d'accueil touristique de plein-air. En complémentarité des équipements touristiques structurants du territoire, le Pays des Achards dispose d'un certain nombre d'hébergement de plein air ou insolite et d'aires de services touristiques (restauration...) dont l'enjeu principal est d'accompagner leur développement tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et du paysage.

Secteur NLI : Espaces de loisirs et d'accueil du public

Le secteur NLI correspond aux espaces de loisirs isolés pouvant accueillir du public. Ces espaces (aire de motocross, stade sportif...) peuvent nécessiter des aménagements spécifiques et limités (vestiaires, buvette...). L'objectif de ce sous-secteur est de garantir le confort et le respect des normes sur ces espaces à enjeux pour les populations locales et les touristes.

Secteur NLpe : le Potager Extraordinaire

Le secteur NLpe correspond au site actuel du Potager Extraordinaire. Site structurant en matière d'offre de loisirs et de culture pour le territoire, le devenir du site est un enjeu majeur pour le territoire.

Secteur NLci : Ecole du cirque

Le secteur NLci correspond au projet de mise en place d'un site d'accueil touristique autour d'une école de cirque sur la Commune des Achards. Ce projet nécessite des aménagements spécifiques en termes d'équipements et d'aménagements. Il contribue au rayonnement touristique et culturel du territoire.

Zone NX : Activités isolées

La zone NX correspond aux secteurs dédiés aux activités économiques isolées se situant en zone agricole ou naturelle.

Secteur NXca : Carrières

Le secteur NXca correspond aux zones d'exploitation des carrières (Beaulieu-sous-la-Roche et Saint-Julien-des Landes) présentes sur le territoire. L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution de l'activité des carrières en limitant l'impact sur leur environnement.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H (p.50)

Destinations et sous-destinations									
	NL	NLt	NLpe	NLci	NLI	NX	NXca	NGv	
HABITATION									
Logement	E	V*	E	V*	E	E	E	E	
Condition:									
> Les nouveaux logements sont interdits									
> La création de logements de fonction dans les secteurs NLT et NLci est possible dans le cadre d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment existant.									
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	V	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE									
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	X	X	X	X	
Condition:									
> L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité d'accueil touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou des nuisances incompatibles avec la vocation première de la zone.									
Restauration	V*	V*	V*	V*	V*	X	X	X	
Condition:									
> Les activités de restauration sont autorisés sous réserve qu'elles constituent une activité complémentaire à l'activité d'accueil touristique et qu'elles ne créent pas de flux ou des nuisances incompatibles avec la vocation première de la zone.									
Commerce de gros	X	X	X	X	X	V*	X	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V*	V*	V*	X	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	X	V*	X	X	X	X	
Condition:									
> En NLT et NLci, seuls les hébergements de plein air et les hébergements insolites sont autorisés sur le site.									
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	

APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié (p.50-51)

Secteur NXa : Ouest Agri

Le secteur NXa correspond à l'évolution de l'activité économique isolée Ouest Agri Développement à Sainte-Flaive-des-Loups. L'objectif de ce sous-secteur est d'accompagner l'évolution et la pérennisation de l'activité économique dans le prolongement de l'existant.

Zone NGv : Aire de Grand Passage

La zone NGv correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dédiées à l'aire de Grand passage située sur la commune des Achards.

UN PROJET CADRE POUR REPENDRE A DES BESOINS PONCTUELS

OBJECTIFS :

En zone NL et ses sous-secteurs, les différentes zones naturelles de loisirs correspondent à des activités de sport ou de tourisme isolées au sein d'un milieu sensible. Les destinations et usages des sols autorisés viennent renforcer la vocation des sites dans la limite définie pour préserver le caractère naturel du site.

En zone NX, les activités isolées doivent pouvoir évoluer dans le respect du cadre sensible auquel elles s'intègrent. Les destinations et usages des sols autorisés viennent renforcer la vocation des sites dans la limite définie pour préserver le caractère naturel du site.

En zone NGv, les destinations et usages des sols autorisés sur le site de l'aire de Grand Passage doivent contribuer au confort et à la salubrité de la zone pour ses occupants.

> Les occupations et utilisations du sol doivent contribuer au développement des activités touristiques ou économiques en milieu rural, à la seule condition qu'elles s'appuient sur le respect et la valorisation des ressources locales.

Destinations et sous-destinations

	NL	NLt	NLpe	NLci	NLI	NX	NXa	NXca	NGv
HABITATION									
Logement	E	V*	E	V*	E	E	X	E	E
Condition:									
> Les nouveaux logements sont interdits									
> La création de logements de fonction dans les secteurs NLT et NLci est possible dans le cadre d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment existant.									
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE									
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	X	X	V	X	X
Condition:									
> L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils constituent une activité complémentaire à l'activité d'accueil touristique et qu'ils ne créent pas de flux ou des nuisances incompatibles avec la vocation première de la zone.									
Restauration	V*	V*	V*	V*	V*	X	X	X	X
Condition:									
> Les activités de restauration sont autorisées sous réserve qu'elles constituent une activité complémentaire à l'activité d'accueil touristique et qu'elles ne créent pas de flux ou des nuisances incompatibles avec la vocation première de la zone.									
Commerce de gros	X	X	X	X	X	V*	V*	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	V*	V*	V*	V	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	X	V*	X	X	X	X	X
Condition:									
> En NLT et NLci, seuls les hébergements de plein air et les hébergements insolites sont autorisés sur le site.									
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Condition : > Seuls les établissements de santé et bien-être avec hébergement hôtelier sont autorisés en zone NLtn,									
Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X	V*	V*	X	X	X	X
Équipements sportifs	V*	V*	X	X	V*	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	V*	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE									
Industrie	X	X	X	X	X	V*	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	V*	X	X	X
Bureau	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	X
Condition : > En NL et NX, les activités tertiaires sont autorisées uniquement pour les besoins administratifs des activités existantes.									
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE									
Exploitation agricole	E	E	E	E	E	E	E	E	X
Exploitation forestière	E	E	E	E	E	E	E	E	X

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Condition : > Seuls les établissements de santé et bien-être avec hébergement hôtelier sont autorisés en zone NLtn,									
Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X	V*	V*	X	X	X	X
Équipements sportifs	V*	V*	X	X	V*	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	V*	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE									
Industrie	X	X	X	X	X	V*	V*	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	V*	V*	X	X
Bureau	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	X
Condition : > En NL et NX, les activités tertiaires sont autorisées uniquement pour les besoins administratifs des activités existantes.									
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE									
Exploitation agricole	E	E	E	E	E	E	X	E	X
Exploitation forestière	E	E	E	E	E	E	X	E	X

Autres occupations et utilisations du sol

	NL	NLt	NLpe	NLci	NLI	NX	NXca	NGV
Habitat Léger Permanent	X	V	X	V	X	X	X	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	V	X	V	X	X	X	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X	V	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	V	X	X	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X	V	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	V	V	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V	V	V	V	V	V

Autres occupations et utilisations du sol

	NL	NLt	NLpe	NLci	NLI	NX	NXa	NXca	NGV
Habitat Léger Permanent	X	V	X	V	X	X	X	X	V
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	V	X	V	X	X	X	X	V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X	X	X	X	V	V	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	V	X	X	X	X	X	X
Le camping à la ferme	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X	X	V	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	V	V	V	X
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics*	V	V	V	V	V	V	V	V	V

Limitation des constructions :

> En **secteur NL**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

Sur le secteur du Grand Défi à Saint-Julien-des-Landes, les aires de stationnement devront rester perméables à minima sur 90% de leur surface aménagée.

> En **secteur NLt**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLpe**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 300m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLci**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une

> En **secteur NGV**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 150m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

Limitation des constructions :

> En **secteur NL**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLpe**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 300m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLci**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 800m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLI**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 800m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NX**, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 30 % de la surface plancher existante et dans la limite de 500m² d'emprise foncière supplémentaire. En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.

augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 800m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NLI**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 800m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NX**, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 30 % de la surface plancher existante et dans la limite de 500m² d'emprise foncière supplémentaire. En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.

> En **secteur NXca**, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 100m² pour l'ensemble du secteur NXca, calculée en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins des carrières et pour des activités qui ne génèrent aucune nuisance.

Sur le secteur du Grand Défi à Saint-Julien-des-Landes, les aires de stationnement devront rester perméables à minima sur 90% de leur surface aménagée.

> En **secteur NLt**, les nouveaux aménagements (parkings, piscine...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NXca**, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 100m² pour l'ensemble du secteur NXca, calculée en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins des carrières et pour des activités qui ne génèrent aucune nuisance.

> En **secteur NXa**, les nouveaux aménagements (parkings, aires de manoeuvres...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 1000m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

> En **secteur NGV**, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 150m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité. Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

2. Evaluation environnementale

2.1 SOMMAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Objectifs et contenu du document : Voir partie A du présent document

Articulation avec les autres documents plans et programmes : Voir partie B section 3 du présent document,

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

Compléments éventuels spécifiques dans le descriptif du secteur de projet, Partie B du présent document

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

Incidences, hiérarchisation, mesures ERC : partie B section 4 du présent document

Evaluation des incidences Natura2000 : partie B section 5 du présent document

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

Argumentaire commun et démarche ERC globale : partie B section 3 du présent document

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

Incidences, hiérarchisation, mesures ERC : partie B section 4 du présent document

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Partie B section 6 du présent document

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Partie B section 7 du présent document

3. Articulation avec les autres documents, plans et programmes

AVEC LE SRCE

La révision a pour objectif la création d'un STECAL à Sainte-Flaive-des-Loups : le STECAL Ouest Agri. Ce secteur de projet isolé ne possède aucun point de contact avec les secteurs délimités du SRCE.

Les fonctionnalités écologiques et la nature des habitats en présence ne sont pas modifiées. Les éléments qui composent le milieu naturel ne sont pas remis en cause par le projet qui est porté.

La révision est donc compatible avec le maintien des corridors identifiés dans le SRCE.

AVEC LE PCAET

La révision ne présente pas de conséquences notables sur les émissions de GES, le stockage de carbone ou les consommations d'énergies. L'activité en place reste identique donc l'impact sur le long terme est neutre.

AVEC LE SDAGE ET LE SAGE

Le SAGE et le SCoT doivent être mis en compatibilité avec le nouveau SDAGE 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.

La révision intègre des mesures relatives à la perméabilité des sols afin de limiter les capacités de modification notable des sols, d'autant que ce secteur est déjà artificialisé.

Le projet porté dans cette révision accélérée n'amène pas de dégradation liée à la préservation en qualité, en quantité et en localisation de la ressource en eau.

La révision ne vient donc pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien SDAGE.

AVEC LE PGRI

Le SCoT devra être mis en compatibilité avec le nouveau PGRI 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.

La révision intègre des mesures relatives à la perméabilité des sols afin de garantir l'infiltration des eaux de ruissellement et préserver les écoulements. La révision ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien PGRI.

AVEC LE SCOT

Le projet porté par la révision accélérée n°7 s'adosse à la question économique portée par le SCoT Vendée Coeur Océan. Au regard de l'objectif n°11 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), les zones d'activité économiques en dehors des secteurs à rayonnement départemental et intercommunal pourront étudier les conditions de développement d'une offre en immobilier adaptée aux besoins des entreprises locales. Bien entendu, il s'agit d'anticiper l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisance et le projet de la révision accélérée s'inscrit pleinement dans le maintien et la poursuite limitée d'un site existant en conservant les éléments naturels à la base de la bonne cohabitation paysagère du site avec son environnement immédiat.

De plus, le projet s'accompagne d'une préservation accrue du maillage bocager, en accord avec l'objectif n°17 du DOO où est stipulé la volonté de protéger, à travers les documents d'urbanisme locaux, le maillage bocager au regard de son rôle. Ici ce rôle est faiblement environnemental et basé sur la biodiversité qui l'occupe, et plus fortement basé sur le cadre paysager qu'il offre.

Finalement, au travers de son objectif 24, le SCoT insiste sur la capacité du PLUiH à autoriser au sein de STECAL des installations non réputées comme agricoles. Le secteur NXa vient donc s'inscrire pleinement dans ce cadre afin de permettre de manière limitée l'évolution de l'entreprise.

AVEC LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur le registre de la consommation foncière, le SCoT fixe des plafonds de consommation foncière pour l'extension ou la création des zones d'activités (105 hectares maximum sur la durée d'application du SCoT (2018-2032) mais aucune limite n'est définie pour ce qui est des développements ponctuels et isolés (STECAL). Ainsi, le projet de STECAL s'inscrit en accord avec les objectifs du SCoT cadre.

Si cette même thématique est observée sous l'angle du seul PLUiH, et plus particulièrement au travers de son objectif 9.2, le PADD stipule que le territoire entend « *Lutter contre l'étalement urbain périphérique en réduisant de 50% la consommation d'espace par rapport à la période précédente* ». Cette période précédente fait état d'une consommation de 327 ha entre 2009 et 2019 et incite donc à une consommation maximale de 163,5 ha entre 2020 et 2030. Dans son rapport de présentation, le PLUiH approuvé en 2020 cible une consommation de 79 ha pour le développement résidentiel, 31 ha à vocation économique, 0,2 ha pour les STECAL, 7 ha pour les équipements, et 3,5 ha pour des projets touristiques. Au total, le PLUiH identifie donc près de 121 ha de consommation foncière, soit environ 40 ha en deçà du plafond qu'il s'est fixé et ouvrant ainsi une liberté d'action pour l'encadrement de nouveaux projets émis lors des procédures d'évolution du document d'urbanisme.

Finalement, concernant la compatibilité avec les objectifs de la loi Climat & Résilience, il faut rappeler que le PLUiH n'est pas climatisé et que le bilan de mi-parcours du PLUiH n'a pas encore été constitué. Les objectifs de territorialisation n'ont donc pas été déployés et les trajectoires de réduction ne sont pas déterminées. Toutefois, et parmi les données qui peuvent être mises en perspective, la consommation d'espace liée à la révision allégée n°7 reste relativement limitée et n'a que peu d'incidence à l'échelle de l'EPCI.

4. Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnables

Contrairement à la phase d'élaboration du document, où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, cette révision porte sur l'ouverture des possibles quant à l'évolution de l'existant et l'accompagnement du projet. Les terrains occupés et visés par cette révision le sont déjà par l'activité attendue. Cette révision ne remet pas en cause l'équilibre global du document et les choix stratégiques précédemment effectués. L'optimisation de la révision est recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux, tout en considérant les projets locaux, et de poursuivre au fil de la vie du PLUi la démarche itérative d'évitement-réduction des impacts environnementaux notables négatifs initiée lors de son élaboration.

Des mesures d'évitement et de réduction ont donc été déterminées pour que la révision aboutisse à des incidences négatives environnementales non significatives. Le secteur de BPM Agri Atlantique n'engendre aucune incidence négative sur l'environnement puisqu'il s'agit d'une consolidation de l'existant.

5. Analyse des incidences et mesures

5.1 LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

La révision vise un STECAL qui occupe un site déjà en activité et déjà occupé à ces fins par les porteurs de projet. L'objectif n'est que dans la consolidation et l'extension légère de l'existant sur des terrains d'ores et déjà mobilisés. En ce sens et sur l'espace naturel, les incidences sont donc relativement identiques en qualité et quantité à l'existant, elles ne sont ni augmentées ni diminuées par la révision.

De plus, l'imperméabilisation totale des nouvelles constructions est limitée afin d'être au plus près des besoins nécessaires à l'extension de l'activité réduisant de ce fait les incidences.

5.2 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Le STECAL, avec son périmètre réduit, démontre que le projet évite les incidences sur les continuités de haies bocagères et ensembles boisés plus au sud, supports du paysage sur ce secteur. De plus, le projet se veut être la vitrine de l'activité et devra donc assumer une façade qualitative.

Le projet n'apporte donc qu'un impact négligeable sur le paysage et le patrimoine. Les sites n'ont pas d'intérêt remarquable et les infrastructures sur place ne s'imprègnent d'aucun contexte pour se fondre. Les évolutions envisagées s'ancreront donc dans un secteur déjà anthropisé sans grande conséquence sur les sols ou les covisibilité. L'extension ne sera que le prolongement d'un bâti existant et limitera les dépôts extérieurs en ouvrant les capacités de stockage intérieurs.

5.3 LES INCIDENCES SUR L'EAU ET LES DÉCHETS

Les incidences sur l'eau et les déchets restent relativement superficielles puisqu'il s'agit d'activités existantes qui ne souhaitent pas, par leur projet, gagner en intensité. Les incidences seront identiques puisque la possible évolution en qualité et quantité à l'existant ne sont ni augmentées ni diminuées par la révision.

Le projet en phase opérationnelle (pour rappel, la procédure concerne uniquement le changement de zonage A et la création d'un STECAL) fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau précisant ainsi la gestion des eaux pluviales et l'analyse des incidences sur les milieux aquatiques qui permettra de gérer l'ensemble des eaux pluviales de la nouvelle parcelle.

5.4 LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Le STECAL d'activités démontre des incidences identiques en qualité et quantité vis-à-vis de l'existant en termes de risques et nuisances. Elles ne sont ni augmentées ni diminuées par la révision puisque le cadre qui y est permis est simplement d'assurer la poursuite de ce qui se fait. Les incidences sur les nuisances peuvent même s'avérer positives puisque la révision permet la création de locaux dédiés et formalisés, là où l'activité devait parfois s'exercer hors les murs.

Le projet porté par BPM Agri Atlantique tend à occuper la même surface qu'actuellement et ne vise donc aucun rapprochement avec les tiers. Les nombres de salarié actuel est de 15 personnes ce qui en terme de circulation automobile est limité. Dans le futur, il est prévu l'embauche de 4 nouvelles personnes ce qui inclut une augmentation de la circulation automobile négligeable. La réorganisation des espaces dédiés aux circulations et stationnements ne comporte qu'une revalorisation physique mais ne remet pas en cause le fonctionnement interne actuel.

L'accroissement de l'activité de l'entreprise est une réalité mais cela n'est pas générateur de flux supplémentaires sur le site. Mis à part les quelques employés supplémentaires que ce projet permettra, le site ne revêt pas les mêmes caractéristiques qu'un commerce de proximité puisqu'aucun va-et-vient constant ne l'accompagne.

Ainsi, et en conclusion, la réorganisation des espaces extérieurs vise une optimisation et une valorisation en supprimant les espaces de stockage extérieurs mais en maintenant les espaces de stationnement en entrée de site et en quantité équivalente, en dégagant les espaces de manoeuvre. Ces espaces ne sont pas intensifiés mais plutôt optimisés.

6. Analyse des incidences NATURA 2000

Le dossier d'approbation initiale mentionne, dans la partie «évaluation environnementale» de son rapport de justification :

«Les zones Natura 2000 n'apparaissent pas comme étant les milieux les plus sensibles à la politique locale de l'urbanisme du territoire : elles sont situées à plus de 7 km et l'impact, même indirect, est négligeable vis-à-vis de milieux sur le territoire de la collectivité. Les mesures du projet permettant d'éviter / réduire / compenser les dommages sont alors précisées.»

Incidences probables sur la zone Natura 2000 « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

Le projet de territoire devrait avoir un effet limité sur la zone Natura 2000 «Dunes, forêt et marais d'Olonne», situé en aval de l'Auzance, qui traverse la communauté de commune par les communes de Saint-Julien-des-landes, Les Achards et Saint-Georges-de-Pointindoux.

Le territoire a en effet fourni un effort important afin de protéger les cours d'eau majeurs en limitant la constructibilité et en préservant la ripisylve.

> Une constructibilité limitée sur les bords de l'Auzance (Réduire/ Eviter)

Les bords de l'Auzance sont réputés inconstructibles par le règlement graphique du PLUiH de la CC du Pays des Achards puisque ceux-ci sont couverts par un périmètre de risques au sein de l'Atlas des Zones Inondables de Vendée.

Aucun site de projet n'est inscrit à proximité du cours d'eau. Seul le STECAL lié au site de motocross préexistant est situé sur les bords du cours d'eau. Il est lui aussi soumis aux contraintes de la zone de risques.

> Une protection de la zone naturelle qui restreint les aménagements et les pollutions éventuelles (Eviter)

La ripisylve liée au cours de l'Auzance, ainsi que le réseau des zones humides qui lui sont liées ont été classées en zonage naturel sur le règlement graphique. Cela permet de maintenir les réservoirs de biodiversité existants ainsi que les corridors qui leur sont liés. Cela permet de maintenir des espaces tampons naturels entre la zone agricole et les cours d'eaux et de limiter ainsi les pollutions.»

La révision ne concerne aucun zonage N2000, ne crée pas de nouvelle extension sur des zones susceptibles d'accueillir des habitats naturels présentant un lien significatif avec les habitats et espèces Natura 2000.

La révision ne transforme pas les destinations et objectifs des règles d'urbanisme établies lors de l'élaboration du PLUi. L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

7. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs suivants présents dans le PLUi permettront d'intégrer le suivi de la révision :

- Nombre et type de permis déposés sur le STECAL de BPM Agri Atlantique .

8. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'évaluation environnementale a été élaborée en parallèle de l'élaboration de la révision, dans une démarche itérative et progressive. Elle a permis de constater les principaux enjeux environnementaux présents sur le secteur à modifier, qui portent généralement sur la végétation en place (haies, arbres), sur les habitats naturels présents à proximité (ruisseau traversant les Raymondières) et sur la prise en compte des évolutions climatiques et de l'urbanisme durable (mobilités douces, économie d'espace...).

Cette évaluation s'attache également à analyser l'esprit des modifications et les raisons qui justifient leur influence sur l'environnement. En l'occurrence la révision porte sur la création d'un STECAL visant l'accompagnement de projets déjà existants.

L'évaluation environnementale recontextualise la révision dans les documents cadre du territoire et constate que l'esprit du document et de ces règles n'est pas modifié, donc que l'articulation avec ces documents n'est pas modifiée. Cette évaluation précise au cas par cas les mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs de la révision sur les enjeux environnementaux, y compris spécifiquement sur le réseau Natura 2000, conformément à la doctrine ERC et au cadre réglementaire posé par la procédure d'urbanisme.

Les incidences résiduelles qui en découlent sont non significatives et confirment la bonne intégration de la révision dans l'environnement.

C

Bilan suite à la Révision Accélérée n°7 du PLUi-H

1. Surfaces avant/après la Révision Accélérée n°7

1.1 BILAN DES SURFACES AVANT LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°7 (SURFACE MS2)

Zonage	Surface
UA	73 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	120 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	220 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	1 345 ha (6 %)
AUa	4 ha
AUaa	3 ha
AUb	50 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	28 ha
AUS	6 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	113 ha (0,5%)

Zonage	Surface
A	17 184 ha
AP	295 ha
Zones agricoles	17 479 ha (77 %)
N	3 515 ha
NGV	3 ha
NL	32 ha
NLci	6 ha
NLI	1 ha
NLpe	7 ha
NLt	36 ha
NX	61 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	3 710 (16,5 %)

1.2 BILAN DES SURFACES APRÈS LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°7

Zonage	Surface
UA	73 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	120 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	220 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	1 345 ha (6 %)
AUa	4 ha
AUaa	3 ha
AUb	50 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	28 ha
AUS	6 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	113 ha (0,5%)

Zonage	Surface	
A	17 183 ha	-1,03 ha
AP	295 ha	
Zones agricoles	17 478 ha (77 %)	
N	3 515 ha	
NGV	3 ha	
NL	32 ha	
NLci	6 ha	
NLI	1 ha	
NLpe	7 ha	
NLt	36 ha	
NX	61 ha	
NXa	1 ha	+1,03 ha
NXca	47 ha	
Zones naturelles	3 711 (16,5 %)	

2. Le respect des objectifs du PADD en matière de construction de logements

En cohérence avec le SCoT du Sud-ouest Vendéen, l'un des enjeux majeurs du PLUi-H en vigueur est de renforcer et de diversifier la production de logements afin de prolonger l'évolution démographique et répondre aux différents besoins d'habitat, en recentrant ce développement autour des principales polarités du Pays des Achards, et en limitant la consommation des terres.

Ces enjeux et orientations sont traduits au sein du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLUi-H en vigueur, au sein de l'axe 1 « Maintenir une offre en logements attractive ».

On y retrouve notamment plusieurs objectifs à fort intérêt :

- Accompagner la croissance démographique par la construction d'un maximum de 205 logements supplémentaires par an,
- Privilégier la construction de logements en densification face aux extensions urbaines,
- Renforcer les outils existants de maîtrise du foncier pour l'aménagement de nouveaux quartiers,
- Développer prioritairement la construction de nouveaux logements à proximité des services :
 - > Renforcer le poids démographique de la polarité des Achards en cohérence avec ses capacités d'accueil. Contribuer à 32% de l'effort de construction en nouveaux logements du territoire. Construire environ 65 logements par an,
 - > Conforter le rôle de relais de croissance des pôles secondaires. Contribuer à 40% de l'effort de construction en logements. Construire environ 82 logements par an sur l'ensemble des pôles secondaires.
 - > Assurer le renouvellement démographique des communes rurales en reconnaissant leur rôle d'accueil dans les efforts de construction. Contribuer à 28% de l'effort de construction en nouveaux logements. Construire environ 58 nouveaux logements par an sur l'ensemble des communes rurales.
- Développer une part significative des nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en moyenne 30% des nouvelles constructions du Pays des Achards.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) fait état d'une déclinaison territoriale des besoins en logements dans le PLUi-H (p.21) correspondant au tableau suivant :

	Production potentielle de logements PLUi (2020-2030)	Objectifs de construction de logements PLH (2020-2025)	Potentiel identifié en renouvellement urbain (densification)	Programmation de logements en extension
Pôle central des Achards	570 (29 %)	342	267 (47 %)	303
Les Achards	570	342	267 (47 %)	303
Pôles secondaires	882 (44 %)	529	346 (39 %)	536
Beaulieu-sous-la-Roche	243	146	140 (58 %)	103
Nieul-le-Dolent	245	147	91 (37 %)	154
Sainte-Flaive-des-Loups	178	107	40 (23 %)	138
Saint-Julien-des-Landes	216	130	75 (35 %)	141
Communes rurales	542 (27 %)	325	171 (32 %)	371
La Chapelle Hermier	122	73	29 (28 %)	93
Le Girouard	118	71	65 (55 %)	53
Martinet	141	85	36 (30 %)	105
Saint-Georges-de-Pointindoux	161	97	41 (35 %)	120
Pays des Achards	1994	1196	814 (41 %) - incluant les changements de destination	1180

Les évolutions de zonage des motifs de la Révision Accélérée n°7 ne vont induire aucune modification quant à la répartition du potentiel de construction de logements par rapport au PLUi-H en vigueur.

Tel qu'exposé dans le bilan des surfaces, le projet de Révision Accélérée n°7 n'induit qu'une augmentation mineure de la consommation d'espace naturel et agricole et une artificialisation quasiment nulle sur un site déjà occupé et artificialisé par l'activité en place.

Pour ce qui est de la production de logements, la Révision Accélérée n°7 n'implique aucune nouvelle production de logement, ce qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

	Programmation PLUi-H				
	Logements à construire 2020-2030	Production potentielle en renouvellement urbain	Production prévue en extension	Nombre de logements total du PLUi-H 2020-2030	Répartition par typologie
Pôle Central des Achards					
Les Achards	650	267 (47,2%)	299	566	566 (28%)
Pôles secondaires					
Beaulieu-sous-la-Roche	820	133 (56,3%)	103	236	869 (44%)
Nieul-le-Dolent		91 (37,1%)	154	245	
Sainte-Flaive-des-Loups		40 (22,5%)	138	178	
Saint-Julien-des-Landes		105 (50%)	105	210	
Communes rurales					
La Chapelle-Hermier	580	29 (23,8%)	93	122	551 (28%)
Le Girouard		68 (53,5%)	59	127	
Martinet		36 (25,5%)	105	141	
Saint-Georges-de-Pointindoux		41 (25,4%)	120	161	
TOTAL	2 050	840 (42%)	1 146	1 986	

