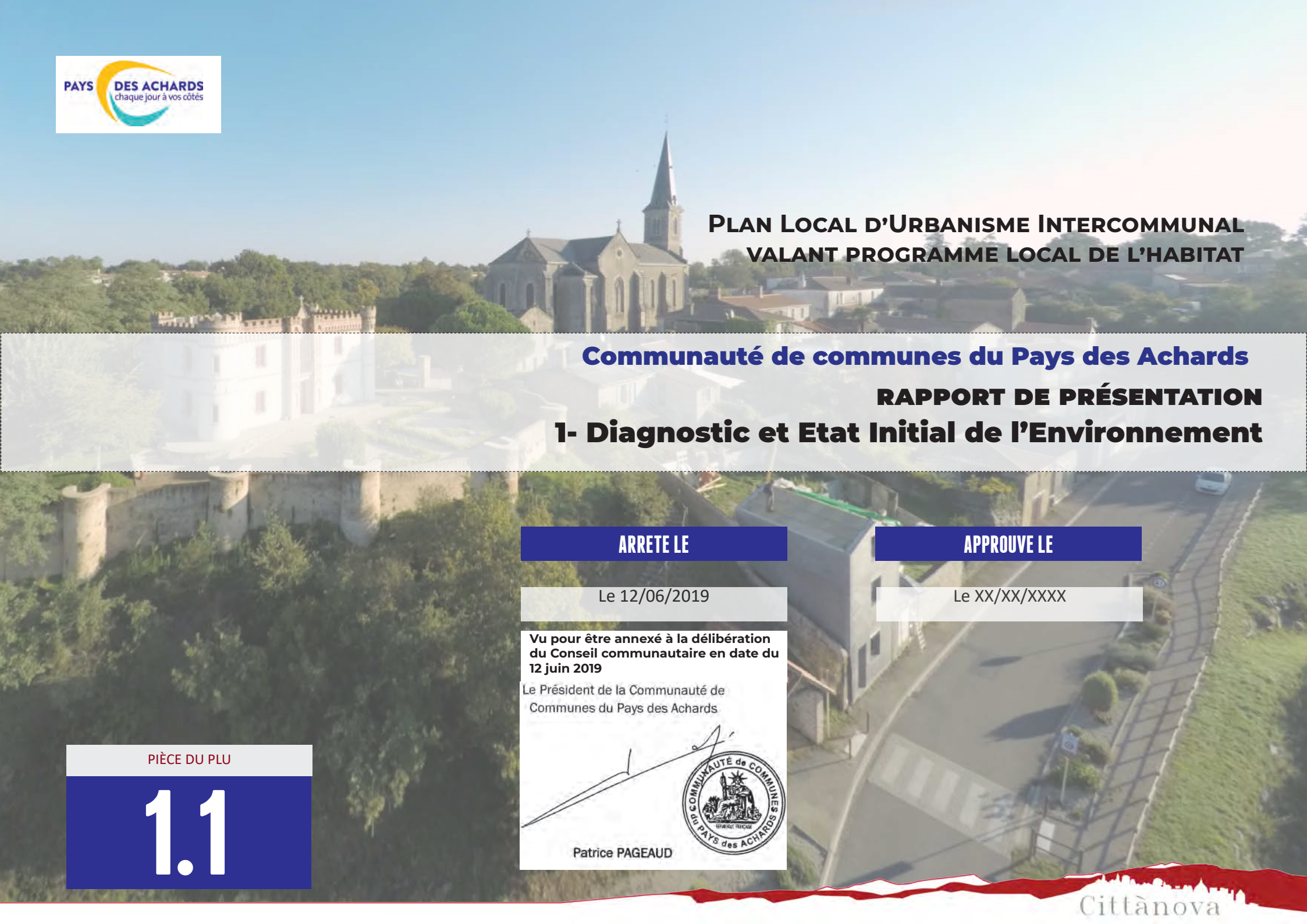


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1- Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

ARRETE LE

Le 12/06/2019

APPROUVE LE

Le XX/XX/XXXX

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 12 juin 2019

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

Patrice PAGEAUD

PIÈCE DU PLU

1.1

Cittànova

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V)

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

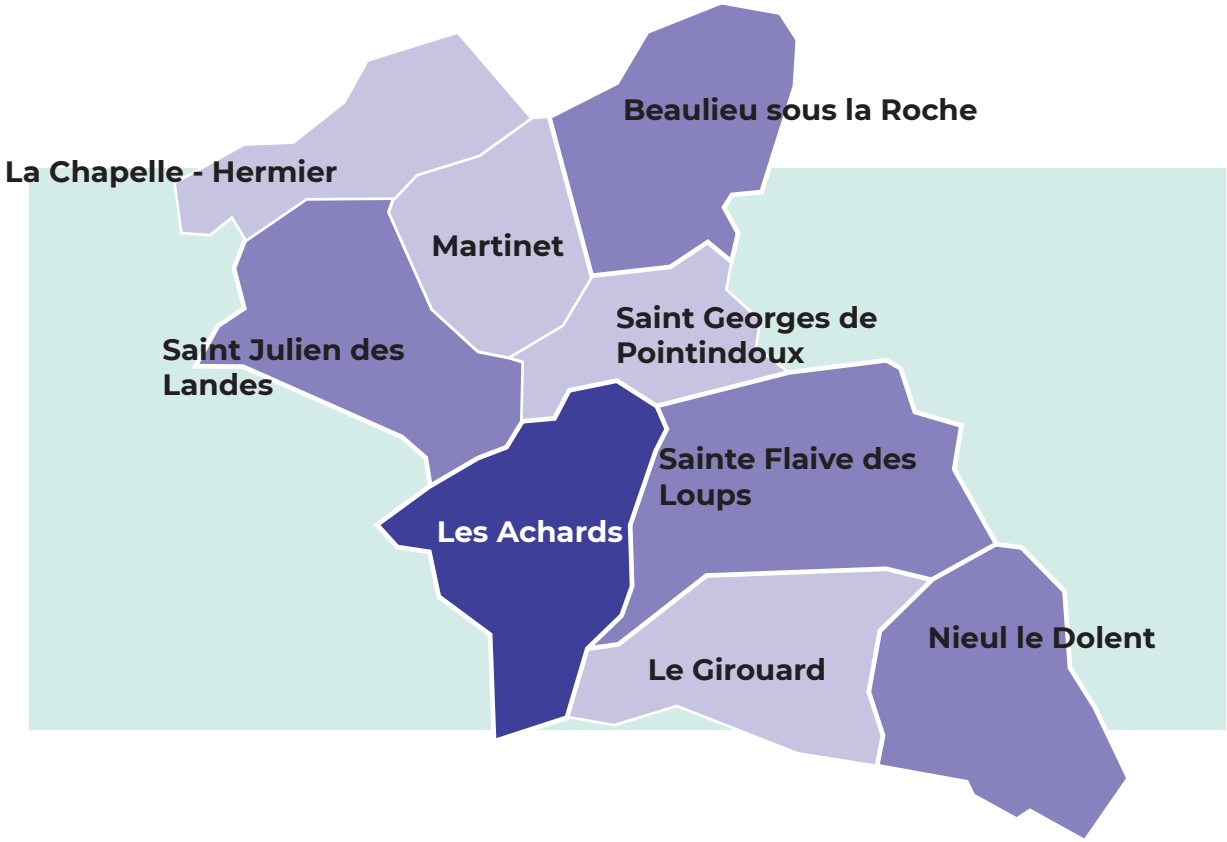
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités."

Préambule

Le présent diagnostic a été construit à l'échelle de la communauté de communes du Pays des Achards en prenant en compte les caractéristiques des neuf communes qui la composent.

Il s'est appuyé sur un travail collectif de partage avec les élus à l'occasion d'une sortie en bus à la découverte du territoire et de deux comités de pilotage mais aussi avec les Personnes Publiques Associées à l'occasion d'une réunion spécifique.

Il a été alimenté tout au long de la procédure par les différentes contributions des partenaires ainsi que par les différentes études en cours à l'échelle du Pays des Achards et aux échelles supérieures.



Sommaire

A. Le Pays des Achards, un territoire rural p.12

1.UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE P.14

1.1. Un territoire carrefour p14
- Une situation privilégiée à proximité du littoral p.14
- Des influences visibles dans la formation des paysages, trois entités paysagères p.15

1.2. Un territoire peu contraint par les risques naturels p.23
- Des risques naturels peu présents et localisés p.23
- Le risque d'inondation p.24
- Aléa sismique p.25
- Les autres risques p.26

2. LES PAYSAGES RURAUX, SUPPORT DE CADRE DE VIE P.28

2.1. Unités paysagères, les composantes principales du territoire p.28
- Les vallées p.29
- Les boisements p.30
- Le bocage, de l'utilité agricole à la nécessité environnementale p.31
- Des paysages agricoles en évolution p.34

2.2. Un paysage influencé par le relief et l'hydrographie p.38
- Une topographie peu marquée et un réseau hydrologique omniprésent p.38
- Des implantations urbaines historiques en lien avec le relief du territoire p.39
- Les composantes principales de la trame verte et bleue p.40
- Les continuités vertes et bleue en ville p.48
- Coupures et obstacles à la trame verte et bleue p.54

2.3. Des richesses écologiques reconnues à préserver p.56

- Les Zones d'intérêts faunistique et floristique p.56
- La protection de la ressource en eau p.59
- Des pollutions agricoles et urbaines qui détériorent la qualité des cours d'eau p.62

2.4. Un socle géologique complexe p.64

- Le socle géologique p.64
- Une richesse géologique qui se retrouve dans les matériaux et formes architecturales anciennes p.65

2.5. Un patrimoine bâti ancien diversifié p.66

- Un patrimoine archéologique qui contraint l'étalement urbain p.66
- Un patrimoine architectural identifié mais non figé p.67
- Une perte progressive de l'identité architecturale vendéenne p.72
-

3. UN CADRE NATUREL PROPICE A L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET AU DÉVELOPPEMENT DU TOURISME P.76

3.1. L'agriculture : une activité ancestrale qui modèle les paysages p.76

- L'élevage hors-sol, activité agricole majoritaire p.76
- La forme sociétaire privilégiée p.77
- Une agriculture qui évolue rapidement p.78

3.2. Un tourisme vert qui se développe p.80

- Un développement important des activités de plein air p.80
- L'artisanat, potentiel de valorisation touristique des activités locales p.84
- Des hébergements touristiques de qualité p.85

4. UNE ACTIVITÉ HUMAINE QUI MENACE LE CADRE NATUREL P.87

4.1. Des activités industrielles et agricoles, sources potentielles de pollution et de risques p.87

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement p.87
- Du patrimoine industriel présentant des risques de pollution potentiels p.90
- Le risque de Transport de Matières Dangereuses p.91
- Une bonne qualité de l'air p.92
- Des nuisances sonores concentrées le long des infrastructures de transport p.93

SYNTHESE P.94

B. LE PAYS DES ACHARDS, UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE(S) p.101

1. UN TERRITOIRE INSCRIT DANS LE SCOT DU SUD-OUEST VENDÉEN P.102

1.1. Une armature urbaine confortée par le SCoT du Sud-Ouest Vendéen p.102

- Le SCOT du Sud-Ouest Vendéen, document de référence p.102
- Une armature urbaine travaillée à l'échelle du SCoT p.103

1.2. Les composantes de l'armature urbaine p.104

- Le pôle central des Achards p.104
- Les pôles secondaires : Beaulieu-sous-la-Roche, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups et Saint-Julien-des-Landes p.106
- Les communes rurales : La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet et Saint-Georges-de-Pointindoux p 107

1.3. Une armature urbaine confortée par la répartition des services de proximité p.108

- Le commerce du Pays des Achards p.108*
- Les services de proximité p.110

2. UN TERRITOIRE CONNECTE P.117

2.1. Une position centrale entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon p.117

- Un territoire attractif pour les actifs des deux agglomérations p.118
- Des mouvements pendulaires qui s'amplifient p.120
- Des liens économiques renforcés avec les deux agglomérations p.121

2.2. Un réseau routier développé, une voie ferrée sous exploitée p.122

- Une position centrale et une attractivité croissante qui nécessite de développer la question de la mobilité p.122
- La halte ferroviaire : un équipement stratégique peu mis en valeur p.124
- Le covoiturage, une alternative au manque de transport en commun déjà bien représentée sur le territoire p.126
- Un réseau cyclotouristique interconnecté p.127
- Des capacités de stationnements surdimensionnées p.128

2.3. Un territoire en route vers le Très Haut Débit p.133

3. UN DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE POLARISE AUTOUR DE LA RD160 P.134

3.1. Une dynamique économique qui renforce l'armature urbaine p.134

- Une croissance de l'emploi très positive p.134
- Un emploi salarié privé marqué par le poids de l'industrie et de la construction p.135
- Un tissu économique qui se transforme au profit du territoire p.137

3.2. L'activité économique, polarisée autour de la RD160 p.139

- Le pôle des Achards, centralité économique connectée p.139
- Les autres zones d'activité, relais de proximité économiques p.141
- Les zones d'activités : un enjeu paysager pour les communes p.143
- Des zones d'activités en lien avec le tissu urbain et le contexte paysager existant p.145

SYNTHÈSE P.146

C. Le pays des Achards, un territoire d'accueil qui s'affirme p.152

1. UNE DÉMOGRAPHIE EN PLEIN ESSOR, DES BESOINS SPÉCIFIQUES DE PLUS EN PLUS IMPORTANTS P.154

1.1. Les politiques de l'habitat p.154

1.2. Une population qui croît et rajeunit p.156
- Une population en forte croissance p.156
- Un profil qui s'affirme : une population jeune et des actifs aux professions intermédiaires ou employés p.158
- Corollaire : des ménages jeunes à faibles revenus p.159

1.3. Publics spécifiques : des réponses à construire en complémentarité avec les territoires voisins p.161
- Des publics précaires de plus en plus nombreux pour une offre limitée en logement social p.161
- Personnes âgées : une offre d'hébergement développée sur le territoire, des dispositifs de maintien à domicile à conforter p.166
- Personnes handicapées : une offre à renforcer, une accessibilité à penser p.168
- Les gens du voyage : une situation rétrolittorale en appui de l'accueil littoral p.169

2. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES MAISONS INDIVIDUELLES P.170

2.1. Les maisons individuelles, une offre quasi exclusive sur le territoire p.170
- Des propriétaires jeunes aux revenus modestes p.170
- Un parc récent de maisons individuelles toujours plus grandes p.172
- Une offre renouvelée ? p.175

2.2. Un marché foncier et immobilier très consommateur d'espace p.176
- Une offre tendue pour un marché rétrolittoral p.176
- Un coût du foncier peu élevé pour un marché en perte de vitesse p.180

3. LA TRANSFORMATION RAPIDE DES CŒURS DE BOURGS P.182

3.1. Un étalement urbain conséquent depuis les années 1980, vers la nécessité de densifier les cœurs de bourgs p.181

- Formes primitives des centre-bourgs p.181
- Les lotissements, une nouvelle forme de construire attractive mais consommatrice d'espaces naturels et agricoles. P.182
- Une urbanisation aléatoire et conséquente qui fragilise les paysages et l'image « villageoise » des communes p.192
- Des entrées de ville qui se dégradent p.193

3.2. Morphologies urbaines : les caractéristiques du bâti d'hier et d'aujourd'hui p.195
- Le centre-bourg p.195
- Opérations d'ensemble et urbanisation linéaires 1960-1980 p.196
- Les lotissements récents 2000-2015 p.197
- Une urbanisation en extension qui se poursuit p.198
- Une nouvelle forme urbaine étalée qui rend difficile la division parcellaire p.199

3.3. La densification, un objectif national a préciser à l'échelle intercommunale p.200
- Les gisements fonciers p.201
- Des exemples de densité urbaine repérés sur le territoire p.204

4. UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AMORCÉE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS P.206

4.1. Une stratégie intercommunale pour la transition énergétique p.206

4.2. Un bilan énergétique proche des territoires ruraux p.208
- Une consommation dominée par le transport et le résidentiel p.208
- Une production interne limitée, des énergies renouvelables encore peu présentes sur le territoire p.208

4.3. Potentiel de développement des énergies renouvelables p.211

4.4. La gestion des déchets et l'accès aux réseaux d'assainissement p.213
- Une collecte et un traitement des déchets de plus en plus vertueux p.213
- Un réseau assainissement complet et performant p.214

SYNTHÈSE P.216



A. Le Pays des Achards, un territoire rural



1. UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE

Un territoire carrefour
- Une situation privilégiée à proximité du littoral
- Des influences visibles dans la formation des paysages, trois entités paysagères

Un territoire peu contraint par les risques naturels
- Des risques naturels peu présents et localisés
- Le risque d'inondation
- Aléa sismique
- Les autres risques

2. LES PAYSAGES RURAUX, SUPPORT DU CADRE DE VIE

Unités paysagères, les composantes principales du territoire
- Les vallées
- Les boisements
- Le bocage, de l'utilité agricole à la nécessité environnementale.
- Des paysages agricoles en évolution

Un paysage influencé par le relief et l'hydrographie
- Une topographie peu marquée et un réseau hydrologique omniprésent
- Des implantations urbaines historiques en lien avec le relief du territoire
- Les composantes principales de la trame verte et bleue
- Les continuités vertes et bleue en ville
- Coupures et obstacles à la trame verte et bleue

Des richesses écologiques reconnues à préserver
- Les Zones d'intérêts faunistique et floristique
- La protection de la ressource en eau
- Des pollutions agricoles et urbaines qui détériorent la qualité des cours d'eau

Un socle géologique complexe
- Le socle géologique
- Une richesse géologique qui se retrouve dans les matériaux et formes architecturales anciennes

Un patrimoine bâti ancien diversifié
- Un patrimoine archéologique qui contraint l'étalement urbain
- Un patrimoine architectural identifié mais non figé
- Une perte progressive de l'identité architecturale vendéenne

3. UN CADRE NATUREL PROPICE A L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET AU DÉVELOPPEMENT DU TOURISME

L'agriculture : une activité ancestrale qui modèle les paysages
- L'élevage hors-sol, activité agricole majoritaire
- La forme sociétaire privilégiée
- Une agriculture qui évolue rapidement

Un tourisme vert qui se développe
- Un développement important des activités de plein air
- L'artisanat, potentiel de valorisation touristique des activités locales
- Des hébergements touristiques de qualité

4. UNE ACTIVITÉ HUMAINE QUI MENACE LE CADRE NATUREL

Des activités industrielles et agricoles, sources potentielles de pollution et de risques
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Du patrimoine industriel présentant des risques de pollution potentiels
- Le risque de Transport de Matières Dangereuses
- Une bonne qualité de l'air
- Des nuisances sonores concentrées le long des infrastructures de transport

SYNTHÈSE

1.Une position géographique stratégique

1.1. Un territoire carrefour

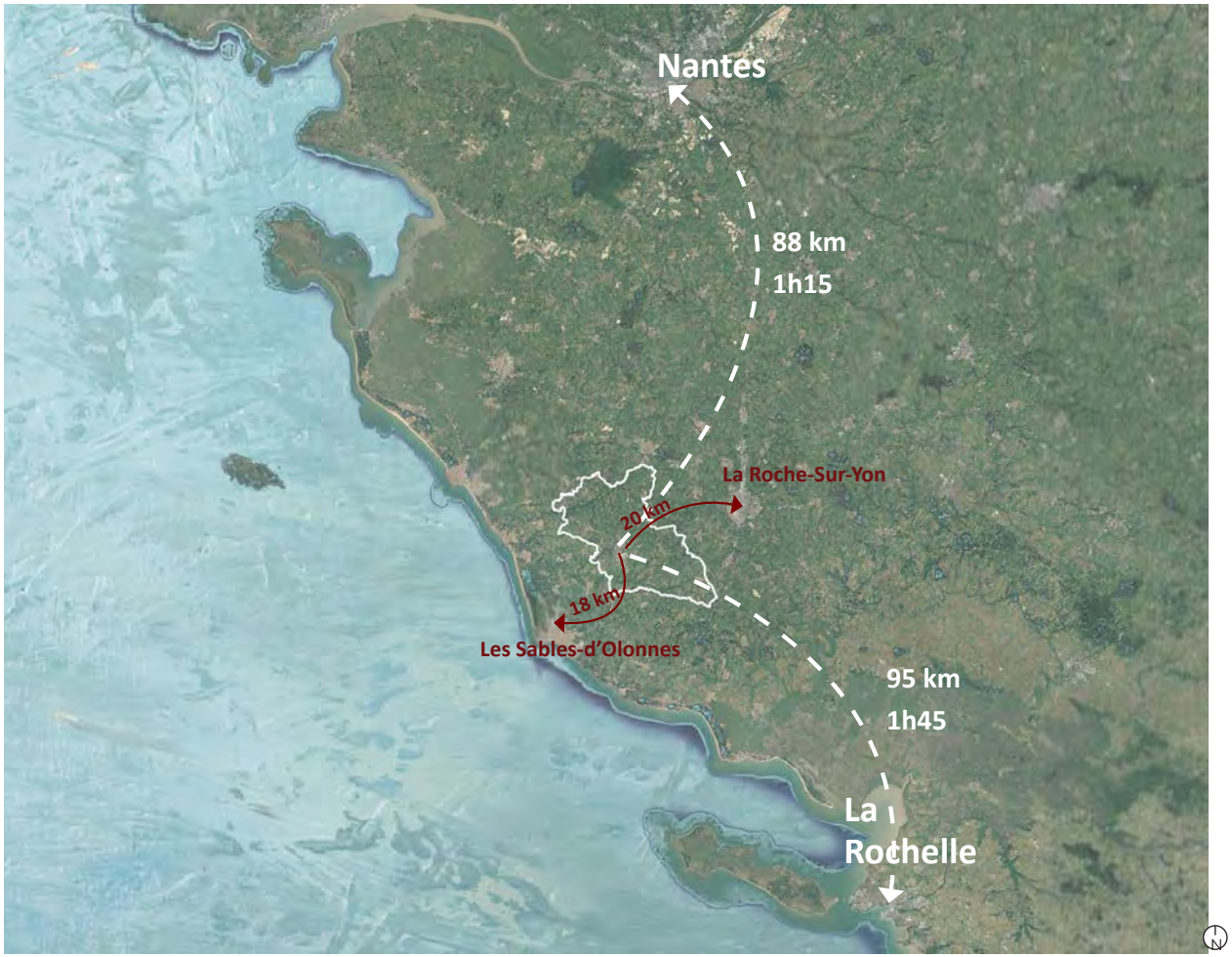
Une situation privilégiée à proximité du littoral

La communauté de communes du Pays des Achards, d'une surface de 22 600 ha, est constituée de 9 communes situées au cœur du Bas bocage Vendéen. Avec 18 500 habitants recensés en 2015, ce territoire rural attractif bénéficie d'une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne, pôle littoral touristique et la Roche-sur-Yon, pôle économique et industriel de Vendée.

Le territoire intercommunal est implanté à seulement 20 km de l'océan, cette proximité se remarque dans ses paysages bocagers légèrement vallonnés, influencés par un climat océanique tempéré. Ce climat se caractérise par un vent fort, des hivers doux et pluvieux ainsi que des étés frais et relativement humides.

Ces influences géographiques et son positionnement lui confèrent une identité d'arrière-pays du littoral vendéen. Elles se traduisent par une dynamique économique, touristique et démographique en forte croissance ces dernières années.

En plus de sa proximité directe avec les agglomérations vendéennes, la CCPA dispose d'un maillage viaire important renforçant son accessibilité depuis les grandes agglomérations de la région Pays de la Loire comme Nantes et La Rochelle.



Source : Googlemaps / Cittànova

Un territoire entre le bocage rétrolittoral et le bocage vendéen

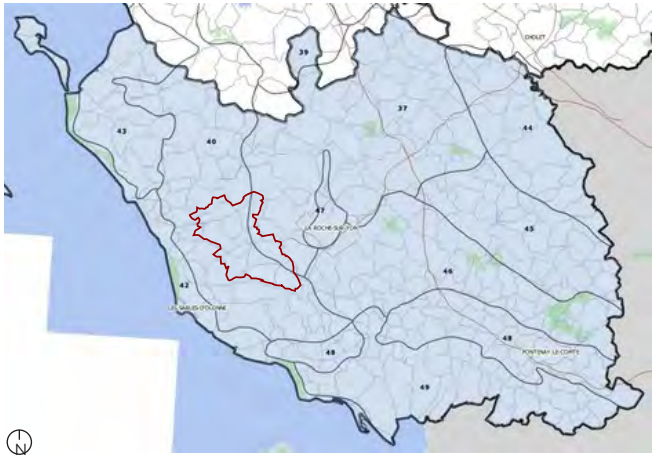
Selon l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire, le Territoire intercommunal est subdivisé en deux grandes entités :

La grande majorité du territoire est ainsi comprise dans la grande entité du ***bocage rétrolittoral*** *:*

Plateau bocager incisé d'Est en Ouest par un maillage hydrographique dense, sa proximité avec le littoral se traduit par un relief généralement plat et des essences végétales adaptées au climat océanique telles que le chêne Tauzin et le pin parasol. Cette entité est caractérisée par l'élevage bovin et entrecoupée de haies refermant plus ou moins les paysages de pâture caractéristiques du département. Longeant de près la côte vendéenne, l'entité est également traversée par un maillage dense de routes reliant le littoral aux terres en développant d'importantes zones d'activités sur ces abords.

La limite Est du territoire est également influencée par l'entité du ***bocage vendéen et maugeois*** *:*

Les bocages vendéens et maugeois se caractérisent par un relief de modelé en creux caractéristique de la partie méridionale du Massif armoricain. Cela se traduit par un paysage d'alternance entre un plateau aux ondulations souples et des vallées encaissées et sinueuses. C'est un paysage de bocages semi-ouverts alternant entre des zones plus ouvertes de grandes cultures sur les plateaux et des secteurs de vallées, avec des trames de haies plus denses. La lecture paysagère est facilitée par l'unité architecturale et la présence de points de repères sur le plateau : clochers, silhouette étagée des bourgs, bâti rural en hameaux diffus. Les bourgs sont quasiment tous développés par une importante couronne pavillonnaire.



-Les unités paysagères de Vendée - Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire



Relief ondulé et paysages de bocage, Martinet



Présence du pin parasol, Sainte-Flaive-des-Loups

Un territoire entre le bocage rétro-littoral et le bocage vendéen

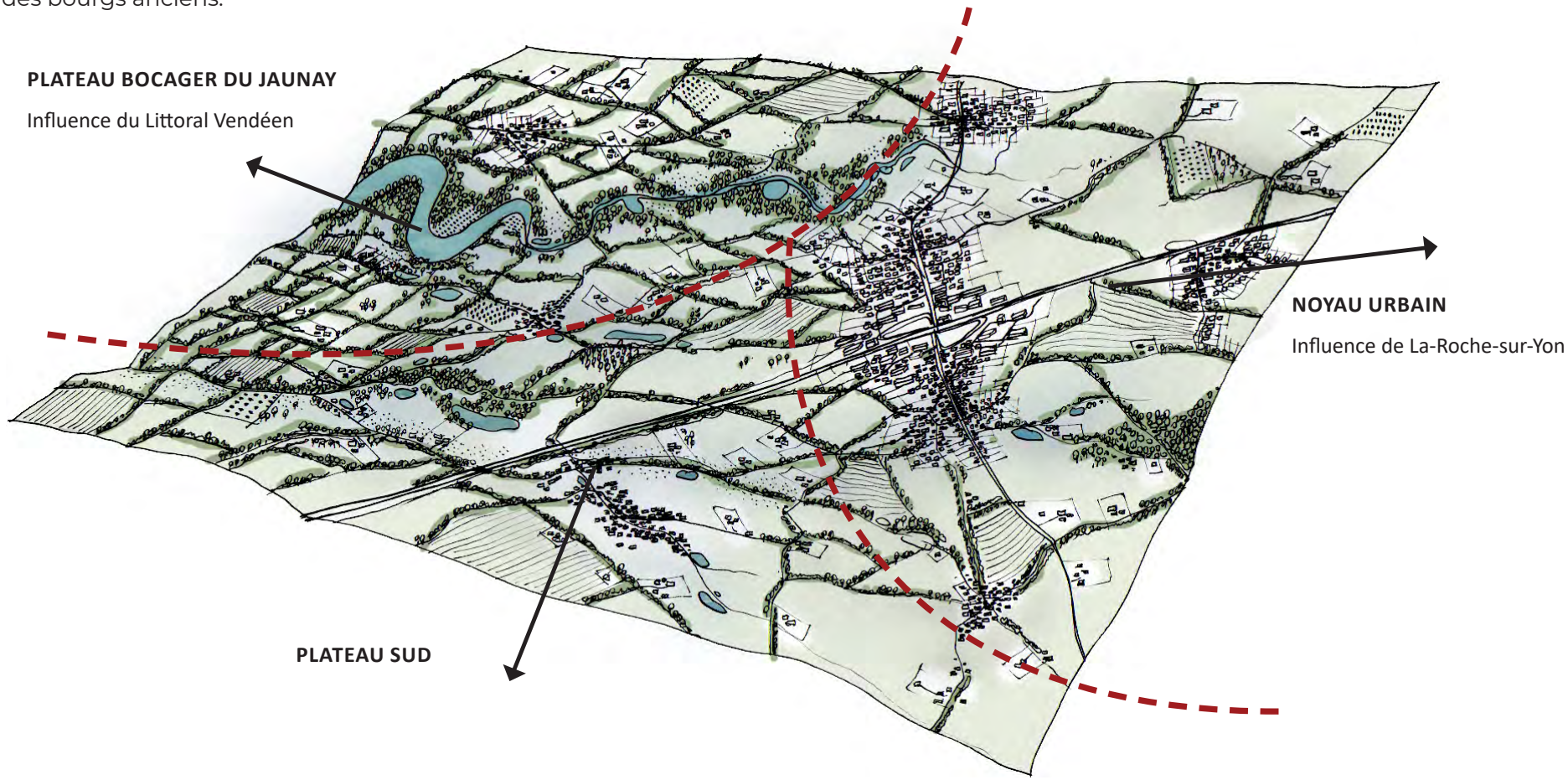
La communauté de communes du Pays des Achards est comprise dans les deux entités paysagères du bocage retro-littoral et bocage vendéen. Ces entités sont caractérisées par une variété de micro-paysages humides. Cette richesse paysagère et biologique est cependant soumise à d'importantes pressions urbaines traduites par le développement pavillonnaire autour des bourgs anciens.

A l'échelle de l'intercommunalité, on distingue trois sous-entités :

- **Le Noyau Urbain** : Cœur économique et urbain de l'intercommunalité dessiné par la commune nouvelle des Achards et ses extensions.

- **Le plateau bocager du Jaunay**, entité Nord représentée par des paysages bocagers préservés et une activité touristique montante.

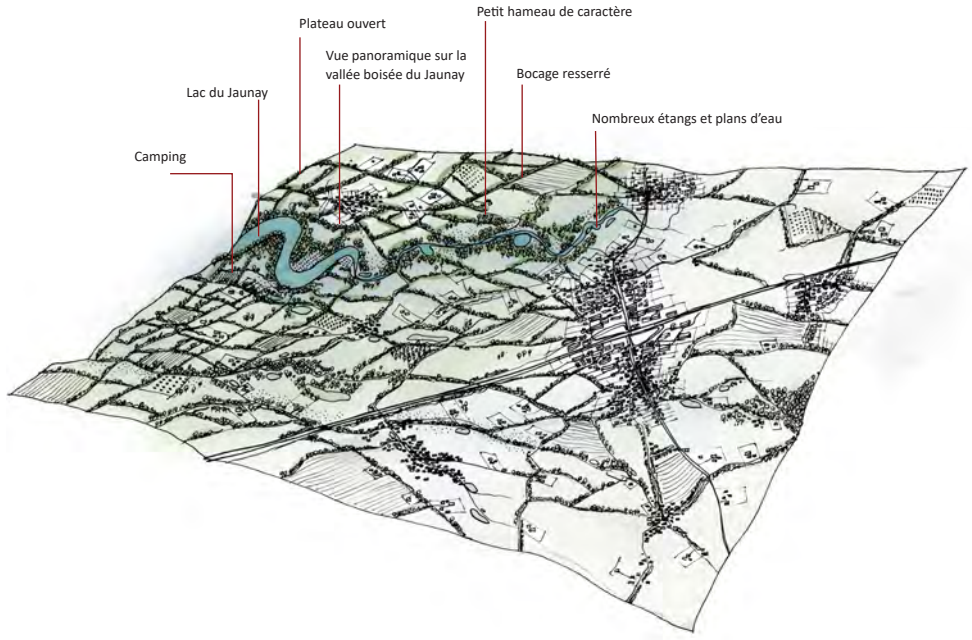
- **Le Plateau sud :** entité urbaine et agricole qui connait une évolution rapide de ses paysages agraires.



Le plateau bocager du Jaunay

Partie Nord du territoire centrée autour du Lac du Jaunay (La Chapelle-Hermier, Saint-Julien-des-Landes, Martinet).

Cette sous-entité paysagère orientée autour du Lac du Jaunay et sa vallée est relativement récente. La mise en eau du Lac en 1978 a ainsi entraîné d'importantes modifications paysagères comme le reboisement des coteaux du Jaunay ainsi que l'implantation d'activités touristiques. Elle est caractérisée par la présence de campings labellisés implantés le long du lac, des villages préservés au cœur d'un paysage bocager accidenté offrant de toute part, des vues panoramiques sur le lac.



Évolutions paysagères après la mise en eau du lac artificiel du Jaunay.





Source : BD ortho / BD TOPO/ Geopal

Lac du Jaunay, La Chapelle Hermier.



Plateau ouvert, Saint Julien-des-landes



Camping au bord d'un étang, Martinet



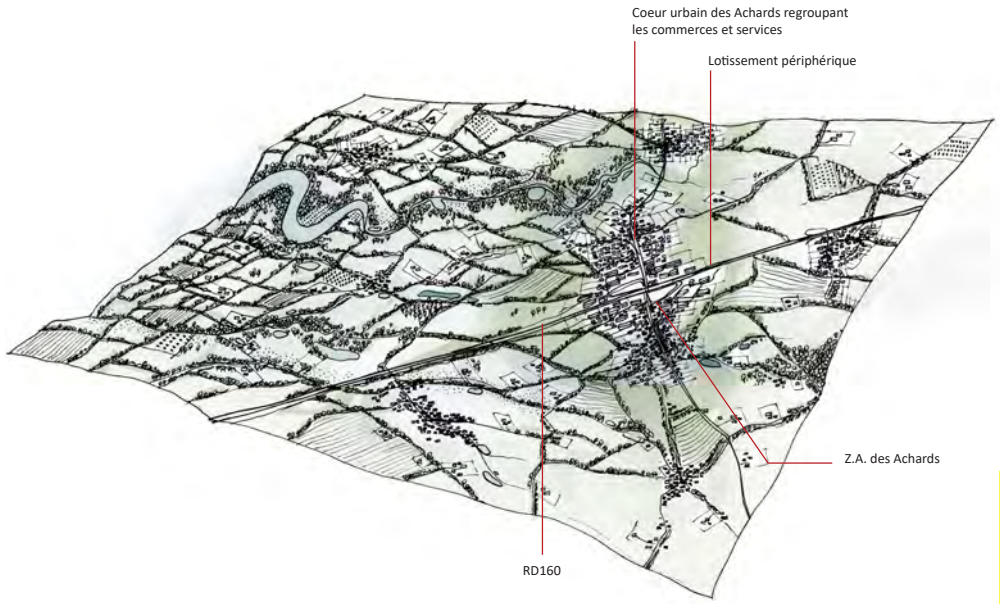
Hameau de caractère, La chapelle-Hermier



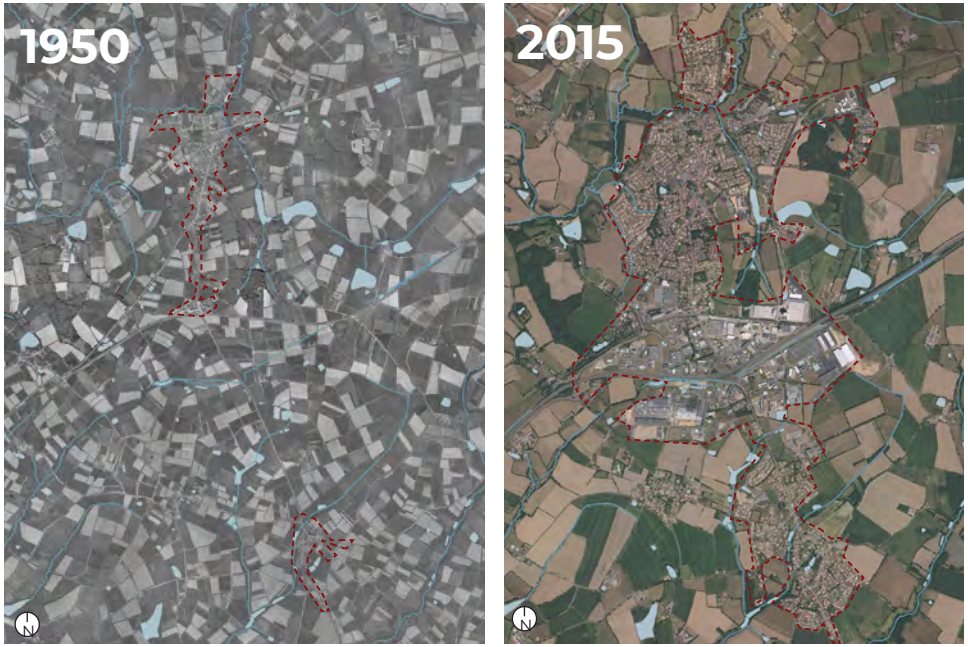
Le noyau urbain

L'entité du noyau urbain regroupe la commune des Achards et les zones périphériques à la RD160.

Centre économique de l'intercommunalité, cette entité est caractérisée par une urbanisation conséquente en périphérie des villes. Pôle d'emploi majeur du territoire, elle constitue la zone la plus attractive de l'intercommunalité. Composée de zones d'activités importantes et centrales ainsi que de la double voie RD160/ voie ferrée scindant le territoire en deux, l'entité du noyau urbain est caractérisée par un développement urbain récent et rapide mêlant zones d'activités et zones résidentielles.



Évolution de l'enveloppe urbaine des Achards. Enveloppe urbaine



Source : Geopal/ BD ortho



Les Achards

Lotissement périphérique, Les Achards



Z.A. Les Achards



Gare, Les Achards



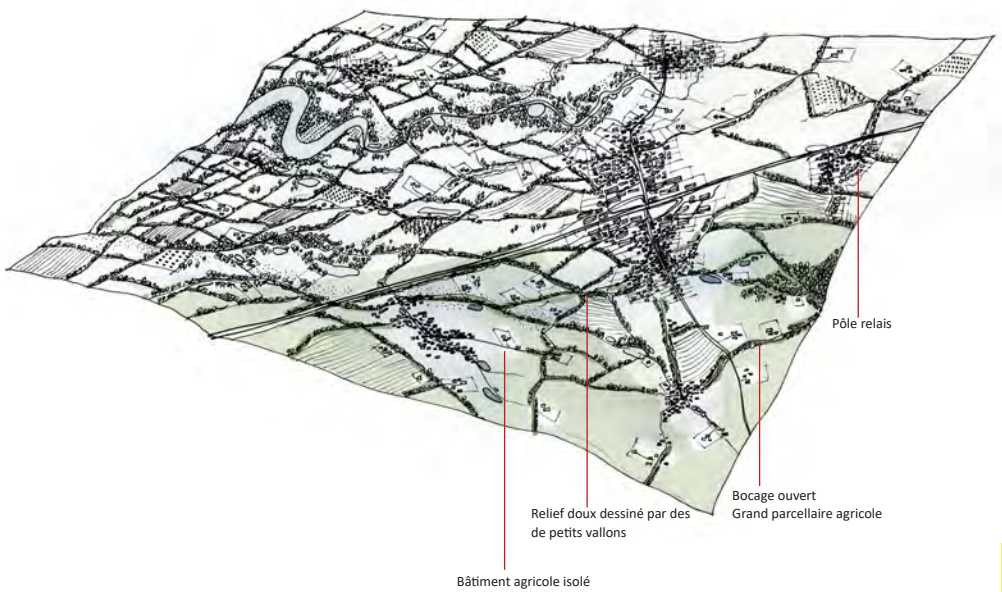
Centre bourg, Les Achards



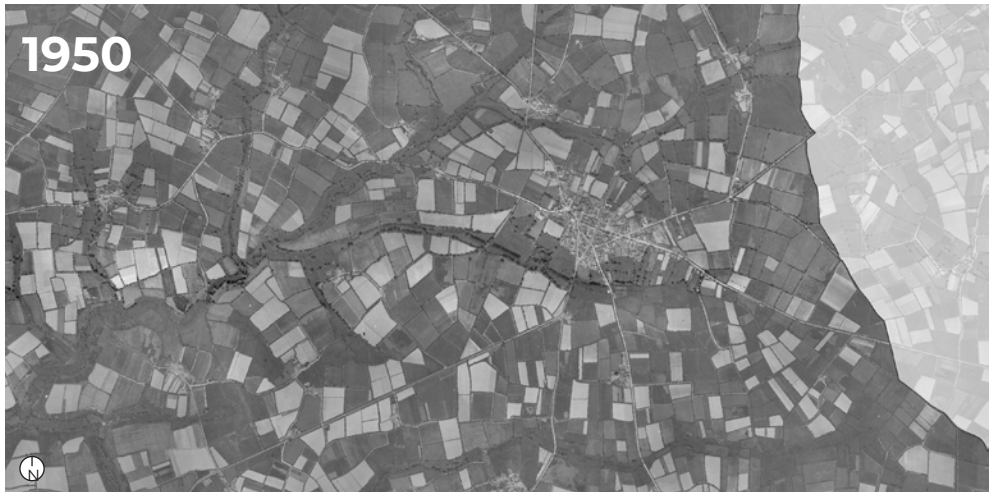
Le plateau Sud

L'entité du plateau Sud regroupe les communes de Sainte-Flaive-des-Loups, Le Girouard, Nieul-le-Dolent et les Achards (La Chapelle-Achard). Elle est caractérisée par un relief plat, un bocage ouvert et éparse, un parcellaire agricole large et de grandes étendues de prairies et champs de céréales parsemées de petits hameaux et fermes isolées.

Directement influencée par le noyau urbain des Achards, la partie sud du territoire se positionne à la frontière de l'urbain et du rural. Les pôles secondaires de Sainte-Flaive-des-Loups et Nieul-le-Dolent, situés en plateau sont des exemples types de cette urbanisation rapide.



Agrandissement parcellaire et étalement urbain à Nieul-le-Dolent.





Source : Geopal / BD ortho

Léger vallonnement, Le Girouard



Bâtiment agricole, Nieul-le-Dolent



Hameau, Ste Flaive-des-Loups



Paysage de bocage ouvert, Neuil-le-Dolent



1.2. Un territoire peu contraint par les risques naturels

Des risques naturels peu présents et localisés

L'ensemble des communes du territoire d'étude est concerné par des risques naturels. Les Achards et Saint-Georges-de-Pointindoux sont les communes les plus exposées, avec 4 risques recensés. Cinq communes sont exposées au risque d'inondation. Deux communes exposées au risque de mouvement de terrain. L'ensemble des communes est également classé comme exposé au risque de séisme et au risque météorologique.

Risque	Inondation	Mouvement de terrain	Séisme	Feu de forêt	Météorologique
Logo					
Beaulieu-sous-la-Roche	X		X		X
La Chapelle-Hermier	X		X		X
Les Achards	X	X	X		X
Le Girouard			X		X
Martinet			X		X
Nieul-le-Dolent			X		X
Sainte-Flaive-des-Loups			X		X
Saint-Georges-de-Pointindoux	X	X	X		X
Saint-Julien-des-Landes	X		X		X

Le risque d'inondation

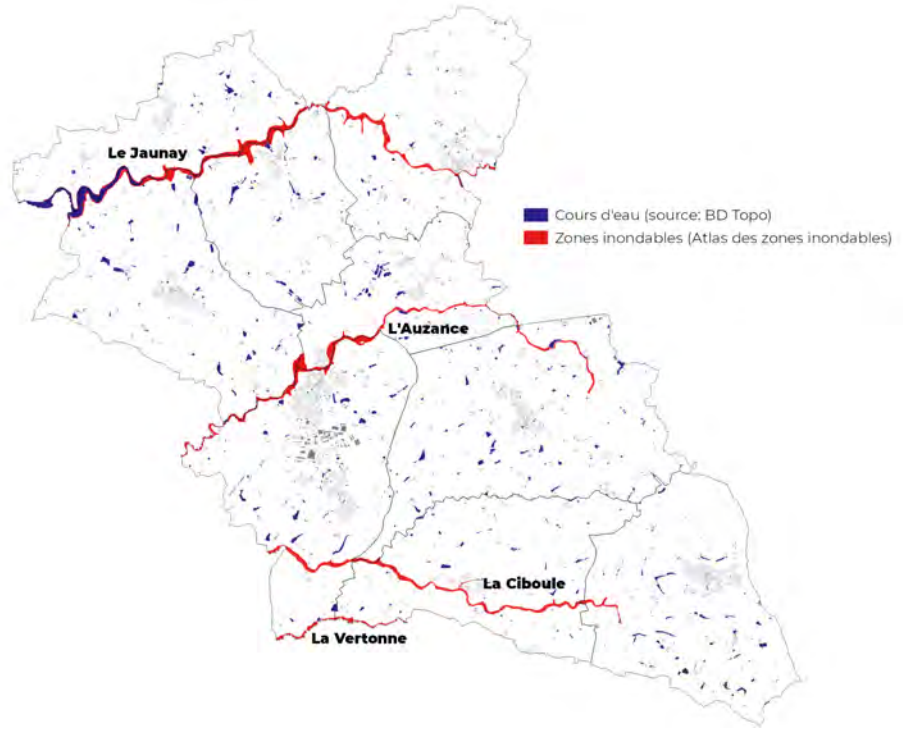
D'après la DDRM 85, le risque inondation concerne le Jaunay (Beaulieu-sous-la-Roche, Saint-Julien-des-Landes, la Chapelle-Hermier), l'Auzance (Les Achards, Saint-Georges-de-Pointindoux). Les principales zones à risque sont peu étendues et localisées en fond de vallée, loin des zones urbaines.





Le risque le long du Jaunay :

- Le barrage du Jaunay, situé en aval du territoire d'étude, ne génère aucun risque de submersion directe des communes de la CCPA;
- Le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau si faible soit-il , puisque régulé par le barrage, doit être pris en compte dans les aménagements à venir. Il n'y a pas de Plan de Prévention du Risque d'Inondation sur le secteur.



Le risque le long de l'Auzance :

- Le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau est identifié par rapport à la vulnérabilité liée à la proximité des habitations aux Achards et dans les hameaux au sud du bourg de Saint-Georges-de-Pointindoux. Aucune inondation marquante n'a été cependant répertoriée jusqu'alors.

Le risque de crues torrentielles :

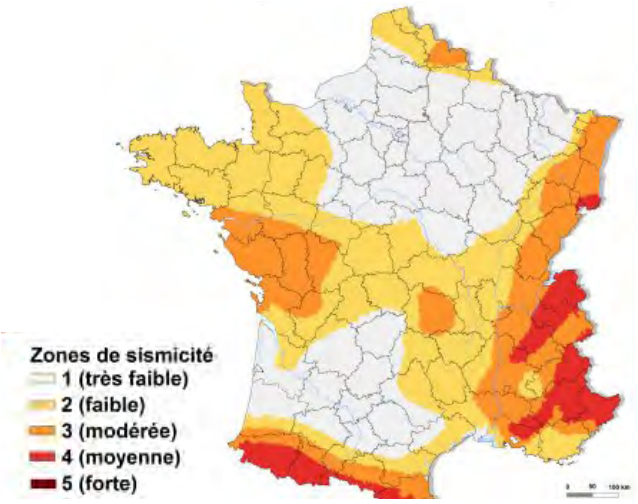
Ce risque météorologique survient consécutivement à de violentes averses, par la montée rapide des eaux des cours d'eau. Ce risque de crues de plaine par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique concerne le Sud du territoire principalement.

Aléa sismique

La France dispose d'un zonage sismique qui divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les 9 communes de la CCPA sont situées dans une zone de sismicité modérée (niveau 3).

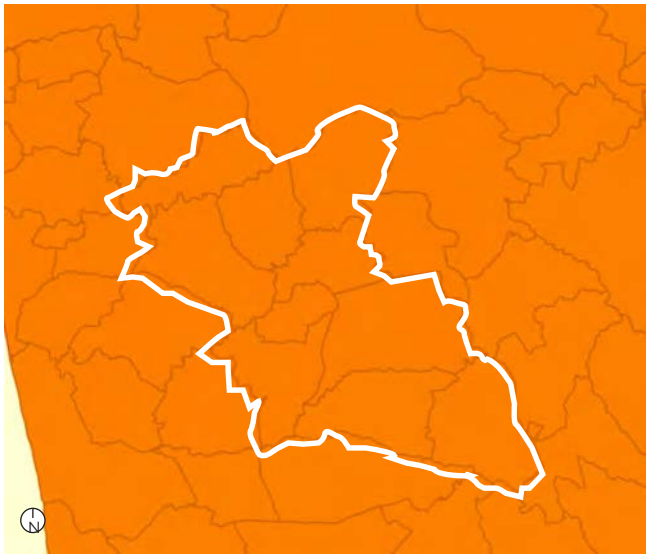


Dans les zones de sismicité modérée (zone 3), les règles de construction parasisimiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant.

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- La prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- La qualité des matériaux utilisés,
- La conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité)
- L'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),
- La bonne exécution des travaux.

Source : Georisque



Aléa modéré (niveau 3)

Les autres risques

Retrait-gonflement des argiles

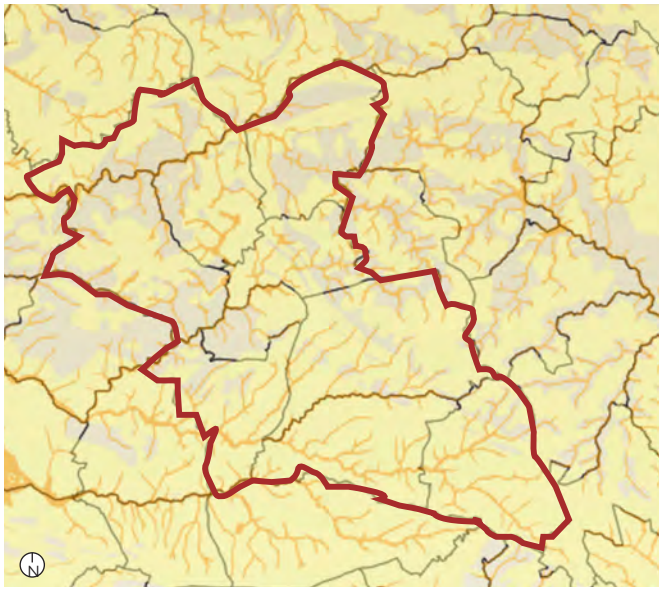
Globalement, ***l'aléa retrait-gonflement d'argiles*** (déformation des surfaces du sol du à la variation du taux d'humidité dans le sol argileux) est faible à nul sur le territoire. Les secteurs les plus vulnérables se situent en fond de vallée, sur des zones non urbanisées et non urbanisables.

Il est cependant important de ne pas prendre ce risque à la légère car le retrait-gonflement des argiles peut entrainer d'importants dégâts sur le bâti à fondations superficielles (fissures, ruptures de canalisation). Ce phénomène constitue la seconde cause d'indemnisation en France après les inondations.

Aléas moyen

Aléas faible

Aléas nul



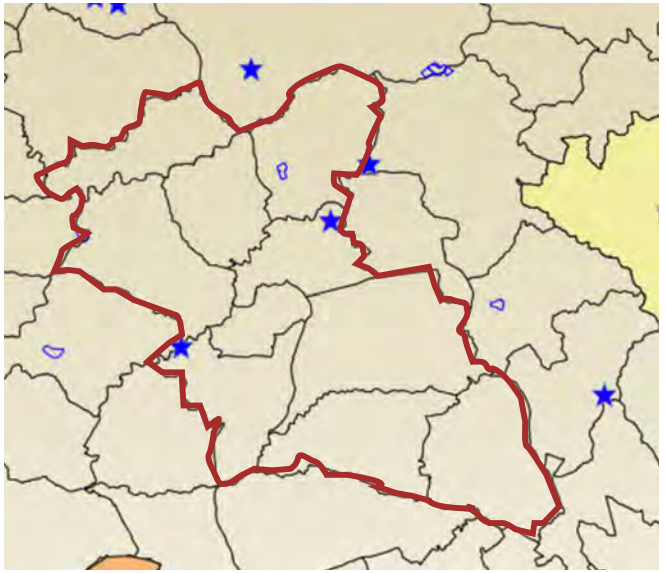
Mouvements de terrain

Seules Les Achards (La Chapelle-Achard) et Saint-Georges de Pointindoux sont concernées par le ***risque de mouvement de terrain***. C'est également sur ces deux mêmes communes que sont recensées 2 cavités souterraines.

Actuellement aucun Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain n'est approuvé sur le territoire.

Cavité souterraine : Ouvrage civil

Exploitations de matériaux en activité



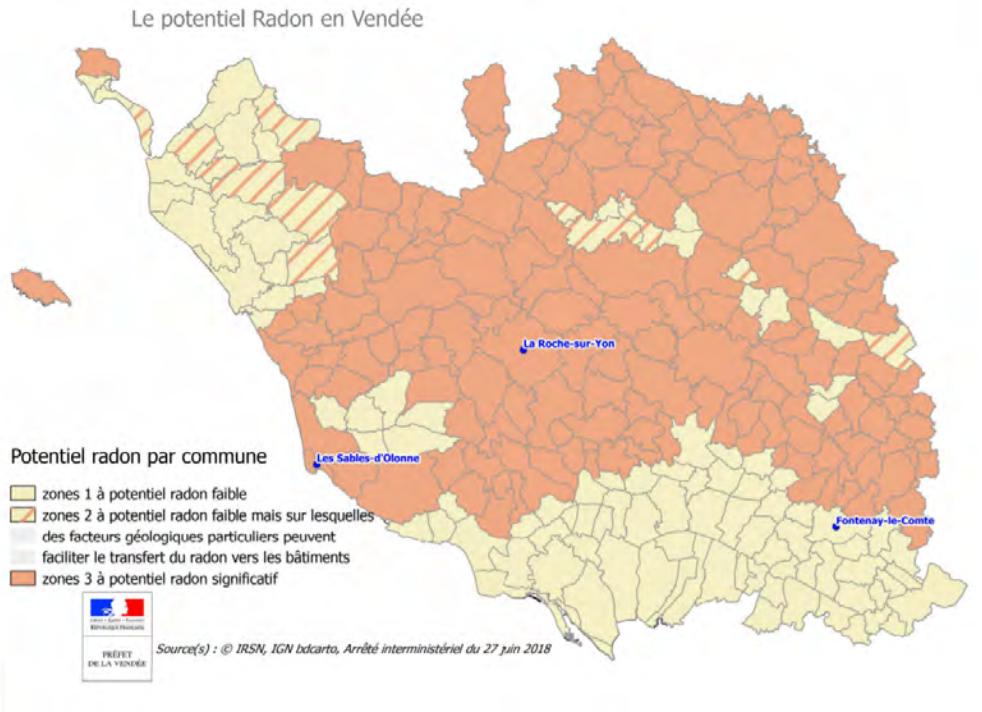
Source : Georisque

Risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre et notamment dans les sous-sols granitiques et volcaniques.

C'est le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations ou autres locaux. D'après les évaluations conduites en France, le radon serait la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac et devant l'amiante (5 à 10 % des cancers du poumon).

Seules les communes du Girouard et de l'ancienne commune de la Chapelle-Achard présentent un risque faible. Pour les autres communes, des prédispositions doivent être prises lors de la construction de nouveaux bâtiments.



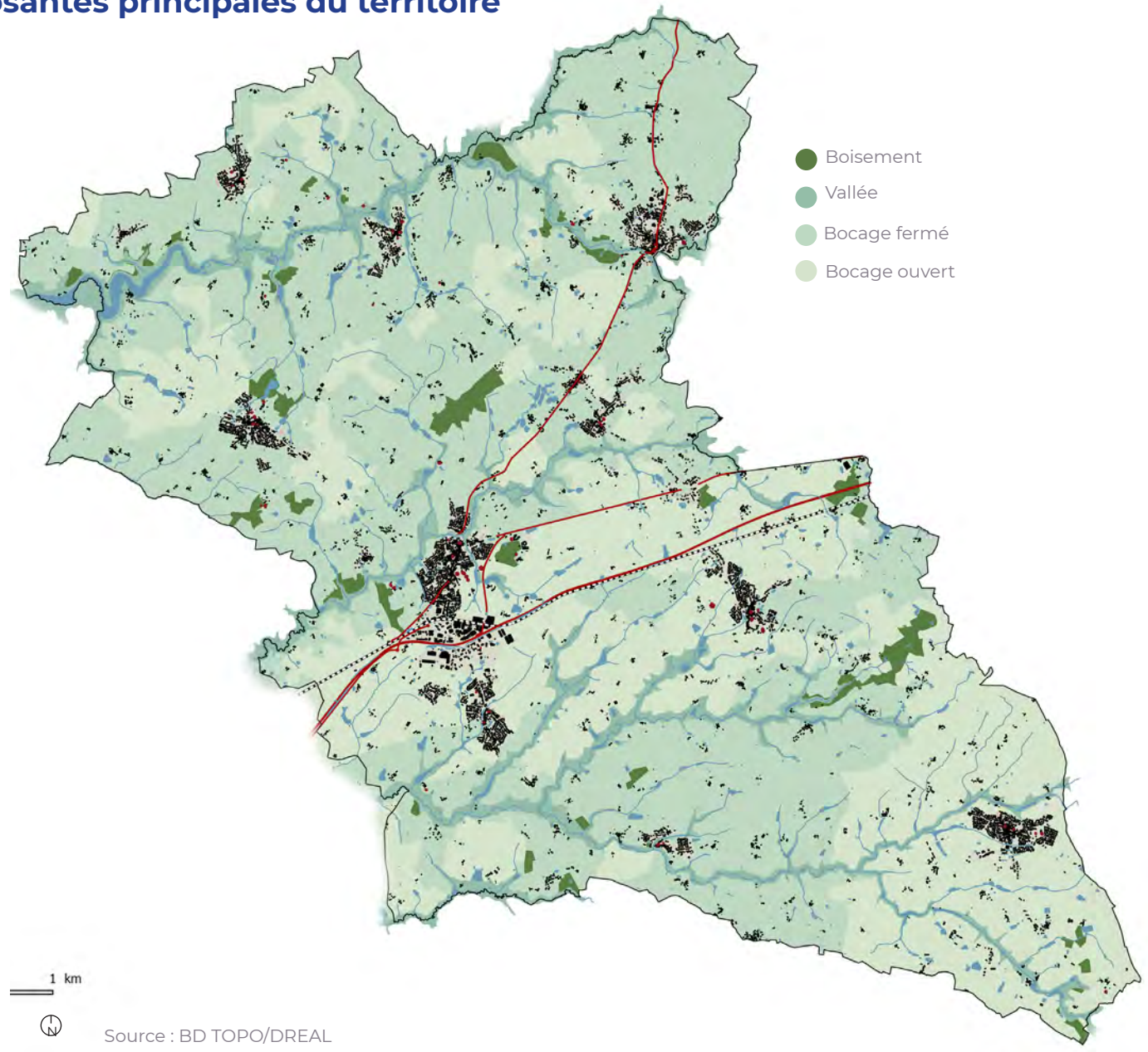
2. Les paysages ruraux, support de cadre de vie

2.1. Unités paysagères, les composantes principales du territoire

Au delà des frontières communales, le territoire du Pays des Achards est organisé et regroupé selon des logiques paysagères qui s'étendent en dehors des limites intercommunales.

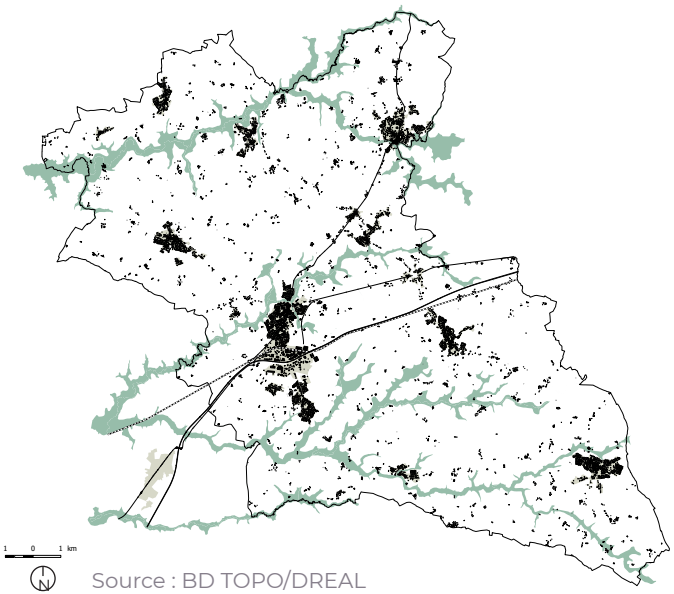
Selon l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire, quatre grandes unités composent le territoire :

- ***Les vallées*** : réseau fin de paysages ondulés et humides qui traverse le territoire d'Est en Ouest.
- ***Le bocage fermé*** : positionnés autour des vallées, les paysages de bocage fermé sont constitués d'un maillage boisé fin et resserré autour d'un petit parcellaire.
- ***Le bocage ouvert*** : situé sur les hauteurs, le parcellaire plus large offre des paysages ouverts et de larges vues panoramiques.
- ***Les boisements*** : ensemble d'éléments ponctuels répartis sur l'ensemble du territoire, cette unité est composée par les quelques boisements présents sur le territoire.



Source : BD TOPO/DREAL

Les vallées



Source : BD TOPO/DREAL

Trois larges vallées humides scindent le territoire intercommunal d'Est en Ouest. La vallée du Jaunay, au Nord, la vallée de l'Auzance au centre et la Vallée de la Ciboule et du Garandeau au sud du territoire sont accompagnées d'un réseau fin d'affluents, sources et petits ruisseaux. Ces grandes vallées ont déterminé l'implantation des premiers villages, elles ont également influencé la forme de leur développement et participent à leur qualité paysagère. Composées en leur fond de longues ripisylves, elles sont les principaux corridors écologiques du territoire mais également des lieux de promenades pour les habitants et visiteurs.

Non constructibles, les vallées ont un potentiel de connexion fort entre espaces naturels mais également entre communes. On remarque cependant quelques coupures urbaines, et artificialisation des berges dans les communes les plus urbaines.

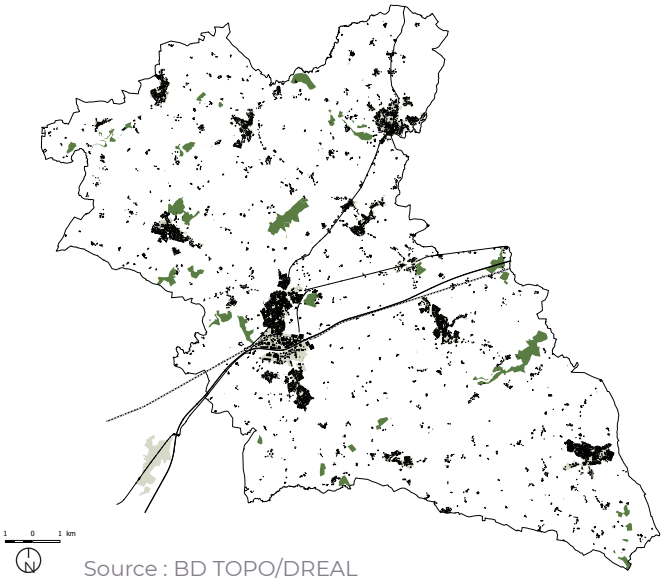


Vallée du Jaunay signifiée par les boisements du coteau, Beaulieu-sous-la-Roche



Vallée de la Ciboule, Le Girouard.

Les boisements



Source : BD TOPO/DREAL

Les boisements est l'unité paysagère la plus morcelée répartie sur l'ensemble des communes. Formant de petites masses arborées et éparses, elle vient en accompagnement de l'unité de bocage et suit les fonds de vallée humide. Non connectées entre elles, les petites entités boisées du territoire risquent l'enclavement biologique, ne permettant pas le déplacement, la reproduction et l'habitat suffisants pour la faune et la flore de bois et sous-bois. Ce phénomène s'explique par une forte présence de l'activité agricole, entretenant des paysages bocagers ouverts.



La Chapelle Hermier

Les conditions de préservation de cette unité dans le temps sont fragiles puisqu'elles dépendent de petits propriétaires privés. Il est cependant important pour le territoire de s'assurer du maintien de cette unité par des programmes de gestion et de protection.

Les ressources en bois du territoire sont autant d'atouts pour le développement des énergies renouvelables que pour le bois d'œuvre.



Beaulieu-sous-La-Roche

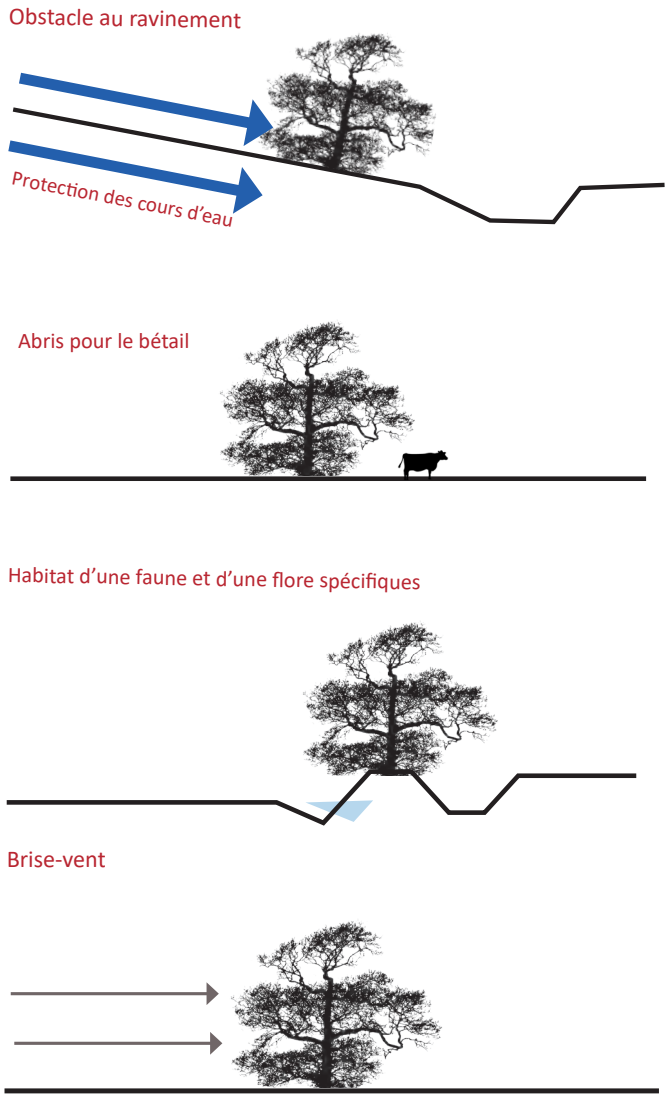


Les Achards

Le bocage, de l'utilité agricole à la nécessité environnementale.

Le paysage agricole du territoire, et plus largement à l'échelle du département, est marqué par le bocage, qui occupe environ 55% du département.

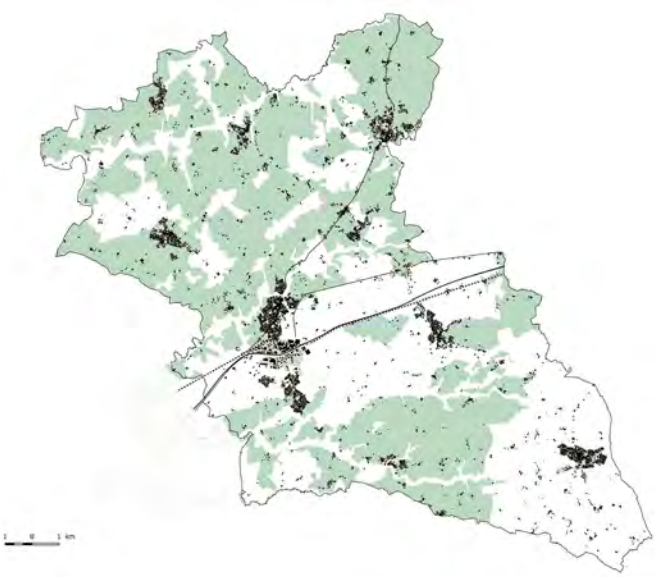
Témoignage de l'importance ancestrale de l'activité d'élevage, le bocage en plus de ses qualités paysagères, multiplie les fonctions agricoles. Les haies bocagères délimitent le parcellaire et permettent ainsi d'encadrer les troupeaux. Elles sont également un abri important pour le bétail contre les vents et le soleil. En plus de servir l'activité d'élevage, le bocage rempli également des fonctions de brise-vent pour les cultures. Il possède des qualités écologiques et protectrices des cours d'eau, en étant un obstacle au ravinement et un espace de filtration partielle des polluants. Les haies bocagères, par leur diversité de formes , d'épaisseurs et d'espèces végétales, est aussi un lieu d'habitat d'une quantité d'espèces animales et végétales.



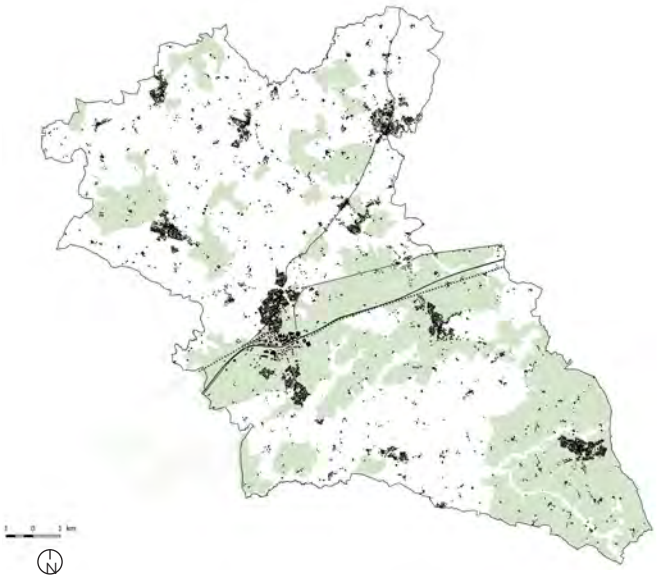
Les paysages bocagers du territoire sont aussi anciens que l'activité agricole.

On remarque un tendance récente (depuis des années 1980) de dispersion du bocage. La quête de la rentabilisation de l'utilisation des terres par la mécanisation, a conduit à l'arrachage d'une partie des haies, particulièrement visible sur la moitié sud du territoire.

Ce bocage de plus en plus ouvert, menace les paysages du bocage rétro-littoral qui caractérisent les villages et qui participent à leur attrait et leur cadre de vie.



Source : BD TOPO/DREAL



Paysages de bocage fermé (Nord du territoire et le long de la vallée de la Ciboule)



Martinet

Paysages de bocage ouvert (Sud du territoire et sur les plateaux)



Nieul-le-Dolent

Le bocage, de l'utilité agricole à la nécessité environnementale

Relativement préservé et intégrant plusieurs vallées, le bas bocage se distingue par la présence importante, du chêne tauzin, voire du chêne liège et du pin maritime qui confèrent aux paysages intercommunaux, un caractère littoral. On distingue deux types de bocage :

Le Bocage Fermé :

Élément paysager constant la moitié Nord du territoire, le bocage fermé est caractérisé par un parcellaire resserré encadré d'un maillage de haies bocagères dense. Composés de pâtures verdoyantes entrecoupées de bosquets humides, les paysages de bocage fermé se situent principalement autour de la large vallée du Jaunay et de la Ciboule.

Le Bocage Ouvert :

Moins présents que ceux du bocage fermé, les paysages de bocages ouvert se situent principalement sur la moitié Sud du territoire. Les haies éparses encadrent un parcellaire élargi et ouvrent de plus grandes perspectives sur l'horizon. Cette nouvelle forme de bocage est directement lié à l'agrandissement du parcellaire agricole.

Le bocage ouvert : un agrandissement parcellaire qui menace les haies bocagères

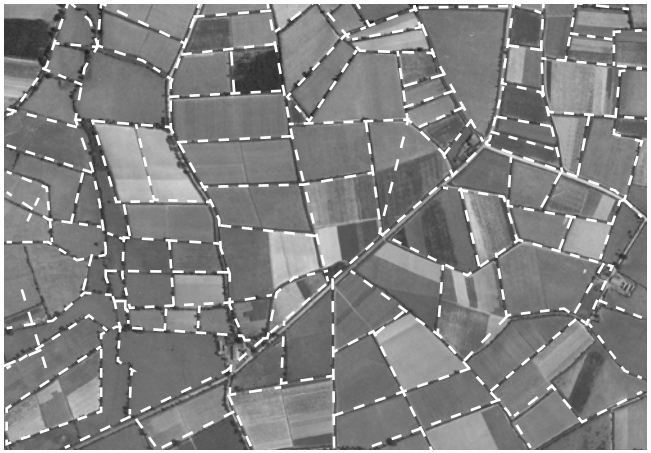
En près de 60 ans, on remarque des changements importants liés au regroupement parcellaire.

Le tissu bocager s'est très nettement ouvert, le petit bocage se raréfie au profit de parcelles plus grandes. Ce phénomène s'explique par :

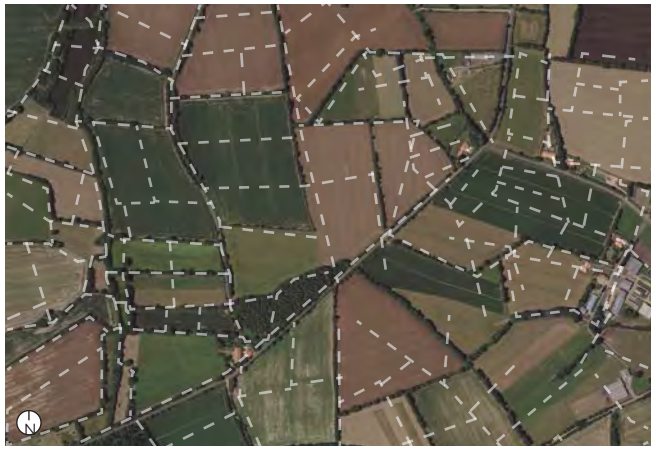
- La mécanisation (utilisation de tracteurs de plus en plus volumineux)
- La diminution de l'élevage plein-air au profit de l'élevage hors-sol)

Ce phénomène d'agrandissement parcellaire provoqué par la modification des pratiques agricoles génère une transformation progressive des paysages ainsi qu'un morcellement des espaces boisés. (Coupures aux continuités écologiques).

1950

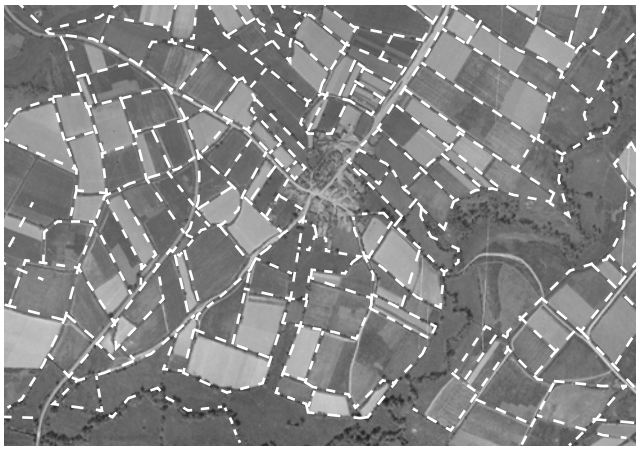


2015

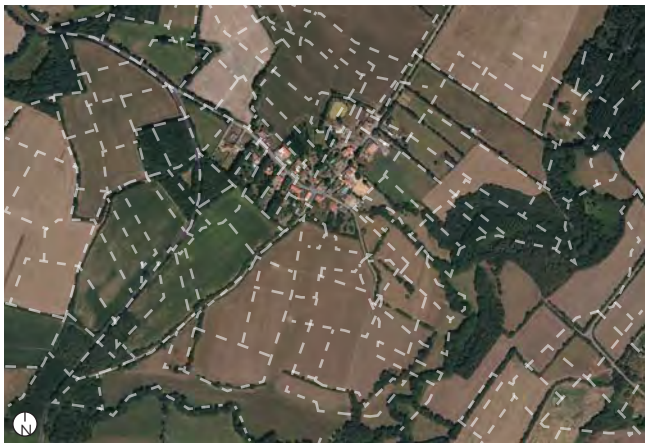


Beaulieu-sous-la-Roche

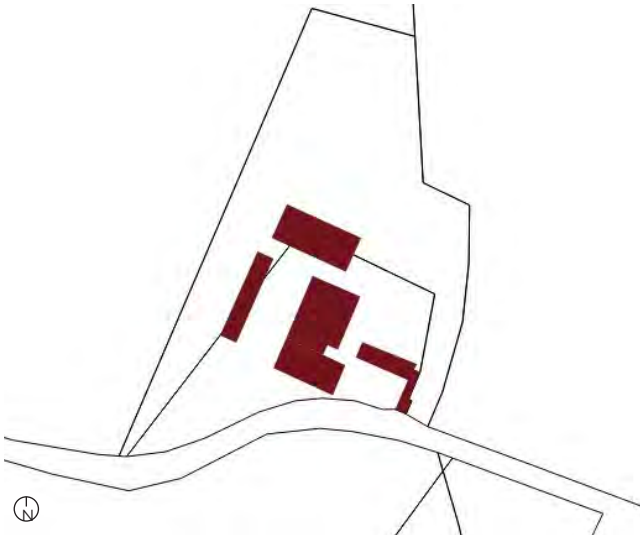
1950



2015



Hameau du Chêne, Les Achards
Source : Geopal/ orthophoto2015



Lieu-dit de l'Audonnière de la commune de Sainte-Flaive-des-Loups



Lieu-dit de l'Audonnière

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

ENSEMBLE BÂTI ISOLE

HAUTEUR R+1

FERMES ou BÂTIMENTS D'HABITATION

Habitation isolée et hameau autour du centre bourg de Sainte-Flaive-des-Loups



Source : BD TOPO/ Parcellaire EDIGEO

L'habitat isolé conséquent

L'activité agricole a marqué les paysages mais aussi les façons de construire du territoire.

L'activité ancestrale d'élevage a nécessité l'implantation de sièges d'exploitation en dehors des cœurs des bourgs. Ainsi, on retrouve actuellement de nombreuses maisons isolées sur l'ensemble du territoire.

On remarque également que certains bâtiments isolés, anciennement dédiés à l'activité agricole, ont changé de destination pour devenir des bâtiments d'habitation. Ce phénomène de résidentialisation des sièges d'exploitation pose ainsi la question de la nécessité de mettre à distance les bâtiments d'élevage ainsi que l'obligation nationale (loi Alur) de restreindre l'habitat diffus.

Si certains bâtiments ont une valeur patrimoniale certaine, il sera également nécessaire de maîtriser les nouvelles constructions isolées dans l'objectif de densifier les enveloppes urbaines existantes.



Centre-bourg de Sainte-Flaive-des-Loups



Sainte-Flaive-des-Loups

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

IMPLANTATION BÂTIE LE LONG DE LA VOIE

HAUTEUR R+1

FERMES ET HABITATION AVEC GRAND JARDIN

DENSITÉ : 15 LOGEMENTS/ HA

Les Hameaux

L'implantation de bâtiments agricoles isolés a amené la construction de nouveaux bâtiments d'habitation créant petit à petit, des hameaux mixtes, mêlant activité agricole et résidence.

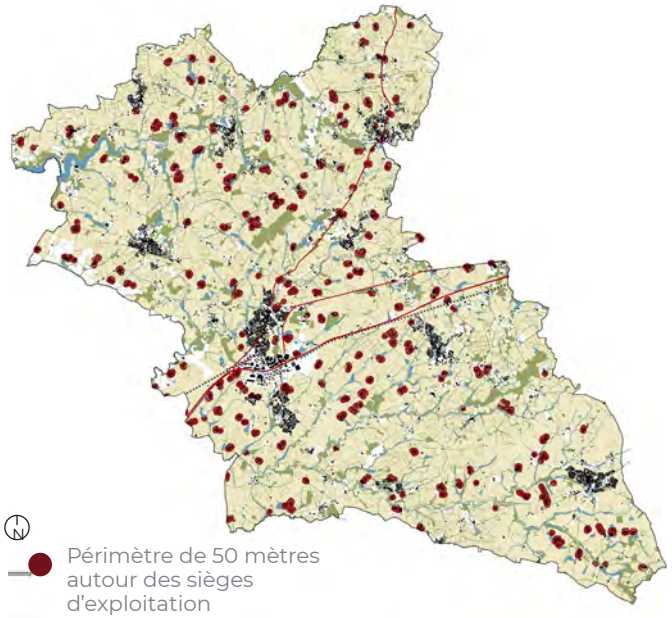
La typologie de hameau est ancienne, composée de 5 à 10 maisons, elle s'est vu croître dès les années 1980. Les hameaux s'étendent de plus en plus le long des axes routiers et pose la question très onéreuse de la création, extension et gestion des réseaux notamment pour les réseaux d'assainissement collectif ou privé.

D'une densité moyenne de 15 logements par hectare, l'implantation historique des hameaux s'est faite de manière resserrée en bordure de croisement routier. La faible densité bâtie des hameaux s'explique par le contexte rural et les besoins en espaces extérieurs des fermes.

Des contraintes urbaines potentielles liées aux fermes d'élevage. Des distances à prendre en compte

Territoire rural et agricole, le pays des Achards est caractérisé par la présence d'écarts, de hameaux, de constructions isolées. L'habitat dispersé constitue un motif paysager bâti traditionnel lié aux pratiques agricoles de polyculture : il s'en dégage une ambiance de campagne habitée.

Cet habitat dispersé fut rendu possible grâce à la densité du réseau hydrographique. On dénombre de nombreuses sources et ruisseaux ainsi que des étangs artificiels à proximité d'habitat isolé.



Périmètre de 50 mètres autour des sièges d'exploitation

205 sièges d'exploitation ont été recensés sur le territoire. Souvent positionnés de manière isolée à proximité des exploitations, ces bâtiments d'entrepôt ou d'élevage peuvent être soumis à un périmètre de non constructibilité allant de 50 à 100 mètres.

Les bâtiments isolés anciennement à caractère agricoles, se retrouvent actuellement accompagnés de plusieurs bâtiments d'habitations, transformant l'habitat isolé en hameau mixte, plus ou moins dense.

La formation de ces petites centralités pose la question des conflits d'usages à venir entre activité agricole et zone d'habitation.

Des hameaux agricoles qui se résidentialisent.

Augmentation du nombre de bâtiments autour de la Ferme de la Corberie. Sainte-Flaive-des-Loups



Création d'un hameau mixte autour d'une exploitation, l'Aumondrie, Le Girouard.



La Liamière, Nieul-le-Dolent.



Source : Ortho photo 2015

L'augmentation de la représentation de l'élevage hors-sol sur le territoire a apporté des modification paysagères ainsi que de nouvelles formes de bâtiments agricoles, de plus en plus volumineux. Le plus souvent construits en tôle , on les remarque par leur implantation en petit groupe, leur volume conséquent et leur forme simple sans fenêtres.

Ferme de la Motte, Le Girouard

Les Achards

Nieul-le-Dolent



Source : GEOPAL / orthophoto 2015

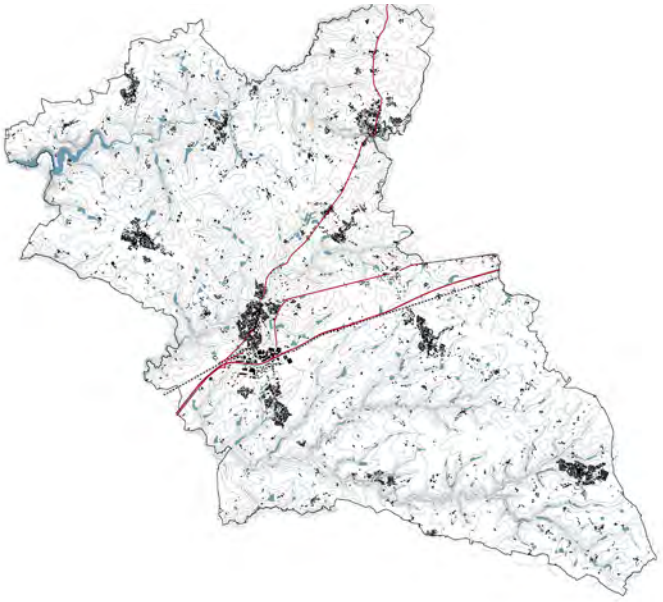
2.2. Un paysage influencé par le relief et l'hydrographie

Une topographie peu marquée et un réseau hydrologique omniprésent

Le territoire intercommunal est caractérisé par un socle naturel métamorphique longuement creusé et sillonné par un réseau hydrographique dense et très étendu. Ce maillage de ruisseau, étangs, cours d'eau et mares, a ainsi peu à peu modelé le relief ondulé que l'on connait actuellement.

Cette topographie courbe et sinueuse dessine un relief peu élevé compris entre 5 et 72 mètres d'altitude. Ce léger dénivelé permet, par endroit, d'offrir des vues panoramiques sur les villages perchés, les paysages bocagers et les vallées humides et boisées.

Cette faible variation topographique permet aussi de découvrir des paysages bocagers variés allant du plateau agricole ouvert aux paysages clos des vallées humides.



Source : BD TOPO / BD ALTI / SIGloire / Ciitànova

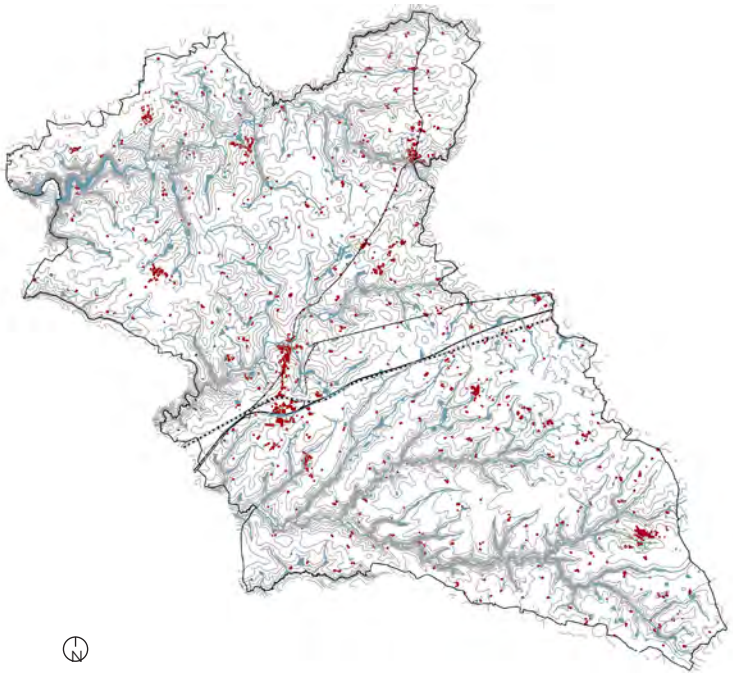


Un relief peu marqué, Nieul-le-Dolent



Un relief ondulé le long de la vallée du Jaunay, La Chapelle-Hermier

Des implantations urbaines historiques en lien avec le relief du territoire



Carte topographique du territoire de la CCPA, 1960

Source : BD TOPO / BD ALTI / SIGloire

Le relief, doux et vallonné, tracé par les cours d'eau, a fortement influencé l'implantation des villages essentiellement agricoles.

Les premiers bâtiments d'exploitations se sont implantés en bordure ou au pied des cours d'eau, de manière à favoriser l'irrigation et l'approvisionnement en eau des villages. Les villages anciens se sont également positionnés en tête de coteau, une implantation qui économise les terres les plus productives et qui évite les sols les plus pentus.



Schéma simplifié d'implantation originelle des bourgs.

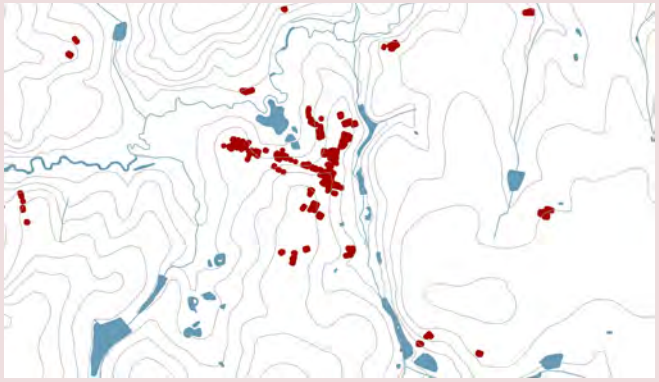


Implantation du centre bourg étagée le long du coteau du Jaunay, Le Girouard

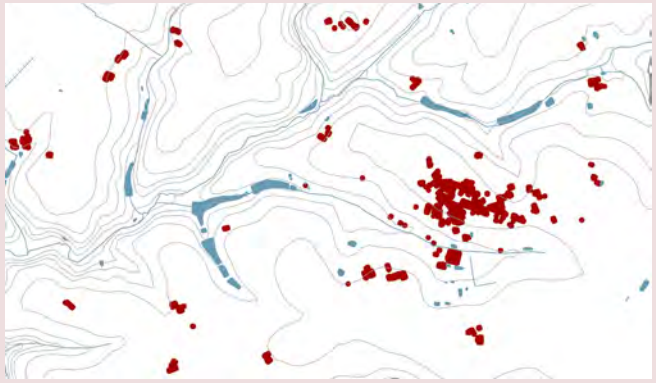
Implantations anciennes groupées sur les hauteurs et à proximité des cours d'eau.



Beaulieu-sous-la-Roche



Martinet

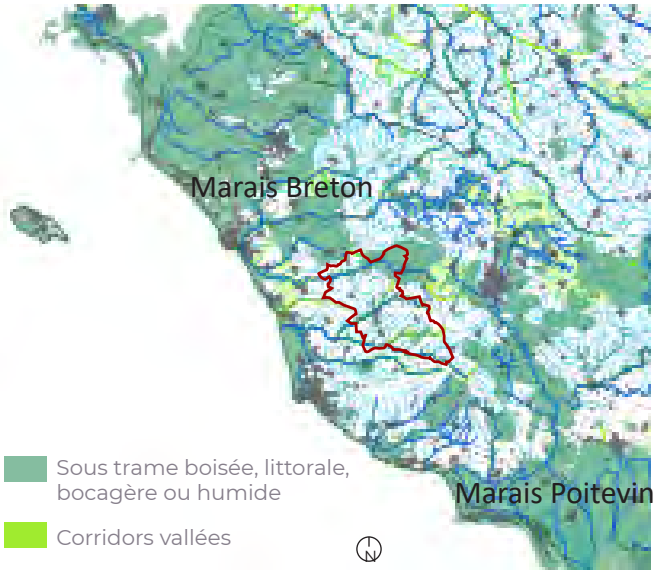


Nieul-le-Dolent

Source : BD TOPO / BD ALTI

Les composantes principales de la trame verte et bleue

Carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire.



Source : SRCE / Sigloire

Situé du Nord au Sud entre le marais breton et le Marais Poitevin et d'est en ouest entre l'océan et le bocage vendéen, le territoire intercommunal est un véritable lien entre terre et mer, largement influencé, d'un point de vue écologique, par sa proximité avec le littoral vendéen .

La «Trame Verte et Bleue» identifiée dans le schéma régional de cohérence territoriale doit être traduite dans le PLUi à une échelle plus locale.

La trame verte est bleue représente le réseau de continuités écologiques aquatiques et terrestres du territoire, essentielles à l'accomplissement du cycle de vie des espèces et à la pérennité des écosystèmes.

La mise en place de la Trame Verte et Bleue vise ainsi à éviter la fragmentation des espaces naturels, dans un contexte où la survie des populations et des espèces est directement corrélée à l'aire des habitats. Elle contribue à préserver et valoriser les ressources utilisées pour le développement du territoire.

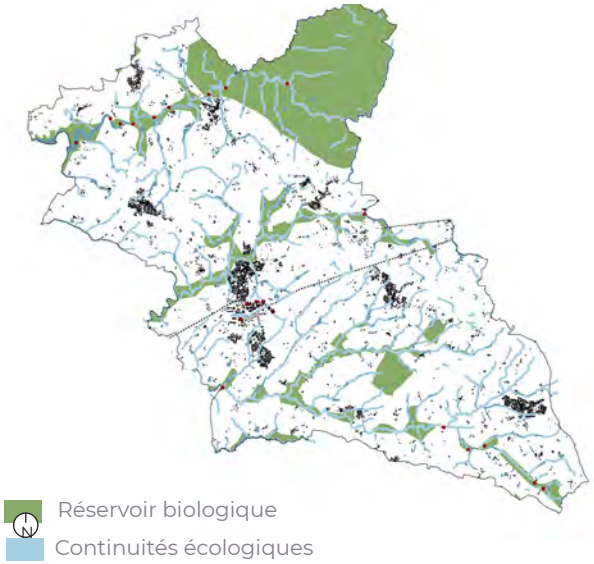
Les éléments de trame verte et bleue du territoire de la CCPA se manifestent par un maillage bocager dense, de longues vallées boisées et humides ainsi que de nombreux petits éléments tels que les étangs, les bosquets, les zones humides, etc.

Les réservoirs de biodiversité (espace où la biodiversité est la plus riche) du territoires sont localisés le long des vallées principales ainsi que sur l'ensemble de la commune de Beaulieu-sous-la-Roche. Le SDAGE Loire-Bretagne a également recensé un tronçon de la Ciboule comme réservoir biologique pour ses habitats faune flore.

Les cours d'eau du territoire sont classés en deux listes au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement. Ainsi le Jaunay est classé sur liste 1, donc identifié dans le SDAGE comme jouant un rôle de réservoir nécessaire au maintien ou l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau du bassin.

Il interdit la construction de nouveaux ouvrages constituant un obstacle à la continuité écologique.

Dans l'optique de préservation et d'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SAGE Auzance Vertonne a déjà mis en place certaines actions comme la gestion des espèces invasives, la renaturation des cours d'eau ainsi que la restauration des berges.



Source : BD TOPO/DREAL/ sig loire

Trame bleue

Les réservoirs de la trame aquatique sont les cours d'eau qui assurent des fonctions essentielles au regard du cycle de l'eau et de la biodiversité associée aux milieux aquatiques. Parmi eux, les réservoirs biologiques du SDAGE et les cours d'eau classés au titre de l'article L.2014 17 du code de l'environnement (liste 1 et liste 2) tels que le Jaunay, La Ciboule, L'Auzance et le Garandeau.

Les réservoirs de la trame humide sont les grandes zones humides qui recèlent une biodiversité exceptionnelle et de vallées humides dont la richesse biologique est remarquable au-delà des fonctions aquatiques (Vallée et Coteaux du Garandeau, espace d'accueil et de passage de la Loutre).

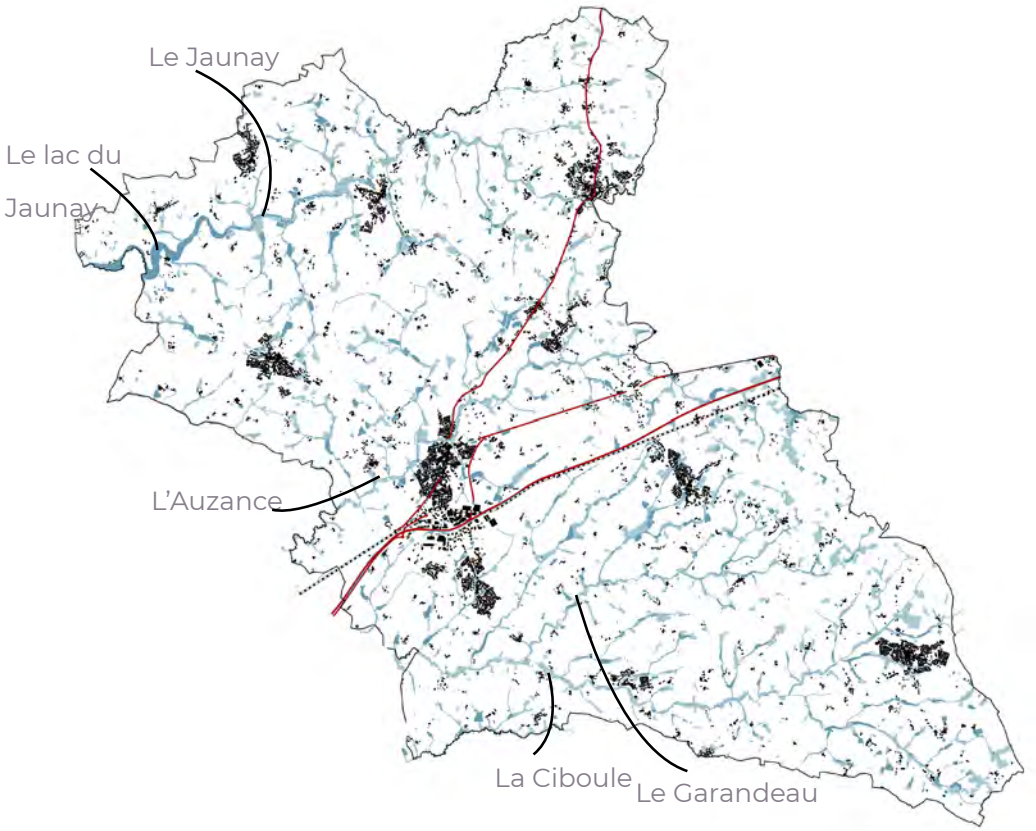


Ruisseau en arrière de jardin, Les Achards

La trame bleue du territoire intercommunal est représentée par un maillage dense de petits ruisseaux, étangs et zones humides. Ce maillage fin est variable, il est composé de ruisseaux permanents et d'autres intermittents, répondant aux fluctuations des précipitations.

En milieu urbain, la trame bleue est fortement contrainte. Certains ruisseaux sont canalisés ou artificialisés.

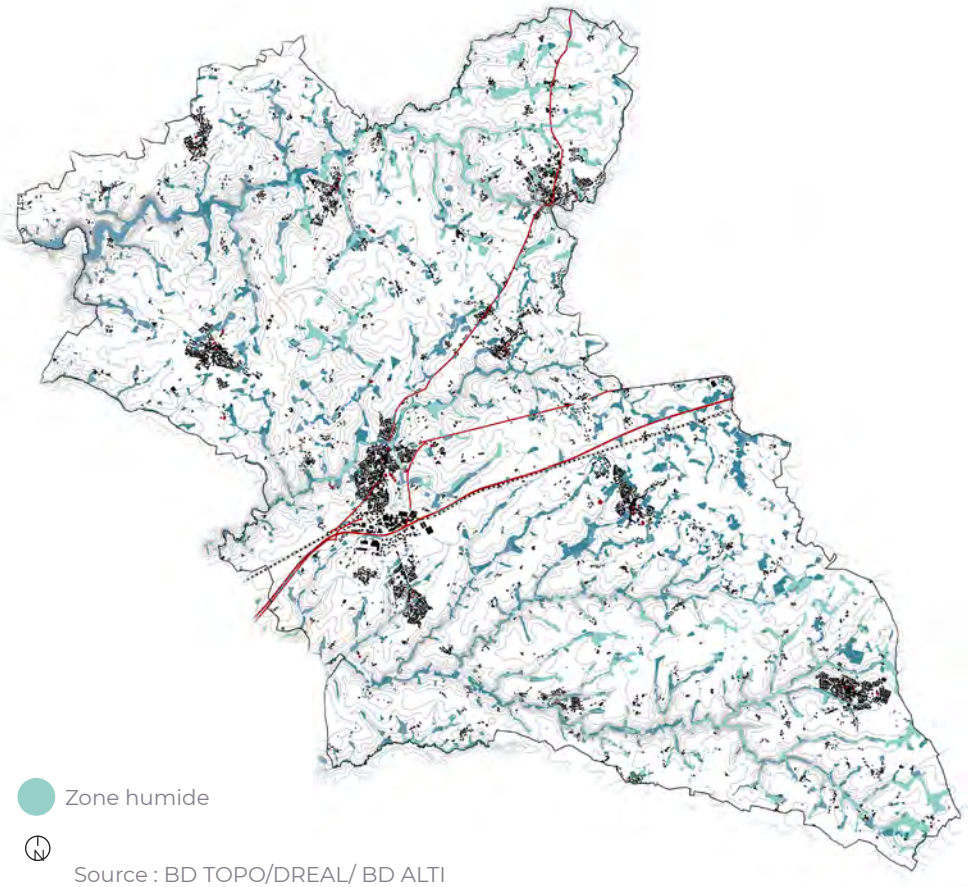
A l'inverse, Le Girouard comme Beaulieu-sous-la-Roche, dévoilent de larges vallées aux berges naturelles.



Source : BD TOPO/DREAL

Zones humides

Définition d'une zone humide par le code de l'environnement :
« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement
inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »



Zone humide

Source : BD TOPO/DREAL/ BD ALTI

La DREAL a lancé en 2007 une étude régionale de pré-localisation des marais et zones humides.

Ces espaces ont considérablement régressés au cours des cinquante dernières années, avec une diminution des surfaces évaluée à 50% par l'IFEN. Les causes de cette diminution sont : le drainage, l'urbanisation, les évènements climatiques exceptionnels, la prolifération d'espèces envahissantes. Or les zones humides, par leurs richesses biologiques, sont l'une des composantes des continuités écologiques de la trame verte et bleue, qu'il est nécessaire de protéger et conserver contre toute dégradation.



Les Achards



Plantation de peupliers, Sainte-Flaive-des-Loups

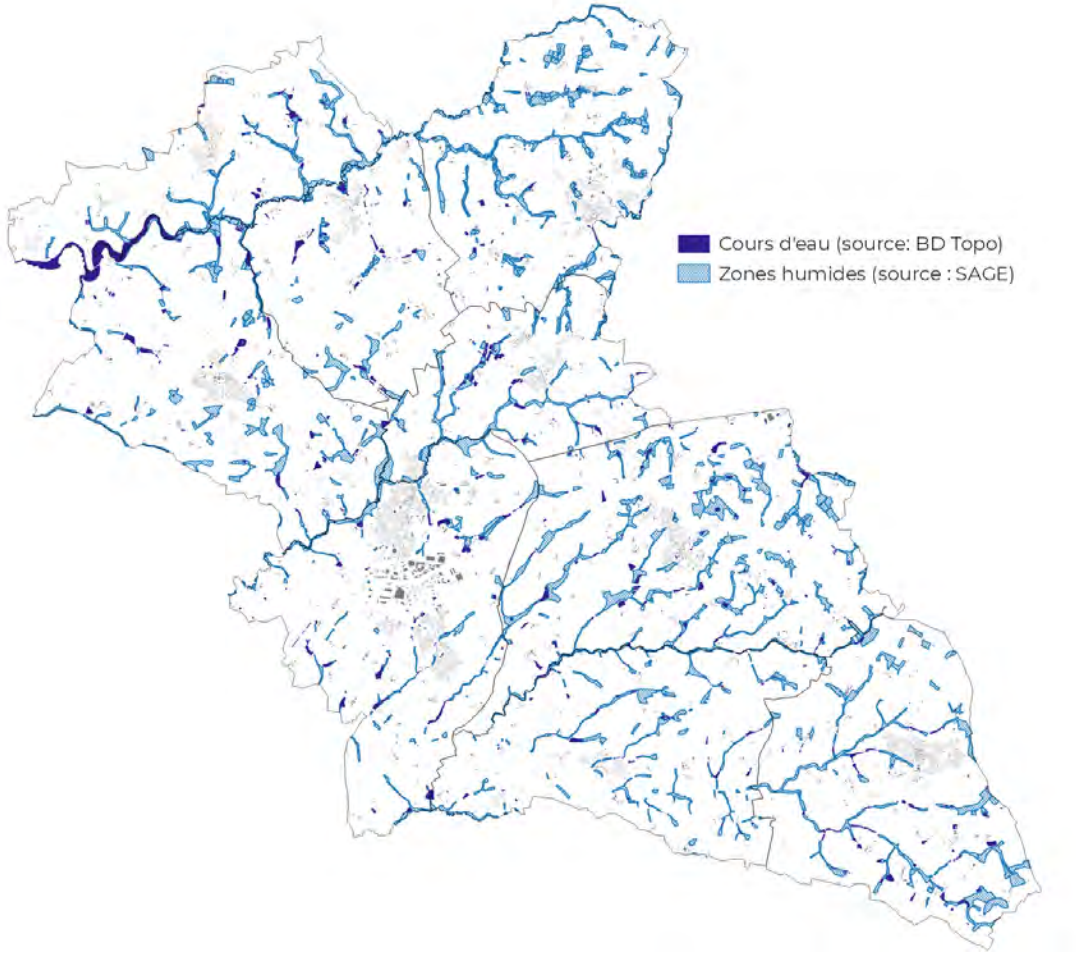
Parmi les composantes de la trame bleue, les zones humides jouent un rôle prépondérant dans le bon fonctionnement des milieux. Sur le territoire du Pays des Achards, ce sont près de 1 471 ha qui sont ainsi concernés par la présence de zones humides avérées. Elles constituent un véritable maillage écologique et sont la base de la trame bleue à l'échelle du territoire

Les SAGE Vie et Jaunay et Auzance-Vertonne ont effectué un recensement exhaustif des zones humides fonctionnelles à préserver. Cependant les deux SAGE n'ont pas utilisé exactement la même méthode de classification.

Pour le SAGE Vie et Jaunay,

«Un premier inventaire des zones humides a mis en évidence 19 km² de zones humides connectées aux cours d'eau, soit 2,5 % de la superficie du bassin versant (étude préalable au CRE, 2006).

Cinq types de zones humides ont été recensés : vasières-prés salés-vases, lagunes et marais saumâtres, marais fluviaux et prairies humides, annexes fluviales, plans d'eau artificiels. Elles sont essentiellement localisées le long de la Vie, du Jaunay, du Noiron, à la source du Ligneron et dans les secteurs de marais.

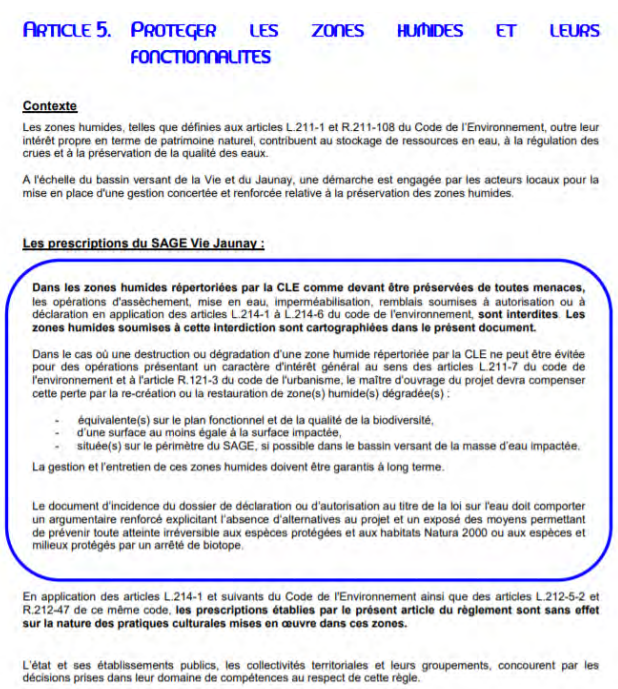


Zones humides, recensement SAGE Vie et Jaunay et Auzance-Vertonne

La majorité de ces secteurs humides est actuellement eutrophisée, principalement en raison de la stagnation, du manque de renouvellement des eaux et du pâturage important de ces milieux.

Un inventaire a été réalisé par le SAGE afin de recenser l'ensemble des zones humides effectives présentes sur le bassin versant à partir de l'approche PEE (Potentielle, Effective, Efficace)».

Ces zones identifiées ont fait l'objet d'un classement en fonction de leur rôle environnemental. Seules les zones humides relevant de l'article 5 du PAGD du bassin versant Vie et Jaunay font l'objet d'une protection particulière.



ARTICLE 5. PROTEGER LES ZONES HUMIDES ET LEURS FONCTIONNALITES

Contexte

Les zones humides, telles que définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement, outre leur intérêt propre en terme de patrimoine naturel, contribuent au stockage de ressources en eau, à la régulation des crues et à la préservation de la qualité des eaux.

A l'échelle du bassin versant de la Vie et du Jaunay, une démarche est engagée par les acteurs locaux pour la mise en place d'une gestion concertée et renforcée relative à la préservation des zones humides.

Les prescriptions du SAGE Vie Jaunay :

Dans les zones humides répertoriées par la CLE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, **sont interdites. Les zones humides soumises à cette interdiction sont cartographiées dans le présent document.**

Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- d'une surface au moins égale à la surface impactée,
- située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope.

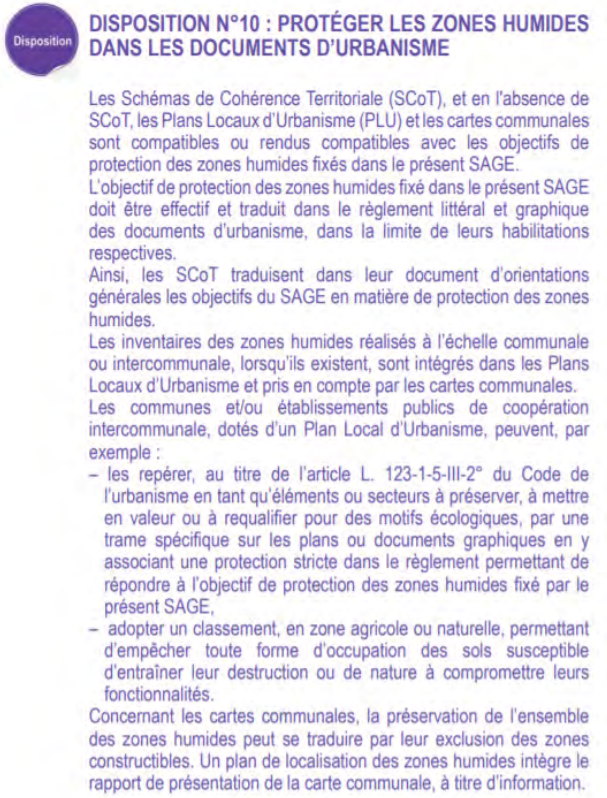
En application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement ainsi que des articles L.212-5-2 et R.212-47 de ce même code, **les prescriptions établies par le présent article du règlement sont sans effet sur la nature des pratiques culturales mises en œuvre dans ces zones.**

L'état et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements, concourent par les décisions prises dans leur domaine de compétences au respect de cette règle.

Extrait du règlement (article 5) du PAGD du bassin versant Vie et Jaunay

Pour le SAGE Auzance-Vertonne, un inventaire a été effectué à partir de 2008. Un travail de hiérarchisation a été effectué entre potentielle, effective et prioritaire. Ce recensement s'est d'abord basé sur une approche scientifique puis sur une validation terrain en concertation avec les élus et la CLE.

Les zones prioritaires sont soumises à l'article 10 du PAGD



Disposition

DISPOSITION N°10 : PROTÉGER LES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), et en l'absence de SCoT, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales sont compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de protection des zones humides fixés dans le présent SAGE.
L'objectif de protection des zones humides fixé dans le présent SAGE doit être effectif et traduit dans le règlement littéral et graphique des documents d'urbanisme, dans la limite de leurs habilitations respectives.
Ainsi, les SCoT traduisent dans leur document d'orientations générales les objectifs du SAGE en matière de protection des zones humides.
Les inventaires des zones humides réalisés à l'échelle communale ou intercommunale, lorsqu'ils existent, sont intégrés dans les Plans Locaux d'Urbanisme et pris en compte par les cartes communales.
Les communes et/ou établissements publics de coopération intercommunale, dotés d'un Plan Local d'Urbanisme, peuvent, par exemple :

- les repérer, au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme en tant qu'éléments ou secteurs à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs écologiques, par une trame spécifique sur les plans ou documents graphiques en y associant une protection stricte dans le règlement permettant de répondre à l'objectif de protection des zones humides fixé par le présent SAGE,
- adopter un classement, en zone agricole ou naturelle, permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités.

Concernant les cartes communales, la préservation de l'ensemble des zones humides peut se traduire par leur exclusion des zones constructibles. Un plan de localisation des zones humides intègre le rapport de présentation de la carte communale, à titre d'information.

Extrait du règlement (article 10) du PAGD du bassin versant Auzance-Vertonne

Trame verte

Les réservoirs biologiques de la trame bocagère, très présents sur le territoire, sont caractérisés par la présence d'espèces floristiques caractéristiques des milieux calcicoles, la forte concentration de milieux humides et boisés susceptibles d'accueillir une faune rare ou menacée et qui appellent une protection, voir une gestion spécifique du fait de leur fragilité.

La trame forestière, moins présente sur le territoire est associée au fonctionnement de la trame bocagère. Elle est support de continuités en relation avec les grands réservoirs bocagers . Les forêts seront appelées à être protégées de façon appropriée, afin de ne pas contrarier leurs possibilités de valorisation forestière (activité économique) et de maintenir leur fonctionnalité



Entrée de ville arborée, Martinet.

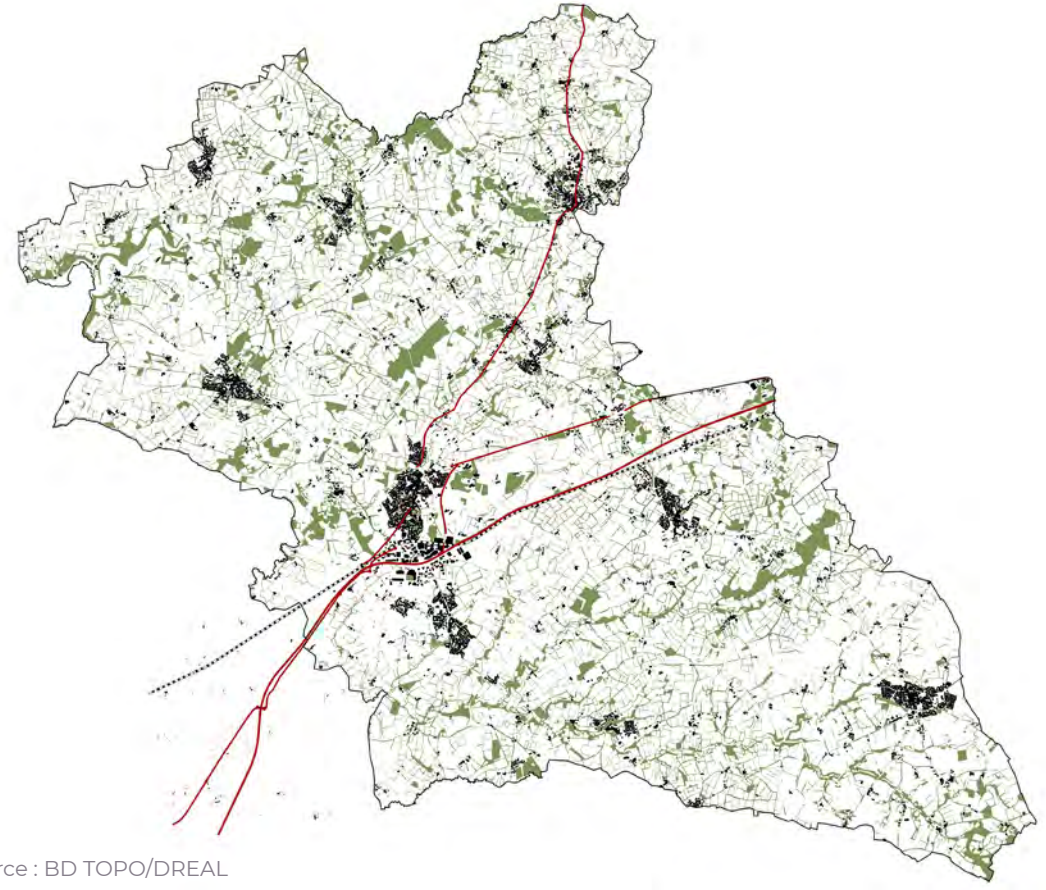
au sein des continuités de milieux bocagers. La trame verte du territoire est représentée par un maillage important d'éléments boisés. (Boisements privés, arbres isolés, haies)

Les haies bocagères sont des éléments importants de la trame verte permettant le nichage, le déplacement et la reproduction de nombreuses espèces. Elles font l'objet de protections particulières au sein des PAGD des SAGE.

Les éléments boisés du territoire se retrouvent majoritairement en vallée le long des ruisseaux.

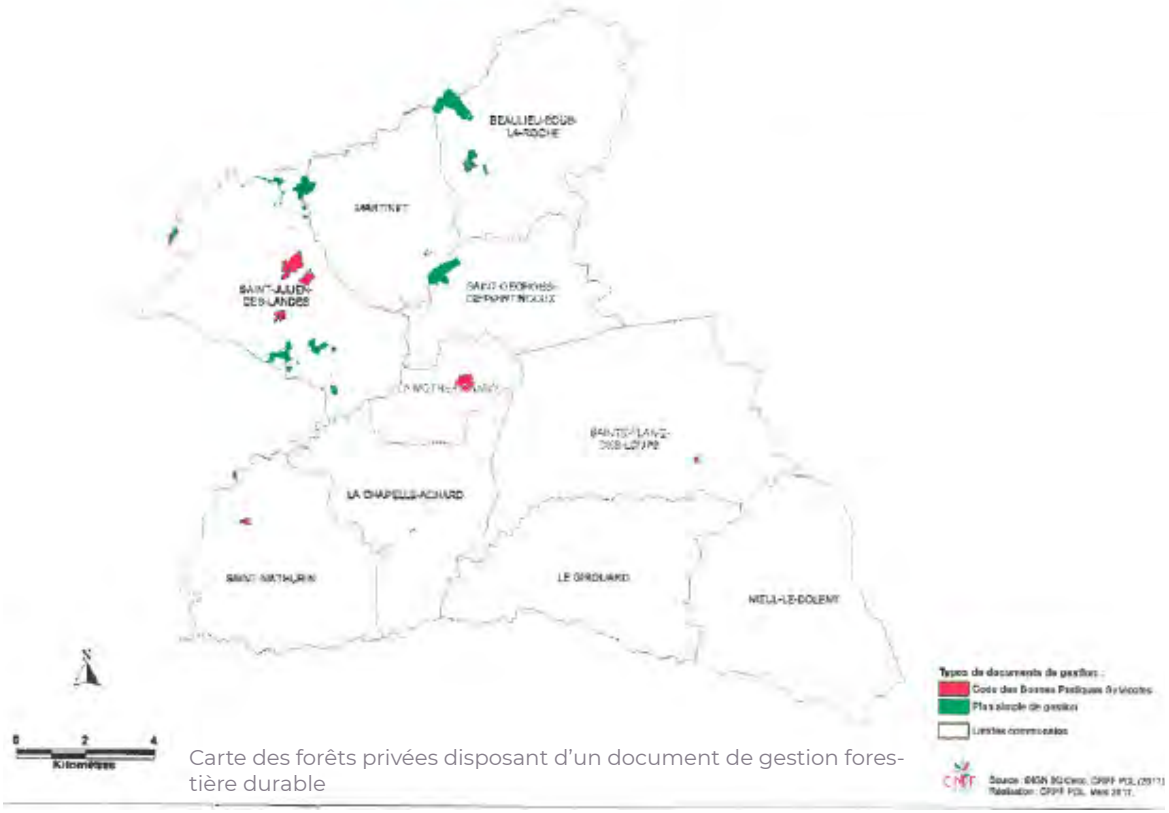
En ville cette trame est entrecoupée par des fronts bâtis et jardinés (murs, bâtiments, grillages, imperméabilisation)

Le réseau de parcs et jardins offre cependant la possibilité de maintenir ces liaisons vertes.



Source : BD TOPO/DREAL

La forêt, une unité paysagère morcelée et peu représentée sur le territoire, un milieu à préserver.



Carte des forêts privées disposant d'un document de gestion forestière durable

Répartition de la surface des PSG par classes

	(1) 0.00 à 4.00 ha	(2) 4.00 à 10.00 ha	(3) 10.00 à 25.00 ha	(4) 25.00 à 100.00 ha	Total
PLUiH Pays des Achards	5,68 ha 3	10,53 ha 2	49,26 ha 3	203,94 ha 5	269,40 ha 13
BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE			12,72 ha 1	45,74 ha 1	58,46 ha 2
CHAPELLE-HERMIER (LA)	5,04 ha 2	4,55 ha 1		86,61 ha 2	96,20 ha 5
MARTINET			17,26 ha 1	35,46 ha 1	52,73 ha 2
SAINT-JULIEN-DES-LANDES		5,98 ha 1	19,27 ha 1	36,13 ha 1	61,38 ha 3
SAINT-MATHURIN	0,64 ha 1				0,64 ha 1
Total	5,68 ha 3	10,53 ha 2	49,26 ha 3	203,94 ha 5	269,40 ha 13

Répartition de la surface des CBPS par classes

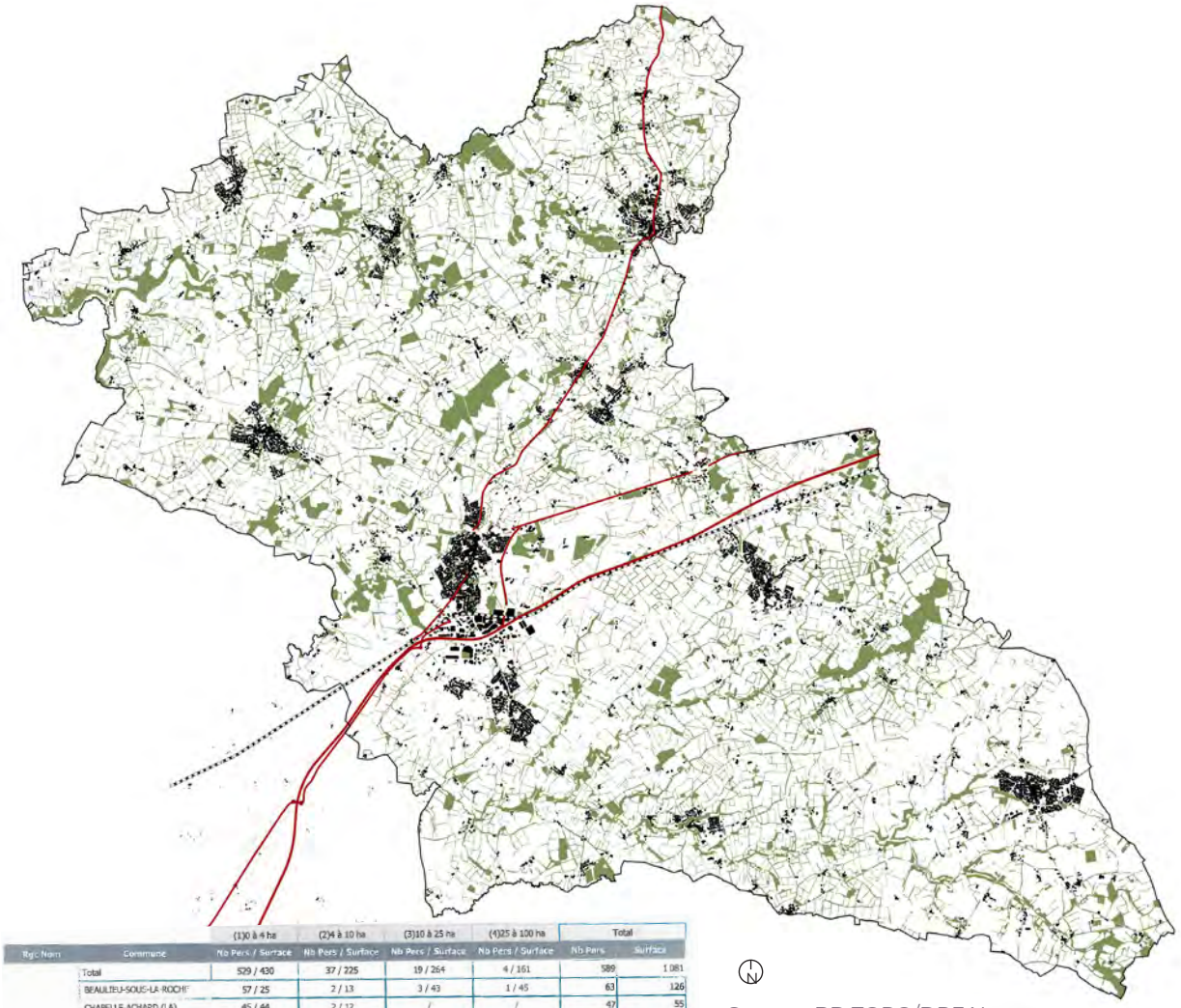
	(1) 0.00 à 4.00 ha	(2) 4.00 à 10.00 ha	(3) 10.00 à 25.00 ha	(4) 25.00 à 100.00 ha	Total
PLUiH Pays des Achards	7,75 ha 4	5,78 ha 1	20,44 ha 1	30,00 ha 1	63,97 ha 7
CHAPELLE-ACHARD (LA)	0,50 ha 1				0,50 ha 1
CHAPELLE-HERMIER (LA)	3,03 ha 1				3,03 ha 1
MOTHE-ACHARD (LA)			20,44 ha 1		20,44 ha 1
SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS	2,22 ha 1				2,22 ha 1
SAINT-JULIEN-DES-LANDES		5,78 ha 1		30,00 ha 1	35,78 ha 2
SAINT-MATHURIN	2,00 ha 1				2,00 ha 1
Total	7,75 ha 4	5,78 ha 1	20,44 ha 1	30,00 ha 1	63,97 ha 7

La forêt présente sur le territoire est en grande majorité gérée par des propriétaires privés.

Seulement 63,97 hectares répartis sur 6 communes et 7 propriétaires de l'intercommunalité sont gérés par un code de bonnes pratiques sylvicoles et 269 ha répartis sur 5 communes et 13 propriétaires, gérés par un plan simple de gestion.

On remarque également que la majorité des parcelles concernées par des plans de gestions sont petites et comprises entre 0,5 ha et 45ha

Source : CNPF



Source : BD TOPO/DREAL

Rgt Nom	Commune	(1)0 à 4 ha Nb Pers / Surface	(2)4 à 10 ha Nb Pers / Surface	(3)10 à 25 ha Nb Pers / Surface	(4)25 à 100 ha Nb Pers / Surface	Total Nb Pers.	Total Surface
	Total	529 / 430	37 / 225	19 / 264	4 / 161	589	1 081
	BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE	57 / 25	2 / 13	3 / 43	1 / 45	63	126
	CHAPELLE-ACHARD (LA)	45 / 44	2 / 12	/	/	47	55
	CHAPELLE-HERMIER (LA)	46 / 33	6 / 34	1 / 12	1 / 46	54	125
	GIROUARD (LE)	52 / 41	4 / 25	1 / 14	/	57	80
PLUiH Pays des Achards	MARTINET	28 / 32	1 / 9	4 / 54	1 / 35	34	130
	MOTHE-ACHARD (LA)	14 / 15	2 / 11	3 / 42	/	19	68
	NIEUL-LE-DOLENT	54 / 47	7 / 43	1 / 11	/	62	102
	SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS	92 / 53	4 / 24	3 / 44	/	99	120
	SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX	37 / 45	2 / 10	/	/	39	55
	SAINT-JULIEN-DES-LANDES	58 / 46	3 / 23	3 / 45	1 / 35	65	149
	SAINT-MATHURIN	46 / 50	4 / 21	/	/	50	71
Total		529 / 430	37 / 225	19 / 264	4 / 161	589	1 081

Source : CNPF

La forêt privée, une gestion globale difficile.

La forêt privée de la CC du Pays des Achards est extrêmement morcelée. D'une superficie de 1081 hectares, elle est gérée par 589 propriétaires, ce qui fait une moyenne de moins de 2 hectares par propriétaires.

Le parcellaire forestier est également découpé et petit puisque l'on note une plus grande proportion de parcellaire de moins de 4 ha. La plus grande parcelle forestière privée du territoire s'étend sur 45 hectares à Beaulieu-sous-la-Roche et La Chapelle-Hermier.

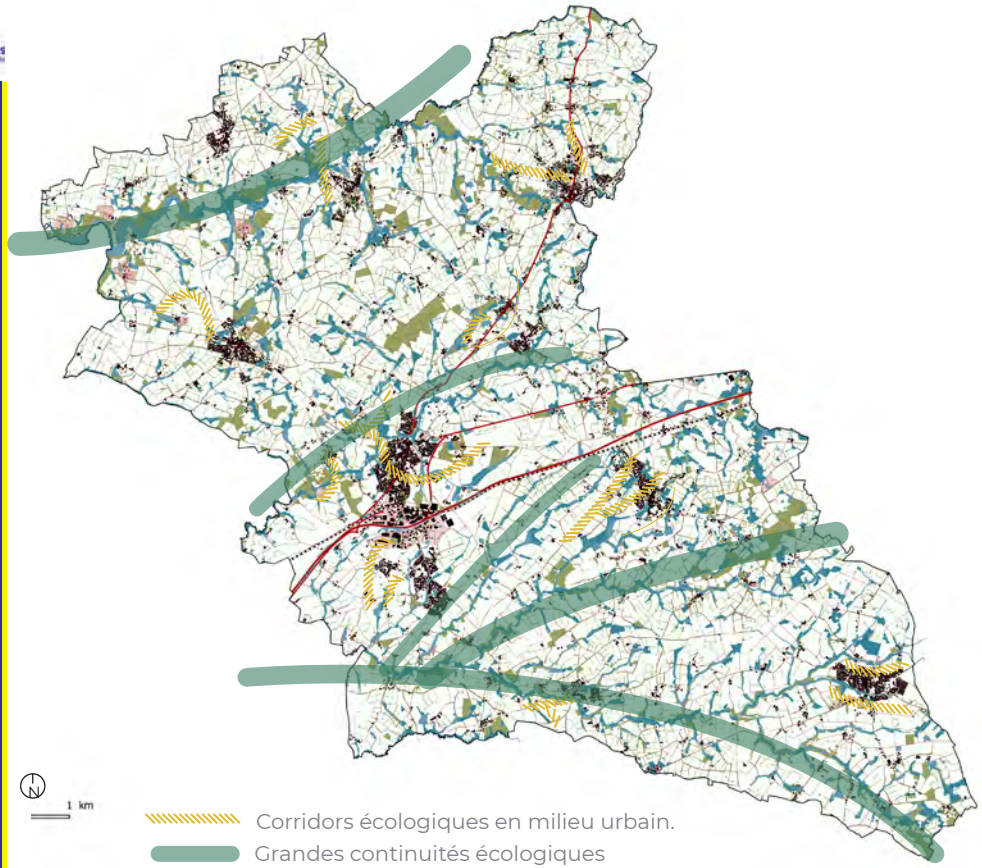
Les communes de Saint-Georges-de-Pointindoux et la Chapelle Achard ne possèdent pas de parcelle forestière de plus de 10 hectares.

Ce morcellement du parcellaire forestier ainsi que la gestion privée pose la question d'une gestion globalisée permettant l'entretien et le maintien du patrimoine boisé du territoire.

Les continuités vertes et bleue en ville

Les grandes continuités écologiques identifiées dans le SRCE se situent le long des vallées principales du territoire (le Jaunay, La Ciboule, Le Garandeau, l'Auzance). Localement confrontées aux installations humaines, venues s'appuyer le long de leurs coteaux agricoles, ces grandes continuités écologiques sont confrontées à la problématique de l'étalement urbain.

Inscrites au sein d'un vaste réseau bocager, les 9 communes du pays de Achards sont encadrées par de larges paysages agricoles et naturels. Les vallées, continuités écologiques identifiées dans le SRCE, traversent les parcelles agricoles et s'insèrent ponctuellement dans le tissu urbain. Cette trame verte et bleue urbaine est plus ou moins prise en compte dans les aménagements. Souvent contraintes par l'étalement urbain, les



Source : BD TOPO/DREAL



Parc de l'EPHAD, Sainte-Flaive-des-Loups



Le Girouard



Accès au Lac du Jaunay depuis Saint-Julien-des-Landes

différentes formes de «nature en ville» (parcs, zone humide, ruisseaux,...) sont nombreuses et offrent un véritable potentiel de liaisons biologiques et d'intégration paysagère des villages dans leur cadre naturel.

Plus localement, on observe des disparités de traitement des vallées et autres éléments de trame verte et bleue en cœur urbain. A Saint Julien-des-Landes, un large maillage boisé au nord de la ville vient souligner la frontière urbaine . De même, le bocage resserré autour de la ville a été conservé sur les extensions urbaines au sud et à l'est du village.

La vallée de la Ciboule, au Girouard comme la vallée du Jaunay à Beaulieu-sous-la-Roche, ont été préservées de toute construction, traçant de grands axes verts au centre des villages. D'autres ruisseaux, moins imposants ont été canalisés pour y implanter de nouvelles constructions, effaçant peu à peu le lien entre l'urbanisation et son socle naturel.

Saint-Julien-des-Landes



Le Girouard



Sainte-Flaive-des-Loups



Elements de trame Verte (boisements)

Elements de trame Bleue (Ruisseau , étang)

Zone humide

Source : BD TOPO/DREAL/ ortho photo 2015

Les jardins privés, composante principale de l'enveloppe urbaine.

Les jardins privés représentent près de 80% de la surface de l'enveloppe urbaine des villages. Composante principale des villes, les jardins ont cependant une gestion individualisée rendant difficile la mise en réseau de ces espaces végétalisés. Leur vocation principalement ornementale pourrait cependant évoluer, pour participer activement à la mise en réseau de la trame verte et bleue, notamment par l'installation ou la préservation de haies végétales diversifiées en bordure de parcelle.

On note également la volonté des communes de préserver le maillage bocager ancien dans les nouveaux quartiers périphériques venus s'implanter sur les terres agricoles, générant des corridors écologiques en milieu urbain.

La préservation du réseau bocager dans ces quartiers permet également d'intégrer les extensions urbaines dans les paysages agricoles.



Jardin
Boisement
Bâtiment et surface construite

Enveloppe urbaine de La Chapelle-Hermier



Enveloppe urbaine de Martinet



Jardin potager privé , La Chapelle Hermier.



Barrière entre les jardins, Sainte-Flaive-des-Loups

L'omniprésence d'habitat individuel avec jardins sur l'ensemble des communes, donne une importance toute particulière aux jardins privatifs.

Toutefois nous observons une tendance à l'imperméabilisation de larges surfaces aux abords des maisons ainsi que l'implantation de murets et haies opaques cloisonnant les jardins et rendant difficile la libre circulation de la petite faune terrestre en ville.

Ce potentiel de jardins privés pourrait être mis à profit en renforçant la perméabilité entre les jardins (haie moins dense, passage entre les murets, continuité boisée,...)

Constat d'une imperméabilisation importante des jardins privés.



Grande surface de jardin imperméabilisée Neuil-Le-Dolent

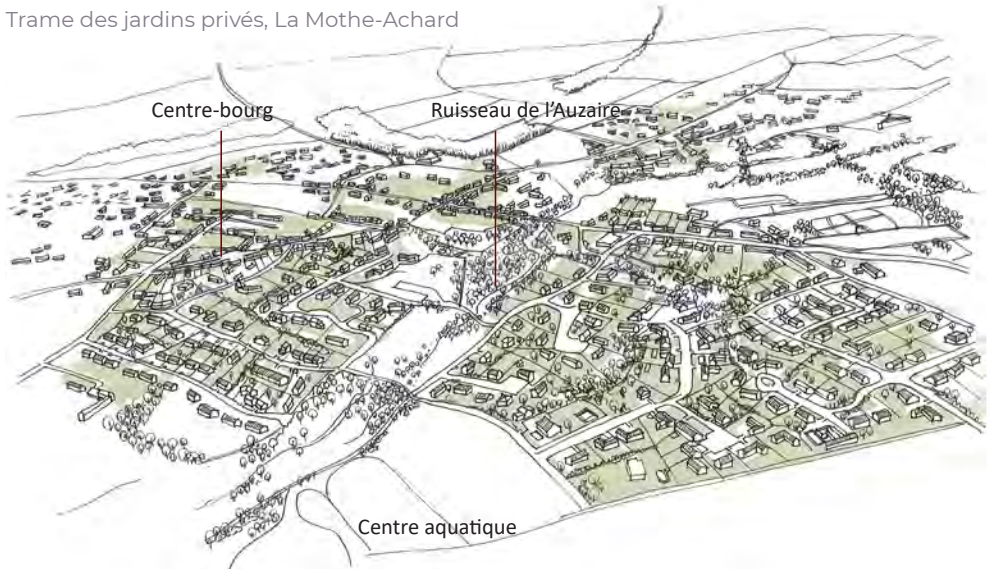


Saint-Julien-des-Landes

Trame des espaces naturels en ville, La Mothe Achard



Trame des jardins privés, La Mothe-Achard



Des éléments paysagers, potentiels de nature en ville et espace public

Les étangs, rivières et zones humides qui accompagnent les vallées en cœur de ville sont utilisés comme espace public. L'impossibilité de construire sur ces zones en berge de ruisseau a permis la création de vastes zones naturelles et de loisirs. On observe de nombreux et vastes espaces verts dans les différents cœurs de ville notamment le long des berges du Jaunay, avec les terrasses du Jaunay à Beaulieu-sous-la-Roche et les Ouches à Martinet.



Les Ouches,, Martinet



Les terrasses du Jaunay, Beaulieu-sous-la-Roche

Les aménagements paysagers en centre-ville permettent l'intégration de la ville dans son contexte agricole et naturel.

Ainsi l'ensemble des parcs, jardins publics, trottoirs enherbés, liaisons douces et aménagements paysagers des places et autres espaces publics recensés sur l'ensemble des communes sont des exemples à poursuivre dans les années à venir.

La mise en réseau de ces espaces de nature en ville avec les zones naturelles périphériques crée un réseau végétal interconnecté entre la ville et la campagne. La préservation et la valorisation de ces petits éléments participent à la qualité du cadre de vie des habitants (mise en place de circulation douce, sentiers, alignements d'arbres,etc.)

Le réseau de haies, alignements d'arbre, ancien chemins creux agricoles, etc. sont de plus en plus accompagnés de liaisons piétonnes, permettant la traversée des zones urbaines ou routières par les piétons.



Végétalisation des axes routiers en centre-ville, Saint-Julien-des-Landes



Liaison douce, Saint-Georges de Pointindoux



Trottoirs enherbés, Neuil-le-Dolent



Conservation d'un chemin creux boisé utilisé comme liaison piétonne au centre d'un quartier pavillonnaire , Les Achards

Nature en ville et écoquartier

Écoquartier de Beaulieu-sous-la-Roche



Circulation douce entre Saint-Georges-de-Pointindoux et le hameau des Moulières.



Venelles menant du centre bourg vers le ruisseau de l'Auzaire, Les Achards



L'intégration de la nature en ville est peu présente sur le territoire. Nous pouvons cependant identifier des éléments récents et anciens déjà réalisés participant à cette démarche. Le premier éco quartier du territoire est actuellement en construction à Beaulieu-sous-la-Roche. Ce projet de lotissement à proximité du centre bourg est remarquable par son ambition de développer des constructions plus denses (10 lots de 150m2 à 270m2).

Le réseau ancien de venelles reliant les centres bourgs aux vallées et jardins, à la Mothe-Achard et Beaulieu-sous-la-Roche par exemple, sont des liaisons douces intéressantes à préserver et développer.

Certains projets réalisés en dehors du territoire d'étude sont également de bonnes références en termes d'intégration paysagère et densité urbaine.

Ainsi de nombreux «écoquartiers», nouvelle forme construite mêlant mixité sociale, intégration paysagère et énergies renouvelables ont vu le jour dans la région.

L'écoquartier de la Péllinière aux Herbiers, se veut être un parc urbain habité de 9 hectares, alliant architecture contemporaine et environnement.

L'écoquartier de la Bottière Chenaie, à Nantes est exemplaire par sa forte proportion de logements locatifs (25%) dans un vaste cadre paysager, comprenant de larges espaces publics arborés, des déplacements doux, une gestion des eaux de pluie sur site.

Références extérieures



Écoquartier Bottière-Chenaie, Nantes. Source : Nantes aménagement.



Écoquartier du val de la Pellinière, Les Herbiers.

Coupures et obstacles à la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est soumise à de nombreuses pressions urbaines. Les principaux facteurs de discontinuités écologiques ou coupures écologiques sont les axes de transport. Dans ce sens, la RD160, axe routier principal et hermétique de près de 20 mètres de large, divise la partie Nord de la partie sud du territoire. De même, la voie ferré continue, longeant la RD160 et reliant la Roche-sur-Yon aux Sables-d'Olonne participe également à cette fragmentation du territoire.

RD 160 et voie ferrée, à Sainte-Flaive-des-Loups.

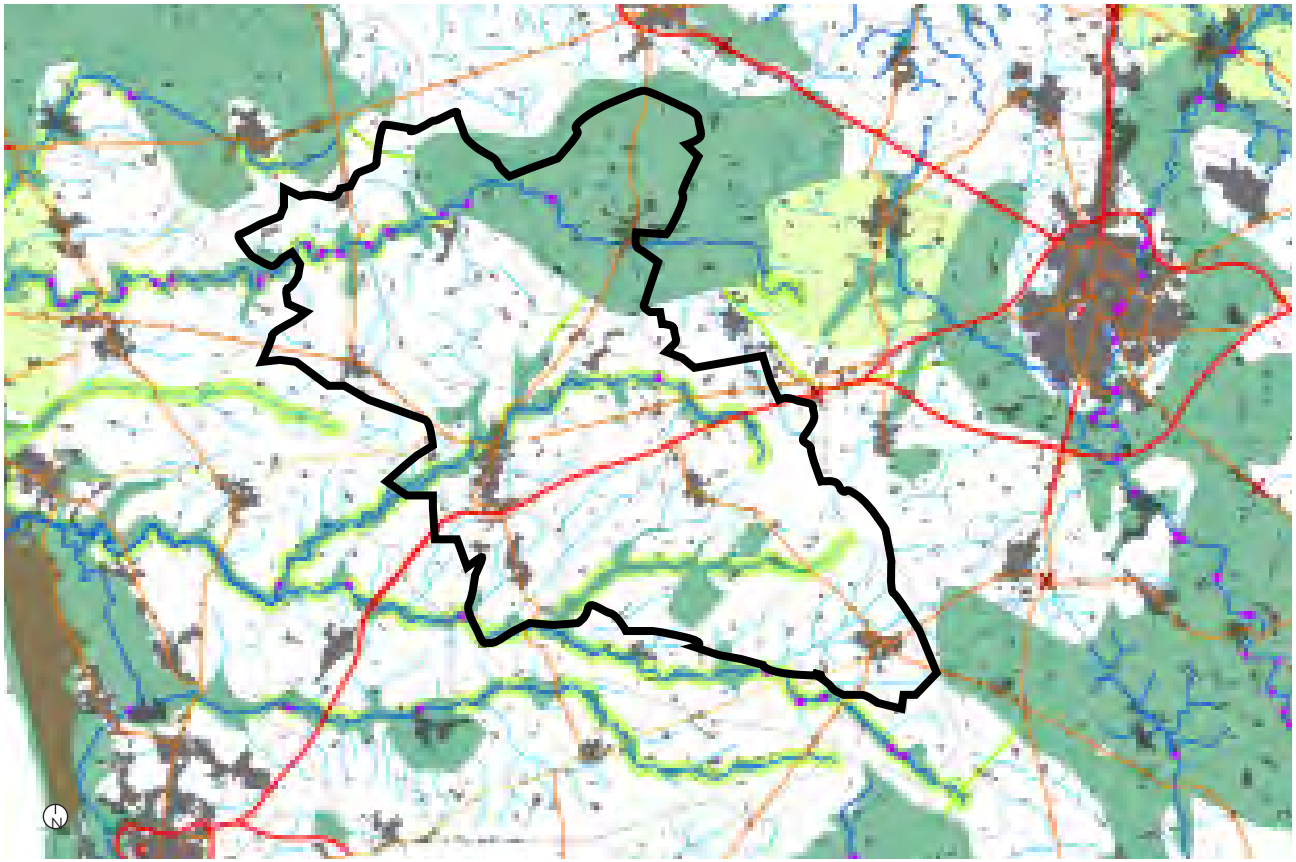


Continuités urbaine sle long d'un boisement, Beaulieu-sous-la-Roche.



Les continuités urbaines (fronts urbains bâtis linéaires) sont aussi des obstacles importants aux continuités végétales

Carte des discontinuités écologiques



Source : SRCE / Sigloire

Elements fragmentant linéaires de niveau 1
Elements fragmentant linéaires de niveau 2
Obstacles à l'écoulement (2015)

2.3. Des richesses écologiques reconnues à préserver

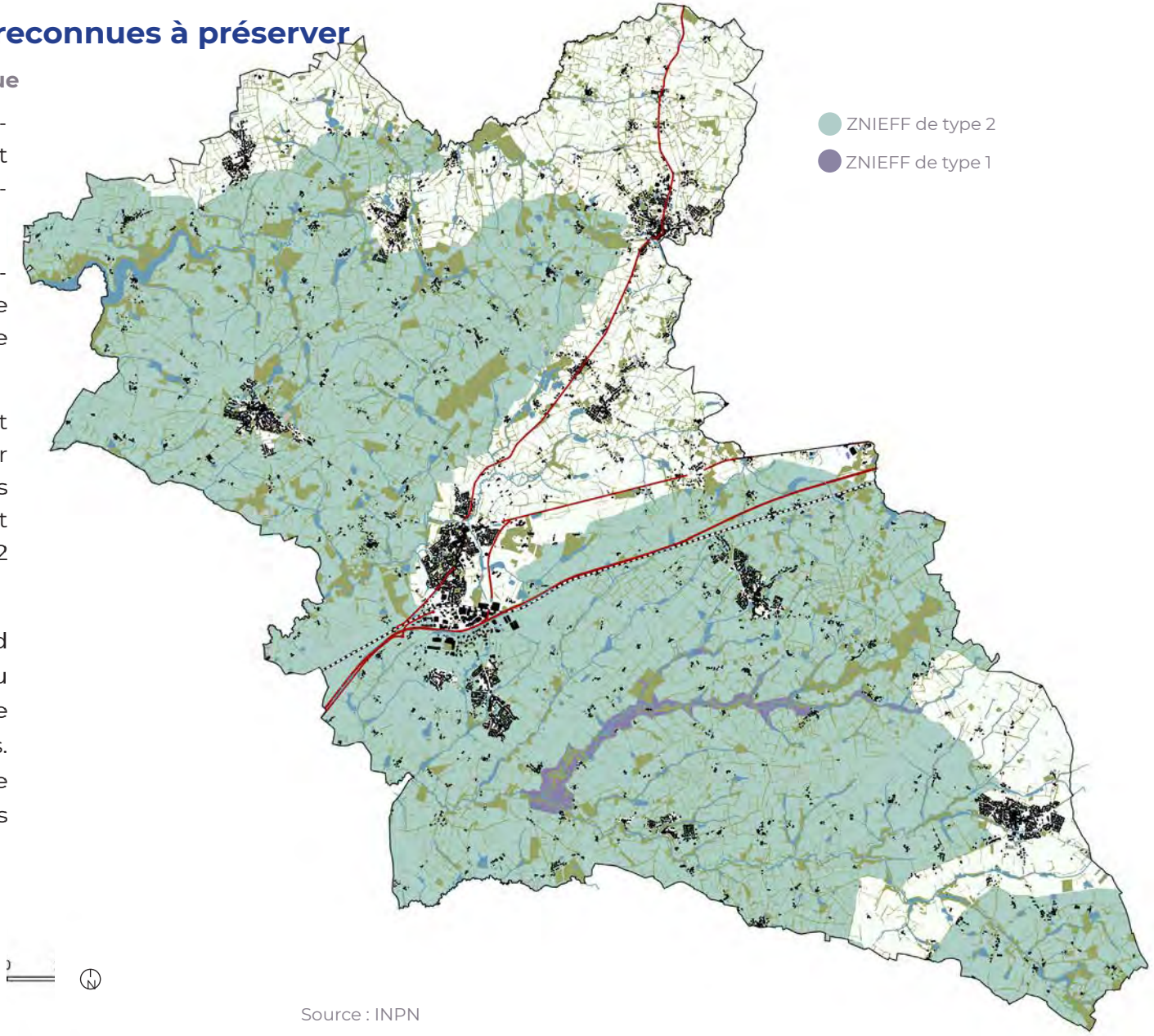
Les Zones d'intérêts faunistique et floristique

Les richesses biologiques et paysagères du territoire sont reconnues par 2 ZNIEFF recouvrant près des 2/3 de la surface de l'intercommunalité.

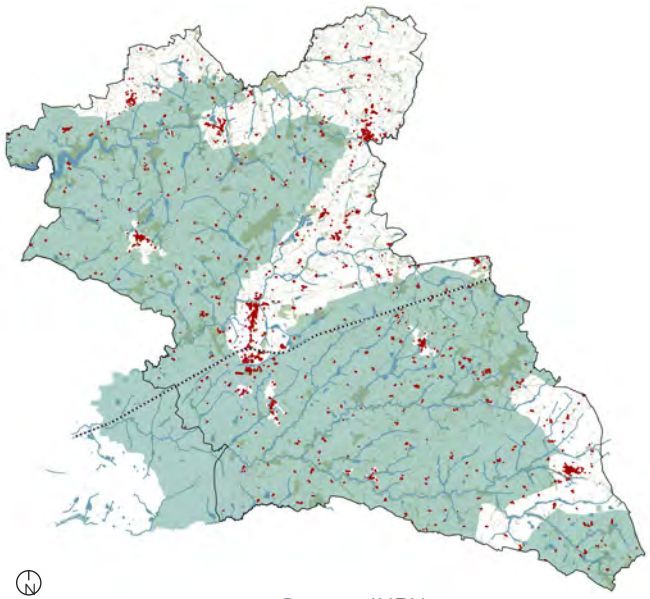
Il n'existe pas de zone Natura 2000 sur le territoire mais on recense le lac du Jaunay comme site ENS du département avec une zone de préemption sur ses abords.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de grand intérêt biologique ou écologique, milieu homogène ponctuel d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées.
- ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes.



Source : INPN



Source : INPN

ZNIEFF de type 2

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2 (520005733) :

BOCAGE A CHÊNE TAUZIN ENTRE LES SABLES D'OLONNE ET LA ROCHE-SUR-YON

Cet ensemble bocager relativement préservé est intéressant par l'abondance des micro habitats mésophiles de talus permettant le développement d'une flore des landes avec notamment la Bruyère ciliée, Potentilla montana et l'Asphodèle.

La présence abondante du chêne Tauzin et du Chêne vert confère à ce secteur un caractère littoral.

La création de plans d'eau, l'infrastructure routière (La Roche, les Sables), l'intensification de l'agriculture (prairies temporaires) sont les principales menaces qui pèsent sur ce site.

On note un intérêt ornithologique pour la halte migratoire des Courlis Corlieu, ainsi qu'un intérêt mammologique pour la présence de la Loutre d'Europe.



Asphodèle, Asphodelus macrocarpus.



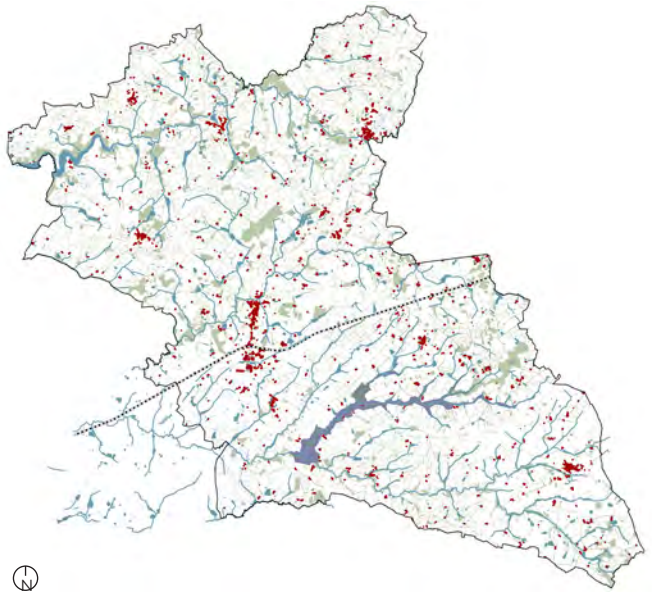
Courlis corlieu, Numenius phaeopus



Bruyère ciliée, Erica ciliaris



Chêne tauzin, Quercus petraea



ZNIEFF de type 2

ZNIEFF de type 1

Source : INPN

ZNIEFF de type 1 (520016267) :

VALLÉE ET COTEAUX DU GARANDEAU

Petite vallée dans un environnement bocager présentant une bonne biodiversité et abritant quelques espèces rares ou peu communes.

Elle constitue un corridor écologique pour de nombreuses espèces et notamment pour la Loutre d'Europe. La bonne diversité des Lépidoptères Rhophalocères atteste de la qualité globale des milieux représentés.



La loutre d'Europe, lutra lutra



Lépidoptère rhophalocères



Courlis corlieu, courlis cendré

Objectifs des SAGES à prendre en compte dans le PLUI

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,



Source : CC du Pays des Achards

- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le territoire est également couvert par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui fixent des objectif 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 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

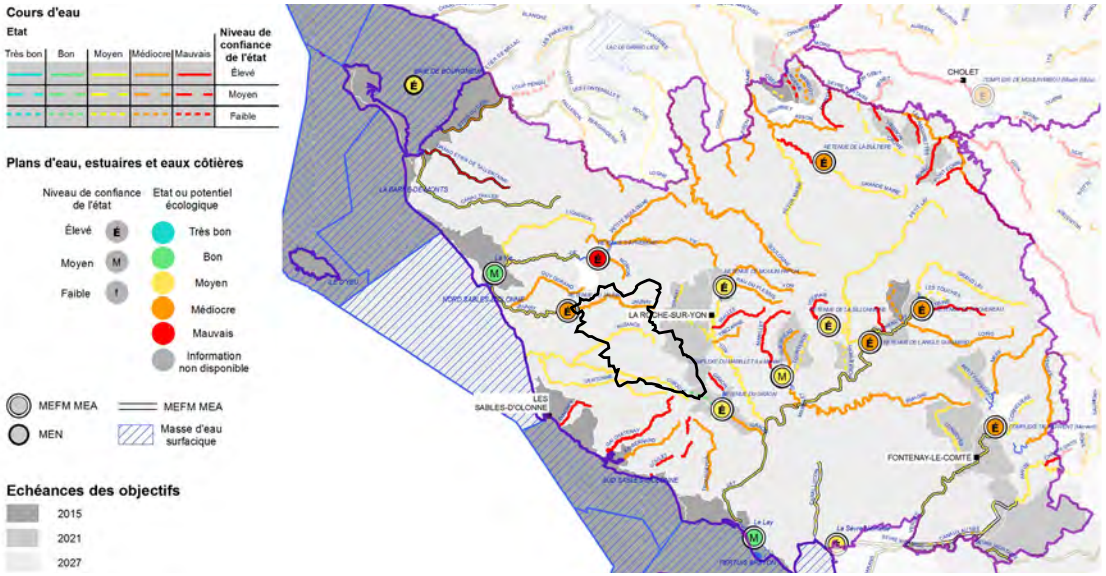
Les SAGE préconisent des techniques alternatives de type infiltration à la parcelle, noues paysagères et/ou bassin enherbé de faible profondeur pour que la végétation hygrophile puisse s'installer et épurer les eaux pluviales.

L'état écologique des cours d'eau de Vendée est globalement moyen voire mauvais. Sur le territoire intercommunal, l'état écologique du Jaunay est médiocre et ne semble pas avoir relevé d'amélioration entre 2011 et 2015 (relevé SAGE). On note toutefois une légère amélioration de la qualité des eaux de l'Auzance et de la Ciboule ces dernières années dont l'état écologique reste cependant moyen.

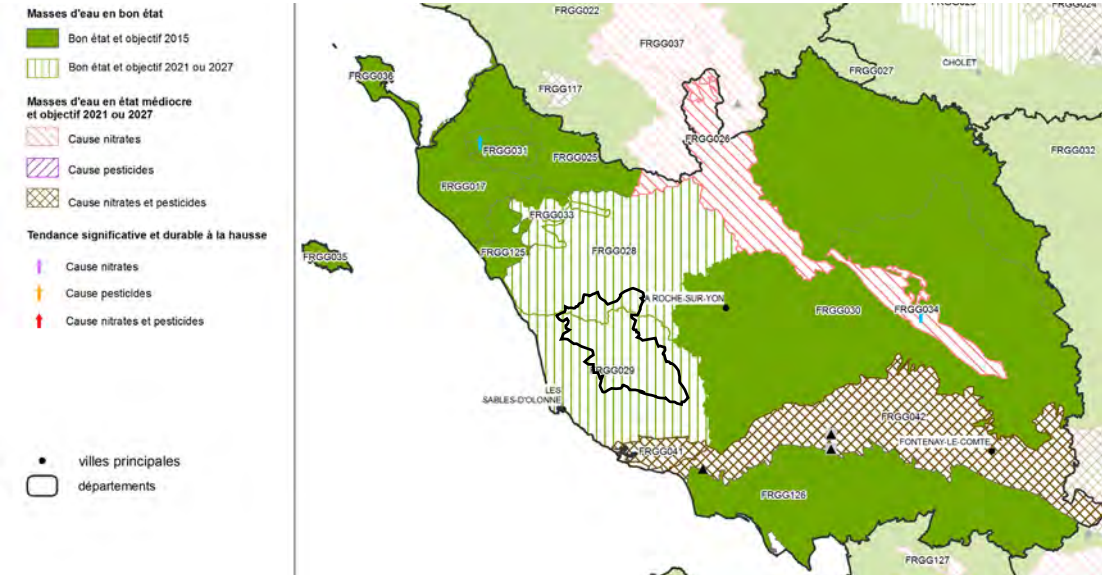
Si l'état écologique et chimique des cours d'eau reste préoccupant, l'état des masses d'eau est bon.

Le SDAGE fixe pour le territoire des objectifs de bon état écologiques des cours d'eau et masse d'eau souterraine à l'horizon 2021 et 2027.

Etat écologique des eaux de surfaces de Vendée en 2013



Etat et objectif chimiques des eaux souterraines de Vendée en 2013



Source : Eau Loire-Bretagne

La protection des ressources en eau potable

Les nappes (sédimentaires et de socle) du territoire étant peu productives, l'alimentation en eau potable repose exclusivement sur des ressources superficielles abondantes. Ces ressources constituent un atout et posent la question de leur gestion pérenne dans une perspective stratégique de long terme.

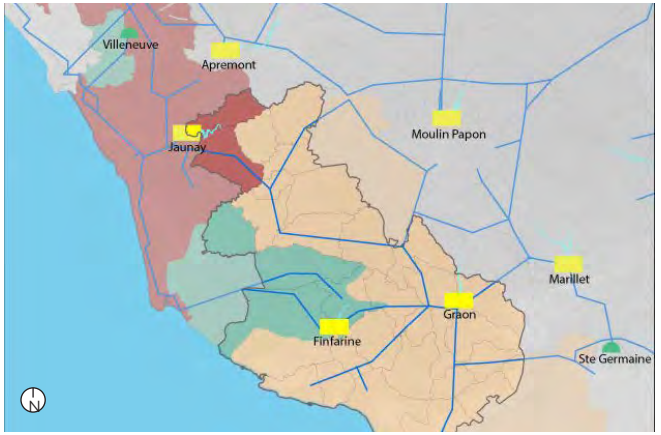
La CC du Pays des Achards appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Vallée du Jaunay. Le SIAEP regroupe 26 communes. en 2015, 4 229 219 m3 d'eau potable ont été produits à partir du barrage du Jaunay. La retenue du Jaunay alimente en eau potable l'intercommunalité mais aussi le SIAEP d'Olonne et du Talmondais. Cette retenue est également utilisée pour l'irrigation et le soutien d'étiage.

Le territoire intercommunal est principalement desservi en eau potable par la retenue de Finfarine (voir carte). La retenue de Finfarine, deux fois plus petite que celle du Jaunay à une capacité de production très élevée. Cette capacité est à prendre en compte dans l'accueil de population à venir.

Pour sécuriser l'alimentation de l'ensemble du territoire, des canalisation d'interconnexions entre les retenues et captages ont été installées pour palier notamment le manque d'eau en période estivale (pic de la consommation + période sèche).

Cette ressource en eau n'est protégée pour le moment que par un périmètre de protection unique d'une largeur de 50 mètres validé par un arrêté préfectoral du 15 Mai 1975. Deux communes sont principalement concernées par ces périmètres de protection : la Chapelle Hermier et Saint Julien des Landes.

La production et l'alimentation en eau potable sur le territoire.



Source : Vendée eau/ SCOT

Les ressources en eau potable de la CCPA

Retenue	Volume utile (m^3)	Capacité de production annuelle (m^3)
Sorin-Finfarine	1 980 000	2 700 000
Jaunay	5 330 000	5 400 000

Source : SAGE Vie Jaunay /SCOT

Les prélèvements d'eau dans les retenues

Retenue	Volume annuel prélevé (m^3)	Volume prélevé pendant la période estivale (juillet-août) (m^3)
Jaunay	5 367 100	3 887 600
Sorin-Finfarine	2 666 600	1 357 500

Source : SAGE Vie Jaunay /SCOT

Des pollutions agricoles et urbaines qui détériorent la qualité des cours d'eau

L'indice biologique le plus déclassant pour l'ensemble des cours d'eau est l'indicateur Biologique Diatomées (IBD). L'Indice Poisson Rivière (IPR), qui reflète la qualité de la faune piscicole des cours d'eau est également moyen.

Ces pollutions s'expliquent par :

- Des masses d'eau superficielles au débit faible, n'ayant peu ou pas de capacité autoépuratrice.
- Phénomène d'eutrophisation sur la retenue du Jaunay.
- Des pollutions domestiques et agricoles

Etat et objectif écologiques du Jaunay à l'horizon 2021



Source : SAGE Vie Jaunay 2015

Évolution de l'état écologique de l'Auzance (2001-2015)

	Auzance		
	IBGN	IPR	IBD
1997			
2000			
2003			
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			

Très bon / Bon / Moyen / Mauvais / Très mauvais — Classes de qualité

Excellent / Bon / Médiocre / Mauvais / Très mauvais — Classes de qualité IPR

L'analyse des suivis de l'Auzance et de la Vertonne de 2008 à 2010 montre 24 molécules quantifiées sur ces cours d'eau. Les pesticides les plus retrouvés, que ce soit en termes de fréquence ou de concentration, sont :

- le diuron (herbicide interdit en France depuis 2008, mais entrant dans la composition de certains anti-mousses/algues autorisés),
- la terbutryne (herbicide interdit en France depuis 2003, mais entrant dans la composition de certaines peintures et bétons autorisés),
- l'AMPA (produit de dégradation du glyphosate, mais peut également être utilisé dans certaines lessives),
- le glyphosate (molécule-mère de l'AMPA, herbicide multi-usages).

Évolution de l'état écologique de la Ciboule (2001-2015)

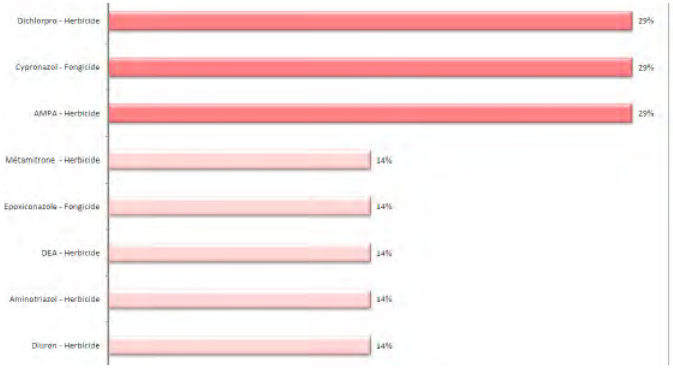
	Ciboule			
	IBGN	IPR	IBMR	IBD
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
2014				
2015				

Très bon / Bon / Moyen / Mauvais / Très mauvais — Classes de qualité

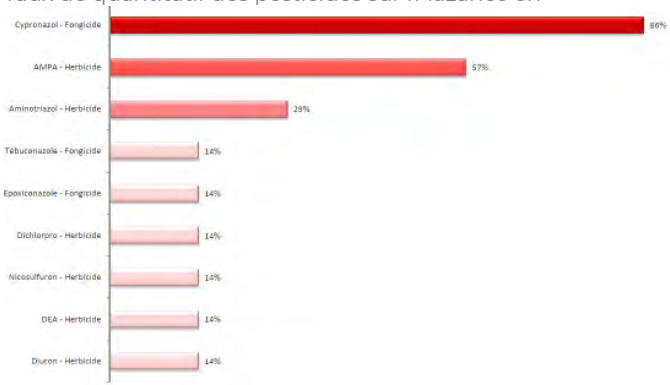
Excellente / Bonne / Médiocre / Mauvais / Très mauvais — Classes de qualité IPR

Source : SAGE Auzance Vertonne

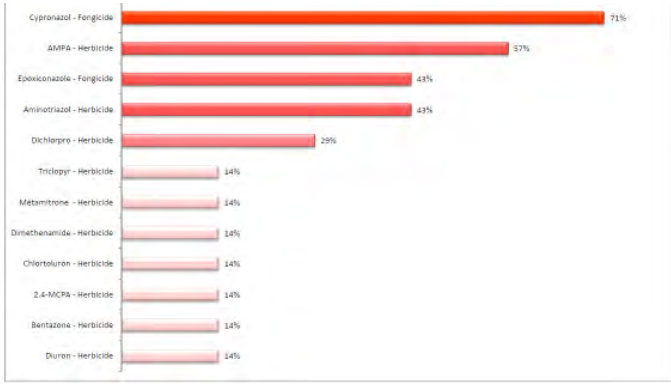
Taux de quantitatif des pesticides sur le Jaunay en



Taux de quantitatif des pesticides sur l'Auzance en



Taux de quantitatif des pesticides sur la Vertonne



Source : Vendée.fr

D'après les données fournies par le site Eaufrance, les indicateurs de pollution du réseau d'eau potable montrent notamment dans la commune de La Mothe-Achard que l'eau était globalement de bonne qualité en 2015.

Le relevé réalisé dans la commune de Martinet au réservoir du four zone Ouest le 20/03/2017 fait état d'une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Indices de pollution à la Mothe-Achard en 2015

Eau potable - 2015	
Conformité microbiologique de l'eau au robinet	99,94 %
Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	99,82 %
Connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	96 points
Rendement du réseau de distribution	88,34 %
Pertes en réseau	0,98 m³/km/j
Renouvellement des réseaux d'eau potable	1,01 %

Source:service.eaufrance.fr

Relevé de conformité du réservoir du four zone Ouest au

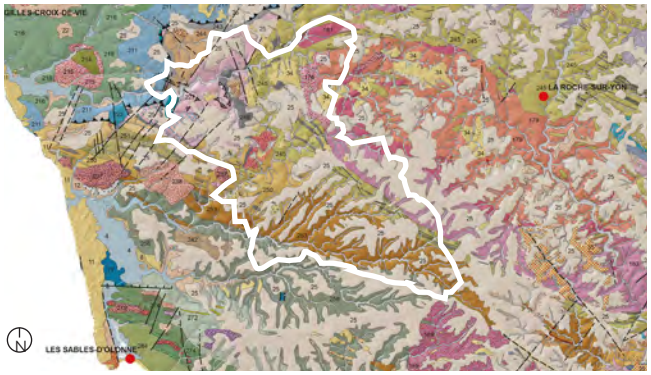
Paramètres analytiques			
Paramètre	**Valeur**	**Limite de qualité**	**Référence de qualité**
Ammonium (en NH4)	<0,010 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif) *	0		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	0 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	1 n/mL		
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre *	0,20 mg/LCl2		
Chlore total *	0,27 mg/LCl2		
Coloration	<2 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	528 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Entérocoques /100ml-MS	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Fer total	<10 µg/l		≤ 200 µg/l
Odeur (qualitatif) *	0		
Saveur (qualitatif) *	0		
Température de l'eau *	12,4 °C		≤ 25 °C
Température de mesure du pH	24,0 °C		
Turbidité néphélométrique NFU	0,31 NFU		≤ 2 NFU
pH	8,1 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

Source:orobnat.sante.gouv.fr

2.4. Un socle géologique complexe

Le socle géologique





- Formation complexe de plateau, limons, cailloutis de quartz et altérites (argiles + sables)
- Micaschistes gris sombre à éclat métallique, schistes gris sombre
- Micaschistes, paragneiss.
- Gneiss
- Facies sableux
- Métaquartzistes
- Granite
- Granite hétérogène



Les masses d'eau souterraines du territoire.
Source: EAU d'après Agence de l'Eau Loire-Bretagne

Le territoire du Pays des Achards se situe à la frontière entre le massif armoricain et le bassin aquitain.

Cette localisation à l'extrême sud du Massif Armoricain lui confère une géologie complexe composée de roches magmatiques primaires dominées par les schistes siluriens incluant des blocs de granite hercyniens à l'origine du relief vallonné du bocage vendéen.

Le socle géologique du territoire est constitué de Schistes (le long de la vallée de la Ciboule), gneiss (La Chapelle Hermier) et granites (frontière Est du territoire). On retrouve également quelques traces de quartz et sables.

Sur ce territoire à la géologie chahutée, on trouve des nappes dites «de socle», correspondant aux systèmes d'aquifères fracturés contenus dans les roches dures.

Le territoire intercommunal compte 2 masses d'eau souterraines libres (libres = pouvant déborder en surface en cas de forte précipitation) en lien avec les masses d'eau superficielles du Jaunay et de l'Auzance.

Ces masses d'eau de faible capacité de rétention ne sont pas utilisées comme réservoir d'eau potable.

Cette richesse géologique se remarque dans le comportement des eaux de surfaces mais aussi dans l'architecture locale, où le granite, le schiste, la brique (argile) étaient utilisés dans la construction des maisons de village, des murets et édifices religieux.

Une richesse géologique qui se retrouve dans les matériaux et formes architecturales anciennes



Eglise, La Chapelle Hermier



Assemblage de pierre sur une maison ancienne, Beaulieu-sous-la-Roche



Sainte-Flaive-des-Loups



Mur en pierre, Martinet



Saint-Georges-de-Pointindoux

2.5. Un patrimoine bâti ancien diversifié

Un patrimoine archéologique qui contraint l'étalement urbain

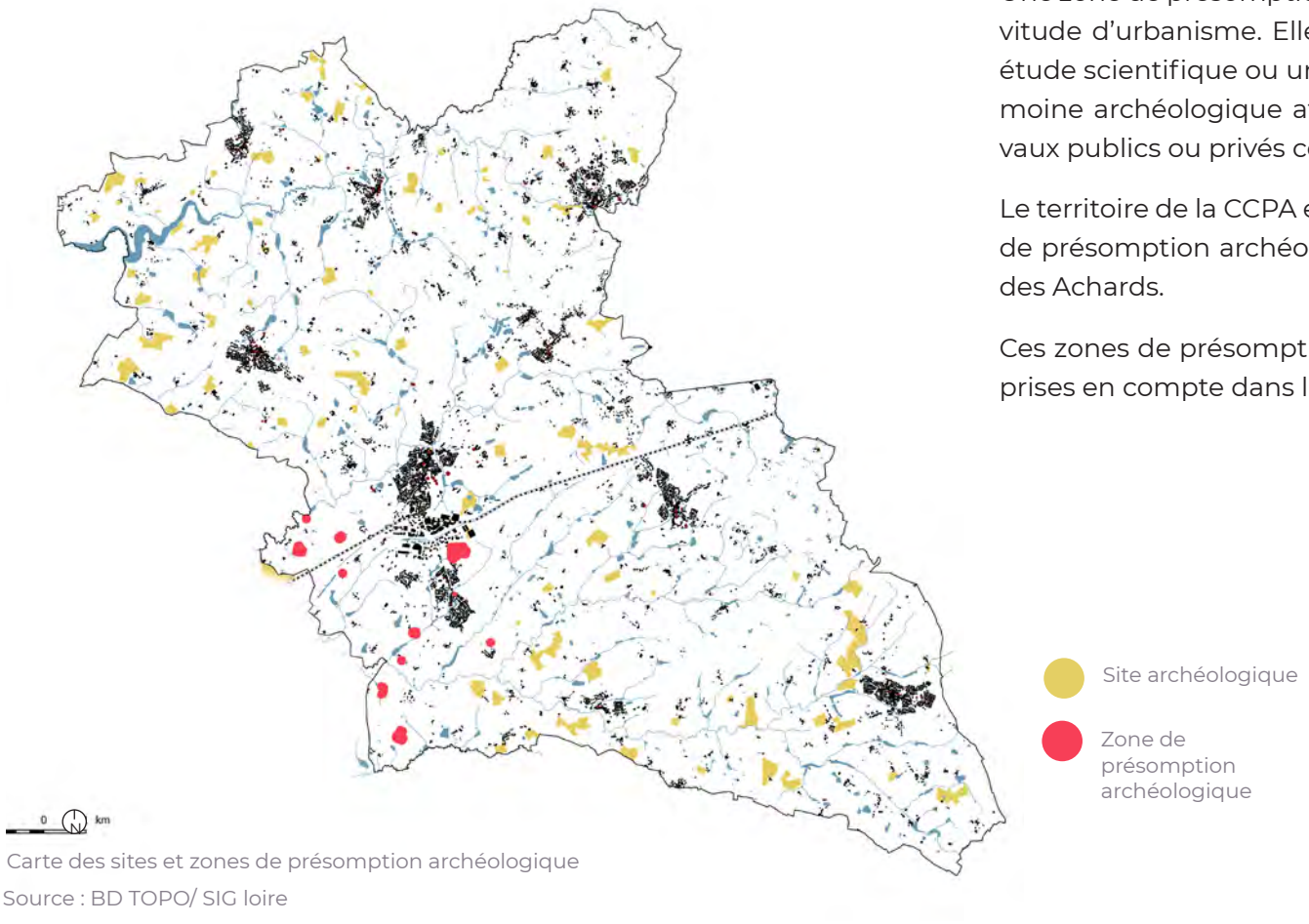
Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques, le préfet de région est obligatoirement saisi pour tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté.

A l'intérieur de ces zones, les seuils initiaux de profondeur (0, 50 mètre) prévus pour les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement des sols, de préparation du sol ou de plantation d'arbres, d'arrachage ou de destruction de souches, de création de retenue d'eau ou de canaux d'irrigation peuvent être réduits pour ne pas nuire au patrimoine archéologique.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme. Elle permet à l'Etat, de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle «les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement»

Le territoire de la CCPA est parsemé de124 sites archéologiques et 11 zones de présomption archéologique localisés principalement sur la commune des Achards.

Ces zones de présomptions de prescriptions archéologiques devront être prises en compte dans la réflexion des nouvelles zones à urbanisées



Carte des sites et zones de présomption archéologique

Source : BD TOPO/ SIG loire

Un patrimoine architectural identifié mais non figé

Le bâtiment du Gué et son périmètre de protection de Ste-Flaive-des-Loups



Epoque : 15e siècle
Descriptif : Ensemble des bâtiments, avec les fossés et jardins, ainsi que la portion du ruisseau bordant le jardin
Date d'inscription : arrêté du 28 août 1995
Propriétaire : propriété d'une personne privée.



Bâtiments remarquables et monuments historiques

Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bâtiment. Le territoire d'études ne recense qu'un seul bâtiment (le bâtiment du Gué à Ste-Flaive-des-Loups) classé comme tel.

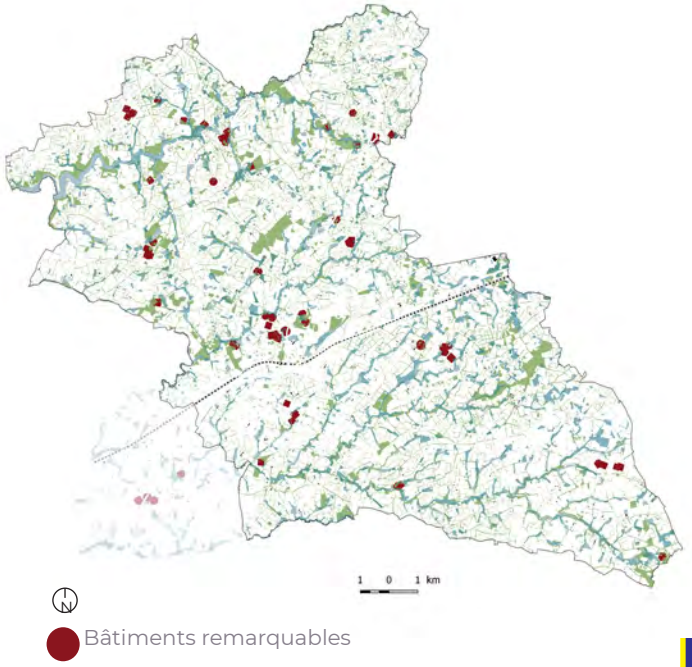
Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires des lieux et la collectivité au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir. Qu'ils soient inscrits ou classés, les immeubles font l'objet de dispositions particulières pour leur conservation afin que toutes les interventions d'entretien, de restauration ou de modification puissent être effectuées en maintenant l'intérêt culturel qui a justifié leur protection.

Le classement entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés dans un périmètre de cinq cents mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité.

Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité. Implanté de manière isolée, le périmètre de protection du bâtiment du Gué comprend quelques habitations et la partie ouest de l'enveloppe urbain de Ste-Flaive-des-Loups. Toute extension et travaux sur les bâtiments de la limite ouest de la ville devront donc avoir l'accord de l'ABF.

On dénombre également 76 bâtiments remarquables répartis sur les 9 communes. Cette liste

Carte des bâtiments remarquables



Source : BD TOPO/DREAL

comprend des châteaux privés, des chapelles, les mairies, les églises, les moulins...

En plus de ces éléments patrimoniaux inventoriés, on recense de nombreux petits éléments, plus anodins comme les calvaires, les murets en pierres, les lavoirs...

Patrimoine religieux

L'ensemble des 9 communes du territoire est riche d'un patrimoine religieux omniprésent et correctement conservé.

L'histoire religieuse du territoire encore ancrée dans les paysages, se manifeste par la présence de nombreux petits édifices datant du XVIeme au XXeme siècle:

- **Des églises** : importants points de repère dans le paysage mais également au sein du tissu urbain pour lequel elles représentent des marqueurs majeurs
- **Quelques chapelles** disséminées dans la campagne
- **De nombreux calvaires** implantés dans les carrefours et places

Dans le centre ancien de Martinet, sur la place de l'église, un grand bâtiment accompagné de son parc arboré faisait auparavant office de maison de retraite du clergé. Elle est actuellement fermée, mais représente un potentiel patrimonial et foncier important pour la commune.



La chapelle des Moulières, Saint-Georges-de-Pointindoux.
Source : achards-tourisme.



Croix Hosannière, les Achards



Calvaire, Sainte-Flaive-Des-Loups



La chapelle de Garreau, La Chapelle Hermier



Ancienne maison de retraite du clerger et son parc (parc de la Salette)

Patrimoine religieux : les clochers, point de repère du territoire


Saint Georges de Pointindoux

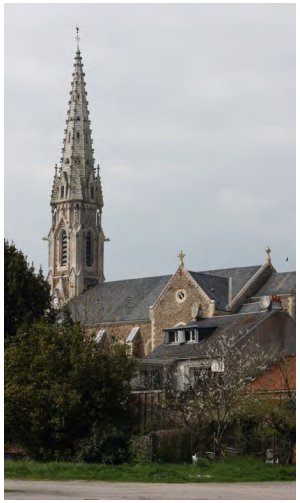

Le Girouard


Martinet

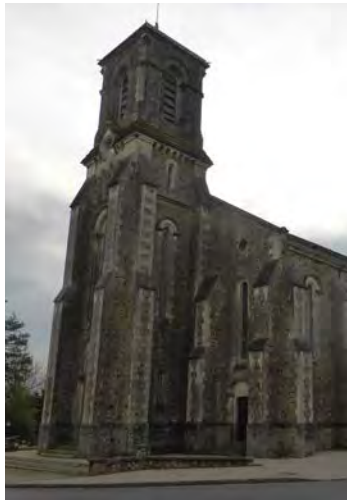

Les Achards (La Chapelle Achard)

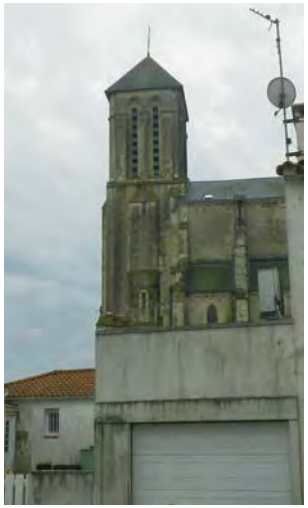

Beaulieu-sous-la-roche


La Chapelle Hermier


La Mothe Achard


Nieul-le-Dolent


Sainte-Flaive des loups


Saint Julien des Landes

Patrimoine civil et bâtiments atypiques

Quelques bâtiments anciens ayant participé aux activités quotidiennes des habitants sont encore observables sur le territoire et participent à la mémoire des villages. Ainsi les Halles, situées sur la place centrale des Achards (la Mothe-Achard), reconstruites au début du XXeme siècle, participent à la tradition des marchés en centre-ville.

On retrouve également quelques lavoirs patrimoniaux en fond de vallées. D'autres éléments, comme le Château Gaillard du Girouard forment des repères identitaires des villages. Plus généralement, les anciens hangars agricoles et les mairies-écoles font partie de ce petit patrimoine civil important à conserver.



Lavoir des Essais, Les Achards (La Mothe Achard)



Les Achard



Le Girouard



Sainte-Flaive-des-loups



Sainte-Flaive-des-loups



Sainte-Flaive-des-loups

Parc et jardins

On recense également un important patrimoine de «demeures» et petit châteaux privés parsemés dans la campagne et accompagnés de leur parc arboré. Ce patrimoine bien que privé et quelques fois peu visible depuis les routes, témoigne de l'Histoire est devient nécessaire à préserver des dommages du temps, de la destruction et de l'urbanisation de leur parc possédant des arbres centenaires.

Parmi ce patrimoine, on peut citer quelques éléments emblématiques comme:

- **Le château de la Forêt** à Saint-Julien-des-Landes datant du XIXème siècle.
- **La Naullière à la Chapelle-Hermier** datant du XIXème siècle



Château de la forêt, Saint-Julien des Landes



ChâteLa Naulière, La Chapelle-Hermier

Le réseau de parcs et jardins privé est également important à préserver. Non liés à une grande propriété, certains jardins représentent des éléments patrimoniaux plus ou moins récents participant au cadre de vie des villages.

On recense ainsi :

- Le Parc de la Salette à Martinet datant du début du XXème siècle.
- Le Potager extraordinaire, jardin crée récemment à la Mothe-Achard.



Le Potager Extraordinaire, Les Achards



Parc de la Salette, Martinet

Une perte progressive de l'identité architecturale vendéenne

Les caractéristiques du bâti local et l'harmonie architecturale des centres-bourgs anciens et maisons rurales sont également des éléments patrimoniaux importants à préservés et perpétuer dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

Véritables témoins des modes de vie anciens et des savoirs-faire locaux, les bâtiments d'habitation se retrouvent sous différentes formes :

- les maisons rurales, grands bâtiment d'habitation isolé qui accompagne une exploitation agricole.
- les maisons de village, petites habitations d e plain-pied et mitoyennes.
- les maisons de maître, grande habitation bourgeoise située en cœur de village.

La maison rurale

La maison rurale se caractérise par une implantation isolée de la ville, un volume simple comprenant un étage sur lequel se greffent des extensions utilitaires, notamment pour l'activité d'élevage (hangar, étable).

Construites en pierre locales (schiste, gneiss, granite) elles sont quelques fois recouverte d'un enduit de ton sable. Leur toit à double pente est composé de tuile tige de botte ou ardoise, selon les communes.

Les seuls éléments architecturaux notables de ces grands volumes sont les encadrement de porte et fenêtre en granite ou brique, ainsi que la présence de génoise simple.



Nieul-le-Dolent



1 Tuiles tige de botte
2 Toit à deux pans
3 Enduit de ton sable
4 Encadrement granite
5 Génoise

Sainte-Flaive des loups



La Chapelle Hermier

La maison de maître

A la fin du XIXeme siècle et début XXeme siècle, les maisons de maître se sont implantées au sein ou à proximité immédiate des centres-bourgs. Leur volume massif entouré d'un jardin clos dénote avec les maisons de villages.

Héritages d'un passé noble, construits par des propriétaires enrichis durant une période de développement économique ou représentatifs d'un pouvoir, ces bâtiments sont des repères qui sortent du cadre pour imprimer une image originale à la ville ou au paysage.

Ces bâtiments ostentatoires sont érigés pour être vus. Leur implantation se fait donc aux extrémités et croisements des voies et des perspectives majeures.

De forme simple, (parallélépipède rectangle ou cubique)avec une toiture mansardée à quatre pans, l'importance du bâtiment est donnée par les détails architecturaux et les matériaux utilisés (toit en ardoise). La maison de maître se démarque par l'importance de son volume et son implantation.

La façade en retrait par rapport à la rue est séparée de la rue par un système de clôture.



Les Achards

1. Toiture mansardée à pans
2. Toit en ardoise
3. Grille et mur séparatifs
4. Lucarne



Sainte-Flaive-des-Loups

La maison de ville

La maison de centre-bourg est une typologie de bâti très dense pensée pour optimiser l'espace.

On la retrouve sous deux formes :

- La petite maison de plain-pied
- La maison de centre bourg d'un étage.

Ces deux formes respectent cependant les principes de mitoyenneté entre les maisons et d'alignement à la route.

La maison de ville est caractérisée par un petit volume simple et d'un toit de tuile tige de botte à deux pans. Sa hauteur varie d'un à deux niveaux selon sa proximité avec les commerces. La maison de ville partage les mêmes caractéristiques architecturales que la maison rurale (pierres, enduit à la chaux, encadrement de pierre, génoise) sur des volumes plus réduits.

Dans certains cas, la maison de ville accueille un commerce en rez de chaussée et un ou deux logements au premier étage.

La plupart de ces maisons possède un petit jardin en arrière cours.

Le modèle ancien de maison de ville est un exemple de densification des centre bourg tout en préservant les caractéristiques villageoises des bourgs. Ce modèle ancien tend cependant à disparaitre au profit de maisons périphériques sur un parcellaire plus vaste.

De même, la construction de commerces en périphérie vide les centre bourg de leur activité commerciale, laissant par endroit des rez-de-chaussée vides.

1. Tuiles tige de botte
2. Toit à deux pans
3. Enduit à la chaux
4. Encadrement en pierre taillée
5. Génoise
6. Commerce au rez de chaussée



Nieul-le-Dolent



Beaulieu-sous-la-roche



Saint-Georges de Pointindoux

Des maisons nouvelles, nombreuses, qui se ressemblent

Les nouvelles constructions reprennent très peu des caractéristiques des anciennes typologies de bâti. Pour des raisons économiques et de rapidité de construction, les matériaux de construction locaux ont laissé place aux parpaings et tuiles mécaniques. Ce phénomène n'est cependant pas localisé, il est observable à l'échelle nationale.

Si la plupart des maisons récentes perpétuent les caractéristiques vendéennes de toits à deux pans et d'enduits clair, on observe cependant une tendance à l'homogénéisation des formes de bâti. Implantées en retrait ou milieu de parcelles, les maisons individuelles ne respectent plus le principe de mitoyenneté permettant d'optimiser le foncier et mettent en place des clôtures, murets et haies pour privatiser les parcelles.

On note également une tendance à la disparition des maisons d'un étage pour des constructions de plain-pied, plus consommatrices en espace.

Maisons de plain pied construites en retrait de la route



Sainte-Flaive-des-Loups

Implantation perpendiculaire à la route



Les Achards



La Chapelle-Hermier

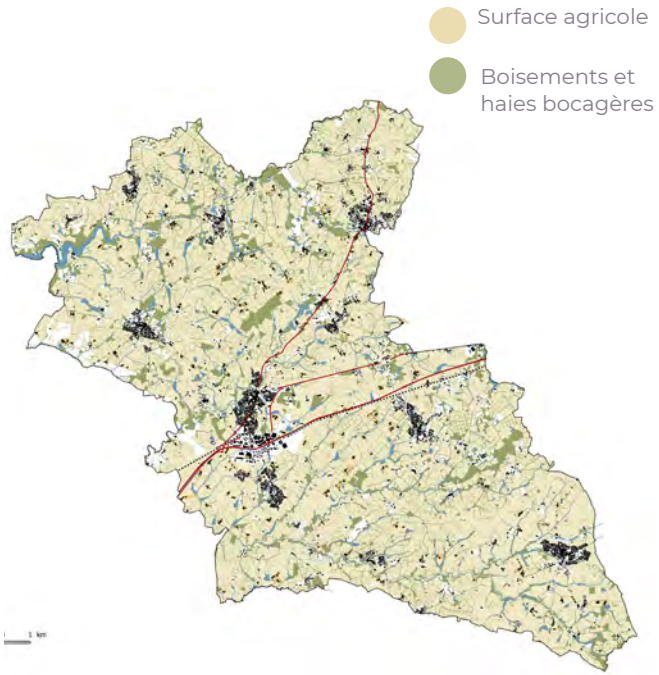


Nieul le Dolent

3. Un cadre naturel propice à l'activité agricole et au développement du tourisme

3.1. L'agriculture : une activité ancestrale qui modèle les paysages

L'élevage hors-sol, activité agricole majoritaire



L'activité agricole de la CCPA en quelques chiffres :

135 ha en moyenne par exploitation
Un âge moyen de **48** ans
33 exploitations de bovins viandes
17 exploitations de lait / **16** exploitations de volailles
22 exploitations pratiquent la vente directe
6 exploitations ont des projets de développer des circuits-courts
100 ha en AB et 65 ha en conversion
35 exploitations ont des projets de construction
7 exploitations sans reprise par un jeune.

Le territoire intercommunal compte près de 16 000 hectares dédiés à l'activité agricole soit l'équivalent de 71% de la surface totale du territoire.

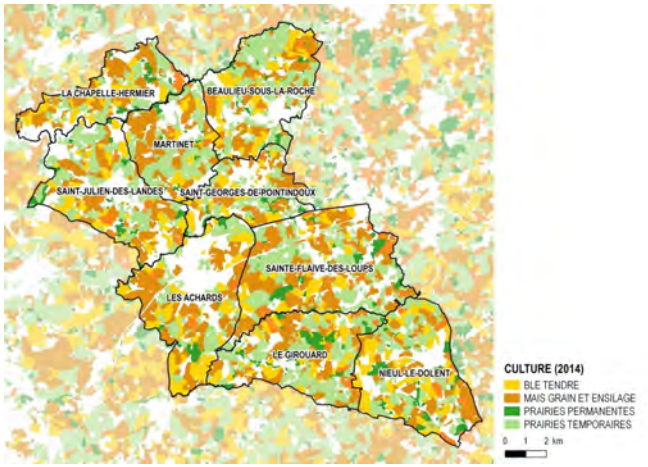
Les terres agricoles sont accompagnées d'un maillage bocager plus ou moins dense et parsemé de bosquets et autres boisements résiduels représentant près de 17% de la surface du territoire intercommunal.

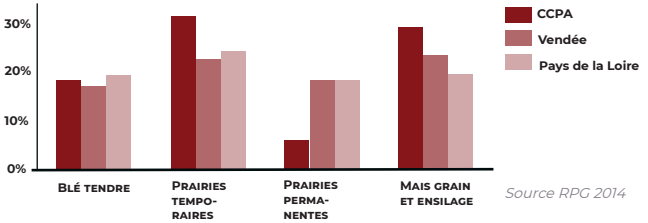
Les deux tiers des surfaces agricoles sont occupées par des prairies temporaires et du maïs grain et ensilage, ce qui révèle la présence forte d'élevages intensifs, majoritairement tournés vers la production laitière et de viande bovine.

Le territoire de la CCPA se Lesdistingue par la faiblesse des surfaces en prairie permanente, par rapport à la moyenne vendéenne ou régionale. A l'inverse, les surfaces de prairies temporaires et celles de maïs grain et ensilage arrivent en tête dans chaque commune de la CCPA. Cela est lié au système intensif des élevages bovins et dans une moindre mesure caprins.

Les surfaces de prairies temporaires et celles de maïs grain et ensilage sont corrélées à l'élevage intensif

Des cultures céréalières et prairies qui répondent aux besoins d'une agriculture essentiellement tournée vers l'élevage.





Source RPG 2014

La forme sociétaire privilégiée

Une logique de regroupement agricole très présente : une part importante de GAEC.

253 exploitations recensées sur le territoire dont 76 GAEC (Groupement agricole d'exploitation en commun) et 60 EARL (Exploitation agricole à responsabilité limitée).

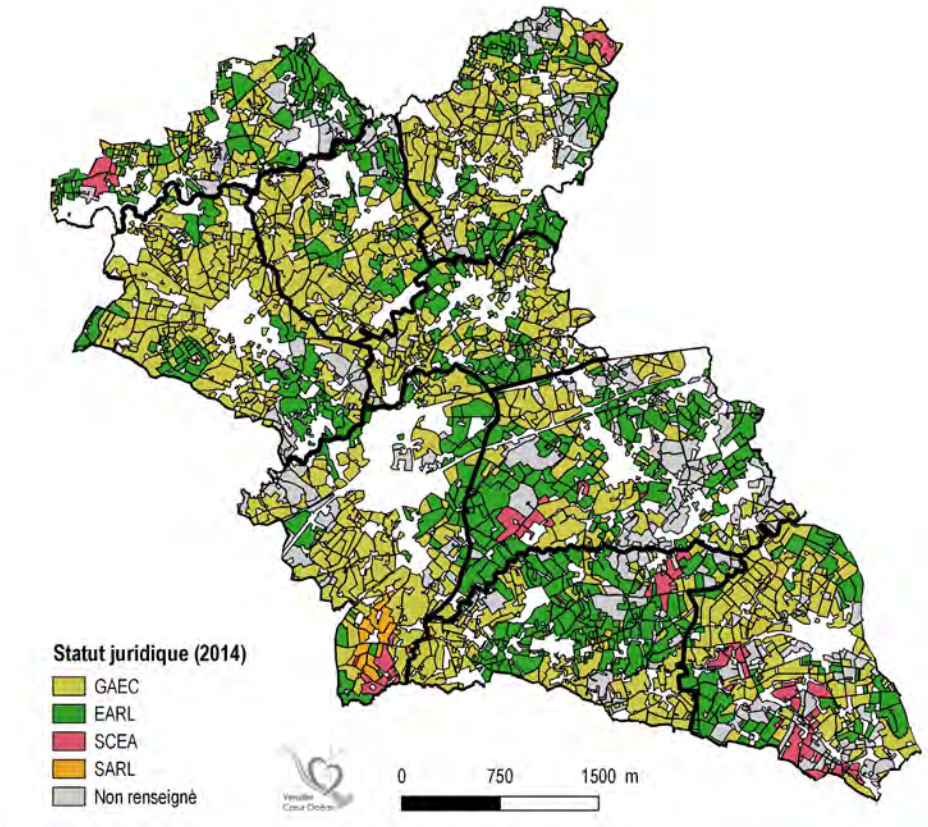
Plus de 50 % de la surface agricole de la CCPA est exploitée par des GAEC.

Seules Sainte Flaive-des-Loups, La Chapelle-Hermier et Le Girouard ont un nombre d'exploitations en EARL plus élevées qu'en GAEC.

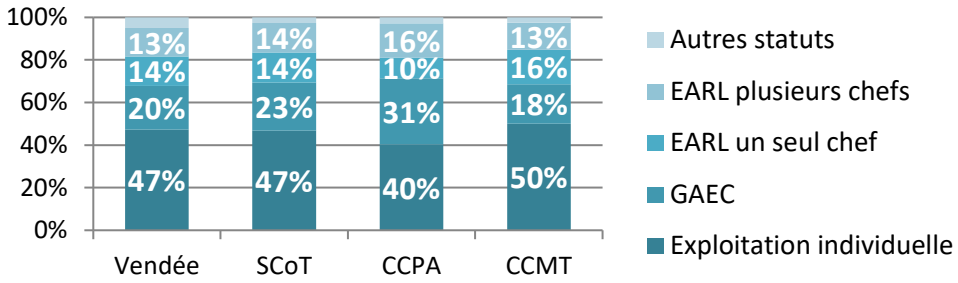
GAEC, synonyme d'élevage

La forme sociétaire GAEC est particulièrement associée sur le territoire aux éleveurs, notamment les éleveurs bovins. Cela explique en partie la taille et le caractère intensif de l'élevage sur le territoire.

Surface agricole en fonction du statut juridique des exploitations agricoles



Statut juridique des exploitations agricoles

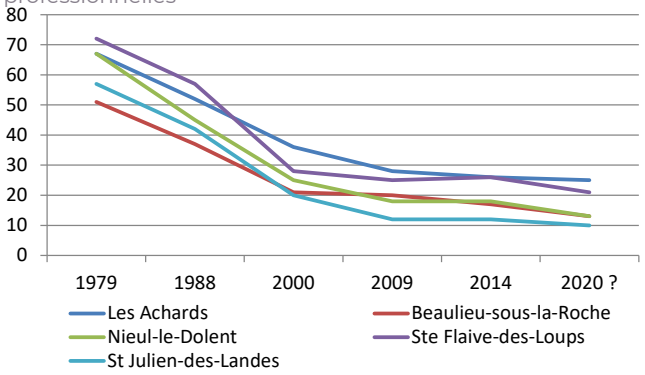


Évolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles

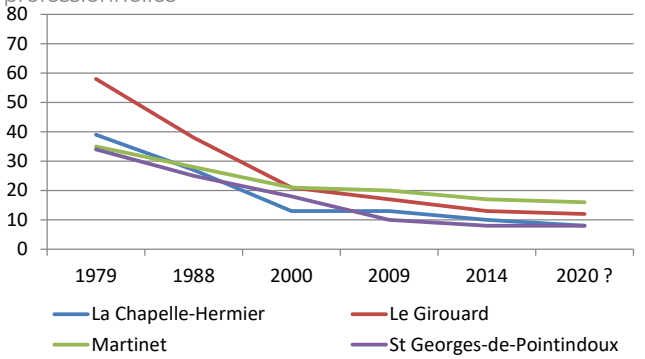
	1979	1988	2000	2009	2014	2020 ?
Les Achards	67	52	36	28	26	25
Beaulieu-sous-la-Roche	51	37	21	20	17	13
Nieul-le-Dolent	67	45	25	18	18	13
Ste Flaive-des-Loups	72	57	28	25	26	21
St Julien-des-Landes	57	42	20	12	12	10
La Chapelle-Hermier	39	27	13	13	10	8
Le Girouard	58	38	21	17	13	12
Martinet	35	28	21	20	17	16
St Georges-de-Pointindoux	34	25	18	10	8	8
C.C.P.A.	480	351	203	163	147	126

Une agriculture qui évolue rapidement

Évolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles



Évolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles



Une diminution conséquente du nombre d'exploitations depuis les années 1980

Entre 1979 et 2014, le nombre d'exploitations professionnelles[1] a considérablement baissé, en passant de 480 en 1979 à 147 en 2014, soit une baisse de 69 % sur la C.C. du Pays des Achards. Cette baisse est similaire sur la C.C. du Moutierrois-Talmondais.

Cette baisse est partagée sur l'ensemble des commune des Achards.

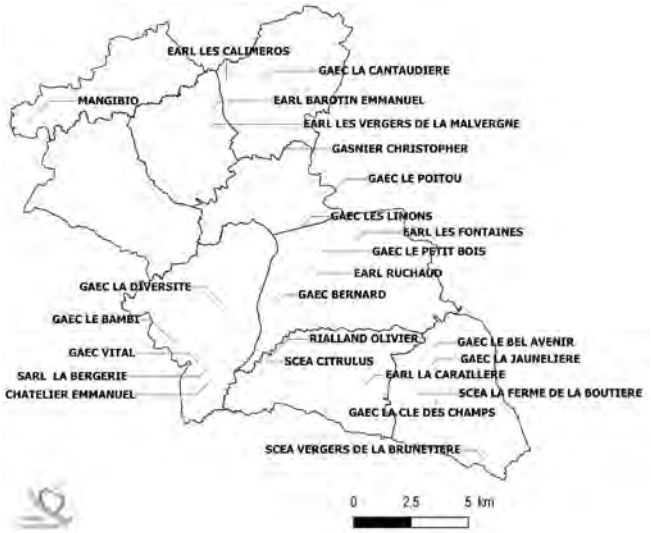
Sur la période 2009-2013, 24 jeunes se sont installés sur la C.C du Pays des Achards, dont 80 % en forme sociétaire (15 en GAEC, 5 en EARL et 4 en individuelle).

[1] Exploitation d'une taille économique supérieure à 12 équivalent-hectares de blé et occupant au moins 0,75 unité de travail annuel

Une agriculture qui se diversifie

Près de 20 % des exploitations agricoles (30) pratiquent des circuits courts. Parmi ces exploitations agricoles, les 2/3 des circuits courts concernent la viande et 1/3 les fruits et légumes.

Répartition des exploitants agricoles pratiquant des circuits-courts



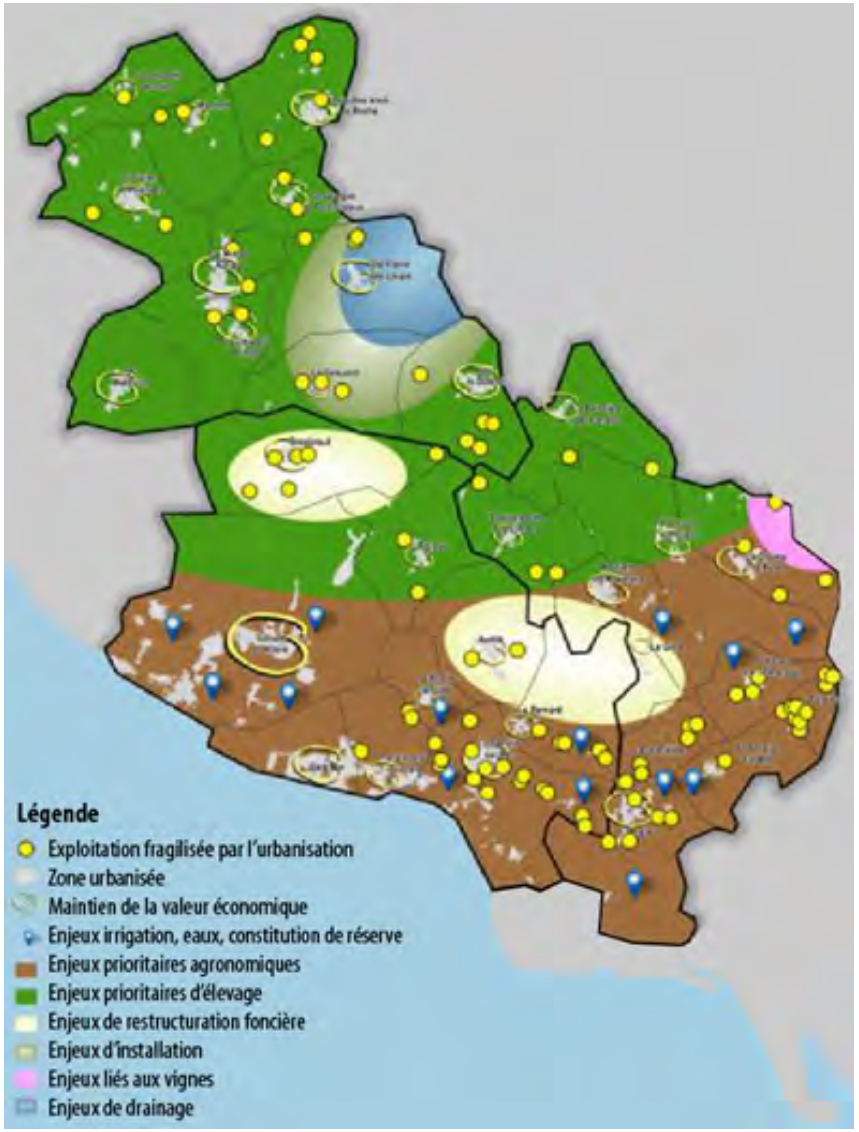
Deux autres exploitations ont des projets de circuits-courts, l'une située à Sainte Flaive-des-Loups (GAEC L'HERBOGERE) et l'autre sur Les Achards (MANDIN PIERRE-MARIE).

Carte des enjeux agricoles (selon Chambre d'agriculture, 2014)

Des enjeux agricoles multiples

Les principaux enjeux définis par la Chambre d'Agriculture, en 2014, sur le territoire des Achards sont :

- liés à l'élevage : de nombreux éleveurs sont présents sur la CCPA, ce qui implique la gestion des épandages des effluents, les zones de réciprocités autour des bâtiments d'élevage et la fragilité de certaines filières soumis à des prix de vente souvent insuffisant (lait...)
- liés à l'urbanisation : la CCPA connaît une forte croissance démographique et économique, impliquant une artificialisation du foncier accrue
- liés au drainage : L'Est de la commune de Ste Flaive-des-Loups connaît une problématique en matière de drainage de terres agricoles



3.2. Un tourisme vert qui se développe

Un développement important des activités de plein air

Le Pays des Achards a développé une offre touristique axée sur de nombreuses activités de plein-air liées à la découverte des richesses paysagères et patrimoniales de l'ensemble du territoire comme :

- 120 caches sur 7 parcours de geocaching (location de GPS à l'office du tourisme)
- 9 sentiers équestres
- Nombreux sentiers pédestres et cyclables, avec location de vélo à Martinet

L'intercommunalité a également développé des activités touristiques de qualité, valorisées par de nombreux labels. Les activités proposées sont essentiellement familiales et valorisent les savoir-faire locaux.



office du tourisme, Les Achards (La Mothe Achard)

Un office de tourisme intercommunal est présent sur la commune des Achards. Ce lieu permet l'information et développe la communication sur les activités touristiques et le patrimoine du territoire.

Le lac du Jaunay, attrait touristique majeur du territoire

L'attractivité touristique du territoire est essentiellement orientée vers des activités sportives de plein-air concentrées autour du Lac du Jaunay :

- L'accrobranche dans le parc arboré du Grand Défi (Saint-Julien-des-Landes),
- 1 centre équestre (Saint-Julien-des-Landes),
- Un site de ballade à dos d'âne (La Chapelle-Hermier)
- Un site de location de canoë (Saint-Julien des Landes)



Source : Le Grand Défi

- Le parc du Grand Défi est un des principaux sites touristiques du Pays des Achards avec près de 80 000 entrées par an. Débuté en 2010, ce parc mêlant loisirs et nature à proximité du lac du Jaunay propose des activités diverses dont 24 parcours accrobranches. Il est le premier parc de loisir à obtenir le label qualité touristique.Le territoire a ainsi crée des événements estivaux autour des activités nature :
- Les Jaunay'Scapades : rendez-vous estival et familial organisé par l'office du tourisme, chaque mercredi autour des rives du Lac du Jaunay.



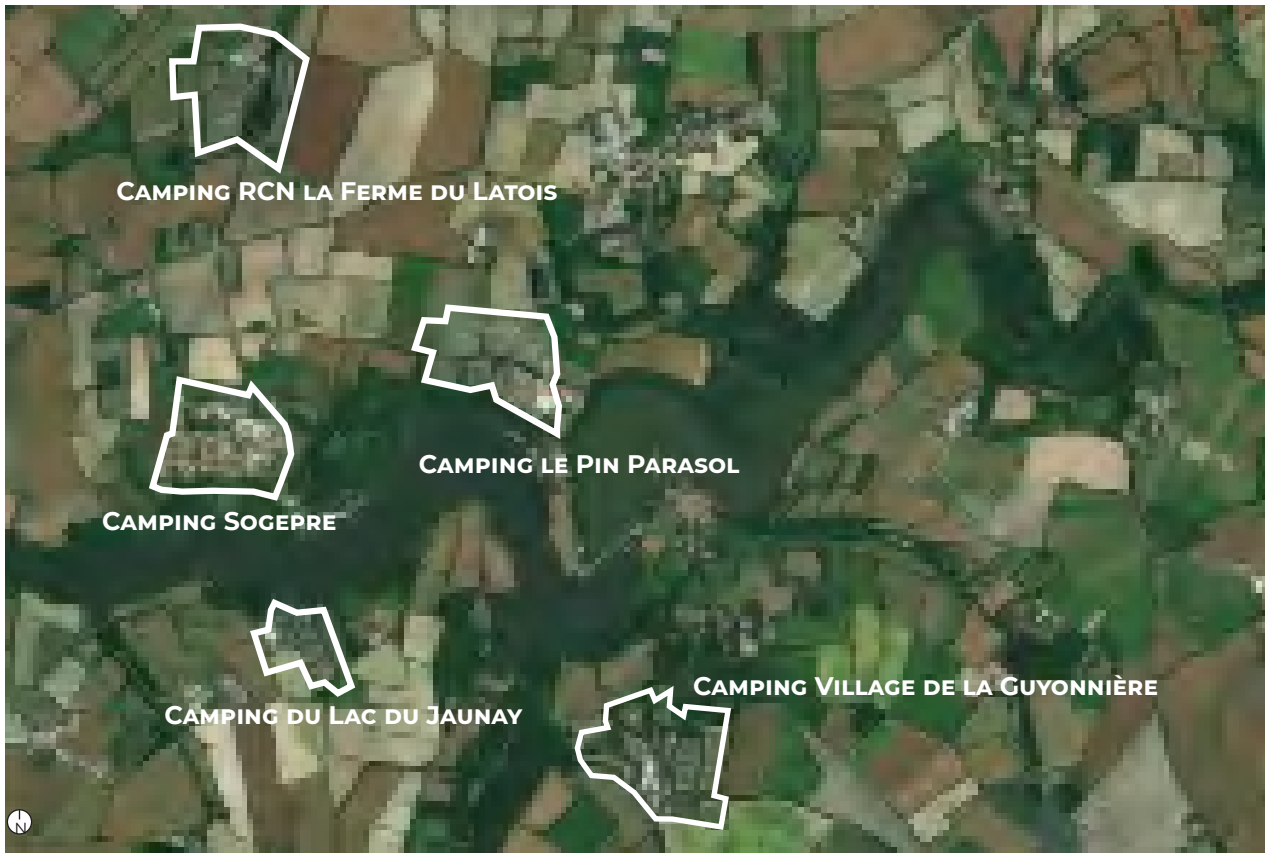
L'activité touristique du territoire est principalement concentrée dans les communes à proximité du lac du Jaunay (Saint-Julien des Landes, Martinet, La Chapelle-Hermier). Cette attractivité est apparue suite à la mise en eau du lac en 1978.

Le lac artificiel du Jaunay est initialement un réservoir d'eau potable d'une surface de 114 hectares. Malgré l'interdiction de baignade, de navigation par bateau motorisé,et de toutes autres activités pouvant dégrader la qualité de son eau, le lac est devenu, par son attrait paysager, un site touristique réputé pour de nombreuses activités nature (randonnée pédestre, canoë, VTT...)

Les hébergements touristiques se sont, comme les activités, concentrées sur ses abords. On observe de nombreux campings implantés à proximité.

Les nombreux points de vue sur le lac, ainsi que l'impossibilité de développer des activités nautiques, font du réservoir un élément d'attractivité essentiellement paysager.

La préservation de ses berges boisées et de ces paysages bocagers est donc primordial faire perdurer cette attractivité touristique.




Activité de pédalo sur le lac, Source : Canoevation


Sentier autour du lac, Source : camping-guyonniere

Un réseau cyclable qui se développe

En complément des activités touristiques privées et des initiatives de la collectivité en matière d'animation estivale, l'intercommunalité a développe avec le département un réseau important d'itinéraires cyclables.

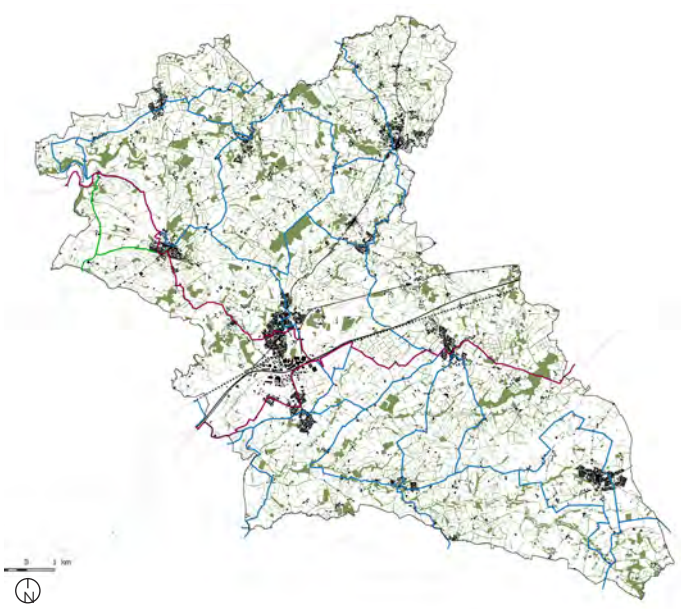
Il existe, sur le territoire du Pays des Achards, 6 circuits de cyclotourisme VTC de 5.5 à 19.5 km. Organisés en réseau, ils relient la CCPA aux Pays du Talmondais, du Moutierrois et du Mareuillais.

S'ajoutent également 16 «sentiers VTT» et 13 «sentiers vélo» répartis sur l'ensemble du territoire, valorisés par l'office du tourisme, dont :

- Le sentier du Garreau (la Chapelle Hermier),
- Le sentier de Borie (Saint-Georges-de-Pointindoux),
- Le sentier de la vallée de la Ciboule (Le Girouard)

Ces sentiers cyclables, ne sont pas réservés aux cyclistes, ils sont également référencés comme itinéraires pédestres, et certains d'entre eux comme sentiers équestres.

Carte des sentiers cyclables



Sentier cyclable La Roche-Les Sables (en projet)

Sentiers cyclables SYMPTAMM

Sentier cyclable liaison des achards à la mer

Source : BD TOPO/ CCPA



Sentier du Garreau. Source : Officedutourisme Achards.



Sentier Beaulieu-sous-la-roche



Sentier de l'Auzance. Source : Officedutourisme Achards.



Sentier La Chapelle-Hermier

Un maillage dense de sentiers pédestres

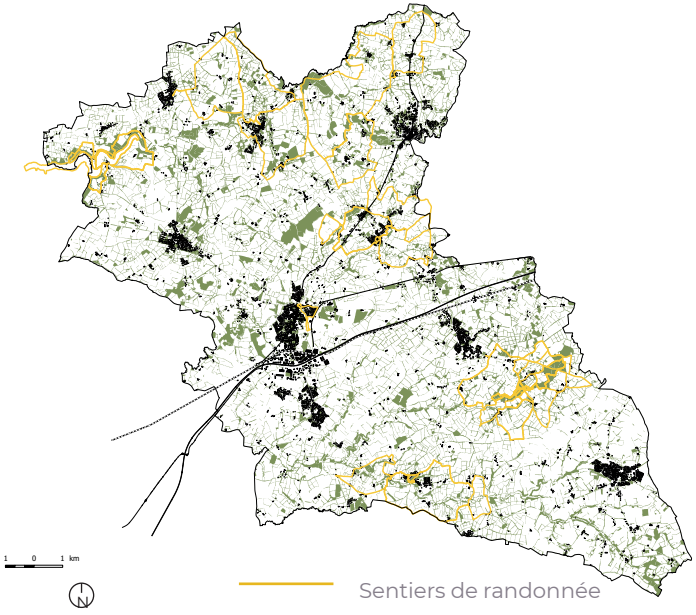
Les communes du Pays des Achards sont quadrillées par un maillage dense de sentiers pédestres et de randonnées. On dénombre ainsi :

- Plus de 20 sentiers pédestres balisés, soit 270 km de sentiers reliés entre eux par des itinéraires de liaison
- 14 sentiers de promenades et randonnée de 3 à 16 km, labellisés par la fédération française de Randonnée notamment pour leur intérêt patrimoniaux et paysagers
- La création de sentiers sur des thématiques «nature» et «patrimoine» : sentiers des souches (la Chapelle-Hermier, Sentier des chênes lièges (Martinet), sentier botanique (Beaulieu-sous-la-Roche...

Les principales missions de la FFRandonnée Vendée sont :

- Développer la randonnée pédestre en Vendée, y compris dans sa pratique sportive (Rando-Challenges)
- Contribuer à la sauvegarde de l'environnement et des chemins
- Valoriser le tourisme vert et les loisirs

Carte des sentiers de randonnée pédestre en projet





Guide des circuits de randonnées de la CCPA, Source : Office du tourisme.



Sentier des Ouches, Martinet



Une signalétique uniformisée des sentiers de randonnée.

L'artisanat, potentiel de valorisation touristique des activités locales





Le potager extraordinaire. (Les Achards)
Source : Office du tourisme des Achards



Artisanat d'art dans le centre-bourg de Beaulieu-sous-la-Roche.

Les activités économique liées au tourisme sont principalement liées à l'hébergement et les activités de loisirs estivales.

Le potentiel de valorisation touristique de certaines activités artisanales locales est déjà exploité. La communauté de communes communique via la carte touristique sur les commerces et activités artisanales présentes sur le territoire. Ainsi on observe une concentration d'activités d'artisanat d'art (poterie, bijouterie, peinture, etc.) sur la commune de Beaulieu-sous-la-Roche, et une production agricole (vente directe, restaurant à la ferme, potager extraordinaire) répartie sur l'ensemble des 9 communes.

En plus de développer le tourisme nature, la CCPA possède également des potentiels de valorisations d'un agro-tourisme local sur des communes moins touristiques.

Des hébergements touristiques de qualité

Avec 35,4 millions de nuitées touristiques en moyenne chaque année (au cours des cinq dernières années), la Vendée est la quatrième destination préférée des français en nombre de nuitées et reste en nombre de lits, le premier département touristique de la façade atlantique.

Le territoire peut s'appuyer sur les nombreux sites touristiques à proximité pour développer son offre : moins d'une heure du Puy-du-Fou, marais Poitevin, les îles et les plages du littoral vendéen, à 20 min du Parc aquatique du Parc des Dunes, Site de karting Mecamax, à 25 min de l'aquarium et du château de Talmont-Saint-Hilaire...

A l'entre-deux entre les activités balnéaire de la côte vendéenne et des grands parcs de loisirs de plein-air, le pays des Achards a su développer une offre à son échelle permettant aux touristes de faire escale dans le bas bocage vendéen pour y découvrir des activités sportives et familiales de qualité.

En plus de son offre en activités touristiques, le pays des Achards possède une large palette d'hébergements labellisée allant du camping à l'hôtel 5 étoiles.

Le territoire compte notamment deux hôtels de standing situés aux Achards en 2016 :

- 43 chambres disponibles à l'hôtel 3 étoiles Brit Hôtel Vendée Mer (au tourisme d'affaires de la ZA des Achards)
- 26 chambres disponibles à l'hôtel-château 4 étoiles Domaine de Brandois qui propose en complément l'organisation d'événements.

La CCPA compte aussi 12 campings en 2016 dont trois 5*, trois 4*, deux 3*, un 2*, un 1* et un non classé. Elle dispose ainsi près de 1 850 emplacements (en comparaison, l'agglomération des

Domaine de Brandois 4* aux Achards (La Mothe)



Brit Hotel 3* dans la ZA des Achards



Camping 5 étoiles Le Pin Parasol, La Chapelle-Hermier



Camping, Martinet



Sables d'Olonne en comprend 6 236) tournés vers une offre de standing (majorité de 5*)

L'offre de camping est principalement centrée autour du lac du Jaunay. Saint-Julien-des-Landes comprend le plus grand nombre d'emplacements et mobil-home (1 186) au sein de ses campings (4), profitant de l'attrait exercé par le lac du Jaunay.

Les communes de Ste-Flaive-des-Loups, Beaulieu-sous-la-Roche et Saint-Georges-de-Pointindoux ne sont équipées d'aucun camping.

4. UNE ACTIVITÉ HUMAINE QUI MENACE LE CADRE NATUREL

4.1. Des activités industrielles et agricoles, sources potentielles de pollution et de risques

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Toute entreprise (agricole et industrielle) est tenue de respecter un certain nombre d'obligations vis à vis de l'environnement, des nuisances, etc. , définies par deux grands types de réglementation :

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD 1996) impose notamment certains périmètres de réciprocité :

- «Dans la partie agglomérée des communes urbaines, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement est interdite.»
- - «Les élevages de porcs et de veaux de boucherie sur lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités et des zones de loisirs.»

La réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : Le maintien de la qualité des ressources naturelles et la gestion des risques industrielles nécessitent le classement de certaines installations à risques, permettant un suivi des potentiels dangers.

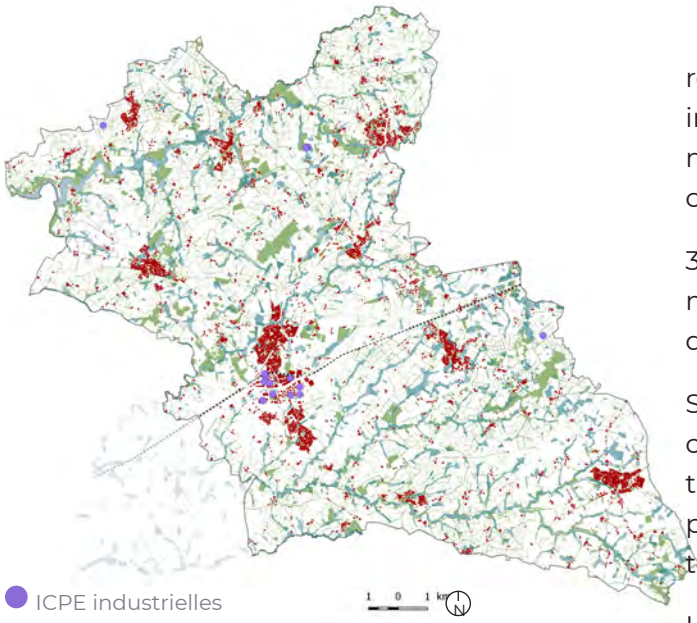
Ainsi est considérée comme une installation classée tout dépôt, chantier, usine, atelier et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments,
- des éléments du patrimoine archéologique.

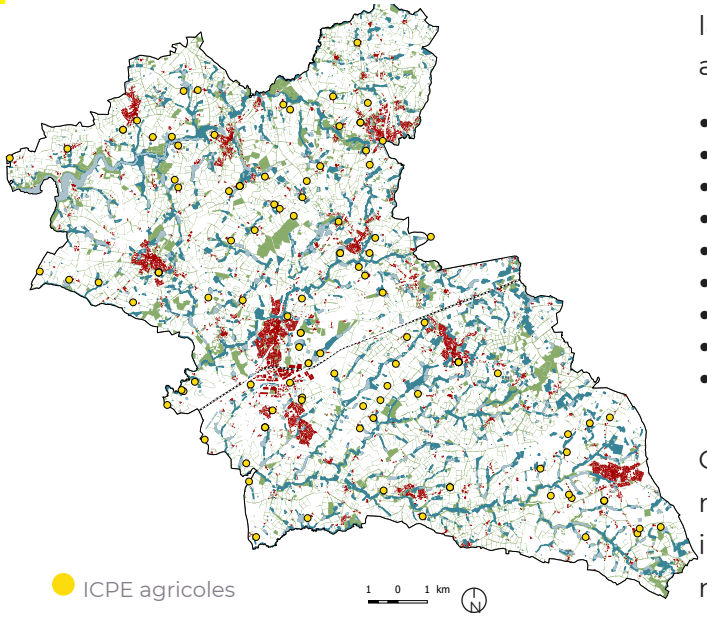
Les installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

11 installations du territoires sont soumises à autorisation préfectorale. Elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement. L'autorisation n'est alors délivrée que si les dangers et inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'ar-

Commune	Nom de l'établissement	Régime	activité
Beaulieu-sous-la-roche	SEDEP	Autorisation	Construction de routes et autoroutes
Beaulieu-sous-la-Roche	SEDEP centrale d'enrobage	Autorisation	Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin
La Chapelle Hermier	Parc éolien NORDEX IV	Autorisation	x
Les Achards	IGLOO France Cellulose	Autorisation	x
Les Achards	dechetterie la Chapelle Achard	Enregistrement	x
Les Achards	PASO	Enregistrement	x
Les Achards	Dechetterie La Mothe Achard	Enregistrement	Administration publique générale
Les Achards	CAVAC la Mothe Achard	Autorisation	Commerce de gros de céréales, tabacnon manufacturé, semences et d'alimentation pour le bétail
Les Achards	Achard Enrobés	Autorisation	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques n.c.a.
Les Achards	PRB	Autorisation	Fabircation de mortiers et béton secs
Les Achards	La Belle Henriette	Autorisation	Fabrication de plats préparés
Les Achards	La Fournée Dorée Atlantique	Autorisation	Fabrication industrielle de pain et patisserie fraiche
Les Achards	AMPM Atelier mécanique de Précision Mothais	Autorisation	Mécanique industrielle
Ste(Flaive-des-Loups	TRAVALIS, CET de Ste Flaive	Autorisation	Traitemet et élimination des déchets non dangereux



Source : inspection des installations classées / sig loire/ BD TOPO



Source : inspection des installations classées / sig loire/ BD TOPO

rêté préfectoral d'autorisation. Certaines grandes installations industrielles, installations de traitement de déchets, etc, ont des dispositions particulières imposées.

3 installations du Pays des Achards sont soumises à un tel enregistrement. Elles présentent des dangers ou inconvénients graves.

Sur ces 14 installations industrielles classées ICPE, on remarque que 10 d'entre elles sont concentrées sur la Z.A. des Achards. Une attention toute particulière devra donc être portée sur ce secteur.

Les ICPE agricoles, environ 120 sur le territoire, sont réparties sur l'ensemble des 9 communes de la communauté de communes. On en dénombre ainsi :

- 15 à Beaulieu-sous-la-Roche
- 9 à la Chapelle Hermier
- 6 au Girouard
- 23 aux Achards
- 14 à Martinet
- 16 à Nieul-le-Dolent
- 9 à Saint-Georges de Pointindoux
- 11 à Saint-Julien-des-Landes
- 19 à Sainte-Flaive-des-Loups

Certaines exploitations anciennement isolées se retrouvent confrontées à un étalement urbain important risquant de compromettre les périmètres de réciprocités et d'enclaver le siège d'exploitation. On remarque ce phénomène à proximité de la ZA des Achards et des quartiers périphériques des Achards.

Risque d'enclavement urbain des exploitations classées ICPE



GAEC la Diversité et GAEC le Pin parasol, les Achards (la Chapelle Achard



GAEC la Noemie, Les Achards

Près de 400 bâtiments d'élevage classés ICPE. Près de 400 bâtiments d'élevage sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ce classement induit un périmètre «inconstructible» de 100 m autour de ces bâtiments. Ainsi, toute construction d'habitation de tiers y est interdite et tout bâtiment d'élevage ICPE ne peut pas être construit à moins de 100 m d'un tiers.

Ces périmètres de protection s'étendent sur plus de 80 ha, impactant parfois le développement urbain de certains centre-bourgs (Les Achards, Beaulieu-sous-la-Roche...)

Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE à Beaulieu-sous-la-Roche



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE à La Chapelle-Hermier



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE au Girouard



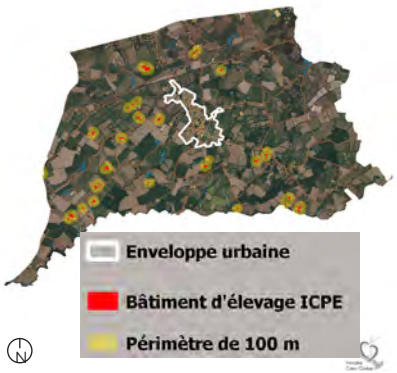
Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE à Les Achards



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE à Martinet



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE à Sainte Flaive-des-Loups



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE de Saint Georges-de-Pointindoux



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE de Saint Julien-des-Landes



Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés ICPE à Martinet



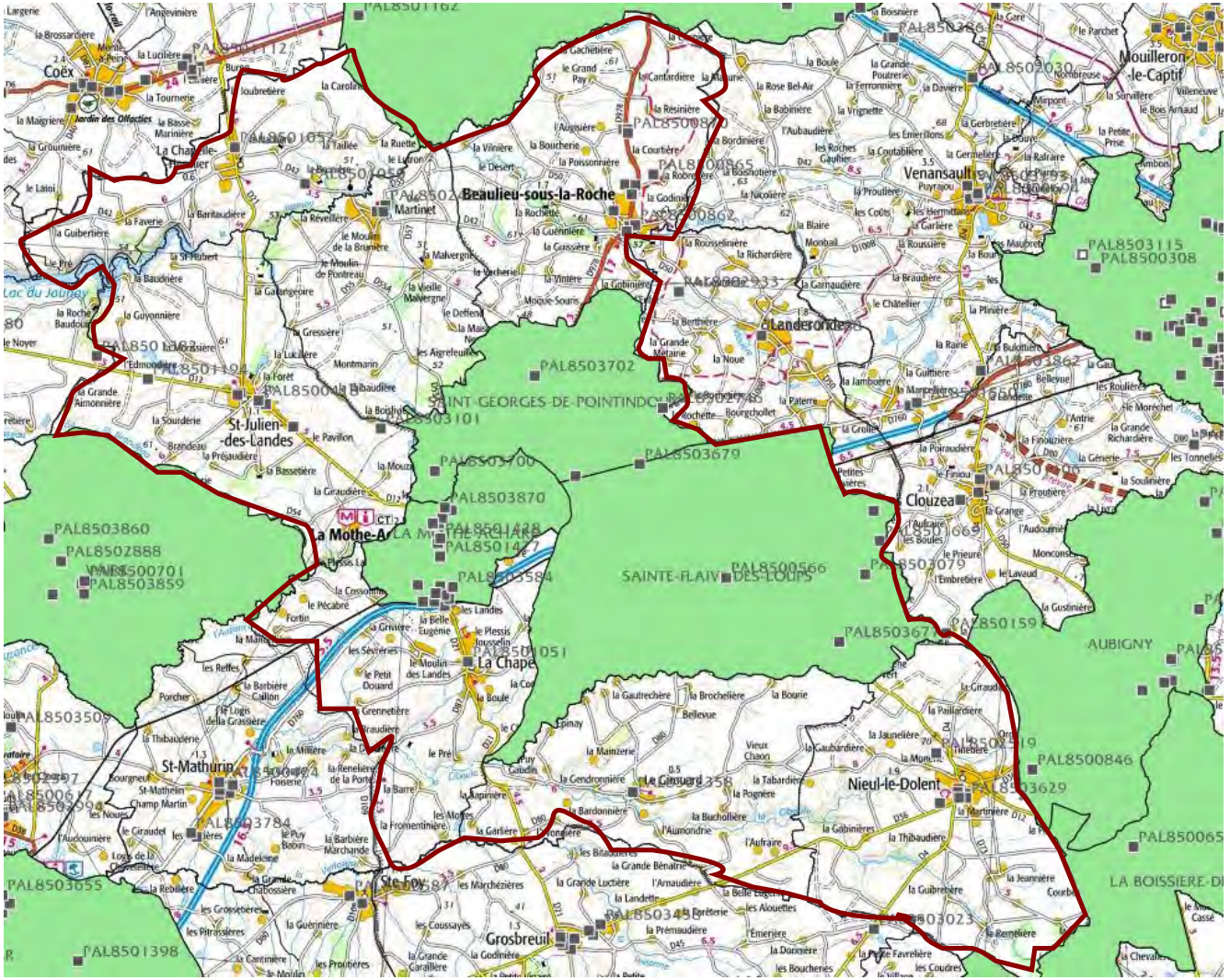
VCO

De manière générale, la qualité des sols n'est pas impactée par l'activité industrielle du territoire. Le site BASOL ne recense aucun secteur impacté par une pollution des sols active.

Le site BASIAS recense un inventaire des sites industriels et activités en service. La plupart des sites sont localisés dans les zones d'activités existantes.

La ZA des Achards concentre un fort nombre de sites industriels potentiellement pollués. Une attention toute particulière devra être portée sur ces secteurs sensibles localisés sur la carte ci-contre.

Inventaire historique des sites industriels et activités en service sur le territoire



Communes avec anciens sites industriels non localisables.

Sites BASIAS

Source: Site internet de BASIAS georisques.gouv.fr

Le Transport de Matières Dangereuses (TMD) est le seul risque technologique référencé sur le territoire d'étude. Le DDRM identifie l'ensemble du département de la Vendée comme concerné par ce risque.

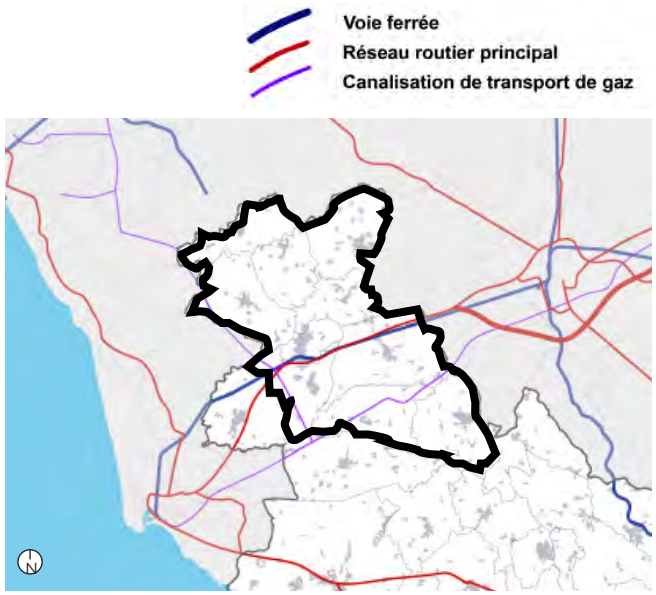
Les zones d'aléas sont constituées de routes, voies ferrées et canalisations souterraines, donc essentiellement localisées le long de :

- La voie ferrée (La Roches-sur-Yon/ Les Sables d'Olonne)
- La voie rapide de la RD160 et à ses 3 échangeurs. Les Achards et Sainte-Flaive-des-Loups sont les communes les plus impactées

Ce risque est cependant indiqué comme «rare» par le DDRM, puisque le plus souvent lié à des accidents de la route impliquant des camions et des trains de marchandise. Les risques technologiques du territoire sont faibles et très localisés. Ils ne sont pas des facteurs limitant pour le développement de la CC du Pays des Achards.

Néanmoins une servitude de quelques mètres de largeur existe pour les canalisations de gaz dans laquelle l'occupation du sol est réglementée.

Risque	Industriel	Rupture de barrage	Transport de matières dangereuses	Minier	Radiologique
Logo					
Beaulieu-sous-la-Roche			X		
La Chapelle-Hermier			X		
Les Achards			X		
Le Girouard			X		
Martinet			X		
Nieul-le-Dolent			X		
Sainte-Flaive-des-Loups			X		
Saint-Georges-de-Pointindoux			X		
Saint-Julien-des-Landes			X		



Source : DDRM, SCOT

Une bonne qualité de l'air

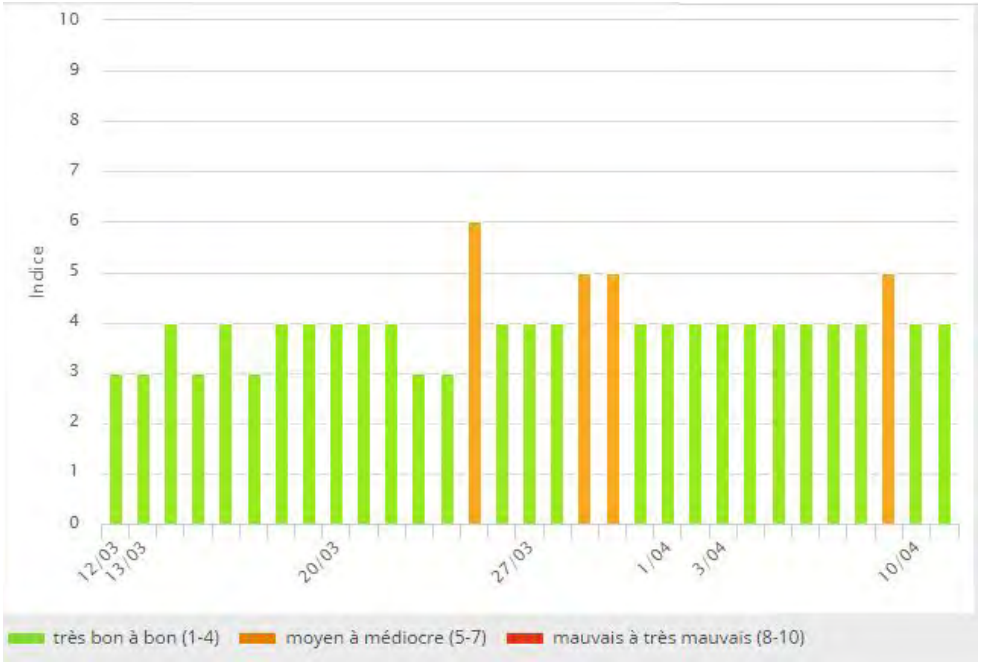
La station de relèvement la plus proche est celle de Delacroix à La Roche-sur-Yon (85).

L'indice de pollution de l'air est composé de 4 sous-indices, chacun représentatif d'un polluant de l'air :

- particules fines (PM10)
- ozone (O3)
- dioxyde d'azote (NO2)
- dioxyde de soufre (SO2)

L'indice du jour est le sous-indice le plus élevé. Il présente une qualité de l'air globalement bonne ces derniers mois. La proximité du littoral permet une meilleure circulation de l'air et limite l'installation durable d'épisodes de pollution malgré la présence sur le territoire d'installations potentiellement polluantes et d'un axe routier très fréquenté (RD 160).

Indice de pollution de l'air mesuré à La Roche-sur-Yon



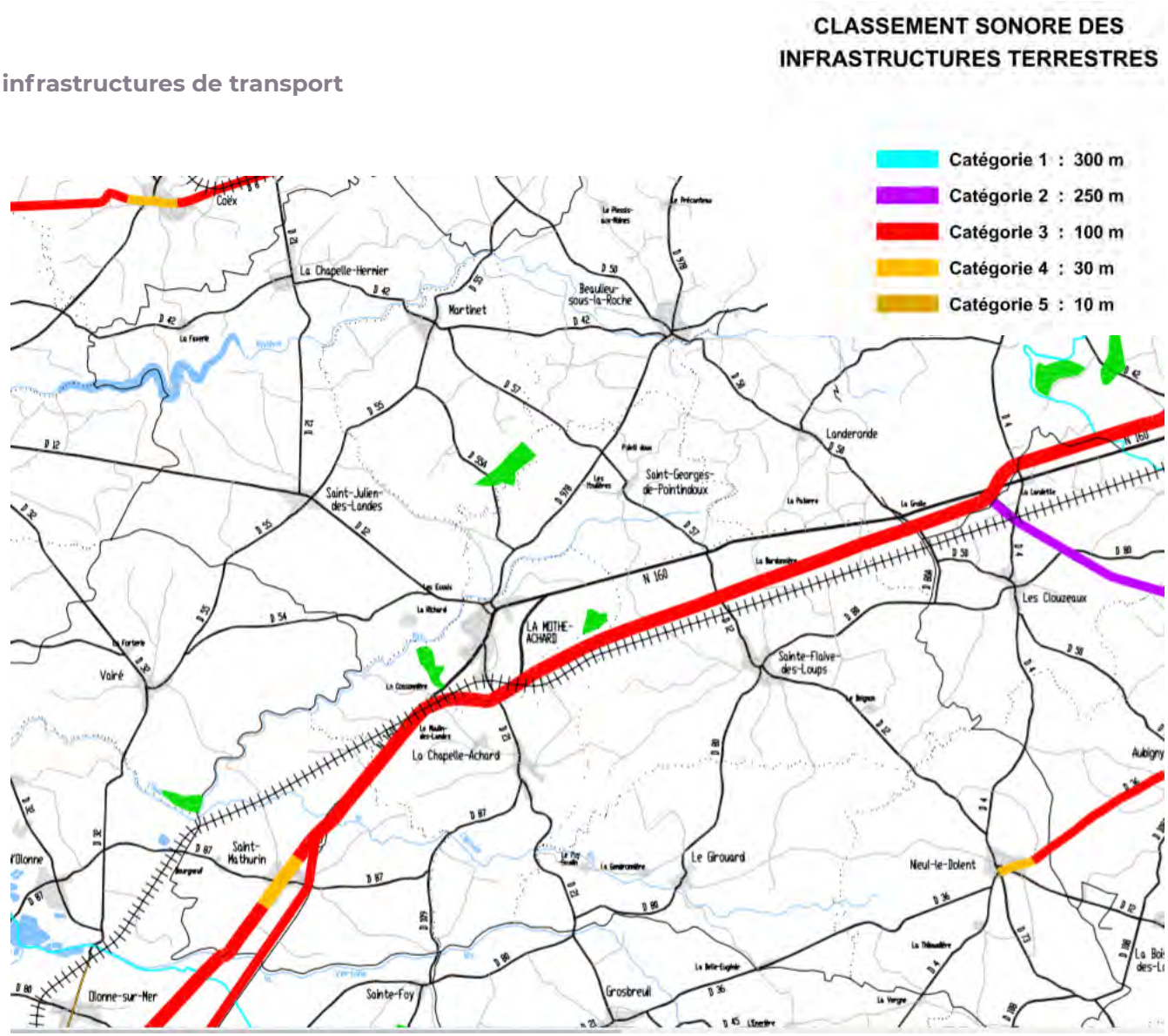
Source: Site internet Air Pays de la Loire-indice d'après le relevé réalisé entre 12/03/17 et le 11/04/17 à la station Delacroix à la Roche-sur-Yon

Source : air pays de la Loire

Des nuisances sonores concentrées le long des infrastructures de transport

Le Département a déterminé en 2001 une classification de ses infrastructures routières en fonction du niveau de nuisances sonores repérées à proximité. Il établit ainsi en fonction de ces éléments un recul à préserver pour limiter l'exposition des populations.

Sur le territoire de la CCPA, deux axes sont principalement concernés : la N160, soumise à la loi Barnier (dossier en 1.3) et la RD36.



Source : Département de Vendée

Des paysages ruraux de plus en plus menacés par l'étalement urbain

CONSTATS

- Trois grandes entités paysagères influencées par la proximité du littoral (topographie, hydrographie, attractivité), l'activité agricole (bocage), les influences des pôles urbains voisins (voiries, étalement urbain)
- Un étalement urbain conséquent observé sur l'ensemble du territoire dégradant la richesse paysagère du Pays des Achards
- Un territoire d'entre-deux, situé au cœur du bas bocage vendéen
- Un territoire profitant d'un cadre de vie rural et des services de la ville

ENJEUX DÉDUITS

Renforcer une identité propre aux pays des Achard entre l'arrière pays vendéen et le littoral

Préserver le cadre de vie rural face aux développement urbain (paysages bocagers, petits villages agricoles,...)

Développer un territoire indépendant par le maintien de la diversité de l'offre en services et équipements sur l'ensemble du territoire.

Renforcer les relations de la communauté de communes avec les territoires limitrophes

Renforcer des liens avec le littoral. (optimisation de la RD160 et de la gare de de fret et passagers des Achards)

Définir un développement adapté aux caractéristiques économiques et paysagères des trois grandes unités du territoire

Accompagner le développement touristique autour du plateau bocager du Jaunay en respectant les atouts paysagers du territoire (périmètres de réciprocité camping/lac, développement d'activités de plein-air,...)

Préserver les cônes de vue emblématiques sur la vallée du Jaunay et son lac

Préserver les hameaux emblématiques anciens du territoire. (la chapelle-Hermier)

Gérer et améliorer les entrées de ville des entités urbaines (les Achards).

Préserver les terres agricoles limitrophes des zones urbaines (nécessité de préserver notamment autour de la centralité des Achards).

-Valoriser la diversité paysagère du territoire.

CONSTATS

- Un territoire qui bénéficie d'une position rétrolittorale qui influence ses paysages et son développement
- Des risques naturels et technologiques peu nombreux
- Une activité agricole marquée par l'élevage intensif, générateur potentiel de nuisances et de pollution
- Un patrimoine archéologique qui contraint l'urbanisation
- Un seul bâtiment classé au titre des monuments historiques

ENJEUX DÉDUITS

Prendre en compte le risque d'inondation et le risque sismique dans les futures constructions.

Préserver et restaurer les bâtiments remarquables du territoire.

Prendre en compte les sites archéologiques et zones de présomption dans les projets urbains à venir.

Préserver les fonds de vallée et zones humides contre l'urbanisation.

Une trame verte et bleue développée mais menacée par les activités humaines

CONSTATS

- Des espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement
- Des pressions de plus en plus fortes exercées par l'activité humaine
- Un paysage marqué par les réseaux des cours d'eau (vallées humides préservées) qui ont conditionné l'installation de l'activité agricole et l'urbanisation
- Un état écologique moyen des cours d'eau et des zones humides provoqué par la présence importante de pesticides
- Une trame verte marquée par les haies bocagères menacées par l'agrandissement parcellaire
- Les jardins privés, un potentiel vert sous-exploité et menacé par l'imperméabilisation

ENJEUX DÉDUITS

Maintenir des éléments de trame verte et bleue pour former un socle paysager pour les constructions à venir.

Valoriser les espaces publics dans les lotissements et cœurs de bourgs.

Poursuivre une gestion éco-responsable des espaces publics en ville (trottoirs enherbés, noues,...)

Gérer l'imperméabilisation des sols.

Mettre en réseau les espaces de jardins privés pour renforcer la place de la nature en ville. Utiliser les jardins privés comme corridors écologiques.

Renforcer le réseau de sentiers cyclables et pédestres le long des cours d'eau majeurs du territoire (le Jaunay, La Ciboule, l'Auzance).

Valoriser et mettre en accessibilité des larges vallées boisées du territoire.

Préserver le «filtre végétal» entre l'activité agricole et les cours d'eau.

Maintenir un bon état écologique des cours d'eau, en allant vers une activité agricole plus responsable.

Améliorer la visibilité des cours d'eau et de leur vallée.

Maintenir les continuités hydrologiques en cœur de ville.

Maintenir et/ou planter des haies bocagères le long des chemins agricoles et en limite de parcelle.

Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu bocager existant.

Valoriser et sensibiliser autour des paysages bocagers

CONSTATS

- Une richesse géologique qui se retrouve dans l'architecture locale
- Un petit patrimoine éparpillé
- Un patrimoine religieux omniprésent
- 3 typologies de maisons individuelles anciennes qui s'effacent sous l'urbanisation récente.
- Des maisons nouvelles, nombreuses, qui se ressemblent, sans reprendre les caractéristiques de l'architecture vendéenne.

ENJEUX DÉDUITS

Préserver les bâtiments anciens en centre bourg.

Intégrer des éléments architecturaux vendéens dans les nouvelles constructions.

Harmoniser l'architecture entre nouvelles et anciennes constructions

Préserver et valoriser les éléments de petit patrimoine (calvaires, ...)

Maintenir la qualité architecturale des centres-bourgs anciens.

Transmettre les éléments de patrimoine bâti dans les nouvelles constructions.

Préserver les formes urbaines ancestrales.

Préserver des éléments de patrimoine religieux.

CONSTATS

- Un territoire qui développe sa propre identité touristique autour d'un hébergement de qualité, notamment au sein de ses campings, et d'une offre d'activités de plein air
- Une offre touristique familiale de qualité et labellisée, axées sur de nombreuses activités de plein-air
- Une forte concurrence des espaces littoraux voisins mais des opportunités dans la complémentarité des offres
- Une offre concentrée autour de la vallée du Jaunay
- Un maillage de liaisons douces en court de consolidation à l'échelle du département

ENJEUX DÉDUITS

Maintenir et de développer une offre touristique qualitative et axées sur les activités de pleine nature (tourisme vert).

Renforcer et mettre en réseau des activités touristiques de plein-air à l'échelle intercommunale et au delà de ses frontières.

Développer l'offre agro-touristique au sud du territoire.

Valoriser les savoirs-faire et artisanats locaux (Beaulieu-sous-la-Roche)

Préserver les espaces naturels et agricoles face au développement touristique éventuel.

Préserver les cônes de vue emblématiques sur /et depuis les villages.

Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel de l'intercommunalité.

Valoriser le patrimoine archéologique du territoire.

Développer l'offre touristique autour du lac du Jaunay en maintenant le bon état écologique du lac.

Préserver le cadre paysager du lac du Jaunay.

Renforcer l'offre en hébergements de qualité sur l'ensemble du territoire.

Développer l'offre touristique au Sud de l'intercommunalité.

CONSTATS

- Une activité principalement tournée vers l'élevage
- Des cultures céréalières et prairies répondant aux besoin d'une agriculture essentiellement tournée vers l'élevage
- Des exploitants qui se regroupent, des bâtiments d'élevage de plus en plus importants
- Diminution conséquente du nombre d'exploitations depuis les années 1980
- Une activité qui marque historiquement le paysage des Achards avec une dégradation récente de la qualité du bâti et une augmentation des conflits d'usage (changement de destination de l'habitat isolé agricole, résidentialisation des hameaux agricoles, développement de l'élevage hors-sol)

ENJEUX DÉDUITS

Accompagner les changements de la filière agricole

Diversifier la production agricole.

Développer et mettre en réseau les filières courtes (vente directe, coopératives, ...)

Renforcer les passerelles entre la filière agricole locale et la restauration collective (écoles, maisons de retraite...).

Travailler l'intégration paysagère des bâtiments agricoles isolés.

Mettre à distance des bâtiments d'élevage avec les zone d'habitation (problématique des hameaux mixtes).

Maîtriser la réciprocité entre les zones d'habitats et les bâtiments d'élevage.

Accompagner les changements de pratiques agricoles en matière d'urbanisme (Bâtiments d'élevage hors sol,...)

Accompagner la diminution de la part d'habitat isolé (limiter les changement de destination, travailler l'intégration paysagère...)
Mettre aux normes d'assainissement l'habitat isolé.

Vouer les fermes isolées pour la seule destination agricole.

Préserver les terres agricoles d'entrée de ville contre l'urbanisation.

Préserver les paysages bocagers dans leur diversité (bocage ouvert, bocage fermé,)

Densifier le tissu urbain dans l'enveloppe existante pour éviter les extensions sur les terres agricoles.

B. LE PAYS DES ACHARDS, UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE(S)



1. UN TERRITOIRE INSCRIT DANS LE SCOT SUD OUEST VENDÉEN

Une armature urbaine confortée par le SCoT Sud-Ouest Vendéen

- Le SCOT du Sud-Ouest Vendéen, document de référence
- Une armature urbaine travaillée à l'échelle du SCoT

Les composantes de l'armature urbaine

- Le pôle central des Achards
- Les pôles secondaires : Beaulieu-sous-la-Roche, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups et Saint-Julien-des-Landes
- Les communes rurales : La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet et Saint-Georges-de-Pointindoux

Une armature urbaine confortée par la répartition des services de proximité

- Le commerce du Pays des Achards
- Les services de proximité

2. UN TERRITOIRE CONNECTE

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

- Un territoire attractif pour les actifs des deux agglomérations
- Des mouvements pendulaires qui s'amplifient
- Des liens économiques renforcés avec les deux agglomérations

Un réseau routier développé, une voie ferrée sous exploitée

- Une position centrale et une attractivité croissante qui nécessite de développer la question de la mobilité
- La halte ferroviaire : un équipement stratégique peu mis en valeur
- Le covoiturage, une alternative au manque de transport en commun déjà bien représentée sur le territoire
- Un réseau cyclotouristique interconnecté
- Des capacités de stationnement surdimensionnées

Un territoire en route vers le Très Haut Débit

3. UN DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE POLARISE AUTOUR DE LA RD160

Une dynamique économique qui renforce l'armature urbaine

- Une croissance de l'emploi très positive
- Un emploi salarié privé marqué par le poids de l'industrie et de la construction
- Un tissu économique qui se transforme au profit du territoire

L'activité économique, polarisée autour de la RD160

- Le pôle des Achards, centralité économique connectée
- Les autres zones d'activité, relais de proximité économiques
- Les zones d'activités : un enjeu paysager pour les communes
- Des zones d'activités en lien avec le tissu urbain et le contexte paysager existant

SYNTHESE

1. Un territoire inscrit dans le SCOT du Sud-Ouest Vendéen

1.1. Une armature urbaine confortée par le SCoT du Sud-Ouest Vendéen

Le SCOT du Sud-Ouest Vendéen, document de référence

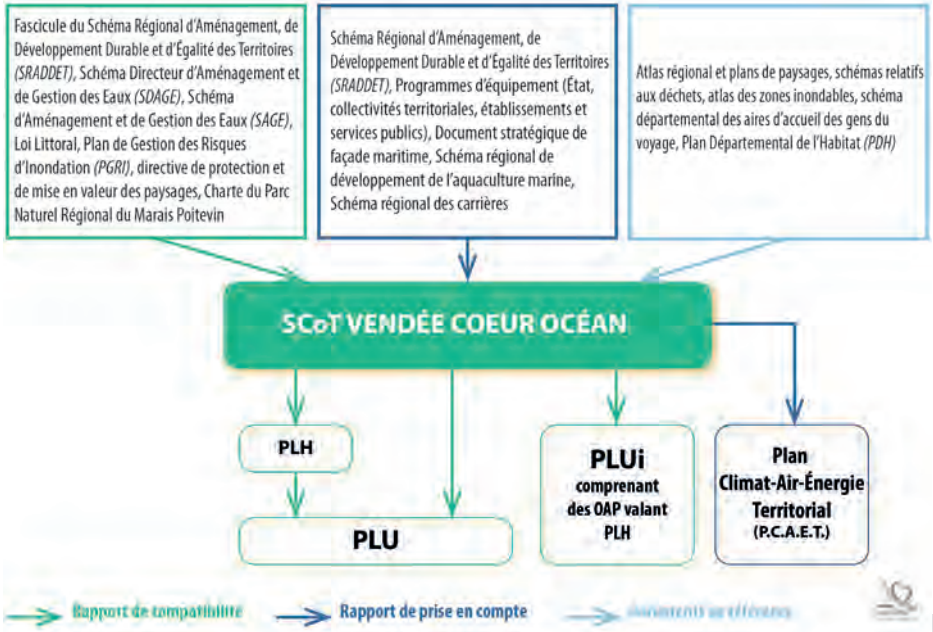
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen est un territoire composé de 2 communautés de communes, 29 communes et regroupant plus de 50 000 habitants. Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen est limitrophe à 4 autres SCoT Vendéens.

Le SCoT est un document d'urbanisme créé en même temps que les Plans Locaux d'Urbanisme, par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Il vise à mettre en cohérence à travers un cadre commun les politiques d'urbanisme, de transport, de logement, économiques, environnementales... Menées notamment par les communes, les communautés de communes, l'État, le Conseil Régional et le Conseil Départemental.

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.

Actuellement en cours d'élaboration, l'arrêt du projet SCoT est prévu pour l'automne 2017 et l'approbation en 2018.

Le PLUiH de la C.C. du Pays des Achards doit être compatible avec les orientations du SCoT.



Le SCoT Vendée Cœur Océan : un rôle intégrateur



Les périmètres des SCoT en Vendée



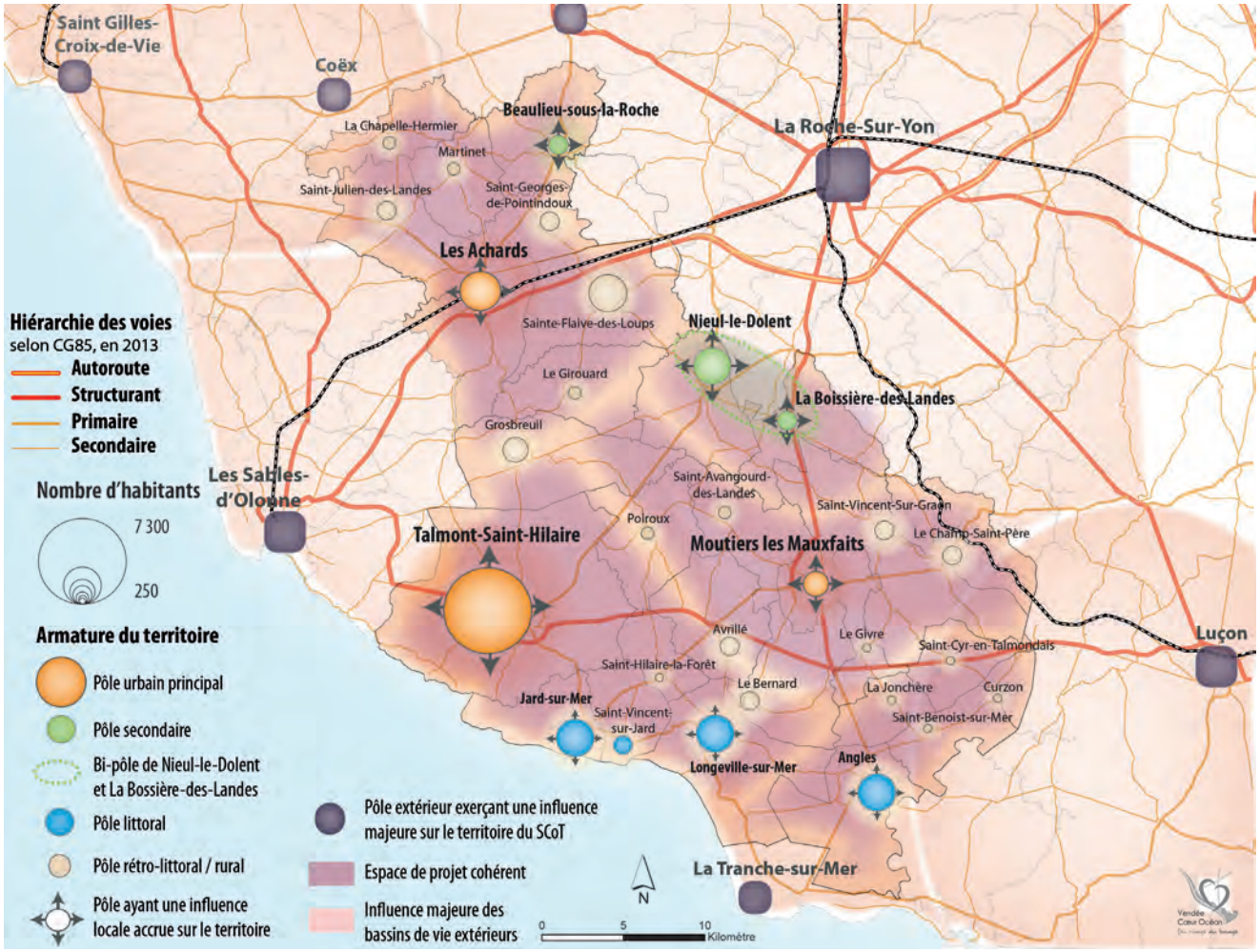
Le périmètre du SCoT Vendée Cœur Océan

Une armature urbaine travaillée à l'échelle du SCoT

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 devra également reposer sur l'amplification des relations avec les pôles d'appui voisins identifiés par les autres SCoT.

Le développement urbain du territoire s'appuiera 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,

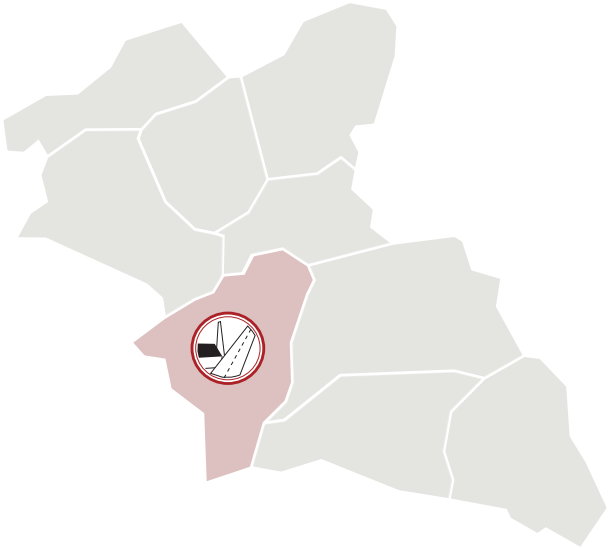


Armature du SCoT Vendée Cœur Océan - source : Carte extrait du PADD

1. Un territoire inscrit dans le SCOT du Sud-Ouest Vendéen

1.2. Les composantes de l'armature urbaine

Le pôle central des Achards



27 % des habitants du Pays des Achards

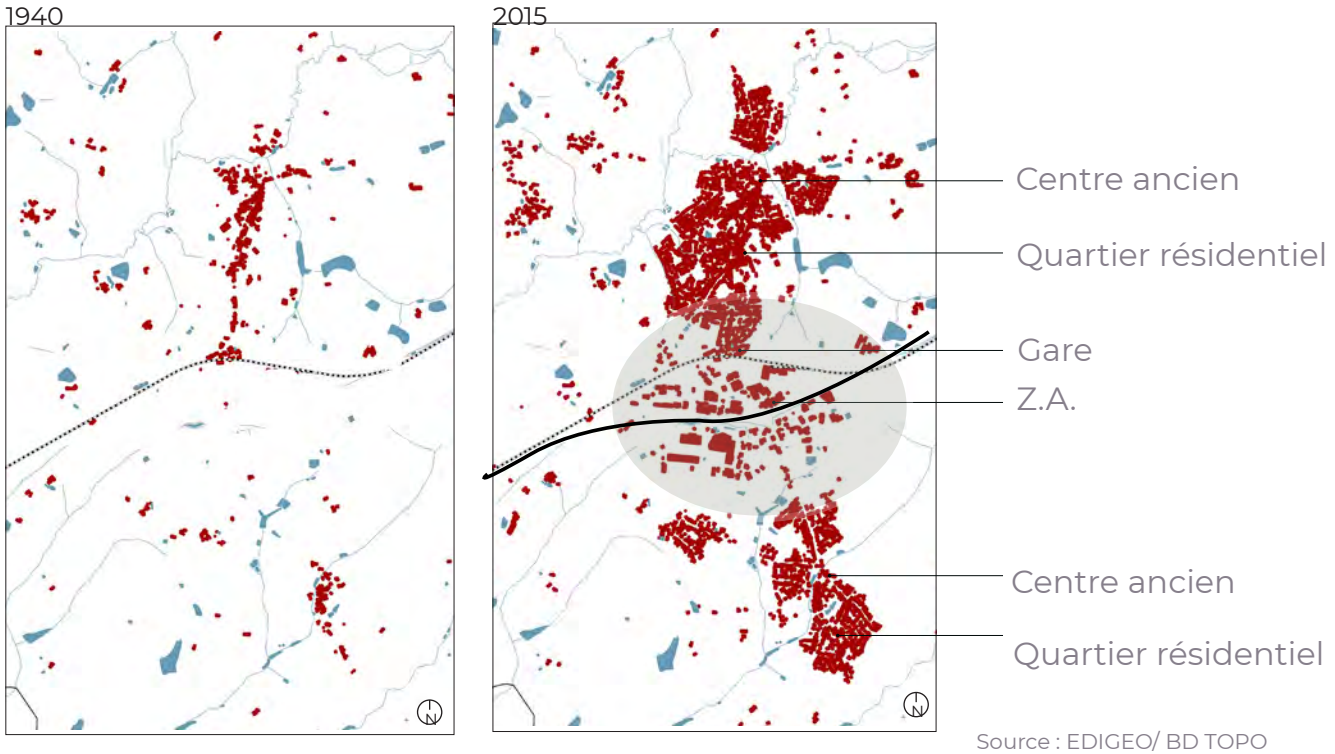
26 % des logements du Pays des Achards

61 % des emplois du Pays des Achards

Le Pôle des Achards se distingue par son poids démographique et économique au sein de l'intercommunalité. Il concentre les services et les commerces mais aussi l'activité économique. Constitué historiquement de deux pôles, la Chapelle-Achard et la Mothe-Achard, il s'est conforté autour de sa zone d'activité qui marque le lien entre les deux polarités.

Rappel du SCoT :
Les pôles urbains, littoraux et secondaires ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. C'est pourquoi, le SCoT Vendée Cœur Océan 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).

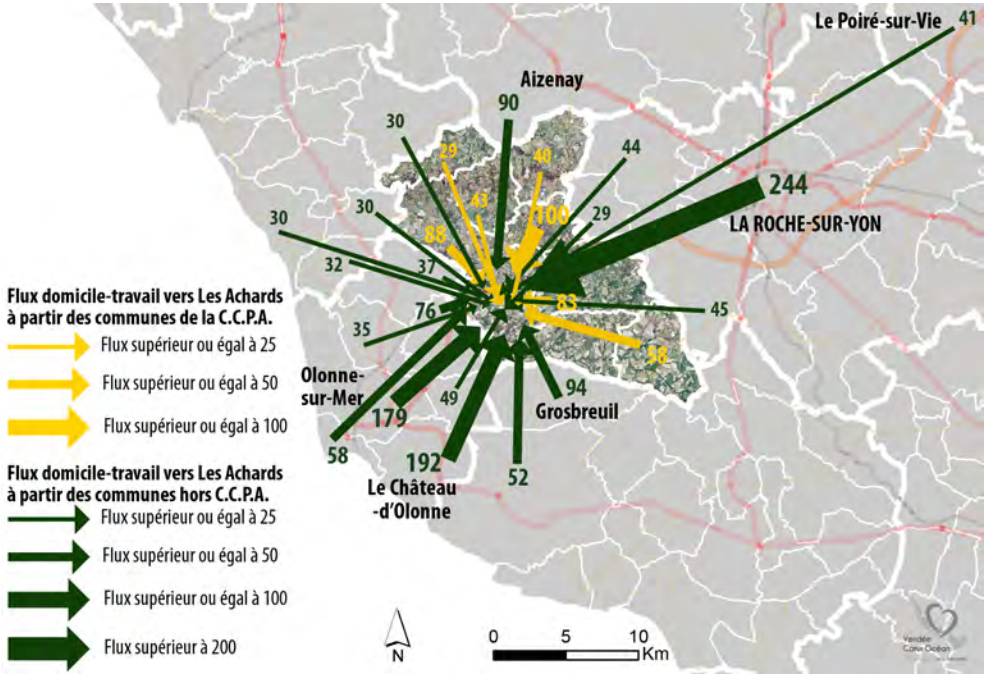
Une commune nouvelle à la recherche d'une centralité.



2 communes distinctes. Rapprochement de l'urbanisation de la Mothe-Achard vers la Gare.

Commune nouvelle. Manque de liaison entre les deux anciens bourgs.

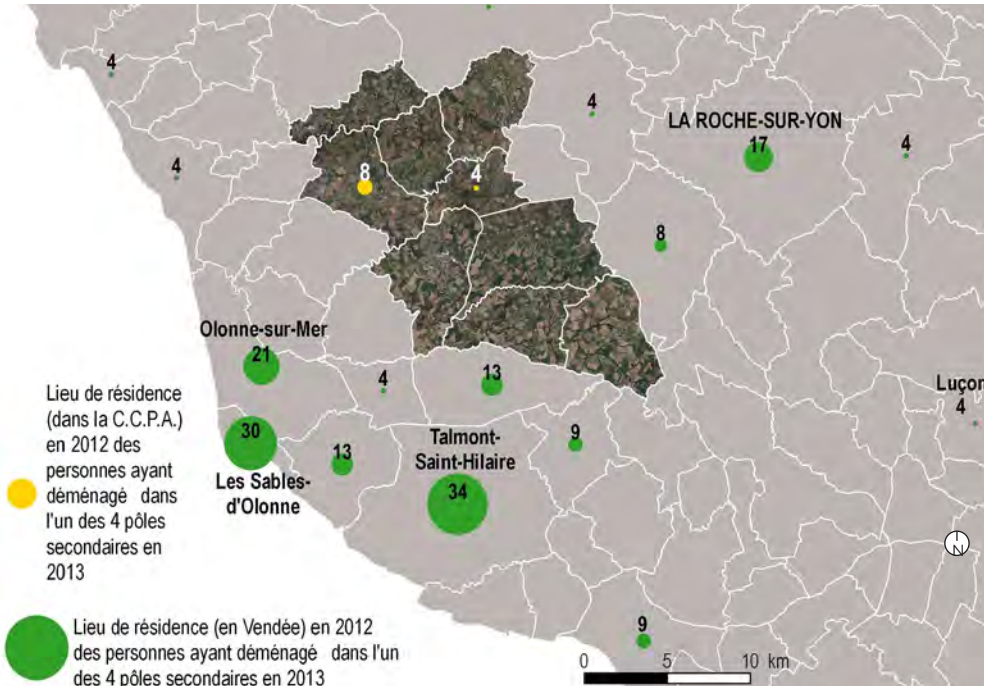
Source : EDIGEO/ BD TOPO



Les flux de mobilité résidentielle vers Les Achards à partir des communes de la C.C.P.A. (jaune) et hors C.C.P.A. (vert)
Source : Insee 2016

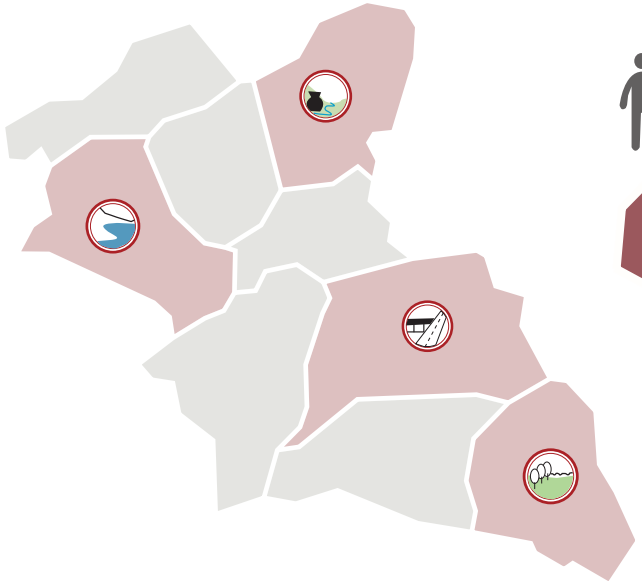
Les Achards constitue la locomotive économique de la C.C. du Pays des Achards en attirant près de 500 actifs chaque jour venant du territoire intercommunal et plus 1 800 travailleurs venant des autres communes de Vendée.

Traversé par la RD 160 et disposant d'une gare assurant la desserte vers les deux agglomérations voisines, il dispose de nombreux atouts pour son développement qui assure son attractivité. En 2013, la commune Les Achards a ainsi attiré de nouveaux habitants vendéens dont plus de la moitié habitaient dans une commune littorale, en 2012. Le coût élevé du foncier sur les communes rétro-littorales et le dynamisme économique de la commune Les Achards sont les deux raisons principales de ce choix résidentiel.



Les flux de mobilité résidentielle vers Les Achards à partir des communes de la C.C.P.A. (jaune) et hors C.C.P.A. (vert)

Les pôles secondaires : Beaulieu-sous-la-Roche, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups et Saint-Julien-des-Landes

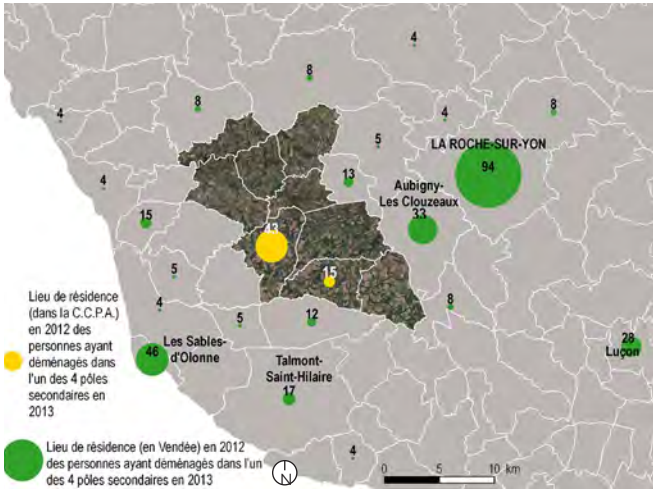


47 % des habitants du Pays des Achards

48 % des logements du Pays des Achards

30 % des emplois du Pays des Achards

Les flux de mobilité résidentielle vers les 4 pôles secondaires (Beaulieu-sous-la-Roche, Nieul-le-Dolent, Sainte Flaive-des-Loups, Saint Julien-des-Landes) à partir des communes de la C.C.P.A. (jaune) et hors C.C.P.A. (vert)



Rappel du SCoT :
Les pôles urbains, littoraux et secondaires ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. C'est pourquoi, le SCoT Vendée Cœur Océan 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).

Les pôles secondaires du Pays des Achards ont vocation à apporter un relais au pôle central des Achards en termes de services et d'accueil de population. Cependant, s'ils concentrent 47 % de la population actuelle du Pays des Achards, leur poids dans l'armature urbaine est en retrait par rapport au pôle central et aux communes rurales puisqu'ils représentaient encore 52 % de la population en 1999.

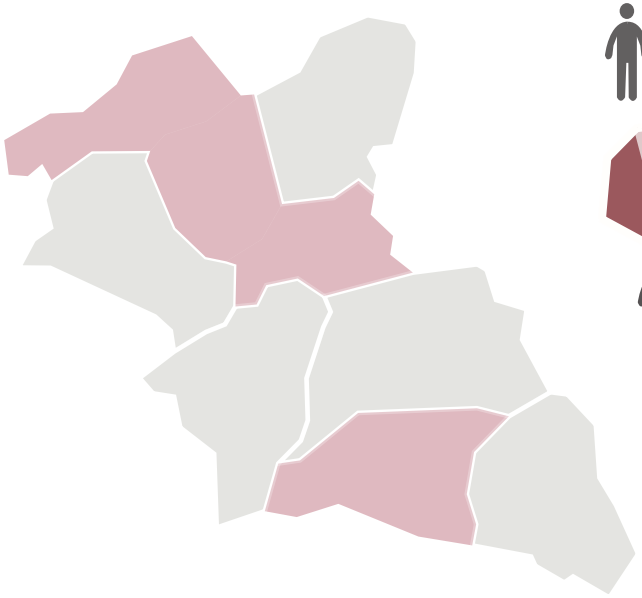
En 2013, les pôles secondaires ont attiré de nouveaux habitants vendéens dont plus d'un tiers habitaient d'une commune de l'agglomération yonnaise, en 2012 et près d'un quart dans une commune littorale.

Les 4 pôles secondaires attirent chaque jour près de 90 actifs venant du territoire intercommunal et plus de 700 travailleurs venant des autres communes de Vendée, dont La Roche-sur-Yon (56) et Aizenay (52).

Pour conforter leur fonction au sein de l'armature urbaine, chaque pôle secondaire affirme une vocation différenciée :

- Saint-Julien-des Landes : pôle tourisme
- Beaulieu-sous-la-Roche : pôle secondaire aux Achards.
- Sainte-Flaive-des-Loups et Nieul-le-Dolent : Pôles sous influence de La Roche-sur-Yon.

Les communes rurales : La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet et Saint-Georges-de-Pointindoux



26 % des habitants du Pays des Achards

26 % des logements du Pays des Achards

9 % des emplois du Pays des Achards

Les communes rurales ont vocation à accueillir des services de proximité permettant de répondre aux besoins d'une population qui continue de croître (ils ne représentaient encore que 23 % de la population du Pays des Achards en 1999).

Rappel du SCoT :
Les pôles ruraux et rétro-littoraux ont vocation à garantir la vitalité et la pérennité des espaces ruraux. C'est pourquoi, le SCoT Vendée Cœur Océan prévoit de créer les conditions du maintien et/ou du développement de leurs offres de proximité (logements, commerces, etc.). Ces pôles bénéficieront de l'accueil de population ainsi que des activités commerciales et artisanales de proximité. Ils seront également assignés à des objectifs de densité et de mixité sociale.

1.3. Une armature urbaine confortée par la répartition des services de proximité

Le commerce du Pays des Achards

Rappel du SCoT :
Les pôles urbains, littoraux et secondaires ont vocation à maintenir leur rôle de « locomotive » du développement. C'est pourquoi, le SCoT Vendée Cœur Océan 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).



Les Halles sur Les Achards
Source : Ouest-France



Commerces en centre-bourg, Les Achards

Des commerces fortement polarisés sur la commune des Achards

49 commerces sont recensés sur le Pays des Achards en 2016 (source : Insee, BPE). Près de la moitié se concentre sur la commune des Achards qui accueille d'ailleurs une plus grande diversité de nature de commerces que les autres communes.

Les pôles secondaires accueillent la plupart des autres commerces. Les deux communes les mieux équipées sont Beaulieu sous la Roche et Nieul le Dolent. Ces commerces répondent davantage à des besoins de proximité que ceux des Achards.

Les communes relais sont les moins bien équipées en matière de commerces. Leurs habitants doivent se rendre dans les communes voisines pour répondre à leurs besoins de base.

Des formes de commerce variées de plus en plus marquées par le commerce de périphérie

La présence de l'activité commerciale se manifeste sous différentes formes bâties. L'implantation traditionnelle des commerces était autrefois en centre-bourg, en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation. Cette forme permettait un accès aisé et regroupé aux commerces pour les habitants mais aussi une facilité de gestion pour les commerçants logeant à l'étage. On retrouve



Boulangerie en centre bourg, Saint-Julien-des-Landes



Commerces, Nieul-le-Dolent.



Commerces en construction, Ste Flaive-des-Loups



Supermarché Lidl, Les Achards



U Express, Nieul-le-Dolent



Zone artisanale périphérique de Chatenay, Beaulieu-sous-la-Roche.



ZA du Vivier, Nieul-le-Dolent.

Un hypermarché est un établissement de vente au détail en libre-service qui réalise plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m²
Un supermarché est un établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m2.

	2009	2017	Évolution 2009/2017
BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE	400	400	
LES ACHARDS	6 112	7 990	+ 31%
NIEUL-LE-DOLENT	900	900	
SCoT VENDÉE CŒUR OCÉAN	31 188	34 844	+12%

Évolution des surfaces de vente (en m²) des GMS

cette implantation commerciale en centre-bourg des différents pôles.

Les commerces se sont développés en périphérie depuis une vingtaine d'années. L'apparition de supermarchés et zones d'activités a largement favorisé cette implantation. On recense 3 supermarchés sur le territoire intercommunal dont 2 sur la commune des Achards. L'équilibre du tissu de commerces de proximité des Achards, à l'image de la fréquentation des Halles, est fragilisé entre autres par le vieillissement des clients et la concurrence croissante du pôle commerciale périphérique, accentué par le déménagement du Lidl, du centre vers la périphérie, en début d'année 2017.

Les Achards ont connu une forte croissance des surfaces de vente en périphérie (+31%) avec le SUPER U et LIDL entre 2009 et 2017. Cette tendance fragilise le tissu commercial en centre-bourg.

A l'inverse, Beaulieu-sous-la-Roche se caractérise par la présence d'un petit supermarché en centre bourg, ce qui constitue une locomotive pour les autres commerces et services de proximité.

Une nouvelle forme de commerces regroupés s'est développée en centre-bourg à Nieul-le-Dolent et Ste-Flaive-les-Loups.

Les services de proximité

La répartition des services vient conforter l'armature urbaine, notamment au profit du pôle central des Achards et des pôles secondaires.

Le pôle des Achards est celui qui concentre le plus de diversité dans les services proposés.

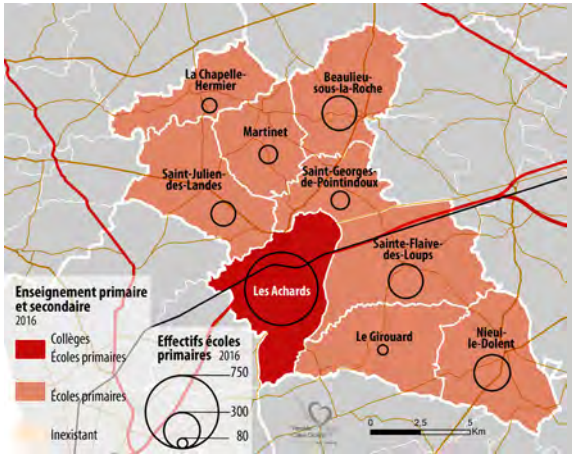
Les pôles secondaires (Beaulieu-sous-la-Roche, Nieul-le-Dolent, Sainte Flaive-des-Loups et St Julien-des-Landes) constituent des relais en matière d'équipements, de commerces et de services afin d'assurer un maillage cohérent du territoire.

Les pôles ruraux (Saint Georges-de-Pointindoux, Martinet, La Chapelle-Hermier et Le Girouard) se caractérisent par la faible présence de services et commerces.

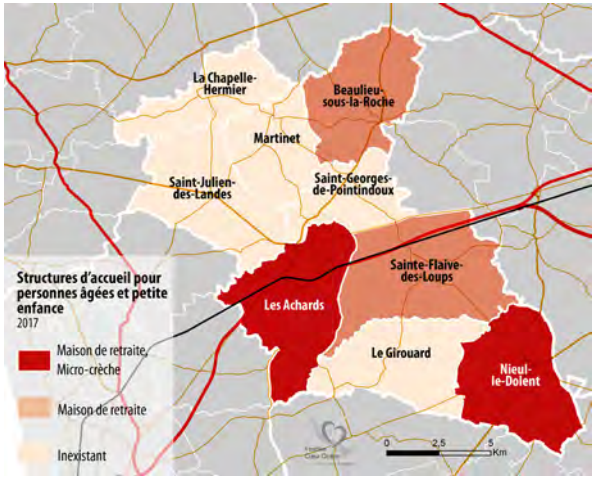
Répartition des principaux services publics



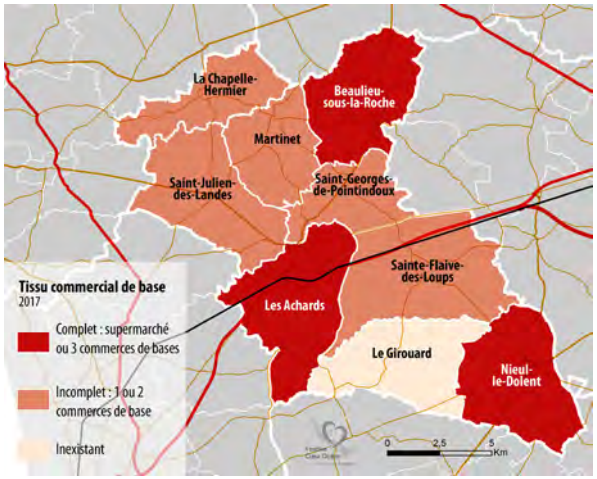
Répartition des écoles - collèges



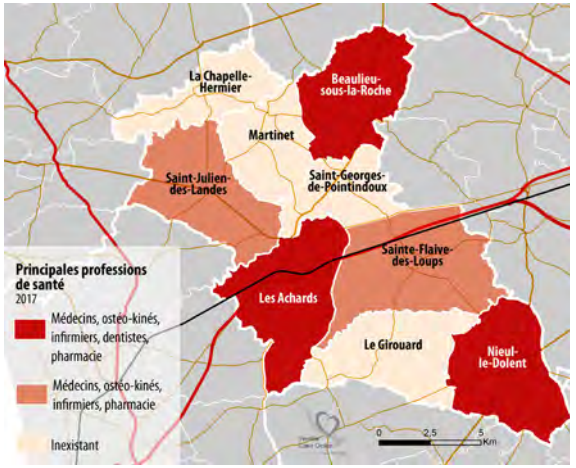
Répartition des structures d'accueil pour personnes âgées et petite enfance



Répartition des commerces de bases



Répartition des professions de santé



Les Achards comprend de nombreux équipements et services structurants :

- 4 écoles, dont 2 écoles publiques : Le Pré aux Oiseaux et Marguerite Aujard et 2 écoles privées : Sainte Marie et La Source
- 2 collèges : Saint Jacques La Forêt et Jacques Laurent
- 2 accueils périscolaires et 2 restaurants scolaires
- Accueil de loisirs pendant les vacances scolaires
- Un espace culturel comprenant 4 à 6 salles modulables et une salle de spectacle privée
- Une médiathèque et une bibliothèque
- Un office de tourisme
- Un centre de secours
- Deux salles omnisports, une salle de tennis, une salle de tennis de table, un dojo et des terrains (football, basket, boules, tennis, skate-park) et un centre aquatique



Centre Aquatique
Source : CCPA



École privée La Source
Source : école privée la source



Centre socioculturel



Pôle Santé intercommunal situé sur Les Achards
Source : CCPA

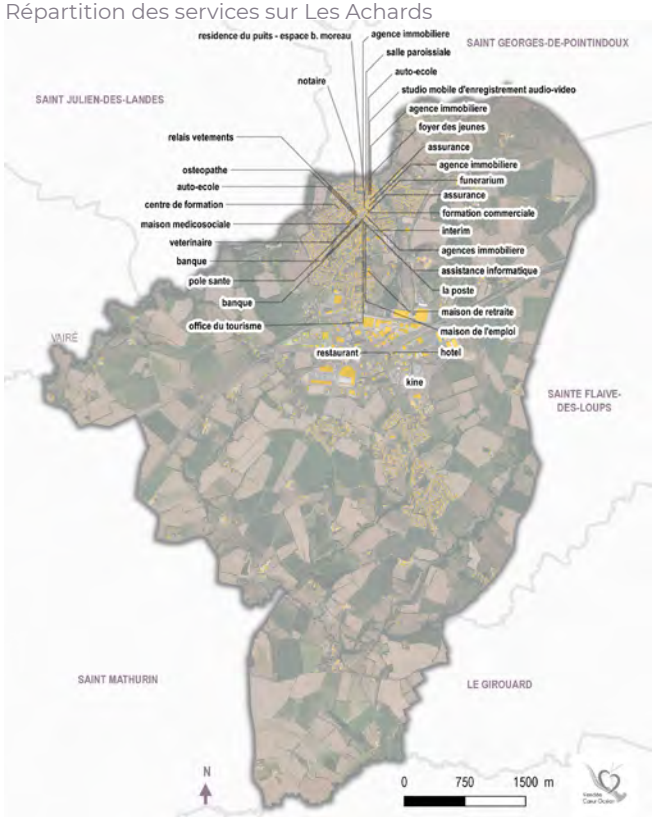


EPHAD Bethanie
Source : Lesmaisonsderetraite.fr

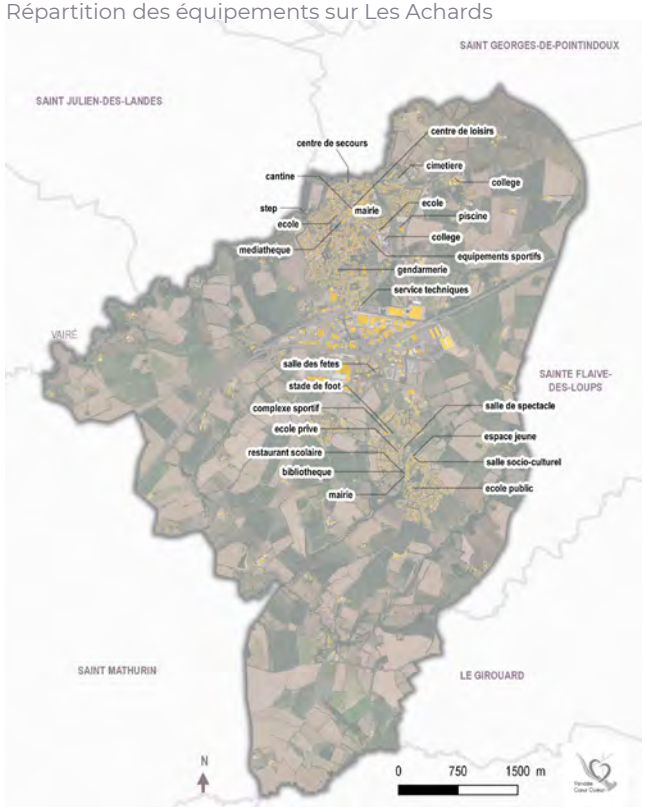
La commune compte également plusieurs services dans le domaine médical et paramédical :

- Un pôle santé comprenant, sur 1 200 m², quatre médecins, trois infirmiers, deux masseurs-kinésithérapeutes, trois dentistes, une sage-femme, un orthophoniste, un pédicure podologue et une psychologue clinicienne,
- Indépendamment du pôle santé : une psychologue, la médecine du travail, un cabinet de podologues, deux kinésithérapeutes, des ostéopathes, une éducatrice spécialisée, des services de soins ADMR, un cabinet vétérinaire, une société d'ambulances,
- Une pharmacie,
- Un centre médico-social,
- Une maison de retraite (108 lits)

Répartition des services sur Les Achards



Répartition des équipements sur Les Achards



Beaulieu-sous-la-Roche, pôle secondaire, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 2 écoles, dont 1 école publique et 1 école privée
- 1 centre de loisirs et 1 restaurant scolaire,
- Deux salles omnisports,
- Une pharmacie,
- Un pôle santé (4 infirmières, 1 orthophoniste, 1 sage-femme, 1 podologue et 1 ostéopathe)
- Un cabinet médical (4 médecins)
- 1 dentiste, 2 kinés
- 1 Ehpad
- Une agence postale

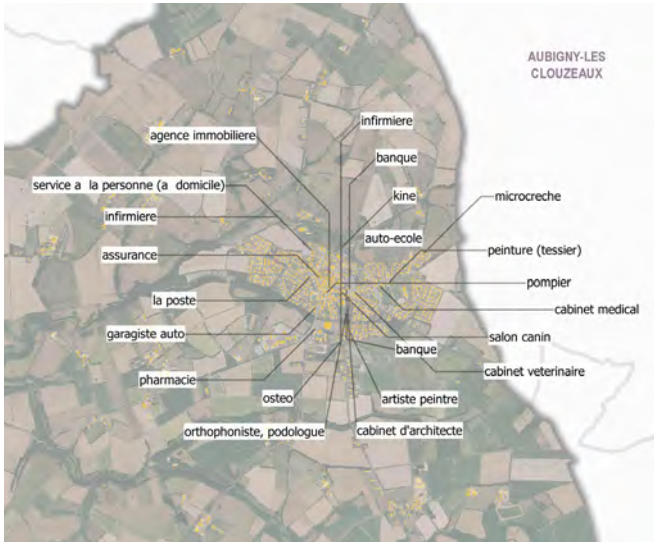
Nieul-le-Dolent, pôle secondaire, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 2 écoles, dont 1 école publique et 1 école privée,
- 1 salle enfance-culture et 1 restaurant scolaire,
- 1 salle de judo et de tennis de table, 1 salle de tennis, 1 salle de danse,
- 1 bibliothèque,
- 1 EHPAD (77 lits)
- 1 pharmacie,
- 1 cabinet médical (2 médecins, 2 dentistes),1 ostéopathe, 1 orthophoniste, 1 podologue, 1 kiné, 1 cabinet d'infirmière (2 infirmières),
- 1 microcrèche,
- 1 centre de secours

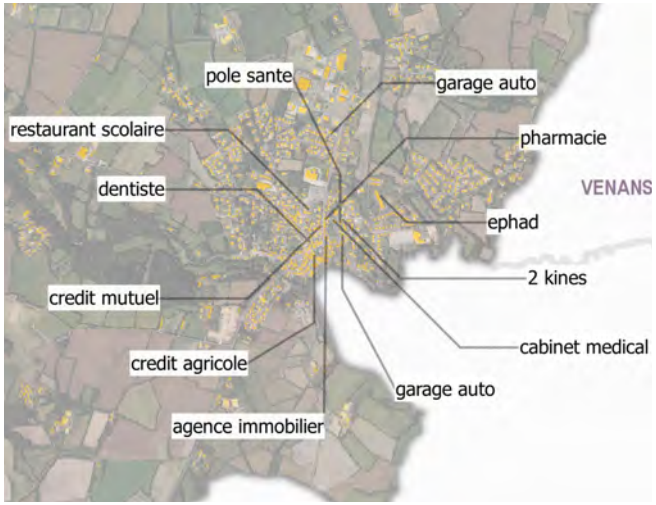
Répartition des équipements sur Nieul-le-Dolent



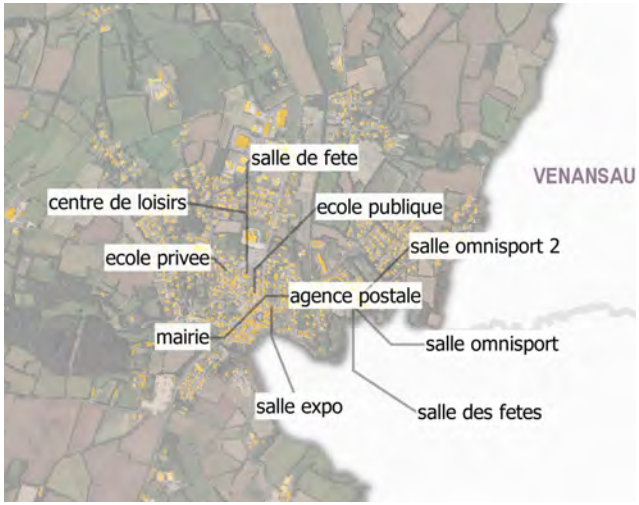
Répartition des services sur Nieul-le-Dolent



Répartition des services sur Beaulieu-sous-la-Roche



Répartition des équipements sur Beaulieu-sous-la-Roche



Répartition des équipements sur Saint-Julien-des-Landes



Saint Julien-des-Landes pôle secondaire, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 2 écoles, dont 1 école publique et 1 école privée,
- 1 accueil de loisirs et 1 restaurant scolaire,
- 1 salle omnisport,
- 1 salle de tennis,
- 1 bibliothèque,
- 1 pharmacie,
- 1 cabinet médical (1 médecin)
- 1 cabinet de kinés et infirmières

Répartition des services sur Saint-Julien-des-Landes



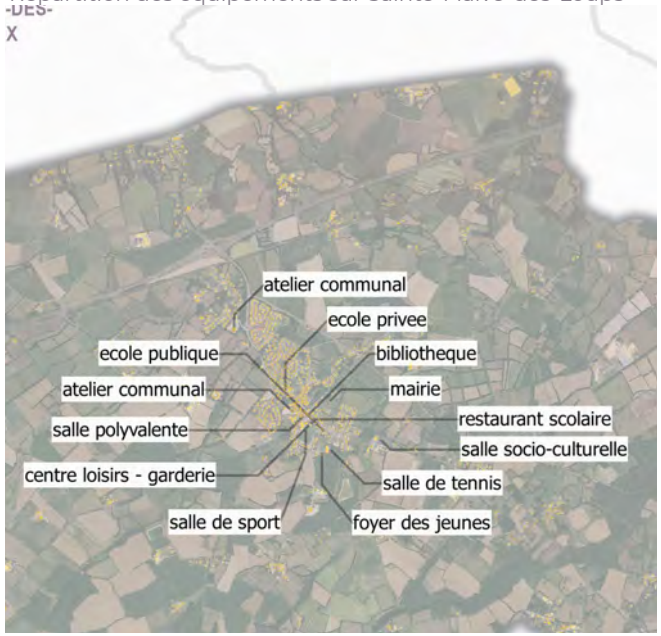
Répartition des services sur Sainte-Flaive-des-Loups



Sainte Flaive-des-Loups, pôle secondaire, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 2 écoles, dont 1 école publique et 1 école privée,
- 1 centre de loisirs-garderie et 1 restaurant scolaire,
- 1 salle socio-culturelle,
- 1 salle de sport,
- 1 salle de tennis,
- 1 bibliothèque,
- 1 pharmacie,1 MARPA (24 lits),
- 1 cabinet médical,

Répartition des équipements sur Sainte-Flaive-des-Loups



- 1 cabinet d'ostéopathe,
- 1 podologue,
- Un kiné,
- 1 cabinet d'infirmière (3 infirmières)
- Une microcrèche,
- Une école de musique,
- Un centre de secours,

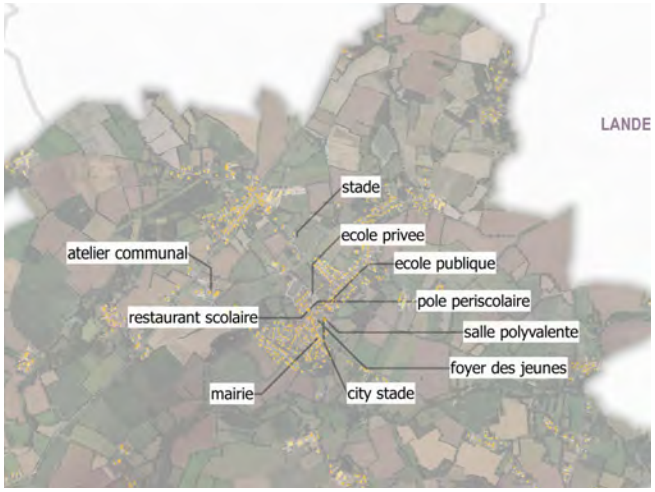
Saint Georges-de-Pointindoux, pôle rural, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 2 écoles, dont 1 école publique et 1 école privée,
- 1 pole périscolaire et 1 restaurant scolaire

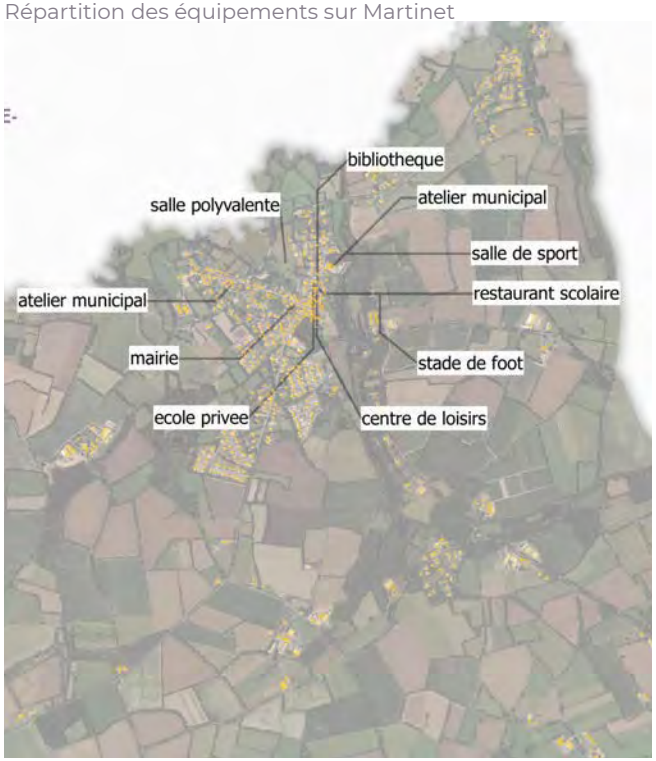
Martinet, pôle rural, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 1 école privée,
- 1 centre de loisirs et 1 restaurant scolaire
- 1 salle de sport,
- 1 bibliothèque

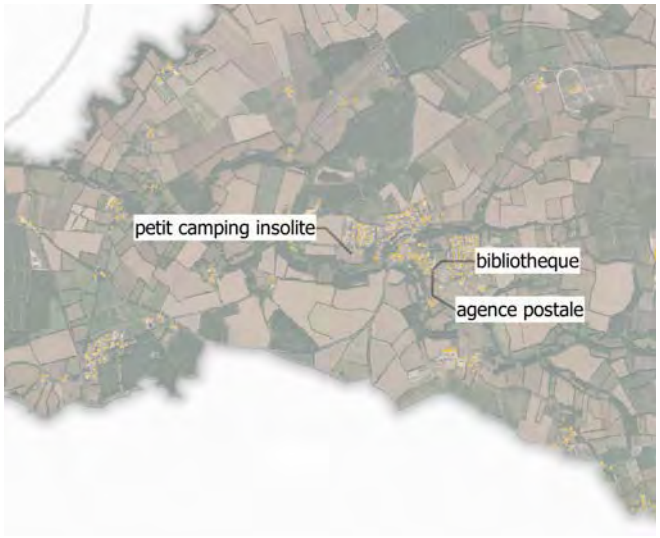
Répartition des équipements sur Saint Georges-de-Pointindoux



Répartition des équipements sur Martinet



Répartition des services sur Le Girouard



Répartition des équipements sur Le Girouard



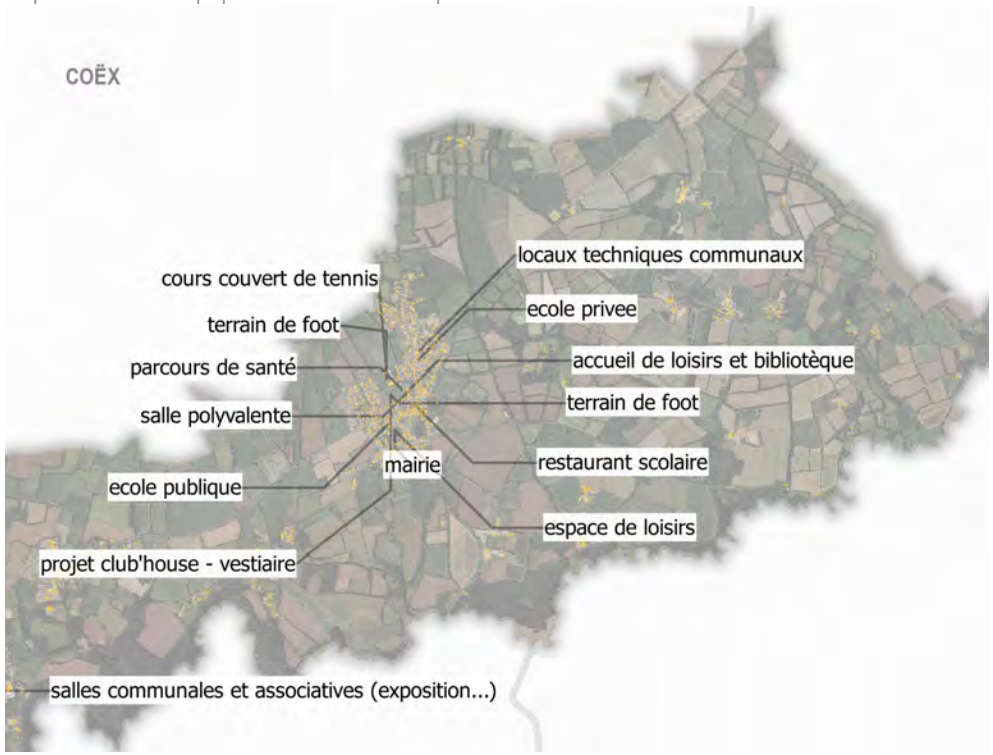
Le Girouard, pôle rural, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 1 école publique,
- 1 restaurant scolaire
- 1 salle socio-culturel,
- 1 bibliothèque,
- 1 agence postale

La Chapelle-Hermier pôle rural, rassemble notamment les équipements et services suivants

- 2 écoles, dont 1 école publique et 1 école privée,
- 1 restaurant scolaire, 1 accueil de loisirs, 1 bibliothèque, tennis couvert

Répartition des équipements sur La Chapelle-Hermier



2. Un territoire connecté

2.1. Une position centrale entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon

La proximité de La Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne représente un facteur important de l'économie locale de la communauté de communes.

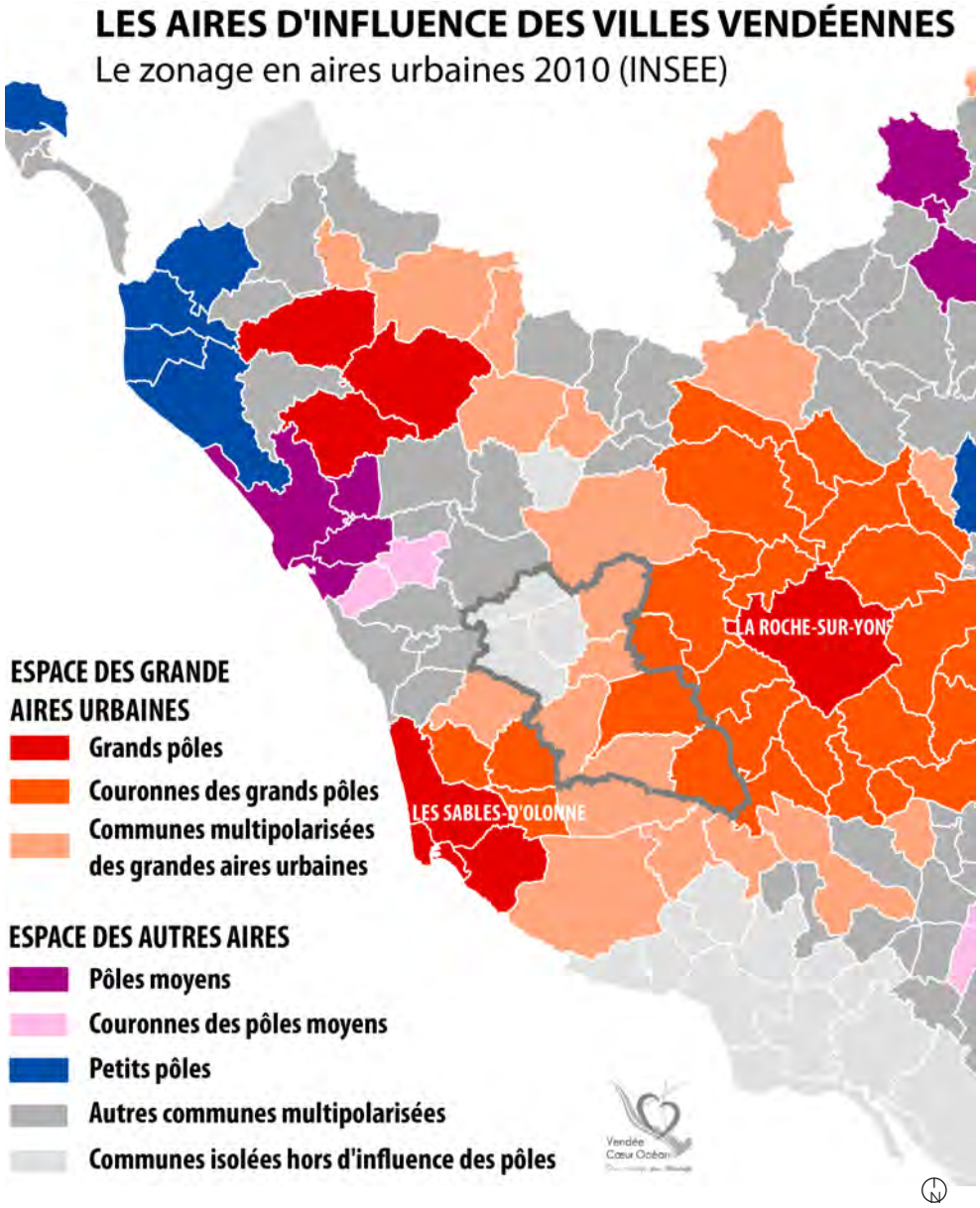
- Sainte-Flaive-des-Loups et Nieul-le-Dolent font partie de la couronne de La Roche-sur-Yon : au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.
- Beaulieu-sous-la-Roche, Saint-Georges-de-Pointindoux, Les Achards et Le Girouard sont des communes multipolaires : 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, celle de La Roche-sur-Yon et celle des Sables-d'Olonne.
- Enfin, Saint Julien-des-Landes, Martinet et La Chapelle-Hermier sont classées parmi les communes hors influence des pôles périphériques.

Plus de 50 % des actifs du Pays des Achards partent travailler soit dans l'agglomération yonnaise (30%), dans l'agglomération sablaise (15%) ou soit dans la C.C. du Pays de Saint Gilles-Croix-de-Vie (6%).

A noter que le Pays des Achards est intégré à la zone d'emploi yonnaise, et est limitrophe des zones d'emplois des Sables-d'Olonne et de Challans.

Rappel :
L'aire urbaine et la zone d'emploi sont des bassins d'influence définis par l'Insee.

***Aire Urbaine** : Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*
***Zone d'emploi** : Espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.*

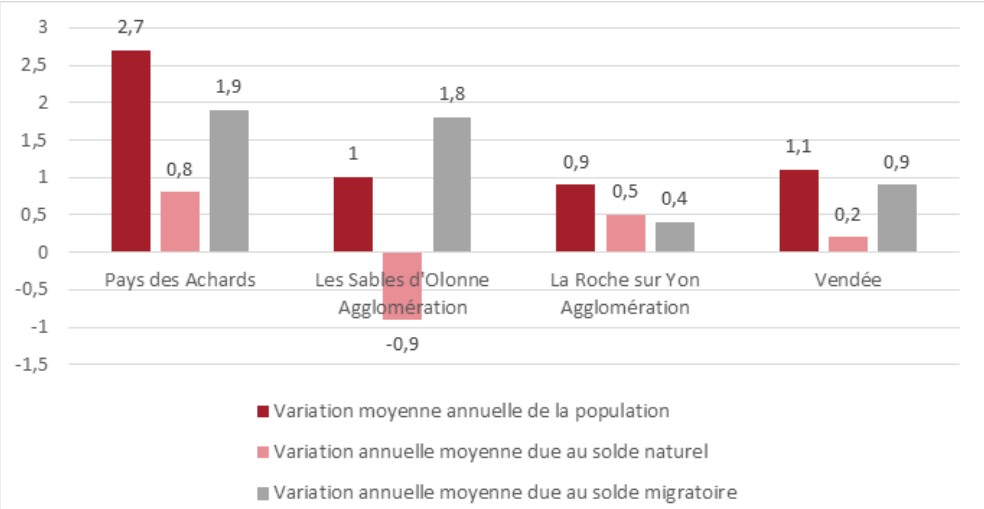


Un territoire attractif pour les actifs des deux agglomérations

La démographie du Pays des Achards bénéficie à la fois de son attractivité résidentielle liée à la proximité des agglomérations des Sables et de la Roche et de sa dynamique naturelle liée à sa population relativement jeune par rapport au reste de la Vendée.

Par exemple, au sein des nouveaux permis de construction de logements autorisés, alors que le taux de permis restants (permis déposé par un ménage originaire du territoire) est de 46 % en Vendée, le Pays des Achards avec sa voisine du Talmondais-Mouttierois présentent le taux le plus faible avec 35 % des permis commencés qui ont été déposés par des ménages du territoire. Globalement, les taux de permis restants les plus faibles de Vendée sont observés dans les territoires situés en rétrolittoral et en périphérie des agglomérations.

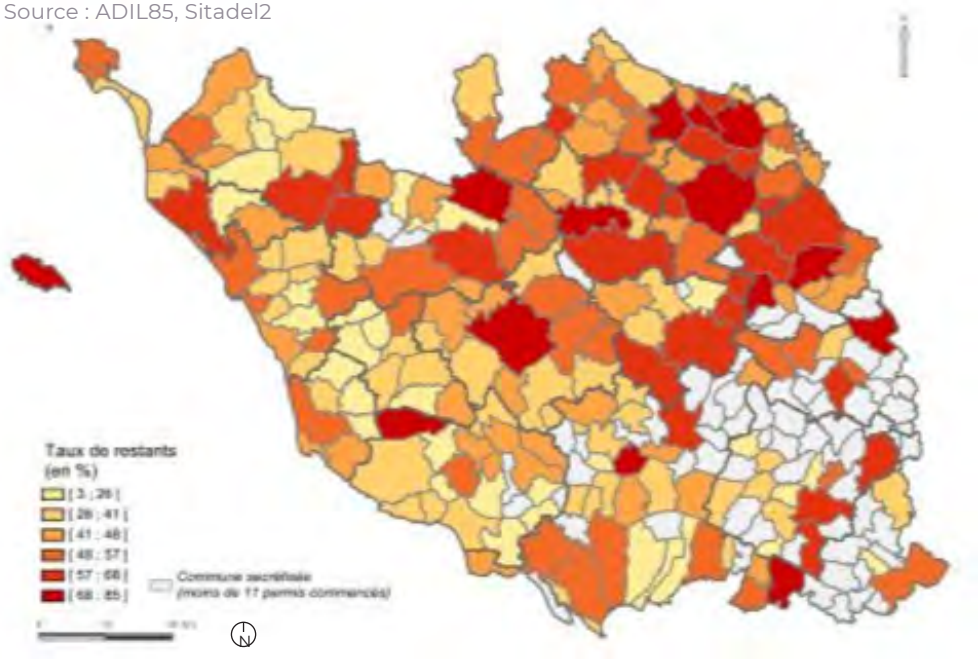
Dynamiques démographiques comparées
Source : INSEE , RGP 2013



En conséquence, le Pays des Achards fait aussi partie des territoires où la mobilité des ménages est la plus importante. C'est notamment dans les entrants que le territoire se distingue : avec les territoires voisins du Talmondais-Mouttierois et des Sables-d'Olonne, il présente le taux d'entrants le plus important de Vendée (65,5 %).

Les nouveaux habitants du Pays des Achards sont principalement issus de migrations de courte distance témoignant d'une attractivité résidentielle liée aux opportunités foncières et économiques proposées par le territoire. Si les les Sables-d'Olonne et le Talmondais-Mouttierois attirent une population qui vient de loin, le Pays des Achards attire principalement des populations venant des territoires voisins et notamment de l'agglomération sablaise.

Taux de sédentaires entre 2011 et 2015
Source : ADIL85, Sitadel2



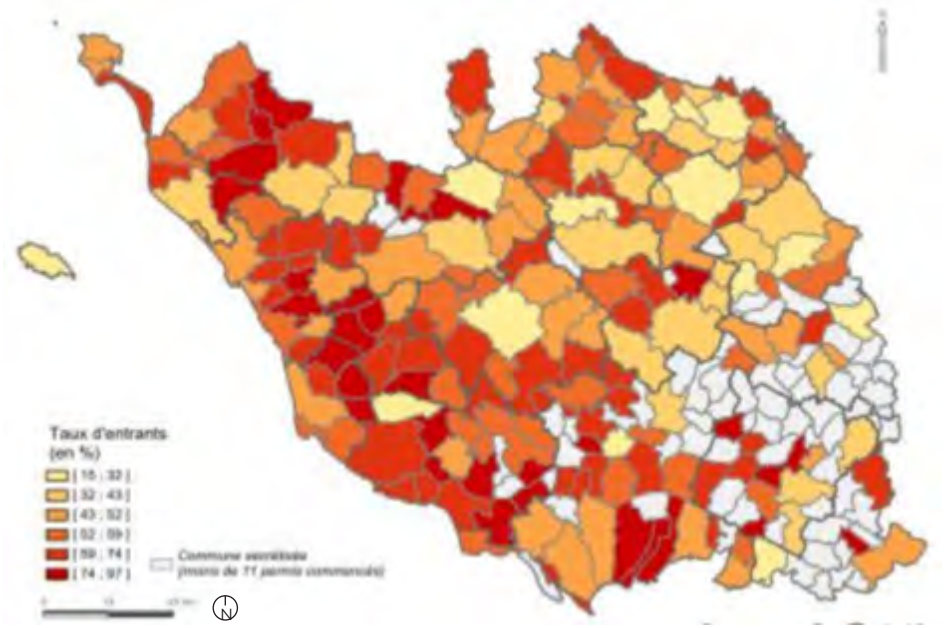
En 2013, près des deux tiers d'entre eux habitaient auparavant dans une autre commune de Vendée et près de 25 % viennent de l'une des deux agglomérations voisines. Le solde migratoire en 2013 avec les agglomérations des Sables et de la Roche est d'ailleurs positif (+ 40 habitants).

Les communes les plus attractives le long des axes de transport

La commune des Achards accueille plus du quart de ces nouveaux arrivants en 2013. Suivent ensuite Sainte-Flaive-des-Loups (15 %), Saint-Georges-de-Pointindoux (11%) et Saint-Julien-des-Landes (11%).

Ces communes bénéficient notamment de la proximité des grands axes en direction des deux agglomérations ce qui les rend très attractives pour les actifs travaillant dans ces deux territoires. Les deux communes ayant le taux d'attractivité (rapport entre le solde migratoire et la population du territoire à un temps donné) le plus important du territoire sont d'ailleurs Saint-Georges-de-Pointindoux et Saint-Julien-des-Landes.

Taux d'entrants entre 2011 et 2015
Source : ADIL85, Sitadel2



Migrations résidentielles entre le Pays des Achards et les territoires extérieurs
Source : INSEE , RGP 2013

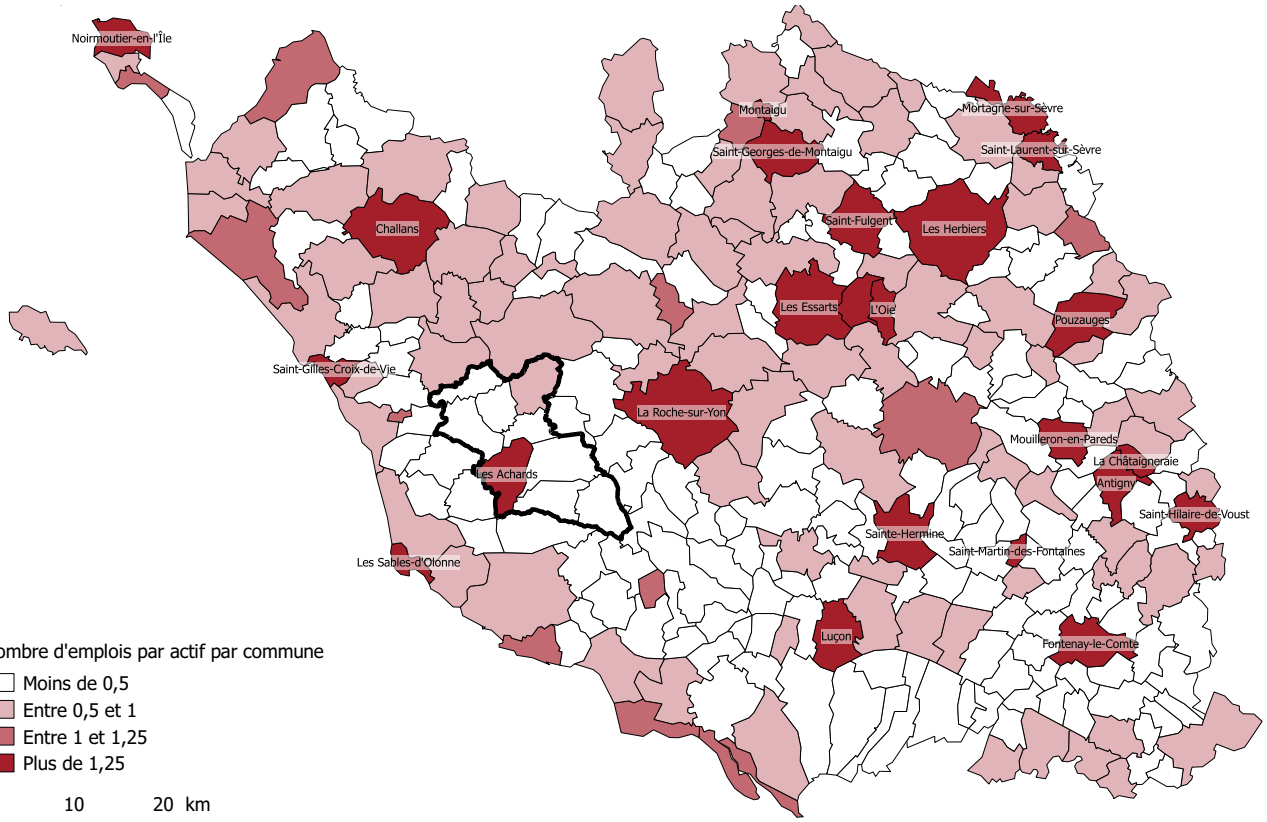
Destination/Origine	Départs	(%)	Arrivées	(%)	Solde migratoire
Vendée Cœur Océan (hors Pays des Achards)	113	12,4	115	10,2	+ 2
Agglomération des Sables d'Olonne	120	13,2	142	12,6	+ 22
Agglomération de la Roche-sur-Yon	109	18,6	187	10,7	+ 25
Reste de la Vendée	224	24,6	249	22,2	+ 195
Hors Vendée	236	26,0	430	38,3	+ 261
Total	**910**		**1123**		

Des mouvements pendulaires qui s'amplifient

Principale conséquence de ces dynamiques, le Pays des Achards se distingue du reste de la Vendée par un ratio emploi par actifs qui reste faible malgré une croissance de l'emploi soutenue (+ 3,4 % par an en moyenne depuis 1999 contre 1,4 % à l'échelle de la Vendée). Avec 0,64 emplois pour un actif, le tissu économique du territoire ne permet pas de répondre aux besoins des actifs locaux qui travaillent de plus en plus loin et notamment au sein des deux agglomérations.

Seule la commune des Achards dispose d'un indicateur supérieur à 1 (1,4) et attire massivement des actifs des territoires extérieurs au quotidien.

Rappel :
L'indicateur du nombre d'emploi par actif, aussi appelé ratio emploi/actif ou concentration d'emploi, permet de mesurer l'attractivité économique du territoire.
Si cet indicateur et supérieur à 1, le territoire fournit plus d'emplois qu'il n'a d'actifs et attire donc quotidiennement des actifs résidant à l'extérieur. SI cet indicateur est inférieur à 1, le territoire ne fournit pas assez d'emplois par rapport à ses actifs résidents et ceux-ci doivent se rendre quotidiennement sur d'autres territoires pour travailler.

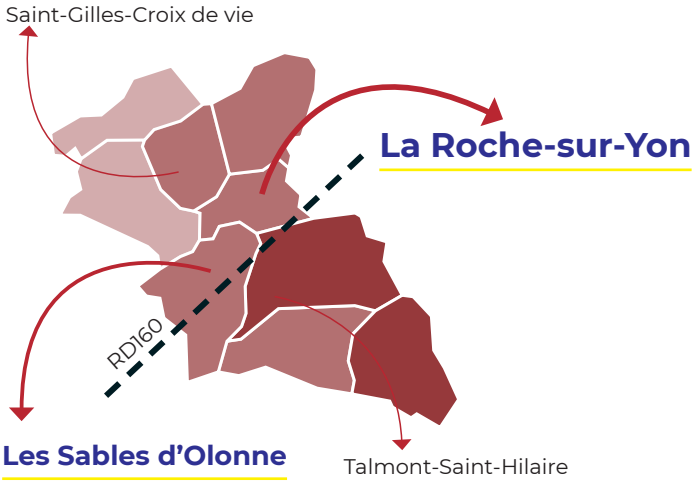


Nombre d'emplois par actifs en 2013
Source : INSEE 2013, OSM; Cittanova, juillet2017

Des liens économiques renforcés avec les deux agglomérations

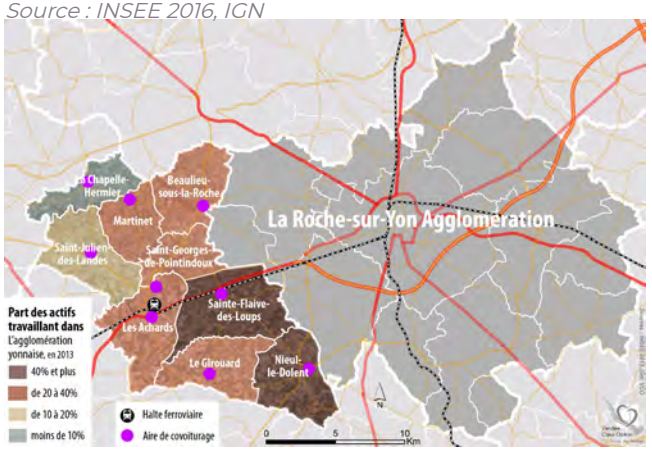
Près de 30 % des actifs du Pays des Achards vont ainsi travailler quotidiennement sur l'agglomération de la Roche-sur-Yon et un peu plus de 15 % se dirigent vers l'agglomération des Sables-d'Olonne. Cette tendance est en croissance depuis 1999. En effet, le nombre d'actifs résidant sur le territoire du Pays des Achards et travaillant dans la communauté d'agglomération yonnaise a augmenté de 70 % de 1999 à 2013, soit près de 1 000 pendulaires supplémentaires tandis que le nombre de ceux travaillant sur l'agglomération sablaise a crû de 212 % sur cette même période, soit près de 800 pendulaires supplémentaires.

La mise en service de la 2x2 voies D160 en 2008 n'a fait que conforter une attractivité du bassin d'emploi des Olonnes, le nombre de navetteurs ayant cru majoritairement entre 1999 et 2008 (+ 500). Ce phénomène a été encouragé par le choix résidentiel des actifs travaillant sur l'agglomération sablaise qui se positionnent de plus en plus sur l'offre de rétrolittoral.

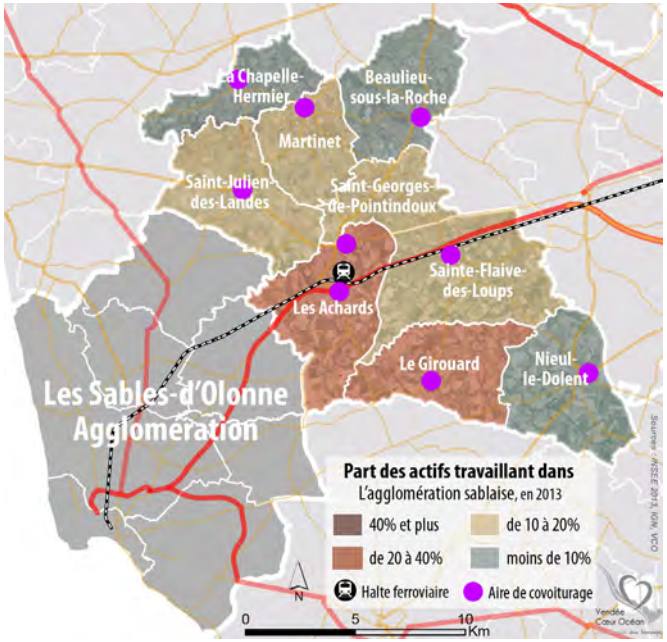


Actifs travaillant dans l'agglomération de La Roche-sur-Yon, en 2013

Source : INSEE 2016, IGN



Actifs travaillant dans l'agglomération Les Sables-d'Olonne, en 2013



2.2. Un réseau routier développé, une voie ferrée sous exploitée

Une position centrale et une attractivité croissante qui nécessite de développer la question de la mobilité

La commune Les Achards est :

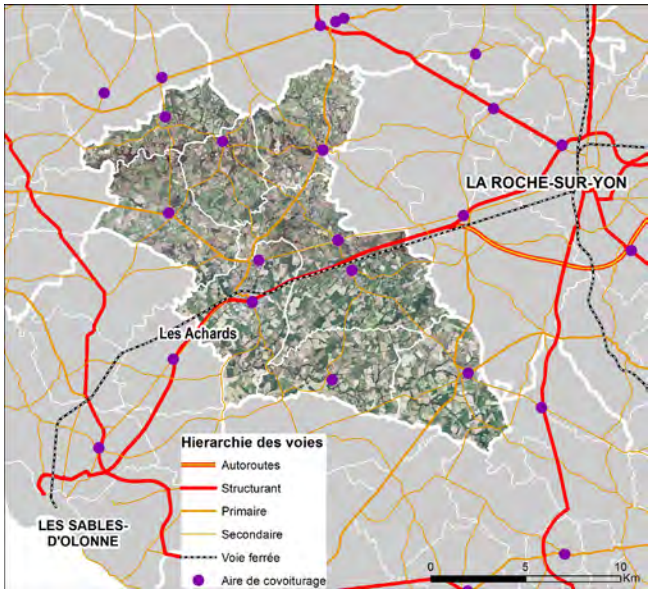
- Traversée par une voie structurante, la RD 160 classé à Grande Circulation
- Traversée du Nord au centre par des voies primaires : les RD 978 et 12,
- Traversée du centre au Sud : par les RD 21 et 109, et du centre vers l'Est par la RD 760.

Le Conseil Départemental prescrit des reculs d'implantation des constructions. Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que celle-ci peut générer (bruit, pollution) vis-à-vis des riverains, par la protection de l'environnement et par l'intérêt de préserver la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

Ce recul dépend de la hiérarchie de la voie au réseau routier :

- pour les voies primaires et secondaires, il est de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement hors agglomération et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement en zone agglomérée.
- pour la voie structurante, l'implantation correspond soit à un recul de 50 m de l'axe de la voie, soit à un alignement avec les constructions existantes, antérieures à l'aménagement de la voie.

Hiérarchisation du réseau routier départemental en 2016
Source : Conseil Départemental de la Vendée







Une mobilité réduite à la voiture (problématique du stationnement en centre ville)

Près de 95 % des ménages ont au moins 1 voiture et 55 % ont 2 voitures ou plus. Ainsi, la voiture « écrase » les autres modes de déplacements, notamment le train, le vélo ou la marche à pied. Ce fort équipement en voiture s'explique par un réseau routier performant reliant notamment deux pôles d'emplois majeurs et le manque d'infrastructure et de services pour les modes alternatifs.

Des aménagements se développent pour favoriser les modes doux, notamment pour rejoindre les équipements scolaires, services et commerces. La commune déléguée de La Chapelle-Achard réfléchie à la mise en place d'un pédibus, afin de résoudre le problème du stationnement, aux heures de pointe, à proximité des écoles.

Permettre la mobilité de tous

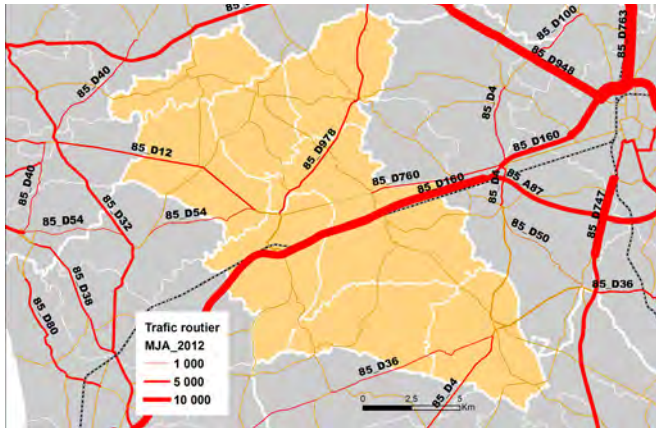
Deux associations de transport solidaire ont été créées sur la communauté de communes : l'une sur Les Achards et l'autre sur Sainte Flaive-des-Loups. Ce service composé de chauffeurs bénévoles est à destination des habitants de ces 2 communes, de plus de 65 ans, pour des déplacements de moins de 30 km de leur domicile.

Les personnes concernées ne doivent pas être en mesure de conduire. Une indemnisation est demandée à hauteur de 0,40 € du kilomètre au passager. Sur la seule commune déléguée de La Chapelle-Achard, près de 150 personnes pourraient être potentiellement concernées.

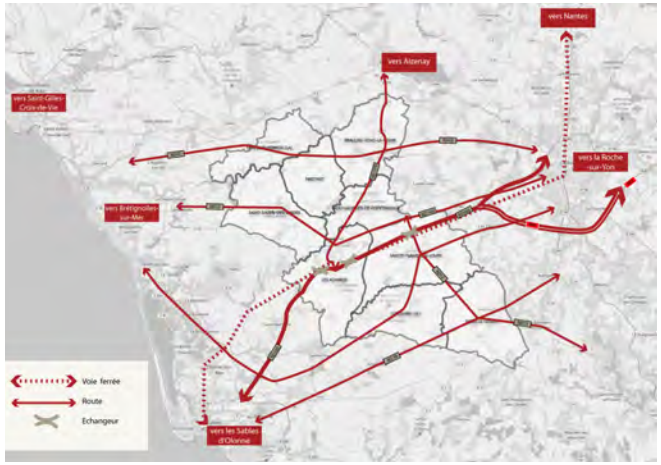
Projet de contournement

Un projet de contournement du centre-bourg de La Mothe-Achard est à l'étude, en raison d'un trafic de 1 000 véhicules par jour, dont environ 600 camions.

Mesure du trafic routier journalier



Source fond : OpenStreetMap, 2017



La halte ferroviaire : un équipement stratégique peu mis en valeur



Gare et réseau ferré en 1930 et 2017
Source : http://routes.wikia.com/wiki



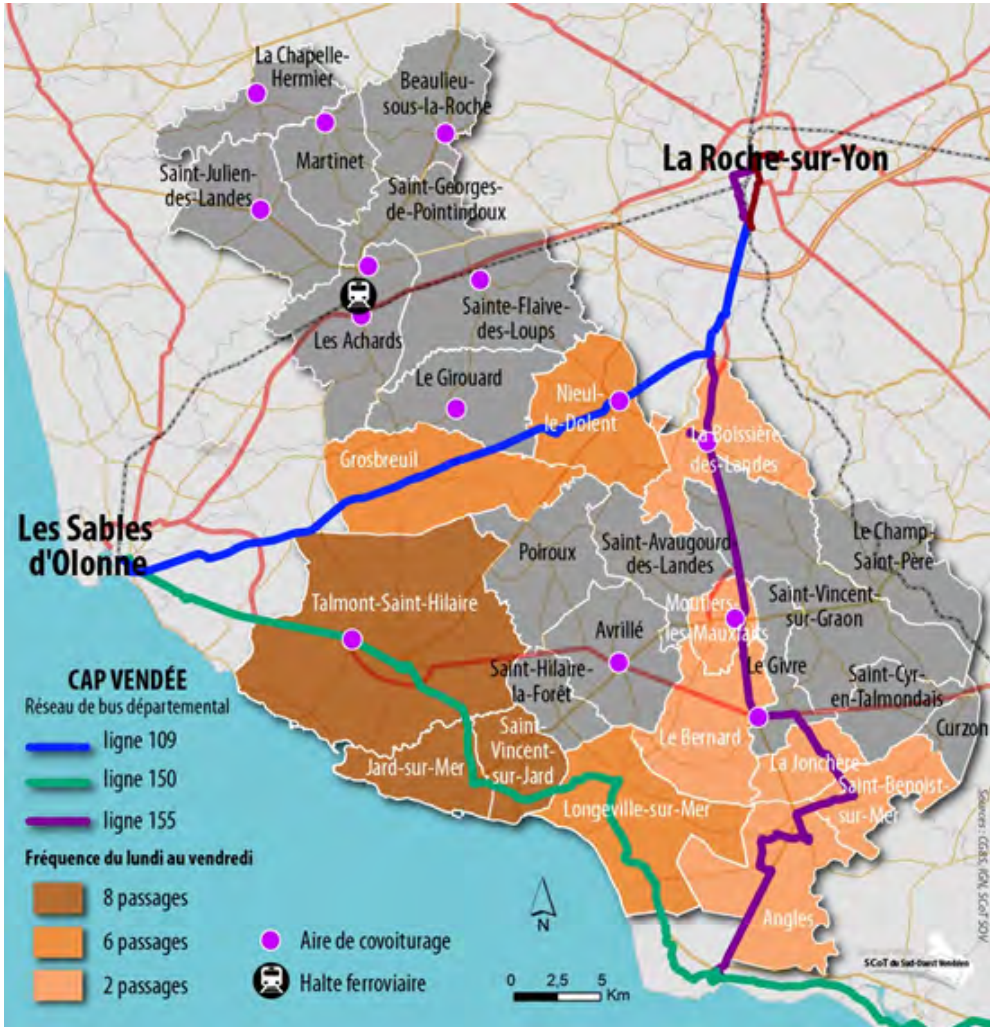
Gare SNCF

Les Achards est desservie par le TER, seul mode de transports collectifs (hors bus scolaire) du territoire. En raison de la présence de la halte ferroviaire situé sur l'axe TER/TGV Les Sables-d'Olonne / La Roche-sur-Yon / Nantes, la C.C. du Pays des Achards n'est pas desservie par le réseau CAP Vendée du Département.

La halte ferroviaire des Achards est desservie par 10 liaisons journalières vers les Sables-d'Olonne et vers La Roche-sur-Yon/Nantes.

Située au cœur de la Z.A des Achards, la gare, qui a participé au développement économique du territoire est actuellement sous utilisée et peu visible. Son potentiel de transport de marchandises et passagers est pourtant important en considérant sa proximité avec les activités économique du territoire et sa proximité avec le littoral.

Elle est également une entrée de ville peu valorisée. Les aménagements vétustes et les anciens commerces désaffectés alentours, desservent l'image d'un territoire économique dynamique et rendent l'accès à la ZA et aux centres bourgs difficilement lisibles pour les piétons. On note cependant l'aménagement de parking à vélo à proximité de la gare permettant de développer la mobilité douce du centre bourg vers la gare.





La gare, une position centrale entre la ZA et le centre-bourg des Achards peu valorisée. Source : BD ortho/ BD TOPO (CAPA)

La Gare se trouve à 4 min en voiture et 25 min à pied du centre-ville de la Mothe-Achard. Cette proximité est peu visible depuis la ville et son accès est possible par la seule rue de la Gare.

Depuis la ZA, l'accès le plus direct se fait à pied, en passant sur la voie ferrée. En voiture, les utilisateurs de la Gare sont contraint de traverser la voie ferrée en passant par le centre bourg de la Mothe-Achard.



Ancien commerce à vendre du quartier de la gare



Ancien commerce du quartier de la gare.



Accès à la gare peu visible et uniquement piéton depuis la ZA.



Zone de stationnement de vélo à l'entrée de la gare



Zone de stationnement à l'entrée de la gare

Le covoiturage, une alternative au manque de transport en commun déjà bien représentée sur le territoire

Le conseil départemental a labellisé 115 aires de covoiturage en Vendée dont 10 sont localisées sur la CCPA. L'ensemble des 9 communes est desservie par ce réseau. On compte également trois point stop sur la ZA des Achards. L'auto partage est bien représenté et communiqué sur l'ensemble du territoire.

Un réseau important de covoiturage, 10 aires présentes sur l'ensemble du territoire.

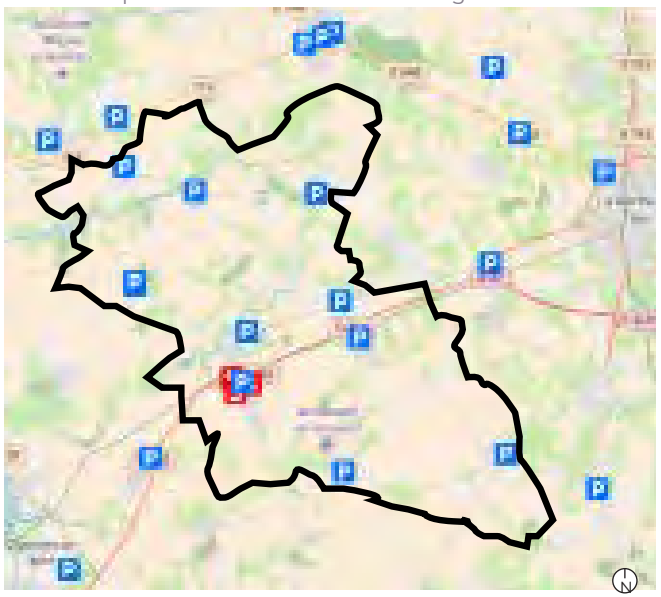


Aire de covoiturage, Saint-julien-des-landes



Panneau de communication, Martinet

Carte de répartition des aires de covoiturage



Source : Vendée département

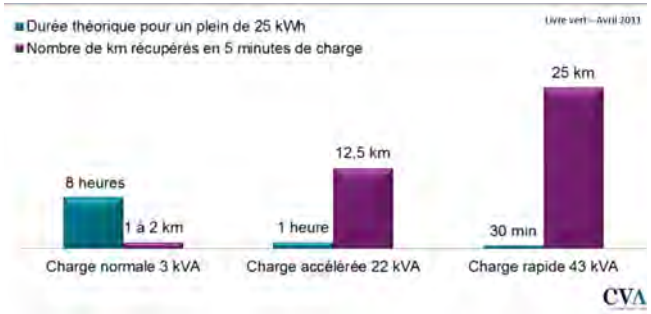
La mobilité électrique, un engouement départemental déjà en place sur le territoire

Le SyDEV, compétent pour la mise en place des infrastructures de charge, s'est engagé dans leur déploiement sur le domaine public vendéen.

Au 1er janvier 2017, le SyDEV avait installé 80 bornes de recharge dans 48 communes vendéennes, dont une depuis mai 2015 aux Achards (Place de l'Hôtel de ville de La Mothe-Achard).

Depuis 2016, un forfait de 10 euros annuel par badge d'accès est demandé aux utilisateurs de ces bornes.

Le faible cout d'utilisation ainsi que l'impact réduit sur l'environnement, font de la mobilité électrique un outil complémentaire à fort potentiel sur ce territoire marqué par la voiture. Un développement à l'échelle de l'intercommunalité est ainsi envisageable



Durée théorique de recharge complète d'un véhicule électrique d'une capacité de 25 kWh. Source : SYDEV



Borne de recharge, La Mothe-Achard.
Source : Chargemap.com

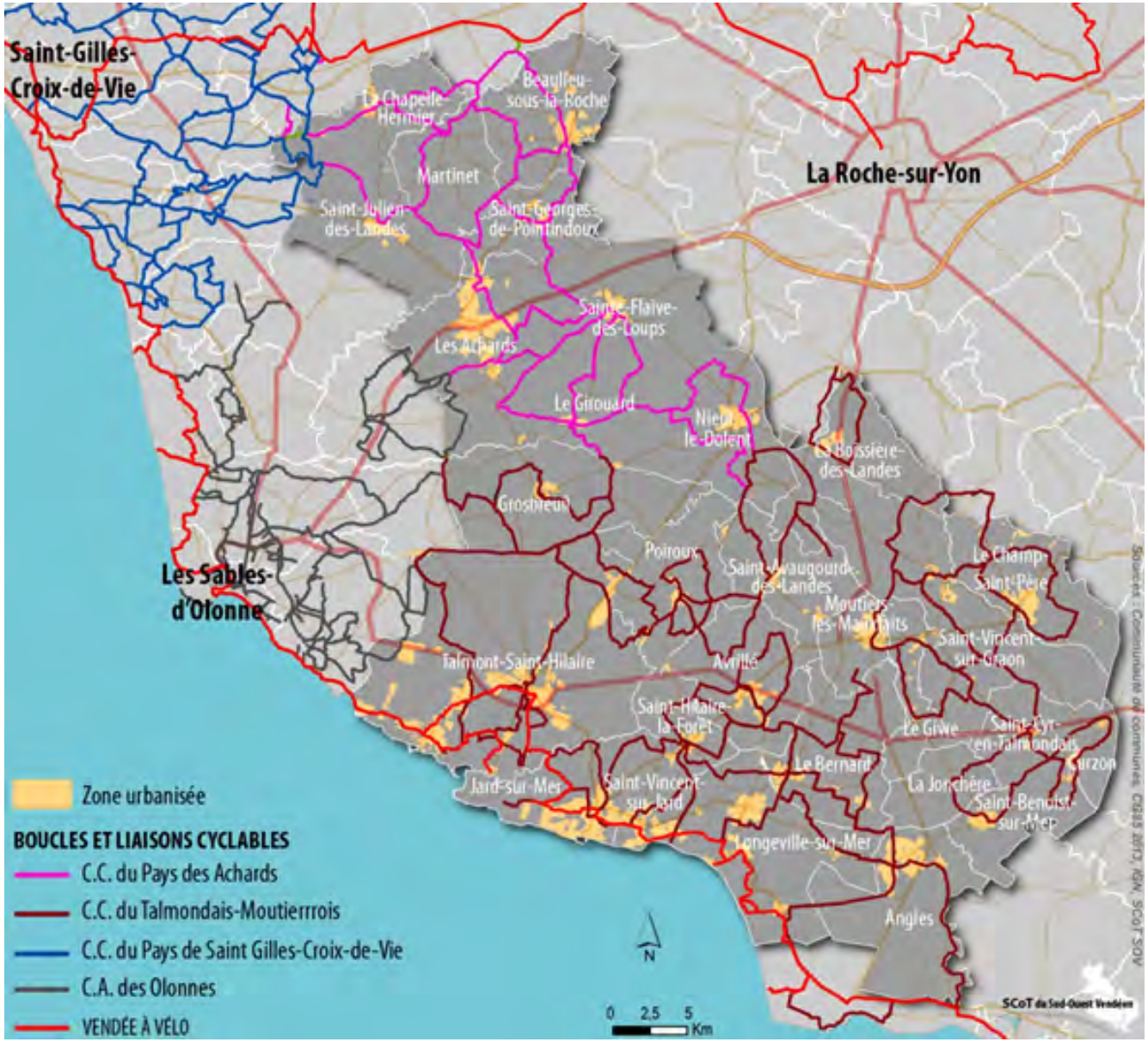
Un réseau cyclotouristique interconnecté

Le réseau cyclable est à visée essentiellement touristique. Les liaisons domiciles-travail ne sont pas suffisamment intégrées à la réflexion.

Les territoires limitrophes sont connectés au réseau cyclable de la CCPA.

De nouvelles pratiques de mobilité émergent (vélos électriques) et des changements de comportement sont à accompagner (pédibus, vélobus...).

Pour promouvoir le vélo, le PLUiH devra s'interroger sur l'organisation de la proximité dans chaque commune, sur la modération des vitesses des voiries principales en fonction des territoires traversés, sur la requalification des voiries départementales, en particulier sur celles assurant les liens entre les différents bourgs du SCoT (exemple : Les Achards à Saint Julien-des-Landes).



Des capacités de stationnements surdimensionnées

Toutes les communes ne sont pas dotées de façon égale en matière de stationnement. Certaines ont pris le problème à bras le corps et proposent de nombreuses solutions mutualisées en coeur de bourg (La Mothe Achard, Beaulieu sous la Roche) tandis que d'autres, contraintes par la densité des coeurs de bourgs peinent à mobiliser le foncier suffisant pour proposer une offre satisfaisante (Le Girouard, Martinet).

Au-delà de la quantité de stationnement, souvent régulé par les espaces privatifs et les PLU, la question de la qualité est un enjeu majeur pour le développement de stationnement. En effet, ces espaces publics sont souvent délaissés même si dans le cadre des requalifications de bourg on

Capacité de stationnement public - Beaulieu sous la Roche



Capacité de stationnement public - La Chapelle Achard



observe de plus en plus de traitements paysagers. La majorité restent des espaces bétonnés sans prise en compte de la perméablité des sols ou de la présence potentielle de végétation. Certaines communes ont lancé des démarches pour intégrer ces éléments dans leurs nouveaux aménagements.

Capacité de stationnement public - La Chapelle Hermier



Capacité de stationnement public - La Mothe Achard



Capacité de stationnement public - Le Girouard



Capacité de stationnement public - Martinet



Capacité de stationnement public - Nieul le Dolent



Capacité de stationnement public - Saint Georges de Pointindoux



Capacité de stationnement public - Saint Julien des Landes



Capacité de stationnement public - Sainte Flaive des Loups



2.3. Un territoire en route vers le Très Haut Débit

Le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement numérique de la Vendée

La loi de 2009 relative à la fracture numérique invite les départements à s'engager dans une réflexion collaborative sur l'aménagement numérique de leur territoire. Le SDTAN n'a qu'une valeur indicative mais doit permettre d'assurer une cohérence entre les initiatives privées et publiques sur les infrastructures numériques.

La Vendée a adopté un premier SDTAN en 2011. Celui-ci prévoit notamment de renforcer le maillage du territoire en point d'accès à la fibre en s'appuyant sur les infrastructures structurantes du territoire. L'objectif est d'assurer la complémentarité entre l'investissement public, qui amène la fibre dans tous les cantons du territoire et l'investissement privé qui assure le raccordement de tous les privés. A partir des points d'accès des cantons, le déploiement se fera vers des équipements structurants et vers les zones d'activités.

Un nouveau Schéma est en cours d'élaboration pour l'année 2017.

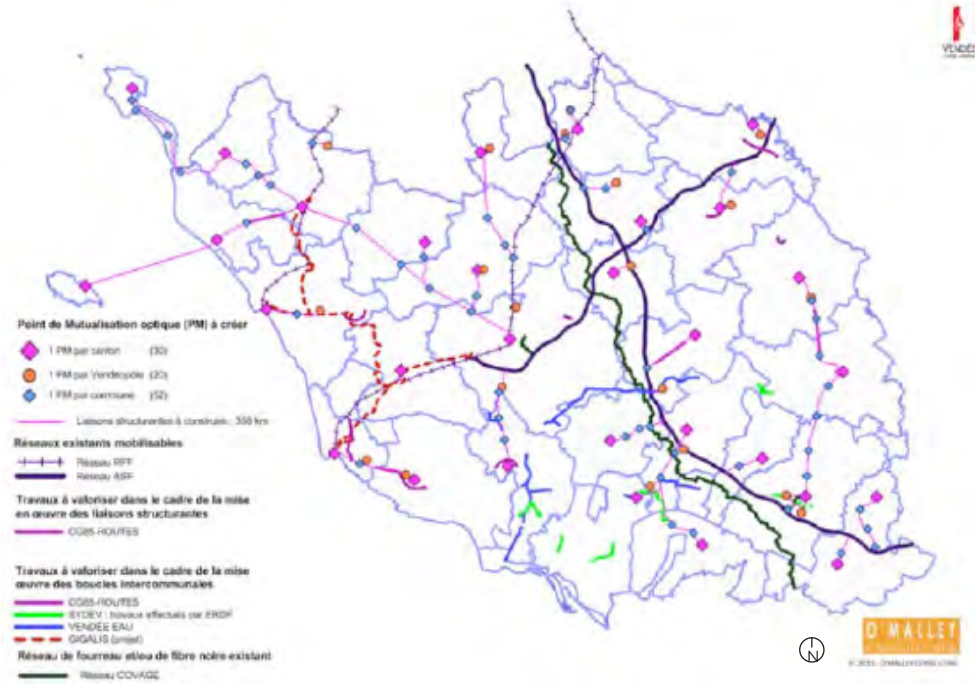
Un enjeu économique sur le territoire des Achards

Sur le territoire des Achards, l'infrastructure support identifiée est la liaison ferroviaire entre la Roche et les Sables. Cette position centrale devrait lui permettre de bénéficier d'un accès rapide à la fibre. Les entrepreneurs des Achards ont en effet initié une réflexion dès 2010 au sein du club d'entreprises « Entreprises des Olonnes » pour placer le numérique au cœur de l'attractivité économique des territoires.

La carte mise à disposition par Vendée Numérique, le Groupement d'Intérêt Public formé par le département de la Vendée et le SynDEV (Syndicat Départemental d'Énergie et d'Équipement de la Vendée), en charge du déploiement du Très Haut Débit sur le territoire, permet de faire le point sur le déploiement du Très Haut Débit en 2017 sur le Pays des Achard. Une montée en débit a permis aux communes de la Chapelle-Hermier et de Saint-Georges-de-Pointindoux d'améliorer leur offre. La fibre grand public n'est pas encore prévue mais les sites à enjeux (zones d'activités, administration, équipements scolaires, culturels ou de santé...) ont été ciblés pour une connexion à court terme : ceux de Beaulieu-sous-la-Roche, la Chapelle-Hermier et Martinet à horizon 2019 et ceux des autres communes à horizon 2020.

Le déploiement de la fibre passe la plupart du temps par les réseaux du territoire et nécessite d'anticiper sa mise en place à l'occasion de la mise à niveau ou du développement de ces réseaux d'infrastructures.

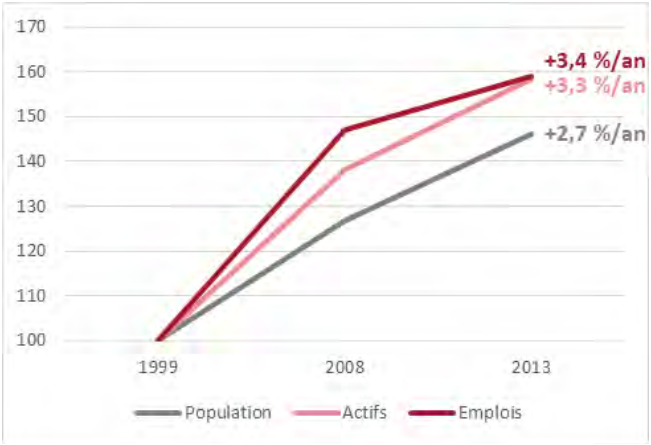
Liaisons structurantes à construire
Source :CD85, SDTAN 2011



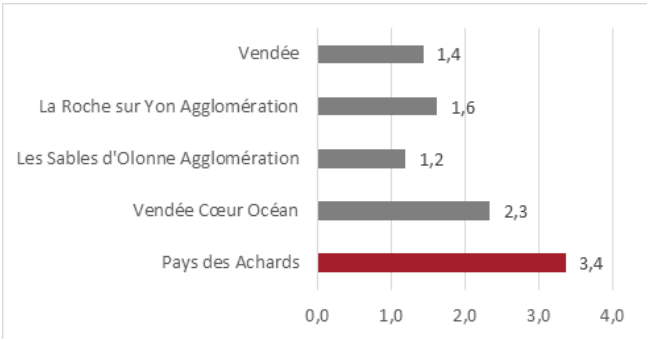
3. Un Développement économique polarisé autour de la RD160

3.1. Une dynamique économique qui renforce l'armature urbaine

Une croissance de l'emploi très positive



Croissance comparée de la population, des actifs et de l'emploi (base 100: 2008)
Source : INSEE 2013



Croissance moyenne annuelle de l'emploi (1999-2013)
Source : INSEE 2013

Une croissance de l'emploi confortée par la commune des Achards

Faisant passer le territoire de 3 500 emplois en 1999 à près de 5 500 aujourd'hui, la croissance de l'emploi total sur le Pays des Achards est très nettement supérieure aux dynamiques observables sur les territoires de Vendée.

Cet élan est principalement porté par la commune des Achards qui contribue à 75 % de la croissance de l'emploi depuis 1999 et qui affirme sa polarité économique au sein de la communauté de communes passant de 52 % des emplois en 1999 à plus de 60 % en 2014. Le développement de la Zone d'activités des Achards, située le long de la RD160, a accueilli l'essentiel de cet essor, profitant de la connexion aux agglomérations voisines et aux grandes voies rapides vers les métropoles nantaise et bordelaise.

Un emploi marqué par les activités productives

L'emploi reste d'ailleurs fortement marqué par les activités productives malgré l'élan démographique : celles-ci représentent encore près de la moitié des emplois du territoire, un niveau stable depuis les années 1990, tandis qu'à l'échelle départementale, sur un territoire pourtant fortement industriel, elles ne représentent plus que 40 % des emplois, un chiffre en recul constant.

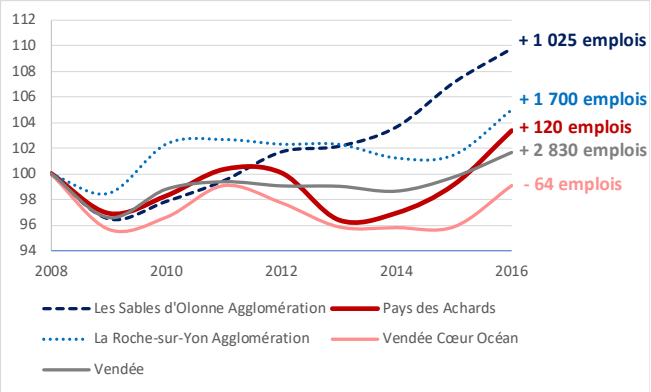
Un marché de l'emploi au beau fixe

Le territoire se situe dans un climat économique positif observable dans toute la Vendée : le taux de chômage reste faible par rapport aux moyennes nationales (7,7 % sur la zone d'emploi de la Roche-sur-Yon contre 9,6 % à l'échelle nationale). Le nombre de DEFM de catégorie A est d'ailleurs en diminution significative sur la dernière période (-7,6 % entre mars 2016 et mars 2017)..

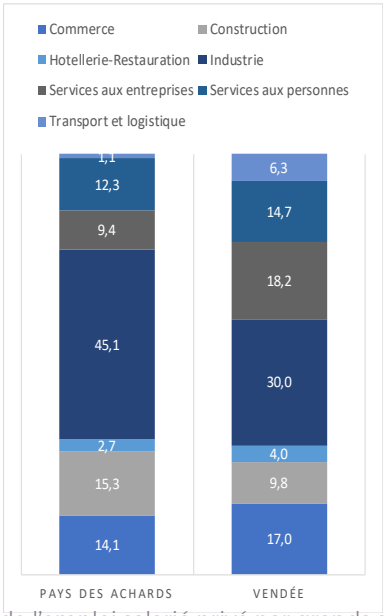
Rappel :
La sphère productive désigne les activités (industrie, services aux entreprises, logistique...) dont les biens ou services sont produits sur un territoire et destinés à être consommés partout. Au contraire la sphère présentielle regroupe les activités (services aux personnes, administration, restauration, commerce de détail...) dont les biens ou services ont vocation à être consommés localement.

Les DEFM (Demandeurs d'Emplois en Fin de Mois) de catégorie A sont les demandeurs d'emplois inscrits à Pôle Emploi n'ayant exercé aucune activité dans le mois.t

Un emploi salarié privé marqué par le poids de l'industrie et de la construction



Évolution de l'emploi salarié privé (base 100 : 2008)
Source : Urssaf, Acoss2016



Répartition de l'emploi salarié privé par grands secteurs
Source : Urssaf, Acoss2016

Une croissance de l'emploi perturbée par les crises économiques

L'emploi salarié privé exclut les professionnels libéraux ou indépendants non-salariés et les emplois publics. Plus sensible à la conjoncture, il est un bon indicateur du dynamisme du territoire et de ses savoir-faire particuliers. Il représente environ les deux tiers de l'emploi du Pays des Achards. Près de 80 % de cet emploi est concentré sur la commune des Achards.

La dernière décennie a été marquée par une succession de crises économiques qui ont entamé l'emploi à toutes les échelles. Sur le territoire du Pays des Achards, elles ont marqué des soubresauts dans le marché de l'emploi liés à des réajustements d'effectifs dans les secteurs productifs notamment. Cependant sur le temps long, l'emploi salarié privé est en légère hausse sur le territoire mais dans des proportions moins appuyées que dans les agglomérations voisines qui bénéficient d'un essor rapide des activités tertiaires.

Un emploi fortement marqué par l'industrie et la construction

Alors qu'elles ne représentent respectivement que 30 et 10 % de l'emploi salarié privé vendéen, l'industrie et la construction forment 45 et 15 % de l'emploi du Pays des Achards.

Près de 90 % de l'emploi industriel se concentre sur la commune des Achards où les entreprises bénéficient d'un accueil adapté sur les grands axes. La zone d'activité accueille d'ailleurs de grands donneurs d'ordre à l'image de la Fournée Dorée ou de PRB.

L'industrie est d'ailleurs le secteur qui crée le plus d'emploi sur le territoire. En 5 ans, depuis 2011, ce sont près de 200 emplois industriels qui ont été créés sur le territoire, là où l'emploi salarié privé total ne croissait que de 110 emplois. Ce dynamisme démarque profondément le territoire en France et l'inscrit dans un contexte vendéen très favorable.

La construction est principalement présente sous forme de petites entreprises artisanales. Plus sensibles à la conjoncture, celles-ci présentent un recul de l'emploi depuis 2006, recul observable à toutes les échelles face à la baisse de la demande.

Près de 60 % des emplois liés à la construction sont situés sur la commune des Achards. Les besoins des entreprises de la Construction sont plus diversifiés et si certaines se positionnent sur les zones d'activités des pôles secondaires du territoire, la plupart des entreprises restent encore au domicile de l'entrepreneur.

Une tertiarisation encore timide

Alors que l'emploi tertiaire a porté la croissance de l'emploi des agglomérations sablaise et yonnaise, le secteur des services reste encore en retrait sur le territoire des Achards.

Le secteur du service aux entreprises accuse d'ailleurs une baisse significative depuis 2011 (une centaine d'emplois). Présent à plus de 90 % sur la commune des Achards, ce secteur d'activité répond avant tout aux besoins des entreprises présentes localement (comptabilité, intérim...).

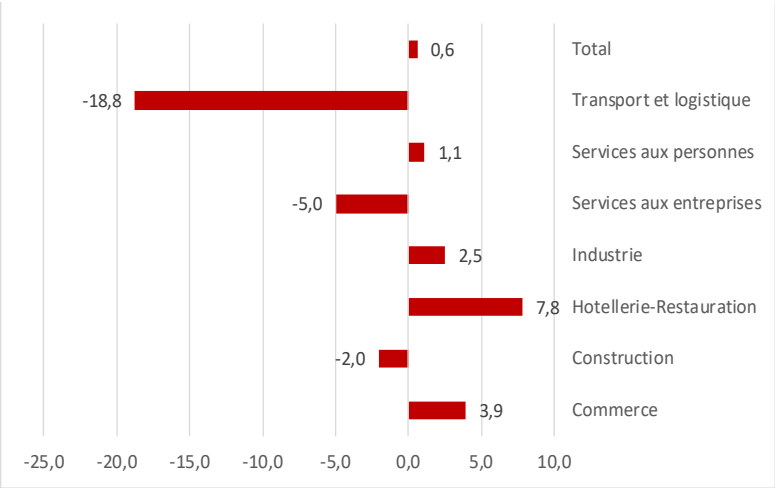
Facilement intégrable au sein du tissu urbain, il est cependant fortement polarisé sur la zone d'activité afin de bénéficier de la connexion aux réseaux structurants de transport et de la visibilité depuis la route. Le territoire peut proposer une offre alternative à celle des agglomérations voisines en travaillant notamment autour du quartier de la gare.

Un potentiel fort lié aux activités présentielles

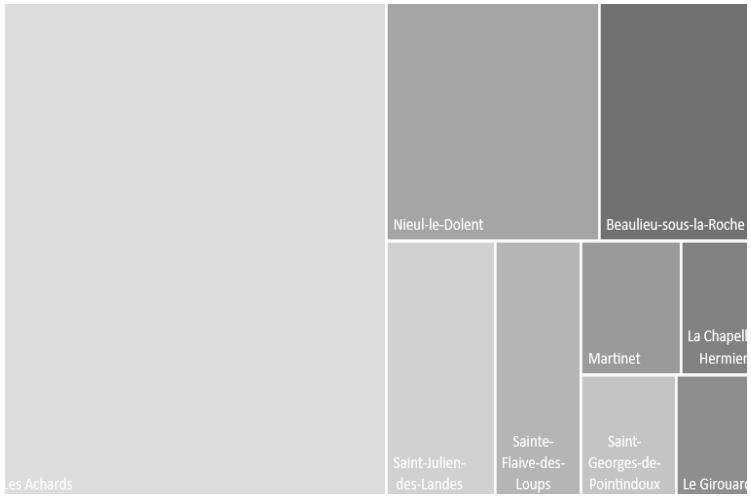
Avec une croissance de près de 2 % en moyenne par an depuis 2008, l'emploi présentiel porte le développement récent du territoire. Ainsi, l'emploi salarié privé dans le commerce, la restauration et le service aux personnes connait une hausse notable ces dernières années.

Le secteur présentiel vient directement répondre aux besoins d'une population toujours plus nombreuse. Contrairement à l'emploi productif, il est d'ailleurs relativement bien réparti sur le territoire.

Les principaux secteurs employeurs sont liés à l'action sociale, aux activités médicales et paramédicales et à l'accueil pour personnes handicapées.



Evolution de l'emploi salarié privé par grands secteurs
Source : Urssaf, Acoss2016



Répartition de l'emploi présentiel entre les communes du Pays des Achards
Source : Insee, RGP 2013

Un territoire encore fortement marqué par les établissements productifs

Le Pays des Achards possède un tissu économique fortement marqué par les activités productives qui y sont davantage représentées que dans le reste de la Vendée.

Le territoire reste marqué par les activités traditionnelles vendéennes avec des grands employeurs liés à ces activités : la Fournée Dorée ou encore PRB. Ainsi, les activités liées à l'agriculture, l'industrie ou la construction sont présentes en plus grande proportion sur le territoire.

Les services restent en retrait sur le territoire même si celui-ci connait un effet de rattrapage ces dernières années. En effet, si l'administration publique est présente sur le territoire quasiment dans les mêmes proportions qu'à l'échelle départementale, les autres services affichent une moindre présence sur le territoire.

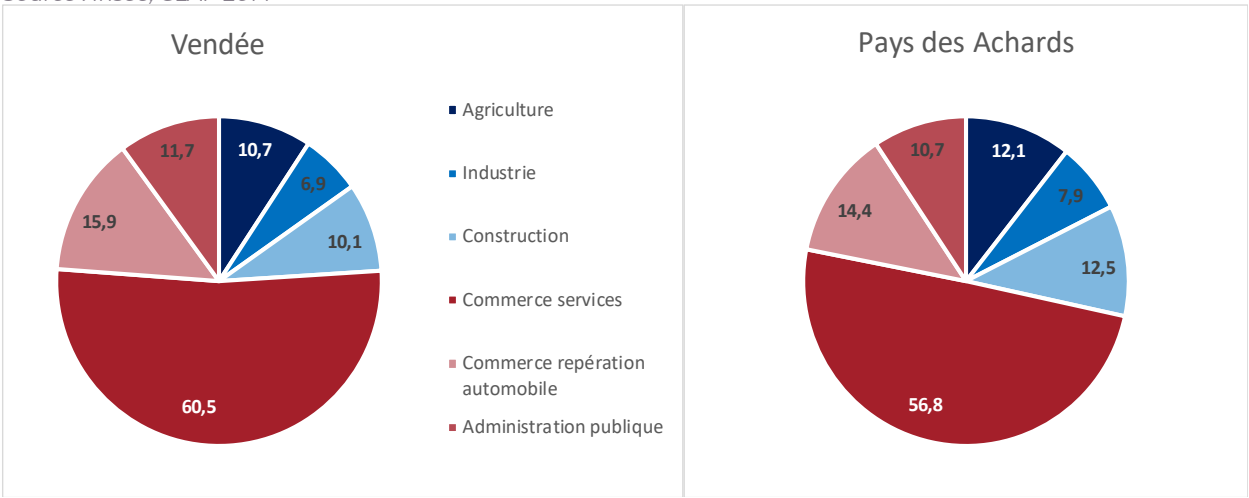
Cela tient notamment à la proximité des agglomérations yonnaise et sablaise qui sont plus attractives pour ce type d'activité du fait de la concentration d'activités et de population.

Un tissu de petits établissements

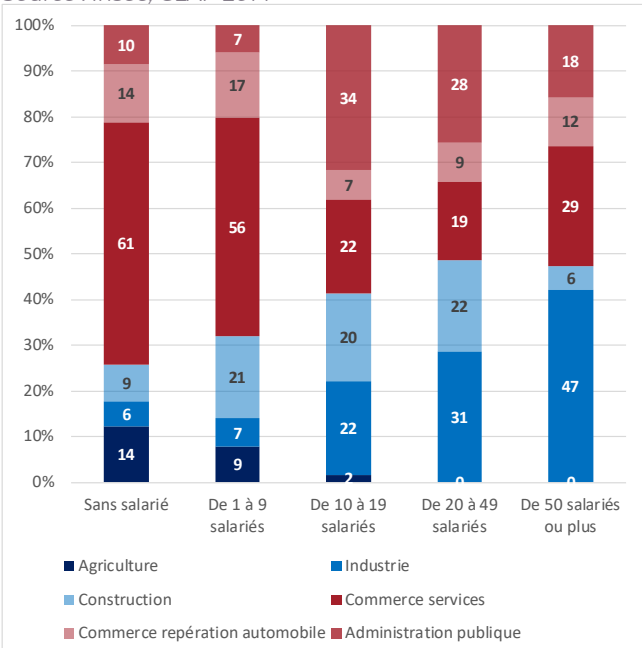
Avec 73 % d'établissements qui ne comptent aucun salarié, le territoire se distingue du reste de la Vendée (69 %) par l'importance du nombre de ses entreprises individuelles. Pourtant, la part des emplois non-salariés reste inférieure à la moyenne départementale (16,6 % conte 18,0 %).

Le territoire a connu l'engouement pour le statut d'autoentrepreneurs, statut créé en 2009 permettant de créer sa microentreprise avec de nombreux avantages notamment administratifs et fiscaux. Si ce statut s'est rapidement essoufflé, il a néanmoins permis à de nombreux actifs de se créer une activité, souvent d'appoint.

Répartition des établissements par grands secteurs d'activités au 31 décembre 2014
Source : Insee, CLAP 2014



Répartition des établissements par grands secteurs d'activités selon leur taille au 31 décembre 2014
Source : Insee, CLAP 2014



Les premiers retours sur ce statut montre que peu de ces entrepreneurs créent des activités pérennes qui leur permettent de vivre de cette seule activité.

Ces petits établissements relèvent avant tout des services et de l'agriculture où l'on compte beaucoup d'indépendants.

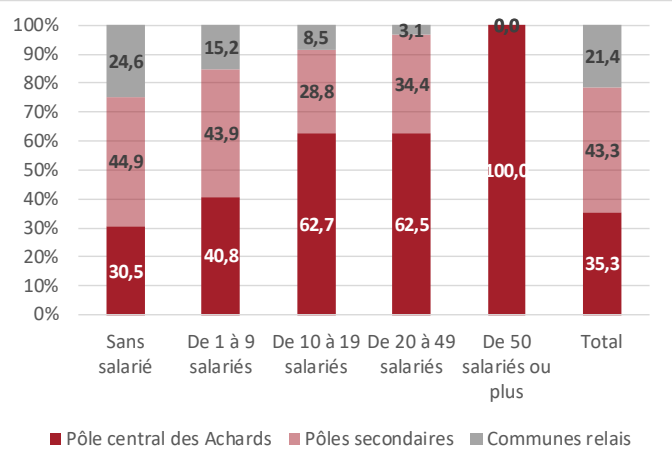
Autre constat, le territoire compte une proportion équivalente voire supérieure aux moyennes départementale du nombre d'établissements de plus de 10 salariés (7,4 % contre 6,3 %). Ces établissements sont principalement concentrés sur les Achards et les pôles secondaires dont l'offre en zone d'activités permet à ces entreprises, souvent liées aux activités productives, de se développer. D'ailleurs, les 17 établissements de plus de 50 salariés du territoire se situent tous sur la commune des Achards.

Un développement économique porté par la commune des Achards, territoire carrefour

La commune des Achards concentre 61 % des emplois, dont 80 % des emplois salariés privés, et près de 36 % des établissements. Cette situation dominante, qui renforce son rôle prépondérant au sein du territoire est principalement lié à la zone des Achards, traversée par la RD 160.

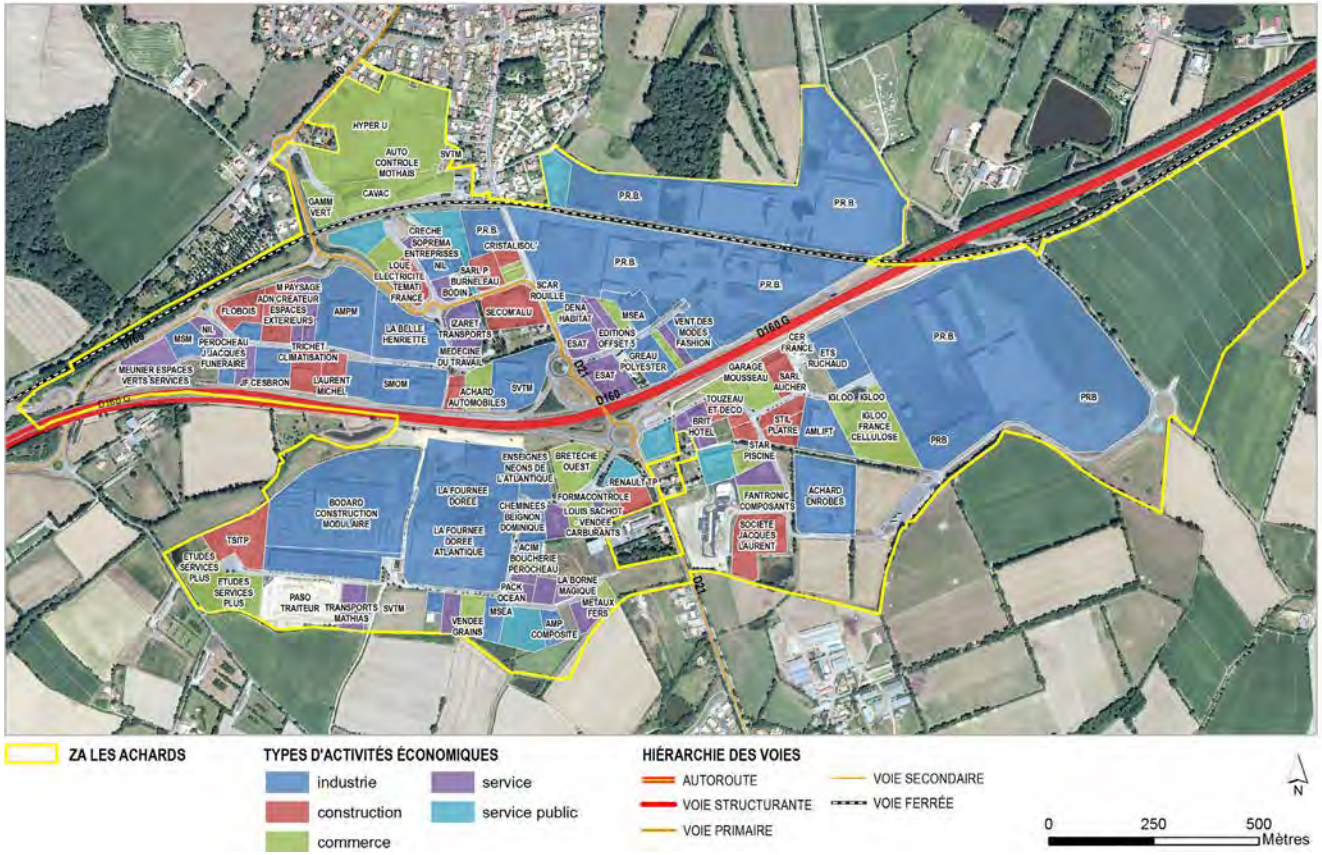
Cette position de transit entre La Roche et Les Sables lui permet d'offrir à ses entreprises des capacités de développement et une connexion facile aux principaux axes de transports mais aussi aux entreprises extérieures de connaitre l'offre économique des Achards.

Répartition des établissements par taille selon l'armature urbaine
Source : Insee, CLAP 2014



3.2. L'activité économique, polarisée autour de la RD160

Le pôle des Achards, centralité économique connectée



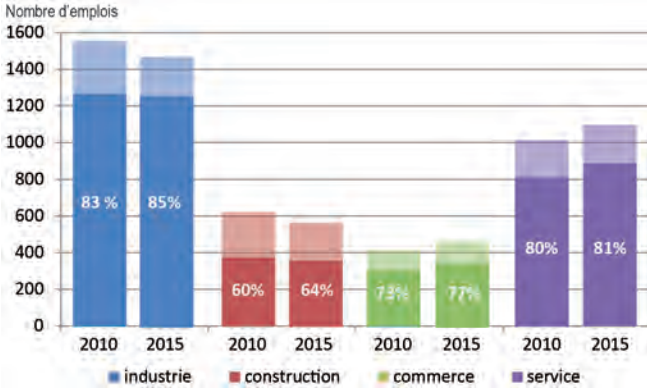
Les établissements par types d'activités sur la ZAE des Achards
Source : VCO, observatoire départemental des ZAE, 2017

Les cartes représentent un état des lieux en 2017. De nombreux lots ont été commercialisés entre 2017 et 2019, moment de l'arrêt du projet. Le recensement des dents creuses disponibles est détaillé en RP3

Les Achards, un pôle attractif pourvoyeur d'emplois

En 2015, près de 80 % des emplois salariés privés du Pays des Achards sont concentrés sur la commune des Achards. Cette concentration des emplois s'est amplifiée depuis 2010 dans l'ensemble des secteurs économiques : industrie, construction, commerce et service.

Les Achards constitue la locomotive économique du Pays des Achards en attirant près de 500 actifs chaque jour venant du territoire intercommunal et plus 1 800 travailleurs venant des autres communes de Vendée. Elle concentre d'ailleurs sur son territoire l'ensemble des établissements (15) de plus de 50 salariés de la communauté de communes.



Répartition des emplois par types d'activités économiques commune Les Achards par rapport à la C.C.P.A.-
Source : Acoss, Urssaf Pays de la Loire

Ce poids économique de la commune des Achards s'explique avant tout par le développement de sa zone d'activité, développée le long de la RD160 qui a su attirer de nombreuses entreprises.

La zone d'activités des Achards, coeur économique du Pays

La zone des Achards, la plus grande du Pays des Achards avec 230 ha, compte environ 2 400 emplois, dont 60 % (1 450 emplois) liés à l'industrie, 17 % (400 emplois) liés à la construction, 12 % (300 emplois) liés aux services, 8 % liés aux commerces (200 emplois) et 3 % (65) aux services publics.

Avec plus de 80 entreprises implantées sur 180 ha, spécialisées dans le tertiaire, l'agroalimentaire et le BTP, la ZA des Achards, vitrine économique du territoire intercommunal pose la question des aménagements extérieurs et de l'intégration paysagère des bâtiments.

En 2019, ce sont près de 6 ha qui sont encore mobilisable au sein de l'enveloppe actuelle.



Pôle Santé intercommunal situé sur Les Achards
Source : CCPA

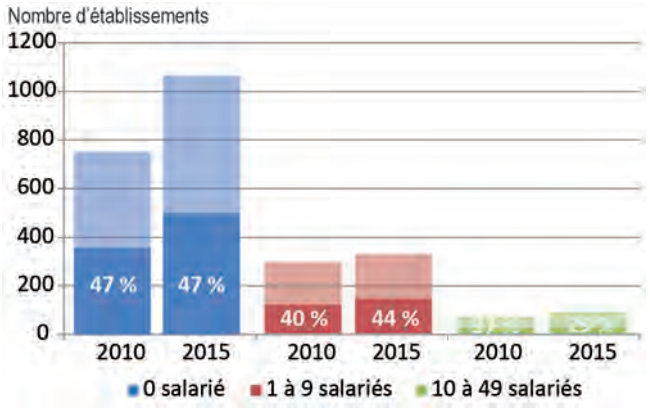
Les autres zones d'activité, relais de proximité économiques

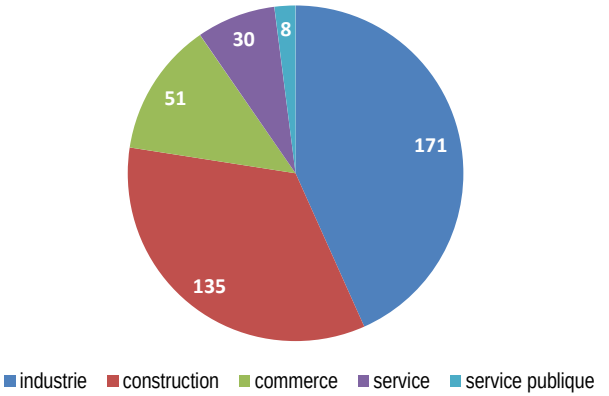
En 2015, les 4 pôles secondaires regroupent 18 % des emplois salariés privés de la C.C. du Pays des Achards, une proportion stable depuis 2010. Ils attirent chaque jour près de 90 actifs venant du territoire intercommunal et plus de 700 travailleurs venant des autres communes de Vendée, dont La Roche-sur-Yon (56) et Aizenay (52).

Ils disposent chacun de zones d'activités qui leur permettent d'accueillir des entreprises aux besoins spécifiques :

- La zone du Chatenay, située à Beaulieu-sous-la-Roche, la 2ème plus importante zone du Pays des Achards en terme de surface (22 ha) et d'emploi (150 emplois),
- La zone du Vivier (Nieul-le-Dolent) avec 11 ha pour 100 emplois,
- La zone de l'Augizière (Beaulieu-sous-la-Roche) avec 14 ha pour 65 emplois,
- La ZA de la Lande de Saint Julien-des-Landes, avec 8 ha pour 60 emplois
- La zone Les Ormeaux (Sainte-Flaive-des-Loups), avec 1,3 ha pour 20 emplois.

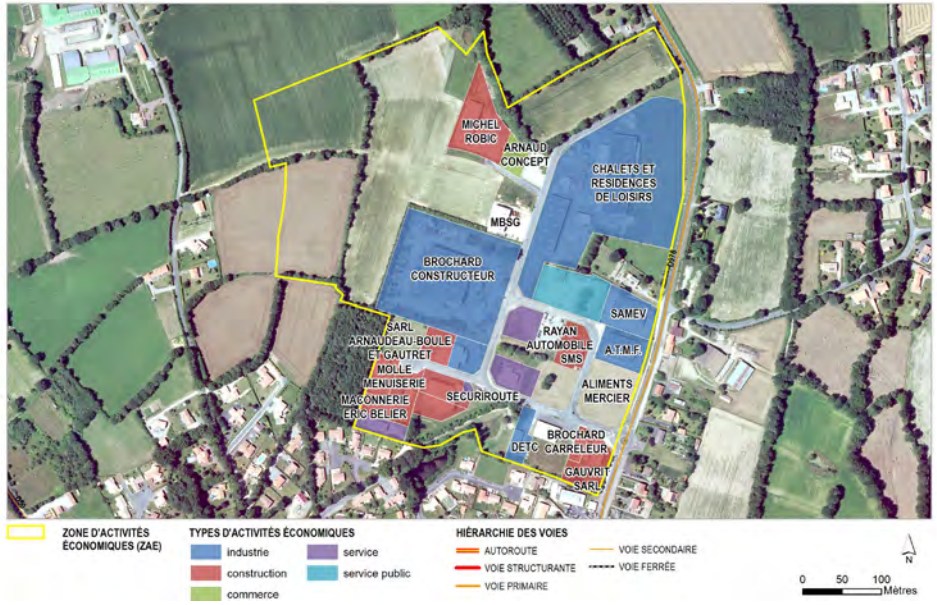
La majorité des établissements de ces 4 communes concerne le secteur des services (services aux particuliers, aux entreprises...), lequel a bondit de près de 50 % depuis 2010.





Répartition des établissements par tranches d'effectifs en 2010 et 2015 sur les 4 pôles secondaires par rapport à la C.C.P.A.

Source : VCO, fichier SIRENE



Les établissements par types d'activités sur la ZAE L es Ormeaux (Sainte-Flaive-des-Loups)

Source : VCO, observatoire départemental des ZAE

Les établissements par types d'activités sur la ZAE de l'Augizière (Beaulieu-sous-la-Roche)



Les établissements par types d'activités sur la ZAE Les Ormeaux (Sainte Flaive-des-Loups)



Les établissements par types d'activités sur la ZAE du Vivier (Nieul-le-Dolent)



Les établissements par types d'activités sur la ZAE de Saint Julien-des-Landes



La zone d'activité des Achards : porte d'entrée du territoire

Depuis les Sables-d'Olonne ou depuis la Roche-sur-Yon, la zone d'activité des Achards et ses bâtiments industriels sont des éléments de repère du territoire. Visible depuis la départementale, les hauts bâtiments de l'entreprise PRB font office de repères architecturaux de l'intercommunalité. Située de part et d'autre de la départementale, la vaste zone industrielle figure comme élément central de la commune des Achards.

Regroupant un grand nombre d'équipements et commerces, la zone d'activité très empruntée par les habitants est cependant peu intégrée à son contexte paysager.

Entrées de ville des Achards depuis la RD160



Source : BD ortho (CCPA)

Entrée de ville de Sainte-Flaive-des-Loups depuis la RD160



Entrée de ville depuis la RD160, Les Achards





Cette problématique de gestion paysagère est traitée de façon différenciée au sein des zones d'activités de l'intercommunalité. Celle-ci dispose de nombreux leviers pour améliorer la qualité de ces zones.



Source : BD ORTHO (CCPA)

Des éléments de paysage intégrés au parcellaire



Une architecture hétérogène, un parcellaire au potentiel de végétalisation.





Références extérieures

Plusieurs leviers sont pourtant possibles :

- Améliorer les aménagements paysagers des espaces publics de la zone d'activité en vue d'intégrer des circulations piétonnes et un cadre agréable (parking planté, liaisons douces arborées, épaisseur végétale entre la route et les parcelles industrielles).
- Optimiser la gestion des espaces entre les parcelles (liaisons piétonnes et haies), intégrations des structures industrielles. Gestion des eaux de pluies sur les parcelles.
- Mettre en place des stratégies économiques intercommunales en faveur de la mutualisation des zones d'activités pour éviter les zones « en attente» et le changement de destination du foncier économique.
- Penser l'insertion paysagère des bâtiments d'activité (implantation, matériaux, architecture, hauteur, clôtures, plantations)
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement d'entreprise.
- Prévoir une épaisseur végétale le long des axes routiers pour intégrer des liaisons douces pédestres et cyclables.

Zone d'activités des herbiers (85)



Port industriel de Limay





Zone d'activité de Nanterre



Port de Bonneuil sur Marne



CONSTATS

- Un territoire marqué par l'usage quasi exclusif de la voiture individuelle dans les déplacements du quotidiens qui interroge les stationnements notamment en centre-bourg
- Des mobilités quotidiennes croissantes vers les agglomérations voisines pour les actifs du territoire
- Le train : seul mode de transport collectif du territoire mais un réseau ferroviaire sous exploité et une gare peu visible
- Une forte action en faveur du covoiturage et de la mobilité électrique
- Des mobilités douces principalement liées aux loisirs et confrontées au manque de sécurité des liaisons internes du territoire

ENJEUX DÉDUITS

Développer les moyens de transport alternatifs à la voiture (développement de la desserte ferroviaire, covoiturage, liaisons douces,...)

Communiquer autour des aires de covoiturage

Développer les transports en commun sur l'intercommunalité et vers les territoires voisins.

Optimiser les liaisons ferrées avec la Roche-sur-Yon et les Sables-d'olonne.

Améliorer la visibilité et accessibilité de la gare des Achards.

Valoriser le quartier de la gare, porte d'entrée du territoire.

Mettre en réseau et développement de transports alternatifs à la voiture individuelle sur les communes les moins équipées

Améliorer la visibilité et la sécurité des liaisons douces

CONSTATS

- Une proximité avec le littoral renforcée ces dernières années.
- Un tourisme rétrolittoral lié notamment au lac du Jaunay qui se développe
- Une influence croissante de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne liée aux mobilités résidentielles et quotidiennes.
- Des relations privilégiées avec la Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne renforcées par la RD160.
- Une pression foncière sur quelques communes liées à l'attractivité résidentielle du rétrolittoral

ENJEUX DÉDUITS

Maîtriser le coût des terrains à bâtir

Diversifier l'offre bâtie pour plus de mixité sociale.

Densifier les centres-bourgs pour répondre à la demande croissante

Accompagner les jeunes ménages et des familles (besoin de crèches, équipements pour les adolescents,...)

Adapter l'offre en logements pour les familles monoparentales en recrudescence (Logements plus petits, locatif social,...)

Développement d'un tourisme rétro-littoral.

Accompagner les déplacements et renforcer les relations économiques avec la Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne.

Renforcer la mobilité vers les pôles attractifs extérieurs.

Développer des moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle vers les pôles extérieurs et en interne (Gare des achards, covoiturage, mobilité douces).

CONSTATS

- Une forte polarisation de l'activité économique sur la zone des Achards
- Une vitrine économique et une porte d'entrée du territoire peu mise en valeur (une trame verte et bleue peu prises en compte dans les aménagement, une place restreinte pour les piétons, une architecture hétérogène, un cadre paysager peu lisible....)
- De nombreux services et équipements présents dans la ZA
- Un développement et une dynamique économique porté par la zone d'activité qui se traduit par un poids très important du secteur industriel dans l'emploi et le tissu économique

ENJEUX DÉDUITS

Valoriser la vitrine territoriale que représente la ZA des Achards (intégration paysagère et modernité)

Maintenir et renforcer l'économie industrielle de la zone d'activités

Développer des emplois qualifiés.

Renforcer et développer des activités tertiaires et high tech sur la ZA des Achards, vectrices d'emploi cadres.

Travailler l'intégration paysagère et l'unité architecturale des espaces publics et privés de la ZA (parking paysager, trame paysagère commune à l'ensemble de la ZA,...)

Développer une exemplarité environnementale sur la ZA des Achards (énergies renouvelables, démarches HQE, gestion des eaux de pluie, mobilité...)

Assurer l'accessibilité et la sécurité des piétons et cycles.

Valoriser et conforter la formation d'une centralité économique à la CC.

Accueillir de grandes enseignes commerciales (libérer du foncier)

CONSTATS

- Les Achards, centralité économique et servicielle du Pays des Achards
- Une offre complète en services, équipements, et commerces
- Une position géographique centrale le long de la RD160, des potentiels d'échanges économiques importants.
- La ZA des Achards, nouvelle centralité de la commune nouvelle des Achards
- Un manque de connexion et de lisibilité entre les deux anciennes communes

ENJEUX DÉDUITS

Conforter la centralité des Achards en créant des liaisons entre les anciennes communes de la Chapelle-Achard et La Mothe-Achard.

Accompagner les déplacements intercommunaux vers les Achards (transport intercommunal, covoiturage,...)

Maintenir et renforcer la polarité urbaine des Achards.

Connecter la Zone d'Activité des Achards aux centres bourgs.

Pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg face au développement d'une offre en périphérie.

Maîtriser l'urbanisation autour des deux centres anciens.

Renforcement les déplacements depuis et vers la gare ferroviaire et la RD160 (navettes, pistes cyclables,...)

Renforcer la visibilité et accessibilité de la gare.

-Intégrer la structure routière de la RD160 et valoriser des vues sur le territoire depuis cet axe.

CONSTATS

- Des pôles secondaires regroupant services et commerces de proximité
- Un niveau de services à maintenir et renforcer, notamment sur le volet médical et petite enfance sur les pôles secondaire
- Des polarités économiques tournées vers l'économie présentielle et notamment vers les activités artisanales
- Une accessibilité aux services de proximité à renforcer, notamment par les liaisons douces, pour les communes les plus rurales

ENJEUX DÉDUITS

Renforcer l'offre économique dans les pôles secondaires : optimisation des za (7 ha libres), maintien des activités en centre-bourg et dans le tissu bâti (les zones d'activités rassemblent 50 % des emplois pour 10 % des entreprises)

Maintenir l'offre en équipements et commerciale des pôles (commerce de proximité)

Valoriser les entrées de villes (zones d'activités) des pôles secondaires

Mailler le territorie en services de santé (0,6 médecins pour 1 000 habitants sur le territoire, 0,9 en Vendée et 1 en France)

Renforcer l'accessibilité aux services sur les communes les plus rurales (Martinet, la Chapelle-Hermier, Le Girouard, St Georges)



C. Le pays des Achards, un territoire d'accueil qui s'affirme



1. UNE DÉMOGRAPHIE EN PLEIN ESSOR, DES BESOINS SPÉCIFIQUES DE PLUS EN PLUS IMPORTANTS

Les politiques de l'habitat

Une population qui croît et rajeunit

- Une population en forte croissance
- Un profil qui s'affirme : une population jeune et des actifs aux professions intermédiaires ou employés
- Corollaire : des ménages jeunes à faibles revenus

Publics spécifiques : des réponses à construire en complémentarité avec les territoires voisins

- Des publics précaires de plus en plus nombreux pour une offre limitée en logement social
- Personnes âgées : une offre d'hébergement développée sur le territoire, des dispositifs de maintien à domicile à conforter
- Personnes handicapées : une offre à renforcer, une accessibilité à penser
- Les gens du voyage : une situation rétrolittorale en appui de l'accueil littoral

2. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR LES MAISONS INDIVIDUELLES

Les maisons individuelles, une offre quasi exclusive sur le territoire

- Des propriétaires jeunes aux revenus modestes
- Un parc récent de maisons individuelles toujours plus grandes
- Une offre renouvelée ?

Un marché foncier et immobilier très consommateur d'espace

- Une offre tendue pour un marché rétrolittoral
- Un coût du foncier peu élevé pour un marché en perte de vitesse

3. LA TRANSFORMATION RAPIDE DES CŒURS DE BOURGS

Un étalement urbain conséquent depuis les années 1980, vers la nécessité de densifier les cœurs de bourgs.

- Formes primitives des centre-bourgs
- Les lotissements, une nouvelle forme de construire attractive mais consommatrice d'espaces naturels et agricoles
- Une urbanisation aléatoire et conséquente qui fragilise les paysages et l'image « villageoise » des communes
- Des entrées de ville qui se dégradent

Morphologies urbaines : les caractéristiques du bâti d'hier et d'aujourd'hui

- Le centre-bourg
- Opérations d'ensemble et urbanisation linéaires 1960-1980
- Les lotissements récents 2000-2015
- Une urbanisation en extension qui se poursuit
- Une nouvelle forme urbaine étalée qui rend difficile la division parcellaire.

La densification, un objectif national a préciser à l'échelle intercommunale

- Les gisements fonciers
- Des exemples de densité urbaine repérés sur le territoire

4. UNE TRANSITION ENERGETIQUE AMORCEE POUR REPONDRE AUX BESOINS DE TOUS

Une stratégie intercommunale pour la transition énergétique

Un bilan énergétique proche des territoires ruraux

- Une consommation dominée par le transport et le résidentiel
- Une production interne limitée, des énergies renouvelables encore peu présentes sur le territoire

Potentiel de développement des énergies renouvelables

- Des opportunités liées aux potentiels non-exploités

La gestion des déchets et l'accès aux réseaux d'assainissement

- Une collecte et un traitement des déchets de plus en plus vertueux.
- Un réseau assainissement complet et performant

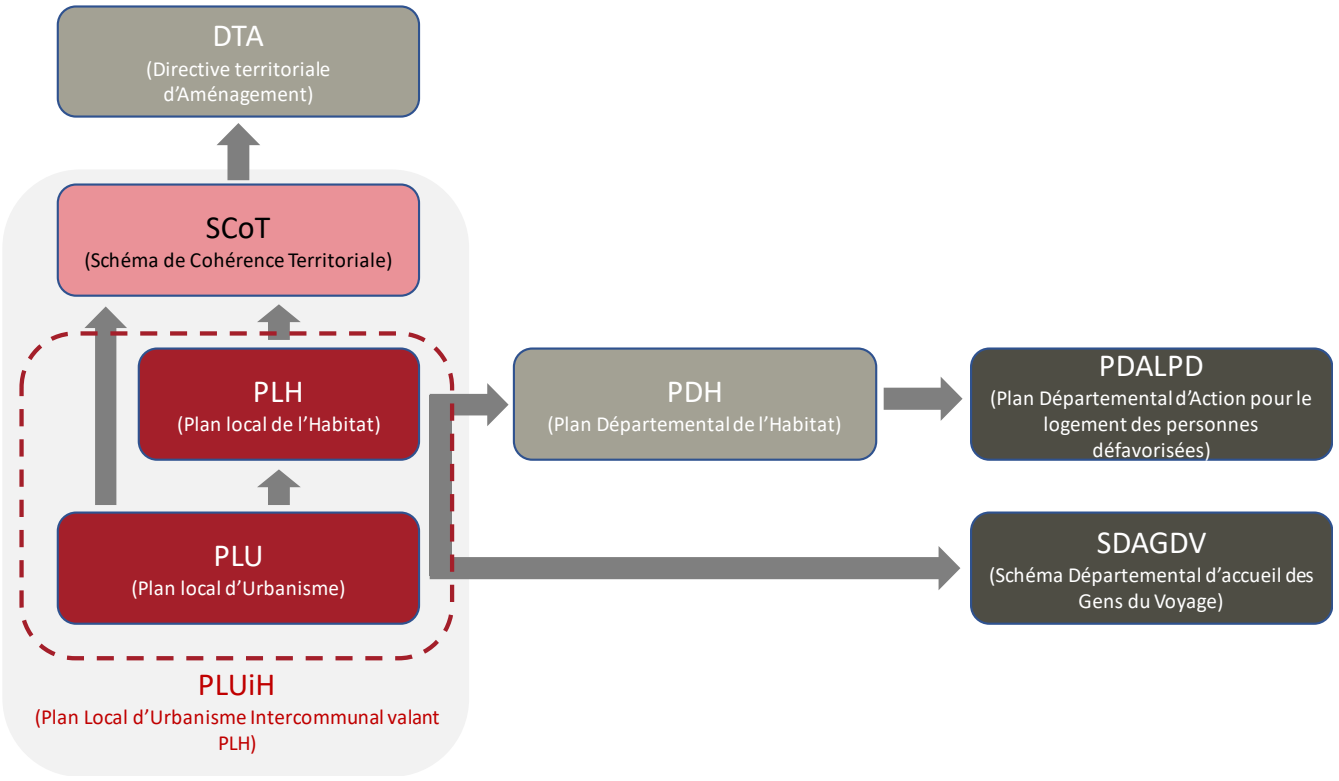
SYNTHESE

1. Une démographie en plein essor, des besoins spécifiques de plus en plus importants

1.1. Les politiques de l'habitat

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 PLU 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 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 enjeux et a élaboré son PDH pour la période 2014-2020. Son plan d'action est construit autour de trois enjeux principaux : la structuration des politiques de l'habitat et de développement d'une offre nouvelle, l'amélioration du parc existant de logements privés et publics et le développement d'une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques.

Principales orientations :

1- Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières

- *Structurer la politique de développement de l'habitat pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires*
- *Conforter les politiques foncières et mobiliser les outils existants en faveur de la maitrise public de l'aménagement*

2- Accompagner les parcours résidentiels des Vendéens en proposant une offre nouvelle

- *Permettre aux Vendéens de se loger dans l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements domicile-travail*
- *Mener des politiques d'aménagement durables et produire des logements correspondant aux attentes des ménages et à l'évolution de leurs pratiques*



3- Intervenir sur le parc de logements anciens

- *Coordonner et enrichir les dispositifs publics locaux existant sur le parc privé*
- *Poursuivre l'adaptation et la diversification du parc public et créer une offre nouvelle en restructurant et modernisant le parc ancien*

4- Répondre aux besoins des publics spécifiques

- *Face aux besoins grandissants, poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées*
- *Faire du renforcement de l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et personnes en insertion professionnelle un axe prioritaire d'intervention*
- *Proposer des solutions d'hébergement et de logement aux personnes défavorisées*

Le SCOT du Sud-Ouest Vendéen

Initié en 2013 autour des intercommunalités du Pays des Achards et du Montierrois-Talmondais, le SCoT devrait être arrêté en 2018. Les dispositions du futur PLUiH en matière d'habitat doivent être compatibles avec ses orientations en matière d'habitat.

Principales orientations liées à l'habitat :

Objectifs 1 et 2 : Structurer le développement au sein « d'espaces de projet cohérent » tout en renforçant l'armature territoriale

Objectif 2 : … tout en renforçant l'armature territoriale

Objectif 9 : Faire des centres-bourgs les pivots d'un urbanisme des courtes distances

Objectif 10 : Renouveler l'offre de logements tout en veillant à l'adapter aux parcours de vie

Objectif 13 : Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt

Objectif 14 : Miser sur la qualité des projets urbains futurs

Objectif 15 : Promouvoir dans la construction les logements économes en eau, en énergie, etc

Objectif 18 : Maîtriser les pressions humaines sur le littoral tout en limitant l'exposition des populations aux risques associés

1.2. Une population qui croît et rajeunit

Une population en forte croissance

Une dynamique forte et récente

La population du Pays des Achards compte 18 021 habitants au 1er janvier 2013. Sa population a pratiquement doublé depuis 1968.

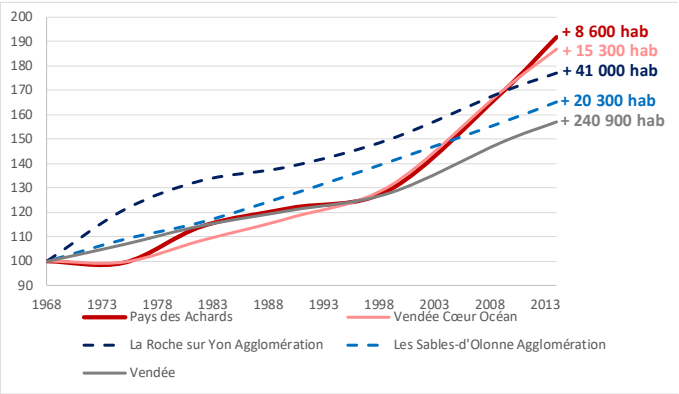
Jusque dans les années 1990, le territoire suit les dynamiques d'évolution départementale bénéficiant d'une augmentation régulière de la population (+ 0,8 % par an en moyenne entre 1968 et 1999).

A partir de la fin des années 1990, le Pays des Achards connait une accélération de sa croissance démographique due notamment à la périurbanisation des deux agglomérations voisines et à l'attrait du rétrolittoral où les coûts fonciers sont moins importants pour les actifs qui travaillent sur la côte. Sa vitesse dépasse d'ailleurs celle de la croissance démographique des deux agglomérations à partir de 1999 (+ 2,7 % en moyenne par an contre 1,1 % en moyenne par an pour les agglomérations sablaise et yonnaise).

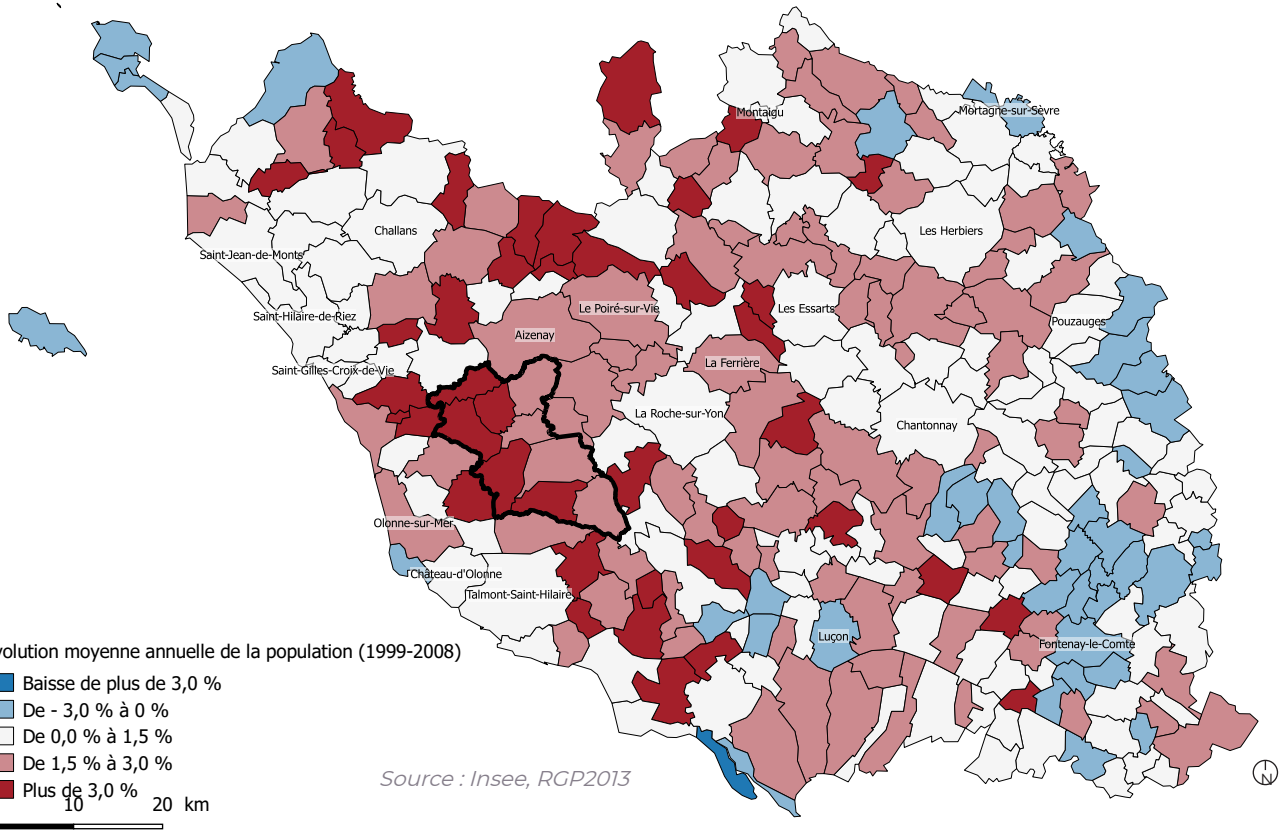
L'attractivité résidentielle est un élément central dans la dynamique récente du Pays des Achards

la variation annuelle due au solde migratoire entre 2008 et 2014 contribue aux deux tiers de la croissance démographique.

Evolution de la population (base 100 : 1968)
Source : Insee, RGP2013



Évolution annuelle moyenne de la population (2008-2013)



Source : Insee, RGP2013

Des dynamiques différenciées au sein du Pays des Achards

Au sein du territoire, toutes les communes n'ont pas évolué de la même façon et la dynamique démographique récente n'a pas forcément conforté l'armature urbaine.

Les communes de l'ouest du Pays des Achards ont connu les plus fortes croissances notamment liées au desserrement de l'agglomération sablaise.

La commune nouvelle des Achards est la plus peuplée avec 4 849 habitants. Elle représente près de 27 % de la population du Pays, son poids s'étant régulièrement affirmé sur le temps long. C'est le pôle principal le plus dynamique du SCoT Vendée Cœur Océan avec une croissance depuis 1999 (+ 3,2 % /an) nettement supérieure à celle des autres pôles (respectivement + 2,2 % pour Talmont-Saint-Hilaire et + 2,6 % /an).

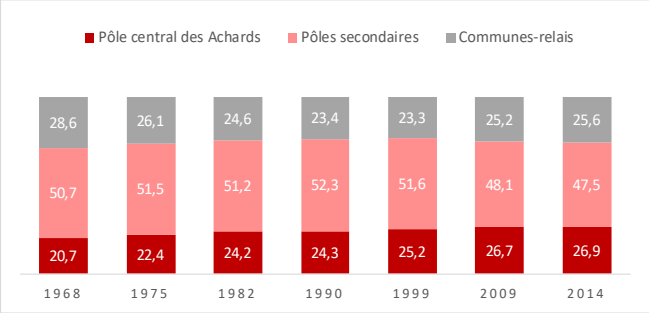
Les pôles secondaires représentent 47 % de la population du territoire. Leur poids au sein de la population du Pays des Achards n'a cessé de diminuer depuis 1990. L'une des principales raisons est la plus forte attractivité résidentielle exercée par les Achards et les communes relais.

L'évolution de la population sur les pôles ruraux est marquée par une hausse accrue à partir de 1999. A partir de cette période, ils connaissent la croissance moyenne la plus élevée du Pays des Achards : + 3,3 % en moyenne par an contre + 3,2 % pour le pôle des Achards et + 2,1 % pour les pôles secondaires. Leur attractivité résidentielle (474 habitants supplémentaires dus au solde migratoire) leur a permis d'attirer une population jeune qui stimule aussi leur solde naturel.

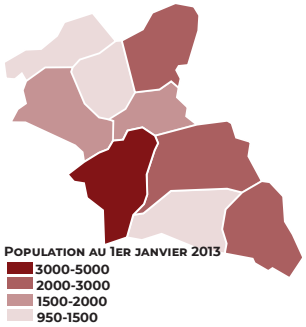
Une dynamique qui devrait se poursuivre

Le SCoT prévoit environ 6 660 habitants supplémentaires à horizon 2030 soit une augmentation de 2,1 % en moyenne par an, dans un rythme infléchi par rapport aux rythmes observés aujourd'hui sur le territoire. Cela permettrait de soutenir le rythme de construction sur le territoire avec un objectif de construction de 3 065 logements à horizon 2030 pour le territoire.

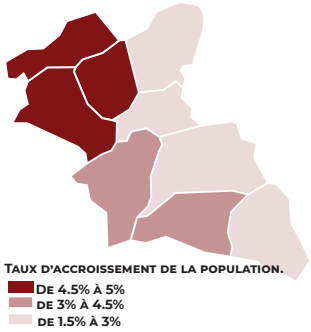
Répartition de la population selon l'armature urbaine
Source : Insee, RGP2013



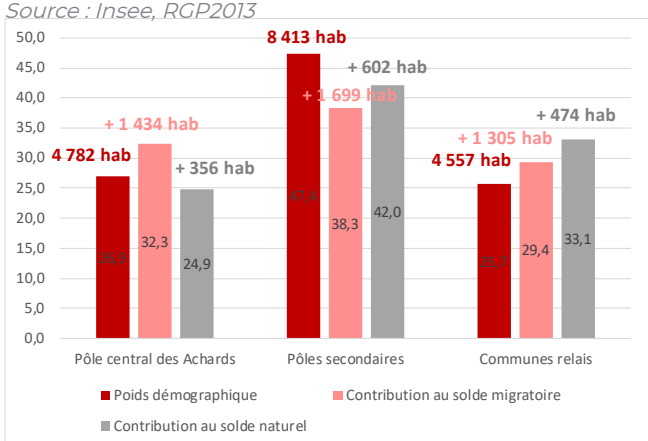
Répartition de la population en 2013



Taux d'accroissement de la population entre 2008 et 2013



Contribution brute des niveaux d'armature urbaine à la démographique
Source : Insee, RGP2013



Une population jeune grâce à l'arrivée de jeunes ménages

Outre le solde migratoire notable du territoire, le solde naturel important explique aussi le dynamisme démographique du Pays des Achards et le distingue des territoires voisins. Il révèle un rajeunissement de la population, marqué par une forte augmentation des enfants (0 à 14 ans) : ceux-ci représentent plus de 22 % de la population en 2013 alors qu'ils ne représentaient que 19 % en 1999.

Le Pays des Achards présente d'ailleurs une structure originale quant à l'âge de sa population par rapport aux moyennes départementales. L'attrait d'actifs jeunes des agglomérations voisines transforme sa pyramide des âges : une sur-représentation des 30-44 ans et des moins de 14 ans par rapport au reste de la Vendée et une très nette sous-représentation des moins de 60 ans.

De fortes implications sur les équipements scolaires

Ce rajeunissement pose évidemment la question des équipements scolaires et périscolaires pour les communes.

Les effectifs scolaires ont connu une augmentation régulière depuis 20 ans. Les écoles des pôles secondaires ont ainsi vu leurs effectifs presque doubler depuis 2000 (de 215 élèves à près de 500). Mais c'est dans les communes relais que l'augmentation a été la plus rapide, répondant au fort dynamisme démographique de ces communes.

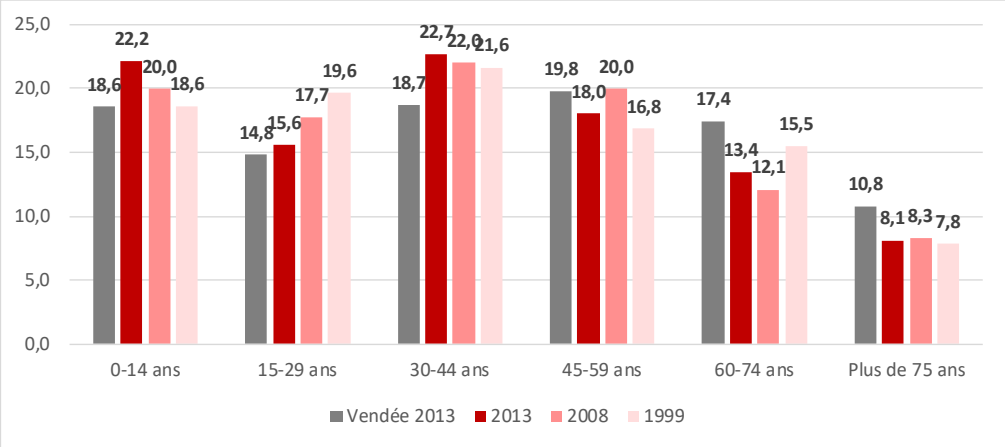
Le dynamisme démographique du territoire a aussi permis la mise en place d'un collège public en complément de l'offre privée sur la commune des Achards à la rentrée 2016.

Des actifs peu qualifiés pour des profils proches de la moyenne départementale

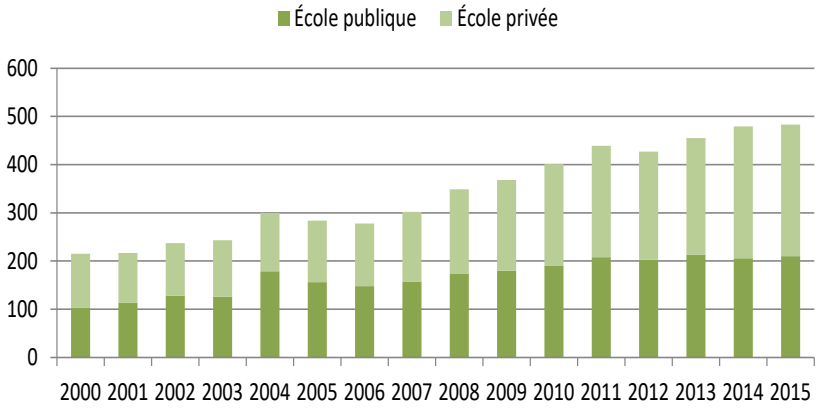
Le profil des actifs du Pays des Achards se rapproche de celui observable à l'échelle départementale avec une forte présence d'ouvriers et d'employés qui répondent aux caractéristiques du tissu économique vendéen très industriel.

Il se différencie pourtant profondément des agglomérations voisines qui comptent propor-

Évolution de la répartition par âge de la population
Source : Insee, RGP2013



Évolution des effectifs scolaires de 2000 à 2015 - base 100 en 2000

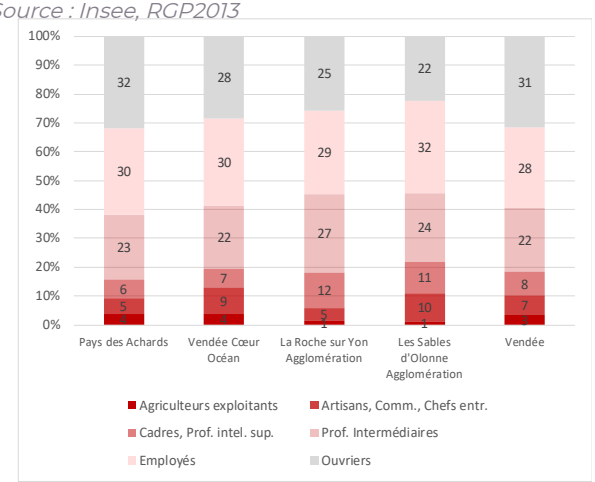


tionnellement nettement moins d'ouvriers et davantage de cadres. Cela correspond évidemment au tissu très industriel de l'intercommunalité mais aussi aux besoins des territoires alentours.

Les catégories ayant le plus progressé parmi les actifs depuis 1999 sont les employés, qui passent de 26 à 30 % des actifs, et les professions intermédiaires, qui passent quant à elles de 17 à 23 % des actifs.

Les agriculteurs sont aussi très présents parmi les actifs par rapport aux agglomérations voisines et à la moyenne vendéenne. Bien que leur nombre ait diminué depuis 1999 (- 25 % environ, passant de 8 % à 4 % des actifs), le territoire conserve encore un fort socle agricole.

Répartition des actifs 15-64 ans selon leur catégorie socio-professionnelle
Source : Insee, RGP2013



Corollaire : des ménages jeunes à faibles revenus

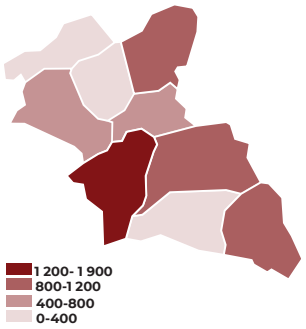
Un nombre des ménages qui augmente très rapidement

De 1999 à 2013, le nombre de ménages a augmenté de plus de 50 %, passant de 4 560 à 7 040. Le territoire connait, à l'image de se dynamique démographique, un élan bien supérieur à celui des territoires voisins : + 3,1 % en moyenne par an depuis 1999 contre + 1,9 % pour l'agglomération de la Roche-sur-Yon, + 1,6 % pour celle des Sables-d'Olonne et + 2,0 % pour la moyenne départementale.

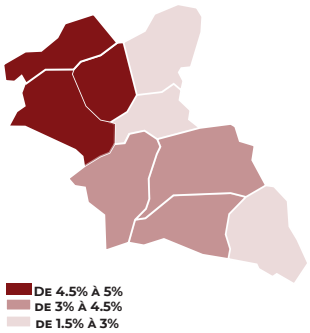
A noter que les autres territoires de comparaison ont connu un infléchissement de ces tendances sur la période 2008-2013 tandis que la croissance du nombre des ménages est restée pratiquement stable sur le territoire du Pays des Achards.

Si le nombre de ménages reste plus élevé sur la commune des Achards et les communes de la frange Est du territoire, les dynamiques les plus favorables s'observent désormais sur la frange Ouest où le desserrement de l'agglomération sablaise s'est renforcé ces dernières années.

Répartition des ménages en 2013



Taux d'accroissement du nombre de ménages entre 2008 et 2013

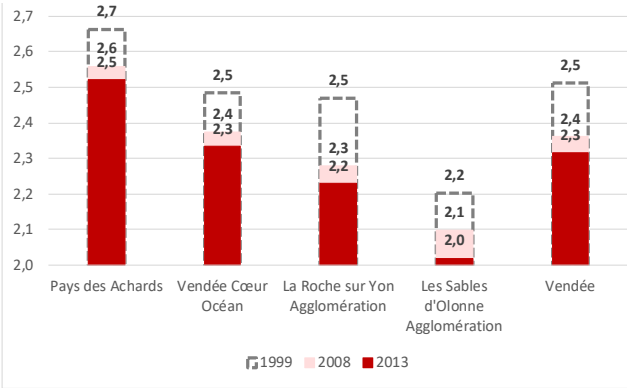


Une croissance des ménages, entre attractivité résidentielle pour les familles et desserrement

Cette croissance, bien plus rapide que sur d'autres territoires, est portée très largement par la croissance démographique et l'attractivité résidentielle mais aussi, dans une moindre mesure, par le desserrement des ménages.

Le Pays des Achards se distingue des autres territoires de comparaison par la taille moyenne de ses ménages. Même si celui-ci a reculé du fait du desserrement des ménages, il reste marqué par des ménages d'une taille plus importante que les territoires voisins, même au sein du SCOT du

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1 999
Source : Insee, RGP2013

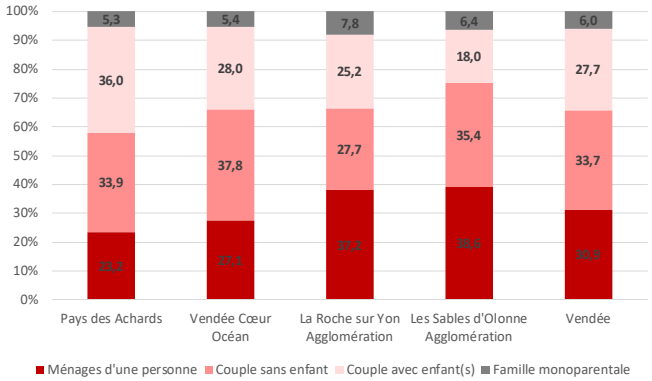


Sud-Ouest Vendéen.

Nouveau témoin de l'attractivité résidentielle du territoire et de sa jeunesse, plus de 40 % des ménages du Pays des Achards sont des familles avec enfant(s), un chiffre largement supérieur aux territoires de comparaison (33,4 % pour le SCoT Vendée Océan, 33,0 % pour l'agglomération yonnaise, 24,4 % pour l'agglomération sablaise et près de 33,7 % pour la moyenne départementale). Cela explique en grande partie la taille moyenne très élevée des ménages du Pays des Achards par rapport à ces territoires.

Ce phénomène est complété par la hausse rapide des ménages composés de couples sans enfants depuis 1999 (+ 3,6 % en moyenne par an). Pour un territoire peu concerné par un vieillissement marqué de sa population, il révèle aussi l'attractivité pour de jeunes couples.

Répartition des ménages selon leur composition
Source : Insee, RGP2013



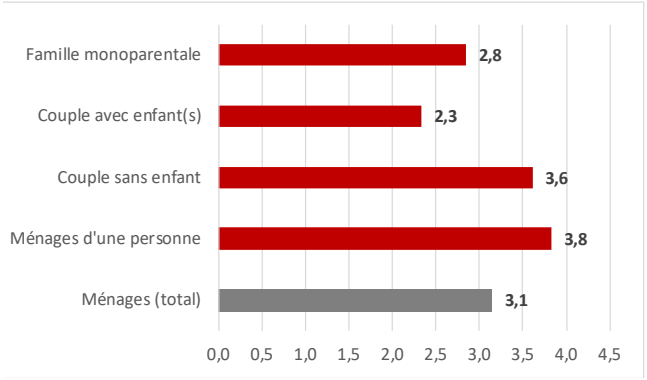
Malgré son profil très marqué par les familles, le territoire est aussi témoin du desserrement des ménages avec une hausse importante du nombre de ménages ne comportant qu'une seule personnes. Cependant, si ces ménages représentent désormais près de 23 % des ménages, ils ne représentent toujours que près de 9 % de la population.

Des ménages aux revenus modestes

Les ménages du Pays des Achards se distinguent par un niveau de revenus moindre que dans les territoires voisins. Avec 51,9 % des ménages imposés, le territoire dispose d'un des taux les plus bas en Vendée : la moyenne départementale s'élève à 54,5 % et les agglomérations yonnaise et sablaise disposent respectivement de 57,1 % et 60,3 % de ménages imposés.

Cependant, le taux de pauvreté y est plus faible

Evolution annuelle moyenne du nombre de ménage selon leur composition (1999-2013)
Source : Insee, RGP2013

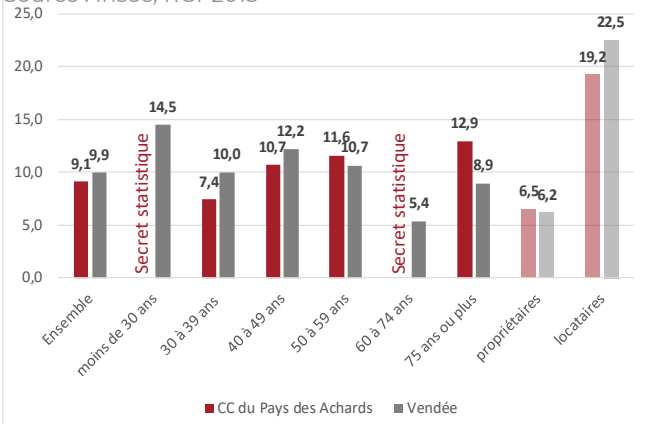


que dans ces mêmes territoires : 9,1 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à 60 % du revenu médian français contre 9,9 % pour le département, 10,0 % pour l'agglomération des Sables d'Olonne et 11,0 % pour l'agglomération de la Roche-sur-Yon.

Sur le territoire, la pauvreté touche proportionnellement plus les personnes les plus âgées. En effet, alors que le taux de pauvreté est inférieur aux moyennes départementales sur les classes d'âges avant 50 ans, il devient supérieur passé cet âge. La paupérisation des personnes âgées se fait largement ressentir sur les plus de 75 ans et appelle un accompagnement adapté.

Enfin, si proportionnellement le parc locatif accueille les ménages les plus pauvres, le nombre de propriétaires « pauvres » est plus important sur le territoire que dans le reste de la Vendée.

Taux de pauvreté par tranche d'âge et statut d'occupation en 2013
Source : Insee, RGP2013



1.3. Publics spécifiques : des réponses à construire en complémentarité avec les territoires voisins

Des publics précaires de plus en plus nombreux pour une offre limitée en logement social

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

La loi Alur (Accès au logement et à un urbanisme rénové), adoptée en 2014, prévoit l'intégration à l'échelle départementale au sein des plans d'actions pour le logement des personnes défavorisées, des plans d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Le PDALHPD propose « des réponses concrètes pour permettre aux personnes et familles modestes d'accéder à des hébergements et/ou des logements adaptés à leurs besoins, et de construire des parcours permettant le maintien durable dans ceux-ci ».



La Vendée s'est dotée d'un PDALHPD pour la période 2016-2022.

Principales orientations **:**

1- Accès et offre à l'offre de logement et d'hébergement

- *Poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés au sein du parc social*
- *Mobiliser le parc privé en complément de l'offre du parc social*
- *Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie .*
- *Accroître l'efficacité du dispositif prioritaire d'accès au logement*
- *Faciliter l'accès au logement grâce aux mesures d'accompagnement*
- *Développer le réseau du SIAO pour diversifier ses réponses*
- *Établir un diagnostic partagé à partir des besoins déjà identifiés et en déduire une programmation en matière d'hébergement*

2- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

- *Maintenir le dispositif départemental existant de lutte contre l'habitat indigne et la précarité*
- *énergétique*
- *Lutter contre la non-décence .*
- *Conforter la lutte contre la précarité énergétique.*
- *Lever les obstacles rencontrés par les propriétaires occupants impécunieux*
- *Mettre en place un processus de traitement pluridisciplinaire de l'incurie*

3- Traitement des impayés et prévention des expulsion

- *Adapter les documents de cadrage de la CCAPEX*
- *Améliorer la prévention des expulsions locatives*

Une précarité présente sur le territoire

D'après les exploitations de la base SNE (Système National d'Enregistrement), sur les 130 demandes enregistrées environ sur le territoire (un certain nombre de communes sont soumis au secret statistique), une trentaine de demandes correspondent à un **public sans domicile**, soit qui n'a pas de logement actuellement ou qui est soumis à des situations d'urgence. Ces demandes particulières doivent entrer dans le calcul des besoins en logements sociaux qu'ils soient libres ou à créer.

Le territoire ne dispose pas de structure d'hébergement d'urgence ou d'insertion pour accueillir de façon temporaire les personnes en grande difficulté. Cette offre est présente sur les territoires des agglomérations voisines et s'articule à l'échelle départementale. Cependant, une réflexion peut-être portée localement sur l'articulation avec ces offres extra territoriales ou sur

une offre intermédiaire locale.

A cette trentaine de demandes, peuvent être ajoutées la vingtaine de demandes liées à des **cohabitations subies** (hébergés chez des tiers, en cours de séparation, cohabitation intergénérationnelles subies...), témoignant d'autant de situation de précarité qui peuvent parfois se transformer en situation d'urgence.

Près de 62 % des ménages du Pays des Achards disposent d'un revenu inférieur aux plafonds HLM contre 58 % des ménages vendéens et 56 % des ménages régionaux. Environ 23 % touchent un revenu inférieur à 60 % de ce plafond. Si ces proportions ont largement baissé depuis 2007 où 39 % des ménages du Pays des Achards, le nombre de ménages en situation de **précarité financière** face au logement atteint plus de 1 700 ménages.

Des besoins de mobilité au sein du parc social

Un certain nombre de demandes enregistrées répondent à un besoin exprimé de mobilité au sein du parc social pour répondre au mieux aux besoins des ménages : adéquation de la taille du logement à la taille du ménage (une trentaine de demandes), adéquation de la localisation au lieu de travail ou lieu de services (une dizaine de demandes).

Le taux de rotation au sein du par HLM en 2016 a été légèrement plus faible que la moyenne départementale autour de 11 %. La faiblesse de l'offre et la forte demande font pression sur le parc locatif alors même que l'offre se distingue par une faible diversité notamment au profit de grands logements.

Une demande locative qui augmente pour un parc de plus en plus tendu

Sur le Pays des Achards, le taux de vacance du parc social est nul et le taux de rotation est de 12 %. Ces indicateurs montrent que le parc ne permet pas une mobilité suffisante des ménages alors que près de 22 % des ménages sont locataires. Le nombre de demandes a pourtant augmenté ces dernières années (16 % entre 2011 et 2016) et concerne principalement des ménages locataires du parc privé (82 %).

Alors que le nombre de demandes a augmenté, le nombre d'attribution a diminué de 51 à 39, dont 35 entrées dans le parc social satisfaites en 2015. Le taux de la tension locative (nombre de demandes de logements sociaux sur le nombre d'emménagements, hors mutations internes) est de 4 pour le Pays des Achards contre 3,3 pour la Vendée, signe d'une tension locative social.

Les demandes sont avant tout dirigées vers la commune des Achards (59 %) suivie par celle de



Beaulieu-sous-la-Roche (12 %).

Environ 17 % des demandes concernent des T1, une demande à laquelle le territoire n'est pour l'instant pas en capacité de répondre.

Enfin, les demandeurs du parc social sont souvent des ménages en situation de précarité financière : près de 75 % des demandes viennent de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et plus de 90 % viennent de ménages dont les revenus annuels sont inférieurs aux plafonds des PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Un parc public limité mais en développement

En 2015, le parc de résidences principales de la C.C. du Pays des Achards se composait de 4,5% de logements sociaux, avec 6,5 % sur Les Achards et 4,4 % sur les 4 pôles secondaires. Ce taux est très inférieur à la moyenne vendéenne (7,2 %).

Cela représente près de 340 logements répartis sur le territoire. 36 % sont concentrés sur le pôle central des Achards, 45 % dans les pôles secondaires et 20 % dans les communes relais.

Le SCoT impose aux communes un nouvel objectif de mise en place de logements sociaux avec un minimum de 7 % pour toutes les communes.



Depuis 2010, 62 nouveaux logements ont été construits, la plupart financée par des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS).

Un parc public adapté à la demande mais vieillissant

La majorité des logements sociaux proposés par la CC du Pays des Achards sont des logements de type 3 et plus de 90 % sont plus grand que le T2. Cette offre répond au profil démographique majoritaire du territoire pour des familles avec enfants. L'offre en petits logements reste très limitée mais ne correspond pas forcément à une demande actuelle.

L'offre sur les communes rurales s'est développée à partir des années 1990 en complément de l'offre déjà présente et en extension des Achards et des pôles secondaires. Près de 60 % du parc a été construit avant les années 2000 et les dernières innovations thermiques et possèdent une étiquette énergétique de D à F et posent la question à terme d'une rénovation énergétique de ce parc.

Une demande locative qui augmente pour un parc de plus en plus tendu

Sur le Pays des Achards, le taux de vacance du parc social est nul et le taux de rotation est de 12 %. Ces indicateurs montrent que le parc ne permet pas une mobilité suffisante des ménages alors que près de 22 % des ménages sont locataires. Le nombre de demandes a pourtant aug-

menté ces dernières années (16 % entre 2011 et 2016) et concerne principalement des ménages locataires du parc privé (82 %).

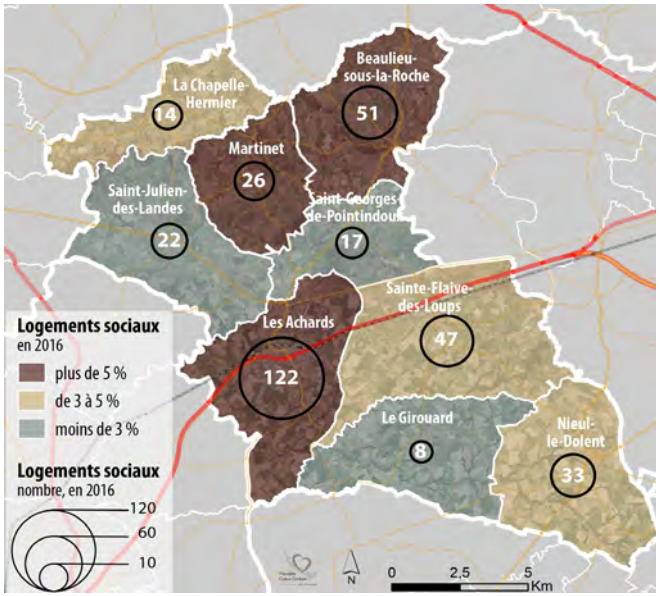
Alors que le nombre de demandes a augmenté, le nombre d'attributions a diminué de 51 à 39, dont 35 entrées dans le parc social satisfaites en 2015. Le taux de la tension locative (nombre de demandes de logements sociaux sur le nombre d'emménagements, hors mutations internes) est de 4 pour le Pays des Achards contre 3,3 pour la Vendée, signe d'une tension locative social.

Les demandes sont avant tout dirigées vers la commune des Achards (59 %) suivie par celle de Beaulieu-sous-la-Roche (12 %).

Environ 17 % des demandes concernent des T1, une demande à laquelle le territoire n'est pour l'instant pas en capacité de répondre.

Enfin, les demandeurs du parc social sont souvent des ménages en situation de précarité financière : près de 75 % des demandes viennent de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et plus de 90 % viennent de ménages dont les revenus annuels sont inférieurs aux plafonds des PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Répartition des logements sociaux en 2016



Les catégories de logements sociaux en 2015
Source : RPLS 2015

	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales	T1	T2	T3	T4	T5
Les Achards	**122**	**6,5 %**	**0**	**12**	**60**	**44**	**6**
Les pôles secondaires	**153**	**4,4 %**	**0**	**6**	**106**	**37**	**4**
Beaulieu-sous-la-Roche	*51*	*5,7 %*	*0*	*4*	*37*	*9*	*1*
Nieul-le-Dolent	*33*	*3,4 %*	*0*	*0*	*22*	*10*	*1*
Sainte-Flaive-des-Loups	*47*	*5,1 %*	*0*	*2*	*27*	*16*	*2*
Saint-Julien-des-Landes	*22*	*3,1 %*	*0*	*0*	*20*	*2*	*0*
Communes rurales	**65**	**3,6 %**	**0**	**5**	**46**	**14**	**0**
Saint-Georges-de-Poin-tindoux	*17*	*2,6 %*	*0*	*2*	*10*	*5*	*0*
Martinet	*26*	*6,5 %*	*0*	*0*	*22*	*4*	*0*
La Chapelle-Hermier	*14*	*3,7 %*	*0*	*3*	*8*	*3*	*0*
Le Girouard	*8*	*2,1 %*	*0*	*0*	*6*	*2*	*0*
CC du Pays des Achards	**340**	**4,7 %**	**0**	**23**	**212**	**95**	**10**

RÉFÉRENCES EXTÉRIEURES



Exemple : St-Georges-de-Montaigu - Résidence La grande Fosse (2013/2016)
28 logements locatifs individuels ou collectifs en bail emphytéotique
Source : Vendée Habitat



Exemple : St-Gilles-Croix-de-Vie - Résidence Mervau
36 logements locatifs individuels ou collectifs du T2 au T4
Source : Vendée Habitat



Exemple : La Roche-sur-Yon - Lotissement Les Alisiers
7 logements sociaux
Source : Vendée Habitat



Exemple : Maché
2 logements à loyers modérés T4
Source : Vendée Logement



Exemple : Saint-André-13-Voies
4 logements locatifs
Source : Vendée Habitat

Quelques exemples de logements sociaux en Vendée : de l'habitat collectif et des maisons mitoyennes pour répondre à des besoins divers

Un territoire très jeune mais où le nombre de personnes âgées augmente

Avec un indice de jeunesse de 1,2 (rapport entre les moins de 20 ans du territoire et les plus de 60 ans), le Pays des Achards présente une démographie jeune en contraste avec les moyennes vendéennes (0,8), notamment littorales. Les moins de 20 ans représentent plus du quart de la population tandis que les plus de 60 ans en représentent un peu plus de 22 %.

Cependant, s'ils sont proportionnellement moins nombreux dans la population, le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté rapidement depuis 1999 (+ 2,2 % en moyenne par an). Cette croissance rapide s'explique notamment par le rallongement de l'espérance de vie avec le nombre de plus de 75 ans qui augmente sur la même période de + 3,0 % par an. Le Pays des Achards compte ainsi, en 2013, 1 440 personnes âgées de plus de 75 ans.

Environ 48 % des personnes de plus de 80 ans vivent seules , dans les proportions départementales. Par contre, le taux de pauvreté de ces personnes est plus important sur le territoire et nécessite une vigilance accrue pour une prise en charge adapté.

Un plan départemental pour accompagner le vieillissement de la population

Ce rallongement de l'espérance de vie soulève plusieurs problématiques en matière d'habitat : l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la création de solutions d'hébergement adaptées à la diversité des situations, l'aide au maintien à domicile, les solutions de mobilité...

En 2014, la Vendée a adopté le plan « Bien vieillir en Vendée » pour répondre à ces questions en suspens. Ce plan a défini 4 priorités :

- Proposer un accompagnement personnalisé à la personne âgée depuis la prévention jusqu'à la fin de vie dans le cadre d'un parcours d'accompagnement et de soins mobilisant l'ensemble des acteurs garants de son bien-être et de sa sécurité
- Favoriser le soutien à domicile de la personne âgée, par le renforcement de l'offre de soins et de la qualité des services d'aide à domicile, le soutien aux aidants, l'adaptation des logements et la création de nouvelles solutions d'hébergement entre domicile et établissement
- Diversifier les solutions d'accueil de la personne âgée en poursuivant l'effort de médicalisation et la démarche qualité, en adaptant l'offre à la demande de services et d'équipements de proximité sur le territoire, en particulier pour la prise en charge de la maladie d'Alzheimer et des troubles apparentés
- Harmoniser la prise en charge de la dépendance et du handicap et mutualiser les services afin d'assurer une continuité dans l'orientation et l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie, grâce à des solutions innovantes permettant d'apporter une réponse globale aux personnes âgées et/ou handicapées vieillissantes, ainsi qu'à leurs familles

Ce plan propose un certain nombre de solutions pour le maintien à domicile notamment en travaillant sur la création d'une offre nouvelle avec les CCAS et les bailleurs pour créer des logements adaptés en cœur de bourg ou à proximité des services, sur l'amélioration des logements existants grâce à des aides spécifiques complémentaires à celles de l'ANAH ou sur les solutions alternatives comme les accueils de jour, les accueils temporaires ou les familles d'accueil. Une expérience a été lancée en 2011 à Aizenay autour du béguinage : une opération mixte mêlant habitat adapté aux personnes âgées, logements sociaux et logements étudiants.

Le plan s'attache aussi à la création et au déve-

loppement des dispositifs d'accueil existant : maison de vie (logements non médicalisés), EHPAD... en veillant au confort de l'offre et à la bonne transition entre cette offre et le domicile.

Enfin, le plan s'intéresse au devenir des personnes handicapées vieillissantes en anticipant sur des besoins spécifiques liées à l'intégration à des dispositifs médicalisés existants en maintenant les repères d'accompagnement précédents.

Une offre diversifiée sur le territoire

La Vendée est plutôt bien équipée en structures d'hébergement pour les personnes âgées. Elle compte ainsi près de 155 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, ce qui fait d'elle le 2ème département français le mieux équipé en capacité d'hébergement. Avec 143 lits médicalisés pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, elle est le département français le mieux équipé en la matière (source : Insee, RP 2013).

Trois Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sont présents sur le territoire aux Achards, Nieul-le-Dolent et Beaulieu-sous-la-Roche. Ils comptent respectivement 108, 77 et 57 places, soit 242 places en tout. Cette offre est complétée par une MARPA (Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie) à Sainte-Flaive-des-Loups qui propose 20 places pour accueillir des personnes âgées autonomes.

Une offre privée s'est même développée pour les personnes âgées autonomes avec l'implantation d'une résidence Les Sénioriales à Saint-Julien-des-Landes en 2012. Cette offre de 48 villas réservées à la location s'adresse aux personnes retraitées de plus de 60 ans.

Une forte proportion de personnes âgées hébergées en institution

14,3 % des Vendéens âgés de plus de 75 ans sont hébergés en institution en 2013 contre une moyenne de 9,7 % pour la France. Sur cette base, il faudrait environ 200 places sur le territoire du Pays des Achards. Celui-ci est donc plutôt bien équipé au sein du département.

Le territoire a adhéré en 2009 au Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) du littoral qui intervient sur 4 intercommunalités. Cette association propose des services pour les personnes de plus de 60 ans et leurs familles, notamment dans l'optique d'un maintien à domicile.

EHPAD Béthanie, Les Achards
Source : MDRS



EHPAD La Source, Beaulieu-sous-la-Roche
Source : Mairie



Une population peu visible mais pourtant de plus en plus nombreuse

En 2015, 2,6 % de la population vendéenne bénéficie de l'Allocation Adulte Handicapé contre une moyenne de 2,8 % pour la France métropolitaine. Ce chiffre est en constante augmentation : en 2008, cette aide ne concernait que 1,9 % de la population vendéenne entre 20 et 64 ans.

Dans le même temps c'est pratiquement 6,0 % de la population qui bénéficie des aides dédiées du département aux personnes handicapées, soit pratiquement un doublement des points depuis 2008.



A ces adultes, il ne faut pas oublier les enfants handicapés qui représentent plus de 1,5 % des enfants scolarisés du 1er ou 2nd degré en milieu scolaire ordinaire.

Un cadre ambitieux

Depuis une dizaine d'années la loi s'est renforcée en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, notamment dans les logements collectifs et pour les Etablissements recevant du Public (ERP). Ces éléments sont à intégrer dans les normes de production des logements mais aussi dans les opérations de requalification urbaine pour favoriser l'accès aux commerces et services administratifs.

Le département de la Vendée s'est doté en 2013 d'un Schéma Départemental en faveur des adultes handicapés qui dresse sa feuille de route en matière de soutien et d'accueil des adultes handicapés à horizon 2017.

Parmi les mesures, le département insiste sur un besoin de mise en réseau et en cohérence des structures d'accueil existantes afin de s'appuyer sur les compétences complémentaires pour optimiser l'offre. Le deuxième point de focus pour le département sur la question de l'accueil rejoint celui évoqué dans le schéma « Bien Vieillir en Vendée » concernant l'accompagnement du vieillissement des adultes handicapés.

Une offre limitée sur le Pays des Achards

La Vendée fait partie des départements français les mieux équipés en places en établissements d'hébergement. Environ 115 places d'accueil de jour sont réparties sur le site de l'ADAPEI située au coeur de la zone d'activité des Achards. Ce site propose à la fois un foyer de jour, une entreprise d'aide par le travail pour les adultes handicapés. une quinzaine de places supplémentaires sont proposées à proximité dans une entreprise de travail protégé pour les adultes handicapés.

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Les préfets doivent depuis 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 2017-2022 et conserve ces dispositions.



Une offre pour répondre à une demande de plus en plus forte

Le territoire du Pays des Achards n'accueille pas actuellement d'aire d'accueil pour les gens du voyage et n'est soumis à aucune obligation. Le schéma prévoit tout de même la possibilité pour les communes de moins de 5 000 habitants qui le souhaitent de se doter de petites aires d'accueil.

La commune des Achards s'est ainsi dotée d'une aire d'accueil pour 50 à 60 caravanes afin de répondre à la forte pression exercée par des aires spontanées de grand passage installées de façon récurrente sur le territoire.

2. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUÉ PAR LES MAISONS INDIVIDUELLES

2.1. Les maisons individuelles, une offre quasi exclusive sur le territoire

Des propriétaires jeunes aux revenus modestes

Des résidences principales en rétrolittoral

Le parc de logements des Achards a crû rapidement depuis 1999, passant de 5 460 logements en 1999 à près de 8 070 en 2013. Cette croissance a été nettement plus rapide que celle des territoires voisins : + 1,9 % en moyenne par an pour le SCoT Vendée Cœur Océan et l'agglomération de la Roche sur Yon et + 1,6 % en moyenne par an pour les Sables d'Olonne Agglomération. Cette croissance rapide a permis d'accompagner et d'encourager l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

Cette croissance est principalement portée par les résidences principales dont la part dans le parc de logement ne cesse d'augmenter (de 83,7 % en 1999 à 87,1 % en 2013).

Les résidences secondaires sont peu présentes sur le territoire et leur nombre a même diminué depuis 1999. Cela distingue le territoire du reste du SCoT dont une large partie est sous une dynamique littorale forte liée au tourisme. Le territoire rétrolittoral des Achards est ainsi moins touché par la pression sur l'immobilier exercée par les résidences secondaires.

A l'image de la population, les logements sont plus nombreux sur la frange Est du territoire et sur la commune des Achards mais la dynamique a basculé vers l'ouest pour répondre à la forte demande des actifs venant de l'agglomération sablaise. La commune de Saint-Julien-des-Landes est celle qui connait la plus forte croissance avec une moyenne depuis 2008 de près de 5,3 % par an.

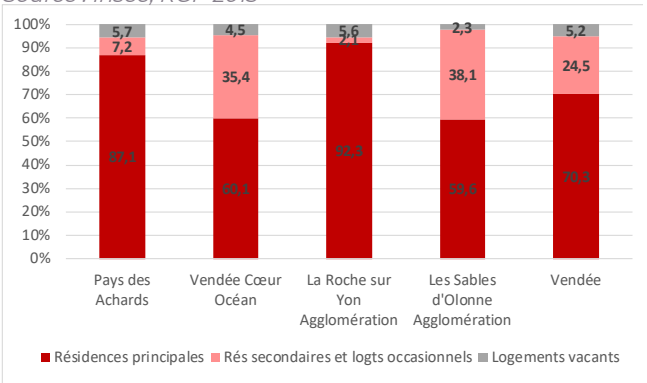
Des résidences principales occupées par des ménages propriétaires de grande taille

Les résidences principales du territoire sont majoritairement occupées par des propriétaires, dans des proportions proches des moyennes du SCoT mais supérieures aux moyennes départementales.

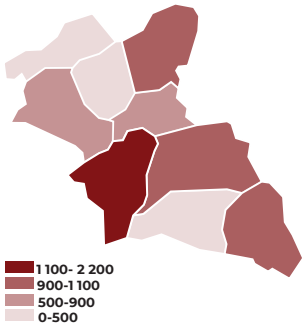
La part des résidences principales en HLM demeure faible sur le territoire qui n'est soumis à aucune obligation.

En moyenne, les logements sont occupés par 2,5 personnes. Les logements occupés par leur propriétaire accueillent les ménages les plus grands avec en moyenne 2,6 personnes par logement

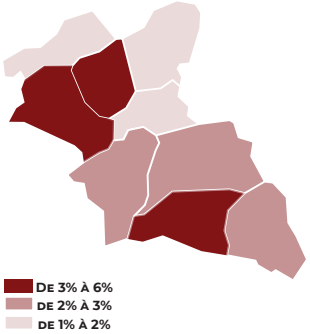
Répartition des logements selon leur mode d'occupation
Source : Insee, RGP 2013



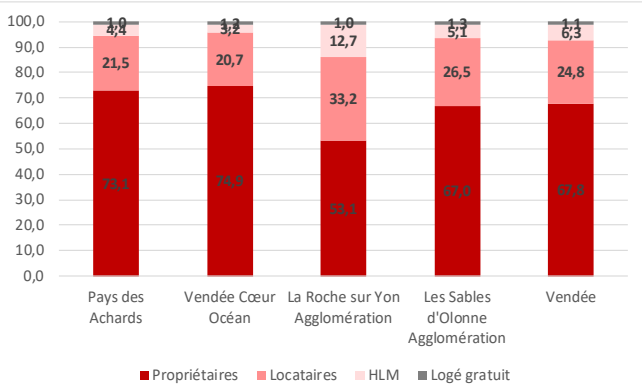
Répartition des logements en 2013



Taux d'accroissement du nombre de logements entre 2008 et 2013



Répartition des résidences principales selon leur mode d'occupation
Source : Insee, RGP 2013

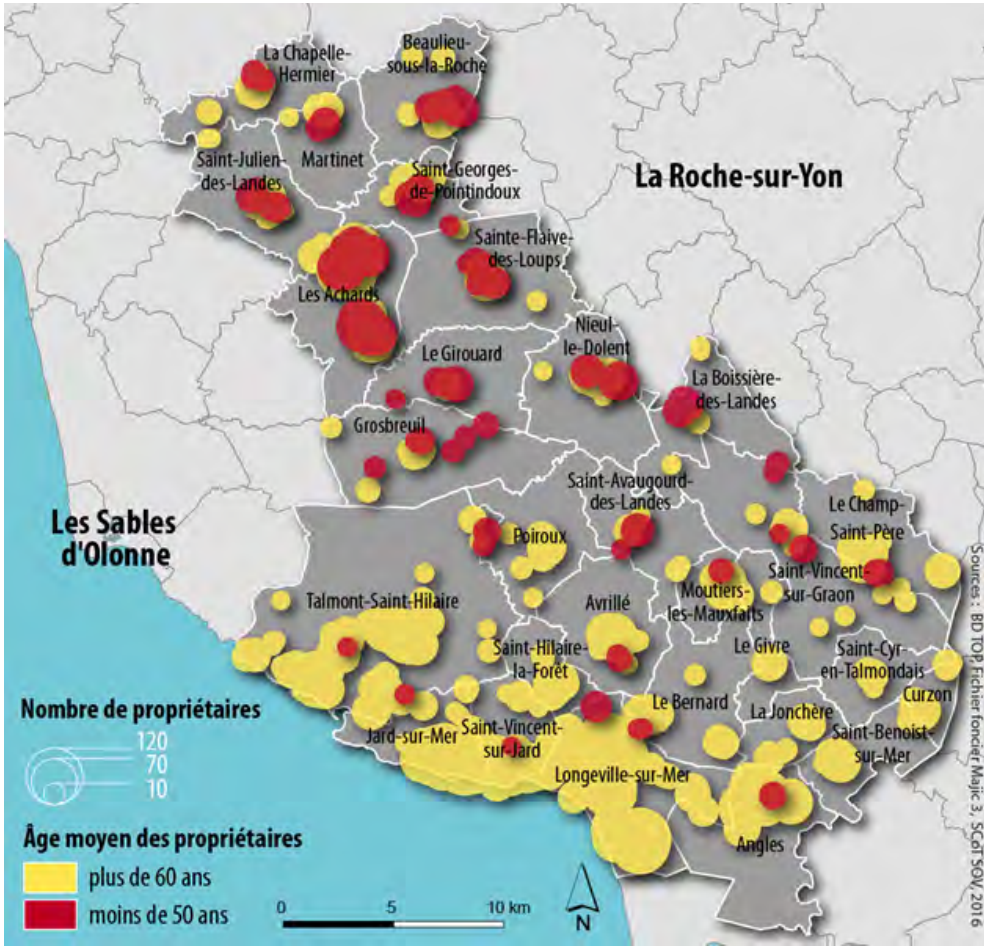


contre environ 2,1 pour les locataires et les logements du parc social. Par comparaison, la moyenne vendéenne pour les propriétaire est de 2,4 personne par logement, au même niveau que la moyenne yonnaise tandis que les résidences principales de l'agglomération sablaise accueillent en moyenne 2,0 personnes. Face à ces demandes spécifiques, le parc doit répondre avec des logements adaptés en taille.

Des propriétaires jeunes aux revenus modestes

Les propriétaires du Pays des Achards sont en moyenne plus jeunes que les autres territoires. Le coût foncier et immobilier moins élevé que sur les territoires voisins, notamment que les territoires littoraux, attire les jeunes des agglomérations voisines souhaitant accéder à la propriété.

Âge moyen et répartition des propriétaires par carroyage de 4 hectares



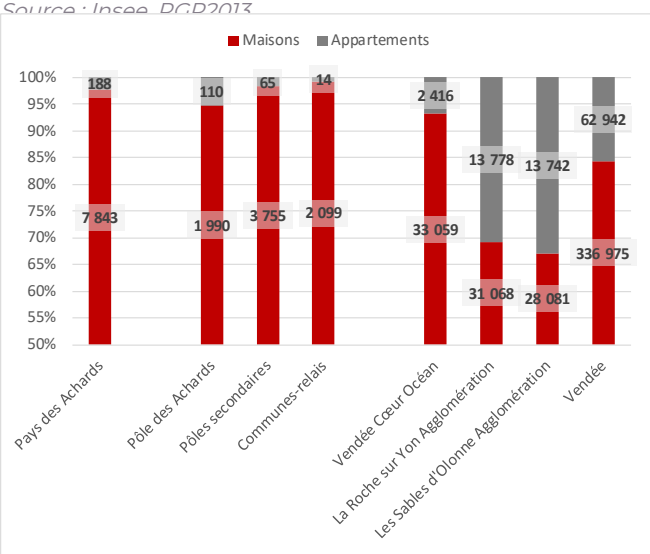
Une prédominance incontestée de la maison individuelle dans le parc de logements

Les maisons constituent plus de 97 % du parc de logements sur le Pays des Achards, un chiffre nettement supérieur aux moyennes du SCoT (92 %) ou de la Vendée (84 %). Cela répond aux formes traditionnelles de l'habitat vendéen mais aussi à une croissance du parc qui s'est faite davantage sous la forme de lotissements.

Les logements collectifs restent encore très minoritaires même si leur nombre a triplé sur le territoire depuis 1999. Ils sont principalement situés sur le pôle central des Achards où ils représentent près de 5 % du parc de logements. En-dehors du pôle central, ils sont très peu présents.

Cette faiblesse des logements collectifs tranche avec les tendances observables dans les deux agglomérations voisines (31 % du parc de logements de l'agglomération de la Roche-sur-Yon et 33 % de celui de l'agglomération des Sables d'Olonne). C'est un facteur d'identité et d'attractivité du territoire.

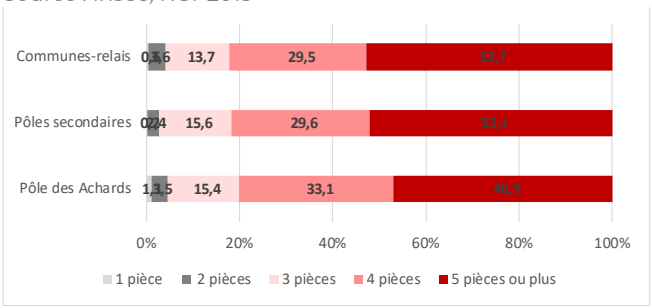
Répartition des logements selon leur type
Source : Insee, RGP2013



Des logements de plus en plus grands pour des ménages qui rétrécissent

Les logements du territoire comptent en moyenne 4,6 pièces. L'offre a évolué depuis 15 ans : les maisons se sont agrandies tandis que les appartements rétrécissaient sur le territoire pour s'adapter à la demande . Les maisons sont passées de 4,3 pièces en moyenne en 1999 à 4,6 en 2013 pendant que les appartements passaient de 3,1 pièces à 2,9 en moyenne.

Répartition des logements selon leur taille
Source : Insee, RGP2013



Avec ces évolutions, le parc conserve des caractéristiques de taille qui le différencient des territoires voisins, notamment des agglomérations dont les logements comptent en moyenne respectivement 4,2 pièces pour la Roche-sur-Yon et 3,9 pour les Sables-d'Olonne.

Si la taille moyenne des logements est sensiblement la même entre toutes les communes du Pays des Achards, le pôle central se distingue par une plus faible proportion de très grands logements (plus de 5 pièces), majoritaires sur les autres communes, au profit des logements de 4 pièces et de 2 pièces. Cette diversité permet de mieux répondre à la diversité des demandes sur le pôle des Achards.

Le territoire se distingue d'ailleurs du reste de la Vendée par la faiblesse de son offre en logements de moins de 3 pièces (18,5 % contre 25,5 % à l'échelle départementale).

Un parc de logements relativement récent, témoin de l'extension urbaine

Témoin de la dynamique d'extension urbaine du territoire, l'âge des logements caractérise fortement le parc. Ainsi, plus de 41 % des logements datent d'après 1991 avec près de 16 % construits depuis 2006.

Si cette proportion inscrit le territoire dans les tendances du SCoT, elle le différencie nettement de celles du reste du département (35 %) et des deux agglomérations voisines (35 % pour l'agglomération yonnaise et 37 % pour l'agglomération sablaise). Les deux agglomérations ont en effet connu une forte vague de construction après guerre qui marque encore le parc de logements : plus de la moitié des logements datent ainsi d'entre 1945 et 1990.

Au sein du Pays des Achards, les pôles secondaires disposent d'un parc de logement au profil singulier : alors que les logements construits après 1990 représentent plus de 44 % des parcs des autres communes, ils ne représentent que 37 % du parc des pôles secondaires. Les pôles secondaires qui portent près de 47 % des logements du Pays ne comptent qu'un tiers des logements construits après 2006 du Pays des Achards.

Un rythme de la construction de logements qui s'essouffle

En 2015, 86 logements ont été commencés sur le territoire des Achards, un chiffre en baisse de près des deux tiers depuis 2011 (257 logements commencés).

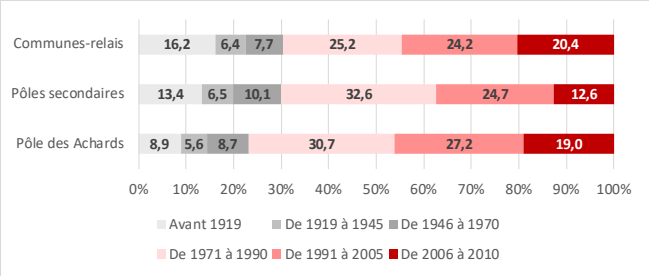
Depuis 2012, on observe en effet un rythme de la construction qui s'essouffle. Cette baisse s'observe sur tous les territoires et notamment à l'échelle départementale. Le rythme de construction du territoire est resté supérieur à la moyenne vendéenne jusqu'en 2012, année où il s'est aligné sur les moyennes départementales. Plusieurs explications peuvent justifier ce phénomène : la diminution de nombre de terrains à bâtir, la crise économique qui pèse sur le budget des ménages...

Les importantes différences observées entre deux années peuvent aussi s'expliquer du fait de l'ouverture de lotissements avec la mise en construction de plusieurs lots de façon simultanée.

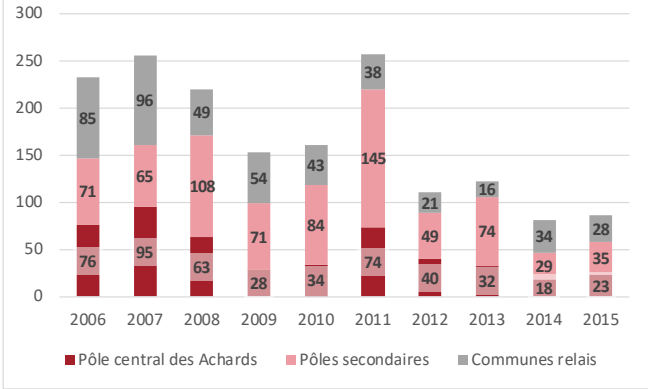
Un effort de construction qui ne suit pas forcément l'armature urbaine

L'effort de construction depuis 2006 a permis la mise en place de 1 678 nouveaux logements. 29 % d'entre eux se situent sur le pôle central des Achards confortant ainsi sa position dans l'armature urbaine.

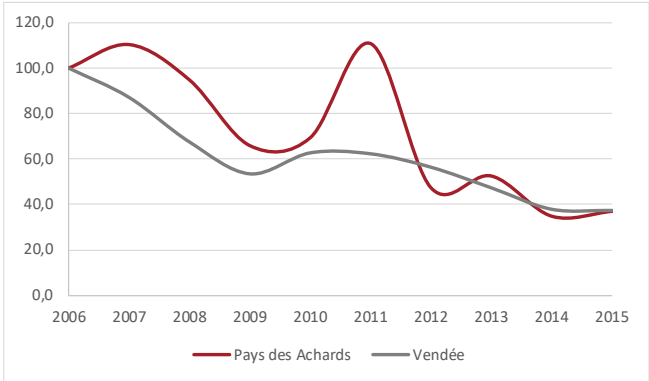
Répartition des logements selon leur date de construction
Source : Insee, RGP2013



Répartition de la construction de logements selon l'armature
Source: SITADEL, logements commencés



Evolution de la construction de logements (base 100: 2006)
Source: SITADEL, logements commencés



Les pôles secondaires ne représentent que 44 % des constructions de logements sur la période alors qu'ils comptent jusque-là près de 48 % du parc de logements. Cette proportion réduite s'explique en partie par le fort dynamisme des communes relais qui absorbent une forte partie de l'effort de construction pour les années 2014 et 2015, notamment sur la commune de Martinet.

Le développement pavillonnaire : modèle dominant

Les logements individuels représentent près de 98 % des logements construits sur le Pays des Achards depuis 2006.

La forme pavillonnaire demeure un modèle pratiquement exclusif : 88 % des logements construits sont des logements individuels purs et 10 % sont des logements individuels groupés. Ces derniers témoignent de la présence sur le territoire d'opérations organisées par des privés ou par les communes. Le pic en 2011 s'explique par exemple en grande partie par la construction de 48 villas de la résidence des Sénioriales à Saint-Julien-des-Landes.

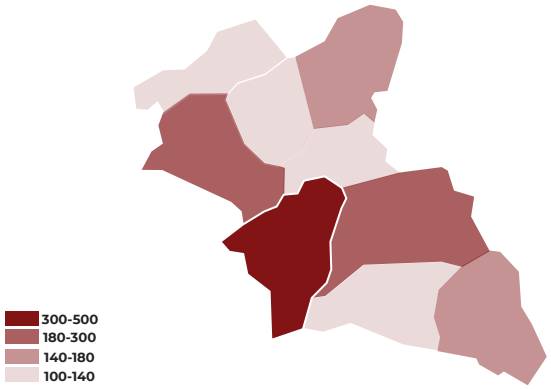
Les logements collectifs sont quasiment absents des programmes de construction du territoire et se situent principalement sur le pôle central des Achards ou sur les pôles secondaires. Seuls 7 logements collectifs ont ainsi été construits sur le territoire depuis 2009.

Des logements plus grands en moyenne que dans le reste du département

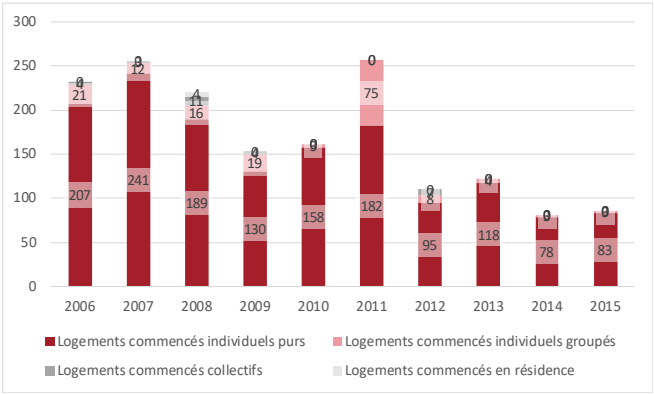
Les logements construits sur le territoire des Achards en 2015 faisaient en moyenne 110m². Si ce chiffre marque un infléchissement par rapport aux tendances passées (en 2006, les nouveaux logements faisaient en moyenne 124m²), il reste toujours très supérieur aux moyennes observées sur le reste du département (98m² en 2015 et 106m² en 2006).

Le prix moindre des terrains et la taille des ménages permettent d'expliquer en partie ce phénomène. Globalement les logements construits demeurent des logements de plus de 3 pièces dans la lignée du parc actuel.

Répartition de la construction de logements 2006-2013
Source : SITADEL, logements commencés



Répartition des constructions de logements par type
Source: SITADEL, logements commencés



Ensemble de lotissements en entrée de ville, Les Achards.



Un renouvellement affirmé sur le territoire

Alors que le parc de logements sur le Pays des Achards a crû de 981 unités entre 2009 et 2014, le rythme de construction produisait environ 1 023 nouveaux logements sur la même période. Cette différence de 42 logements peut s'expliquer à la fois par le regroupement de logements, par la destruction de logements mais aussi par le renouvellement urbain.

Près de 4 % des nouvelles constructions du territoire correspondent ainsi à du renouvellement au sein du parc existant. Ce phénomène est particulièrement marqué sur Beauieu-sous-la-Roche où 38 % des nouvelles constructions touchent à du renouvellement urbain. A noter que ce fort renouvellement peut poser question sur la préservation de certains bâtis patrimoniaux dans les bourgs anciens.

Au contraire, la commune de Nieul-le-Dolent se distingue par une croissance marquée de son parc de logement en comparaison de sa dynamique de construction. Ce phénomène peut s'expliquer à la fois par de la division d'anciens logements et par une construction neuve affirmée en extension ou densification de l'enveloppe urbaine.

Un parc marqué par la présence de logements anciens malgré le fort renouvellement

Si le territoire se distingue par un fort renouvellement de son parc et ainsi par une très forte proportion de logements construits après 1990, le territoire compte aussi de nombreux logements construits avant la mise en place des premières réglementations thermiques, interrogeant sur la capacité du territoire à accompagner la réhabilitation de ces logements.

Témoin de ce phénomène, le parc social des Achards se caractérise lui-même par une forte proportion de logements disposant d'un indice thermique inférieur à D. Près de 60 % du parc locatif social a ainsi été construit avant les années 2000 et une quarantaine de ces logements date d'ailleurs d'avant 1978. Cela pose la question à terme d'une rénovation énergétique de ce parc.

De la même façon, le locatif privé est fortement marqué par l'ancienneté du bâti qui compose son parc : près de 60 % des logements en location datent d'avant 1990. Ces logements, occupés souvent par des locataires aux revenus modestes, nécessitent un accompagnement spécifique pour éviter la vacance mais aussi pour prévenir la précarisation de ses occupants.

Des logements en mauvais état en recul sur le territoire

En 2015, les logements en mauvais état représentent près de 1,4 % du parc de résidences principales du Pays des Achards. Cette proportion est relativement faible en comparaison des moyennes départementales (1,5 %) ou régionales (2,2 %). La demande d'accession au locatif social liée à l'insalubrité du logement reste d'ailleurs très limitée : elle représente moins de 5 % des demandes.

A l'image des autres territoires cette proportion a de plus fortement baissé depuis 2007 où elle s'élevait à près de 2,3 %. Ce recul s'explique notamment aux aides développées cette dernière décennie contre le logement insalubre avec un renforcement de la réglementation.

Ces logements sont concentrés sur la commune des Achards et celle de Beaulieu-sous-la-Roche qui représentent 40 % des logements en mauvais état du territoire.

2.2. Un marché foncier et immobilier très consommateur d'espace

Une offre tendue pour un marché rétrolittoral

Un taux de vacance qui repart à la hausse et touche d'abord les vieux logements

En 2013, près de 460 logements étaient comptabilisés comme vacants, soit 5,7 % du parc. Ce chiffre est légèrement supérieur au taux de vacance observé à l'échelle de la Vendée (5,2 %). La vacance a augmenté depuis 1999 où le nombre de logements vacants représentaient 5,3 % du parc.

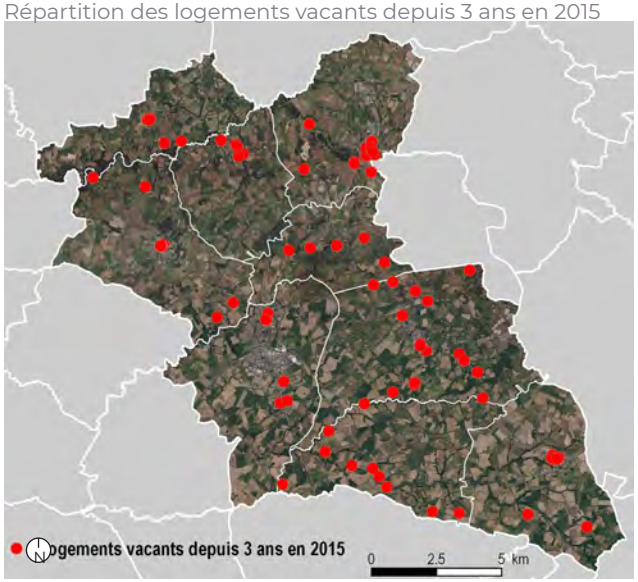
La vacance dans le parc de logement reprend globalement la répartition par commune observée pour le parc de logement. Le pôle central des Achards dispose d'un parc vacant un peu supérieur, lié sans doute au plus fort renouvellement de l'occupation.

Cette vacance est principalement de courte durée puisque 80 % de ces logements sont vacants depuis moins de 3 ans. Ces logements sont caractérisés principalement par leur âge puisque les deux tiers ont été construits avant 1945 et 78 % ont été construits avant 1974, date de mise en place des premières réglementations thermiques liées à l'habitat. Ils posent évidemment la question de la rénovation thermique sur le parc ancien.

Contrairement à la vacance de courte durée, les logements vacants depuis plus de 3 ans ne

Rappel (définition Insee) :
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)*

Répartition des logements vacants depuis 3 ans en 2015



Logements vacants depuis 3 ans en 2015

Communes	Nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans	Date de construction des logements vacants depuis plus de 3 ans		
		Avant 1945	De 1945 à 1974	Après 1974
Les Achards	**6**	**3**	**1**	**2**
Les 4 pôles secondaires	**57**	**38**	**8**	**11**
Beaulieu-sous-la-Roche	*19*	*15*	*3*	*1*
Nieul-le-Dolent	*9*	*6*	*3*	*0*
Sainte-Flaive-des-Loups	*21*	*11*	*1*	*9*
Saint-Julien-des-Landes	*8*	*6*	*1*	*1*
Les 4 communes rurales	**30**	**20**	**6**	**7**
Saint-Georges-de-Pointindoux	*5*	*1*	*1*	*3*
Martinet	*7*	*3*	*1*	*3*
La Chapelle-Hermier	*7*	*6*	*1*	*0*
Le Girouard	*11*	*10*	*0*	*1*
CC du Pays des Achards	**93**	**61**	**12**	**20**

sont pas répartis uniformément sur le territoire. Ils sont quasiment absents du pôle central des Achards. Au contraire, les pôles secondaires et les communes rurales portent respectivement 61 % et 32 % de cette vacance. Certaines communes concentrent certains d'entre eux : 23 % sont sur Sainte-Flaive-des-Loups, 20 % sur Beaulieu-sous-la-Roche, 12 % sur le Girouard.

Un faible taux de résidences secondaires qui évite la concurrence des marchés

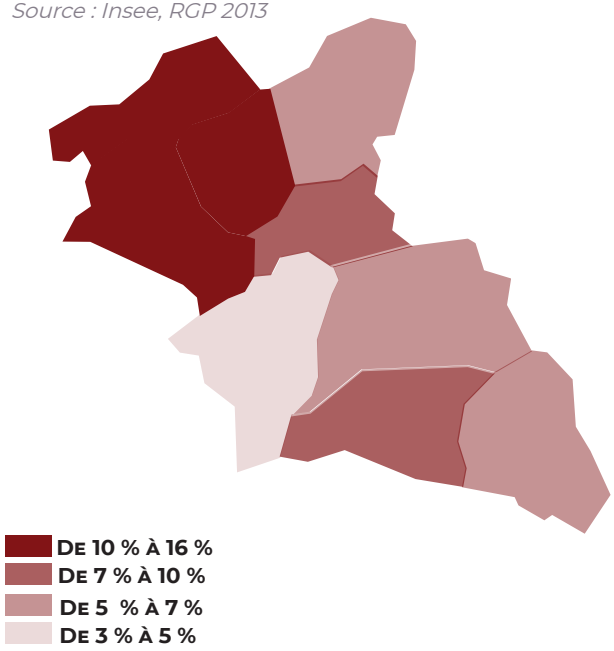
Le taux de résidences secondaires dans le parc de logements est relativement faible sur le territoire en comparaison aux moyennes vendéennes et aux territoires littoraux voisins (7,2 % contre plus de 24 % pour la moyenne départementale et plus de 35 % pour le reste du SCoT et l'agglomération sablaise).

Cependant, le territoire n'est pas uniforme et les communes du Nord-ouest, bénéficiant de l'attractivité touristique de la vallée du Jaunay, disposent d'un fort taux de résidences secondaires. Ces territoires sont aussi ceux où la croissance de la population et celle du nombre de logements sont les plus fortes ce qui peut poser à terme une pression supplémentaire sur le marché des logements.

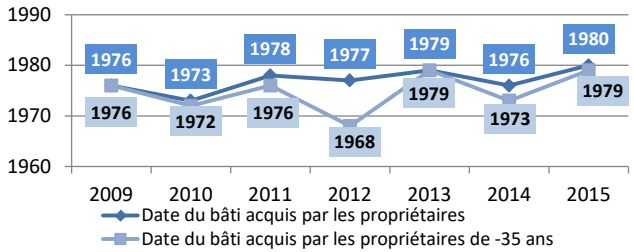
Le reste du territoire est peu soumis à la question des logements secondaires et souffre moins de la concurrence potentielle sur le marché.

A noter que le parc de résidences secondaires est caractérisé, à l'image du parc vacant, par des dates de construction majoritairement antérieure à 1974 . Leur mobilisation pour alimenter le parc des résidences principales peut donc poser des problématiques de rénovation thermique à court terme.

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2013.
Source : Insee, RGP 2013



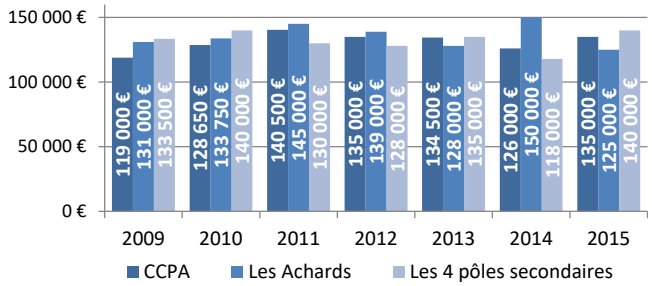
Date du bâti vendu de 2009 à 2015 sur la C.C.P.A.



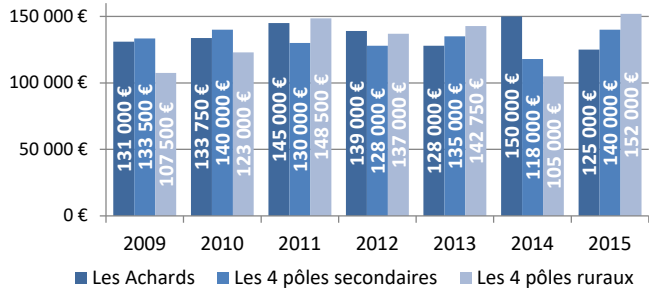
Des prix immobiliers modérés qui attirent des ménages jeunes

Le profil des acquéreurs de logements vendus de 2009 à 2015 est marqué par la jeunesse, notamment en-dehors des Achards : 35% avaient moins de 35 ans pour la C.C.P.A, 30 % pour Les Achards, 35% pour les 4 pôles secondaires et 36% pour les 4 pôles ruraux.

Prix médian des logements acquis par des propriétaires de moins de 35 ans de 2009 à 2015 sur la C.C.P.A., Les Achards et les 4 pôles secondaires



Prix médian des logements acquis par des propriétaires de moins de 35 ans de 2009 à 2015 sur Les Achards, les 4 pôles secondaires et ruraux

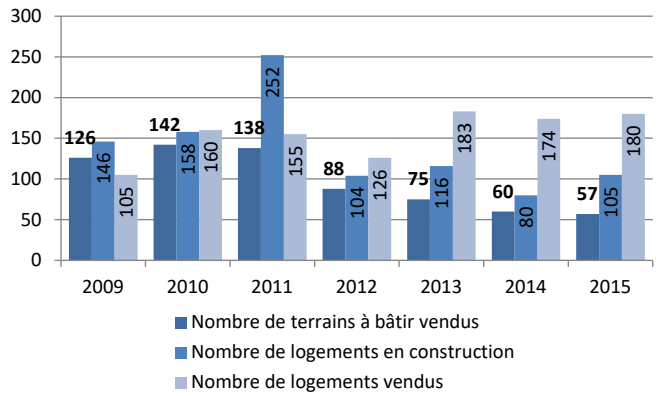


Ces nouveaux acquéreurs, globalement jeunes et modestes, investissent en grande majorité dans le bâti ancien (1980) car moins cher et toujours adapté aux besoins d'une population familiale .

Lorsqu'un jeune ménage (moins de 35 ans) achète une maison, celle-ci est généralement moins chère que celle achetée par un ménage plus âgé (35 et plus):

- 131 000 € pour les moins de 35 ans contre 141 000 € en moyenne sur la C.C.P.A.
- 135 000 € pour les moins de 35 ans contre 145 000 € en moyenne sur Les Achards
- 132 000 € pour les moins de 35 ans contre 137 000 € en moyenne sur 4 pôles secondaires
- 130 000 € pour les moins de 35 ans contre 137 000 € en moyenne sur 4 pôles ruraux.

Vente de terrains à bâtir, construction et vente de logements de 2009 à 2015 sur la C.C.P.A.



Des coûts immobiliers toujours attractifs pour un marché régulier en termes de vente

Le marché immobilier de l'ancien est depuis 2012 plus dynamique que le marché de la construction neuve. Là où la production de constructions neuves a diminué, le nombre de transactions sur de l'ancien a augmenté pour se stabiliser autour de 180 transactions par an. En diminuant les constructions neuves depuis 2010, la CCPA bénéficie toujours d'une rotation importante du bâti donc d'un renouvellement de population important.

Le nombre de terrains à bâtir vendus chaque année a largement diminué sur la même période. En 2015, le nombre de logements vendus est ainsi 3 fois supérieur au nombre de terrains à bâtir vendus.

Des primo-accédants jeunes, aux revenus modestes

Le Pays des Achards est l'intercommunalité qui compte le plus d'opérations liées à des Prêts à Taux Zéro (prêt d'accession à la propriété réservés aux primo-accédants sous conditions de ressources) de Vendée : 11,8 PTZ y ont été distribués pour 1 000 résidences principales en 2016 d'après l'observatoire de l'ADIL85. Les bénéficiaires du

Niveaux de loyer du parc privé et parc public
Données : RPLS 2016 -ANAH - SICLOP

Niveau de loyer		Communauté de communes des Achards	Vendée
Locatif privé - 2015		de 6,1 € à 8 € / m²	8,11 € / m²
Locatif aidé	**ANAH intermédiaire**	8,75 € / m²	
	ANAH social	6,95 € / m²	
	ANAH très social	5,40 € / m²	
Moyenne recensée dans le parc locatif public	**PLAI**	5,32 € / m²	5,26 € / m²
	PLUS	5,32 € / m²	5,40 € /m²

Pays des Achards disposent d'ailleurs du revenu mensuel net moyen le plus faible de Vendée (2 275€).

Plus des trois quarts d'entre eux concernent la construction de logements neufs. En 2016, plus du tiers des constructions de logements autorisés ont concerné des Prêts à Taux Zéro. Ils concernent tous des logements individuels. Le Pays des Achards se distingue d'ailleurs de ses voisins : les intercommunalités de la frange littorale et l'agglomération de la Roche sur Yon comptabilisent moins du tiers de leur construction neuve liée à un PTZ.

Les logements concernés par ces PTZ sont tous des logements individuels, en moyenne de taille plus réduite que dans le reste de la Vendée.

Près de 75 % des bénéficiaires de PTZ vendéens ont moins de 35 ans en 2016. Ce sont principalement des locataires du parc privé (77 %) ou des personnes en situation de décohabitation (18 %). 10 % des ménages concernés sont des familles monoparentales. Les autres ménages se partagent entre personnes seules, couples sans enfants et couples avec enfants.

Un marché locatif tourné vers des ménages aux revenus très modestes

Les logements en location ne représentent que 7 % des résidences principales en 2013. Le parc locatif est relativement plus ancien que le parc des résidences principales avec 40 % de constructions antérieures à 1974.

Les loyers du parc privé sont inférieurs aux moyennes vendéennes sur le territoire ce qui permet de conforter l'attractivité résidentielle du territoire, notamment pour les ménages plus modestes. Ainsi, 80 % des ménages qui sont hébergés dans le parc locatif privé sont éligibles au logement social.

Les logements financés via le Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) concernent principalement les plus petits logements (T2) dont le coût de revient au m² s'avère supérieur que les plus grands logements. Cela explique en partie que les logements en PLAI et ceux en PLUS soient sur le même ordre de loyer.

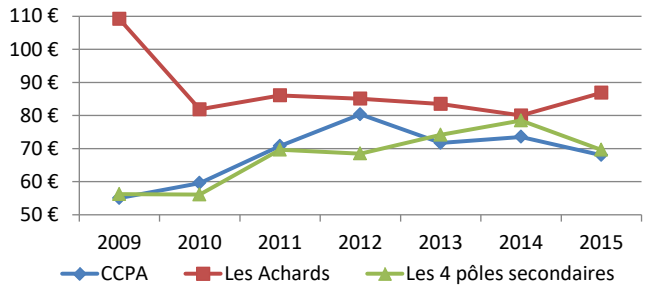
Un coût du foncier peu élevé mais à la hausse

Le prix médian des terrains à bâtir est en moyenne de 68 €/m² de 2009 à 2015 sur la C.C. du Pays des Achards. Il est en moyenne légèrement plus élevé sur la frange ouest où la pression est plus forte même si les prix restent largement en-deçà des prix observés sur les communes littorales.

Avec la forte attractivité du territoire, le prix au m² a augmenté de près de 20 % de 2009 à 2015 sur la C.C. du Pays des Achards, notamment autour du pôle central des Achards. En 2015, le prix au m² des terrains à bâtir est de 87 € sur la commune des Achards et de 70 € en moyenne sur les 4 pôles secondaires.

Le coût du foncier est plus faible sur les 4 pôles relais par rapport aux autres communes de la C.C.P.A. A noter que le faible nombre de mutations, sur Saint Georges-de-Pointindoux, de 2013 à 2015, ne permet pas d'avoir un prix représentatif.

Prix médian des terrains à bâtir vendus par m² de 2009 à 2015 sur la C.C.P.A., Les Achards et les 4 pôles secondaires

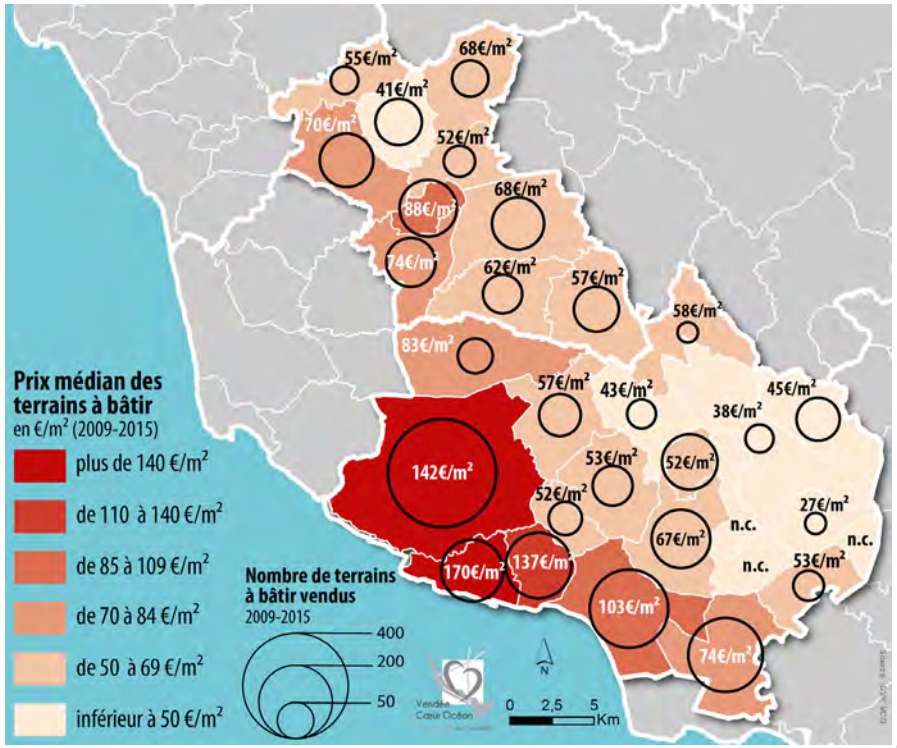


Des acheteurs toujours plus jeunes

La proportion des terrains à bâtir achetés par des propriétaires de moins de 35 ans est passée de 52 % en 2009 à 65 % en 2015 sur la C.C. du Pays des Achards. Cette proportion est passée de 47 % à 50 % pour la communes des Achards et de 56 % à 65 % pour les pôles secondaires.

Ces jeunes ménages choisissent des terrains moins chers pour accéder à la propriété : le prix médian est en moyenne de 66 €/m² de 2009 à 2015 pour les propriétaires de moins de 35 ans sur la C.C. du Pays des Achards.

Marché des terrains à bâtir de 2009 à 2015



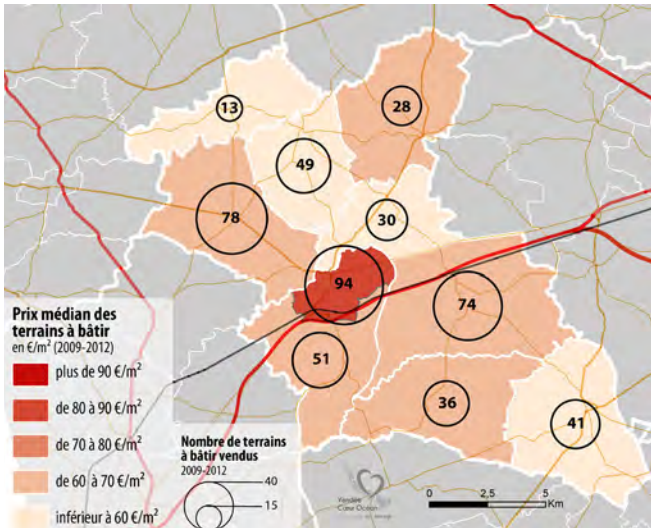
Un nombre de transaction à la baisse

Entre 2009 et 2015, le nombre de terrains vendus chaque année a baissé de plus de 50 %, passant de 126 terrains vendus en 2009 à 57 en 2015. Cette baisse intervient dans un contexte économique difficile et va de pair avec une baisse de la construction neuve. Une relance amorcée en 2016 devrait permettre de relancer la construction.

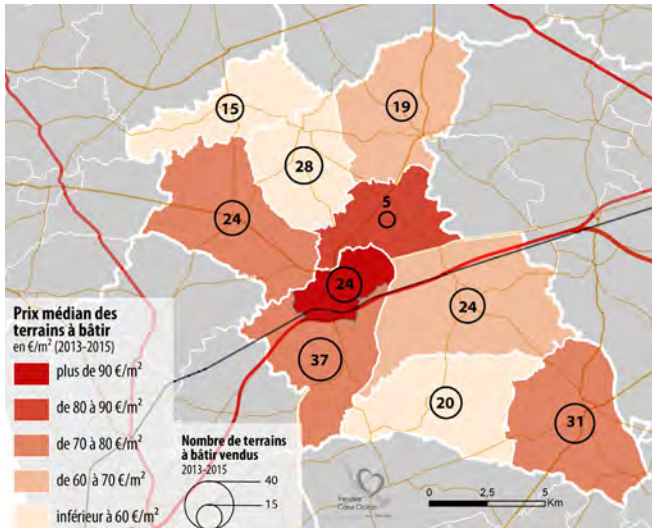
En effet, la demande sur le territoire demeure forte comme en témoigne le nombre de transactions de logements à la hausse depuis 2013 sur le territoire.

Depuis 2009, la moitié des terrains vendus se situait sur un pôle secondaire, 31 % sur une commune-relais et 19 % sur le pôle central des Achards. En -dehors de la commune des Achards, les communes les plus dynamiques en termes de vente sont Saint-Julien-des-Landes (16 % des transactions), Sainte-Flaive-des-Loups (15 % des transactions) et Martinet (12 % des transactions).

Marché foncier des terrains à bâtir de 2009 à 2012



Marché foncier des terrains à bâtir de 2013 à 2015



3. La transformation rapide des cœurs de bourgs

3.1. Un étalement urbain conséquent depuis les années 1980, vers la nécessité de densifier les cœurs de bourgs.

Formes primitives des centre-bourgs

Jusque dans les années 1960, les centres bourgs des 9 communes étaient implantés de manière resserrée le long des principales voies routières. Ces petites polarités villageoises se déclinaient sous trois différentes formes :

- **Implantation polarisée** : Forme urbaine ancienne concentrique ,regroupée et autour de plusieurs voies routières.

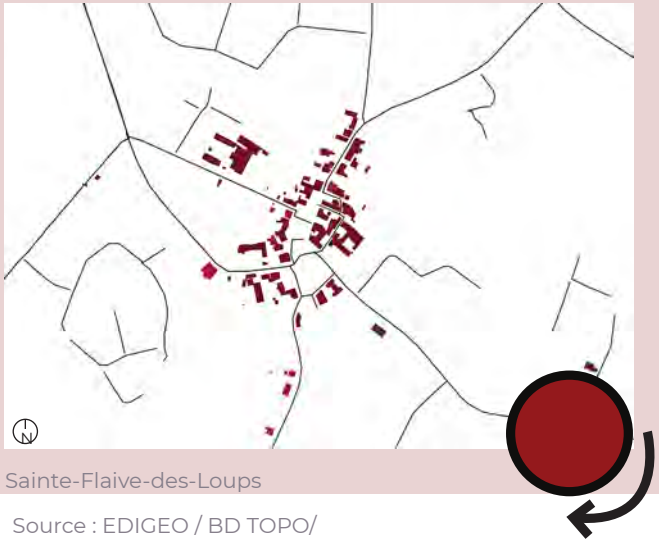
-**Implantation linéaire** : forme urbaine ancienne caractérisée par une urbanisation étirée le long d'un seul axe routier.

-**Implantation bi-polarisée** : Forme urbaine ancienne identifiable par la formation de deux petits pôles centraux distincts.

Ces formes anciennes se sont trouvées camouflées par la construction d'un nombre important de lotissement en périphérie dès les années 1980.

Cet étalement urbain récent s'est développé en étoile .

Implantation polarisée



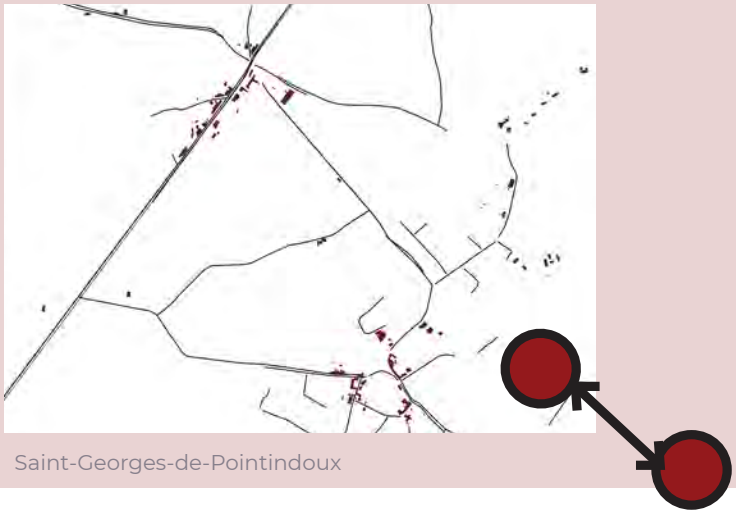
Sainte-Flaive-des-Loups

Implantation linéaire



Les Achards (La Chapelle-Achard)

Implantation bi-polarisée



Saint-Georges-de-Pointindoux

Source : EDIGEO / BD TOPO/

Les lotissements, une nouvelle forme de construire attractive mais consommatrice d'espaces naturels et agricoles.

Le développement urbain de la commune nouvelle des Achards s'est effectué en plusieurs temps. Alors qu'en 1940, les deux centres anciens de la Chapelle Achard et de la Mothe-Achard étaient bien distincts, on pouvait déjà remarquer l'influence de la voie ferrée dans le développement urbain.

L'urbanisation de la Mothe-Achard s'est effectué jusque dans les années 1960 le long de la rue de la Gare.

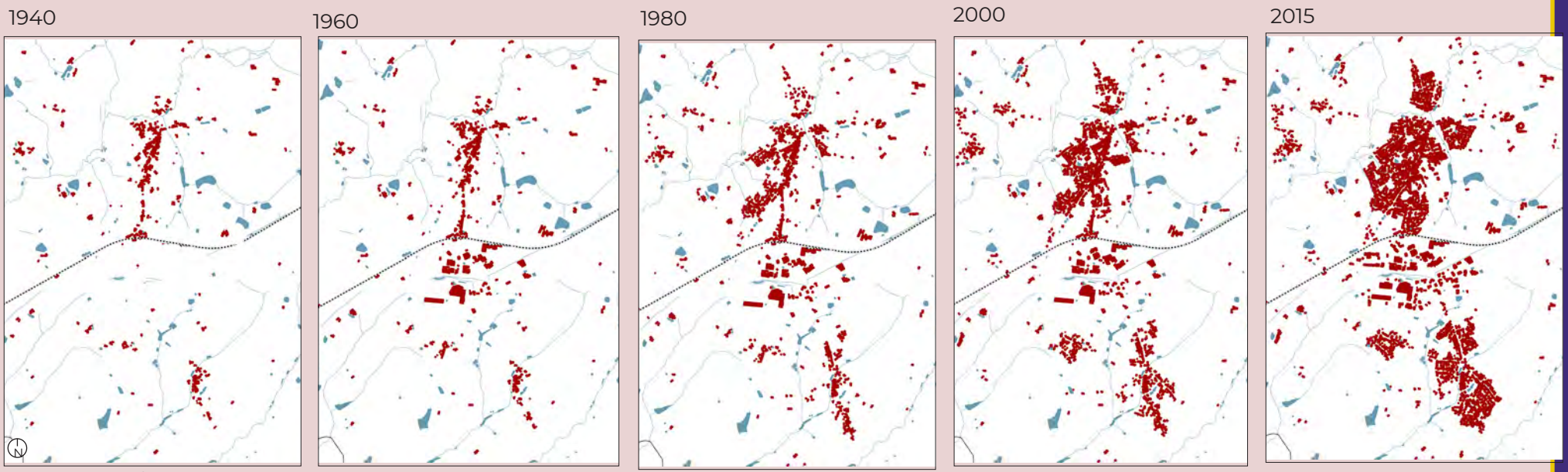
Dans les années 1980, on commence à voir se dessiner un développement urbain en étoile, plus important et aux formes aléatoires, reliant la Chapelle Achard à la nouvelle ZA.

Depuis les années 2000, l'urbanisation nouvelle est moins diffuse, et organisée par lots reliant les longs linéaires bâti ensemble.

Les centres urbains des deux anciennes communes se rejoignent peu à peu autour de la nouvelle centralité urbaine que forme la ZA des Achards.

L'enjeu de développement d'une centralité économique et urbaine commune à ces deux anciennes villes fusionnées est important à prendre en compte dans l'optique de renforcer le rôle de polarité centrale des Achards.

Evolution de la tâche urbaine depuis 1960, les Achards



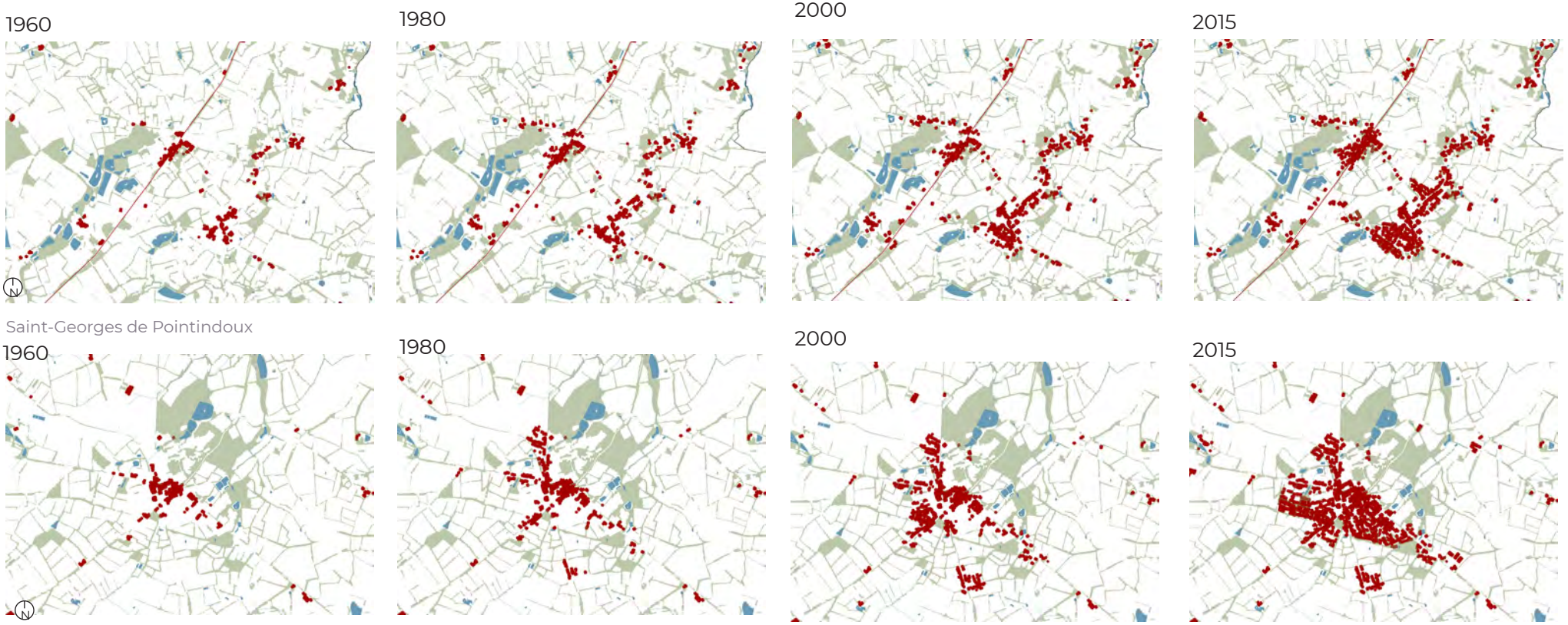
Source : EDIGEO/ BD TOPO

Si l'exemple du développement urbain de la commune des Achards est le plus probant, les 8 autres communes de la CCPA ont également subit un étalement urbain depuis les années 1980, transformant de manière conséquente la forme de leur enveloppe urbaine.

L'analyse du développement urbain du territoire depuis les années 1960 montre un phénomène d'étalement urbain particulièrement important entre 2000 et 2015.

Au vue de l'obligation nationale de préserver les terres agricoles et naturelles du territoire, il sera nécessaire , d'ici 2030 ,de trouver des alternatives, pour accueillir de nouvelles populations.

Evolution de la tâche urbaine depuis 1960



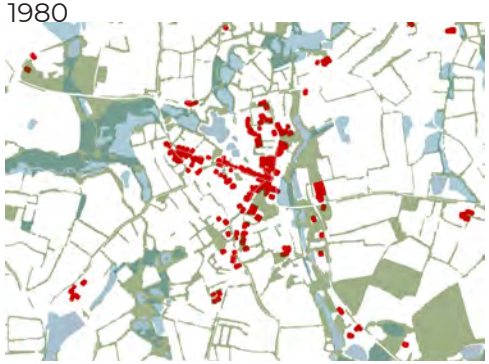
Source : BD TOPO/ EDIGEO

Martinet

1960



1980



2000



2015



La Chapelle Hermier

1960



1980



2000



2015

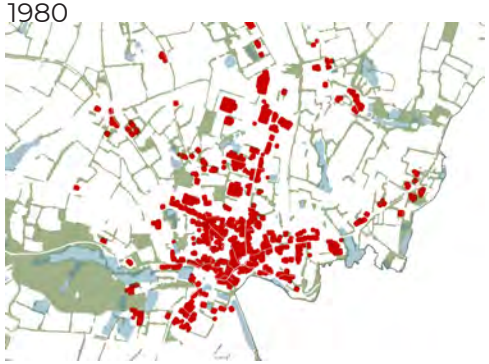


Beaulieu-sous-la-Roche

1960



1980



2000



2015



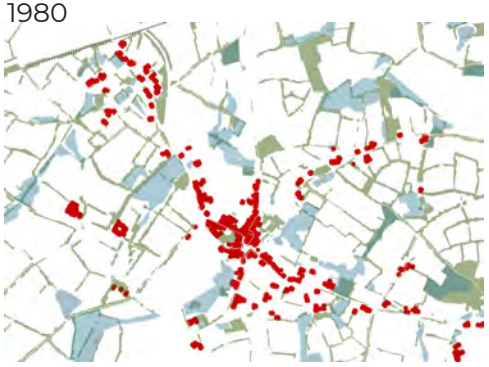
Source : BD TOPO/ EDIGEO

Sainte-Flaive-des-Loups

1960



1980



2000



2015



Le Girouard

1960



1980



2000



2015



Nieul-le-Dolent

1960



1980



2000



2015



Source : BD TOPO/ EDIGEO

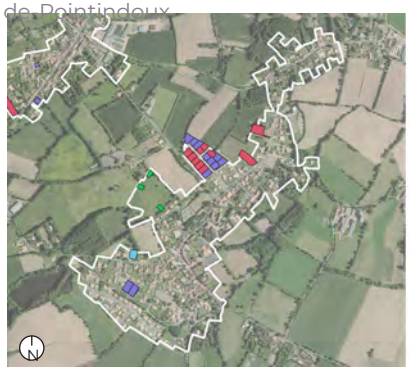
Des constructions récentes implantées principalement en extension des villes.

Entre 2009 et 2015, les terrains à bâtir se situaient en grande majorité en périphérie de l'enveloppe urbaine. Les parcelles identifiées souvent regroupées démontrent ainsi que urbanisation récente se retrouve principalement sous forme de lotissement. Sur cette même période on remarque que très peu de dents creuses dans le tissu urbain ancien ont été investies.



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015

Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Saint Georges-de-Pointindoux



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Martinet



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Beaulieu-sous-la-Roche



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Nieul-le-Dolent



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Les Achards (La Chapelle-Achard)



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur La Chapelle-



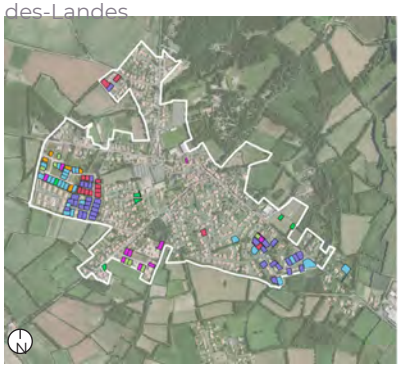
Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Le Girouard



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Sainte Flaive-des-Loups



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Saint Julien-des-Landes



Localisation des ventes de terrains à bâtir de 2009 à 2015 sur Les Achards (La Mothe-Achard)



Source : DVF, MAJIC

Les lotissements groupés : une lente stabilisation

La forme du lotissement influe sur la mixité générationnelle et sociale du quartier. Le profil très homogène des ménages s'installant dans ces nouveaux lotissements interrogent à long terme sur l'évolution du quartier.

Dans les premiers temps, la population augmente légèrement avec la naissance d'enfants au sein de ces jeunes ménages. Ces ménages ont des besoins spécifiques en services (écoles, loisirs...). A moyenne échéance, la taille des ménages diminue avec la population du fait des départs des enfants et des recompositions familiales. Il faut près de 40 ans pour que la population se stabilise par renouvellement générationnel.

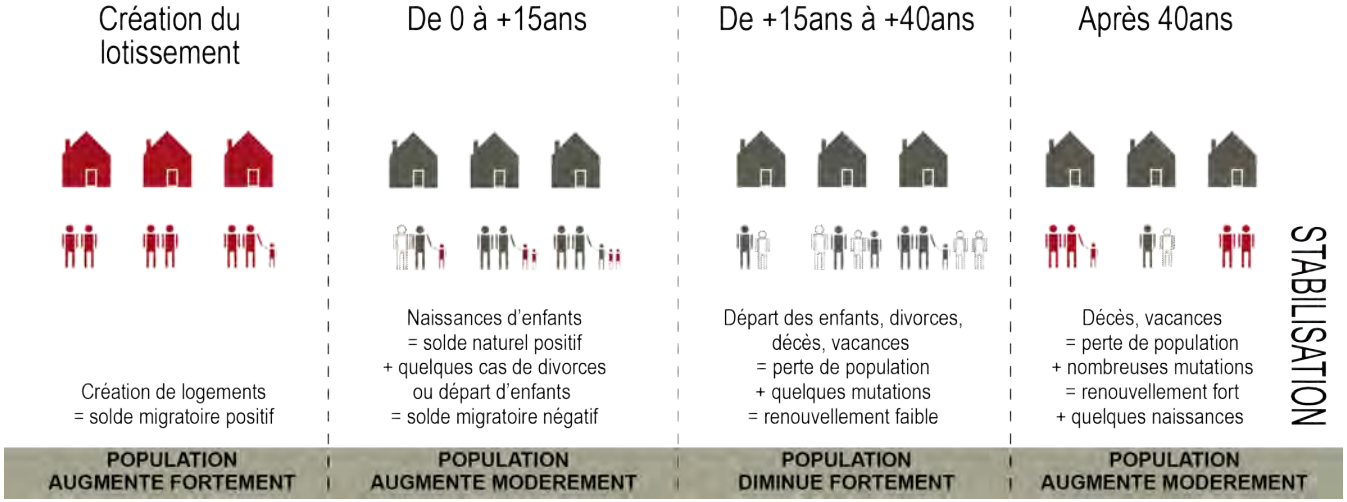
Il faut anticiper l'évolution de ces lotissements pour éviter d'éventuelles vacances liées à la dégradation ou à la difficile et couteuse mise aux normes du logement.

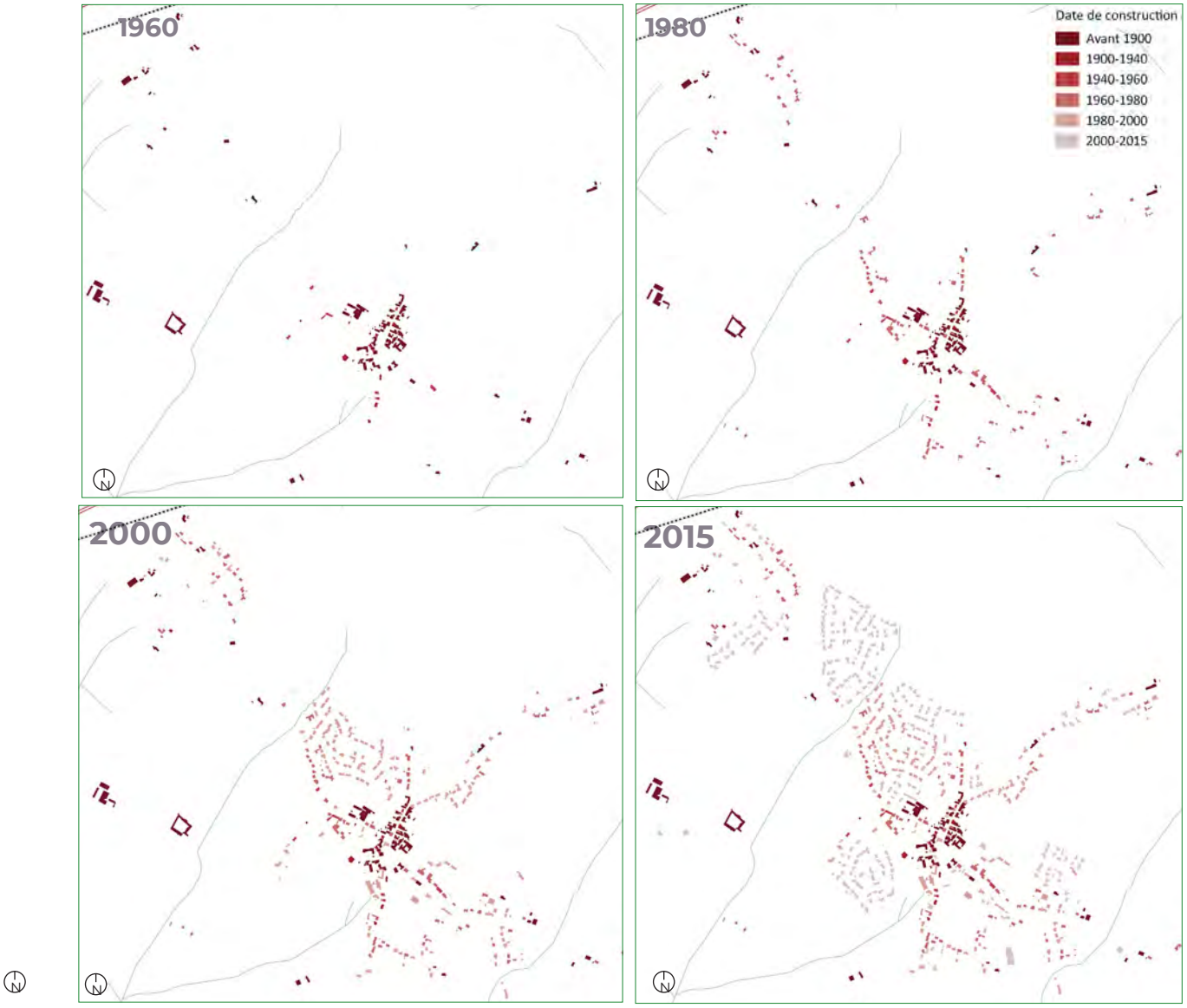
L'ouverture non-phasée du lotissement interroge aussi le dimensionnement des équipements publics, notamment les écoles, dans le temps.

L'attractivité et l'accueil de nouveaux jeunes ménages sur le territoire a entraîné la construction massive de nouveaux logements, et par conséquent, un étalement urbain important, réparti sur l'ensemble des 9 communes.

Ce phénomène d'étalement urbain en périphérie que l'on voit apparaître dès les années 1980, s'explique par la quasi exclusivité des constructions de maisons individuelles avec jardin très consommatrice en foncier, favorisée par le prix peu élevé des terrains constructibles.

S'il répond aux besoins d'accueil de nouvelles populations, cet étalement urbain passé et actuel pose la question de la préservation des terres agricoles et naturelles face à cette urbanisation massive.





Source : BD TOPO/ EDIGEO

Cet étalement urbain des 35 dernières années est caractérisé par la construction de maisons neuves sous forme de lots de 10 à 70 maisons environs. Cette implantation groupée de bâtiments au volume, matériaux, colorimétrie et architecture homogène, est la nouvelle forme construite que l'on retrouve en grande majorité sur le territoire, mais plus largement à l'échelle nationale.

Si cette nouvelle architecture permet de répondre à la demande toujours croissante de logements, elle participe cependant , par l'implantation de quartier déconnecté du tissu urbain ancien, à la dégradation de l'identité architecturale vendéenne.



Constructions de maisons en milieu de parcelle et en retrait de la route, Le Girouard.



Construction d'un lotissement, Saint-Georges-de-Pointindoux



Lotissement du Vivier, 58 lots, Nieul-le-Dolent



Ensemble de lotissements en entrée de ville, Les Achards.



Front bâti neuf le long d'un boisement,Beaulieu-sous-la-Roche.



Lotissement les Achards, (La Mothe Achard)

Une importante consommation d'espace liée au logement

Principale résultante de ces choix de morphologie urbaine, l'extension urbaine due au logement atteint près de 160 ha entre 2006 et 2015 (190ha lors de la mise à jour entre 2009 et 2019).

Même si les lotissements des années 2000 ont tout de même cherché plus de compacité par rapport aux premiers lotissements des années 1960, cette forme urbaine conserve une densité très faible par rapport aux centres-bourgs ou aux hameaux. Cela explique la très forte consommation d'espace observée sur les dernières années où la construction s'est très majoritairement fait sous cette forme.

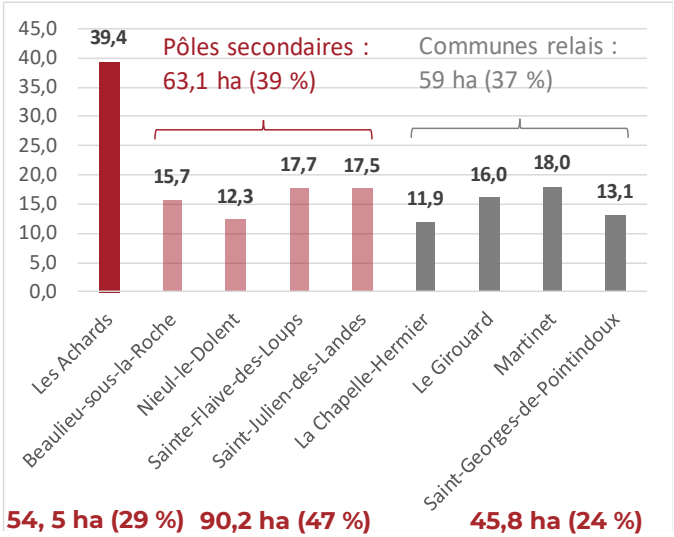
En moyenne, les parcelles construites pour de l'habitat sur cette période font environ 930 m² (pour une médiane de 730m²) alors même que les habitations sont plus compactes.

Des villages qui s'étalent tandis que le pôle des Achards construit plus compact

Les plus grandes parcelles se situent au sein des villages (plus de 1 100m² en moyenne) ce qui alimente un rythme de consommation d'espace très soutenu dans les communes relais par rapport aux autres communes. Elles représentent ainsi près de 37 % de la consommation d'espace sur la dernière période alors même qu'elles n'accueillent que 26 % des logements et des habitants.

Au contraire, le pôle des Achards, davantage contraint dans ses extensions, notamment par le coût du foncier, a construit sur des parcelles de 750m² environ en moyenne.

Consommation d'espace due à l'habitat (2006-2015)
Source :VCO



Mise à jour 2009-2019 **54, 5 ha (29 %)** **90,2 ha (47 %)** **45,8 ha (24 %)**

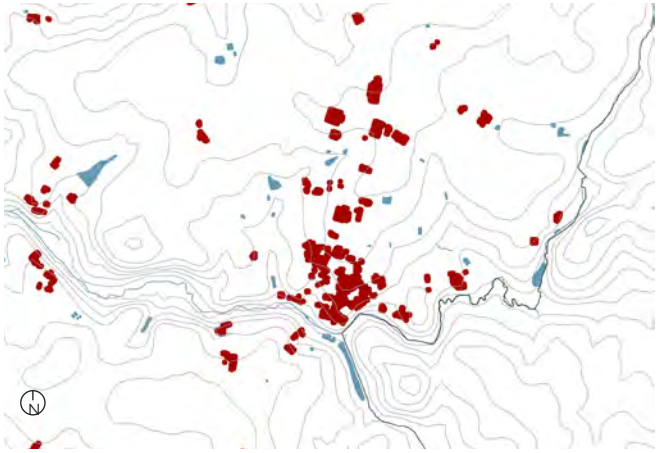
Taille moyenne des parcelles selon la morphologie urbaine
Source :Cadastre

Type de bâti	Exemple	Logements à l'hectare	Taille moyenne des parcelles
Lotissements des années 2000	*Zone périphérique Nord, Sainte Flaive-des-Loups*	*11 logements à l'hectare*	*575 m² (médiane : 610 m²)*
Lotissements des années 1960-1980	*Rue de Lattre de Tassigny, La Chapelle Hermier*	*8 logements à l'hectare*	*770m² (médiane : 825 m²)*
Centres-bourgs	*Sainte-Flaive-des-Loups*	*35 logements à l'hectare*	*200 m² (médiane : 110 m²)*
Hameaux	*Sainte-Flaive-des-Loups*	*15 logements à l'hectare*	*1 200m² (médiane : 510 m²)*

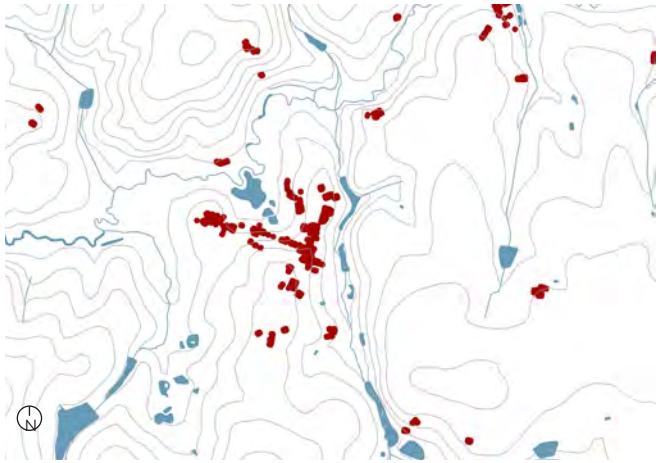
Des implantations historiques mettant en valeur les villages

Anciennement implantés en tête de coteau et le long des cours d'eau, les villages du pays des Achards étaient pour la plupart situés en plateau ou sur les hauteurs de manière à se prémunir des risques d'inondation. Les villages étaient également visibles depuis les vallées.

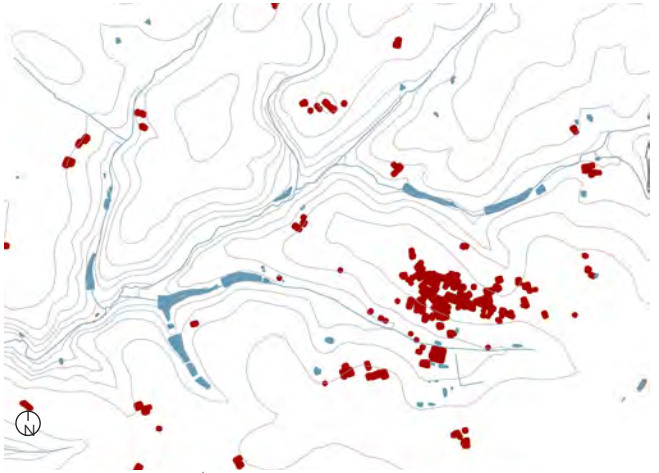
Beaulieu-sous-la-Roche



Martinet



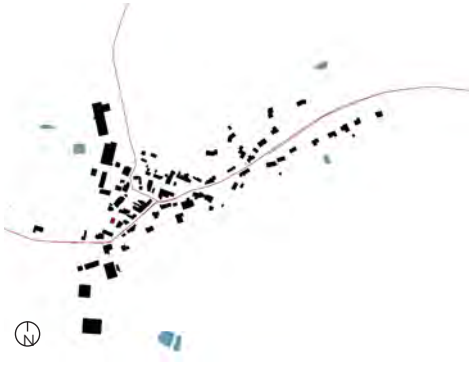
Nieul-le-Dolent



Source : BD TOPO/ EDIGEO

L'urbanisation des 35 dernières années construite en large périphérie ou le long des routes, rend de moins en moins lisible l'implantation anciennement en promontoire des villages.

Hameau de la Faverie, la Chapelle-Hermier





Sainte-Flaive-des-Loups

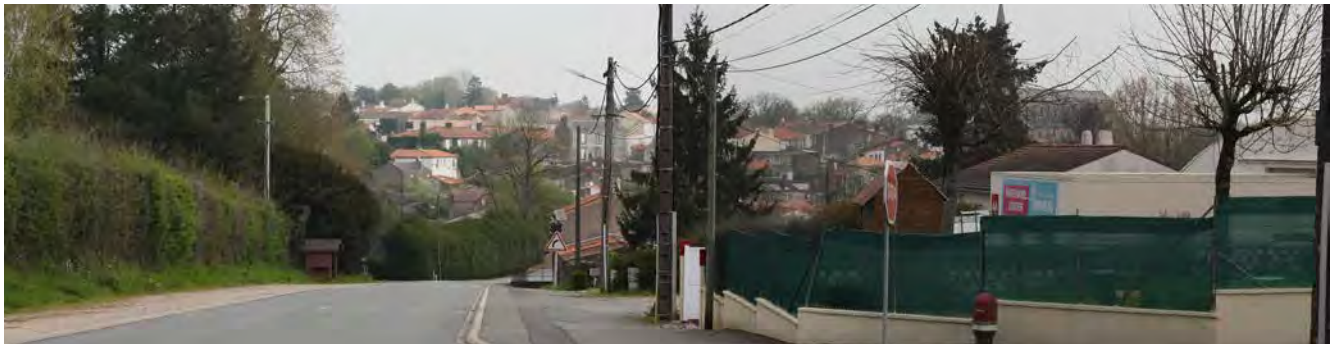




Les villages promontoires, vue sur les villages depuis les vallées

Implantées sur les hauts coteaux ou en plateau, les villages perchés sur les hauteurs bénéficient de vues panoramiques sur les paysages bocagers mais sont aussi visibles depuis les axes routiers situés en vallée. Ainsi les villages de Beaulieu-sous-la-Roche et le Girouard en position de belvédère, sont visibles depuis les fonds de vallées. Ces entrées de ville caractéristiques mettent en valeur les centres anciens et leur clocher.

Véritables vitrines du territoire, ces entrées de ville sont cependant menacées par une urbanisation en périphérie toujours plus importante. L'intégration paysagère, l'emplacement et le style architectural des nouvelles constructions sont donc à prendre en compte pour faire perdurer l'image rurale des villages.



Beaulieu-Sous-La-Roche



Le Girouard



Une grande partie des villages est concernée par un étalement urbain important en périphérie.

Reprenant rarement les codes architecturaux vendéens, les nouveaux lotissements construits en nombre, dessinent de nouvelles tâches urbaines en entrée de village, camouflant un peu plus la visibilité des coeur de bourg.



Entrée de ville en construction, Martinet



Limite franche entre espace agricole et urbanisé, Les Achards



Urbanisation diffuse le long de l'axe central, La Chapelle Hermier

Les entrées de ville se font principalement par voie routière. Sur un grand nombre de routes on note la présence de haies bocagères hautes bloquant les vues sur les champs et extension urbaine d'entrée de ville de part et d'autre de la route.



Axe routier bordé de haie bocagère, une vue axée sur la route. Saint-Georges-de-Pointindoux

3.2. Morphologies urbaines : les caractéristiques du bâti d'hier et d'aujourd'hui

Le centre-bourg



Centre-bourg de Sainte-Flaive-des-Loups

Source : BD TOPO/ EDIGEO



Rue de la Louvetière à Sainte-Flaive-des-loups

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

IMPLANTATION BÂTIE LE LONG DE LA VOIE

HAUTEUR R+1

ASPECTS DIVERSIFIÉS DE MAISONS DE VILLE

DENSITÉ : environ 35 LOGEMENTS/ HA

Alors que la récente loi ALUR votée en 2014 en faveur de la préservation des terres agricoles par une densification de l'enveloppe urbaine existante impose une nouvelle réflexion urbaine à l'échelle nationale et pose ainsi la question de la pérennité de la construction par lot en périphérie, on observe que les morphologies urbaines anciennes, celles qui ont formé la centralité des bourgs sont de véritables exemples à poursuivre au vue d'une densification. En effet, avec une densité moyenne de 35 à 40 logements par hectare, les centres bourgs, aux maisons d'un étage alignées le long de 2 ou trois grands axes routiers libèrent des espaces de jardins et mélange l'habitat aux activités artisanales et aux commerces. Cette forme urbaine dense respecte le cadre de vie paysager et l'identité rurale des villages.

Les caractéristiques de cette morphologie urbaine ancienne pourront être prises comme exemple pour la réflexion sur les villes de demain (densité, construction sur un étage, mitoyenneté, etc.)



Place de l'église de Sainte-Flaive-des-Loups

Dès les années 1960 et 1980, on voit apparaître les premières formes de lotissements groupés.
Leur implantation se caractérise généralement par la construction de lots de 5 à 10 maisons individuelles en périphérie de l'enveloppe urbaine existante et le long d'un axe routier existant. Ainsi on observe à cette époque, une urbanisation linéaire ou en étoile de la plupart des villages.

De manière plus conséquente, on voit apparaître à cette même époque, des lotissements plus importants implantés autour d'une voie en impasse.

Cette implantation hermétique en périphérie et non reliée aux quartiers existants ne prenait pas en compte les extensions urbaines à venir.

Contrairement à l'implantation ancienne du bâti le long des voies, ces nouvelles formes urbaines à l'architecture homogène et au parcellaire identique oscillant entre 700 et 1500m2, sont implantées en retrait de 5 à 10 mètres de la voirie ou en milieu de parcelle.

1960-1980, Constructions linéaires et par lot le long des routes



Rue de la Gare, Les Achards



Rue du Stade, Beaulieu sous la Roche

Source : BD TOPO/ EDIGEO/ Orthophoto 2015

1960-1980, Constructions par petit lots autour d'une voie en impasse



Rue de Lattre de Tassigny, La Chapelle-Hermier

Les lotissements récents 2000-2015

Ce phénomène de construction périphérique par lots se poursuit actuellement mais avec des proportions plus importantes encore. En effet ces nouveaux quartiers de maisons individuelles de plain pied implantées en milieu de parcelle est devenu en 40 ans, la nouvelle forme urbaine du territoire. Constitués de plus de 50 lots, ces nouveaux quartiers ont consommé d'importantes surfaces agricoles . Cette construction en masse a nécessité une organisation viaire plus importante que dans les années 1980. En effet, ces grands quartiers construits sur une ou deux parcelles agricoles ont un maillage routier arborescent finissant, pour la plupart en impasse.

On observe également à cette même époque, la recrudescence des opérations au coup par coup, venant se rattaché à l'organisation urbaine existante. Ainsi quelques maisons se sont construites en fond de parcelle, dans les dents creuses ou individuellement le long des axes routiers.

La densité de ces quartiers est très faible, elle est d'environ 10 logements à l'hectare, soit près de 4 fois moins dense que dans les centres anciens.

Cette faible densité s'explique par un maillage viaire important et surqualibré, des grandes parcelles allant de 500m2 à 1000m2, et des maisons de plain pied implantées en milieu de parcelle.

Zone périphérique Nord



Zone périphérique Sud



Opération au «coup par coup»

Source : BD TOPO/ EDIGEO





Source : EDIGEO



Maison individuelle réalisée dans le cadre d'une opération au coup par coup



Ancienne opération d'ensemble

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

BÂTI EN RETRAIT DE LA VOIE

HAUTEUR R+0 ou R+1

ARCHITECTURE HOMOGÈNE, RÉSEAU ROUTIER COMPLEXE

DENSITÉ : 11 LOGEMENTS/HA

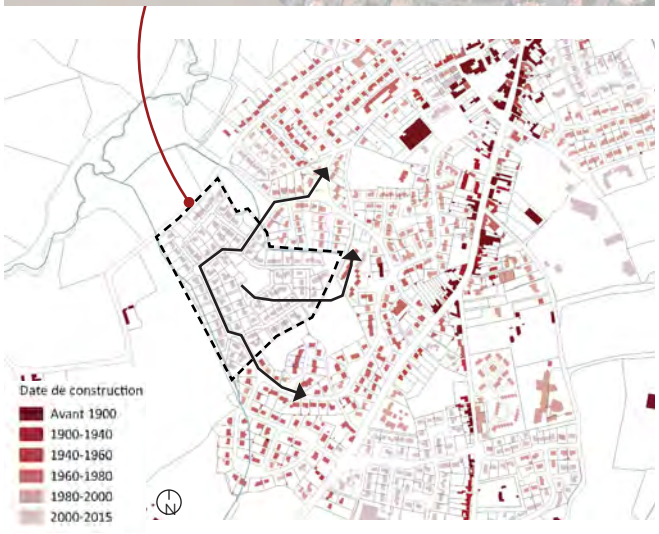


Une urbanisation en extension qui se poursuit

Réseau de liaisons douces

Espace vert central





Les Achards

Les lotissements des années 1960-1980 ont amené de nouvelles formes d'opérations d'ensemble plus conséquentes.

L'urbanisation par lots de maisons individuelles de plain-pied reste la forme urbaine la plus utilisées encore actuellement.



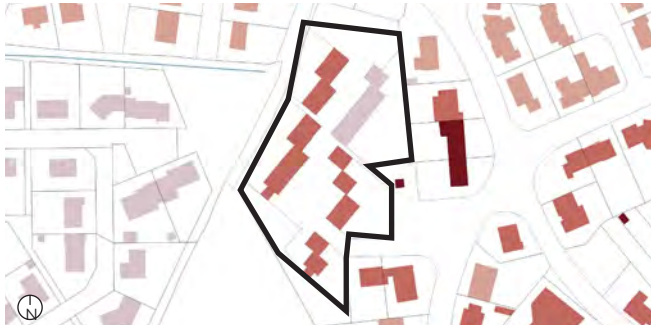
Lotissement du Vivier, 58 lots, parcelles de 400 à 700m2, Nieul-le-Dolent

On note toutefois quelques modifications sur les formes d'implantation les plus récentes.

En effet, on observe un raccrochement des extensions urbaines nouvelles au tissu urbain plus ancien par la mise en continuité des voiries, la mise en place de liaisons douces favorisant les circulations piétonnes de lotissements en lotissements.

Cité de la Malandrie, Les Achards





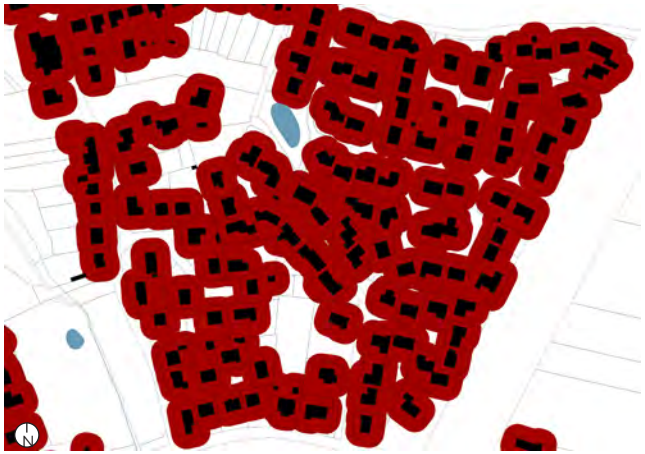
La question de la porosité entre les différents quartiers est actuellement bien développées dans les nouvelles opérations.

On note également la présence de nouvelles formes bâtis plus compacts (surface d'habitation réduite, collectif R+1 et maisons mitoyennes) répondant aux besoins de densification exprimé par la loi ALUR. Ces formes resserrées restent toutefois très ponctuelles sur le territoire.

Une nouvelle forme urbaine étalée qui rend difficile la division parcellaire



Beaulieu-sous-la-Roche



tampon de 12m autour du bâti

Bien que peu dense, les lotissements récents implantés le plus souvent en milieu de parcelle ne laissent que très peu de possibilité de division parcellaire (BIMBY).

Des extensions pavillonnaires qui en amènent d'autres.

Nieul-le-Dolent



Les larges extensions pavillonnaires des années 1980-2000 implantées en pourtour des centre-bourgs ont amené le développement d'autres extensions plus récentes .

Source : BD TOPO/ EDIGEO

3.3. La densification, un objectif national à préciser à l'échelle intercommunale

Limiter l'étalement urbain par l'optimisation des dents creuses de l'enveloppe urbaine. Un potentiel foncier important (près de 60 ha)

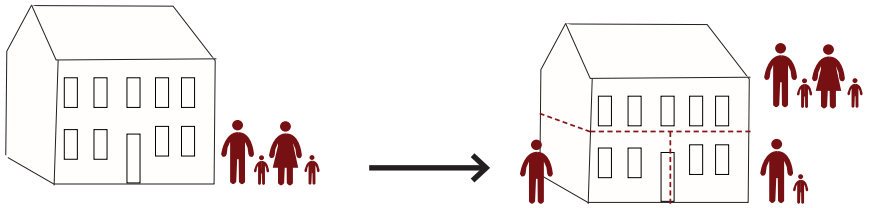
Pour limiter l'impact de l'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles, la loi ALUR fixe des objectifs de densification des enveloppes urbaines. Cette densification impose une réflexion sur le foncier disponible au sein des enveloppe urbaines existantes ainsi que sur de nouvelles formes de bâti à mettre en place en respectant les caractéristiques architecturales locales (volumétrie, implantation, etc).

Le Pays des Achards, caractérisé par une prédominance d'habitat individuel, devra trouver des solutions adaptées à cet objectif. Ainsi la division parcellaire de bâtiments d'activité, de corps de ferme etc ; Le principe de regroupement urbain, la division parcellaire ainsi que les constructions en dent creuses devront être privilégiées.

L'optimisation des dents creuses et autres parcelles constructibles sont nécessaires à la réflexion d'une urbanisation plus dense des villages. La recherche de nouvelles formes urbaines plus denses permettra de revenir sur des morphologies urbaines anciennes comme celle des centres ville. Ainsi la question de la mitoyenneté et des maisons individuelles à un étage permettront de répondre à cet objectif.

Les leviers de la densification urbaine :

Division du bâti



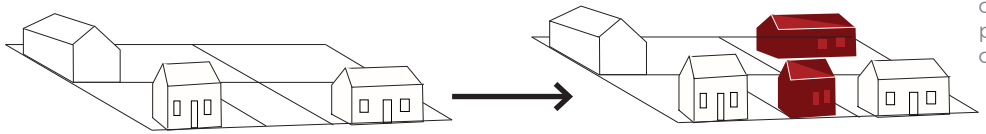
Regroupement



Division parcellaire



Construction dans les dents creuses



Exemple de comblement de dents creuses/ renouvellement urbain sur le territoire

Saint-Julien-des-Landes



optimisation de l'espace public délaissé par création d'une nouvelle parcelle et construction d'une maison individuelle.

Les Achards (La Mothe -Achard)

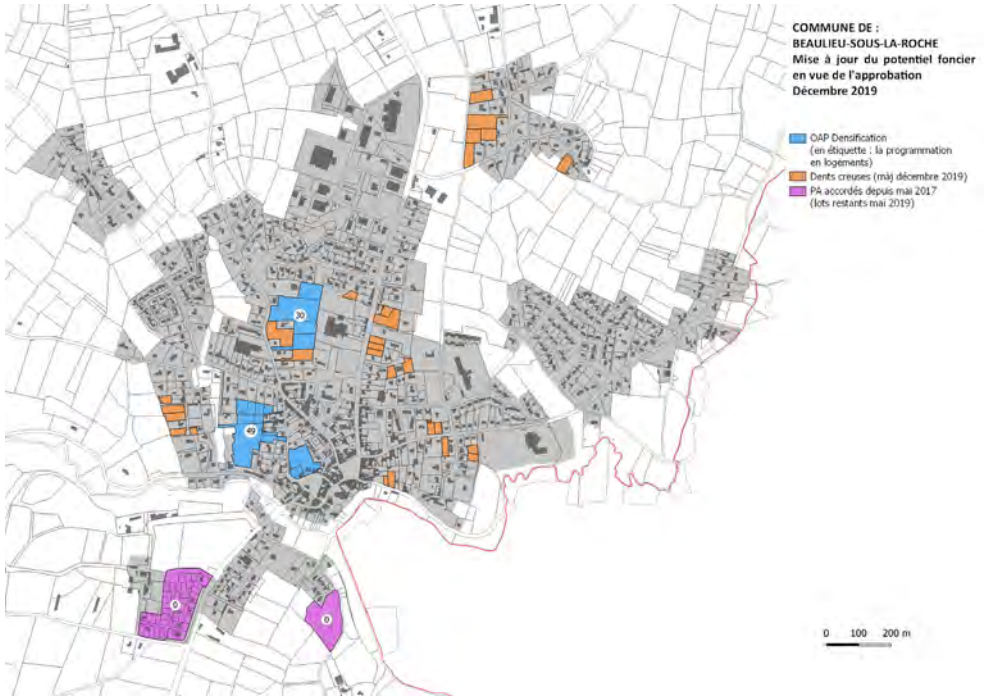


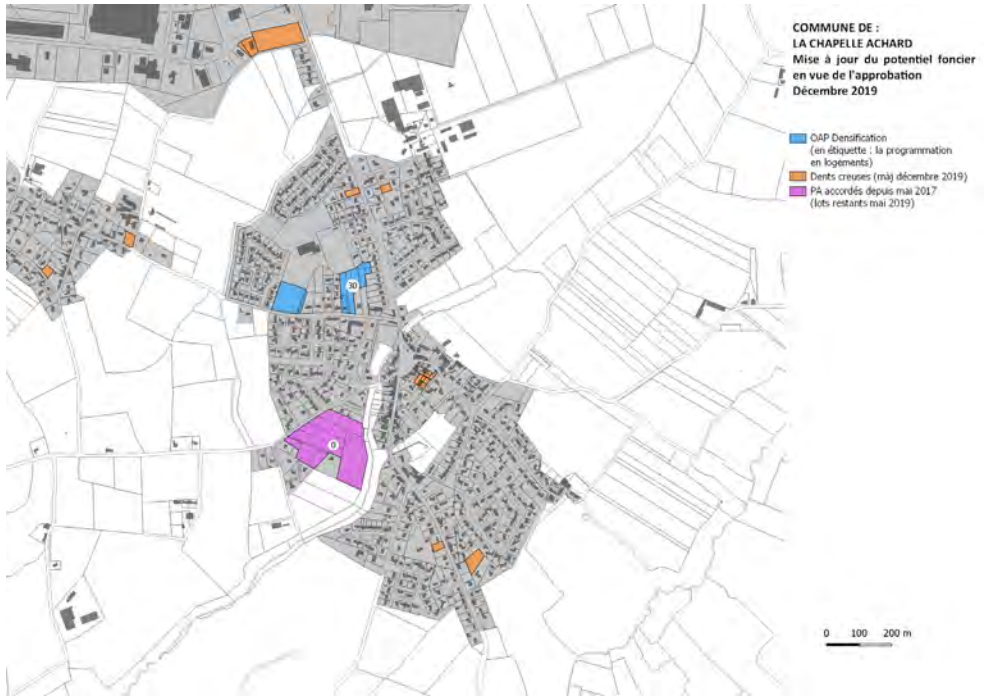
destruction d'un bâtiment vétuste et construction d'un nouvel ensemble commerce RDC et logements R+1.

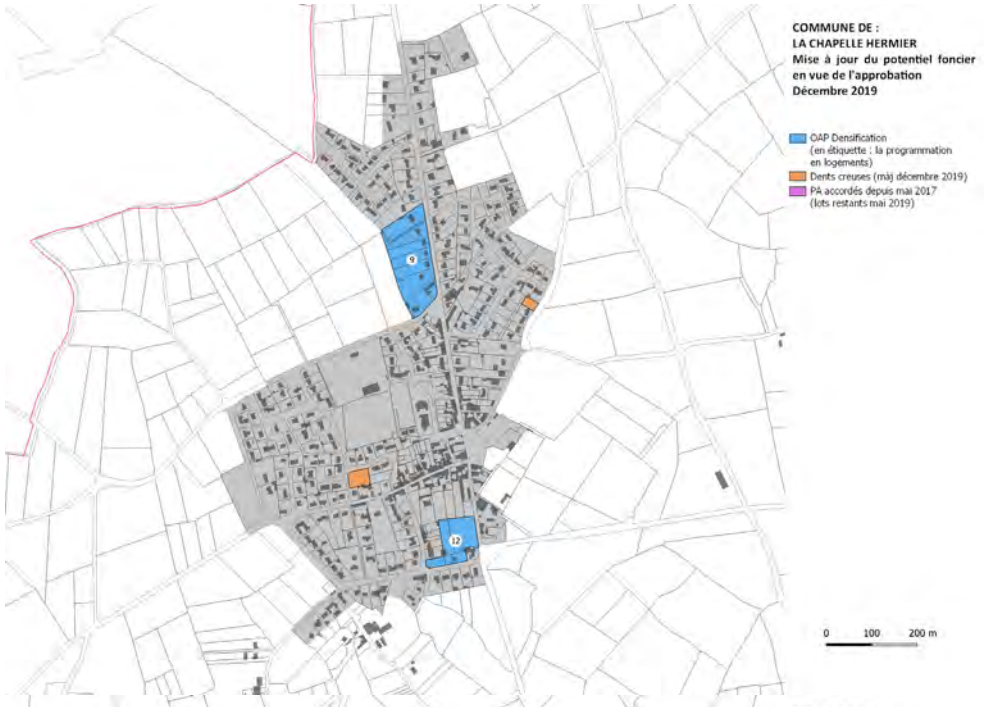
Des gisements fonciers mutables nombreux, une autre réponse à l'accueil de population.

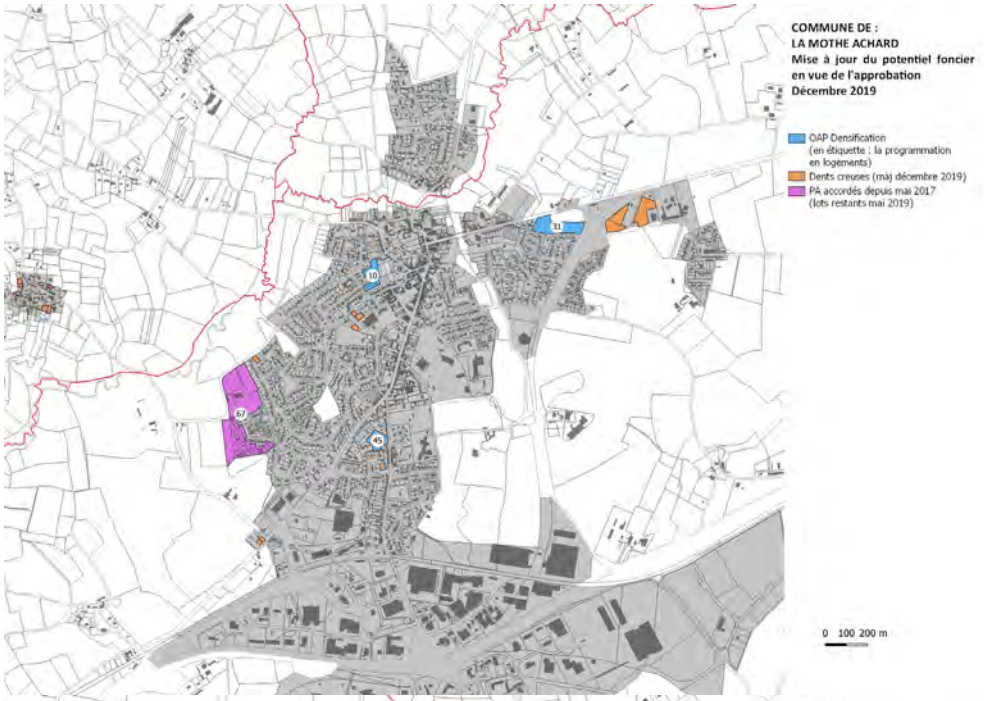
Initié par le SCoT Sud-Ouest Vendéen, le territoire du Pays des Achards s'est engagé dans un observatoire des gisements fonciers qui a permis de suivre tout au long de l'élaboration du PLUi les capacités de densification au sein du tissu déjà urbanisé. En décembre 2019, ce sont près de 816 logements qui pourraient être accueillis dans le tissu déjà urbanisé.

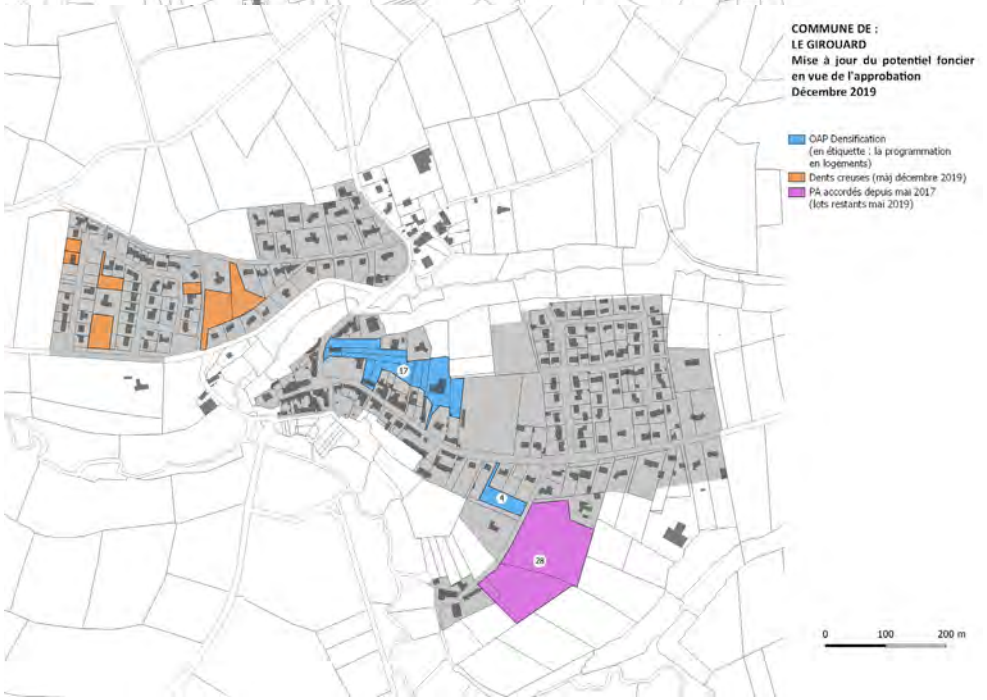
Afin d'encourager les initiatives privées, l'intercommunalité a aussi lancé une démarche Bimby («Back in My Backyard») pour accompagner les propriétaires souhaitant diviser leur terrain pour accueillir de nouvelles constructions.

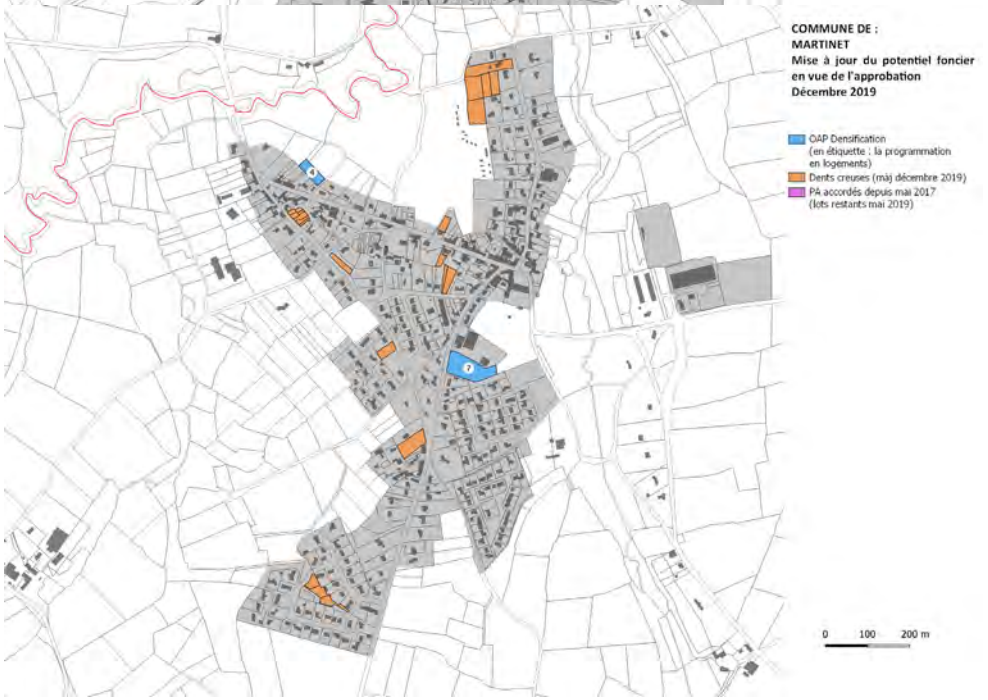


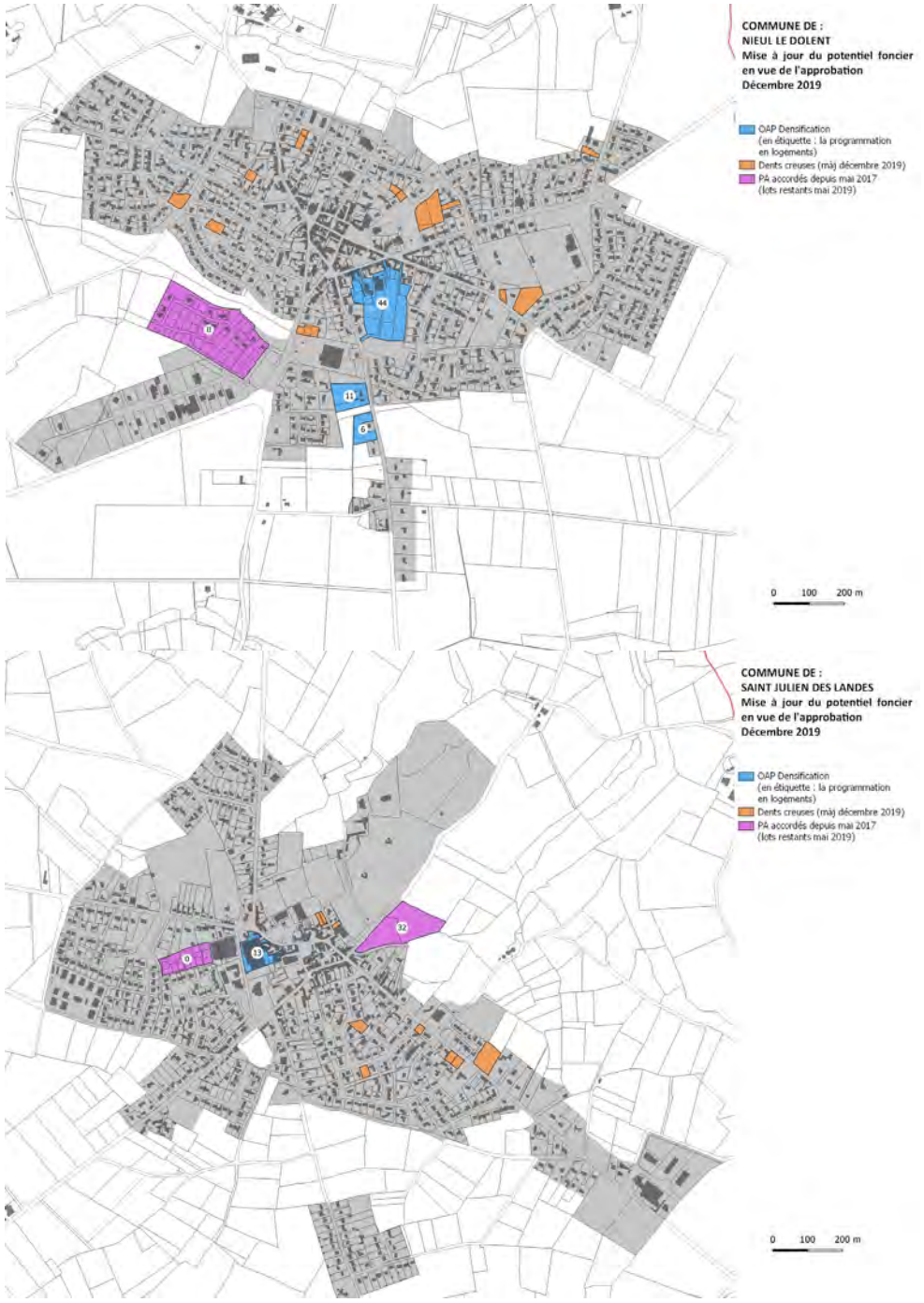


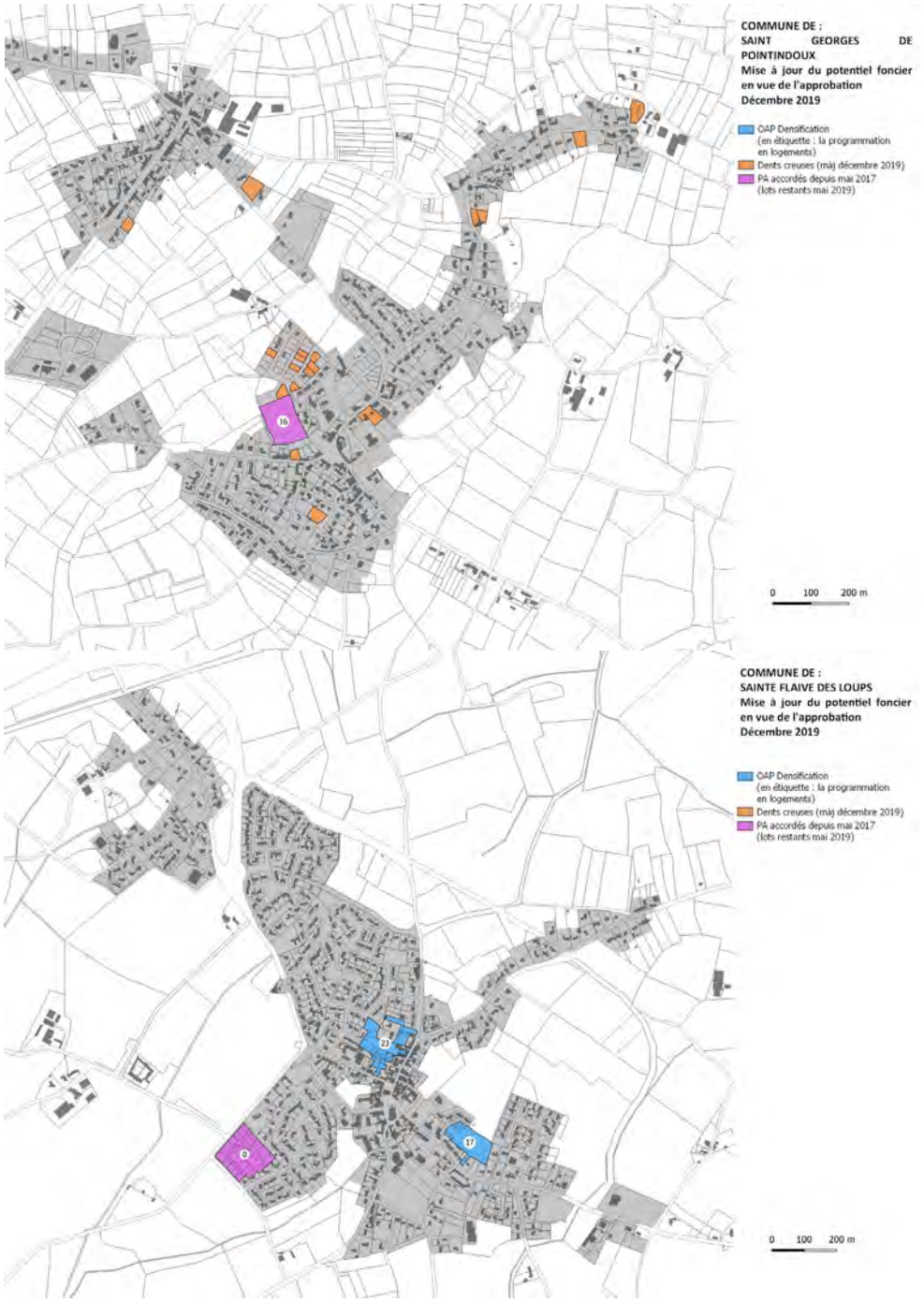

COMMUNE DE :
LA CHAPELLE HERMIER
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m


COMMUNE DE :
LA MOTHE ACHARD
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m


COMMUNE DE :
LE GIROUARD
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m


COMMUNE DE :
MARTINET
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m


COMMUNE DE :
NIEUL LE DOLENT
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m
COMMUNE DE :
SAINT JULIEN DES LANDES
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m


COMMUNE DE :
SAINT GEORGES DE POINTINDOUX
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m
COMMUNE DE :
SAINTE FLAIVE DES LOUPS
Mise à jour du potentiel foncier
en vue de l'approbation
Décembre 2019
OAP Densification
(en étiquette : la programmation
en logements)
Dents creuses (màj décembre 2019)
PA accordés depuis mai 2017
(lots restants mai 2019)
0 100 200 m

Des exemples de densité urbaine repérés sur le territoire

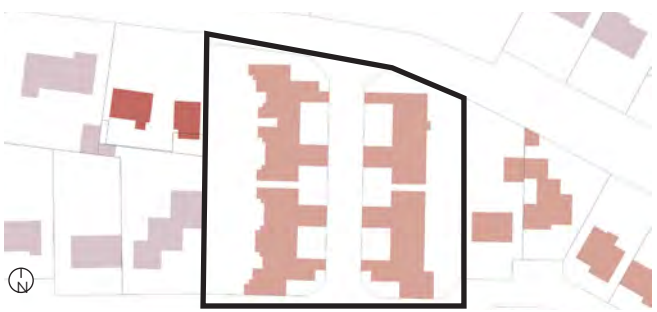
Malgré une densité urbaine faible observés dans les nouveaux quartiers, on remarque cependant ponctuellement quelques opérations groupées plus densément bâties.

Les logements sociaux sont, en ce sens, de bons exemples de densification. Construits resserrés pour des raisons économiques, les formes urbaines développées sont bien souvent optimisées :

-Petit volume
-Mitoyenneté
-Implantation resserrée le long de la route
- Construction sur un étage.







Source : BD TOPO/ EDIGEO



Cité de la Croix Birotheau, Les Achards



Impasse des Oiseaux, Sainte-Flaive des Loups



Nieul-le-Dolent.

Plus localement on remarque l'implantation de quelques petits collectifs dans les communes les plus urbaines. La résidence rue de Yole, à Nieul-le-Dolent fait office d'exception dans le paysage urbain des villages avec son bâtiment haut de trois étages.

Si la densification verticale n'est pas la plus adaptées à la morphologie urbaine actuelle et ne relève pas des volontés des élus, on remarque cependant quelques opérations reprenant la morphologie urbaine des centres anciens sur un étage participant à l'unité architecturale des village. Ainsi à Saint-Julien-des-Landes un petit collectif d'un étage implanté en bord de route et utilisant les codes architecturaux locaux (tuiles tige de botte, toiture à deux pans, enduit blanc, etc.) est un bon exemple d'intégration urbaine de logements collectifs.



Saint-Julien des Landes

Petit collectif, R+1 implanté le long de la voirie



Rue Jean Yole, Nieul le Dolent

4. Une transition énergétique amorcée pour répondre aux besoins de tous

4.1. Une stratégie intercommunale pour la transition énergétique

En parallèle de l'élaboration du PLUiH, le territoire s'est engagé dans celle d'un Plan Climat Air Energie, approuvé en 2019.

Les principaux enseignements du diagnostic ont fait ressortir que :

- Spécificité des territoires ruraux, 70 % des consommations d'énergie du territoire sont attribués 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 PLUi 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 %

AXE 0 : STABILISER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR

AXE 1 : RÉDUIRE LA DÉPENDANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT
Action 1.1 : Inciter les profesionnels du bâtiment à l'éco-construction et à la mise en place d'ENR
Action 1.2 : Engager une rénovation énergétique de masse des logements existants
Action 1.3 : Encourager la sobriété énergétique sur le bâti

AXE 2 : DÉVELOPPER LE MIX ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE
Action 2.1 : Encourager le développement opérationnel des énergies renouvelables
Action 2.2 : Accompagner le développement des projets d'énergie renouvelable

AXE 3 : RENFORCER L'EXEMPLARITÉ DES COLLECTIVITÉS
Action 3.1 : Maîtriser les consommations d'énergie sur le patrimoine et les transports
Action 3.2 : Promouvoir l'éco-responsabilité au sein de la communauté de communes
Action 3.3 : Sensibiliser les scolaires et le grand public aux problématiques énergie-climat
Action 3.4 : Lutter contre le gaspillage et promouvoir l'économie circulaire

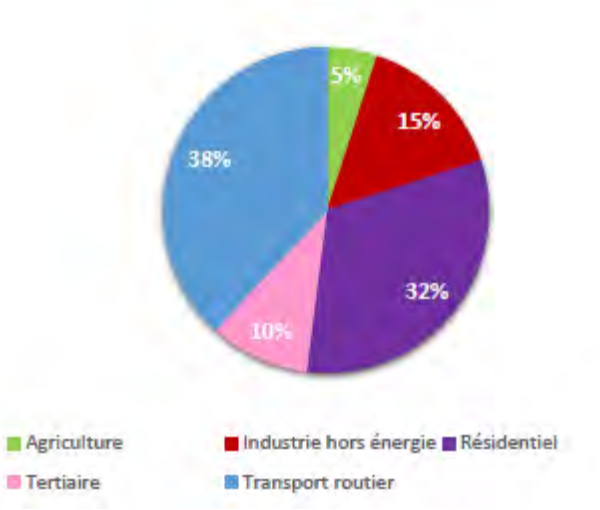
AXE 4 : RÉDUIRE LES ÉMISSIONS LIÉES AUX DÉPLACEMENTS
Action 4.1 : Accompagner la mobilité alternative à la voiture individuelle
Action 4.2 : Développer les modes de déplacements doux et non carbonés pour les déplacements de proximité
Action 4.3 : Accompagner les entreprises et les acteurs du territoire vers une gestion optimisée de leurs déplacements.

AXE 5 : ADAPTER LE TERRITOIRE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Action 5.1 : Mettre en place une stratégie d'aménagement du territoire économe en foncier et en énergie
Action 5.2 : Maintenir et développer la séquestration carbone
Action 5.3 : Garantir une ressource en eau en quantité et en qualité
Action 5.4 : Renforcer la culture du risque à l'échelle du territoire
Action 5.5 : Adapter l'agriculture aux changements climatiques

AXE 6 : DÉVELOPPER ET SOUTENIR UNE ÉCONOMIE LOCALE ET DURABLE
Action 6.1 : Développer et maintenir les emplois et services de proximité
Action 6.2 : Favoriser la «croissance verte» et les actions d'économie circulaire
Action 6.3 : Promouvoir la culture environnementale auprès des acteurs économiques

4.2. Un bilan énergétique proche des territoires ruraux

Une consommation dominée par le transport et le résidentiel



Consommation d'énergie finale du territoire par secteur en 2014 (en %) Source : BASEMIS®- Air Pays de la Loire

Avec une consommation de 358 GWh en 2014 soit environ 20 MWh par habitant sur l'année, les Achards figurent parmi les territoires les moins consommateurs de Vendée.

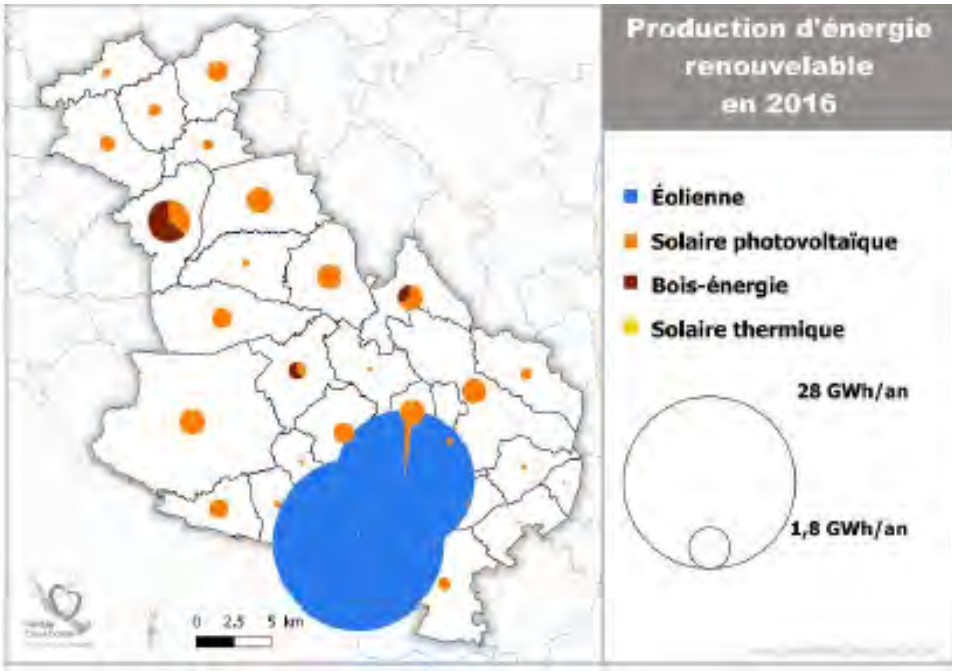
La comparaison 2008 / 2014 conclut sur une baisse de 7,2 % des consommations. Toutefois, l'année 2014 s'est caractérisée par un hiver particulièrement doux. L'approche régionale constate une relative stabilité des consommations grâce à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et des véhicules, et malgré l'augmentation de la population et de l'activité.

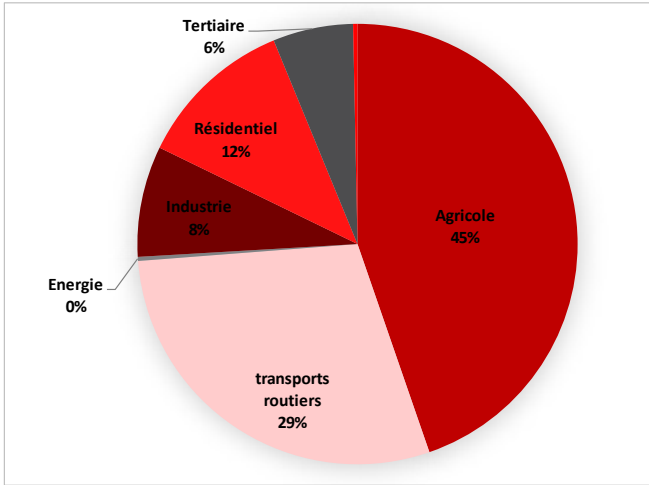
Les principaux secteurs consommateurs sont les transports, en lien avec la mobilité quasiment exclusivement liée à la voiture individuelle, à l'activité industrielle intense au niveau des Achards et à la traversée d'axes très fréquentés (N160), suivi du secteur résidentiel avec un parc de logements essentiellement sous forme d'habitat individuel non-mitoyen plus propice à la déperdition de chaleur.

Du fait du poids important du secteur des transports et de l'agriculture, la principale énergie consommée sur le territoire reste d'origine fossile

Une production interne limitée, des énergies renouvelables encore peu présentes sur le territoire

Les énergies renouvelables ne répondent qu'à près de 1 % de la consommation du territoire. Le premier contributeur à cette production sur le territoire est le solaire photovoltaïque (71 %), suivi par le bois énergie (28%) et enfin le solaire thermique, dans une moindre mesure (1%). On ne trouve pas d'éoliennes sur le territoire des Achards.





Émissions de gaz à effet de serre par secteur en Vendée en proportion (%) en 2012.
Source : Air Pays de la Loire - Basemis, 2012

Le SRCAE (Schéma régional Climat Air Energie) lancé en 2013 indique les potentiels énergétiques régionaux qu'il faudra respecter dans le PLUi. Dans le cadre du premier programme européen LEADER, le territoire du Pays des Achards s'est engagé à développer des modes de production et de consommation écho-responsables. Ainsi on recense 5 projets d'économie d'énergie co-financés par le fond européen LEADER sur le territoire:

Le centre aquatique intercommunal situé aux Achards a été construit en 2014 avec un objectif de durabilité. Ce bâtiment est composé d'équipements innovants intégrés dans leur environnement.

Ainsi une chaudière automatique au bois déchiqueté d'une puissance de 360 kW a été installée pour chauffer le bâtiment de 2365m2 et les bassins de 526 m3. La consommation de la chaudière représente 450 tonnes de bois par an soit 80% des besoins de chauffage et un gain estimé de 860 000 euros sur 20 ans par rapport au gaz.

L'installation de la chaudière vient s'inscrire dans un projet global d'économie d'énergie avec notamment des ouvertures du bâtiments qui ont été pensées de sorte à favoriser le chauffage et l'éclairage naturel, une toiture végétalisée



Centre Aquatique des Achards. Source : SYMPTAMM

pour améliorer l'acoustique et l'hygrothermie ainsi qu'un système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires.

La commune de Sainte-Flaive-des-Loups s'est également engagé dans 2 projets énergétiques.

Un réseau de chaleur bois énergie pour les bâtiments publics de Sainte-Flaive-des-Loups a été installé en 2012. La chaufferie bois d'une puissance de 150kW met en réseau la salle polyvalente, la MARPA, la bibliothèque, le centre de loisir ainsi que la cantine, et permet ainsi de chauffer 1430m2 de bâtiments.

Cette initiative permet une économie de 40% sur l'achat de combustible.

La commune de Sainte Flaive-des-Loups a également réalisé des **travaux de performance énergétique au sein de son école, équipée d'une chaudière au granulé de bois.**

Suite aux travaux, les émissions annuelles de CO2 ont diminué de 95 % soit 0.3 tonnes par an.

La réduction de la consommation d'énergie est quant à elle estimée à 57%, permettant une économie de 3200 euros/an.

Grâce à l'accompagnement du SyDEV , la commune de Beaulieu-sous-la-Roche a rénové en 2013 son restaurant scolaire accueillant les élèves de ses deux écoles.

Dans le cadre du programme LEADER, la commune de Nieul-le-Dolent a répondu à un appel à projets sur le thème de l'éclairage public innovant et de la qualité du cadre de vie.

Les objectifs de cet appel à projets étaient de lutter contre les nuisances lumineuses (pour la faune, la flore mais aussi les habitants), réduire les consommations d'énergie, tester de nouveaux équipements pour anticiper l'avenir et notamment l'augmentation du coût des énergies.



Chaufferie bois , Ste Flaive des Loups; Source : SYMPTAMM



Ecole des p'tits loups , Ste Flaive des Loups. Source : SYMPTAMM

4.3. Potentiel de développement des énergies renouvelables

Par sa situation géographique, son climat et ses activités, le territoire de la CCPA bénéficie de ressources énergétiques importantes et variées non négligeable qui pourraient être mobilisées pour contribuer aux objectifs de développement fixés dans le SRCAE

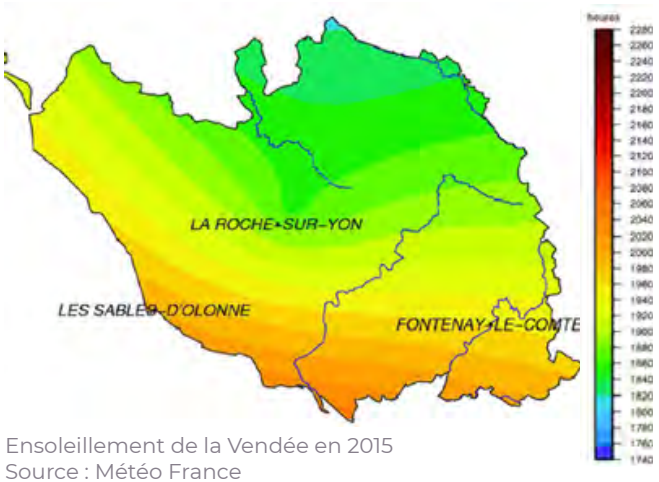
Une activité d'élevage qui pourrait servir au développement de la méthanisation

S'il n'existe actuellement pas d'initiative de développement du biogaz sur le territoire, du développement éventuel de la méthanisation reste un potentiel non négligeable permettant de mettre à profit les déchets issus des activités agricoles, industrielles et urbaines.

La méthanisation est un procédé visant à produire de la chaleur et/ou de l'électricité à partir de la fermentation de matières organiques. Elle constitue une filière intéressante en région Pays de la Loire, et plus particulièrement pour le territoire d'études représenté par une forte proportion d'activité agricole :

- l'activité d'élevage majoritaire sur le territoire produit une ressource abaondante de biomasse méthanisable (fumiers, lisiers) .
- le procédé de méthanisation peut également contribuer à la valorisation des déchets des communes (tontes, feuilles, biodéchets des ménages, etc.)

Des potentiels d'énergies solaires thermique et photovoltaïques sous exploités.

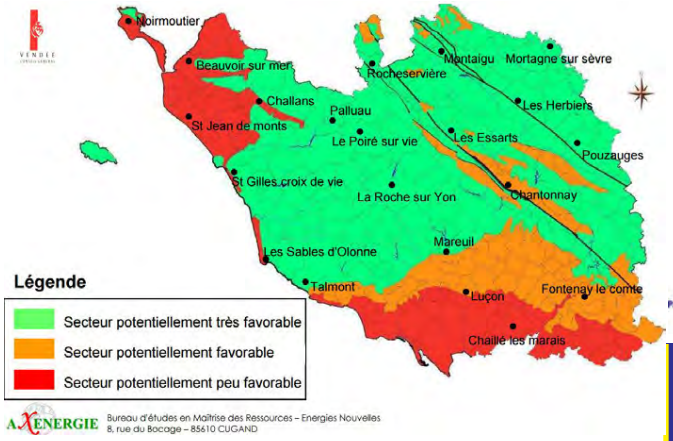


Ensoleillement de la Vendée en 2015
Source : Météo France

Avec une moyenne de 1268 KWh/m2/an, la Vendée se situe parmi les départements les plus ensoleillés de France , ce qui en fait un territoire tout à fait propice au développement d'installations de production d'énergie solaire(solaire thermique et solaire photovoltaïque).

On recense actuellement trois centrales photovoltaiques implantées sur des bâtiments communaux aux Achards (2) et à Beaulieu-sous-la-Roche (1).

Un secteur très favorable à la géothermie

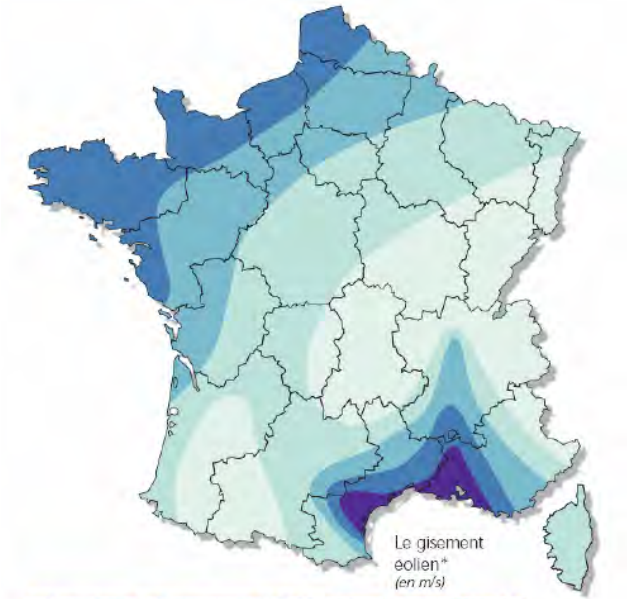


- Carte de potentialité à la mise en œuvre d'un capteur géothermique vertical - Source : Conseil Départemental de la Vendée, étude du potentiel vendéen et des applications possibles de la géothermie et de l'aérothermie

Le territoire d'étude est localisé sur un secteur potentiellement très favorable au développement de la géothermie.

Cette technique qui consiste a récupérer par forrage, la chaleur accumulée dans le sous sol est un potentiel non négligeable pour chauffer les maisons privée et les bâtiments publics.

Un fort potentiel de développement de l'éolien



Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**, collines	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	Zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	Zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	Zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	Zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	Zone 5

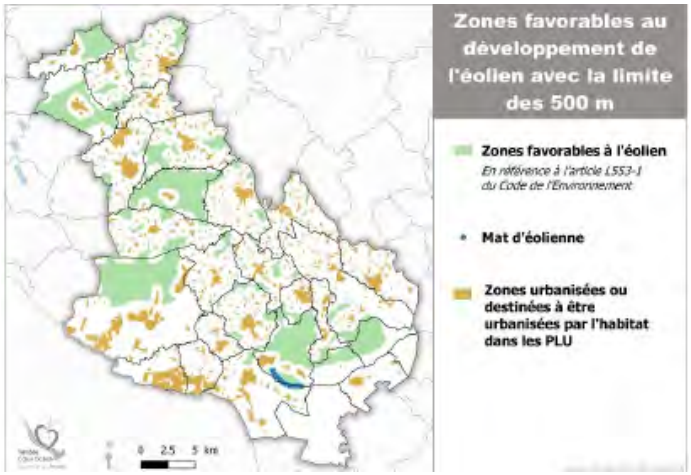
* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie
** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique

Le département de la Vendée dispose d'un potentiel important d'énergie éolienne notamment sur sa partie littorale. 19 parcs étaient installés en Vendée totalisant une puissance de 159 MW. Cependant aucune installation éolienne ni projet n'est prévu sur le territoire intercommunal. Au regard des zones favorables au développement de l'éolien identifiées par le Schéma Régional Eolien, le potentiel éolien du territoire apparait sous-exploité à ce jour.

Au vu des objectifs affichés par le SRE (1000 MW de plus d'ici 2020), des perspectives de développement s'offrent donc aux élus dans les années à venir pour développer le grand éolien (voire le petit éolien en zone urbaine).

A l'échelle de la CCPA, 25 % de la surface apparaît favorable au développement de l'éolien terrestre, soit 5 680 hectares.

Zones favorables au développement de l'éolien



Le bois énergie : des ressources bocagères et forestières qui nécessite une mise en réseau de la filière.

Bien que n'étant pas une région forestière, la Vendée dispose d'un certain potentiel de ressources mobilisables pour le bois-énergie, notamment dans le bas bocage où la haie et le bocage occupent une place privilégiée.

Le programme LEADER 2009-2013 mené à l'échelle du SyMPTAMM a posé les bases de la structuration d'une filière bois-énergie à l'échelle du territoire du SCOT.

Face à ce potentiel, les actions à poursuivre concernant tant la mobilisation de la ressource que le développement de la demande :

- La mobilisation des ressources peut être favorisée par le regroupement des propriétaires forestiers, l'amélioration et le développement de la desserte, l'encouragement de démarches durables (plans simples de gestion en forêt privée, plans de gestion des haies, ...) : ces actions font l'objet notamment du programme LEADER
- Le développement de la demande doit accompagner la mobilisation des ressources.

La ressource bocagère et forestière représente un potentiel de 41 GWh/an, soit environ 11 % de la consommation d'énergie finale du territoire des Achards.

4.4. La gestion des déchets et l'accès aux réseaux d'assainissement

Une collecte et un traitement des déchets de plus en plus vertueux

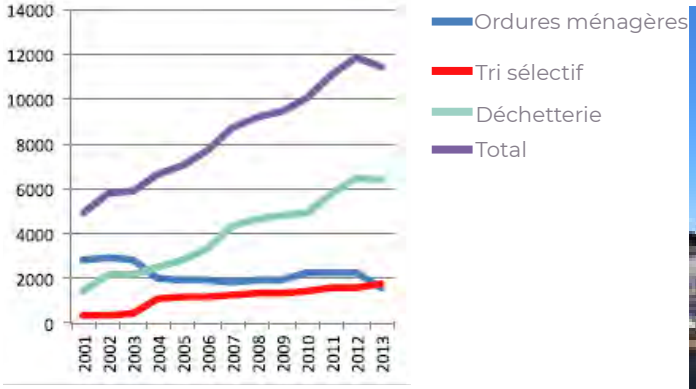
La communauté de communes du Pays des Achards possède 4 déchetteries gérées en régie directe et localisées aux Achards, Sainte-Flaive-des-Loups, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier.

En 2015, 2 452 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées , soit une diminution de 35% par rapport à 2012 . Cette diminution s'explique par la mise en place depuis janvier 2014 d'une redevance incitative. Le calcul de la redevance incitative repose sur une part fixe et une part variable, proportionnelle au nombre de fois où le conteneur du foyer est collecté dans l'année. Cette redevance a pour but d'améliorer la qualité du tri et réduire de 20% la production d'ordures ménagères sur l'ensemble du territoire.

Le traitement des déchets s'effectue à l'usine de tri mécano-biologique (TMB) du Château d'Olonne et l'enfouissement des déchets s'effectuent au Centre d'Enfouissement de Sainte-Flaive-des-Loups. Cette installation de stockage des déchets (ISD) accueille les refus de TMB et le tout-venant des CC des Sables-d'olonne, des Achards, Auzance et Vertonne, du Talmondais, et de la commune de l'Ile d'Yeu.

Le recyclage des déchets est bien établi sur le territoire intercommunal. La mise en place de distribution de sacs jaunes permet ainsi de collecter les emballages toutes les 2 semaines. Cette collecte à augmenter de 29% depuis 2012 suite à cette même redevance.

La collecte du verre et du papier se fait en points d'apport volontaire (PAV) : on en recense 143 sur le territoire (dont 61 de papier et 84 de verre). Cette collecte est assurée par Suez Environnement. La collecte du verre à ainsi augmenté de 23 % en 3 ans.



Évolution des déchets collectés sur la CCPA de 2001 à 2013
Source : SCOT

Un service de point d'apport volontaire payant pour la collecte des déchets ménagers (2,50€/dépôt de 80L)



Source: Site internet du Pays des Achard -avril 2017

La déchetterie de la ZA Sud-Est des Achards



Source: Site internet du Pays des Achard-avril 2017

Un réseau assainissement complet et performant

Une grande majorité du réseau d'assainissement du territoire intercommunal est collectif. Il existe deux types de gestions , quatres communes (Saint-Julien-des-Landes, Martinet, Les Achards, La Chapelle-Hermier) ont une gestion en régie, alors que cinq autres communes (Nieul-le-Dolent, Beaulieu-sous-la-Roche, Sainte-Flaive-des-Loups, Saint-Georges-de-Pointindoux, Le Girouard) ont une gestion en affermage avec Véolia Eau.

Le réseau d'assainissement du territoire est complet, l'ensemble des communes de la CCPA ont a minima une station d'épuration. La capacité

nominale totale est de plus de 20 000 équivalent habitants, ce qui permet d'englober les besoins des 18 000 habitants du territoire. Deux projets d'extension ou création de station ont été localisés à la Chapelle-Hermier et Nieul-le-Dolent.

Assainissement collectif de la CCPA en quelques chiffres :

- 7 200 branchements ou abonnés
- 140 km de réseau de collecte
- 44 postes de relevage
- 14 stations d'épuration :
- 5 à boues activées
- 1 à filtre planté de roseaux
- 8 en lagunage naturel
- Capacité nominale de plus de 20 313 équivalent habitant (EH)

L'assainissement non collectif :

L'assainissement collectif représente la quasi totalité du réseau , on dénombre cependant 2 136 installations d'assainissement non collectif gérées depuis 2014 par la Communauté de Communes via un SPANC .

La Communauté de Communes du Pays des Achards souhaite également harmoniser les documents du zonage d'assainissement collectif et non collectif . Chaque commune a déjà réalisé une étude de zonage d'assainissement avec quelques actualisations. Afin de disposer d'un document unique et synthétique, cette étude permettra d'actualiser pour chaque commune

Les procédés de traitement des eaux usées sur le territoire en 2015

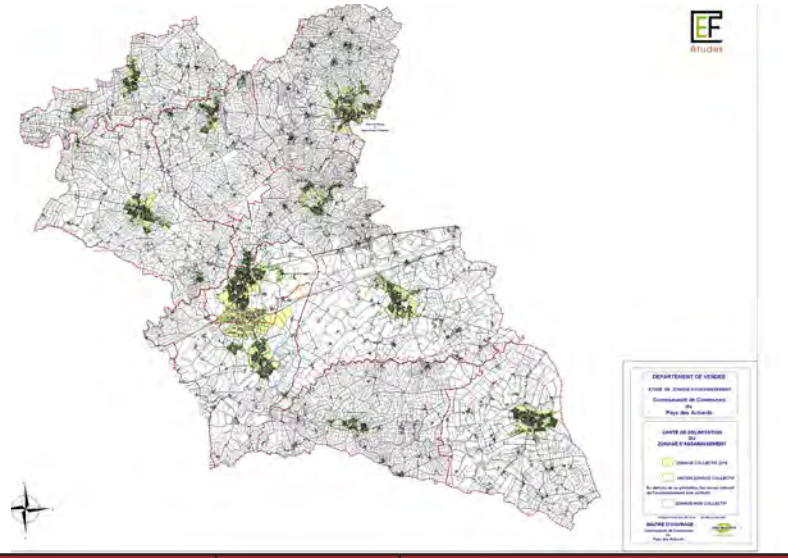


Source: Rapport d'activité 2015-CC Pays des Achards-avril 2016

le plan de zonage d'assainissement en fonction de l'état de fonctionnement différents réseaux non collectifs (à partir des diagnostics du Service Publique d'Assainissement Non Collectif), et collectifs.



Plan de zonage d'assainissement de la CCPA



Commune d'implantation de la STEP	Lieu-dit	Date de mise en service	Capacité Nominale (EH)	Charge maximale en entrée en 2012	Débit de référence (m3/j)	Débit entrant moyen en 2012 (m3/j)	Filière de traitement	Milieu de rejet	Commentaires
Beaulieu-sous-la-Roche	La Guissière	01/09/2005	2000	1183	300	250	Boue activée aération prolongée	Le Jaunay	x
La Chapelle-Achard	x	01/02/2011	5300	1800	660	430	Boue activée aération prolongée	Ruisseau de la Renolière	x
La Chapelle Hermier	La Faverie	01/10/1993	105	155	16	11	Lagunage naturel	Le Jaunay	x
La Chapelle Hermier	La Haute Marinière	01/01/2012	900	367	27	47	Lagunage naturel	Le Gué Gorand	x
La Mothe Achard	Route du Plessis Landry	01/01/1998	4000	5100	600	754	Boue activée aération prolongée	L'Auzance	Une partie des eaux usées anciennement dirigées vers cette station est désormais acheminée vers la nouvelle station de la Chapelle Achard.
Le Girouard	Route de Nieul-le-Dolent	01/12/2000	333	750	50	31	Lagunage naturel	La Ciboule	Projet de lagune naturelle d'une capacité de 1000 EHLongeville
Martinet	Route de la Chapelle-Hermier	01/09/2006	500	533	75	124	Lagunage aéré et naturel	le Jaunay	Projet de station à boues activées d'une capacité de 1400 EH
Martinet	x	01/12/2009	125	27	19	4	Lagunage naturel	Le Jaunay	x
Nieul-le-Dolent	x	30/04/2010	3000	1850	492	328	Boue activée aération prolongée	Le Petit Lay	x
St-Georges-de-Pointindoux	Route de la Mothe Achard	01/12/2000	900	213	137	140	Lagunage naturel	L'auzance	x
Saint-Julien des -Landes	Le Richard	01/11/2008	190	37	23	26	Lagunage naturel	l'Auzance	x
Saint-Julien des -Landes	Le Cimetière	01/01/1961	1800	800	270	211	Lagunage naturel	Le Jaunay	x
Saint-Julien des -Landes	La Baudrière	01/10/1996	160	6	30	4	Lagunage naturel	Le Jaunay	x
Ste-Flaive-des-Loups	x	01/10/2014	1000	650	150	110	Lagunage naturel	Le Garandeau	Projet de transfert des eaux usées sur la station des la Chapelle-Achard.

Source : SCOT

Une population jeune et dynamique aux revenus limités

CONSTATS

- Une dynamique démographique importante avec une population plus jeune que dans le reste du département
- Une dynamique périurbaine liée à l'attractivité résidentielle du territoire pour les jeunes actifs des agglomérations voisines, notamment de l'agglomération des Sables-d'Olonne
- Une population aux revenus faibles voire très faibles (60 % des ménages éligibles au logement social ; première intercommunalité de Vendée en matière de Prêts à Taux Zéro...)
- Des ménages qui se réduisent mais restent de grande taille pour des logements toujours plus grands

ENJEUX DÉDUITS

Maintenir la population.

Accompagner les besoins en équipements des nouveaux arrivants. (crèches, équipements familiaux,...)

Connecter les lotissements résidentiels périphériques au centre bourg et équipements.

DIversifier l'offre d'accueil

Développer des liaisons en mode alternatif à la voiture individuelle vers les agglomérations sablaise et yonnaise.

CONSTATS

- Une offre limitée en logements locatifs sociaux malgré une forte proportion de la population éligible
- Un forte tension sur le parc social, un parc locatif privé qui assure le relais avec des loyers relativement faibles
- Un parc public en partie vieillissant composé de grands logements qui ne répond pas forcément aux besoins (beaucoup de personnes isolées ou de couples parmi les demandeurs)
- Des situations d'urgence sans réponse sur le territoire
- Des réflexions sur les publics spécifiques à construire avec les territoires voisins

ENJEUX DÉDUITS

Diversifier les formes urbaines.

Développer et diversifier l'offre locative sociale

Accompagner la rénovation du parc social vieillissant

Développer l'offre locative.

Travailler avec les territoires voisins pour répondre aux besoins des publics spécifiques en maillant le territoire de façon cohérente

Innover dans les formes urbaines pour répondre aux besoins des publics spécifiques

Un marché foncier et immobilier tendu pour une offre rétrolittorale attractive

CONSTATS

- Un marché tendu de l'immobilier et du foncier : une offre mono-spécifique et peu chère qui séduit les jeunes ménages
- Un nombre de résidences principales qui augmente fortement depuis les années 1980
- Un taux de vacance très faible
- Un nombre de résidences secondaires qui se stabilise et diminue depuis 2008
- Un nombre de constructions en baisse compensé par le marché de l'ancien ces dernières années

ENJEUX DÉDUITS

Diversifier le marché immobilier (alternatives au lotissement pavillonnaire)

Développer une offre locative sociale pour répondre à la forte demande d'une population aux revenus modestes (délai d'attente supérieure à la momyenne vendéenne).

Diversifier l'offre en logements (taille, densité,...)

Développer de l'habitat collectif de qualité dans les pôles.

Favoriser la rénovation thermique de certains quartiers pavillonnaires anciens (possibilité OPAH).

CONSTATS

- Une attractivité démographique qui s'est accompagnée de lotissements de grande ampleur
- Les lotissements, une nouvelle forme de construire attractive mais consommatrice d'espaces naturels et agricoles
- Une forme d'urbanisation aux implications fortes en matière d'équipements et de réseaux
- Une intégration paysagère et urbaine souvent limitée
- Des initiatives privées qui apparaissent sur les secteurs les plus tendus

ENJEUX DÉDUITS

Diminuer l'étalement urbain (160 ha artificialisés pour de l'habitat de 2006 à 2015).

Diversifier les formes urbaines.

Densifier l'enveloppe urbaine actuelle.

Accompagner les besoins en équipements des nouveaux arrivants. (crèches, équipements familiaux,...)

Connecter les lotissements résidentiels périphériques au centre bourg et équipements

Travailler le phasage dans le temps de l'ouverture des nouveaux lotissements

Accompagner la rénovation énergétique des lotissements vieillissants

CONSTATS

- Des morphologies urbaines anciennes denses
- Des morphologies urbaines récentes plus éparpillées très consommatrices d'espace
- Une dégradation notable des entrées de ville, par une urbanisation dense et monospécifique
- Des besoins en réseaux (assainissement, etc.) pris en compte dans les équipements actuels
- Des potentiels en matière de production d'énergies renouvelables encore peu exploités malgré quelques actions exemplaires portées par les communes

ENJEUX DÉDUITS

Mettre en cohérence les différents quartiers pavillonnaires par la mise en place d'aménagements et liaisons avec les centres-bourgs anciens.

Mettre en valeur des entrées de ville et hameaux.

Préserver l'image villageoise des communes.

Préserver les points de vue des villages perchés depuis les vallées (le Girouard, Beaulieu-sous-la-Roche)

Densifier de l'enveloppe urbaine existante.

Développer une urbanisation moins consommatrice en espaces naturels et agricoles.

Diversifier les formes d'habitat individuel.

Mettre en valeur les centres-bourgs anciens.


ROUTE
BARRÉE
Commune Jumelée avec
CHARVONNEX (Hte SAVOIE)



Cittànova

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

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

Communauté de communes du Pays des Achards

RAPPORT DE PRÉSENTATION :
Justifications du projet & Évaluation environnementale

ARRETE LE

Le 12/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 12 juin 2019

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2020

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

Patrice PAGEAUD

PIÈCE DU PLU

1.2

Cittànova

Article R*151-1 du Code de l'Urbanisme
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

"Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci."

Article R*151-2 du Code de l'Urbanisme
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

"Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport"

Article R*151-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

"Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou 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 ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan 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 ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 plan ;

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

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre."

SOMMAIRE

Au titre de l'évaluation environnementale

SYNTHÈSE DES ENJEUX p.7

Principales conclusions du diagnostic p.8

PRINCIPAUX REPÈRES DU DIAGNOSTIC (incluant l'EIE) p. 8

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés p.25

MÉTHODOLOGIE p.25

RÉSULTATS p.33

FONCIER ECONOMIQUE p.35

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE CES DIX DERNIÈRES ANNÉES p.36

Perspectives d'évolution du territoire p.47

LES VECTEURS DU CHANGEMENT p.47

HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES p.49

JUSTIFICATIONS DU PROJET p.55

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables p.56

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX p.56

SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉS p.58

STRUCTURE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES p.72

LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL p.78

La traduction réglementaire p.81

LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIÈRES p.81

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.102

LES ZONES URBAINES (U) p.106

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT (AU) p.137

LES ZONES AGRICOLES (A) p.218

LES ZONES NATURELLES (N) p.223

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION p.257

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT p.266

ANALYSE DE L'IMPACT DU PLUI-H p.282

Analyse de l'impact du projet p.283

Éléments de synthèse du projet p.333

Indicateurs de suivi p.337



SYNTHÈSE DES ENJEUX

Principales conclusions du diagnostic

Principaux repères du diagnostic

Le diagnostic territorial (pièce n°1.1) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, a permis de dresser un portrait du territoire de la Communauté de Communes du Pays des Achards. Les principaux éléments de cet état des lieux sont résumés ci-après.

Cette partie vise à :

> Hiérarchiser les constats proposés par le diagnostic territorial

> Souligner les relations supposées entre ces constats avant d'envisager de dresser des perspectives d'évolution pour le territoire

Le diagnostic territorial s'organise en quatre grandes parties permettant d'analyser les principales composantes et dynamiques du territoire :

- Un territoire avant tout rural

- Un territoire sous influence(s)

- Un territoire d'accueil qui s'affirme

Le Pays des Achards, un territoire rural

DES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES

Constats :

C1 Trois grandes entités paysagères influencées par la proximité du littoral (topographie, hydrographie, attractivité), l'activité agricole (bocage), les influences des pôles urbains voisins (voiries, étalement urbain)

C2 Un étalement urbain conséquent observé sur l'ensemble du territoire dégradant la richesse paysagère du Pays des Achards

C3 Un territoire d'entre-deux, situé au cœur du bas bocage vendéen

C4 Un territoire profitant d'un cadre de vie rural et des services de la ville

Le Pays des Achards bénéficie d'une position rétrolittorale dont les effets sur le climat et la géologie forment 3 entités paysagères caractéristiques entre vallées, boisements et bocage.



Enjeux déduits :

E1 Préservation du cadre rural face au développement urbain (paysages bocagers, petits villages agricoles...)

E2 Préservation des cônes de vue emblématiques sur la vallée du Jaunay et son lac

E3 Préservation des hameaux emblématiques anciens du territoire (La Chapelle Hermier)

E4 Gestion et amélioration des entrées de villes des entités urbaines (Les Achards)

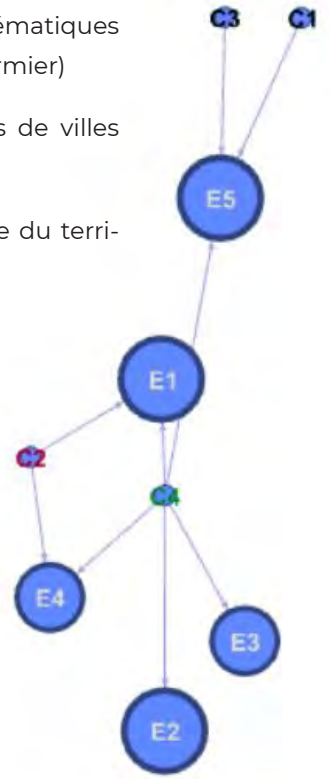
E5 Valorisation de la diversité paysagère du territoire

Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

↓

E **ENJEU**



Le Pays des Achards, un territoire rural

UN POSITION FAVORABLE ET UN ENVIRONNEMENT PEU CONTRAINT

Constats :

C5 Un territoire qui bénéficie d'une position rétrolittorale qui influence ses paysages et son développement

C6 Des risques naturels et technologiques peu nombreux

C7 Une activité agricole marquée par l'élevage intensif, générateur potentiel de nuisances et de pollution

C8 Un patrimoine archéologique qui contraint l'urbanisation

C9 Un seul bâtiment classé au titre des monuments historiques

En-dehors du risque inondation concentré dans les vallées et du risque sismique, le territoire est peu contraint par les risques et les nuisances. Seuls les aléas liés à l'agriculture intensive marquent le territoire.



Enjeux déduits :

E6 Prendre en compte le risque d'inondation et le risque sismique dans les futures constructions

E7 Préserver et restaurer les bâtiments remarquables du territoire

E8 Prendre en compte les sites archéologiques et zones de présomption dans les projets urbains à venir.

E9 Préserver les fonds de vallée et zones humides contre l'urbanisation



Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

E **ENJEU**

Le Pays des Achards, un territoire rural

UNE TRAME VERTE ET BLEUE A PRÉSERVER

Constats :

C10 Des espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement

C11 Des pressions de plus en plus fortes exercées par l'activité humaine

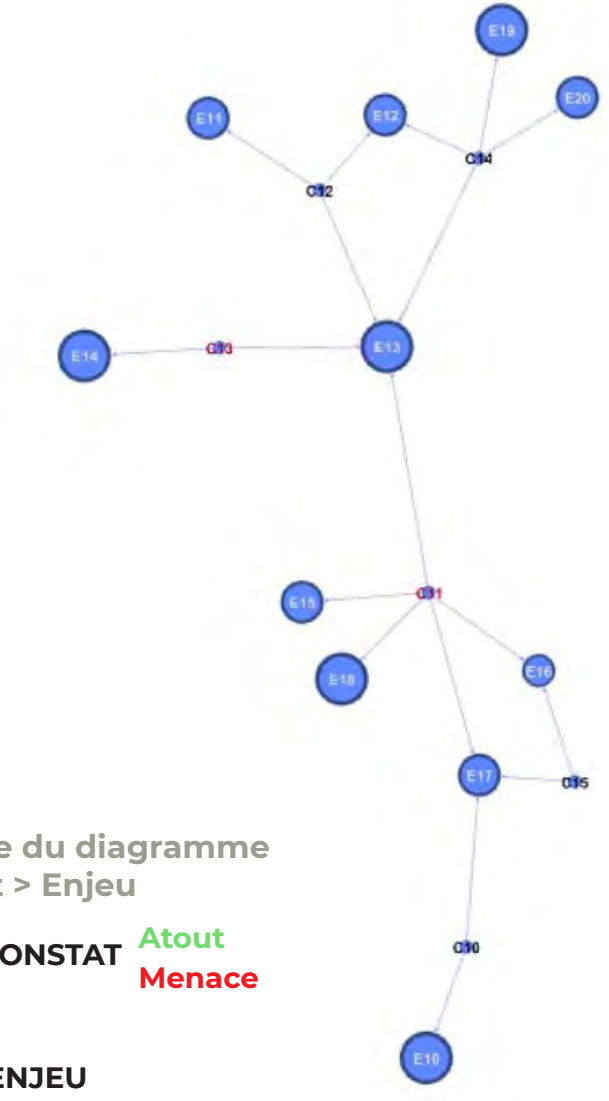
C12 Un paysage marqué par les réseaux des cours d'eau (vallées humides préservées) qui ont conditionné l'installation de l'activité agricole et l'urbanisation

C13 Un état écologique moyen des cours d'eau et des zones humides provoqué par la présence importante de pesticides

C14 Une trame verte marquée par les haies bocagères menacées par l'agrandissement parcellaire

C15 Les jardins privés, un potentiel vert sous-exploité et menacé par l'imperméabilisation

Le territoire bénéficie d'une trame verte et bleue relativement préservée mais de plus en plus menacée par les effets de l'urbanisation et par l'agriculture intensive.



Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

E **ENJEU**

Enjeux déduits :

E10 Préservation et mise en réseau des espaces naturels du territoire intercommunal (vallées, maillage bocager...)

E11 Maintien de la visibilité et de la qualité paysagère de la vallée du Jaunay (points de vue depuis Beaulieu-sous-la-Roche, épaisseur végétale à Martinet...)

E12 Préservation du ripisylve et milieux humides de la vallée de Garandeau (ZNIEFF)

E13 Préservation de «filtre végétal» entre l'activité agricole et les cours d'eau

E14 Bon état écologique des cours d'eau, vers une activité agricole plus responsable

E15 Valorisation des espaces publics dans les lotissements et cœurs de bourgs

E16 Mise en réseau des espaces de jardins privés pour renforcer la place de la nature en ville

E17 Maintien des éléments de trame verte et bleue pour former un socle paysager pour les constructions à venir

E18 Poursuite d'une gestion écoresponsable des espaces public en ville (trottoirs enherbés, noues...)

E19 Maintien et/ou plantation de haies bocagères le long des chemins agricoles et en limite de parcelle

E20 Intégration des nouvelles constructions dans le tissu bocager existant



Le Pays des Achards, un territoire rural

UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL TYPIQUE

Constats :

C16 Une richesse géologique qui se retrouve dans l'architecture locale

C17 Un petit patrimoine éparpillé

C18 Un patrimoine religieux omniprésent

C19 3 typologies de maisons individuelles anciennes qui s'effacent sous l'urbanisation récente

C20 Des maisons nouvelles, nombreuses, qui se ressemblent, sans reprendre les caractéristiques de l'architecture vendéenne

L'architecture traditionnelle du territoire est peu à peu «noyée» au milieu de pavillons récents à l'architecture banalisée.



Enjeux déduits :

E21 Intégration d'éléments architecturaux vendéens dans les nouvelles constructions

E22 Diversification architecturale

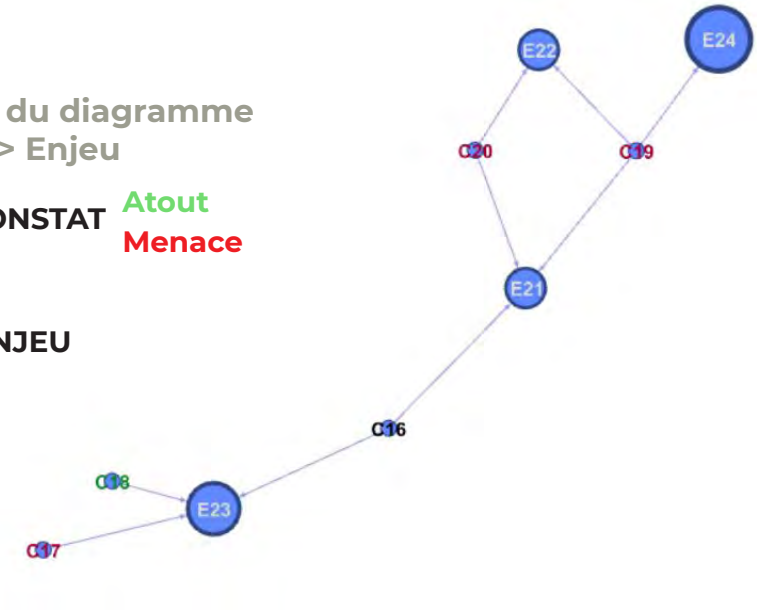
E23 Préservation et valorisation des éléments du petit patrimoine (calvaires...)

E24 Maintien de la qualité architecturale des centres-bourgs anciens

Principe du diagramme
Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

E **ENJEU**



Le Pays des Achards, un territoire rural

UN POTENTIEL TOURISTIQUE LIE AU CADRE NATUREL

Constats :

C21 Un territoire qui développe sa propre identité touristique autour d'un hébergement de qualité, notamment au sein de ses campings, et d'une offre d'activités de plein air

C22 Une offre touristique familiale de qualité et labellisée, axées sur de nombreuses activités de plein-air

C23 Une forte concurrence des espaces littoraux voisins mais des opportunités dans la complémentarité des offres

C24 Une offre concentrée autour de la vallée du Jaunay

C25 Un maillage de liaisons douces en court de consolidation à l'échelle du département

L'activité touristique se positionne sur une offre de qualité en rétrolittoral, principalement tournée vers le tourisme vert et concentrée autour du lac du Jaunay.



Enjeux déduits :

E25 Renforcement de l'offre en hébergements de qualité sur l'ensemble du territoire

E26 Développement de l'offre touristique au sud de l'intercommunalité

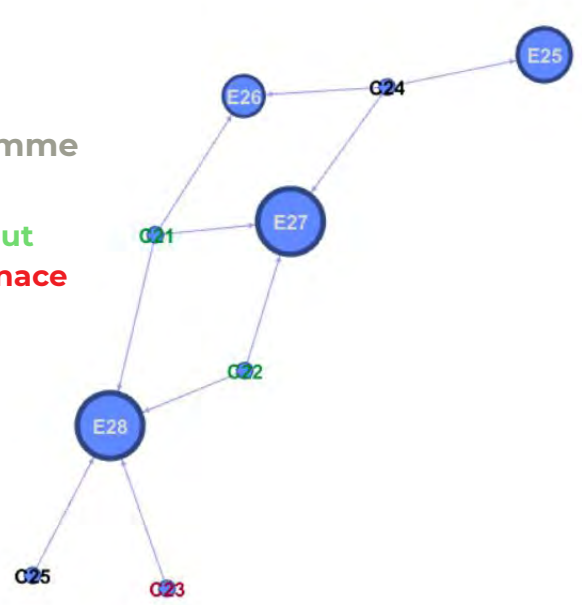
E27 Maintien et développement d'une offre touristique qualitative et axées sur les activités de pleine nature (tourisme vert)

E28 Renforcement et mise en réseau des activités touristiques de plein-air à l'échelle intercommunale et au-delà de ses frontières

Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

E **ENJEU**



Le Pays des Achards, un territoire rural

UNE AGRICULTURE INTENSIVE

Constats :

C26 Une activité principalement tournée vers l'élevage

C27 Des cultures céréalières et prairies répondant aux besoin d'une agriculture essentiellement tournée vers l'élevage

C28 Des exploitants qui se regroupent, des bâtiments d'élevage de plus en plus importants

C29 Diminution conséquente du nombre d'exploitations depuis les années 1980

C30 Une activité qui marque historiquement le paysage des Achards avec une dégradation récente de la qualité du bâti et une augmentation des conflits d'usage (changement de destination de l'habitat isolé agricole, résidentialisation des hameaux agricoles, développement de l'élevage hors-sol)

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 la pression renforcée de l'urbanisation.



Enjeux déduits :

E29 Préservation des terres agricoles d'entrée de ville contre l'urbanisation

E30 Densification urbaine dans l'enveloppe existante pour éviter les extensions sur les terres agricoles

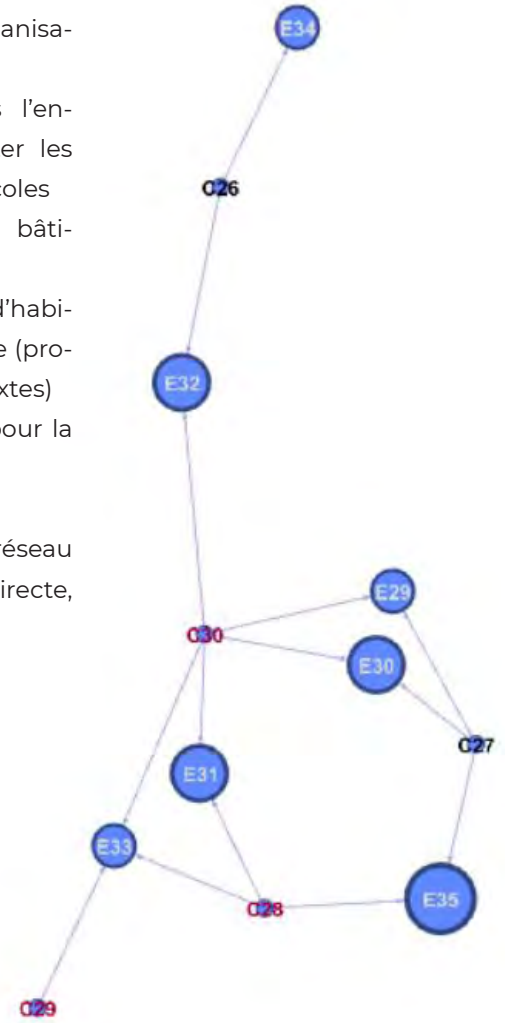
E31 Intégration paysagère des bâtiments agricoles isolés

E32 Réciprocité entre les zones d'habitat et les bâtiments d'élevage (problématique des hameaux mixtes)

E33 Gestion des fermes isolées pour la seule vocation agricole

E34 Diversification agricole

E35 Développement et mise en réseau des filières courtes (vente directe, coopératives...)



Principe du diagramme Constat > Enjeu



Le Pays des Achards, un territoire-carrefour

LA MOBILITÉ

Constats :

C31 Un territoire marqué par l'usage quasi exclusif de la voiture individuelle dans les déplacements du quotidiens qui interroge les stationnements notamment en centre-bourg

C32 Des mobilités quotidiennes croissantes vers les agglomérations voisines pour les actifs du territoire

C33 Le train : seul mode de transport collectif du territoire mais un réseau ferroviaire sous exploité et une gare peu visible

C34 Une forte action en faveur du covoiturage et de la mobilité électrique

C35 Des mobilités douces principalement liées aux loisirs et confrontées au manque de sécurité des liaisons internes du territoire

Le territoire est fortement marqué par les flux liés aux relations intenses tissées avec les agglomérations de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne. Pour autant, la voiture domine les déplacements sans alternatives satisfaisantes.



Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** — Atout / Menace

↓

E **ENJEU**

Enjeux déduits :

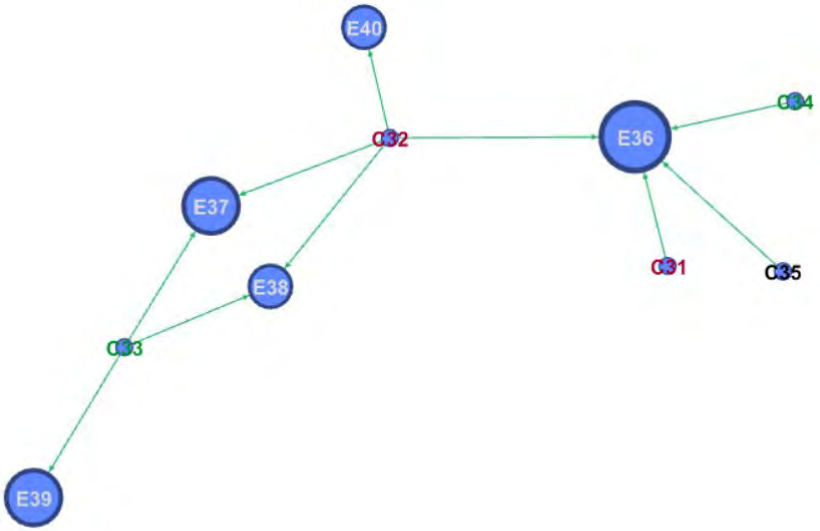
E36 Développement de moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle vers les Pôles extérieurs et en interne (gare des Achards, covoiturage, mobilités douces)

E37 Développement de transports en commun sur l'intercommunalité et vers les territoires voisins

E38 Optimisation des liaisons ferrées avec la Roche sur Yon et les Sables d'Olonne

E39 Valorisation du quartier de la gare, porte d'entrée du territoire

E40 Renforcement des liens avec le littoral (optimisation de la RD160 et de la gare de fret et passagers des Achards)



Le Pays des Achards, un territoire-carrefour

DES INFLUENCES EXTÉRIEURES MARQUÉES

Constats :

C36 Une proximité avec le littoral renforcée ces dernières années.

C37 Un tourisme rétrolittoral lié notamment au lac du Jaunay qui se développe

C38 Une influence croissante de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne liée aux mobilités résidentielles et quotidiennes.

C39 Des relations privilégiées avec la Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne renforcées par la RD160.

C40 Une pression foncière sur quelques communes liées à l'attractivité résidentielle du rétrolittoral

Le Pays des Achards bénéficie de la proximité d'agglomérations dynamiques. Cette proximité entraine à la fois une dynamique démographique et économique favorable.

Enjeux déduits :

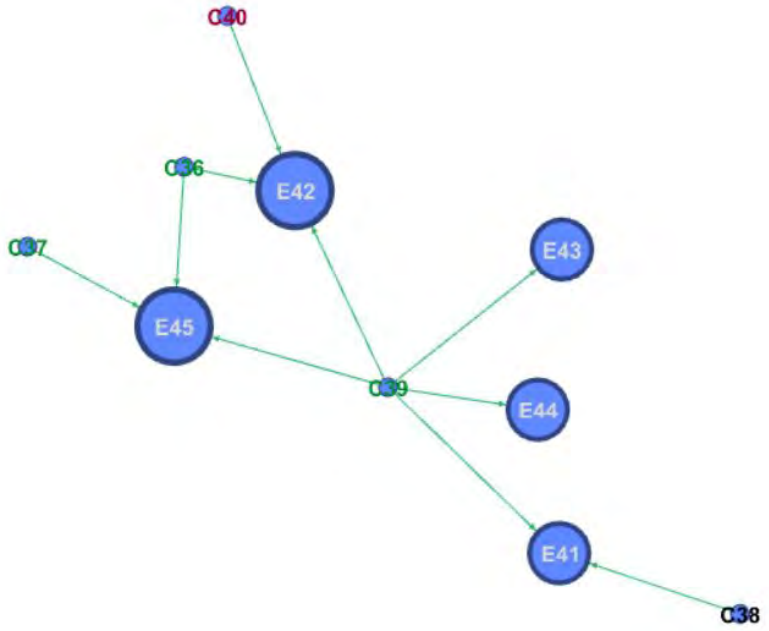
E41 Accompagnement des déplacements et renforcement des relations économiques avec la Roche sur Yon

E42 Maîtrise du coût des terrains à bâtir (+25% en 7 ans)

E43 Diversification de l'offre bâtie pour plus de mixité sociale

E44 Accompagnement des jeunes ménages et des familles (besoins de crèches, équipements pour les adolescents...)

E45 Renforcement d'une identité propre aux Pays des Achards entre l'arrière pays vendéen et le littoral



Principe du diagramme Constat > Enjeu



Le Pays des Achards, un territoire-carrefour

UN PÔLE ECONOMIQUE DYNAMIQUE

Constats :

C41 Une forte polarisation de l'activité économique sur la zone des Achards

C42 Une vitrine économique et une porte d'entrée du territoire peu mise en valeur (une trame verte et bleue peu prises en compte dans les aménagement, une place restreinte pour les piétons, une architecture hétérogène, un cadre paysager peu lisible....)

C43 De nombreux services et équipements présents dans la ZA

C44 Un développement et une dynamique économique porté par la zone d'activité qui se traduit par un poids très important du secteur industriel dans l'emploi et le tissu économique

Près de 80 % des emplois du territoire sont concentrés sur la zone d'activités des Achards qui fait figure de porte d'entrée pour le territoire



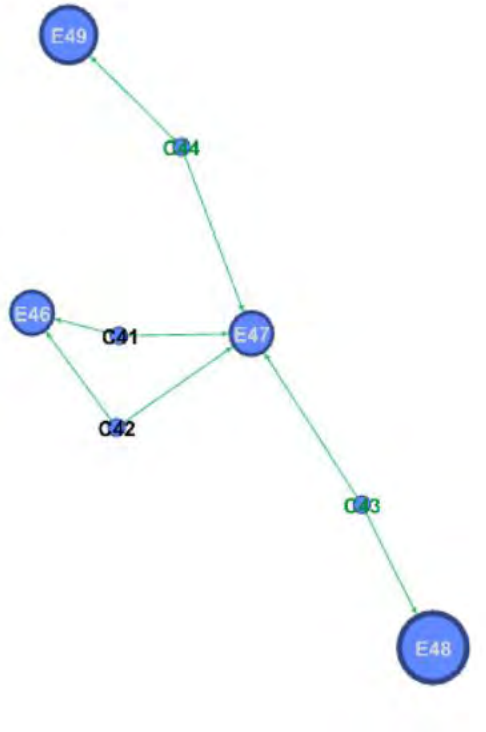
Enjeux déduits :

E46 Valorisation et formation d'une centralité économique à la CC

E47 Valorisation de la vitrine territoriale que représente la ZA des Achards (intégration paysagère et modernité)

E48 Accessibilité et sécurité des piétons et des cycles

E49 Développement d'emplois qualifiés



Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

↓

E **ENJEU**

Le Pays des Achards, un territoire-carrefour

LA POLARITÉ DES ACHARDS

Constats :

C45 Les Achards, centralité économique et servicielle du Pays des Achards

C46 Une offre complète en services, équipements, et commerces

C47 Une position géographique centrale le long de la RD160, des potentiels d'échanges économiques importants.

C48 La ZA des Achards, nouvelle centralité de la commune nouvelle des Achards

C49 Un manque de connexion et de lisibilité entre les deux anciennes communes

Les Achards sont une commune nouvelle organisée de part et d'autres de la zone d'activité qui est davantage un élément de rupture qu'une centralité pour la commune

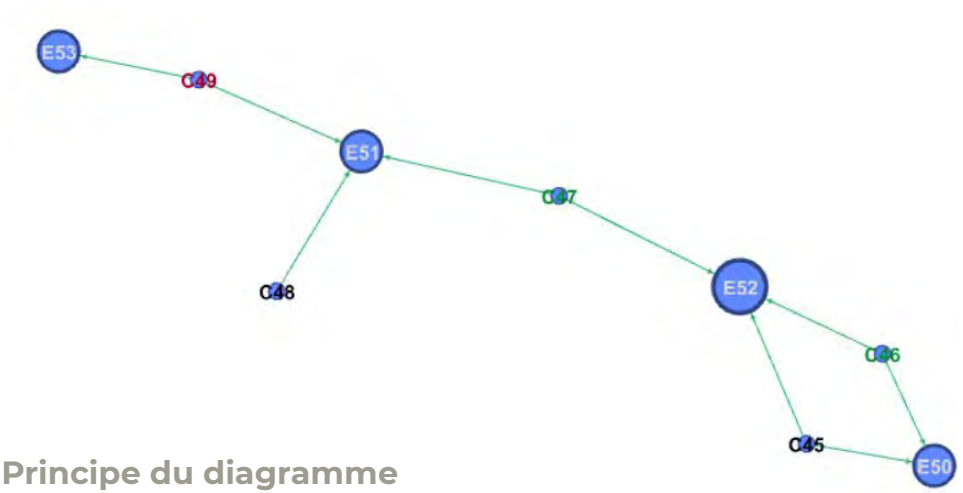
Enjeux déduits :

E50 Maintien et renforcement de la polarité urbaine des Achards

E51 Connexion de la zone d'activité des Achards aux centres bourgs

E52 Pérennisation de l'offre commerciale en centre bourg face au développement d'une offre en périphérie

E53 Maîtrise de l'urbanisation autour des deux centres anciens



Principe du diagramme Constat > Enjeu



Le Pays des Achards, un territoire-carrefour

LES PÔLES SECONDAIRES ET LES COMMUNES RURALES

Constats :

C50 Des pôles secondaires regroupant services et commerces de proximité

C51 Un niveau de services à maintenir et renforcer, notamment sur le volet médical et petite enfance sur les pôles secondaire

C52 Des polarités économiques tournées vers l'économie présentielle et notamment vers les activités artisanales

C53 Une accessibilité aux services de proximité à renforcer, notamment par les liaisons douces, pour les communes les plus rurales

Les autres communes du Pays des Achards disposent d'un niveau d'équipements et d'emplois limité mais à préserver.

Enjeux déduits :

E54 Renforcement de l'offre économique dans les pôles secondaires : optimisation des ZA (7ha libres), maintien des activités en centre-bourg et dans le tissu bâti (les ZA de la CCPA rassemblent 50% des emplois et 10 % des entreprises)

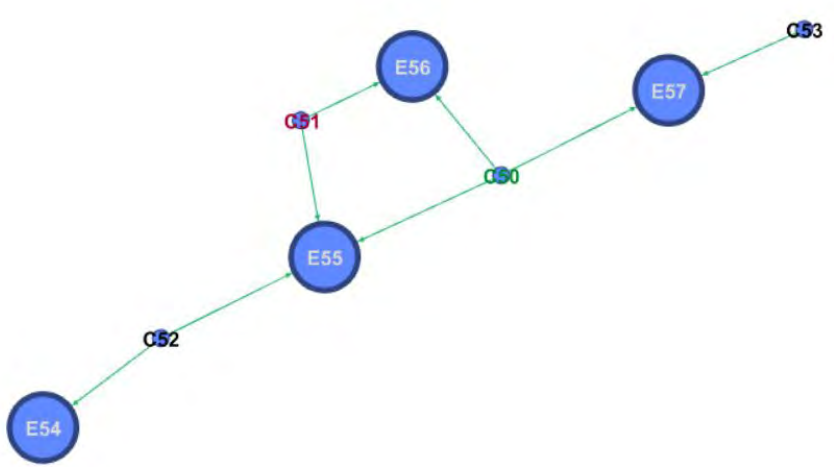
E55 Maintien de l'offre en équipements et en commerces des pôles (commerce de proximité)

E56 Maillage des services de santé (0,6 médecins pour 1 000 hab, 0,9 en Vendée et 1 en France)

E57 Renforcement de l'accessibilité aux service sur les communes les plus rurales (Martinet, La Chapelle-Hermier, Le Girouard, St Georges)

Principe du diagramme Constat > Enjeu





Le Pays des Achards, un territoire d'accueil

HABITAT ET DÉMOGRAPHIE

Constats :

C54 Une dynamique démographique importante avec une population plus jeune que dans le reste du département

C55 Une dynamique périurbaine liée à l'attractivité résidentielle du territoire pour les jeunes actifs des agglomérations voisines, notamment de l'agglomération des Sables-d'Olonne

C56 Une population aux revenus faibles voire très faibles (60 % des ménages éligibles au logement social ; première intercommunalité de Vendée en matière de Prêts à Taux Zéro…)

C57 Des ménages qui se réduisent mais restent de grande taille pour des logements toujours plus grands

C58 Une offre limitée en logements locatifs sociaux malgré une forte proportion de la population éligible

C59 Un forte tension sur le parc social, un parc locatif privé qui assure le relais avec des loyers relativement faibles

C60 Un parc public en partie vieillissant composé de grands logements qui ne répond pas forcément aux besoins (beaucoup de personnes isolées ou de couples parmi les demandeurs)

C61 Des situations d'urgence sans réponse sur le territoire

C62 Des réflexions sur les publics spécifiques à construire avec les territoires voisins

C63 Un marché tendu de l'immobilier et du foncier : une offre mono-spécifique et peu chère qui séduit les jeunes ménages

C64 Un nombre de résidences principales qui augmente fortement depuis les années 1980

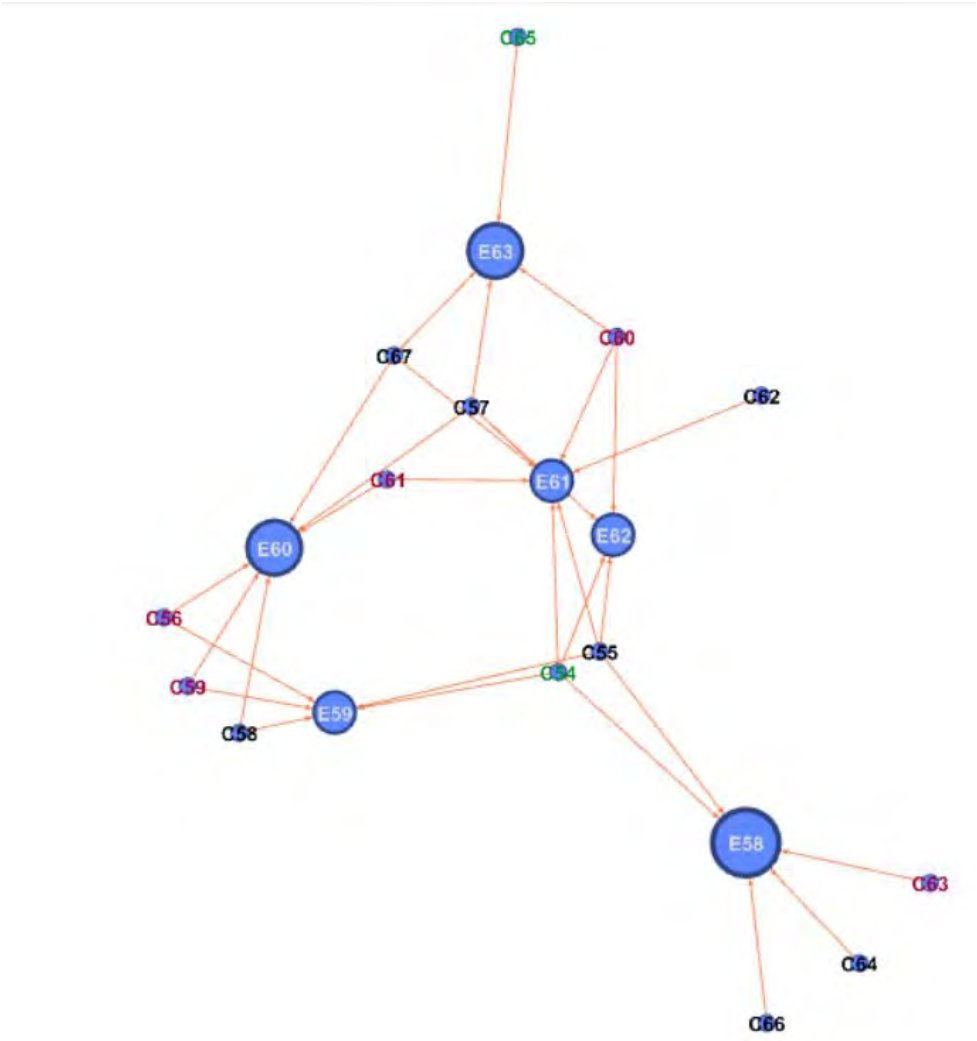
C65 Un taux de vacance très faible

C66 Un nombre de résidences secondaires qui se stabilise et diminue depuis 2008

C67 Un nombre de constructions en baisse compensé par le marché de l'ancien ces dernières années

Le territoire connaît une dynamisme démographique renforcé lié principalement à l'attractivité de son offre foncière à bas coûts qui séduit les jeunes ménages. Les faibles revenus de la population posent cependant la question de l'adéquation de l'offre avec un parc locatif social relativement faible et des prix qui ont tendance à augmenter.





Principe du diagramme Constat > Enjeu

C **CONSTAT** Atout / Menace

↓

E **ENJEU**

Enjeux déduits :

E58 Accueil de nouveaux habitants

E59 Développement d'une offre locative sociale pour répondre à la forte demande d'une population aux revenus modestes (délai d'attente supérieure à la moyenne vendéenne)

E60 Diversifier l'offre d'accueil

E61 Innover dans les formes urbaines pour répondre aux besoins de tous les habitants

E62 Développement d'habitat collectif de qualité dans les pôles

E63 Rénovation thermique de certains quartiers pavillonnaires anciens (possibilité OPAH)

Le Pays des Achards, un territoire d'accueil

ÉTALEMENT URBAIN

Constats :

C68 Une attractivité démographique qui s'est accompagnée de lotissements de grande ampleur, une nouvelle forme de construire attractive mais consommatrice d'espaces naturels et agricoles aux implications fortes en matière d'équipements et de réseaux

C69 Une intégration paysagère et urbaine souvent limitée

C70 Des initiatives privées qui apparaissent sur les secteurs les plus tendus

C71 Des morphologies urbaines anciennes denses

C72 Des morphologies urbaines récentes plus éparpillées très consommatrices d'espace

C73 Une dégradation notable des entrées de ville, par une urbanisation dense et monospécifique

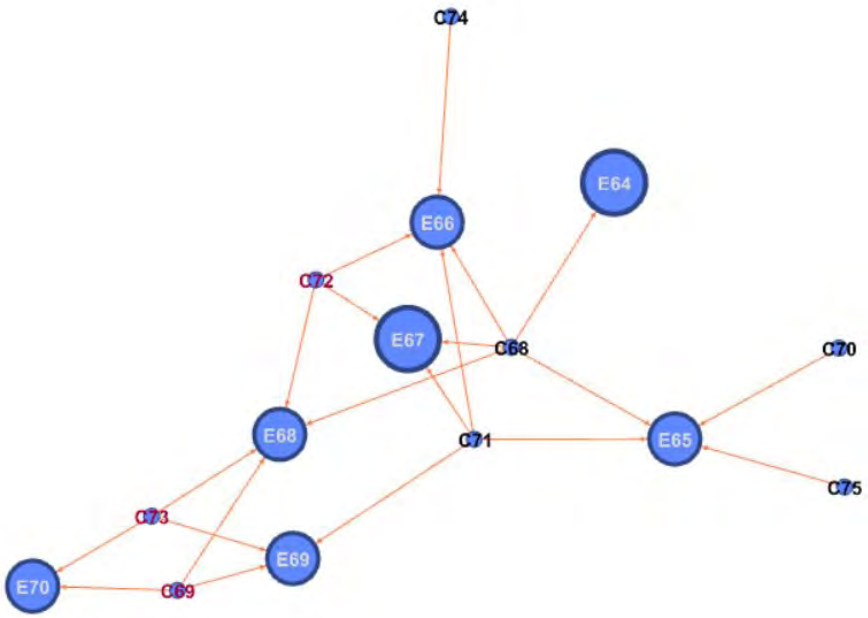
C74 Des besoins en réseaux (assainissement, etc.) pris en compte dans les équipements actuels

C75 Des potentiels en matière de production d'énergies renouvelables encore peu exploités malgré quelques actions exemplaires portées par les communes

Le dynamisme récent s'est traduit par un étalement important, principalement lié à l'Habitat. La forme pavillonnaire des lotissements s'est développée en entrée de ville au détriment de l'activité agricole, en rupture avec les formes architecturales traditionnelles.







Principe du diagramme Constat > Enjeu



Enjeux déduits :

E64 Diminution de l'étalement urbain (160ha artificialisés par l'habitat de 2006 à 2015)

E65 Diversification des formes urbaines

E66 Connexion des lotissements résidentiels périphériques au centre-bourg et équipements

E67 Mise en cohérence des différents quartiers pavillonnaires par la mise en place d'aménagements et liaisons avec les centres-bourgs anciens

E68 Mise en valeur des entrées de ville et hameaux

E69 Préservation de l'image villageoise des communes

E70 Préservation des points de vue des villages perchés depuis les vallées (Le Girouard, Beaulieu-sous-la-Roche)

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés

Méthodologie

Lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Ouest Vendéen, un premier recensement du foncier en densification avait permis de définir les objectifs de densification à décliner au sein des Plans Locaux d'Urbanisme.

Une mise à jour du recensement de ces disponibilités foncières a été effectué à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays des Achards. Il visait plusieurs objectifs :

> Connaître les disponibilités foncières dans les centres-bourgs/villes afin de les intégrer dans un projet d'aménagement global concourant à la réappropriation des centres anciens et à leur dynamisme

> Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels périphériques et ainsi respecter la réglementation en matière de gestion économe du foncier

> Mettre en œuvre des outils opérationnels dans le cadre du PLUi permettant la mobilisation de ce foncier et/ou l'encadrement des futurs aménagements.

1- Délimitation de l'enveloppe urbaine

Le premier travail afin de connaître les potentiels de densification et d'évaluer la consommation d'espace est de tracé l'enveloppe urbaine du territoire. Ce travail a été mis à jour tout au long du processus d'élaboration du PLUi et a été arrêté en mai 2019 à la date d'arrêt du document.

***Enveloppe urbaine** : L'enveloppe urbaine est un périmètre urbanisé défini par une relative continuité du bâti. Elle concerne tous les espaces urbanisés quelque soit leur fonction. Elle est donnée à un instant t et permet d'évaluer la consommation d'espace par différence.

La méthode choisie a été proposée en cohérence avec la méthodologie proposée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Ouest Vendéen.

L'enveloppe urbaine est donc établie à partir de :

-Une enveloppe urbaine tracée par un espace tampon de 35 mètres autour du bâti. L'enveloppe urbaine est tracée pour les bourgs et les principaux hameaux (plus de 25 constructions).

- Prise en compte des permis de lotir/aménager périphériques dans l'enveloppe urbaine s'ils ont été autorisés avant la date d'arrêt du document

Le périmètre est ensuite consolidé avec les élus pour compenser des données manquantes (nouvelles constructions, permis accordés....).

2- Extraction des gisements fonciers

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Ouest Vendéen a opéré un recensement exhaustif des potentiels fonciers existant sur les bourgs afin d'appuyer les objectifs de renouvellement urbain proposés.

Au niveau du PLUi, un travail de mise à jour et d'affinage a été opéré afin d'établir le potentiel foncier du territoire au plus près de ses capacités.

***Renouvellement urbain/densification** : La densification est l'augmentation du nombre de logements au sein de l'enveloppe urbaine : elle peut se traduire par du renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur la ville en prévoyant davantage de logements), du comblement de dents creuses (construction dans un espace non-bâti jusque-là), de la division au sein d'un logement (d'un logement à plusieurs logements) ou de la transformation de locaux en logements.

> Dents creuses

***Dents creuses :** Les dents creuses sont les espaces non-bâtis au sein de l'enveloppe urbaine présentant un potentiel de construction intéressant. Au-delà de 80m (jurisprudence nationale) entre deux parcelles construites, la parcelle ou l'ensemble de parcelles non-bâties peuvent relever d'une extension urbaine.

Les dents creuses ont été sélectionnées à partir des parcelles ou groupement de parcelles non bâties comprises dans l'enveloppe urbaine et situées au minimum entre deux parcelles bâties et ayant un accès direct à une voie publique.

Un premier recensement automatique a été soumis aux élus et mis à



jour en continu pour prendre en compte les particularités des sites : parcelles déjà bâties, jardins exploités, parcelles impropres à la construction, espaces publics...

> Friches

Les friches ou zones de renouvellement urbain correspondent à un ensemble de parcelles, bâties ou non, susceptibles de changer d'usage (friches d'activités, parking non-utilisé...).

Entreprise PRB - Commune de Nieul-le-Dolent



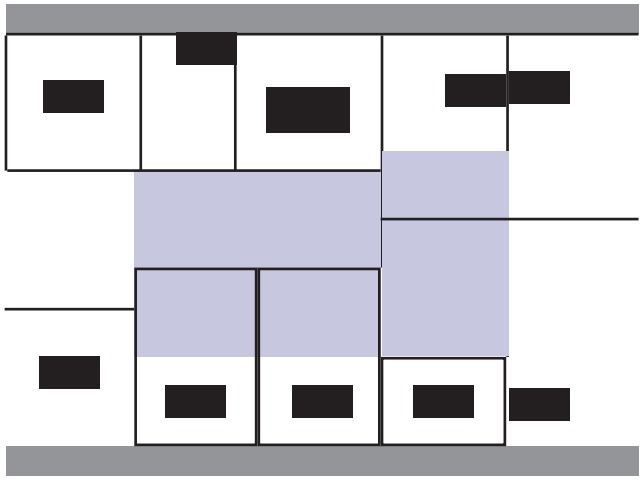
> Lots non-bâtis soumis à permis d'aménager

Au sein des gisements fonciers, sont aussi comptabilisés les lots faisant l'objet d'un permis d'aménager autorisé avant avril 2019 et n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire autorisés avant avril 2019. Ces lots font partie des potentiels fonciers dans l'échéance du PLUi

> Parcelles densifiables et cœurs d'îlots

La densification des parcelles existantes n'a pas été prise en compte de façon directe en-dehors des secteurs couverts par des OAP sectorielles du fait de la morphologie urbaine du territoire où l'implantation pavillonnaire laisse peu de place à la division parcellaire.

Une démarche Bimby est en cours sur le territoire pour sensibiliser les propriétaires et initier des réflexions collectives car la plupart des parcelles présentant un potentiel sont en cœur d'îlots qui doivent être traitées de façon collective.



***Démarche Bimby :** La démarche Bimby est une démarche participative qui propose de sensibiliser les propriétaires à la possibilité de densifier leurs parcelles et de les accompagner dans leurs projets.

3- L'affinage du recensement

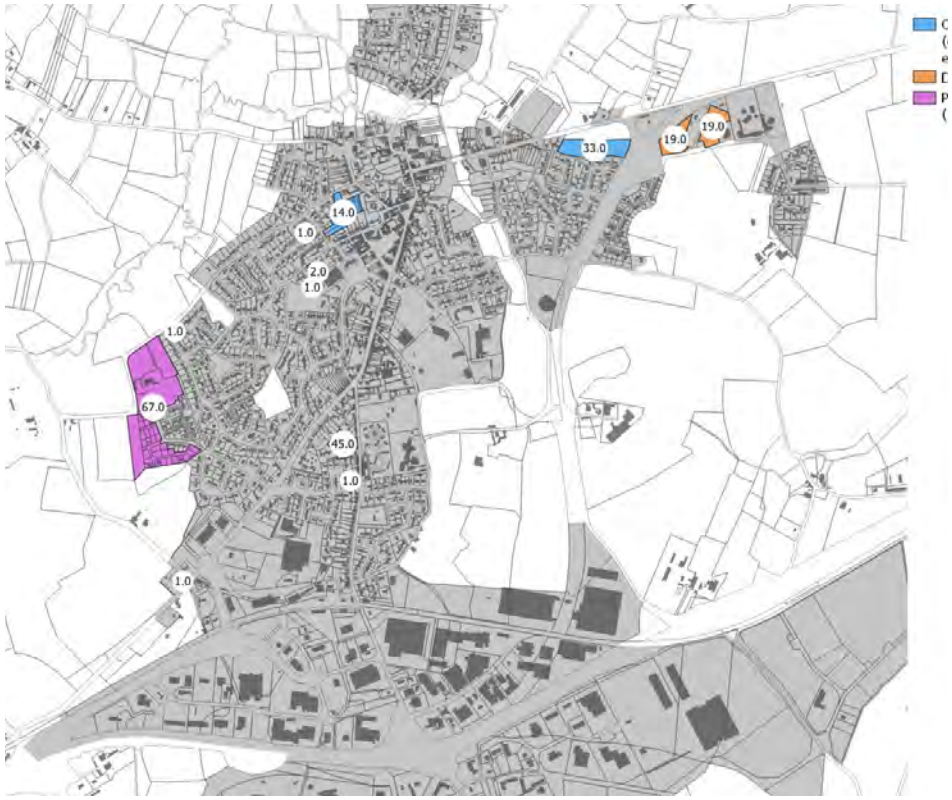
Ce travail a ensuite fait l'objet d'un nettoyage au vu de :

> Prise en compte des secteurs à risques et des éléments de Trame Verte et Bleue

> Suppression des surfaces inconstructibles (taille ou forme de la parcelle)

> Travail avec les élus pour estimer la dureté foncière et la probabilité d'urbanisation de la parcelle d'ici 2030

> Identification de secteurs stratégiques sur lesquels la densité est encadrée au moyen d'OAP, que l'on distinguera des autres lots libres non encadrés.



La Mothe-Achard - Commune des Achards

Potentiels de constructions en dents creuses : **47**
Programmation des OAP en densification : **92**
Lots dans un Permis d'Aménager accordé entre avril 2017 et avril 2019 : **67**

Total potentiel en densification : **environ 206 logements**



La Chapelle-Achard - Commune des Achards

Potentiels de constructions en dents creuses : **46**
Programmation des OAP en densification : **15**

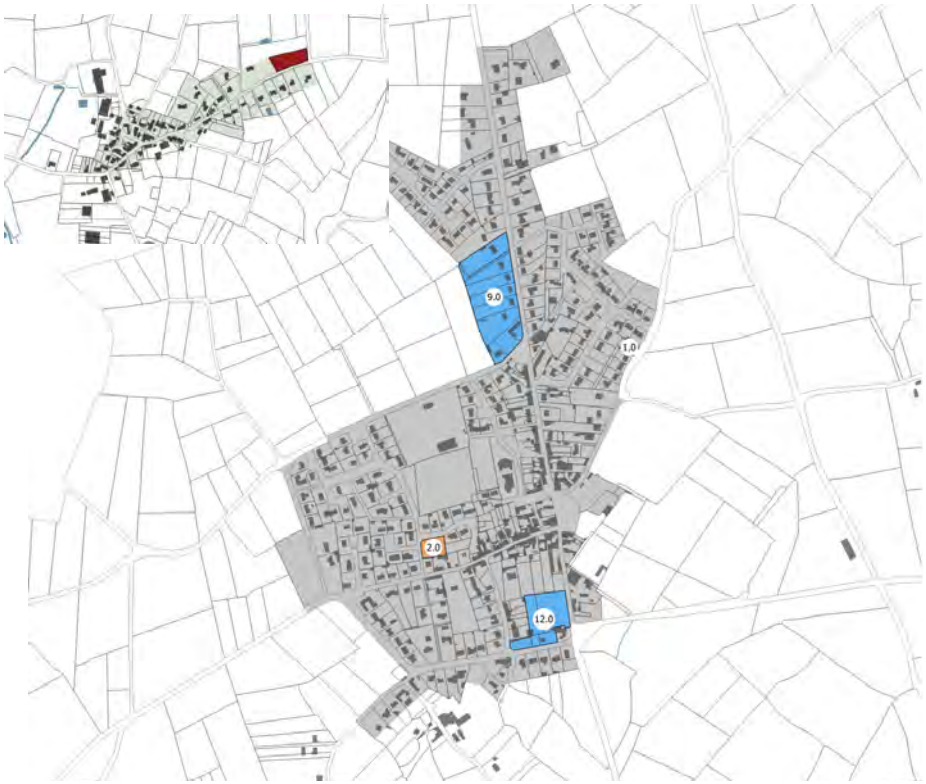
Total potentiel en densification : **environ 61 logements**



Commune de Beaulieu-sous-la-Roche

Potentiels de constructions en dents creuses : **61**
Programmation des OAP en densification : **79**

Total potentiel en densification : **environ 140 logements**



Commune de La Chapelle-Hermier

Potentiels de constructions en dents creuses : **8**
Programmation des OAP en densification : **21**

Total potentiel en densification : **environ 29 logements**



Commune du Girouard

Potentiels de constructions en dents creuses : **16**
Programmation des OAP en densification : **21**
Lots restants dans un Permis d'Aménager accordé entre avril 2017 et avril 2019 : **28**

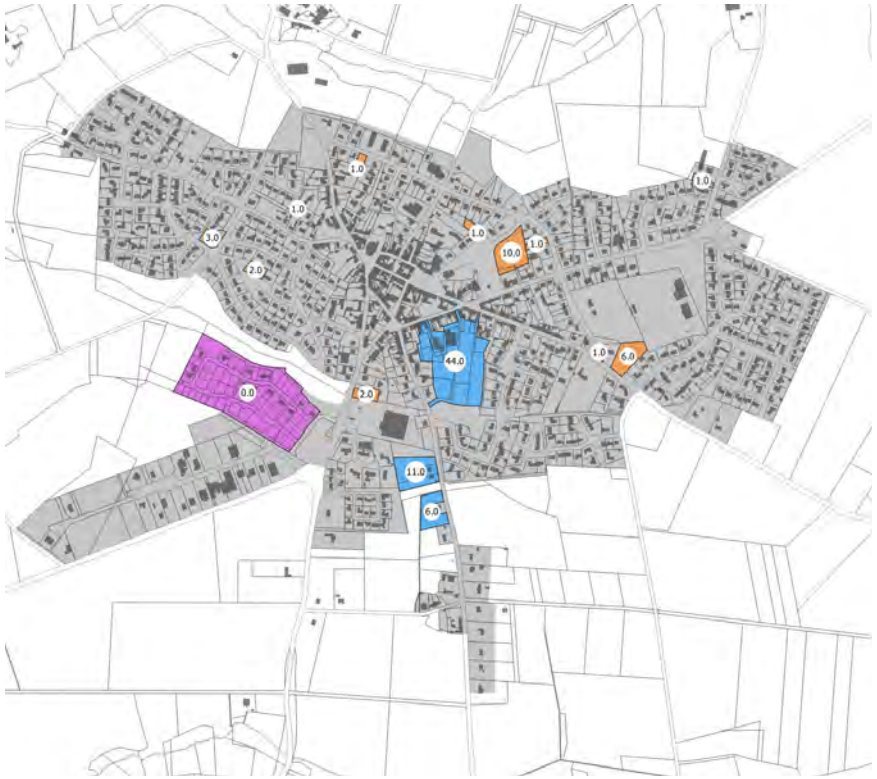
Total potentiel en densification : **environ 65 logements**



Commune de Martinet

Potentiels de constructions en dents creuses : **23**
Programmation des OAP en densification : **13**

Total potentiel en densification : **environ 36 logements**



Commune de Nieul-le-Dolent

Potentiels de constructions en dents creuses : **30**
Programmation des OAP en densification : **61**

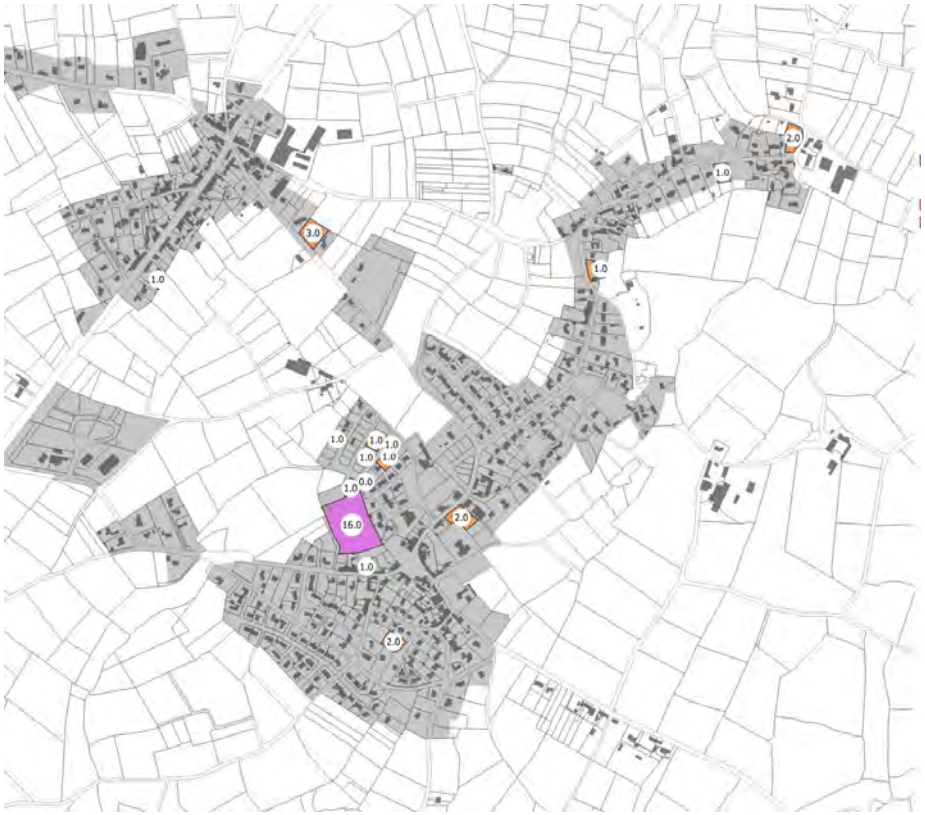
Total potentiel en densification : **environ 91 logements**



Commune de Sainte-Flaive-des-Loups

Potentiels de constructions en dents creuses : **0**
Programmation des OAP en densification : **40**

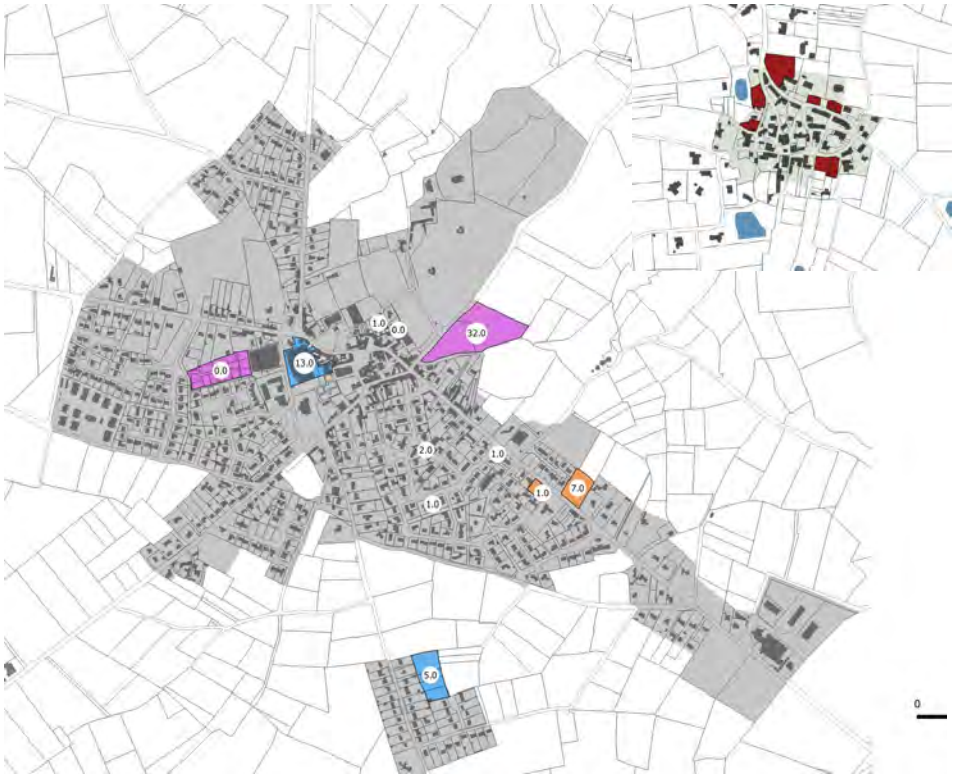
Total potentiel en densification : **environ 40 logements**



Commune de Saint-Georges-de-Pointindoux

Potentiels de constructions en dents creuses : **25**
Lots dans un Permis d'Aménager accordé entre avril 2018 et avril 2019 : **16**

Total potentiel en densification : **environ 41 logements**



Commune de Saint-Julien-des-Landes

Potentiels de constructions en dents creuses : **25**
Programmation des OAP en densification : **18**
Lots dans un Permis d'Aménager accordé entre avril 2018 et avril 2019 : **32**

Total potentiel en densification : **environ 75 logements**

RÉSULTATS

Lots compris dans le périmètre d'une OAP

La programmation des OAP permet d'assurer une production de logements minimale, sur des sites parfois contraints (topographie, problématique de voisinage, etc.). La programmation permet a posteriori d'inscrire un potentiel minimum de près de 360 logements au sein des enveloppes urbaines.

Chaque site pouvant faire l'objet d'une densification ou pouvant muter a fait l'objet d'une attention particulière.

La programmation a été réfléchie en cohérence avec la taille et les contraintes de chacun de ces secteurs.

Lots libres en densification et lots non-commercialisés au sein d'un PA accordé avant avril 2019

Des parcelles libres ou d'autres gisements fonciers plus contraints et non encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation permettraient de produire près de 281 logements. On tolérera une incertitude de +/- 10% sur cette valeur, soit entre 253 et 309 logements.

Dans les PA accordés après avril 2017, sont comptabilisés uniquement les lots restants non-ceommercialisés. On compte 143 lots au sein de ces périmètres.

Potentiel de production de logements par changement de destination des anciens bâtiments agricoles

259 bâtiments agricoles ont été identifiés comme pouvant faire potentiellement l'objet d'un changement de destination. Ils ont été identifiés par les élus à partir des bâtis n'ayant plus de vocation agricole et dont la qualité architecturale rendait possible et intéressant le changement de destination.

Le choix a été fait de dresser une liste exhaustive des bâtiments agricoles pouvant a priori faire l'objet d'un changement de destination. Une liste de critères discriminants a été dressée au sein du règlement écrit qui permettra de retenir les projets les plus cohérents. Dans tous les cas, les projets devront être présentés en CDPENAF. Il serait donc incohérent de prendre tous ces bâtiments comme des logements en puissance dans les 10 prochaines années.

Au cours des 5 dernières années, 11 logements ont été produits au moyen d'un changement de destination. On estime que l'ordre de grandeur durant la période d'application du PLUiH sera proche même si l'on intégrera un augmentation du rythme de changement de destination liée au recensement du PLUi : on considère comme hypothèse réaliste une augmentation du rythme d'ici 2030 soit environ 30 logements. On tolérera une incertitude sur cette valeur, soit entre 20 et 40 logements.

Synthèse

Près de 846 logements pourraient ainsi théoriquement être réalisés au sein des enveloppes urbaines existantes d'ici 2030. L'incertitude sur les lots non contrôlés par la programmation du PLUiH laisse envisager un intervalle de confiance de près de 10%, soit +/- 28 logements (près de 2% de la valeur de consigne du PADD, qui sera présentée par la suite).

Cela revient à dire que le territoire est en mesure de produire entre 818 et 874 logements d'ici 2030. Ce chiffre apparaît ci-dessous, détaillé selon la capacité de production de chaque niveau de l'armature territoriale déterminée par le Schéma de Cohérence Territoriale.

	Lots compris dans un secteur d'OAP en renouvellement	Lots intégrés à un PA accordé avant avril 2019	Lots libres	Changement de destination	Total de production en renouvellement
Pôle des Achards	**107**	**67**	**93**	///	**267** (hors chgt destination)
Pôles secondaires	**198**	**32**	**116**		**346** (hors chgt destination)
Communes rurales	**55**	**44**	**72**		**171** (hors chgt destination)
Pays des Achards	**360**	**143**	**281** (+/- 10 %)	**30**	**814** (inclus chgt destination)

	Évaluation basse de la capacité de production au sein de l'enveloppe urbaine (lgt)	Évaluation haute de la capacité de production au sein de l'enveloppe urbaine (lgt)
Pôle des Achards (hors chgt destination)	**258**	**276**
Pôles secondaires (hors chgt destination)	**335**	**357**
Communes rurales (hors chgt destination)	**164**	**178**
Pays des Achards (avec chgt de destination)	**786**	**840**

FONCIER ECONOMIQUE

Lots libres en densification et lots non-commercialisés au sein d'un PA accordé avant mars 2019

Le territoire dispose de peu de disponibilités effectives en matière de foncier économique. Au total, ce sont près de 9,2 ha de disponibles recensés sur les zones d'activités existantes, dont près des deux tiers sur la ZAE des Achards.



Zone d'activités des Achards - Commune des Achards
Total potentiel en densification : **environ 5,7 ha**



Zone d'activités du Châtenay - Commune de Beaulieu-sous-la-Roche
Total potentiel en densification : **environ 0,5 ha**



Zone d'activités de la Lande - Commune de-Saint-Julien-des-Landes
Total potentiel en densification : **environ 3,0 ha**

Les zones d'activités non-mentionnées ne comportent plus de lots disponibles selon le recensement effectués avec l'intercommunalité

Analyse de la consommation d'espace ces dix dernières années

Méthodologie employée

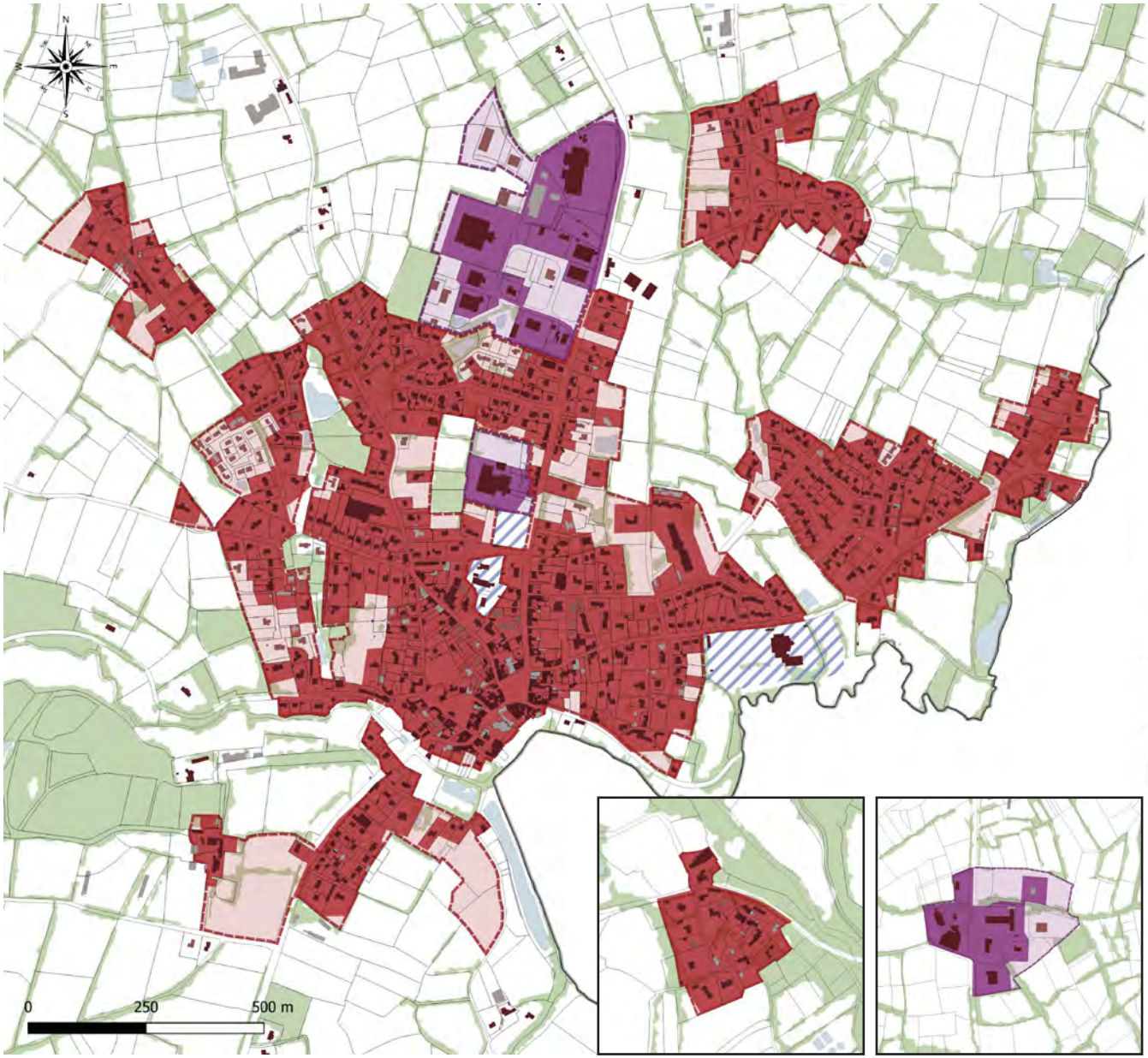
La précision et la mise à jour des données est une contrainte pour réaliser l'évaluation de la consommation foncière dans les 10 années précédant l'arrêt du projet de PLUiH. Cette analyse a donc été suivie tout au long du projet et mise à jour pour l'arrêt du projet.

La consommation d'espace a été définie à partir de la différence des enveloppes urbaines de 2009 et 2019 dessinées selon la méthode décrite plus haut.

Résultats

Entre 2009 et 2019, ce sont près de 327 hectares qui ont été consommés pour l'habitat ou les activités économiques, soit une consommation annuelle communale de 3,6 ha. Cette consommation s'est principalement faite au détriment des espaces agricoles.

	Surface consommée entre 2009 et 2019 (ha)	Consommation annuelle moyenne (ha)	Consommation annuelle moyenne liée à l'Habitat (ha)	Consommation annuelle moyenne liée à l'économie (ha)
Beaulieu-sous-la-Roche	37,8	3,8	2,8	1,0
La Chapelle Hermier	7,2	0,7	0,7	0,0
Le Girouard	8,7	0,9	0,9	0,9
Martinet	16,8	1,7	1,5	0,2
Les Achards	165	16,5	5,5	11,0
Nieul le Dolent	20,7	2,1	1,6	0,5
Sainte Flaive des Loups	22,4	2,2	2,1	0,1
Saint Georges de Pointindoux	18,1	1,8	1,5	0,3
Saint Julien des Landes	30,7	3,1	2,6	0,5
Total	327,4	32,7	19,0	13,7



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Beaulieu-sous-la-Roche - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

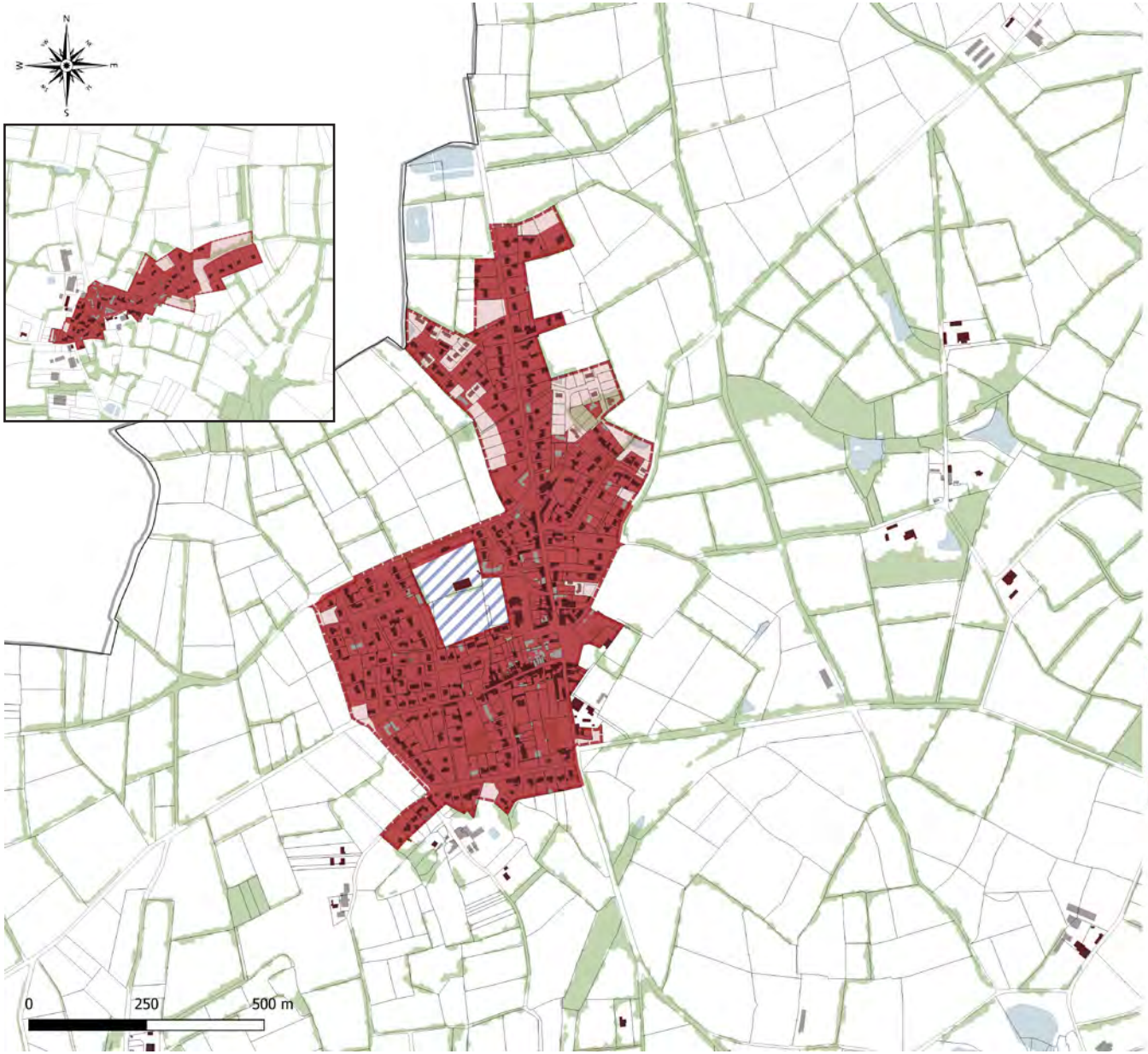
Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	16.506 ha
A destination majoritaire d'habitat	95.61 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	26.454 ha
A destination majoritaire d'habitat	123.368 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de La Chapelle-Hermier - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	44.083 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	51.26 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Le Girouard - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

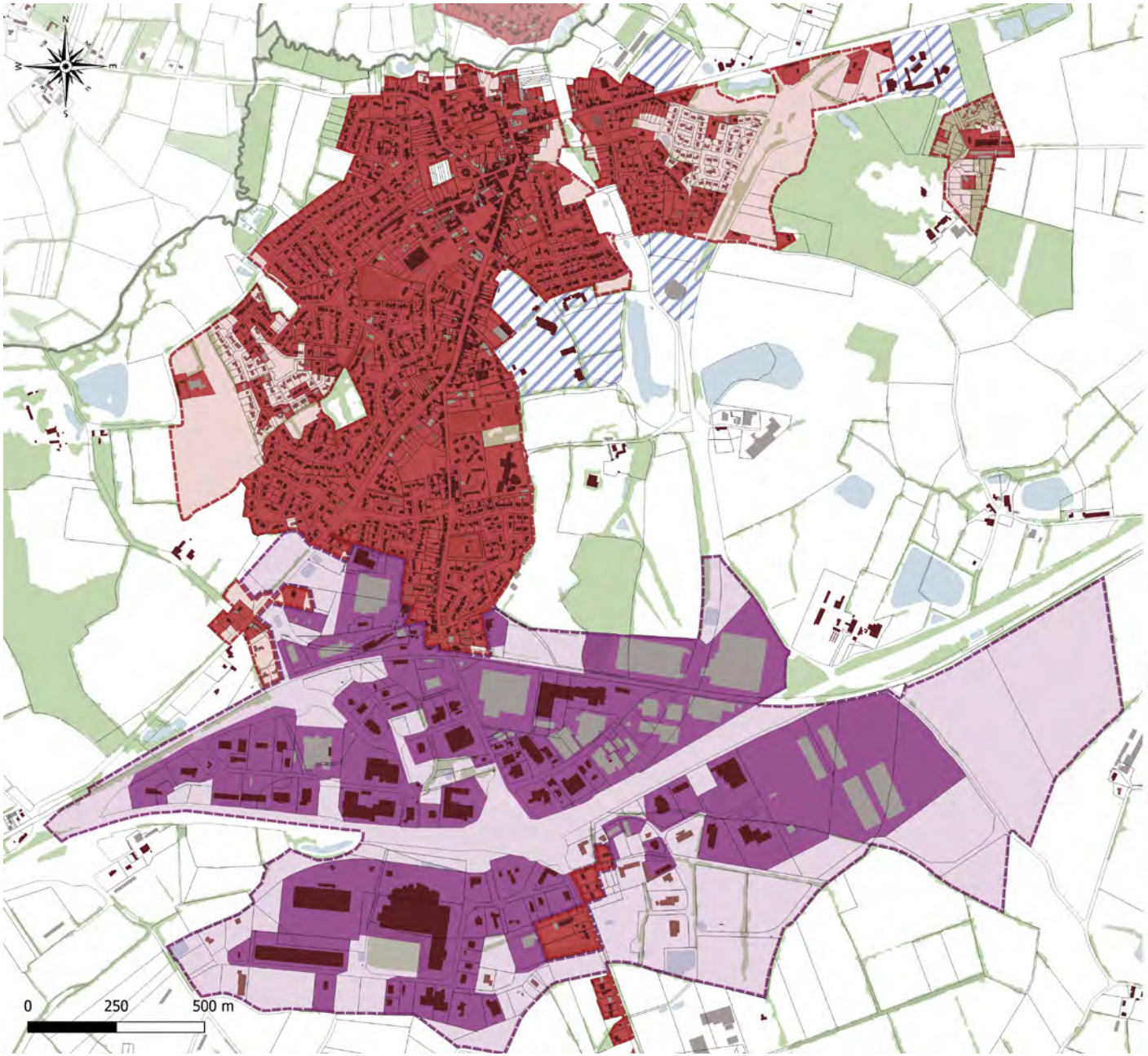
Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	18.379 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	27.098 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Les Achards - secteur du Centre-bourg Nord.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

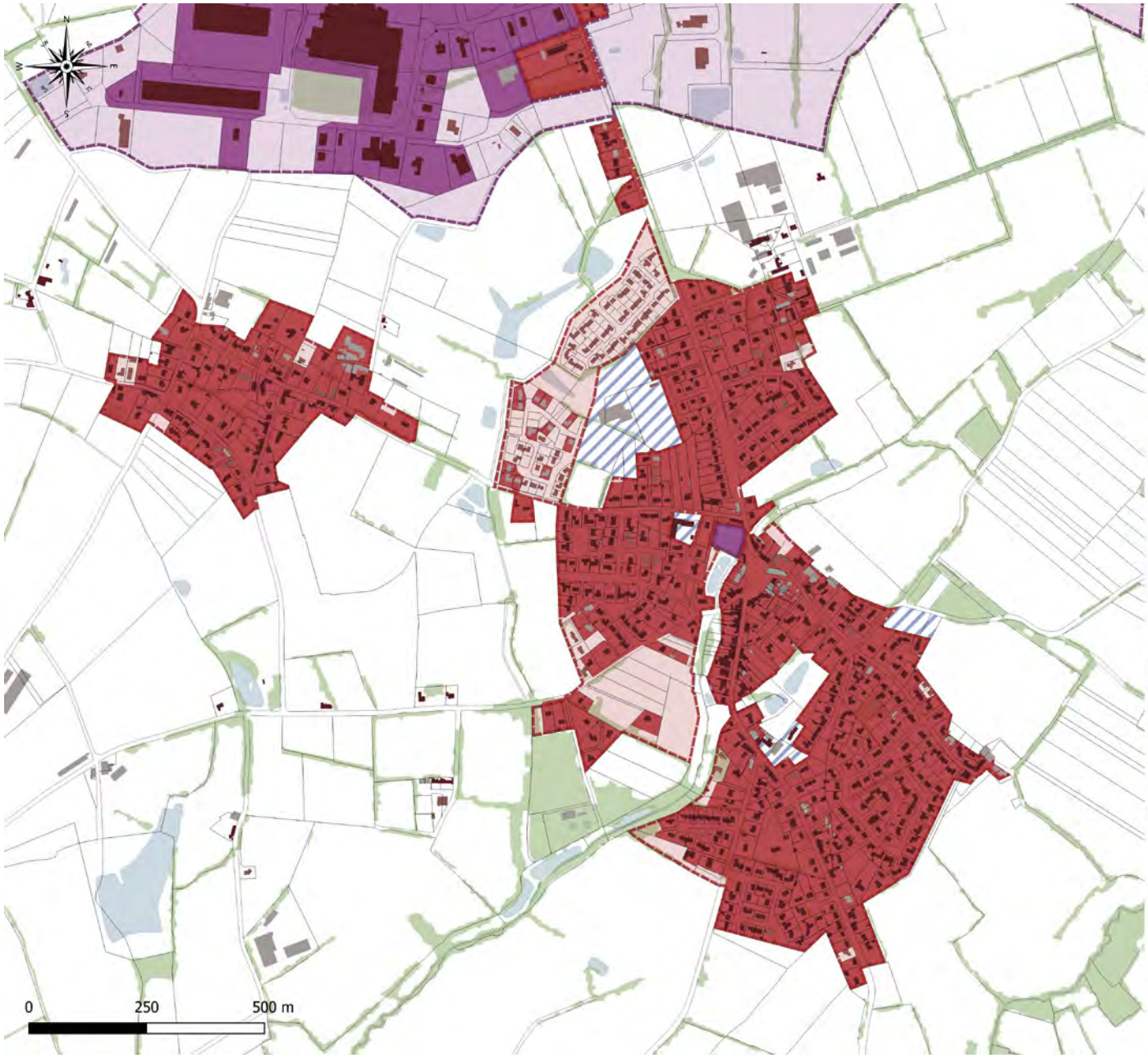
Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	193.7 ha
A destination d'activités économiques	119.891 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	248.156 ha
A destination d'activités économiques	230.427 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Les Achards - secteur du Centre-bourg Sud.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009

- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019

- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments

- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	193.7 ha
A destination d'activités économiques	119.891 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	248.156 ha
A destination d'activités économiques	230.427 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Martinet - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

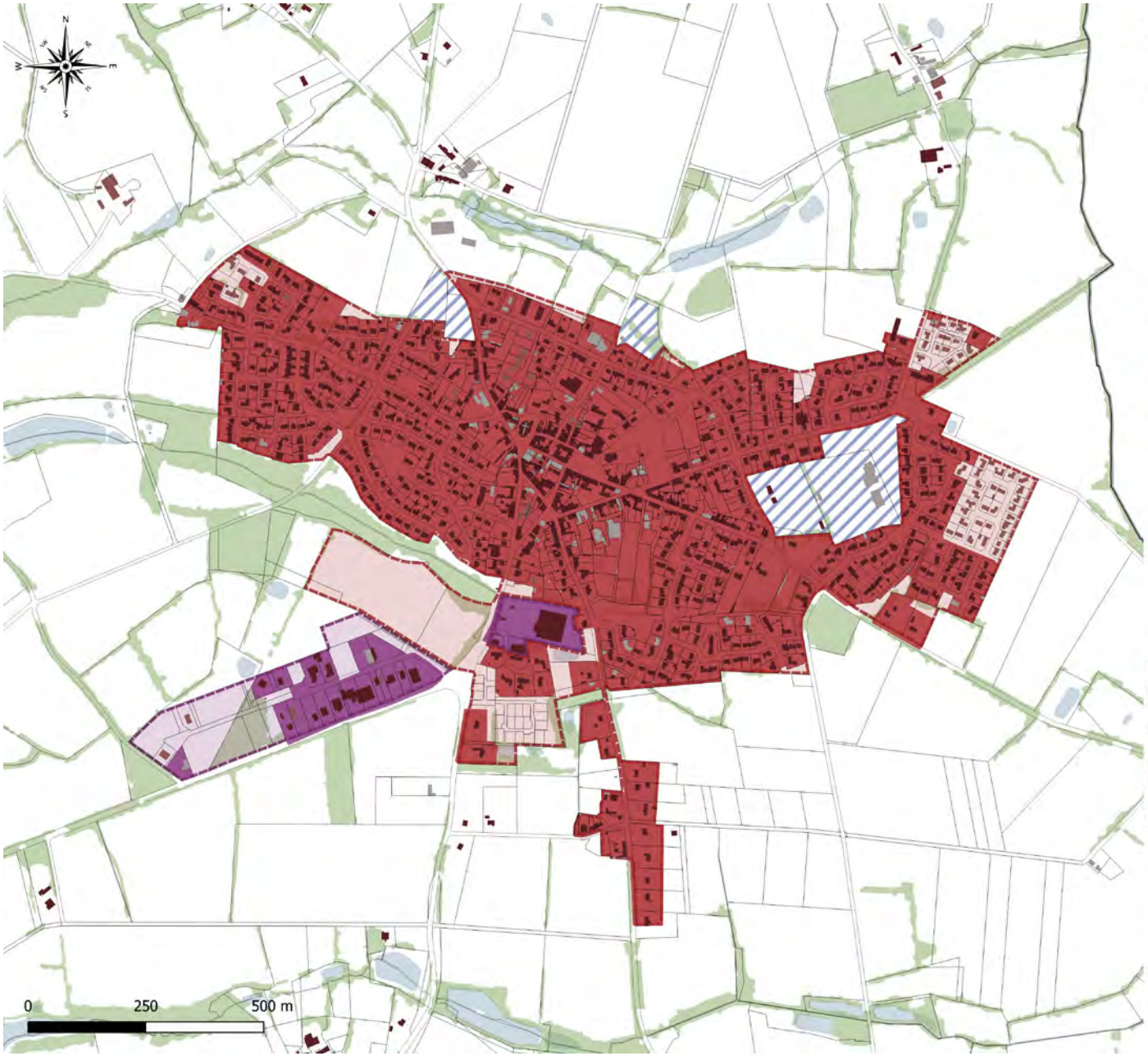
Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	44.119 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	1.44 ha
A destination majoritaire d'habitat	59.506 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Nieul-le-Dolent - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009

- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019

- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments

- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	6.58 ha
A destination majoritaire d'habitat	87.991 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	11.612 ha
A destination majoritaire d'habitat	103.711 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Sainte-Flaive-des-Loups - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	0.934 ha
A destination majoritaire d'habitat	65.798 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	1.948 ha
A destination majoritaire d'habitat	87.197 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

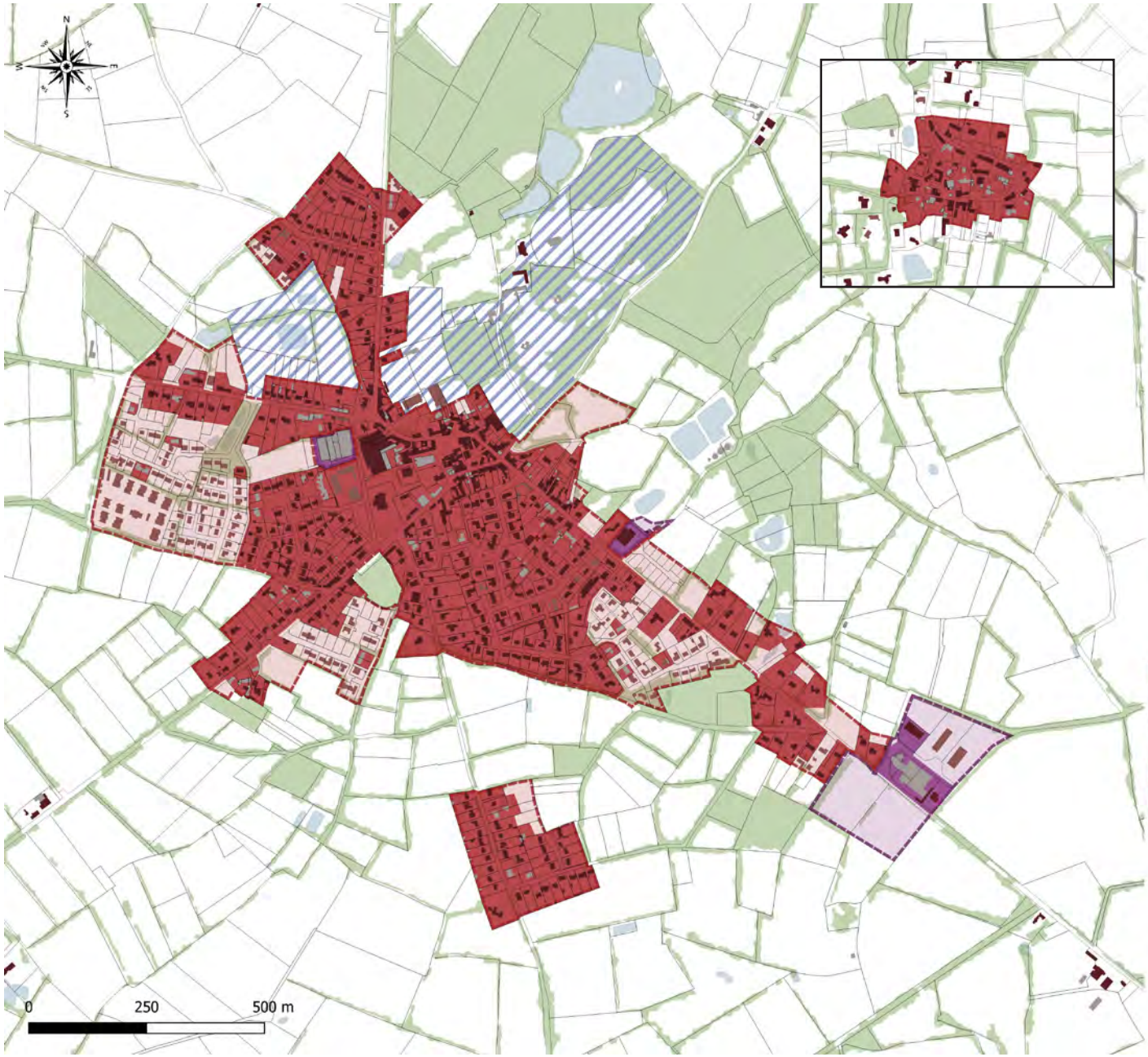
Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	69.988 ha
A destination d'activités économiques	1.35 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination majoritaire d'habitat	84.547 ha
A destination d'activités économiques	4.995 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha



Evolution des enveloppes urbaines et de la consommation foncière entre 2009 et 2019 sur la commune de Saint-Julien-des-Landes - secteur du Centre-bourg.

Limites de l'enveloppe urbaine en 2009
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques

Limites de l'enveloppe urbaine en 2019
- Enveloppe urbaine à destination majoritaire d'habitat
- Enveloppe urbaine à destination d'activités économiques
- (à titre d'information) Enveloppe urbaine à destination de services publics ou de loisirs

Date de construction des bâtiments
- Pas de date connue
- 2009 ou antérieur
- Depuis 2009

Résumé de la consommation foncière de la commune

Type d'enveloppe urbaine en 2009	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	2.394 ha
A destination majoritaire d'habitat	63.259 ha

Type d'enveloppe urbaine en 2019	*Superficie totale*
A destination d'activités économiques	7.834 ha
A destination majoritaire d'habitat	88.584 ha

Résumé de la consommation foncière pour l'ensemble de la communauté de communes :

Economie 2009 : 147,655 ha
Habitat 2009 : 682,927 ha

Economie 2019 : 284,710 ha
Habitat 2019 : 873,427 ha

Perspectives d'évolution du territoire

Les vecteurs du changement

Le SCoT 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

- 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 :

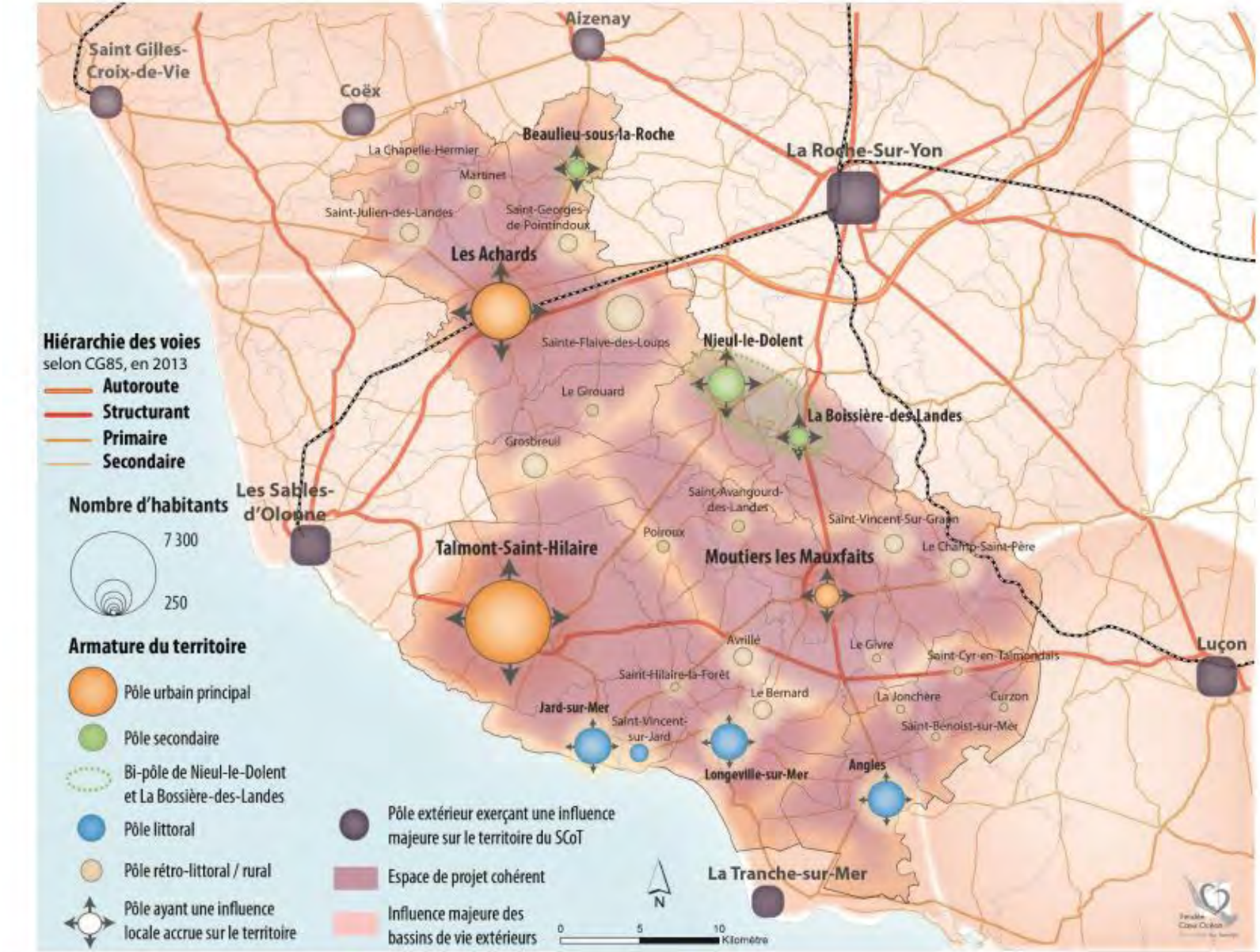
* **en prévoyant 40 % de la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines** à l'échelle du SCoT (à titre indicatif les potentiels identifiés correspondaient à 35 % de la production du pôle des Achards, 40 % des pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent et 35 % de la production 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 PLUi doit être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel d'intégrer les orientations de ce dernier dans le choix du scénario de développement.



d-Ouest Vendéen – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – version pour Arrêt

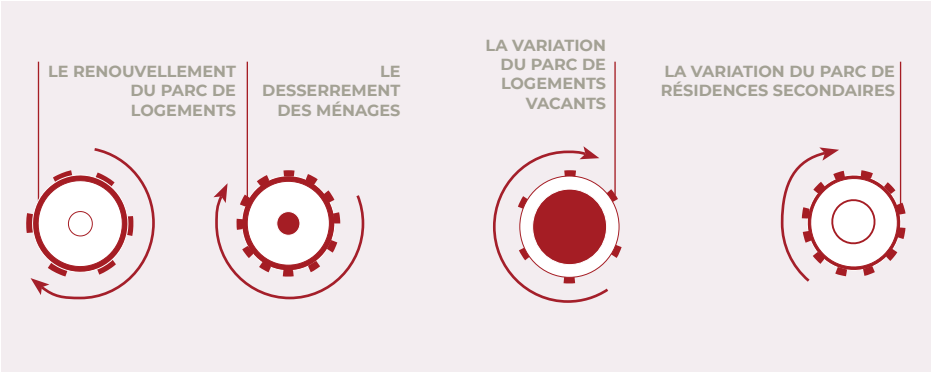
HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES

Avant de choisir un scénario de développement en termes d'évolution démographique incluant une création de logements, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs éléments qui vont influencer le développement du territoire, quelque soit le scénario.

Les phénomènes de « consommation » des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population. Plusieurs phénomènes ont des incidences sur une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier.

L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente 2010-2015 afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire. Ils sont, dans un second temps, extrapolés sur la «durée de vie» du PLUi, c'est-à-dire sur la période 2020-2030.



Le renouvellement du parc de logements

Il s'agit des modifications de tout ou partie d'un **bâti existant** ; entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions : division d'un grand logement. Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements : transformation d'un logement en local d'activité.



> SUR LA PÉRIODE 2010-2015

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits et l'évolution réelle du parc de logements.

Variation du nombre de logements (2008-2013) - Nombre de logements commencés (2007-2012)

Source des données : INSEE et Sitadel.

	Évolution du nombre de logements 2010-2015	Nombre de logements commencés 2009-2014	Impact du renouvellement du parc (nb de logements)
Pays des Achards	916	884	+ 32

Entre 2010 et 2015, le parc de logements a progressé de 916 unités (parc Insee) ; le nombre de nouvelles constructions s'est élevé à 884 (nombre d'ADS autorisés).

Le renouvellement est donc globalement positif et a produit 32 logements. Environ 6 logements par an ont donc a priori été produits par la transformation du parc existant entre 2010 et 2015 (division de logements, changement d'affectation...) durant cette période.

> SUR LA PÉRIODE A VENIR

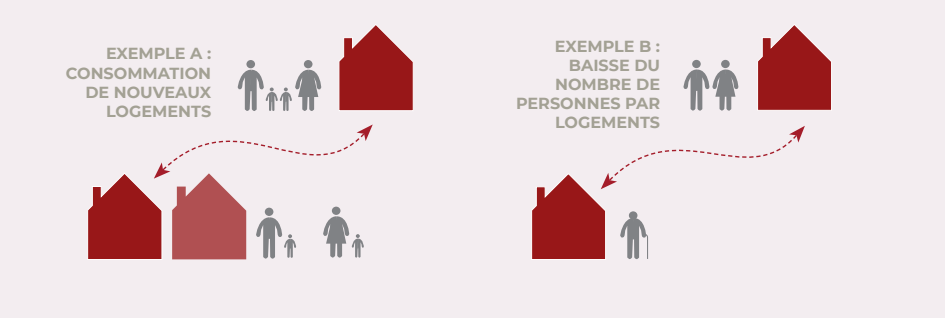
Pour évaluer les besoins liés au renouvellement du parc, on applique un taux annuel de renouvellement. Ce taux résulte des dynamiques observées sur le territoire de la Communauté de communes, du confort et de l'âge des bâtiments.

En l'occurrence, le renouvellement, faible sur la période 2008-2013, illustre la bonne santé du parc. En outre, le faible taux de logements vacants, atteste de l'attractivité de la majorité des logements. De ce fait le taux de renouvellement a été estimé constant pour la période 2020-2030.

Le renouvellement devrait permettre de produire environ 101 logements, soit 8 logements par an d'ici 2030.

Le desserrement des ménages

Il s'agit de la **baisse du nombre de personnes par ménages** et donc, à population équivalente, d'une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène est national et s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.



> SUR LA PÉRIODE 2010-2015

L'impact du phénomène de desserrement sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante :

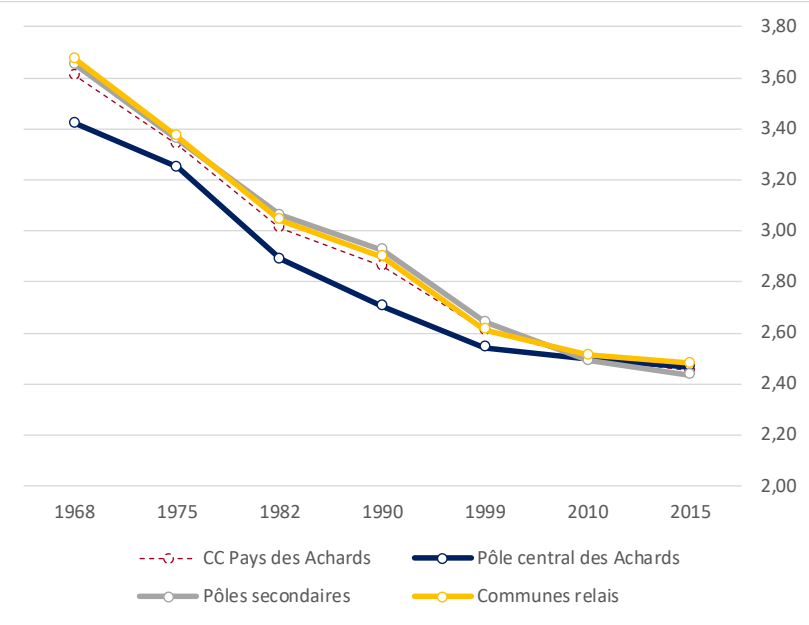
(Population des résidences principales en 2008 / Taille des ménages en 2013) - Nombre de résidences principales en 2008

Source des données : INSEE

	Taille des ménages en 2010	Taille des ménages en 2015	Impact du desserrement (nb de logements)
Pays des Achards	2,50	2,46	- 117

Entre 2010 et 2015, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,50 à 2,46.

L'évolution négative du taux a consommé sur la période un total de 117 logements.



> SUR LA PÉRIODE A VENIR

Les scénarios prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographique. Le phénomène de desserrement est une tendance nationale vérifiée à l'échelle locale.

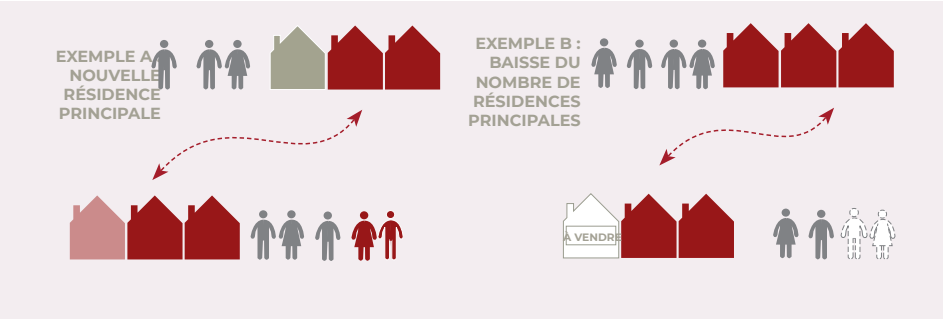
Toutefois, nous posons l'hypothèse d'un ralentissement du rythme de diminution du nombre de personnes par ménage : la population vieillit certes mais le territoire est surtout attractif pour les jeunes ménages qu'il accompagne vers l'accession à la propriété. Ce changement de rythme est déjà amorcé en lien avec l'installation de nouveaux ménages jeunes avec enfants. Cette tendance viendrait tempérer le mouvement de diminution de la population des ménages. Les hypothèses sont les suivantes :

	Taille des ménages 2030 (hypothèse basse)	Taille des ménages 2030 (hypothèse haute)
Pays des Achards	2.35	2.41
Pôle des Achards	2.42	2.43
Pôles secondaires	2.29	2.38
Communes rurales	2.39	2.45

Entre 131 et 327 logements seraient ainsi nécessaires pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage.

Le variation du parc de logements vacants

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette « vacance de marché », la vacance de longue durée peut être consommatrice de logements supplémentaires.



> SUR LA PÉRIODE 2010-2015

Entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants est passé de 416 à 491 unités, soit 75 logements vacants supplémentaires. A noter qu'en 2015, 5,9% des logements sont vacants, proportion permettant une bonne rotation du parc immobilier et seuls 93 logements sont vacants depuis plus de 3 ans (source : Fichiers fonciers et SCoT).

Source des données : INSEE

	Logements vacants 2010	**Logements vacants en 2015**	**Évolution du nombre de logements vacants**
Pays des Achards	416	491	+ 75

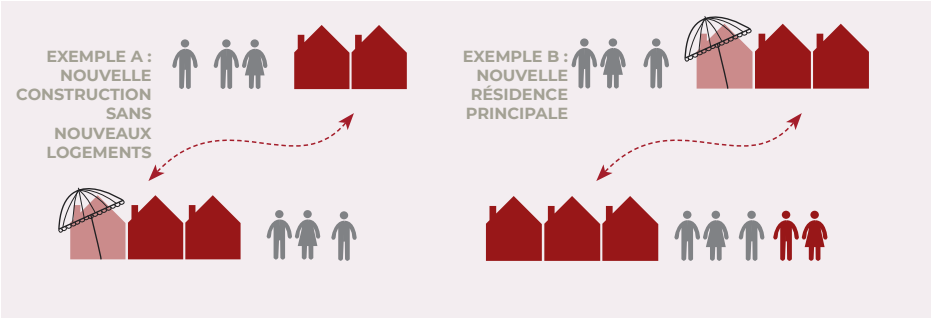
> SUR LA PÉRIODE A VENIR

Si le nombre de logements vacants a été multiplié par 3 depuis les années 1970, sa part a largement reculé au sein du parc de logements. Cependant celle-ci a connu une légère hausse ces dernières années, passant de 5,2 % du parc en 1999 à 5,9% en 2015.

L'objectif est de stabiliser au maximum le nombre de logements vacants en agissant notamment sur la rénovation du parc ancien et des premiers lotissements. Ainsi, la proportion de logements vacants est destinée à diminuer en limitant l'augmentation de la vacance sur la période à venir, maintenant un stock permettant la rotation du parc (passage de + 4% à + 0,5 % par an). Cela consommerait environ 38 logements d'ici 2030 (soit environ 3 logements par an)

Le variation du parc de résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'utilisation partielle de ces logements entraine aussi un recours discontinu des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.



> SUR LA PÉRIODE 2010-2015

Entre 2010 et 2015, le taux de résidences secondaires est passé de 8,2% à 6,9%.

La diminution de ce taux sur la période a rendu 33 logements supplémentaires.

Source des données : INSEE

	Résidences secondaires 2010	Résidences secondaires en 2015	Évolution du nombre de résidences secondaires
Pays des Achards	607	574	- 33

> SUR LA PÉRIODE A VENIR

Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué ces dernières années sur le territoire. La forte pression démographique continue d'impacter ce parc de résidences malgré sa position rétrolittorale et l'offre touristique structurante proposée autour du lac du Jaunay. Cependant, la politique touristique forte du territoire ralentit cette diminution. L'hypothèse formulée est donc un ralentissement de la tendance à la baisse du nombre de résidences secondaires.

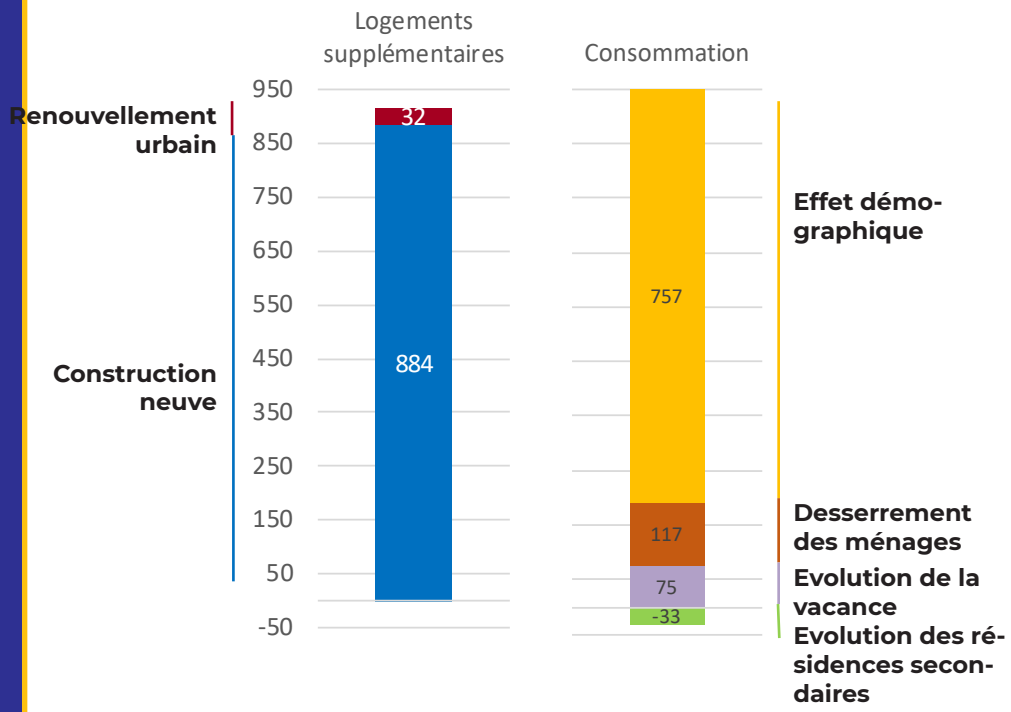
Avec une diminution de 0,5 % sur la période, la transformation des résidences secondaires permettraient de produire 42 logements d'ici 2030, soit 3 logements supplémentaires par an.

Récapitulatif des hypothèses d'évolution du parc

> SUR LA PÉRIODE 2010-2015

Les différents phénomènes, évoqués précédemment, ont été peu consommateurs de logements sur la période récente. Le desserrement des ménages a été le plus «consommateur» de logements.

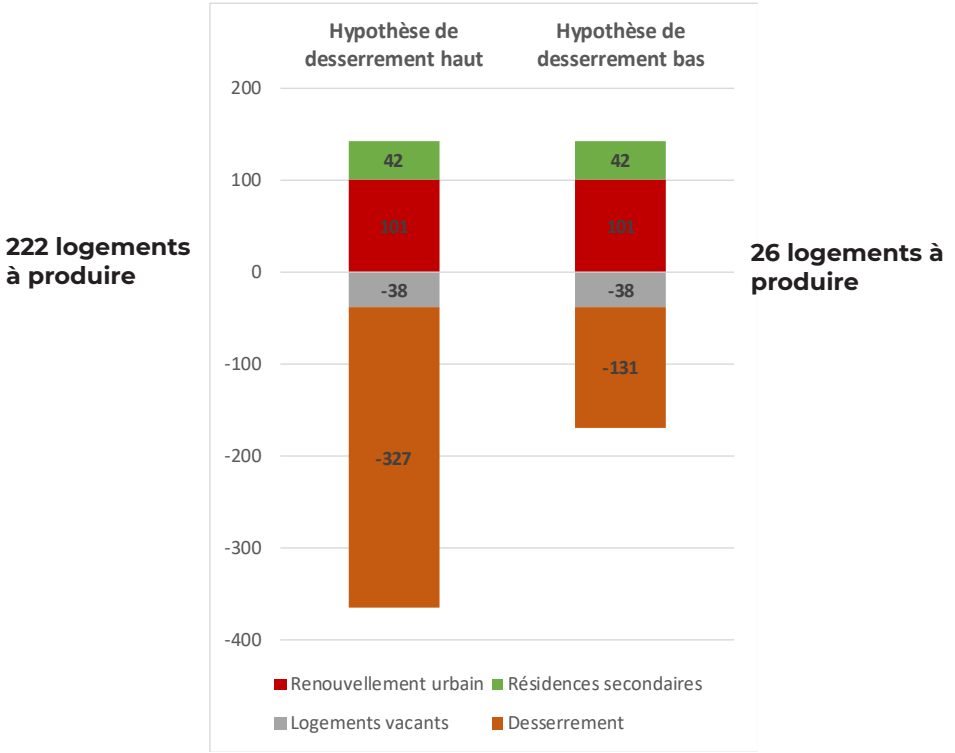
Sur la même période, 884 logements ont été commencés sur le territoire du Pays de Achards. 757 ont permis d'accueillir de la population, soit 1863 habitants, supplémentaires entre 2010 et 2015.



> SUR LA PÉRIODE A VENIR

Au total, avec un effet démographique important de la production de logements, l'impact du desserrement des ménages est majeur.

Selon l'hypothèse de desserrement démographique, les logements nécessaires pour maintenir la population actuelle oscillent entre 222 logements à produire (pour un nombre moyen de personnes par ménage de 2,35) et 26 logements pour un nombre moyen de personnes par ménages d'environ 2,41.





JUSTIFICATIONS DU PROJET

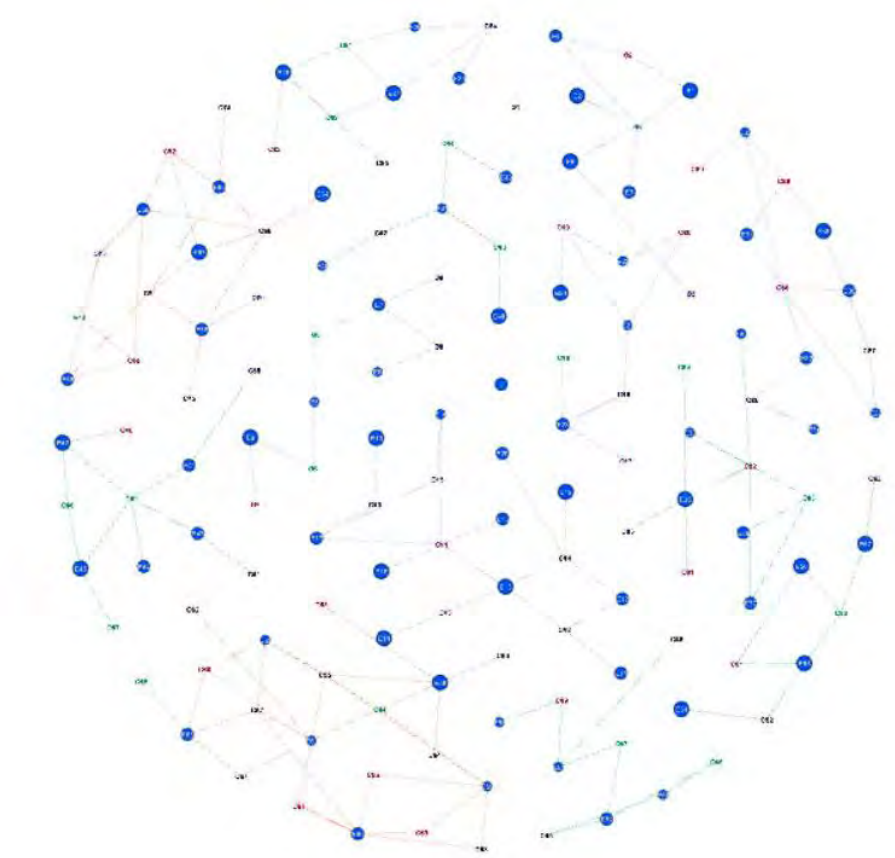
La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

Le diagnostic a permis de mettre en évidence des enjeux prioritaires à prendre en compte dans la réglementation locale de l'urbanisme. Au-delà des constats les élus ont été invités à hiérarchiser les enjeux à traiter de façon prioritaire au vu des constats.

Les thématiques prioritaires qui ont été identifiées concernent d'abord le niveau d'équipements et le développement économique sur le territoire :

> Maintenir l'offre en équipements et en commerces des pôles.
> Maintenir et développer une offre touristique qualitative et axées sur les activités de pleine nature.
> Préserver le cadre de vie rural face au développement urbain.
> Préserver les cônes de vue emblématiques sur la vallée du Jaunay et son lac .
> Accueillir de nouveaux habitants.
> Connecter les lotissements résidentiels périphériques au centre-bourg et équipements.
> Développer les services de santé.
> Mettre en réseau les activités touristiques de plein-air à l'échelle intercommunale et au-delà de ses frontières.
> Renforcer l'offre économique des pôles secondaires.
> Renforcer l'accessibilité aux service sur les communes les plus rurales.
> Aller vers un bon état écologique des cours d'eau,et une activité agricole plus responsable.
> Préserver les paysages bocagers dans leur diversité.
> Maintien de la qualité architecturale des centres-bourgs anciens.



Il s'agit donc d'abord d'accompagner le développement démographique en proposant une offre d'équipements et d'emplois en cohérence avec la dynamique territoriale.

D’autres thématiques fortes sont ressorties du diagnostic, elles concernent d’abord les Paysages et l’Agriculture :

> Valoriser la diversité paysagère du territoire
> Développer un territoire indépendant par le maintien de la diversité de l’offre en services et équipements
> Préserver et mettre en réseau les espaces naturels du territoire intercommunal
> Préserver les fonds de vallée et zones humides contre l’urbanisation
> Renforcer une identité propre aux Pays des Achards entre l’arrière pays vendéen et le littoral
> Préserver un «filtre végétal» entre l’activité agricole et les cours d’eau
> Mettre en réseau des filières courtes (vente directe, coopératives...)
> Sécuriser la place des piétons et des cycles en ville et le long es routes.
> Promouvoir une gestion écoresponsable des espaces public en ville (trottoirs enherbés, noues...)
> Développer des moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle
> Maintenir les haies bocagères le long des chemins agricoles et en limite de parcelle
> Diminuer l’étalement urbain
> Maîtriser le coût des terrains à bâtir

Le Projet doit donc être vigilant à préserver l’identité rurale du Pays des Achards



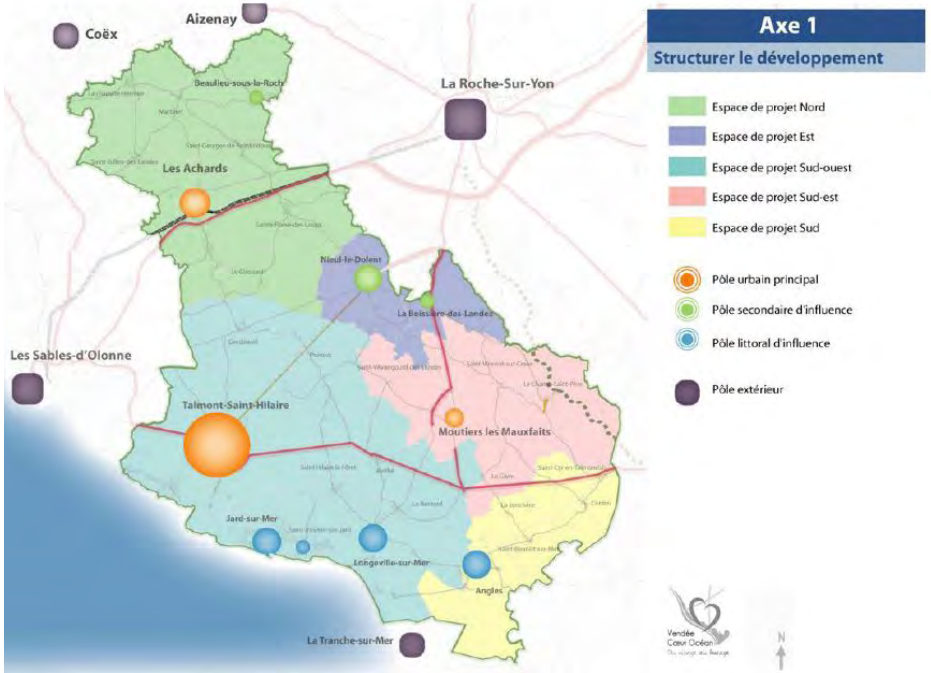


SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉS

Le cadre du Schéma de Cohérence territoriale

Le Schéma de Cohérence Territorial Sud-Ouest Vendéen cadre déjà en partie les perspectives d'évolution du territoire par ses prescriptions. Ce document précise la marge de manœuvre dont disposent les intercommunalités pour la réalisation de leur Politique Locale de l'Urbanisme.

Il détermine notamment une armature urbaine, distinguant le rôle et les objectifs de chacun des types de communes identifiés. Le SCoT identifie ainsi sur le territoire du Pays des Achards trois niveaux de polarités : le Pôle Urbain principal (Les Achards), des Pôles secondaires d'influence (Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent) et les autres communes.



> RAPPEL DU DOO

LA POLARITÉ DES ACHARDS : UN PÔLE CENTRAL À CONFORTER

Les documents d'urbanisme de la commune des Achards, détermineront les conditions permettant d'assurer :

> Le développement d'une offre de logement adaptée à ses besoins sociodémographiques tout en répondant à la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace. La densification des abords des axes de transports collectifs et des pôles intermodaux tel que la gare de Les Achards devra être recherchée.
> L'accueil préférentiel des activités tertiaires et de service liées à leur statut et en lien avec les principales centralités urbaines identifiées par les documents d'urbanisme locaux.
> Le développement d'une offre commerciale d'envergure et/ou de proximité.
> L'implantation préférentielle de grands équipements structurants.
> La qualité urbaine tenant compte des spécificités de chaque territoire (sensibilité de l'espace littoral, patrimoine architectural...). Le traitement des entrées de ville doit faire l'objet d'une attention particulière.
> Le développement des transports collectifs et de l'intermodalité afin de faciliter les relations intercommunales

LES PÔLES SECONDAIRES, RELAIS DE CROISSANCE ET DE SERVICES

Les documents d'urbanisme des communes de Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent détermineront les conditions permettant d'assurer :

> Le développement urbain des centralités en y assurant une mixité des fonctions urbaines.
> La qualité architecturale et le cadre de vie de ces centralités en veillant à atteindre une densité urbaine moyenne égale ou supérieure aux seuils définis par type de polarité.
> L'implantation d'équipements et services structurants permettant d'asseoir le poids de ces pôles.

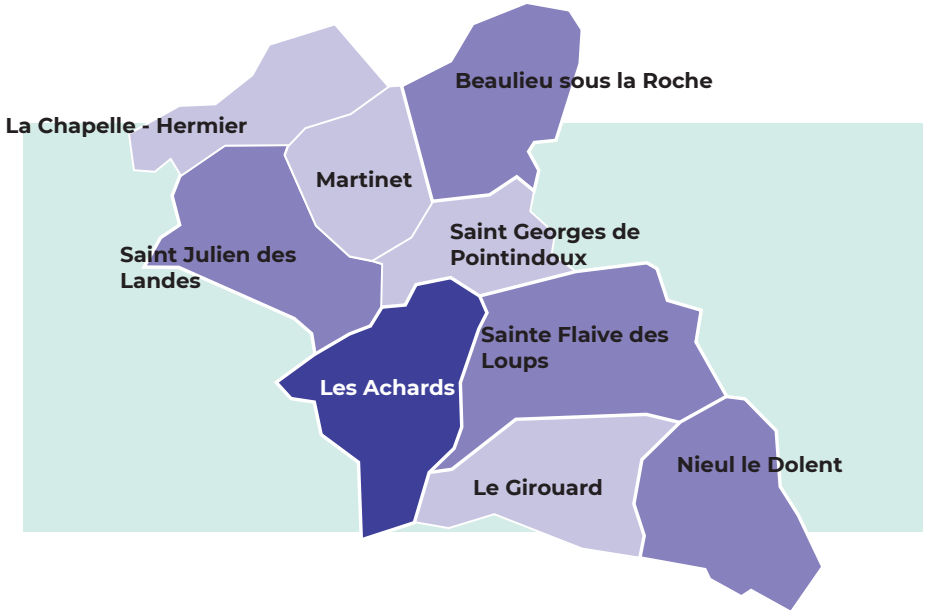
LES AUTRES COMMUNES, GARANTES DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Les documents d'urbanisme des pôles rétro-littoraux et ruraux détermineront les conditions permettant d'assurer:

> Un développement territorial qui répond à leurs besoins (démographiques, économiques, de loisirs, etc.) tout en prenant en compte les principes de complémentarité et de cohérence avec l'offre accessible dans les pôles voisins. À cet effet, le pôle principal ou structurant le plus proche devra être associé ou concerté lors de l'élaboration du document d'urbanisme en ce qui concerne plus particulièrement l'offre de commerces de proximité, de services et équipements.
> La promotion d'une qualité de vie en maintenant sur la commune une offre de commerces de proximité, services, équipements locaux et modes doux.

Les scénarios envisagés : une redéfinition de l'armature urbaine en cohérence avec celle définie par le SCoT

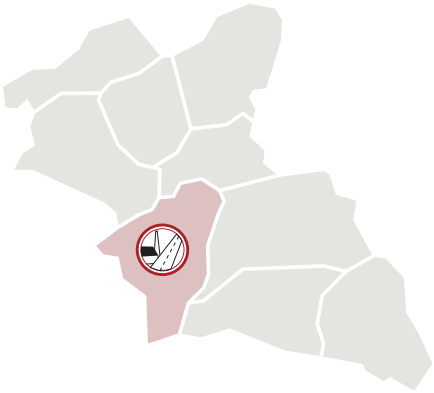
A l'échelle du Pays des Achards, cette armature a été précisée en ajoutant aux Pôles secondaires les communes de Saint-Julien-des-Landes et de Sainte-Flaive-des-Loups dont le poids démographique et le rôle structurant au sein du Pays des Achards les rapprochent des communes de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent.



Pôle central des Achards

Pôles secondaires
(Beaulieu-sous-la-roche, Sainte-Flaive-des-loups, Nieul-le-Dolent, Saint-Julien-des-Landes)

Communes rurales
(Le Girouard, Saint-Georges-de-Pointindoux, Martinet, La Chapelle-Hermier)

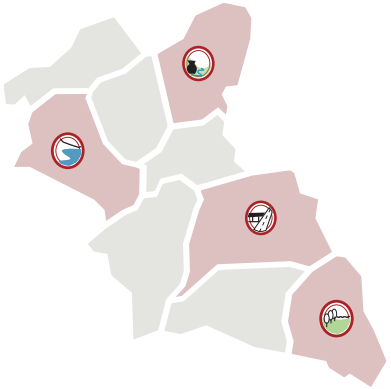


Le Pôle des Achards se distingue par son poids démographique et économique au sein de l'intercommunalité. Il concentre les services et les commerces mais aussi l'activité économique. Constitué historiquement de deux pôles, la Chapelle-Achard et la Mothe-Achard, il s'est conforté autour de sa zone d'activité qui marque le lien entre les deux polarités.

27 % des habitants du Pays des Achards

26 % des logements du Pays des Achards

61 % des emplois du Pays des Achards



Les pôles secondaires du Pays des Achards ont vocation à apporter un relais au pôle central des Achards en termes de services et d'accueil de population. Cependant, s'ils concentrent 47 % de la population actuelle du Pays des Achards, leur poids dans l'armature urbaine est en retrait par rapport au pôle central et aux communes rurales puisqu'ils représentaient encore 52 % de la population en 1999.

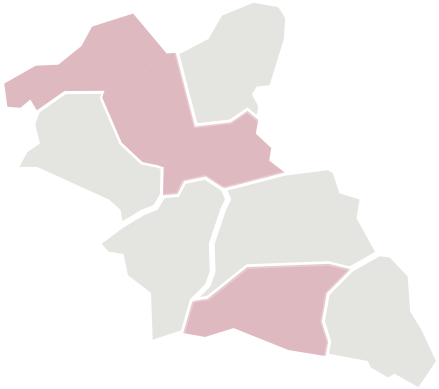
Pour conforter leur fonction au sein de l'armature urbaine, chaque pôle secondaire affirme une vocation différenciée :

- Saint-Julien-des Landes : pôle tourisme
- Beaulieu-sous-la-Roche : pôle secondaire aux Achards.
- Sainte-Flaive-des-Loups et Nieul-le-Dolent : Pôles sous influence de La Roche-sur-Yon.

47 % des habitants du Pays des Achards

48 % des logements du Pays des Achards

30 % des emplois du Pays des Achards



Les communes rurales ont vocation à accueillir des services de proximité permettant de répondre aux besoins d'une population qui continue de croître (ils ne représentaient encore que 23 % de la population du Pays des Achards en 1999).

26 % des habitants du Pays des Achards

26 % des logements du Pays des Achards

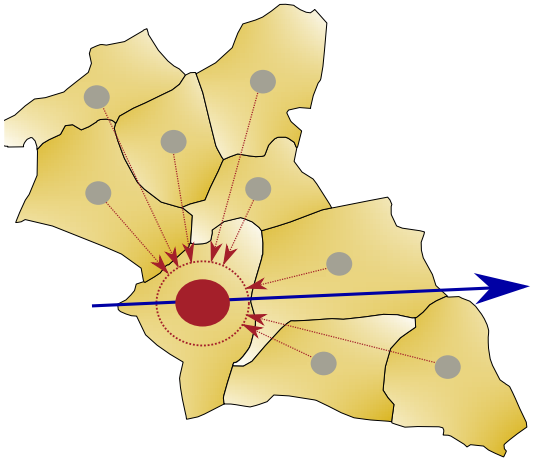
9 % des emplois du Pays des Achards

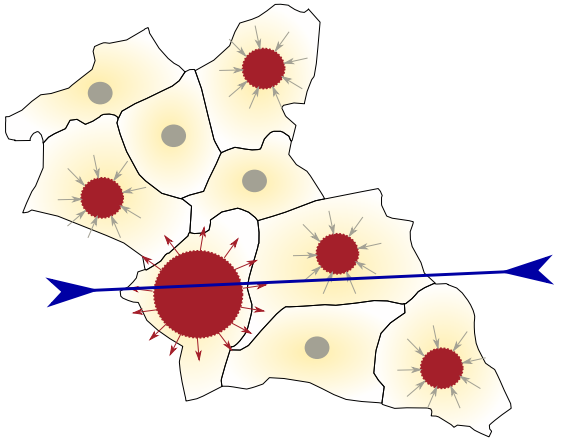
La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été orientée par la discussion autour de trois modèles de développement :

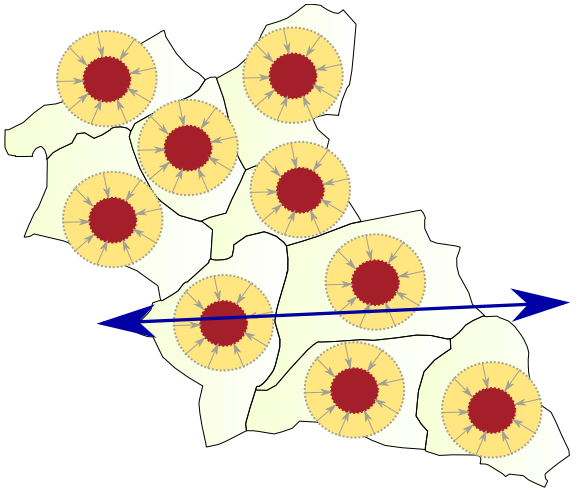
> un scénario polarisé (1) de « **Pôle vendéen** » portant l'attention sur le pôle central des Achards, concentrant le développement du territoire du point de vue démographique et économique, affirmant la polarité du territoire entre la Roche-sur-Yon et les Sables d'Olonne

> un scénario équilibré (2) « **Territoire carrefour** » qui renforce l'armature territoriale et propose une répartition des rôles entre les différents niveaux d'armature afin de permettre des développements adaptés à chaque territoire.

> un scénario diffus (3) « **Périurbanisation** » qui s'appuie sur la dynamique récente fortement liée à la dynamique de périurbanisation des agglomérations voisines et qui profite de façon peu différenciées aux communes du territoire







> LE SCÉNARIO 1 : « PÔLE VENDÉEN »

Descriptif du scénario :

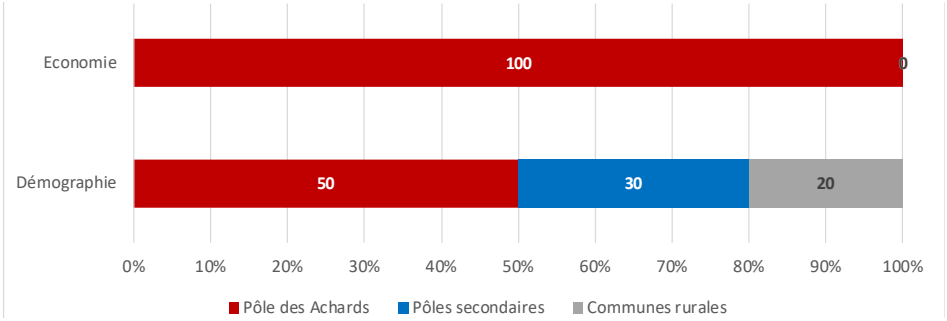
La polarité des Achards est renforcée afin de peser davantage sur la scène départementale entre la Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne. L'objectif est de transformer la dynamique actuelle fortement portée par la périurbanisation des deux agglomérations voisines par l'affirmation de la polarité existante autour du pôle des Achards.

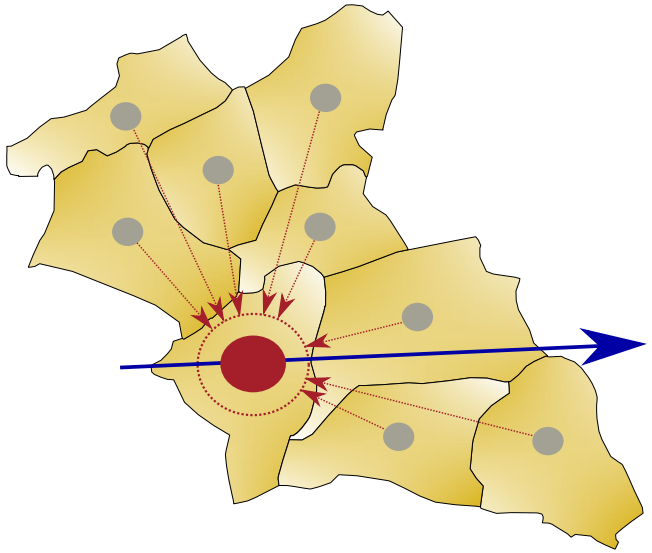
Le développement du pôle des Achards passe par un fort renouvellement urbain qui permet de gagner en densité en intégrant de nouvelles formes urbaines pour répondre au besoin en logements. La zone d'activités des Achards concentre le développement économique autour de l'activité industrielle en connexion directe avec la RD 160.

Les pôles secondaires assurent un relais de développement en accueillant les nouvelles populations de façon privilégiée et en proposant des services adaptés.

Les communes villages connaissent un développement maîtrisé afin de préserver leur identité rurale.

La mobilité interne est développée en rabattement vers le pôle des Achards, notamment vers la zone d'activités économiques. Sur la commune des Achards, un effort important est mené pour le développement des modes doux.





Impact du scénario :

CONSOMMATION FONCIÈRE

Réduite — *Élevée*

DIFFICULTÉ DE MOBILISATION DU FONCIER

Réduite — *Élevée*

COÛT D'INVESTISSEMENT

Réduite — *Élevée*

DENSITÉ PRODUITE

Réduite — *Élevée*

IMPACTS SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Réduite — *Élevée*

MOBILITÉ

Réduite — *Élevée*

RÉSEAUX

Réduite — *Élevée*

> LE SCÉNARIO 2 : « TERRITOIRE CARREFOUR »

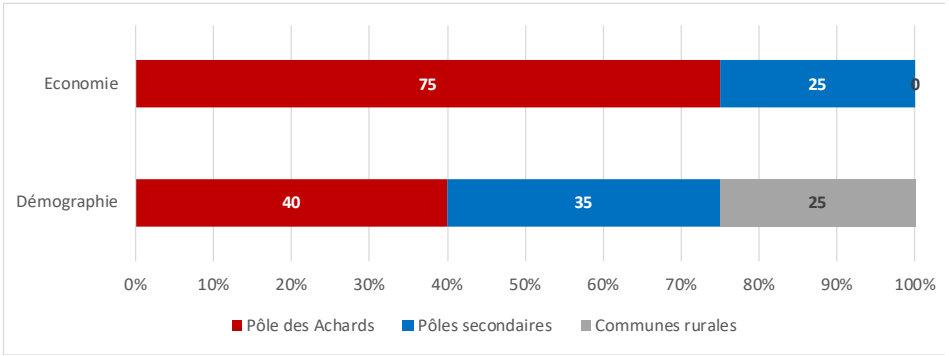
Descriptif du scénario :

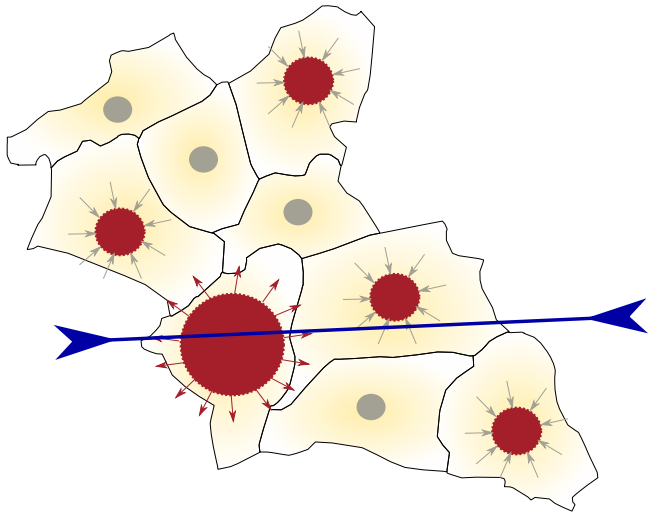
Le territoire propose une offre complémentaire en s'appuyant sur son identité rurale entre la Roche-sur-Yon et les Sables_d'Olonne. Chaque niveau d'armature est renforcé en proposant un modèle de développement différencié.

Le pôle des Achards concentre une partie du développement du territoire du fait de son haut niveau de connexion aux territoires voisins par la RD160 mais aussi par la gare. La zone d'activités s'ouvre à de nouvelles activités complémentaires à celles des territoires voisins, notamment les services et la logistique.

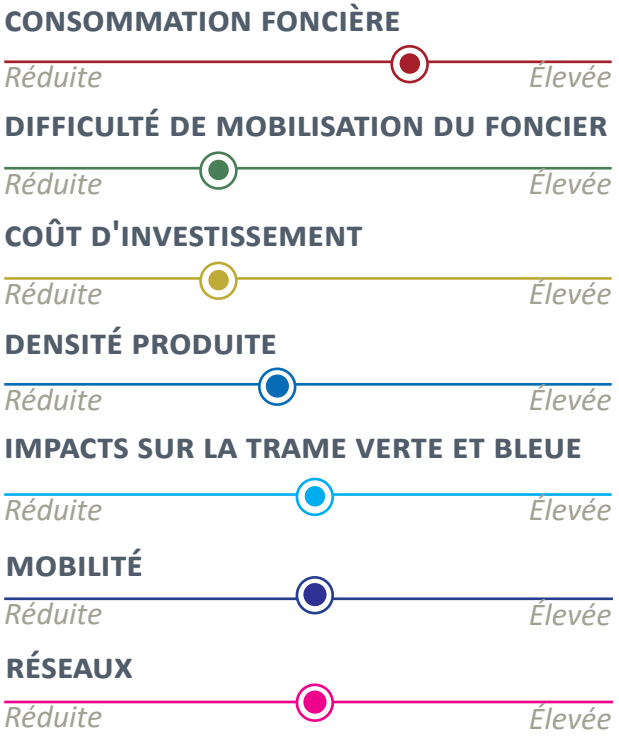
Les pôles secondaires développent une offre complémentaire centrée sur l'artisanat et la réponse aux besoins des petites entreprises. La mise en place de tiers-lieux doit permettre de renforcer le rôle de leur centralité. La mixité des fonctions s'exprime aussi par le renforcement et la polarisation des services et des commerces. Dans ce cadre, l'offre en logements connaît une croissance en cohérence.

Les communes rurales connaissent une croissance qui permet de garantir le renouvellement générationnel de leurs populations et de pérenniser les équipements existants.





Impact du scénario :



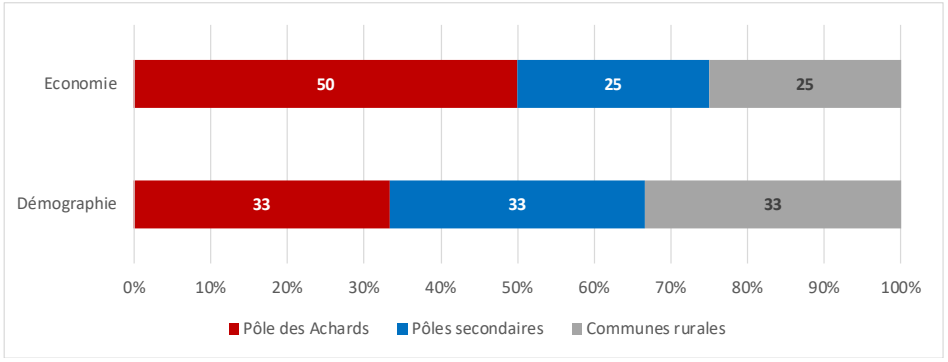
> LE SCÉNARIO 3 : « PÉRIURBANISATION »

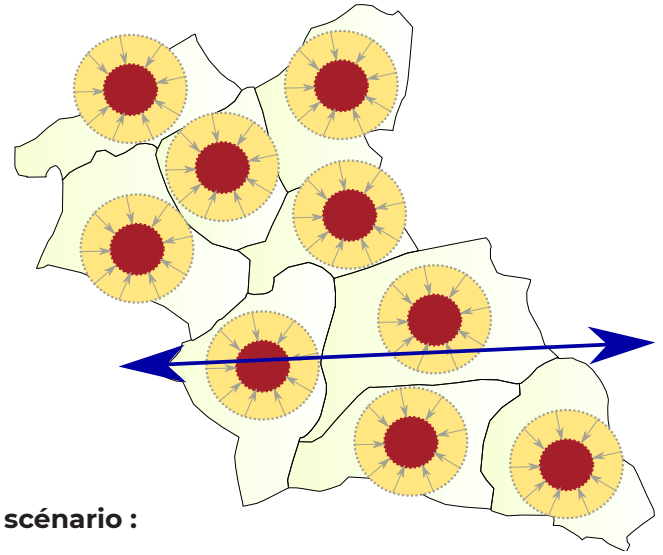
Descriptif du scénario :

La dynamique engagée ces dernières années s'accélère au détriment de l'armature urbaine. Toutes les communes connaissent une croissance importante de leur population qui viennent chercher un cadre de vie qualitatif et des prix maîtrisés en-dehors des agglomérations voisines de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne.

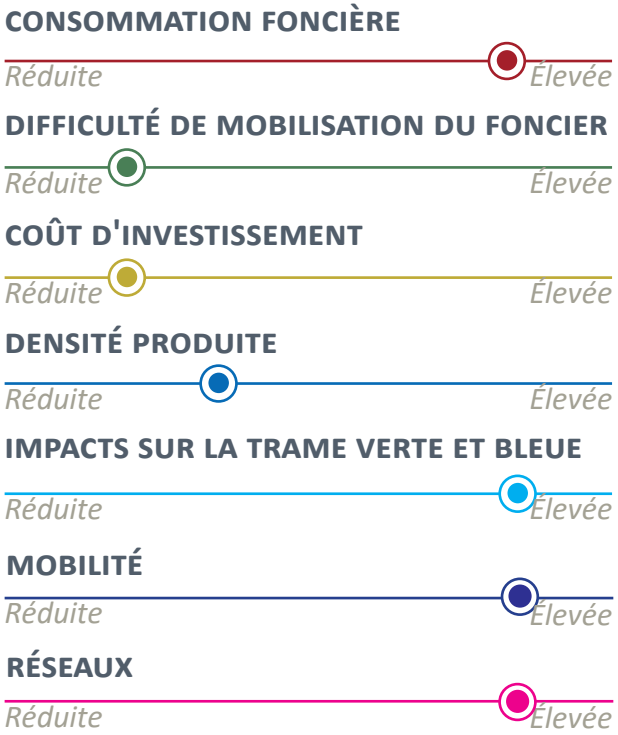
L'économie liée au loisirs et au tourisme vert connaît un développement renforcé ainsi que le niveau de services et de commerces qui s'améliore sur toutes les communes.

La mobilité quotidienne est importante en direction des agglomérations voisines et le système de transport en commun et les pratiques de covoiturage se développent pour répondre à des flux pendulaires densifiés.





Impact du scénario :



Scénario préférentiel :

Les élus ont échangé sur l'impact de chacun des scénarios et leur intérêt pour le territoire. Si le SCoT proposait déjà un cadre de développement, le rôle des pôles secondaires restaient encore à définir.

Le scénario «périurbain» séduit au premier abord les élus car il permet le développement de l'ensemble des communes mais cette égalité en termes d'objectifs aurait de lourdes conséquences économiques et environnementales. En effet, le développement égalitaire de toutes les communes implique un fort étalement urbain, synonyme de consommation d'espace et de pression accrue sur les réseaux. De plus, la concentration de population dans certains pôles permet de maintenir un certain niveau de services et limite la concurrence entre les communes.

Le scénario «Pôle Vendéen» correspond déjà à une réalité sur le territoire : l'emploi est concentré sur le pôle des Achards. Ce scénario, à l'opposé du scénario «Périurbain», est à la fois économe en foncier et en investissements pour le territoire. Cependant, il impliquerait une forte augmentation des flux domicile-travail en échange avec les territoires voisins pour lesquels les réponses deviendraient de plus en plus complexes. L'image industrielle est à la fois un atout pour l'économie du territoire mais aussi un frein dans l'attractivité résidentielle et touristique qui sont deux piliers importants de la dynamique locale. De plus, ce scénario implique un effort de production de logements très important sur les Achards, peu soutenable à courte échéance.

Enfin, le scénario «Territoire carrefour» semble être le plus proche pour les élus de l'esprit du SCoT et de la réalité territoriale. Il propose un développement équilibré et hiérarchisé qui permet le développement adapté de l'ensemble des communes, avec une attention particulière pour développer le pôle des Achards. Chaque commune doit pouvoir jouer un rôle actif dans le développement du territoire. Les communes rurales doivent ainsi pouvoir accueillir une population suffisante pour permettre le renouvellement générationnel de leur bourg et le maintien de certains services de proximité. De plus, si le rôle économique et de services des Achards est central, les élus souhaitent proposer un développement diversifié qui propose une offre en logements et en emploi diversifié tout en préservant le cadre rural du territoire.

Principes de développement retenus :

Les élus souhaitent insister sur la diversité et la complémentarité des communes. A l'image de l'ambition affichée dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le territoire souhaite s'appuyer sur l'armature territoriale pour un développement équilibré en dialogue avec les territoires voisins. Les élus retiennent donc la notion de complémentarité entre chaque niveau d'armature. L'effort de production de logements doit donc être croissant avec le niveau d'armature. Au sein d'une même typologie, l'effort de production pourra varier à la marge en fonction des caractéristiques de la commune (services, parc de logements existant, dynamique de la construction...).

Le modèle de développement retenu s'inspire donc du scénario «Territoire Carrefour». Il s'agit donc pour les élus d'affirmer l'identité multiple du Pays des Achards en s'appuyant sur la complémentarité de ses communes.

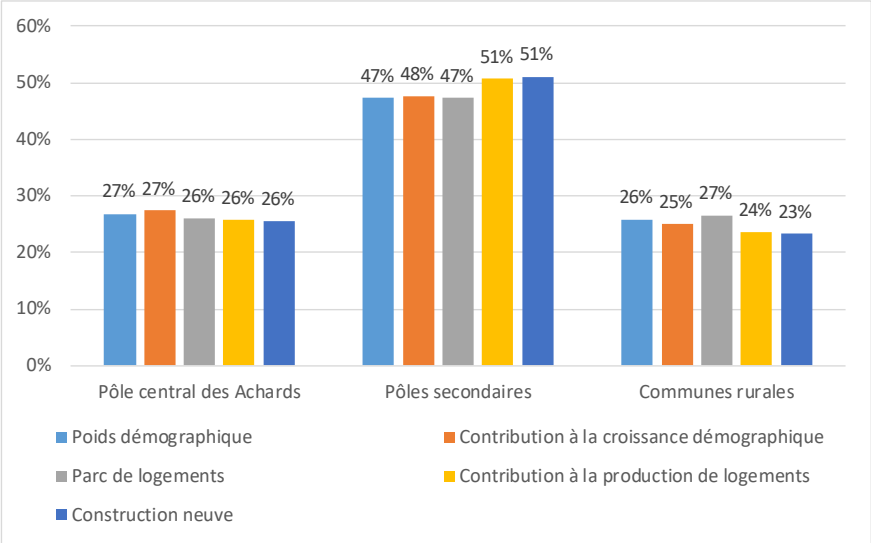
Les conséquences de ce choix doivent permettre :

> Poursuivre la dynamique démographique et économique du territoire
> Renforcer l'armature identifiée dans le SCoT Sud-Ouest Vendéen
> Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

> POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Dans le cas d'un scénario démographique défavorable induisant un desserrement des ménages accéléré, le territoire aurait besoin de produire 121 logements supplémentaires pour maintenir la population entre 2015 (données INSEE utilisée) et 2030 (échéance du PLUiH) en intégrant les différents phénomènes facteurs de consommation de logements.

Le territoire a connu une croissance démographique très appuyée depuis plus de 20 ans. Celle-ci s'est exprimée sur l'ensemble des communes de façon plus ou moins marquée. Sur la période 2010-2015, le territoire a connu une croissance annuelle moyenne de 2,2 %, soit près de 2000 habitants supplémentaires sur la période.

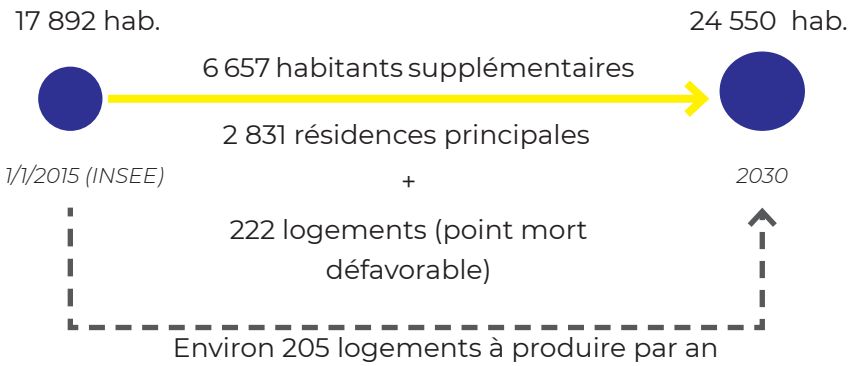


Les pôles secondaires ont connu une affirmation de leur position au détriment notamment du pôle central des Achards ces dernières années du fait d'une production de logements plus dynamique.

Le Pays des Achards a souhaité anticiper la prolongation de son rythme de croissance démographique dans un contexte tendu puisque les logements neufs amènent très majoritairement à l'accueil de population. Les élus misent ainsi sur une croissance d'un peu plus de 2,1 % par an.

Cet objectif se positionne dans la lignée des objectifs affichés par le SCoT : celui-ci projette une population d'environ 24 850 habitants sur le territoire en 2032. Le scénario privilégié par les élus vise 24 600 habitants environ à horizon 2030.

Ce rééquilibrage s'explique en partie par les périodes de référence dans un contexte de croissance appuyée : le SCoT se fonde sur le recensement 2013 qui dénombre 15 602 habitants sur le territoire, tandis que le recensement 2015 sur lequel se fonde le PLUiH dénombre déjà 17 892 habitants.



Pour permettre une croissance démographique de l'ordre de 2,1 % par an à l'échelle du Pays des Achards, 3 072 logements supplémentaires seront nécessaires entre 2015 et 2030 soit une moyenne de 205 logements par an.

Cet objectif s'inscrit dans celui du SCoT qui compte environ 209 logements par an pour répondre à la croissance démographique.

> RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE IDENTIFIÉE DANS LE SCOT SUD-OUEST VENDÉEN

La dynamique récente s'est faite principalement au profit des pôles secondaires. Le territoire souhaite au travers de son PLUiH renforcer l'armature identifiée notamment au profit du pôle central des Achards et rééquilibrer les objectifs entre les différents niveaux d'armature.

Ainsi sur les 205 logements à produire par an, la répartition souhaitée est la suivante :

	Objectifs du PLUiH	**Rappel des objectifs définis par le SCoT**
Pôle central des Achards	32 %	32 %
Pôles secondaires	40 %	Entre 36 et 44 %
Communes rurales	28 %	Entre 24 et 32 %

CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT

Un des objectifs du projet de PLUi est de réduire la consommation d'espace à horizon 2030. L'estimation des besoins en foncier induits par les objectifs démographiques et de logements a également été réalisée dans le cadre du choix de développement.

Le PADD débattu s'engage à une réduction de 50 % du rythme de consommation d'espace lié à l'Habitat

Deux principales variables rentrent en compte dans l'estimation des besoins en foncier :

> La **densité moyenne des opérations**. Le SCoT fixe une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour le territoire et des moyennes de 25 log/ha sur le pôle des Achards; 17 log/ha pour les communes de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent et 15 log/ha pour les autres communes. Dans le cadre du PLUi, le minimum de 17 log/ha s'applique à tous les pôles secondaires.

> La **mobilisation des gisements fonciers** au sein de l'enveloppe urbaine (le potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés). Le SCoT fixe un objectif de 40 % de production en renouvellement, pouvant être décliné selon la réalité du potentiel. Le PLUi vise un taux de renouvellement minimum d'environ 30 %.

Le SCoT limite la consommation annuelle à 7,9 ha maximum en extension à destination de l'Habitat, soit environ 79 ha d'ici 2030.

	Pôle central des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales	Total Pays des Achards
Logements à produire 2020-2030	650	820	580	2050
Production potentielle en renouvellement urbain	Entre 258 et 276	Entre 335 et 357	Entre 164 et 178	Entre 786 et 840 (avec chgt de destination)
Production de logements admissible en extension urbaine (théorique)	Entre 364 et 382	Entre 463 et 485	Entre 402 et 416	Entre 1 210 et 1 264
Taux de densification pressenti	Entre 41 % et 44 %	Entre 41 % et 44 %	Entre 28 % et 30 %	Entre 38 % et 41 %
Réserve foncière admissible en AU (ha)	15,3 ha	28.5 ha	27,8 ha	71.6 ha
Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (ha) sur la durée de vie du PLUi	Entre 6,8 ha/an et 7,9 ha /an, soit entre 68 ha et 79 ha			

CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'ÉCONOMIE : RÉPONDRE À LA FORTE ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN DÉVELOPPANT UNE OFFRE DÉDIÉE SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DES ACHARDS.

Le SCoT délimite une enveloppe maximale de foncier à consommer en extension en matière de développement économique à répartir entre le Talmondais et la communauté de communes du Pays des Achards.

Sur 15 ans, il fixe ainsi comme limites à l'échelle du territoire du Sud-Ouest Vendéen :

> 70 ha pour les zones de rayonnement départementales auxquelles appartient la zone des Achards
> 28 ha pour les zones de rayonnement intercommunal (ZA du Chatenay à Beaulieu-sous-la-Roche, Saint-Georges-de-Pointindoux, Nieul-le-Dolent et Saint-Julien des Landes)
> 7 ha pour les zones de rayonnement communal (Martinet, Sainte-Flaive-des-Loups, ZA de l'Augizière à Beaulieu-sous-la-Roche)

Le Pays des Achards souhaite développer en priorité la zone d'activités des Achards, porte d'entrée du territoire et vitrine économique. La zone d'activités dispose de peu de disponibilités et connaît une forte demande notamment pour l'extension de ses deux plus gros employeurs : PRB et la Fournée Dorée.

Il prévoit ainsi sur la zone des Achards 26,2 ha d'extension, en cohérence avec les prescriptions du SCoT.

En complément, il prévoit 4,0 ha d'extension sur les zones de rayonnement intercommunal de Saint-Georges-de-Pointindoux et de Beaulieu-sous-la-Roche afin de répondre aux besoins des entreprises artisanales alors même que ces zones ne disposent plus de disponibilités.

Enfin, 5000m² sont prévus en extension de la zone d'activités de l'Augizière à Beaulieu-sous-la-Roche, correspondant à un lot non-commercialisé.

Au total ce sont donc 31,0 ha qui sont prévus pour l'économie sur le territoire. Ce dimensionnement permet de répondre aux besoins des entreprises présentes sur la zone des Achards (environ 18 ha ont déjà été réservés pour l'extension d'entreprises déjà présentes) et aux demandes éventuelles d'entreprises exogènes qu'elles soient industrielles (8 ha sur la ZA des Achards) ou artisanales (5 ha dans les autres zones de la CCPA).

Les STECAL lié aux activités isolées sont réduites. Un site majeur est identifié lié à la reclassification du site d'enfouissement de Véolia. Le cumul des droits à artificialisation ne devrait permettre la consommation de plus de 2 200m².

CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES SERVICES ET LES ÉQUIPEMENTS

Le SCoT soumet les extensions en matière d'équipements au besoin provoqué par l'évolution démographique du territoire.

Pour répondre aux besoins des 6 700 habitants supplémentaires à horizon 2030, le territoire a identifié 7 ha de projet, principalement pour de l'agrandissement d'équipements scolaires et pour les loisirs.

CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Le SCoT soumet les extensions en matière d'équipements touristiques au regard de «l'analyse de la capacité de densification et de requalification du site et de ses constructions/installations ; de l'analyse de l'optimisation des usages et des occupations du site et de ses constructions/installations ; de l'analyse des capacités de mutualisation des espaces collectifs servant au fonctionnement global de l'équipement ou du site ; de l'analyse des impacts paysagers et écologiques dans une démarche «Eviter, Réduire, Compenser».

Sur le Pays des Achards, le SCoT identifie 4 sites majeurs pouvant faire l'objet d'extensions : le Lac du Jaunay, le Grand Défi, le pôle d'Artisans d'Art de Beaulieu-sous-la-Roche et le Potager Extraordinaire.

Le PLUiH souhaite développer un tourisme de qualité axé sur une offre rétrolittorale de qualité. Pour ce faire il développe une offre complémentaire :

- Des sites stratégiques à développer en priorité, classés en U, autour du Jaunay, où l'enjeu est de renforcer l'attractivité de ces infrastructures existantes tout en préservant l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. Environ 3ha de projet, lié au développement de l'offre existante, ont ainsi été identifiés dans le cadre du projet.

- Des sites complémentaires, répondant à des besoins plus ponctuels et cherchant le lien avec la nature ou l'activité agricole. Cette offre bénéficie d'une capacité d'artificialisation limitée. La plupart de l'offre est d'ailleurs déjà existante, il s'agit davantage de lui permettre d'évoluer. Cela correspond à 5000m² d'artificialisation maximale.

Structure du projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1 : affirmer le pays des achards dans l'espace vendéen

Le diagnostic met en évidence la position médiane du territoire entre les agglomérations des Sables-d'Olonne et de la Roche-sur-Yon. Si le territoire s'affirme d'un point de vue économique par la présence de la zone d'activités des Achards, son développement démographique reste fortement corrélé au mouvement de périurbanisation que connaissent les deux agglomérations. De la même façon, le territoire développe une offre touristique complémentaire à celle proposée sur le littoral, davantage tourné vers le tourisme de plein air.

Dans ce cadre, le Pays des Achards souhaite afficher une ambition forte de mise en valeur de toutes les composantes de son identité pour s'affirmer comme un pôle à part entière entre les agglomérations voisines.

> ENJEUX FONDAMENTAUX :

» Connexion aux pôles voisins
» Valorisation de la Gare des Achards
» Développement du réseau et des usages du numérique
» Renforcement du rôle de porte d'entrée du territoire de la zone d'Activités des Achards
» Diversification agricole
» Promotion touristique
» Développement de l'offre en logements

> ARTICULATION AVEC LE SCOT :

Le SCoT vise un développement équilibré et diversifié en renforçant la mise en réseau des forces vives locales.

Cela passe notamment par :

« Valoriser la desserte ferroviaire des Achards en veillant à mettre en lien cette offre avec les autres modes de transport (covoiturage, transport collectif, ...)»

« Veiller à ce que les aménagements liés aux déploiement des réseaux de communication et de l'information s'accordent avec les prescriptions énoncées dans le SDTAN»

«Prendre en compte les risques et nuisances induites par les activités économiques sur l'environnement dans les choix de localisation des futures zones d'activités ou dans l'extension de certaines zones»

«Conforter les équipements touristiques majeurs afin d'améliorer leur offres de services et les conditions d'accueil du public.»

> STRATÉGIE FONCIÈRE :

Cet axe se traduit par une mise en valeur du potentiel économique du territoire et par le renforcement de ses connexions aux territoires voisins. En termes de stratégie foncière, cela passe par :

> La préservation des terres agricoles de qualité et des paysages naturels en faveur de l'agriculture et du tourisme

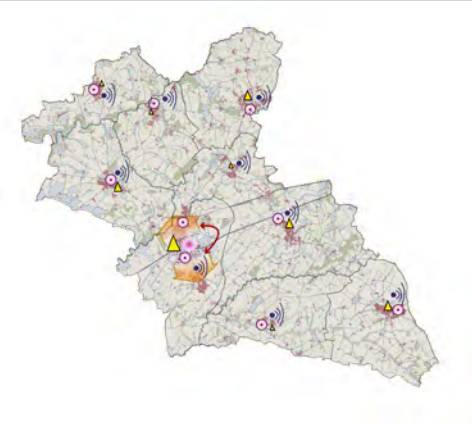
> L'optimisation de l'offre économique en concentrant 85 % des extensions possibles sur la zone des Achards. La mutualisation et l'optimisa-

tion foncière y sont encouragées afin de limiter la consommation d'espace tout en augmentant l'attractivité de l'offre foncière

> La mise en réserve des tracés stratégiques pour le développement des voies structurantes de demain : liaison cyclables La Roche-Les Sables, contournement des Achards

> Le développement de l'offre touristique autour du lac du Jaunay, en réservant environ 4 ha pour augmenter les capacités d'accueil et l'hébergement des saisonniers dans de meilleures conditions

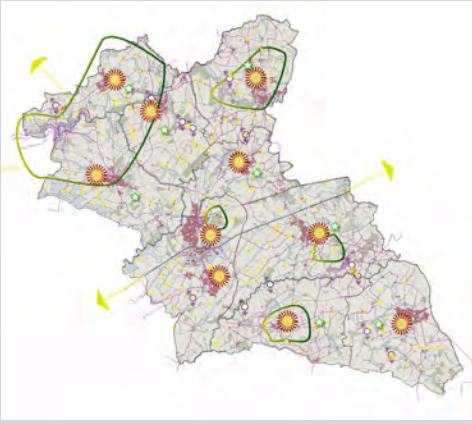
> La mise en place d'une stratégie foncière au sein du PLH pour maintenir une offre en logement suffisante et attractive pour les populations



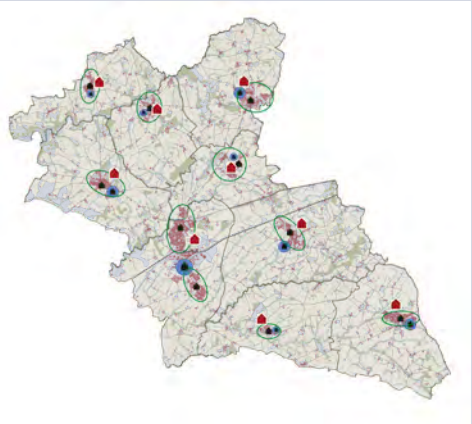
Objectif n°1 : Connecter le territoire pour l'affirmer dans son environnement



Objectif n°2 : Renforcer la polarité économique des Achards



Objectif n°3 : Faire rayonner le potentiel paysager et agricole du territoire



Objectif n°4 : Maintenir une offre en logement attractive

AXE 2 : DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE ATTRACTIF POUR TOUS LES HABITANTS

Le territoire bénéficie d'une forte attractivité résidentielle due à l'effet combiné de son cadre rural préservé et son marché foncier relativement accessible à distance raisonnables de deux pôles d'emplois importants de Vendée que sont les agglomérations de La Roche-sur-Yon et des Sables d'Olonne. Le territoire a ainsi gagné près de 6 000 habitants entre 1999 et 2015, principalement en lien avec les migrations résidentielles. Cela a permis à la plupart des communes de maintenir un niveau d'équipements satisfaisant.

Cependant, l'absence de solutions alternatives à la voiture renforce le besoin de proposer une diversité d'offres au sein des centres-bourgs et de travailler à la compacité des bourgs.

> ENJEUX FONDAMENTAUX :

» Armature urbaine
» Offre en logements sociaux
» Réponses aux publics spécifiques, notamment les publics les plus âgés
» Maintien des équipements de proximité
» Développement des mobilités actives
» Préservation de la dynamique commerciale
» Accompagnement de la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs

> ARTICULATION AVEC LE SCOT :

Le PLUi doit permettre de répondre aux objectifs du SCoT en matière de production de logements et de renforcement de l'armature territoriale.

Le SCoT détermine ainsi les objectifs à poursuivre pour chaque niveau d'armature :

« Pour la commune des Achards, assurer :

> Le développement d'une offre de logement adaptée à leurs besoins sociodémographiques tout en répondant à la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace. La densification des abords des axes structurants et des centralités telle que la gare des Achards devra être recherchée ;
> L'accueil préférentiel des activités tertiaires et de service liées
> La couverture des besoins commerciaux grâce à une offre diversifiée
> L'implantation préférentielle des grands équipement structurants
> La qualité de la desserte en transports collectifs ou alternatifs à la voiture individuelle»

« Pour les pôles secondaires (Beaulieu-sous-la-Roche, Nieul-le-Dolent), assurer:

> Une mixité des fonctions urbaines dans le développement des centralités
> La cadre de vie de ces centralités
> L'implantation d'équipements et de services structurants permettant d'asseoir les pôles»

« Pour les autres communes, assurer :

> Un développement territorial adapté à leurs besoins (démographiques, économiques, de loisirs) tout en prenant en compte les principes de complémentarité et de cohérence avec l'offre acces-

sible dans les communes voisines

> La promotion d'une qualité de vie en maintenant sur la commune une offre de commerces de proximité, services, équipements locaux et modes doux»

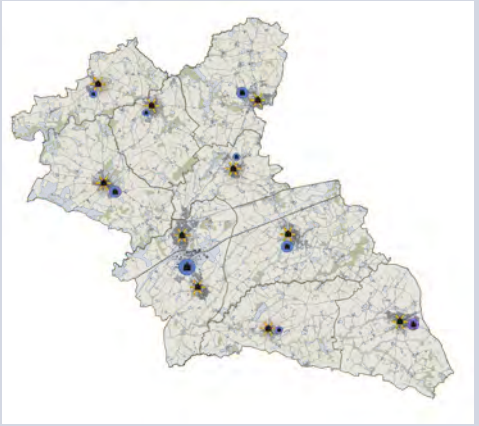
Le SCoT insiste aussi sur la mixité fonctionnelle et sociale nécessaire à l'animation des centres-bourgs et à la qualité de vie ainsi que sur le développement des modes alternatifs à la voiture à accompagner.

> STRATÉGIE FONCIÈRE :

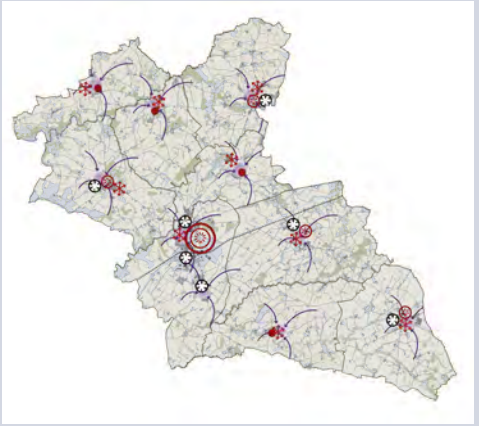
Afin de maintenir le rythme de croissance démographique actuel en accueillant les populations supplémentaires dans les meilleures conditions, la stratégie du Pays des Achards vise à renforcer le poids des bourgs dans l'armature : 32 % des constructions neuves sur les Achards, 40 % sur les pôles secondaires et 28 % sur les communes rurales.

L'effort de construction dédié au locatif social sera lui aussi adapté au niveau de services proposé : 20 % de la production de logements sur la commune des Achards, 17 % sur les communes-bourgs et 15 % sur les communes rurales.

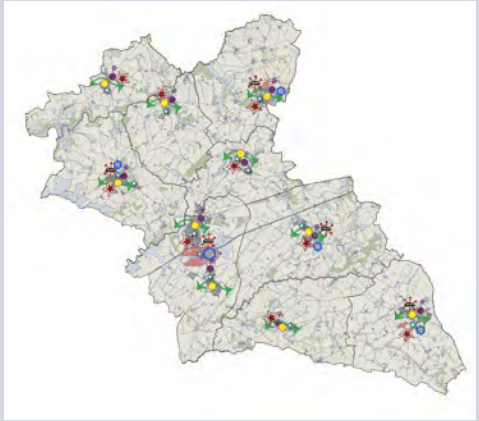
Le territoire ambitionne le maintien du niveau de services, de commerces et d'emploi en favorisant la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs lorsqu'elle est possible.



Objectif n°5 : Accueillir de nouveaux habitants



Objectif n°6 : Maintenir les équipements de proximité



Objectif n°7 : Conforter l'économie de proximité



Objectif n°8 : Améliorer les conditions de mobilité et d'accessibilité

AXE 3 : PRÉSERVER LE CADRE NATUREL, AGRICOLE ET PATRIMONIAL DU PAYS DES ACHARDS

Le cadre environnemental et patrimonial relativement préservé fait partie des nombreux atouts du territoire. Cependant, les effets de l'urbanisation et l'agriculture intensive fragilisent cet écrin qualitatif.

Le territoire ambitionne de construire un projet respectueux de l'environnement afin de limiter l'impact des activités humaines..

> ENJEUX FONDAMENTAUX :

» Consommation d'espace

» Préservation de la Trame Verte et Bleue

» Préservation des éléments patrimoniaux

» Performance énergétique du bâti

» Protection des paysages

» Développement des énergies renouvelables

> ARTICULATION AVEC LE SCOT :

Le SCoT vise un développement soutenable pour préserver la qualité de vie. Il cherche notamment à limiter la consommation d'espace en s'appuyant sur deux leviers : le renouvellement urbain, qui doit représenter une moyenne de 40 % de la production de logements à l'échelle du SCoT, et la densité, adaptée aux réalités urbaines (25 log/ha pour les Achards, 17 log/ha pour les pôles secondaires, 15 log/ha pour les autres communes).

Le SCoT proscrit l'extension des écarts et ne permet leur constructibilité que lorsqu'ils remplissent les conditions suivantes : nombre et ancienneté du bâti, raccordement préférentiel à l'assainissement collectif, absence d'une exploitation agricole, desserte sécurisée et présence de dents creuses.

Le SCoT fait de la Trame urbaine l'armature du développement territorial et protège les corridors écologiques

> STRATÉGIE FONCIÈRE :

Afin de limiter l'étalement urbain, le Pays des Achards a souhaité privilégier le développement des centres-bourgs. Il mise sur un renouvellement urbain lui permettant de produire plus de 30 % de ses logements nécessaires. Cela passe notamment par la mise en place de secteurs de projets (OAP) sur les espaces en mutation les plus importants. La densité est le second pilier de cette réflexion en s'alignant sur les objectifs du SCoT. Le territoire vise donc une réduction de près de 50 % de sa consommation d'espace liée à l'Habitat.

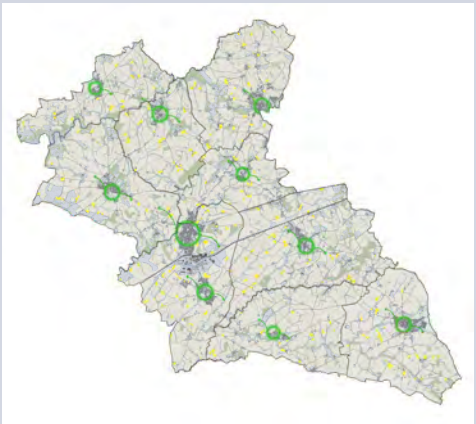
Le développement Durable est un axe important de la politique menée

par la Communauté de Communes qui s'est engagée dans un PCAET. La rénovation énergétique du parc de logement est une ambition importante qui devrait permettre d'améliorer la salubrité du parc et de lutter contre la vacance.

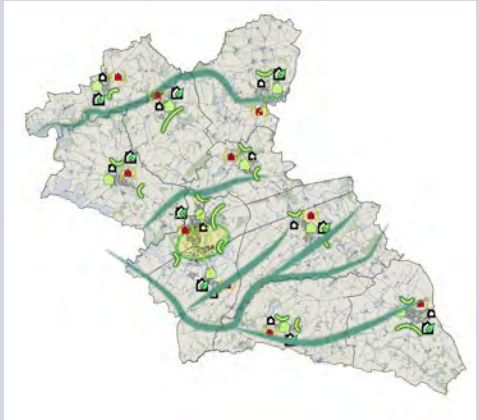
Le territoire souhaite aussi protéger les milieux les plus sensibles en préservant les haies bocagères, les zones humides et les espaces boisés d'intérêt.



Objectif n°9 : Limiter la consommation d'espace



Objectif n°10 : Intégrer les activités humaines au sein des paysages



Objectif n°11 : Développer un parc de logements respectueux de l'environnement et de l'identité du Pays des Achards

Objectif n°12 : Développer les énergies renouvelables dans le respect du cadre de vie du Pays des Achards

LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES NATURELS

La modération de la consommation d'espace, recherchée par le modèle de développement du territoire, répond aux objectifs d'utilisation économe des espaces naturels via les orientations suivantes :

» Lutter contre l'étalement urbain périphérique en réduisant de 50 % la consommation d'espace par rapport à la période précédente. Limiter les extensions urbaines liées à l'habitat à une consommation moyenne de 7,8 ha par an. Concentrer l'effort de développement économique prioritairement sur la zone des Achards. Adapter les réserves dédiées aux équipements publics en fonction des besoins identifiés

» Limiter le développement des hameaux. Permettre ponctuellement de nouvelles constructions au sein des hameaux en capacité de se densifier (raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, absence d'exploitation agricole, accès sécurisés) en travaillant à leur intégration paysagère et architecturale

» Trouver un équilibre entre préservation des terres agricoles et développement urbain

» Lutter contre le mitage urbain. Limiter notamment l'implantation de logements de fonction liés à l'activité agricole selon le besoin avéré de présence continue sur l'exploitation et en l'intégrant à l'exploitation existante pour éviter la dispersion du bâti

» Développer une part significative des nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en moyenne 30 % des nouvelles constructions du Pays des Achards

PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS

La préservation des sites, des milieux et des paysages naturels fait partie des piliers de l'ambition du territoire, qui souhaite préserver son cadre de vie. Cela passe par les orientations suivantes :

» Préserver et mettre en valeur les vues emblématiques du territoire.

» Maintenir les milieux naturels ouverts par la mise en place de solutions douces comme le pâturage.

» Préserver les milieux humides de toute artificialisation des sols en s'appuyant sur l'inventaire des zones humides du SAGE.

» Favoriser les démarches d'économie de la ressource en eau par des mesures de mutualisation et d'optimisation des infrastructures (réseau d'eau potable, irrigation...).

» Préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale

» Renforcer l'intégration des structures agricoles dans les paysages

» Préserver l'identité bocagère du Pays des Achards

PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, DES RISQUES MINIERS, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTES NATURES

Le territoire est relativement préservé des risques et des nuisances. Il est cependant exposés de façon plus appuyée au risque Inondation et aux nuisances liées à l'activité agricole et industrielle. Le territoire souhaite en limiter les effets par les orientations suivantes :

» Réduire la vulnérabilité des secteurs à risques en limitant leur constructibilité

» Permettre l'intégration des activités artisanales dans le tissu mixte si elles ne créent pas de nuisances pour l'habitat

» Maintenir une distance entre les bâtiments agricoles et zones d'habitat, afin de limiter les conflits d'usage et de préserver le bon fonctionnement de l'activité agricole

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA BIODIVERSITÉ, DES ÉCOSYSTÈMES, DES ESPACES VERTS AINSI QUE LA CRÉATION, LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le territoire souhaite préserver les composantes de sa Trame Verte et Bleue et limiter l'impact des activités humaines sur les continuités écologiques. Cela passe par les orientations suivantes :

» Maintenir les milieux naturels ouverts par la mise en place de solutions douces comme le pâturage.

» Préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale

» Conserver et développer la végétation existante en centre bourg.

» Créer de petits espaces verts alliant espace de nature et de rencontre.

» Préserver les poumons verts des bourgs.

» Valoriser et développer les continuités écologiques au sein des parcelles d'activité et le long des axes routiers des ZA.

» Reproduire les venelles et petits passages piétonniers des centres bourgs anciens dans les futurs aménagements afin de créer du lien entre le centre et les périphéries.

» Encourager l'implantation de clôtures végétales et de noues comme outils de séparations de parcelles.

» Promouvoir la création d'écoquartier intégrés aux paysages.

» Développer les jardins familiaux, chemins de promenades plantés mêlant cadre naturel et usages urbains.

» Inciter à la réintroduction d'espèces végétales locales dans les haies de jardin mais également dans les aménagements urbains.

LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET L'ADAPTATION A CE CHANGEMENT, LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, ÉCONOMIE DES RESSOURCES FOSSILES, LA MAITRISE DE ÉNERGIE ET LA PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES

Le territoire s'engage dans la réduction de son empreinte carbone. Il souhaite notamment s'investir dans la réduction de la consommation d'énergie fossile en améliorant les performances de son parc de logement et en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle mais aussi en développant les énergies renouvelables :

» Développer un parc de logements plus sobre pour lutter contre la précarité énergétique. Accompagner la rénovation thermique des logements les plus anciens. Développer des logements sobres en énergie

» Développer les énergies renouvelables sur le territoire en prenant en compte les contraintes liées au paysage et à l'activité humaine

» Favoriser le développement des installations individuelles sur les bâtiments qui le permettent

» Favoriser le développement de solutions mutualisées au sein des exploitations agricoles ou des zones d'activités (réseaux de chaleur, parc photovoltaïque sur les zones de stationnement...)

La traduction réglementaire

Les secteurs portant des prescriptions graphiques particulières

LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

> LES ZONES HUMIDES (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME):

Orientations du PADD :

» Préserver les milieux humides de toute artificialisation des sols en s'appuyant sur l'inventaire des zones humides du SAGE

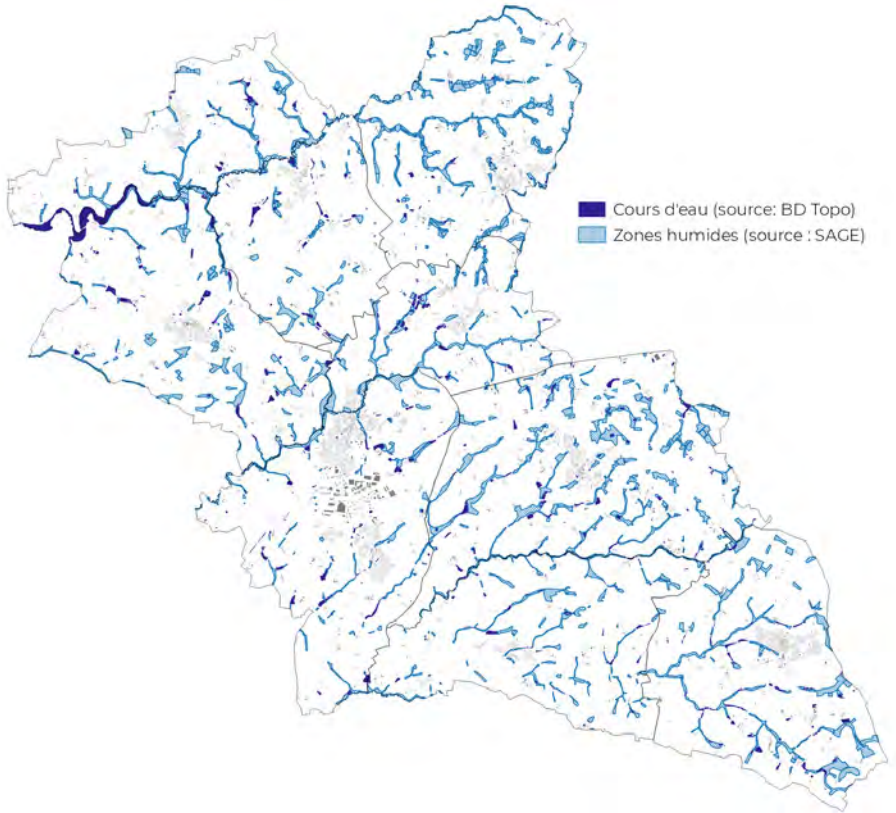
Articulation avec le SCoT :

Le SCoT fixe l'objectif de préserver les zones humides au-delà des réservoirs biologiques.

Le Scot identifie les zones humides à son échelle, en l'état actuel des connaissances en s'appuyant sur l'Observatoire National des Zones Humides, la pré-localisation des zones humides du département par la DREAL Pays de la Loire et des inventaires réalisés dans le cadre des 3 SAGE du territoire («Vie et Jaunay», «Auzance-Vertonne» et «Bassin du Lay».

Les documents d'urbanisme locaux confirment, étendent ou précisent à leur échelle la délimitation des zones humides identifiées au Scot, dont ils compléteront la connaissance en prenant appui, le cas échéant, sur des inventaires communaux ou intercommunaux et/ou relevant de l'application des SAGE en vigueur.

Ils déterminent les zones humides existant effectivement sur le terrain dont ils précisent, le cas échéant, les caractéristiques fonctionnelles et valeurs écologiques afin de mettre en œuvre l'objectif «éviter» «réduire»



«compenser». Ils préviennent leur destruction et veillent au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place les principes de protection et de gestions suivants.

Cette protection est établie dans le cadre des SDAGE et SAGE applicables et doit permettre :

· D'interdire les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sol qui seraient incompatibles avec avec le fonctionnement et l'intérêt écologique du site,

· De maintenir les rigoles et fossés existants, lorsqu'ils contribuent au fonctionnement «naturel » des zones humides,

· De maintenir, lorsque cela est possible, des espaces tampon entre les espaces urbains et les zones humides, afin de contenir les phénomènes de pollution directe des eaux et/ou de perturbation des écoulements superficiels ou souterrains,

· D'empêcher l'aménagement des zones humides en ouvrage de gestion des eaux,pluviales,, ou en plan,d'eau, sauf si un tel aménagement est autorisé dans le cadre des procédures administratives sur l'Eau ou de programmes d'actions de réaménagement écologiques des sites .

Toutefois, si la destruction d'une zone humide destinée à être protégée ne peut être évitée, elle doit faire l'objet de mesures de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des orientations éventuellement prévues par les SDAGE et SAGE applicables .

Articulation avec les SAGE :

SAGE Vie et Jaunay :

« Dans les zones répertoriées, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article L214-1 et L214-6 du Code de l'Environnement, sont interdites.»

SAGE Auzance-Vertonne :

« La protection des cours d'eau et de leurs fonctionnalités doit être effective et traduite dans le règlement et/ou le plan graphique. »

Identification et réglementation :

Un travail d'inventaire est de classification a été mené sur les SAGE Vie et Jaunay et Auzance-Vertonne. Le PLUi a ainsi intégré les éléments identifiés par les deux SAGE au titre de l'article 5 et 10 des PGAD respectifs..

La réglementation vise à protéger l'intégrité des zones humides dans le respect des règles définies par les SAGE.

> LES HAIES REMARQUABLES (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) :

Orientations du PADD :

» Recenser les haies bocagères remarquables pouvant faire l'objet d'une protection particulière, notamment les haies en bordure de chemin.

» Recenser les terres à fort potentiel agronomique ainsi que les haies remarquables afin de garantir leur préservation.

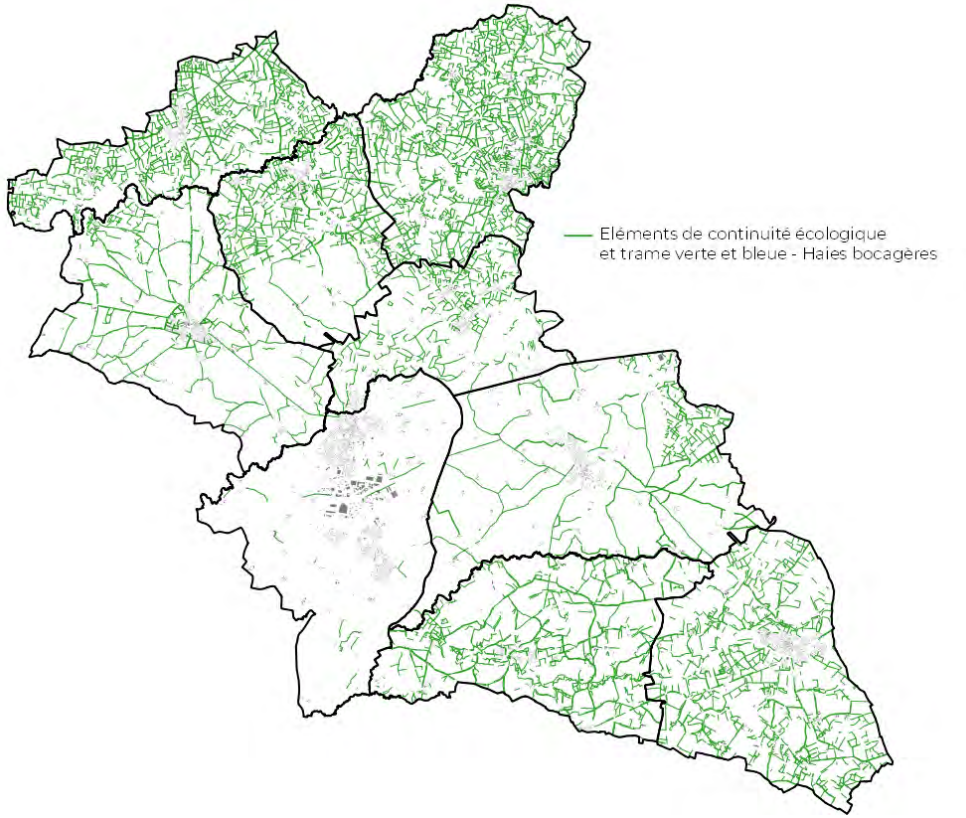
Articulation avec le SCoT :

Le SCoT localiser les espaces bocagers assurant une perméabilité écologique forte, charge aux documents d'urbanisme locaux de préciser ces espaces à leur échelle et d'appliquer les prescriptions ci-après.

Protéger, dans les documents d'urbanisme locaux, le maillage de haies global pouvant donner lieu à de la réorganisation de bocage et /ou de la compensation en cas de perte de réseau de haies (et non uniquement la perte d'un tronçon de haies) qui ne peuvent être évitées.

S'assurer que cette protection est compatible avec le maintien d'une activité agricole, forestière et énergétique (filière bois/énergie) viable. La réorganisation ou compensation éventuelle du bocage permet de conserver son rôle de connexion des milieux, celui de maîtrise du ruissellement (anti-érosif) et de gestion des transferts de pollution (cours d'eau et zones humides).

En cas d'implantation dans le maillage bocager, au sens du réseau de haies, et non haie par haie, l'urbanisation ne devra pas porter atteinte à des milieux rares ou protégés. En outre, toute urbanisation ou aménagement devra assurer le maintien ou la restauration en cas d'impact



des connexions entre les réseaux de haies avec lesquels elle interfère (par exemple en maintenant ou en créant une haie/bande boisée dans ou en lisière de l'espace à urbaniser).

En-dehors des espaces bocagers de forte perméabilité, protéger, à travers les documents d'urbanisme locaux, le maillage bocager au regard de son rôle en matière de biodiversité, de gestion des eaux et d'érosion des sols.

Veiller : aux secteurs de points hauts (tête de bassin versant) et de pente et aux sites sensibles aux ruissellements, notamment à l'aval de zone de pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol et de son usage ; aux haies en périmètre de protection de captage d'eau ; aux abords des boisements, des cours d'eau et des zones humides ; à la qualité des essences plantées pour les haies à reconstituer.

Le SCoT insiste sur le fait que le principe de préservation du maillage bocager ne doit pas avoir comme incidence de figer l'ensemble des haies du territoire en rendant impossible tout évolution des différentes occupation du sol et des besoins des différents espaces, y compris naturels ou agricoles.

Elle s'entend à l'échelle de la trame bocagère et non de quelques haies ou de sujets isolés. Elle doit tenir compte de l'évolution du bocage au regard de son état fonctionnel, de son rôle et des milieux qu'il relie, lesquels peuvent évoluer également. Elle doit être cohérente avec l'objectif d'intégration du développement du maillage bocager (bocage urbain, gestion des lisières urbaines.

En cas de remembrement, de création de voies ou d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, une réflexion sur le bocage sera menée pour déterminer les mesures correctives de reconfiguration à mettre en œuvre au regard des pertes de haies qui n'auront pu être évitées et des effets engendrés en termes de ruissellement, de continuité écologique et de paysage.

Identification et réglementation :

Un travail d'inventaire a été mené avec les élus, en concertation avec les agriculteurs. Il s'est appuyé sur les connaissances de terrain des acteurs impliqués et sur le recensement opéré par l'association des chasseurs au Nord du territoire.

Ont été retenues de façon prioritaire les haies situées le long des cours d'eau, en cohérence avec les directives des SAGE Vie et Jaunay et Auzance-Vertonne, afin de préserver la qualité des cours d'eau et de limiter les effets de ruissellement, et des chemins.

La réglementation vise à maintenir l'intégrité du maillage bocager en permettant son évolution par l'obligation de plantation d'un linéaire équivalent en cas d'arrachage.

> LES BOISEMENTS (AU TITRE DE L'ARTICLE L113-2 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME):

Orientations du PADD :

» Préserver les milieux naturels existants

» Préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale.

Articulation avec le SCoT :

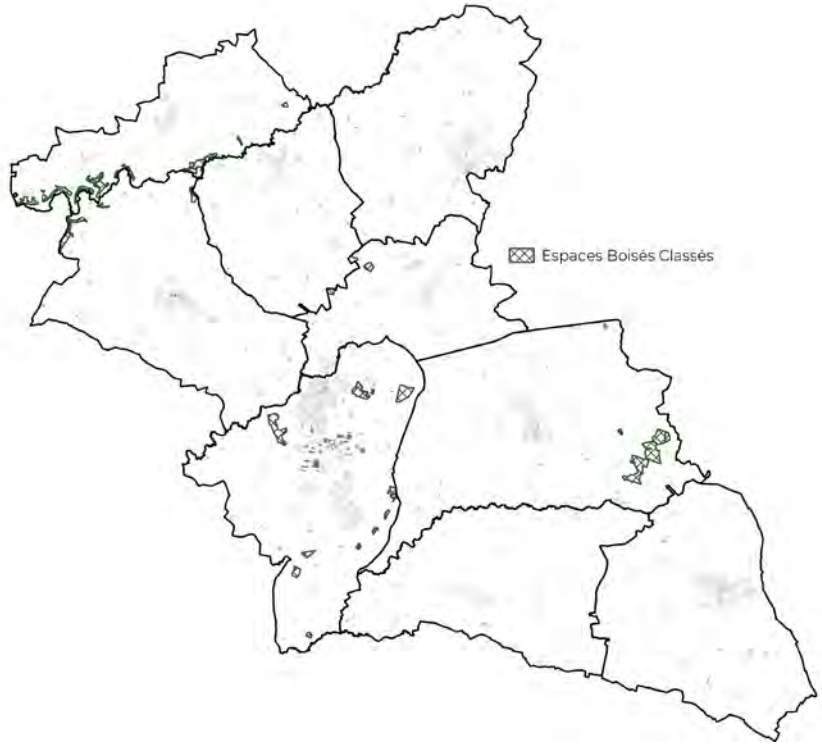
Protéger, à travers les documents d'urbanisme locaux, les boisements en prenant en compte leurs différents rôles environnementaux, économiques ou encore d'agrément.

Adapter pour chaque boisement l'outil réglementaire de préservation et de valorisation

En matière d'espaces boisés significatifs, le SCoT demande aux documents d'urbanisme de repérer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs et de les classer en espaces boisés classés au titre du L130-1 du code de l'urbanisme. Afin de déterminer si le boisement est significatif, le SCoT encourage les collectivités à prendre en compte : la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de construction...); le caractère du boisement (nombre d'arbres, boisement total ou partiel, espèces) et comparer ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Identification et réglementation :

En cohérence avec l'enjeu paysager et écologique des bords sud lac du Jaunay, les principaux boisements en bordure du lac sont classés. Les



principaux boisements en termes de surfaces sur le territoire sont classés afin de préserver les quelques massifs du territoire.

Les ripisylves des principaux cours d'eau du territoire sont quant à eux protégés, en cohérence avec les prescriptions du SCoT, ainsi que quelques petits massifs résiduels d'importance paysagère et écologiques.

> ESPACES VERTS PROTÉGÉS EN ZONE URBAINE (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) :

Orientations du PADD :

» Préserver les poumons verts des bourgs.

» Conserver et développer la végétation existante en centre bourg..

Identification et réglementation :

Le PLUi identifie quelques secteurs à enjeux au cœur des bourgs : jardins partagés, parcs paysagers... contribuant à la porosité écologique des bourgs. Ces secteurs correspondent au secteur des Jardins à la Mothe-Achard (commune des Achards) du fait de sa vocation en jardins partagés, «poumon vert» de la commune et au parc du presbytère à Martinet.

Ces secteurs sont protégés de tout aménagement ou construction allant à l'encontre de leur vocation agricole ou naturelle.



LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ÉVOLUTION DU BÂTI

> Bâtiment agricole susceptible de changer de destination (au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) :

Orientations du PADD :

» Identifier le patrimoine à préserver dans les centres-bourgs

Articulation avec le SCoT :

Recenser les éléments du patrimoine bâti ordinaire et remarquable. Ces derniers seront classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les dispositions réglementaires seront précisées afin d'assurer leur préservation et leur valorisation.

Maintenir la prise en compte du critère de la qualité architecturale et patrimoniale dans l'analyse et les choix des bâtiments susceptibles de changer e destination.

Identification et réglementation :

Le travail d'identification a été mené avec les élus.

Les constructions repérées répondent aux critères suivants :

- Bâtiment non utile à l'activité agricole
- Absence de gêne pour les pratiques agricoles
- Absence d'exploitation agricole à moins de 100m
- Absence de risques ou de nuisances
- Alimentation en eau potable
- Intérêt architectural

Ce repérage s'est abstenu de toute hiérarchisation ou priorisation. Le passage au cribles des critères définis par le règlement doit permettre de limiter l'impact de ces changements de destination sur l'activité agricole et l'environnement.



LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES OU AUX RESSOURCES

> EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-31 DU CODE DE L'URBANISME):

Orientations du PADD :

» Réduire la vulnérabilité des secteurs à risques en limitant leur constructibilité

Articulation avec le SCoT :

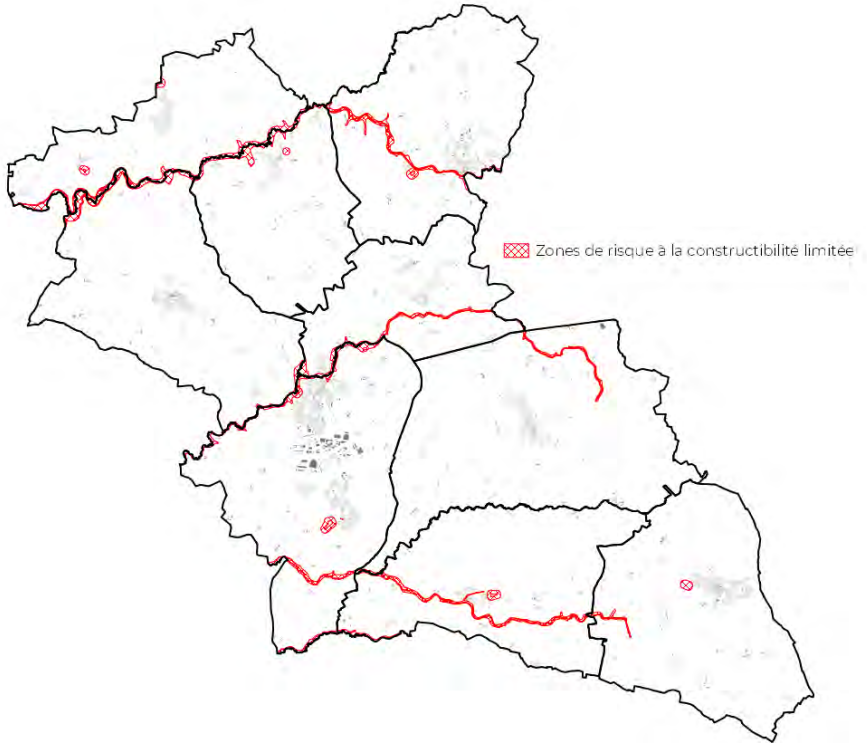
Intégrer et anticiper les risques et nuisances actuels ou futurs dans la localisation des zones d'extension à l'urbanisation et la conception des projets urbains ou d'aménagement.

Maîtriser et encadrer l'évolution des zones résidentielles aux abords des zones de risques naturels, de zones d'activités économiques, d'infrastructures routières et de manière générale de toute source potentielle de nuisance et/ou risques.

Identification et réglementation :

Le travail d'identification a été effectué à partir de l'Atlas des Zones Inondables du Jaunay et de l'Auzance-Vertonne.

En plus des zones inondables, ont été intégrées aux zones de risques et de nuisances, les périmètres sanitaires des STEP afin de limiter les conflits d'usage entre ces équipements et les fonctions résidentielles.



> PROTECTION DES RESSOURCES (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-31 DU CODE DE L'URBANISME):

Orientations du PADD :

» Réduire la vulnérabilité des secteurs à risques en limitant leur constructibilité

Articulation avec le SCoT :

Garantir en matière de ressources en eau que le projet de développement urbain des communes veille à la préservation de la qualité des milieux récepteurs les plus sensibles (réserves et captages d'eau) en interdisant au travers des règles et zonages des occupations des sols susceptibles de nuire à la qualité de la ressource.

Identification et réglementation :

Cela correspond au périmètre rapproché identifiée par le SIAE du Jaunay.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS

>CRÉATION ET PROTECTION DES VOIES DE CIRCULATION (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME):

Orientations du PADD :

» Sécuriser ou aménager les liaisons douces vers et au sein du centre bourg et vers les services

» Développer de nouvelles liaisons sécurisées. Accompagner la mise en place de la liaison départementale cyclable entre La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne et entre la Roche-sur-Yon et Brétignolles sur Mer via le Jaunay

» Mettre en place un réseau de liaisons douces entre les zones résidentielles et les zones économiques afin de faciliter les déplacements domicile-travail

» Renforcer la place du vélo par la mise en place de pistes cyclables internes au territoire.

» Améliorer et sécuriser l'accès par l'usage de modes alternatifs à la voiture vers et au sein de la zone des Achards, notamment à partir de la gare, des parkings de covoiturage et vers les espaces de services (restaurant inter-entreprise, crèche...).

» Connecter les deux pôles des Achards par la création de liaisons douces (piétons et cyclistes)Reproduire les venelles et petits passages piétonniers des centres bourgs anciens dans les futurs aménagements afin de créer du lien entre le centre et les périphéries.

Articulation avec le SCoT :

Ancrer les différents réseaux de mobilité (routier, transports collectifs, alternatifs) en priorité sur les pôles urbains et secondaires afin de favoriser leur rôle de pôle multimodal.

Développer le réseau de liaisons douces et d'espaces publics partagés (voies pédestres et cyclables) avec les outils des documents d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés...)

Encourager vivement les communes rétro-littorales et littorales à mener des études et projets dans le sens d'un confortement du maillage de pistes cyclables

Identification et réglementation :

Les axes identifiés contribuent à la mise en place des liaisons douces sur le territoire. Les dispositions associées empêchent toute utilisation du sol contraire.

Les principaux axes identifiés sont :

- Le tracé du projet de sentier cyclable entre La Roche et Les Sables

- Les tracés des sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées

> EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME):

Orientations du PADD :

» Sécuriser ou aménager les liaisons douces vers et au sein du centre bourg et vers les services

» Développer de nouvelles liaisons sécurisées. Accompagner la mise en place de la liaison départementale cyclable entre La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne et entre la Roche-sur-Yon et Brétignolles sur Mer via le Jaunay

» Mettre en place un réseau de liaisons douces entre les zones résidentielles et les zones économiques afin de faciliter les déplacements domicile-travail

» Renforcer la place du vélo par la mise en place de pistes cyclables internes au territoire.

» Améliorer et sécuriser l'accès par l'usage de modes alternatifs à la voiture vers et au sein de la zone des Achards, notamment à partir de la gare, des parkings de covoiturage et vers les espaces de services (restaurant inter-entreprise, crèche...).

» Connecter les deux pôles des Achards par la création de liaisons douces (piétons et cyclistes)Reproduire les venelles et petits passages piétonniers des centres bourgs anciens dans les futurs aménagements afin de créer du lien entre le centre et les périphéries.

Articulation avec le SCoT :

Ancrer les différents réseaux de mobilité (routier, transports collectifs, alternatifs) en priorité sur les pôles urbains et secondaires afin de favoriser leur rôle de pôle multimodal.

Développer le réseau de liaisons douces et d'espaces publics partagés (voies pédestres et cyclables) avec les outils des documents d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés...)

Encourager vivement les communes rétro-littorales et littorales à mener des études et projets dans le sens d'un confortement du maillage de pistes cyclables

Identification et réglementation :

Les emplacements réservés suivants contribuent à la mise en place du projet de liaison sur le territoire et à la sécurisation des tracés

Commune de Beaulieu-sous-la-Roche

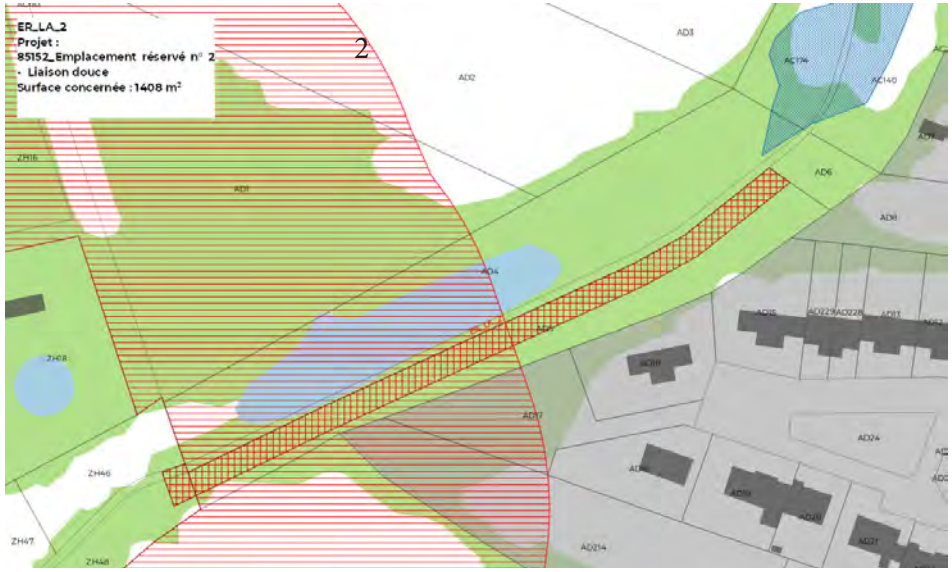




Commune des Achards





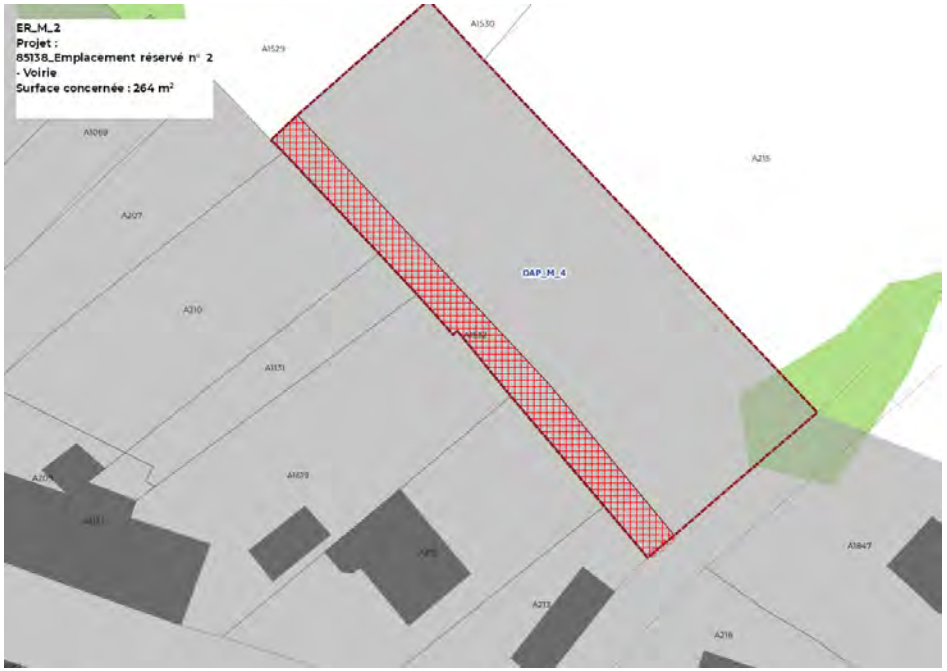


Commune de la Chapelle-Hermier

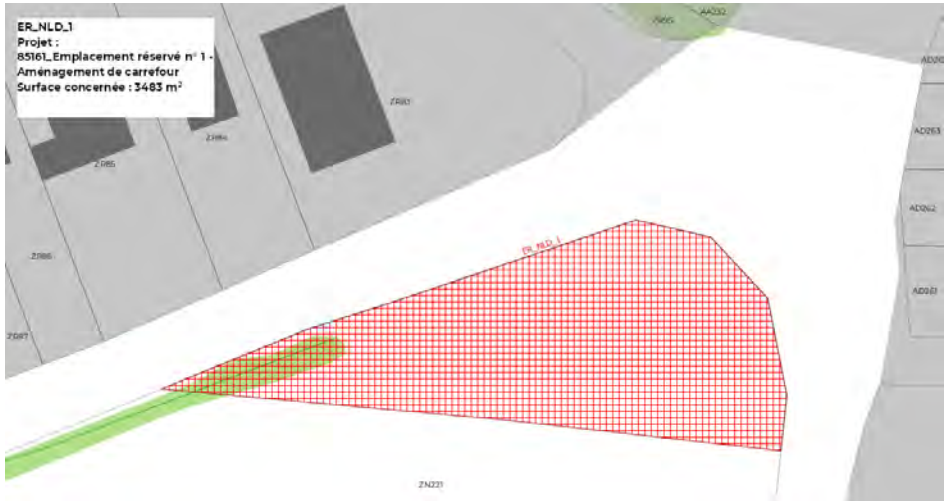


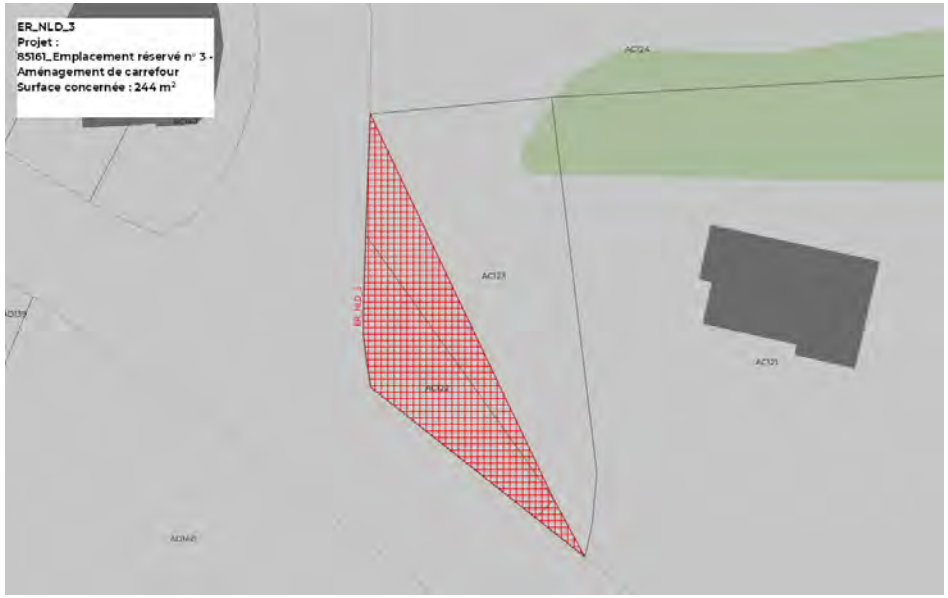


Commune de Martinet

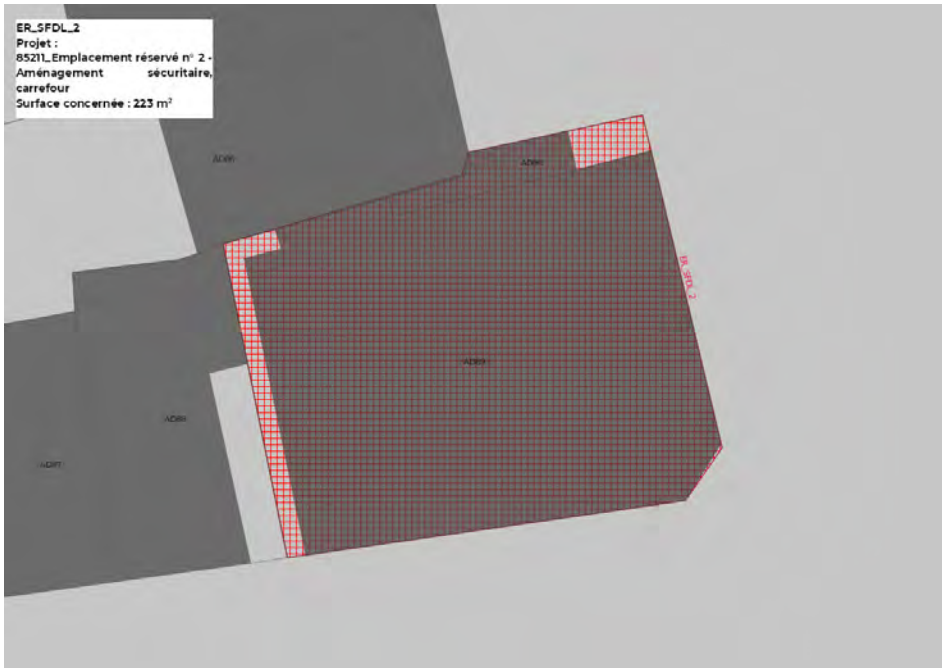


Commune de Nieul-le-Dolent





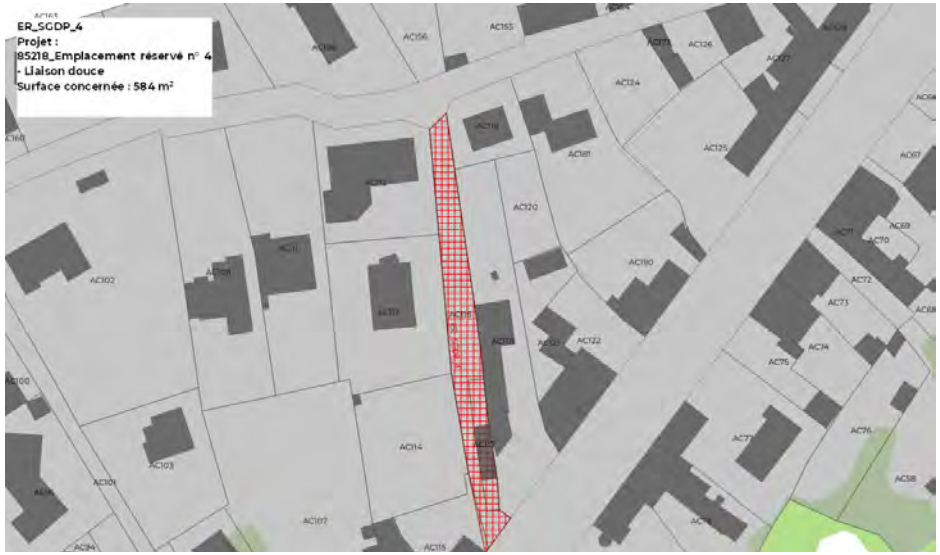
Commune de Sainte-Flaive-des-Loups



Commune de Saint-Georges-de-Pointindoux

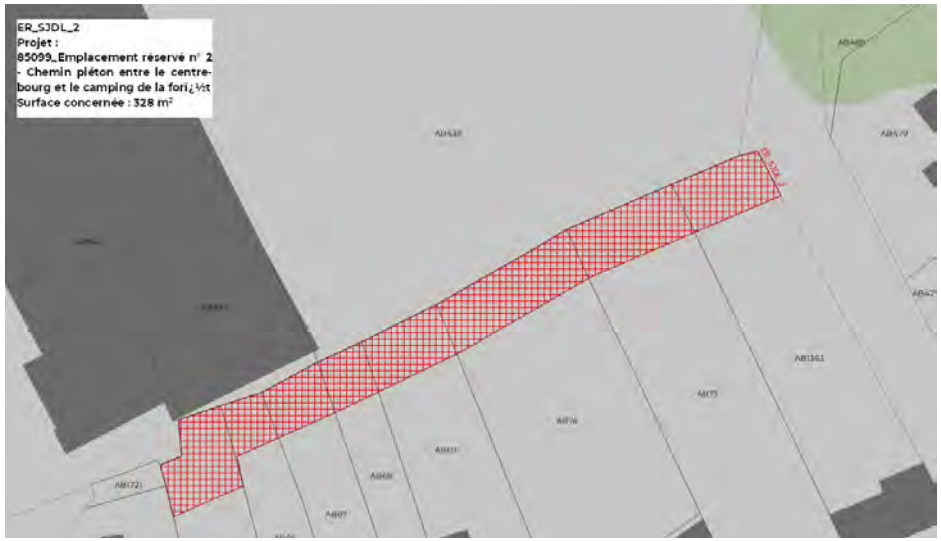


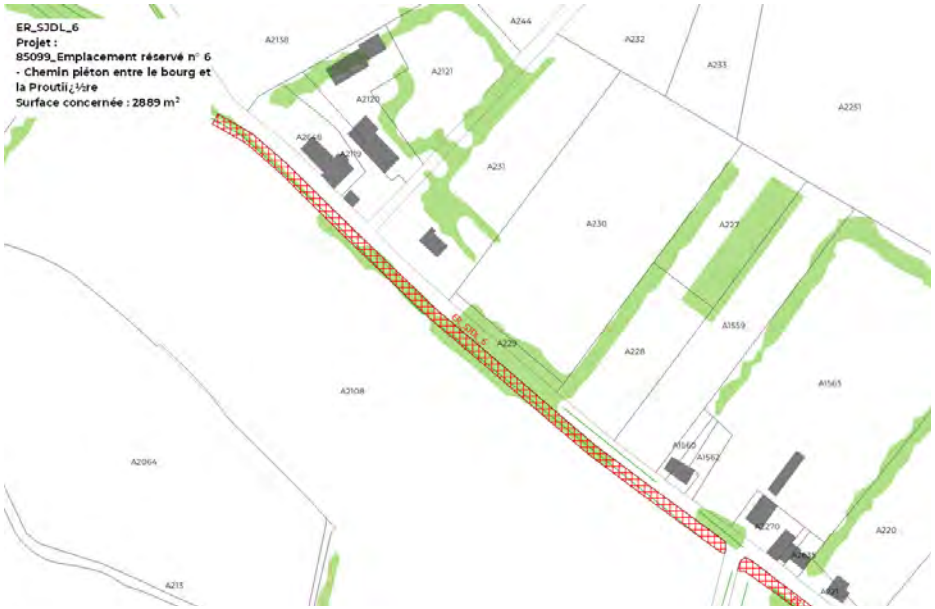


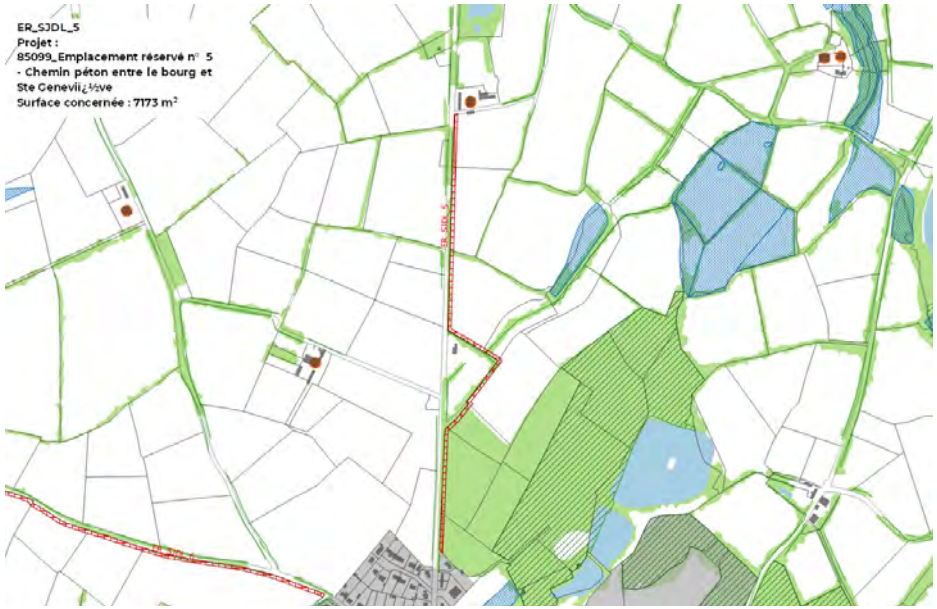




Commune de Saint-Julien-des-Landes







AUTRES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS LIES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS

> EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME) :

Orientations du PADD :

» Anticiper les besoins d'extension et d'amélioration des équipements existants

» Préserver les équipements de santé existants au sein des pôles et accompagner l'évolution des équipements en fonction des besoins de santé

Articulation avec le SCoT :

Créer les conditions pour la commune des Achards permettant d'assurer l'implantation préférentielle des grands équipements structurants

Créer les conditions sur les communes de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent permettant d'assurer l'implantation d'équipements et services structurants permettant d'asseoir le poids de ces pôles.

Identification et réglementation :

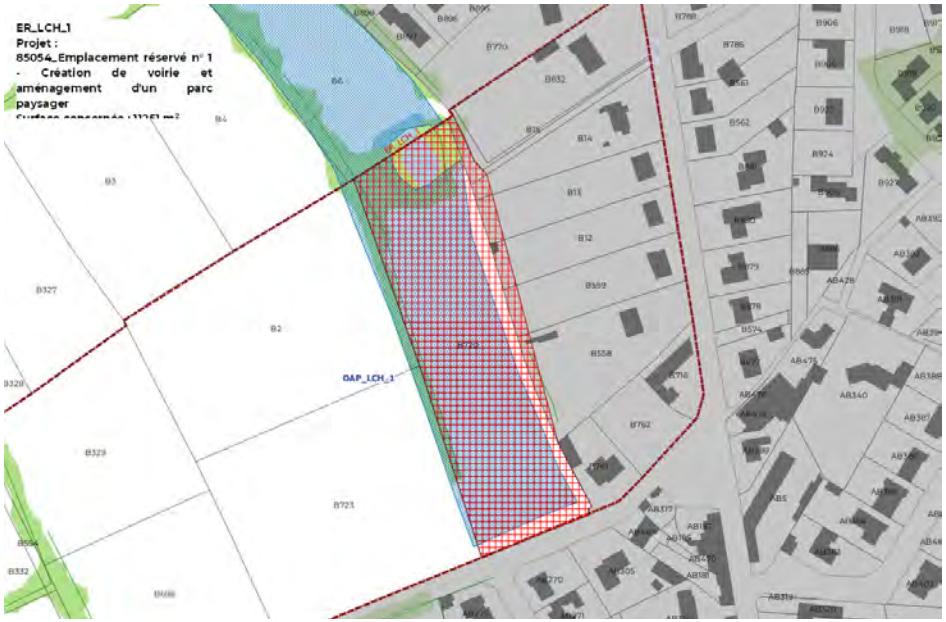
Les emplacements réservés suivants contribuent à la qualité de vie des communes en anticipant les besoins en équipements et les aménagement contribuant à l'amélioration du cadre de vie.

Commune de Beaulieu-sous-la-Roche



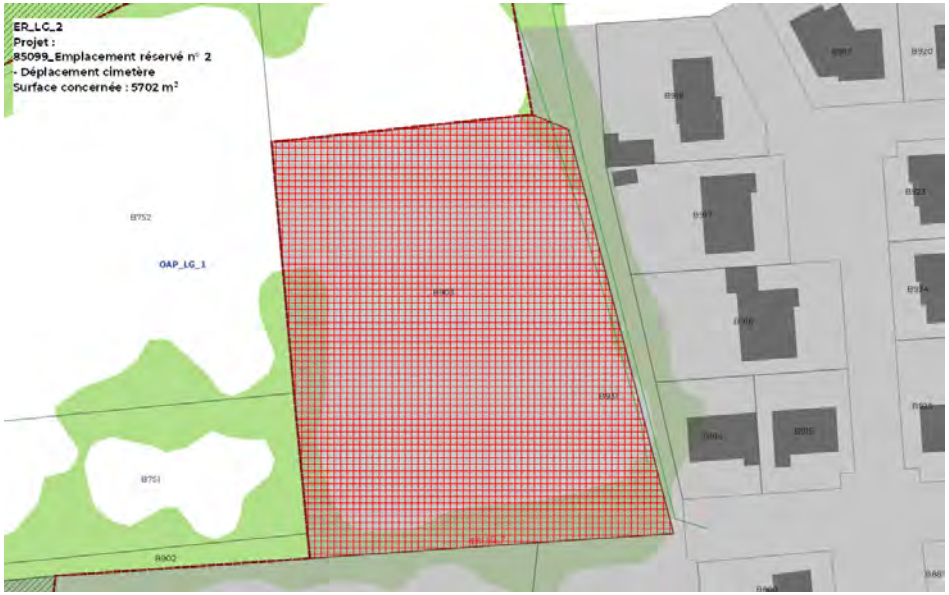


Commune de la Chapelle-Hermier

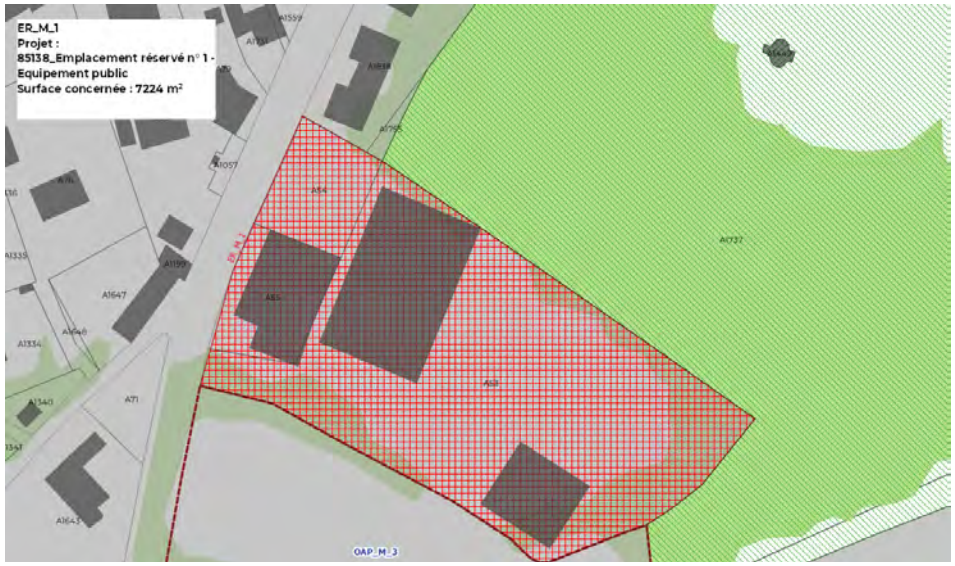


Commune du Girouard

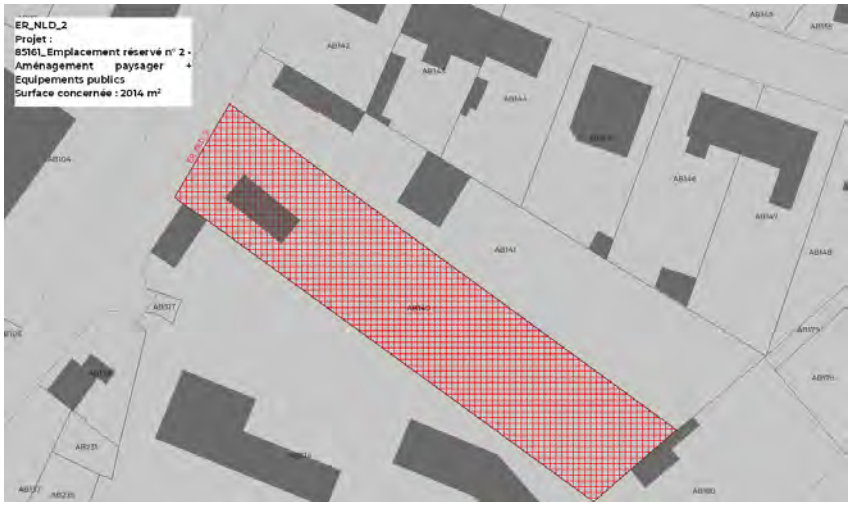




Commune de Martinet



Commune de Nieul-le-Dolent

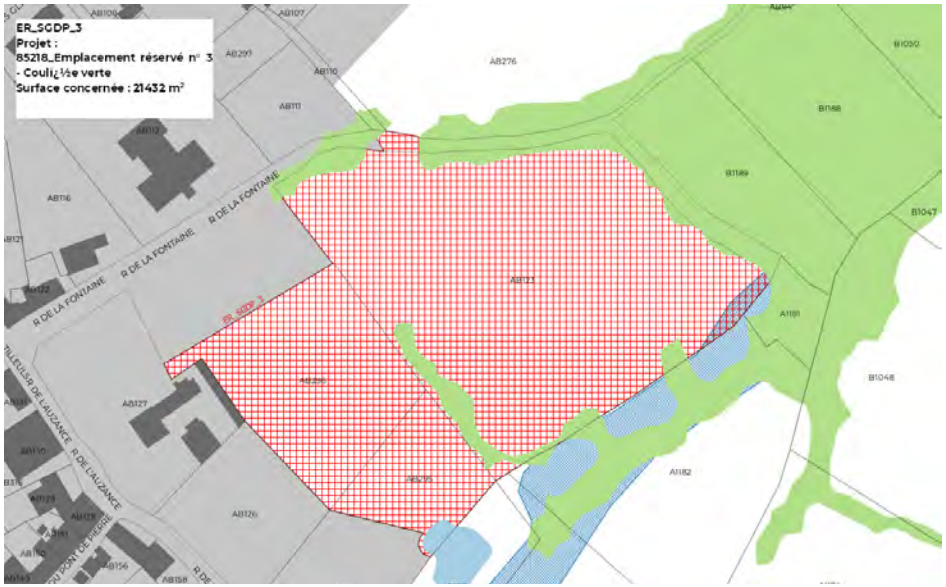


Commune de Sainte-Flaive-des-Loups

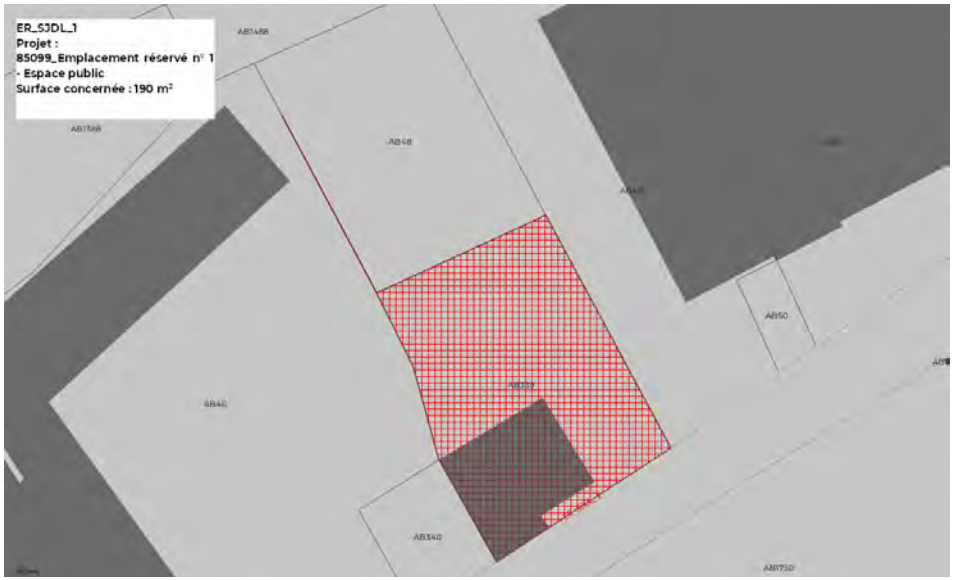


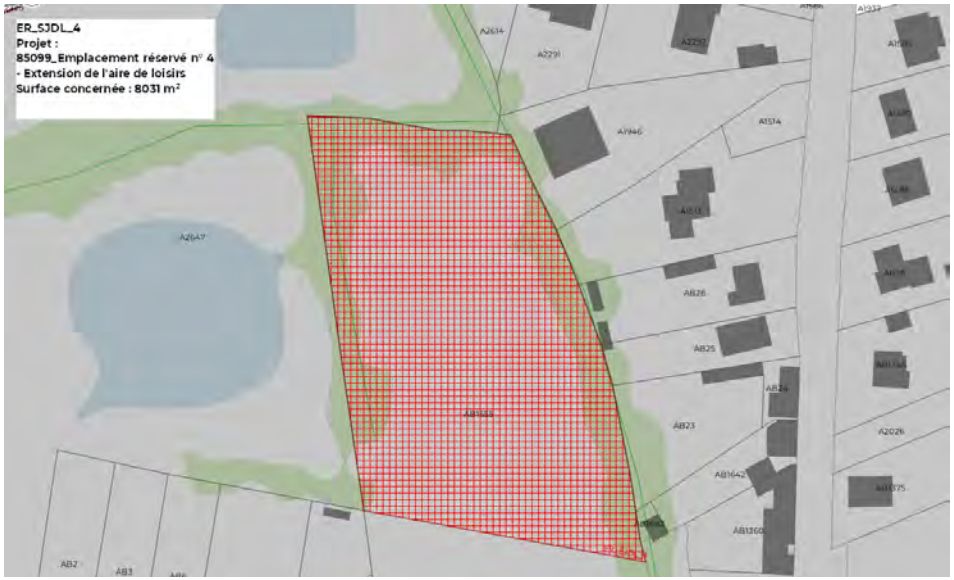
Commune de Saint-Georges-de-Pointindoux





Commune de Saint-Julien-des-Landes







Les Dispositions générales

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI

> ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

UN PROJET QUI S'INTÈGRE DE FAÇON SAINE ET DURABLE A SON ENVIRONNEMENT

Orientations du PADD :

» Privilégier les constructions nouvelles reprenant les codes architecturaux locaux pour une meilleure intégration des bâtiments dans leur contexte urbain.

» Mettre en cohérence les principes de construction à l'identité de chaque bourg. Reprendre les morphologies urbaines anciennes des villages dans les nouvelles constructions. Définir des limitations de hauteur de bâti, l'utilisation de matériaux et couleurs reprenant les caractéristiques vendéennes ou s'intégrant au tissu urbain global.

» Privilégier l'utilisation de matériaux locaux ou naturels (bois ou pierre).

» Valoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en encourageant l'utilisation de matériaux naturels (ex: bois) lorsque cela est compatible avec l'activité

» Développer une identité architecturale et paysagère commune à la nouvelle commune des Achards

» Encourager l'implantation de clôtures végétales et de noues comme outils de séparations de parcelles

Articulation avec le SCoT :

Créer les conditions pour la commune des Achards permettant d'assurer la qualité urbaine tenant compte des spécificités de chaque territoire (patrimoine architectural...)

Créer les conditions sur les communes de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent permettant d'assurer la qualité architecturale et le cadre de vie de ces centralités.

Identification et réglementation :

Le règlement cherche à donner les clés de compréhension des attendus de chaque projet pour le pétitionnaire.

Le règlement vient préciser les dispositions décrites dans les articles L151-18 et R111-27, en particuliers sur les attendus du projet concernant l'aspect extérieur, la toiture et les clôtures.

Conformément aux articles R151-41 et R151-13, le règlement précise les aspects et hauteurs des clôtures selon leur localisation.

> QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI :

UN PROJET QUI LIMITE SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET CONTRIBUE A LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE

Orientations du PADD :

» Veiller à l'insertion paysagère des travaux de rénovation énergétique

» Encourager le développement de la production d'énergie individuelle tout en limitant leurs nuisances éventuelles.

» Conserver et développer la végétation existante en centre bourg.

» Créer de petits espaces verts alliant espace de nature et de rencontre.

Articulation avec le SCoT :

Intégrer dès la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique et de performance thermique des formes urbaines.

Développer les constructions en mitoyenneté en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles et limiter l'artificialisation foncière.

Inciter les collectivités à engager des politiques de réhabilitation et d'amélioration thermique de leur parc de logements privés et publics permettant de maîtriser les consommations d'énergie et lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Autoriser l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable dans la construction d'habitat et d'activités économiques (dont commerciales). En particulier, les règlements permettront de déroger aux règles de gabarit et d'aspect pour l'implantation de dispositifs liés aux énergies renouvelables sous réserve d'intégration paysagère.

Autoriser les innovations architecturales sources de gains énergétiques.

Faciliter l'installation des unités de production d'énergie renouvelable sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Identification et réglementation :

Le règlement souhaite encourager les projets sobres en énergie et limiter leur impact sur l'environnement.

Le règlement s'appuie sur l'article L151-21 et L111-16 pour encourager la production de bâtis sobres en énergie.

Conformément à l'article L151-22, le règlement propose une part minimale de surface non-imperméabilisée afin de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et la préservation de la végétation en zone urbaine.

> STATIONNEMENT :
UN PROJET ACCESSIBLE ET FONCTIONNEL PERMETTANT DE LIMITER LES CONFLITS D'USAGE LIES A LA VOIRIE

Orientations du PADD :

» Développer les stationnements mutualisés en centre-bourg.

» Travailler l'insertion paysagère des espaces de stationnement.

» Développer les solutions alternatives à la voiture pour accéder aux centralités.

» Prévoir des parkings vélos sur les aires de covoiturage et à proximité des ERP.

» Végétaliser les lieux de circulation et espaces publics pour une meilleure intégration de la ville dans son contexte paysager

Articulation avec le SCoT :

Développer le nombre de dispositifs de stationnement vélo au sein des centralités urbaines, à proximité des pôles d'emplois, des commerces et des équipements d'envergure

Mutualiser les aires de stationnement dans les centralités urbaines, les équipements d'envergure ou encore les espaces commerciaux, les zones d'activités économiques ou touristiques.

Encourager l'intégration paysagère des installations et constructions liées au transport (stationnement,voirie,etc.) et la limitation de l'imperméabilisation du sol.

Identification et réglementation :

Le règlement cherche à optimiser le stationnement en fonction du type de projet, conformément à l'article L151-31.

Il vise à limiter l'artificialisation des sols liés au stationnement en imposant une végétalisation et une part de surfaces perméables à partir d'un certain nombre de places.

Il encourage aussi le développement de la pratique du vélo par la mise en place de stationnements adaptés conformément à l'article L151-30.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

> DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

UN PROJET ACCESSIBLE ET FONCTIONNEL PERMETTANT DE LIMITER LES CONFLITS D'USAGE LIES A LA VOIRIE

UN PROJET DESSERVI DE FAÇON SÉCURISÉE ET DURABLE PAR LES RÉSEAUX

Orientations du PADD :

» Favoriser les démarches d'économie de la ressource en eau par des mesures de mutualisation et d'optimisation des infrastructures (réseau d'eau potable, irrigation...).

» Anticiper les aménagements nécessaires lors de nouvelles opérations ou d'opérations d'envergure sur les infrastructures existantes.

» Conditionner l'extension urbaine à la connexion aux réseaux secs et humides. Conditionner la construction dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif à la capacité de mettre en place de l'assainissement individuel

Articulation avec le SCoT :

Veiller à ce que les aménagements liés au déploiement des réseaux de communication et de l'information s'accordent avec les prescriptions énoncées dans le SDTAN.

Réserver, pour les communes bénéficiant d'un assainissement collectif, l'assainissement non collectif aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés (constructions agricoles notamment) ou aux zones où le raccordement au réseau collectif est difficile à réaliser

(topographiques,etc.). L'aménagement de ces zones est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Poursuivre les efforts engagés en matière d'amélioration et de mise en conformité des réseaux et équipements d'assainissement des eaux usées.

Identification et réglementation :

Les dispositions générales viennent préciser les attendus des articles L111-11, L111-12 en application de l'article R151-49.

En application de l'article R151-43, le règlement écrit précise le traitement attendu des espaces libres pour permettre la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

L'article R151-49 est également convoqué pour justifier les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

> ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN ZONE A ET N :

EN MILIEU RURAL, DES BÂTIMENTS QUI ÉVOLUENT DANS LE RESPECT DES ESPACES OU ILS S'INTÈGRENT

Articulation avec le SCoT :

Exprimer les nouvelles surfaces créées par extension mesurée ou annexe à la construction principale, au sein des zones agricoles et naturelles en terme d'emprise au sol et non de surface plancher.

Préciser, concernant la création ou l'extension d'annexes à la construction principale, si la surface créée en m² est une enveloppe totale, c'est-à-dire la création de plusieurs annexes ou alors un seuil minimal en m² pour chaque annexe créée.

Identification et réglementation :

Conformément à l'article L151-2, le règlement fixe les conditions dans lesquelles les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. La définition de ces conditions s'appuient sur la jurisprudence nationale (30 % d'extension maximum du logement), sur le SCoT (150m² d'emprise au sol et une enveloppe gloable de 50m² pour les annexes) et sur la Charte de la gestion économe de l'espace de Vendée (15m de distance maximale du bâtiment principal pour les annexes et 50m² d'emprise au sol).

Les zones urbaines (U)

Définition retenue pour la typologie de groupements bâtis :

Le PLUiH s'est appuyé sur la définition du SCoT pour déterminer une typologie des groupements bâtis. Les agglomérations correspondent aux chefs-lieux, les villages aux principaux pôles secondaires (ne concerne que Les Moulières à St Georges de Pointindoux), la définition des hameaux a ensuite été précisée pour différencier les hameaux en capacité de se densifier (U) et les autres (A ou N)







1. Les agglomérations : ensemble urbain de taille significative présentant une ou des centralités urbaines rassemblant des équipements et/ou des services et des activités. Par conséquent, les bourgs sont considérés comme des agglomérations tout comme certaines zones d'activités d'envergure. La trame bâtie est structurée autour d'un noyau ancien ou hiérarchisée.

2. Les villages : ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, constituant une unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. De taille suffisamment significative pour avoir un fonctionnement propre, il peut comporter ou avoir comporté un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs (mairie, école...), cultuels ou commerciaux.

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent - ou ont compris dans le passé - des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

3. Les hameaux : ensemble bâti dense et compacte regroupant un certain nombre d'habitations

Classification des hameaux :

Les critères recensent les caractéristiques de chaque groupement bâti pouvant potentiellement être considéré comme un hameau. Si le critère 1 (taille du groupement bâti) est éliminatoire, les critères suivants sont cumulatifs. Ils permettent ainsi de juger de la capacité du groupement bâti à accueillir ou non de futures constructions.

Ces critères sont basés sur une méthodologie éprouvée sur d'autres territoires (Loire-Atlantique, Vendée, Haute-Savoie...) et rejoignent les critères évoqués par le SCoT et le PADD du PLUiH pour définir la constructibilité des villages.

Orientations du PADD :

» Permettre ponctuellement de nouvelles constructions au sein des hameaux en capacité de se densifier (raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, absence d'exploitation agricole, accès sécurisés) en travaillant à leur intégration paysagère et architecturale

Articulation avec le SCoT :

Un Secteur de Taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) destiné à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation correspond à des constructions au sein d'un écart rassemblant tout ou partie des conditions mentionnées ci-après :

- Ecart ayant un nombre significatif de constructions héritées de a centralité passée et dans la mesure du possible présentant un noyau bâti historique et une trame viaire hiérarchisée,
- Ecart raccordé de préférence à un système d'assainissement collectif
- Ecart, sans la présence d'un siège d'exploitation agricole
- Ecart desservi par des voies sécurisées, la création de tout nouvel accès devra respecter les dispositions du schéma routier départemental,
- Ecart présentant des potentiels de comblement urbain

Identification et réglementation :

En application des critères énumérés ci-contre, les hameaux remplissant tous les critères sont réputés constructibles et sont classés en UC. Les extensions à l'urbanisation ne seront pas permises.

Lorsque le hameau ne remplit pas toutes les conditions mais que la distance avec le bourg (première construction) est de moins de 200m, alors ce hameau peut conserver sa constructibilité s'il reste des possibilités de construction en densification.

En application de ces critères, les hameaux non-constructibles n'accueillant pas d'exploitation agricole seront classés en N et ceux accueillant des exploitations agricoles seront classés en A.

Les écarts (moins de 20 entités bâties ou moins de 15 entités anciennes) sont classés en A ou N.

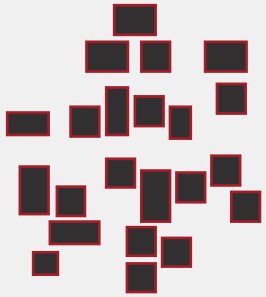
Critères d'identification et de constructibilité des hameaux :

IDENTIFICATION

LE DIMENSIONNEMENT DU GROUPEMENT BÂTI

1.

La taille du groupement bâti (plus de 20 entités bâties)



2.

La présence d'un noyau historique significatif (plus de 15 entités antérieures à 1945)



CONSTRUCTIBILITÉ

LA DESSERTE

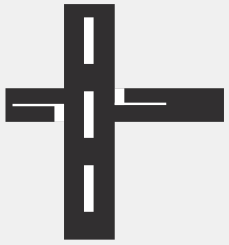
3.

La présence ou non d'un réseau d'assainissement (connexion à l'assainissement collectif)



4.

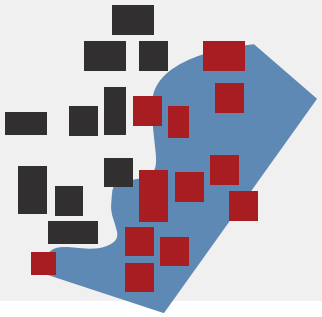
Le dimensionnement et le niveau de sécurité de la voirie (accès sécurisé)



LES CONTRAINTES PHYSIQUES ET PATRIMONIALES

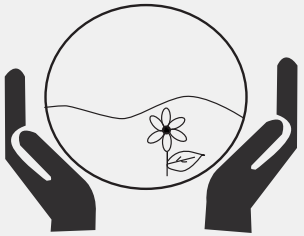
5.

La sensibilité du hameau aux risques (absence de risques naturels ou technologiques)



6.

La présence de protections particulières (absence de protection naturelle ou patrimoniale)



7.

La présence d'une exploitation agricole (absence d'exploitation agricole)



PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE U

LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
-Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

TROIS OUTILS DE BASE :

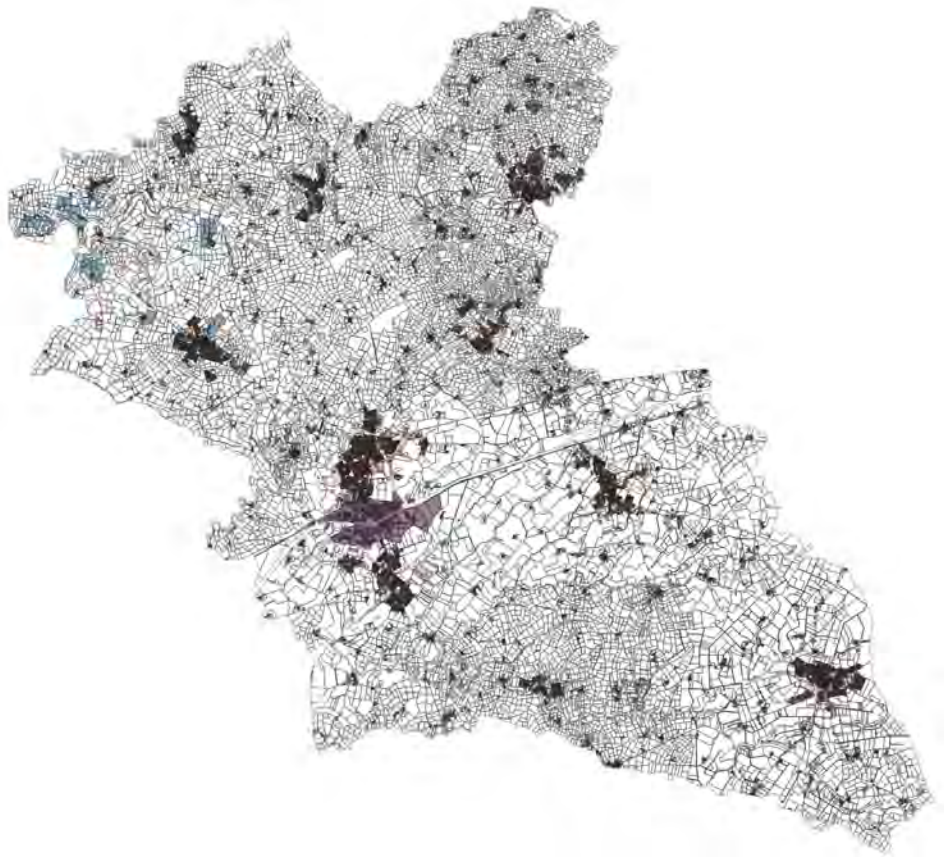
> Les zonages actuels
> Le cadastre
> L'enveloppe urbaine

PRINCIPES DE TRACÉ :

> Reprise des zonages U inclus dans l'enveloppe urbaine
> En dehors de l'enveloppe urbaine, si l'espace n'est pas urbanisé mais classé dans les PLU actuels comme U, alors déclassement ou passage en AU

TRAITEMENT DES DENTS CREUSES EN FRANGE DE L'ENVELOPPE URBAINE :

Sont incluses dans les zonages U, les parcelles en-dehors de l'enveloppe urbaine ceintes par 3 parcelles construites et comprises entre deux constructions distantes de moins de 80m.



LA ZONE UA : Les centres-bourgs

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune.
La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Encourager les constructions à étage dans les centres-bourgs et notamment celui de la Mothe-Achard afin de gagner en densité et de conforter la place des espaces publics.	Appuyer le développement urbain sur les éléments identitaires afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle de ces derniers. Il pourra alors s'agir de prendre en compte la morphologie urbaine originelle, le patrimoine bâti et/ou naturel, la topographie ou encore la mise en valeur des percées visuelles vers les grands paysages.	La zone UA est délimitée par la morphologie historique des bourgs. Elle regroupe des trames urbaines relativement denses caractérisées par des bâtiments de moyennes hauteur (R+1/R+2), implantées en alignement des voiries principales avec une faible place laissée à la végétation.	Les règles d'alignement, de recul vis-à-vis des limites séparatives et de hauteur visent à préserver les caractéristiques historiques de la trame des centres-bourgs tout en encourageant la densité dans les opérations.
Expérimenter le petit collectif ou les maisons mitoyennes dans les centres-bourgs et prioritairement aux Achards.			
En renouvellement urbain, viser une densité et des formes proches de celles du centre-bourg			
Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels			
Conserver et développer la végétation existante en centre bourg			La réglementation liée aux surfaces perméables vise à encourager l'usage de matériaux non-perméables et à préserver des continuités écologiques dans les centres-bourgs.

Améliorer la lisibilité des services de centres-bourgs	Intégrer les fonctions urbaines compatibles avec l'Habitat tels que le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf contrainte environnementale ou nuisance éventuelle). La mixité fonctionnelle contribue à l'animation ou la revitalisation des centralités urbaines en cohérence avec la desserte en transports collectifs, alternatifs à la voiture individuelle et modes doux. Prioriser l'implantation des commerces au sein des centralités	La zone UA regroupe une mixité d'activités.	Les destinations et sous-destinations autorisées viennent encourager la mixité fonctionnelle au sein de la zone UA.
Renforcer l'offre commerciale de centre-bourg			
Renforcer l'offre économique sur toutes les communes			
Développer les équipements pour les adolescents			Les opérations plus importantes contribuent à la qualité de l'espace public.

Centre-bourg de Beaulieu-sous-la-Roche



LA ZONE UAA : Le centre-bourg de la Mothe-Achard

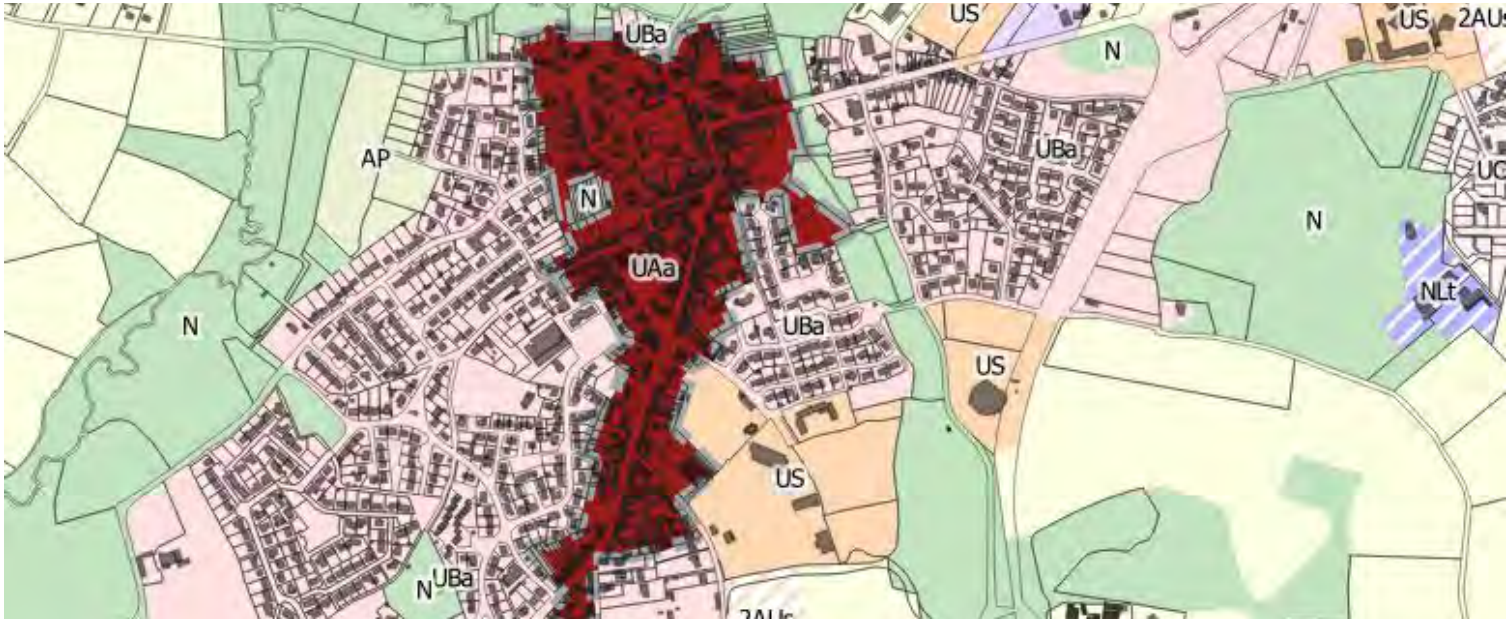
La zone UA dispose d'un secteur lié à la centralité de l'ancienne commune de la Mothe-Achard. Ce secteur présente les mêmes caractéristiques urbaines que les centralités de communes-bourgs mais, du fait de son plus haut niveau de services et de la proximité du pôle d'emploi de la zone d'activités des Achards, il nécessite un niveau supérieur de production de logements et de densification.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Encourager les constructions à étage dans les centres-bourgs et notamment celui de la Mothe-Achard afin de gagner en densité et de conforter la place des espaces publics.	Créer les conditions dans le documents d'urbanisme de la commune des Achards permettant d'assurer : > Le développement d'une offre de logements adaptée à ses besoins démographiques tout en répondant à la nécessaire maîtrise de la consommation d'espace. > La qualité urbaine tenant compte des spécificités de chaque territoire (sensibilité de l'espace littoral, patrimoine architectural...) > La qualité de la desserte en transports collectifs ou alternatifs à la voiture individuelle	La zone UA est délimitée par la morphologie historique des bourgs. Elle regroupe des trames urbaines relativement denses caractérisées par des bâtiments de moyennes hauteur (R+1/R+2), implantées en alignement des voiries principales avec une faible place laissée à la végétation.	Les règles d'alignement, de recul vis-à-vis des limites séparatives et de hauteur visent à préserver les caractéristiques historiques de la trame du centre-bourg tout en encourageant la densité dans les opérations. Du fait de la proximité de la gare et de la zone d'activités des Achards, les réglementations concernant les hauteurs sont mieux disantes que dans les autres centres-bourgs afin de favoriser la production de logements.
Expérimenter le petit collectif ou les maisons mitoyennes dans les centres-bourgs et prioritairement aux Achards.			
En renouvellement urbain, viser une densité et des formes proches de celles du centre-bourg			
Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels			
Conserver et développer la végétation existante en centre bourg			La réglementation liée aux surfaces perméables vise à encourager l'usage de matériaux non-perméables et à préserver des continuités écologiques dans les centres-bourgs.

Améliorer la lisibilité des services de centres-bourgs	Créer les conditions dans le documents d'urbanisme de la commune des Achards permettant d'assurer : > L'accueil préférentiel des activités tertiaires et de services liées > La couverture des besoins commerciaux grâce à une offre diversifiée > L'implantation préférentielle de grands équipements structurants	La zone UAa regroupe une mixité d'activités.	Les destinations et sous-destinations autorisées viennent encourager la mixité fonctionnelle au sein de la zone UAa.
Renforcer l'offre commerciale de centre-bourg			
Renforcer l'offre économique sur toutes les communes			

Centre-bourg de la Mothe-Achard (commune des Achards)



LA ZONE UB : Les extensions récentes

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs.
Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles de plain-pied. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive. Le principal enjeu est de les reconnecter au centre-bourg tant en termes de mobilité qu'en terme d'identité architecturale.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Développer des densités adaptées au contexte urbain	Appuyer le développement urbain sur les éléments identitaires afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle de ces derniers. Il pourra alors s'agir de prendre en compte la morphologie urbaine originelle, le patrimoine bâti et/ou naturel, la topographie ou encore la mise en valeur des percées visuelles vers les grands paysages Veiller à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de villes en veillant notamment à l'harmonie de l'aspect extérieur des constructions et de leur gabarit	La zone UB est délimitée par la morphologie urbaines des extensions récentes. Celles-ci diffèrent des centres-bourgs. La trame urbaine est peu dense avec des habitations construites en retrait de la voie et la plupart du temps sans mitoyenneté.	Les règles d'alignement et de recul vis-à-vis des limites séparatives visent à optimiser l'usage du foncier en zone pavillonnaire et faciliter les divisions parcellaires sans entamer la qualité de vie de ces espaces. Elles permettent aussi de reconstituer une trame urbaine plus lisible qui marquent le contexte urbain. Ces règles, conjuguées à celles de hauteur, doivent permettre davantage de densité. La réglementation concernant l'aspect extérieur du bâtiment est plus souple afin de permettre l'innovation au profit d'une densité qui permet la performance environnementale et la qualité de vie.
Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels			
Développer et mettre en réseau les espaces verts urbains. Favoriser la porosité écologique des jardins de particuliers			La réglementation liée aux surfaces perméables vise à encourager l'usage de matériaux non-perméables et à préserver des continuités écologiques dans les centres-bourgs.

Développer les équipements pour les adolescents	Intégrer les fonctions urbaines compatibles avec l'Habitat tels que le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf contrainte environnementale ou nuisance éventuelle). La mixité fonctionnelle contribue à l'animation ou la revitalisation des centralités urbaines en cohérence avec la desserte en transports collectifs, alternatifs à la voiture individuelle et modes doux. Prioriser l'implantation des commerces au sein des centralités	La zone UB permet de développer la mixité des activités sans entraver la polarisation organisée au sein des centres-bourgs.	Les destinations et sous-destinations autorisées viennent encourager la mixité fonctionnelle au sein de la zone UB. Les opérations plus importantes contribuent à la qualité de l'espace public.

Extensions récentes de Nieul-le-Dolent



LA ZONE UBa : Les extensions récentes de la Mothe-Achard

La zone UB dispose d'un secteur lié aux extensions plus récentes de l'ancienne commune de la Mothe-Achard. Ce secteur présente les mêmes caractéristiques urbaines que les communes-bourgs mais, du fait de son plus haut niveau de services et de la proximité du pôle d'emploi de la zone d'activités des Achards, il nécessite un niveau supérieur de production de logements et de densification.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Développer des densités adaptées au contexte urbain *Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels*	Appuyer le développement urbain sur les éléments identitaires afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle de ces derniers. Il pourra alors s'agir de prendre en compte la morphologie urbaine originelle, le patrimoine bâti et/ou naturel, la topographie ou encore la mise en valeur des percées visuelles vers les grands paysages Veiller à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de villes en veillant notamment à l'harmonie de l'aspect extérieur des constructions et de leur gabarit Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour tout secteur de projet d'un seul tenant et de plus de 1 ha classé en zone urbaine (au sens du code de l'urbanisme)	La zone UBa est délimitée par la morphologie urbaines des extensions récentes. Celles-ci diffèrent des centres-bourgs. La trame urbaine est peu dense avec des habitations construites en retrait de la voie et la plupart du temps sans mitoyenneté.	Les règles d'alignement et de recul vis-à-vis des limites séparatives visent à optimiser l'usage du foncier en zone pavillonnaire et faciliter les divisions parcellaires sans entamer la qualité de vie de ces espaces. Elles permettent aussi de reconstituer une trame urbaine plus lisible qui marquent le contexte urbain. Ces règles, conjuguées à celles de hauteur, doivent permettre davantage de densité. La hauteur, plus élevée en UBa que dans le UB permet d'accentuer les possibilités en matière de densité dans le secteur stratégique de la Mothe-Achard, à proximité de la zone d'activités des Achards et de la gare. La réglementation concernant l'aspect extérieur du bâtiment est plus souple afin de permettre l'innovation au profit d'une densité qui permet la performance environnementale et la qualité de vie.

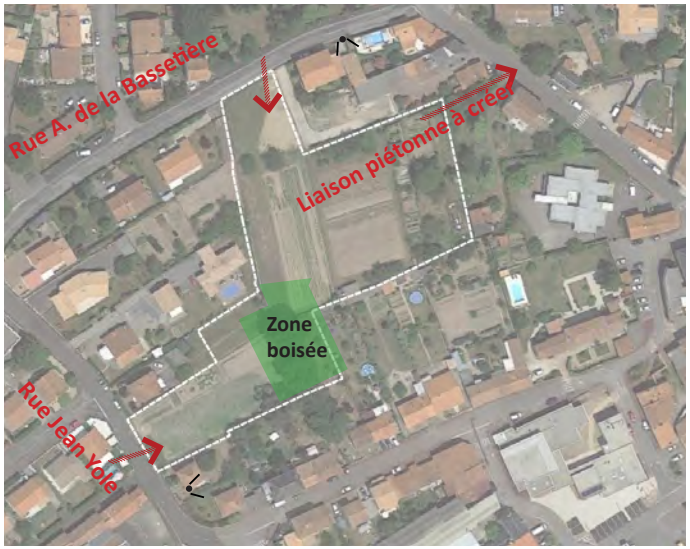
Développer et mettre en réseau les espaces verts urbains. Favoriser la porosité écologique des jardins de particuliers			La réglementation liée aux surfaces perméables vise à encourager l'usage de matériaux non-perméables et à préserver des continuités écologiques dans les centres-bourgs.
Développer les équipements pour les adolescents	Intégrer les fonctions urbaines compatibles avec l'Habitat tels que le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf contrainte environnementale ou nuisance éventuelle). La mixité fonctionnelle contribue à l'animation ou la revitalisation des centralités urbaines en cohérence avec la desserte en transports collectifs, alternatifs à la voiture individuelle et modes doux. Prioriser l'implantation des commerces au sein des centralités	La zone UB permet de développer la mixité des activités sans entraver la polarisation organisée au sein des centres-bourgs.	Les destinations et sous-destinations autorisées viennent encourager la mixité fonctionnelle au sein de la zone UB. Les opérations plus importantes contribuent à la qualité de l'espace public.

Extensions récentes de la Mothe-Achard (commune des Achards)



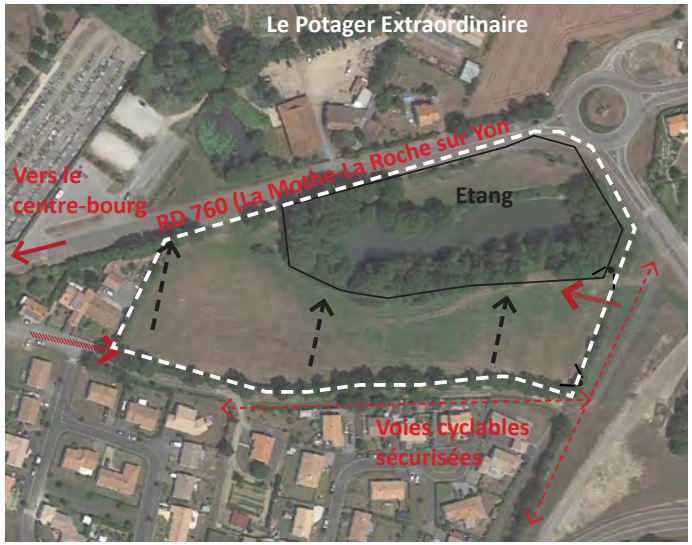
Les secteurs de densification (OAP densification)

Secteur LA2 : Les Jardins - Les Achards



Localisation	Au nord-ouest du centre-bourg, entre la rue Antoine de la Bassetière et la rue Victor Hugo
Usage actuel	Jardins
Surface concernée	0,8 ha
Programmation prévue	14 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur pavillonnaire moyennement dense au contact direct du centre-bourg. Le coeur d'îlot avait jusque-là une vocation de jardin potager. Le futur projet devra s'inspirer de cette identité
Zonage visé	Uaa (Centre-bourg de la Mothe-Achard) Uba (Extension dense)

Secteur LA3 : Bel-Air - Les Achards



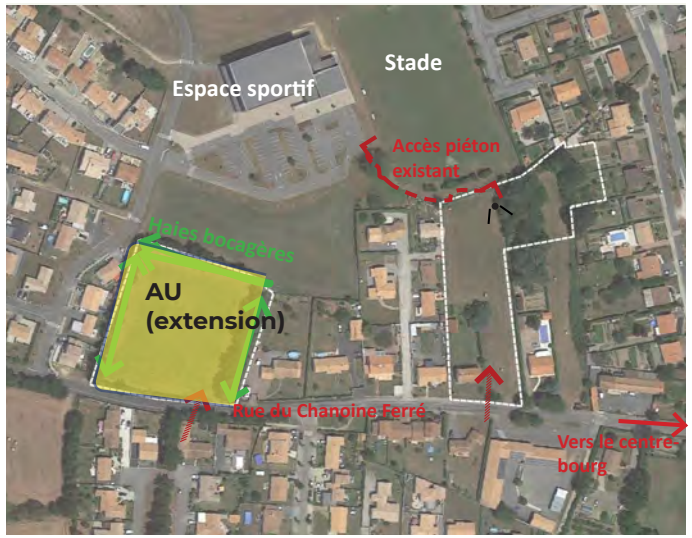
Localisation	Au nord-est du centre-bourg, entre le collège et le centre bourg, le long de la RD760
Usage actuel	Terrain entretenu par des agriculteurs
Surface concernée	1,3 ha
Programmation prévue	33 logements
Densité	25 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur en contrebas d'un secteur pavillonnaire peu dense, en face du potager extraordinaire, enclavé en entrée de ville entre des infrastructures structurantes de transport
Zonage visé	Uba (Extension dense)

Secteur LA4 : Derrière la gendarmerie - Les Achards



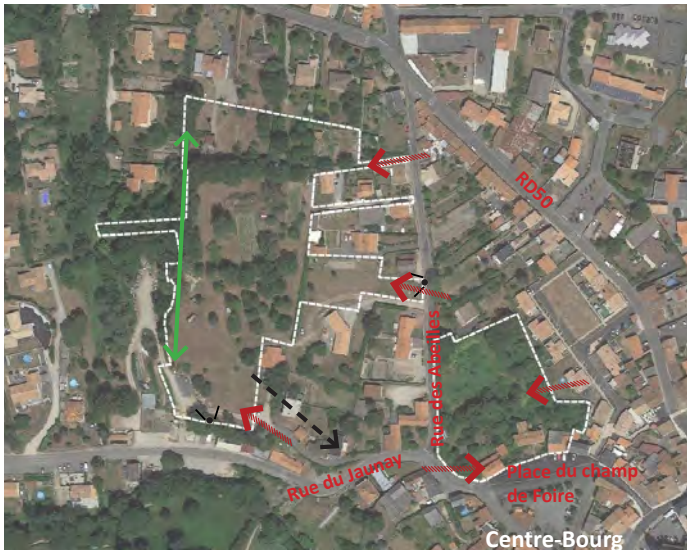
Localisation	Au sud du bourg de la Mothe-Achard entre la RD160 et la rue de la gare
Usage actuel	Terrain en friche
Surface concernée	0,5 ha
Programmation prévue	45 logements
Densité	90 log/ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Secteur en arrière de la nouvelle gendarmerie dans un secteur pavillonnaire moyennement dense
Zonage visé	Uaa (Centre-bourg de la Mothe-Achard)

Secteur LA7 : Derrière le stade - Les Achards



Localisation	A l'ouest du bourg de la Chapelle-Achard, au sud du pôle sportif
Usage actuel	Jardins, terrains en friche ou entretenus par des agriculteurs
Surface concernée	0,75 ha
Programmation prévue	15 logements
Densité	20 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur pavillonnaire moyennement dense au contact direct du centre-bourg. Ce secteur est situé au contact direct du pôle sportif
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur BSLR1 : Cœur de bourg - Beaulieu-sous-la-Roche



Localisation	Au nord du champ de foire, en plein cœur du bourg
Usage actuel	Secteur du champ de foire occupé par des maisons avec un enjeu de renouvellement Secteur des abeilles en jardin
Surface concernée	2,6 ha
Programmation prévue	49 logements
Densité	19 log/ha
Maîtrise foncière	Communale / Privée
Contexte urbain	Secteur au contact direct du centre-bourg au tissu relativement dense
Zonage visé	Ua (Centre-bourg) Ub (Extension peu dense)

Secteur BSLR6 : Le Moulin - Beaulieu-sous-la-Roche



Localisation	Au nord du bourg
Usage actuel	Il s'agit de fonds de jardins et de champs entretenus par des agriculteurs. Une partie est boisée
Surface concernée	1,7 ha
Programmation prévue	30 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur en arrière d'une entreprise de minauterie et en second rideau de constructions pavillonnaires
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur LCH3 : Centre-bourg - La Chapelle-Hermier



Localisation	Au sud du bourg, au bord de la RD21
Usage actuel	Ancienne usine en friche
Surface concernée	0,8 ha
Programmation prévue	12 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur au contact direct du centre-bourg au tissu relativement dense et d'un tissu pavillonnaire plus lâche
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur LG1 : Centre-bourg - Le Girouard



Localisation	En plein cœur du Girouard
Usage actuel	Jardins ou terrains en friche o
Surface concernée	1,1 ha
Programmation prévue	17 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Communale / Privée
Contexte urbain	Secteur situé en arrière de la mairie et du cimetière
Zonage visé	Ua (Centre-bourg)

Secteur LG2 : Bimby - Le Girouard



Localisation	Au sud du bourg du Girouard, en second rideau de la rue du stade
Usage actuel	Fonds de jardins
Surface concernée	0,2 ha
Programmation prévue	4 logements
Densité	20 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur en arrière de la rue du stade avec un fort enjeu de maitrise de la division parcellaire
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur M3 : Densification - Martinet



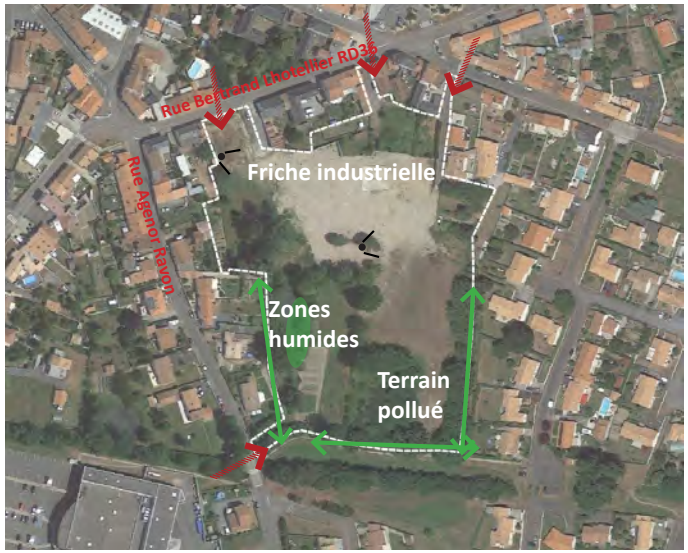
Localisation	En plein cœur du bourg de Martinet, rue de l'Océan
Usage actuel	Enclave agricole
Surface concernée	0,5 ha
Programmation prévue	7 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur à proximité du cœur de bourg avec un enjeu de densification
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur M4 : Bimby - Martinet



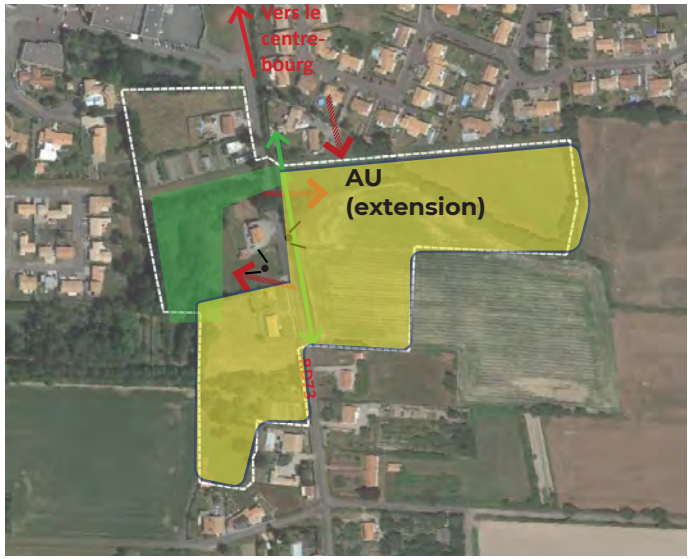
Localisation	Au Nord-Ouest du bourg de Martinet
Usage actuel	Fonds de jardins
Surface concernée	0,2 ha
Programmation prévue	4 logements
Densité	20 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur en arrière de la RD42 au sein d'une extension pavillonnaire hétérogène.
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur NLD1 : Centre-bourg - Nieul-le-Dolent



Localisation	En plein cœur de Nieul-le-Dolent
Usage actuel	Friche industrielle PRB
Surface concernée	2,2 ha
Programmation prévue	44 logements
Densité	20 log/ha
Maîtrise foncière	Communale (Montage avec l'EPF)
Contexte urbain	Secteur situé en plein coeur du bourg, en face du pôle commercial du bourg
Zonage visé	Ub (Extension moins dense)

Secteur NLD3 : Entrée Sud - Nieul-le-Dolent



Localisation	Au sud du bourg de Nieul-le-Dolent le long de RD73
Usage actuel	Fonds de jardins
Surface concernée	0,9 ha
Programmation prévue	17 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Secteur interstitiel en arrière de constructions peu denses le long de la RD79.
Zonage visé	Ub (Extension peu dense)

Secteur SFDL2 : Centre-bourg Nord - Sainte-Flaive-des-Loups



Localisation	En plein cœur de Sainte-Flaive-des-Loups
Usage actuel	Fonds de jardin
Surface concernée	1,4 ha
Programmation prévue	23 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Communale / Privée
Contexte urbain	Secteur situé en plein cœur du bourg, entre un espace dense et une extension pavillonnaire peu dense
Zonage visé	Ua (Centre-bourg) Ub (Extension moins dense)

Secteur SFDL3 : Centre-bourg Sud - Sainte-Flaive-des-Loups



Localisation	Au sud du bourg de Sainte-Flaive, en arrière de la RD12, à proximité de la Mairie et du parc communal
Usage actuel	Espace agricole enclavé
Surface concernée	1,0 ha
Programmation prévue	17 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Communale/Privée
Contexte urbain	Secteur interstitiel en arrière de constructions peu denses le long de la RD12
Zonage visé	Ua (Centre-bourg) Ub (Extension peu dense)

Secteur SJDL2 : Centre-bourg - Saint-Julien-des-Landes



Localisation	En plein cœur de Saint-Julien-des-Landes
Usage actuel	Friche industrielle
Surface concernée	0,7 ha
Programmation prévue	13 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Secteur situé en plein cœur du bourg
Zonage visé	Ua (Centre-bourg)

LA ZONE UC : Les hameaux

Le secteur UC correspond au tissu hétérogène des hameaux pouvant ponctuellement accueillir de nouvelles constructions.
Les hameaux disposent d'un noyau urbain ancien dont les caractéristiques sont proches de celles des centres-bourgs. Ils ont pu aussi connaître des extensions plus récentes sous forme pavillonnaire. Le principal enjeu est de conforter le caractère bâti des hameaux, par l'accueil de nouvelles constructions parfaitement intégrées au tissu existant.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Développer des densités adaptées au contexte urbain	Appuyer le développement urbain sur les éléments identitaires afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle de ces derniers. Il pourra alors s'agir de prendre en compte la morphologie urbaine originelle, le patrimoine bâti et/ou naturel, la topographie ou encore la mise en valeur des percées visuelles vers les grands paysages	La zone UC est délimitée à l'enveloppe urbaine des hameaux considérés comme constructibles suite à l'analyse des critères déterminés par le PADD. Le tissu urbain des hameaux regroupe à la fois des caractéristiques de centre-bourg en leur centre et des caractéristiques d'extensions récentes pour les constructions les plus modernes.	Les règles d'alignement et de recul vis-à-vis des limites séparatives visent à optimiser l'usage du foncier dans les hameaux en cherchant à amener une cohérence entre les trames anciennes et celles plus récentes. Elles permettent aussi de reconstituer une trame urbaine plus lisible qui marquent le contexte urbain. Ces règles, conjuguées à celles de hauteur, doivent permettre davantage de densité.
Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels			
Développer et mettre en réseau les espaces verts urbains. Favoriser la porosité écologique des jardins de particuliers			La réglementation liée aux surfaces perméables vise à encourager l'usage de matériaux non-perméables et à préserver des continuités écologiques dans les centres-bourgs.

Hameau de la Richard (commune de Saint-Julien-des-Landes)



LA ZONE UE : Zones d'activités économiques

Le secteur UE correspond aux sites économiques présents sur le territoire.
Les zones d'activités du territoire se caractérisent par une faible densité en-dehors du centre de la zone d'activités des Achards et par une forte hétérogénéité des constructions. Le principal enjeu pour ces espaces est d'améliorer leur intégration paysagère et leur accessibilité

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Renforcer l'offre économique sur toutes les communes	Les autres zones d'activités économiques pourront : ·Etudier les conditions de développement d'une offre en immobilier adaptée aux besoins des entreprises locales ·Développer une offre adaptée de services et d'équipements à destination des entreprises et des salariés de la zone, en fonction des besoins avérés. ·Généraliser la couverture numérique en haut débit voire en très haut débit.	La zone UEa est délimitée à partir de l'enveloppe urbaine. Elle regroupe des secteurs urbanisés accueillant des activités économiques sans mixité fonctionnelle. Ce sont pour la plupart des locaux d'activités de gabarit et d'implantation très variables ce qui crée une trame très hétérogène.	Les destinations et sous-destinations autorisées renforcent la vocation économique de la zone et limite ainsi les conflits d'usage éventuels.
Optimiser le foncier économique en fonction des besoins actuels et futurs des entreprises	Veiller, grâce aux outils réglementaires à : - L'intensification et l'optimisation de l'occupation du sol, en encourageant leur comblement et densification, en facilitant des gabarits de construction économes en foncier et en énergie (hauteur, emprise au sol....) - La mutualisation d'espaces récréatifs et de stationnement		Le règlement assouplit les règles de hauteur et d'implantation afin d'être le plus optimal possible face à l'hétérogénéité de la nature des projets. Cela doit permettre de gagner en hauteur mais aussi de s'implanter en mitoyenneté.

LA ZONE UEa : Zone d'activités économiques des Achards

La zone d'activité des Achards est la porte d'entrée du territoire. Elle a donc une fonction de vitrine pour les personnes qui pénètrent ou traversent le territoire. Elle accueille les principaux employeurs industriels du territoire. Pour la zone des Achards, la qualité paysagère et l'accessibilité en modes doux sont les facteurs centraux d'attractivité.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Affirmer une image économique forte autour de la ZA des Achards	Les zones d'activités économiques de rayonnement départemental et intercommunal pourront : ·Développer une offre d'accueil en immobilier d'entreprise, notamment à destination des entreprises tertiaires et industrielles ·Développer une offre de services et d'équipements à destination des entreprises et des salariés de la zone ·Se positionner en faveur de la généralisation de la couverture numérique très haut débit (THD)	La zone UEa est délimitée à partir de l'enveloppe urbaine. Elle regroupe les secteurs urbanisés accueillant des activités économiques sans mixité fonctionnelle correspondant à la zone d'activités des Achards. Ce sont pour la plupart des locaux d'activités ou des bureaux de gabarit et d'implantation très variables ce qui crée une trame très hétérogène.	Les destinations et sous-destinations autorisées renforcent la vocation économique de la zone et limite ainsi les conflits d'usage éventuels.

Développer les mobilités autour du pôle économique des Achards	Mutualiser les aires de stationnement dans les centralités urbaines, les équipements d'envergure ou encore les espaces commerciaux, les zones d'activités économiques ou touristiques Les zones d'activités économiques de rayonnement départemental et intercommunal pourront : ·Encourager la mise en place de plans de déplacement entreprise ou inter-entreprises et de mutualisation du stationnement à l'échelle de la zone. ·Etudier les conditions de desserte et d'accès en transport en commun ou alternatif à la voiture individuelle (aire de covoiturage, etc.)		Ces dispositions sont traitées dans l'OAP thématique «Mobilités» qui vient compléter les dispositions générales en matière de desserte.
Optimiser le foncier économique en fonction des besoins actuels et futurs des entreprises	Veiller, grâce aux outils réglementaires à : - L'intensification et l'optimisation de l'occupation du sol, en encourageant leur comblement et densification, en facilitant des gabarits de construction économes en foncier et en énergie (hauteur, emprise au sol....) - La mutualisation d'espaces récréatifs et de stationnement		Le règlement assouplit les règles de hauteur et d'implantation afin d'être le plus optimal possible face à l'hétérogénéité de la nature des projets. Cela doit permettre de gagner en hauteur mais aussi de s'implanter en mitoyenneté.

Faire de la ZA des Achards, la vitrine paysagère du territoire	Veiller, grâce aux outils réglementaires à : - La végétalisation et le traitement paysager des abords de la zone d'activités pour limiter son impact visuel, faciliter les transitions paysagères et délimiter les espaces tout en étant vigilant à l'optimisation foncière - Les espaces tampons entre les zones d'activités et le tissu urbain, par la conservation d'espaces agricoles ou naturels - L'intégration et la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités économiques,		Le règlement prévoit une part minimale de surfaces non-perméables dont les espaces de stationnement afin de limiter les espaces artificialisés en-dehors du bâti.

Zone d'activités économiques (commune des Achards)



LA ZONE UEc : Zones d'activités économiques à vocation commerciale

Les polarités commerciales correspondent aux secteurs non-mixtes dédiés à l'activité commerciale. Elles sont situées aux Achards et à Nieul-le-Dolent. Pour ces espaces, l'enjeu est davantage sur la qualité paysagère et l'accessibilité

.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Conforter l'offre commerciale existante et soutenir les projets de développement en centre-bourg	Délimiter les secteurs commerciaux isolés comme espace pouvant rassembler une ou plusieurs surfaces de vente d'envergure, cet espace est localise a l'extérieur des centralites, principalement en limite ou en continuite de l'enveloppe urbaine. Seules	Les centres-bourgs sont les lieux privilégiés d'accueil du commerce. Cependant, le territoire dispose de quelques équipements d'envergure qui peuvent être considérés comme «secteurs commerciaux isolés» selon la définition du SCoT : la zone commerciale des Achards et celle de Nieul-le-Dolent.	
Optimiser le foncier économique en fonction des besoins actuels et futurs des entreprises	Veiller, grâce aux outils réglementaires à : - L'intensification et l'optimisation de l'occupation du sol, en encourageant leur comblement et densification, en facilitant des gabarits de construction économes en foncier et en énergie (hauteur, emprise au sol....) - La mutualisation d'espaces récréatifs et de stationnement		Le règlement assouplit les règles de hauteur et d'implantation afin d'être le plus optimal possible face à l'hétérogénéité de la nature des projets. Cela doit permettre de gagner en hauteur mais aussi de s'implanter en mitoyenneté.

	Veiller, grâce aux outils réglementaires à : - La végétalisation et le traitement paysager des abords de la zone d'activités pour limiter son impact visuel, faciliter les transitions paysagères et délimiter les espaces tout en étant vigilant à l'optimisation foncière - Les espaces tampons entre les zones d'activités et le tissu urbain, par la conservation d'espaces agricoles ou naturels - L'intégration et la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités économiques,		Le règlement prévoit une part minimale de surfaces non-perméables dont les espaces de stationnement afin de limiter les espaces artificialisés en-dehors du bâti.

Zone commerciale de la Mothe-Achard (commune des Achards)



LA ZONE US : Zones dédiées aux services et aux loisirs

Le secteur US correspond aux sites accueillant les équipements.
Ces secteurs accueillent les équipements communaux et intercommunaux administratifs, éducatifs ou sportifs. Ils sont l'objet d'un fort enjeu autour de l'accessibilité, notamment en matière de connexions douces aux zones d'habitat, mais aussi d'exemplarité en matière environnementale.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Améliorer la lisibilité des services de centres-bourgs	Accueillir préférentiellement les équipements et services d'envergure, à savoir ceux de rayonnement intercommunal, au sein des pôles principaux et secondaires. Créer les conditions dans le document d'urbanisme de la commune des Achards permettant d'assurer l'implantation préférentielle de grands équipements structurants. Créer les conditions dans le document d'urbanisme de Nieul-le-Dolent et de Beaulieu-sous-la-Roche permettant l'implantation d'équipements et de services structurants permettant d'asseoir le cadre de vie de ces centralités. Créer les conditions pour les autres communes permettant d'assurer la promotion d'une qualité de vie en maintenant sur la commune une offre de commerces de proximité, services, équipements locaux et modes doux.	La zone US est délimitée à partir de l'enveloppe urbaine. Elle regroupe des secteurs urbanisés accueillant des équipements et administrations publiques sans mixité fonctionnelle. Ce sont pour la plupart des locaux d'activités ou des bureaux de gabarit et d'implantation très variables ce qui crée une trame très hétérogène.	Les destinations et sous-destinations autorisées renforcent la vocation de la zone et limite ainsi les conflits d'usage éventuels.
Développer une offre spécifique pour répondre aux besoins de la jeunesse locale			

Développer l'accessibilité des équipements et commerces stratégiques			L'accessibilité est traitée dans les dispositions générales et au sein des OAP «Centre-bourg» et «Mobilités»

Secteurs d'équipements à Sainte-Flaive-des-Loups



LA ZONE UT : Zones dédiées au tourisme

Le secteur UT correspond aux sites accueillant les équipements touristiques majeurs : camping à fort rayonnement, complexe de loisirs...
Les zones touristiques présentent des projets très hétérogènes marqués souvent par quelques grandes infrastructures (piscine...) et la présence de nombreuses constructions éphémères ou légères. L'enjeu pour ces espaces stratégiques est de garantir leur développement et leur rayonnement tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire	Conforter les équipements touristiques majeurs identifiés par le SCoT afin d'améliorer leurs offres de service et les conditions d'accueil du public.	Les zones UT sont délimitées autour des surfaces occupées par les équipements touristiques structurants situés autour du lac du Jaunay.	Les destinations et sous-destinations autorisées renforcent la vocation de la zone et limite ainsi les conflits d'usage éventuels.
Préserver le cadre paysager autour du lac du Jaunay afin de renforcer l'offre touristique «nature».			

Équipements touristiques structurants à la Chapelle-Hermier



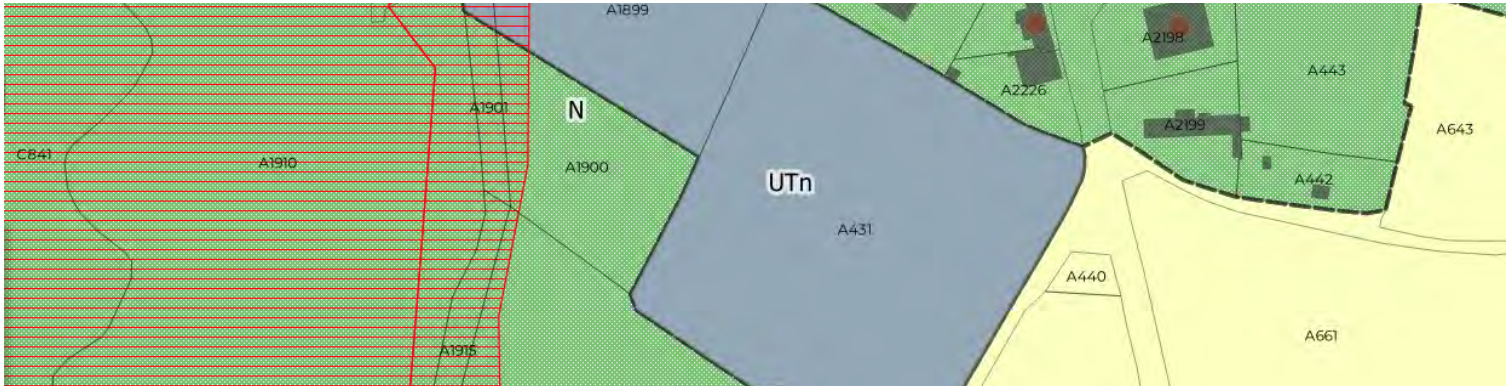
LA ZONE UTn : Zones dédiées au centre de naturopathie

Le secteur UTn correspond au sous-secteur touristique qqui accueille le centre de naturopathie. Ce complexe récent, situé en bord du Jaunay, vient contribuer au rayonnement de l'offre rétro-littorale en proposant une offre de loisirs de qualité.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire *Préserver le cadre paysager autour du lac du Jaunay afin de renforcer l'offre touristique «nature».*	Conforter les équipements touristiques majeurs identifiés par le SCoT afin d'améliorer leurs offres de service et les conditions d'accueil du public.	La zone UTn correspond au centre de naturopathie située au bord du lac du Jaunay	Les destinations et sous-destinations autorisées renforcent la vocation de la zone et limite ainsi les conflits d'usage éventuels. La constructibilité est limitée afin de préserver le cadre naturel du Jaunay

Centre de Naturopathie à Saint Julien des Landes

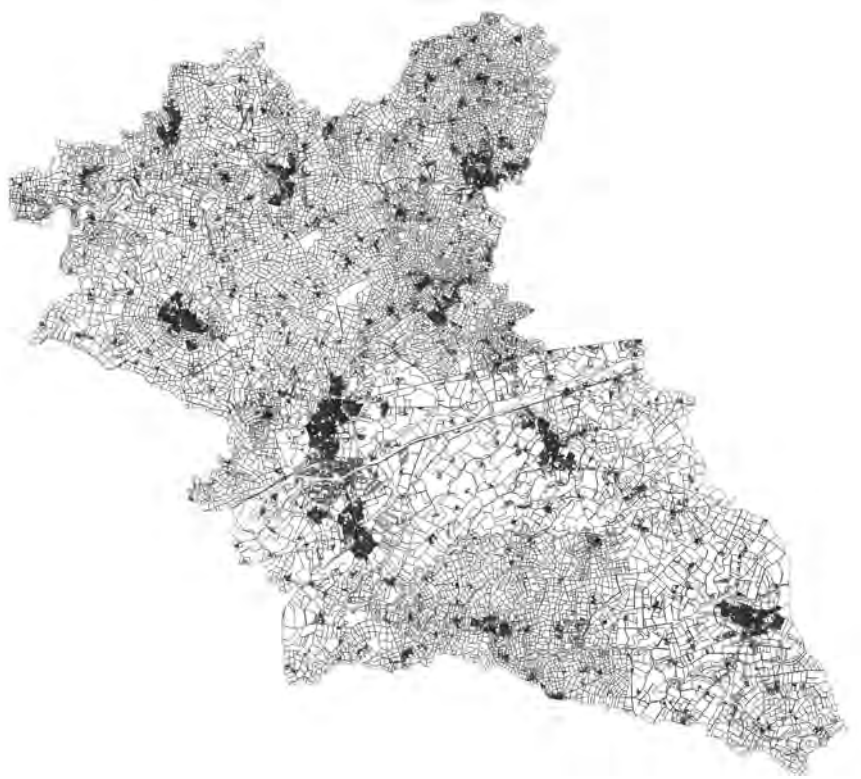


Les secteurs de développement (AU)

PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE AU

_LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». -**Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-**



LA ZONE AU et ZONES 2AU : Zones à urbaniser mixtes court et moyen terme

Le secteur AU correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue.

Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg

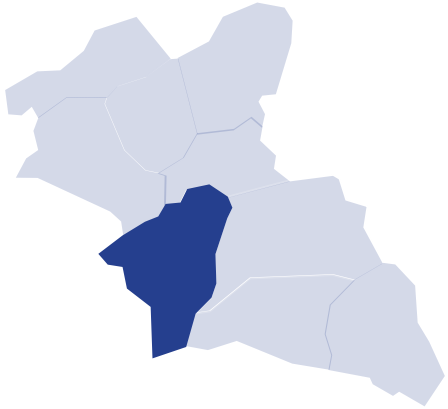
Le secteur 2AU correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue. Elles constituent les secteurs de projet à moyen terme.
Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Accompagner la dynamique démographique	Produire 9 750 logements entre 2018 et 2032 soit une moyenne de 650 logements par an. Justifier l'ouverture à l'urbanisation en extension urbaine, au regard : Des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine et de la faisabilité opérationnelle de leur valorisation (technique, juridique ou financière) des projets d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine De l'obligation de continuité avec le tissu existant De l'impact sur l'activité agricole Des impacts environnementaux et écologiques Les objectifs moyens de densité sont les suivants: 25 log/ha pour les Achards 17 log à l'hectare pour Nieul-le-Dolent et Beaulieu-sous-la-Roche 15 log/ha sur les autres communes Veiller à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de villes en veillant notamment à l'harmonie de l'aspect extérieur des constructions et de leur gabarit	Les zones AU et 2AU ont été délimitée en fonction de la méthode décrite ci-après. Elles sont calibrées afin de répondre aux objectifs de production de logements visées dans le PADD. La localisation des secteurs a été déterminée afin de conforter les centres-bourgs	Les dispositions réglementaires correspondent aux zonages urbains correspondants afin de garantir une cohérence dans la trame urbaine en créant un écho entre les zones déjà urbanisées et les secteurs d'extension. Les dispositions particulières de chaque zone sont décrites au sein d'OAP sectorielles.
Organiser et planifier les projets en extension pour limiter les effets spéculatifs			
Développer une offre diversifiée afin de répondre aux besoins du plus grand nombre			
Conforter l'armature urbaine par l'accueil de nouvelles populations			
Renforcer la mixité sociale et générationnelle du territoire			

Détermination des zones à urbaniser à vocation mixte

> DÉLIMITATION DES ZONES AU ET 2AU SEIN DU PÔLE CENTRAL DES ACHARDS



Rappel du cadre donné par le PADD :

Logements à construire 2020-2030	Production potentielle en renouvellement urbain	Production de logements admissible en extension urbaine	Taux de densification pressenti	Réserve foncière admissible en AU (ha)
650	Entre 258 et 276	Entre 364 et 382	Entre 40 % et 42 %	15,3 ha

Synthèse

En termes de logements :

	Pôle central des Achards
Logements à construire 2020-2030	650
Production potentielle en renouvellement urbain (hors chgt de destination)	267
Production prévue en extension	303
Nombre de logement total	570

En termes de consommation foncière :

	Pôle central des Achards
Surface envisagée en extension	11,6 ha
Densité des opérations en extension	26 log/ha
Part en densification	46,8 %

Secteur LA1 : Extension du Plessis

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Derrière la zone commerciale du Lidl, en entrée de ville sud de la Mothe-Achard
Surface concernée	2,9 ha
Programmation prévue	96 logements
Densité	33 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Prolongement du lotissement du Plessis
Zonage visé	AUba (Extension dense à proximité de la ZAE des Achards)

Desserte par les réseaux	
Voirie	La zone est accessible au sud en amont de la zone commerciale et au Nord en continuité du lotissement du Plessis
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Occupation actuelle	Le terrain est aujourd'hui exploité.
Incidences	Le projet impacte 1,2 % de la SAU de l'exploitant. La proximité d'une stabulation à environ 30m est problématique. L'exploitant prévoit un déplacement du bâtiment vers un autre site
Compensations	Indemnités
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Secteur en entrée de ville
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUba)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en continuité directe du tissu urbain du bourg de la Mothe-Achard. Il bénéficie d'une position idéale entre des extensions pavillonnaires récentes et la zone commerciale des Achards, accessible à pied. Ce choix doit permettre de développer un habitat qui encourage l'usage des modes doux au quotidien. La mise en place d'une future liaison douce vers la gare devrait accentuer cet état de fait.

Il se situe dans la continuité stratégique du développement récent de la Mothe-Achard (lotissement du Plessis, extension de la zone commerciale) et s'inscrit dans le renforcement de la nouvelle centralité des Achards à construire autour de la ZAE.

Le secteur est actuellement exploité pour l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :
Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Afin de réduire au maximum la consommation foncière, la densité de ce site a été renforcée par rapport aux ambitions du PADD. Sa localisation à proximité du bourg, du pôle commercial et de la gare permet de limiter l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec le PCAET.

Secteur LA5 : Entrée du bourg de la Chapelle-Achard

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Sur la RD21, entre la Zone d'activités des Achards et le bourg de la Chapelle-Achard
Surface concernée	3,0 ha
Programmation prévue	80 logements
Densité	27 log/ha
Maîtrise foncière	En partie privée
Contexte urbain	Ouverture en profondeur d'un développement linéaire le long de la voie, réflexion sur la densité à proximité de la ZAE
Zonage visé	AUba (Extension dense à proximité de la ZAE des Achards)

Desserte par les réseaux	
Voirie	La zone est accessible depuis la RD à partir de cheminements existants qui pourront être sécurisés. Un accès supplémentaire est possible par le sud vers le bourg et les services
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Occupation actuelle	Le terrain est aujourd'hui entretenu par des agriculteurs mais ne présente pas d'enjeux agricoles.
Incidences	Le terrain ne présente pas d'enjeux agricoles. Présence d'un bâtiment d'élevage à proximité
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable Présence potentielle de zones humides à expertiser
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Secteur en entrée de ville mais urbanisation en second rideau
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUba)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe entre le bourg de la Chapelle-Achard et la ZAE des Achards. Le choix de ce secteur vient renforcer un secteur à l'urbanisation éparse et pour autant stratégique pour la commune nouvelle des Achards : à proximité directe de la ZAE et de la gare, il fait partie des secteurs venant concourir à affirmer la nouvelle centralité des Achards autour de la zone d'activité.

Il vient créer un réel quartier en arrière de la départementale où l'urbanisation s'est faite jusque-là de façon linéaire. Sa proximité avec le centre-bourg, la gare et la zone commerciale permet de limiter l'usage de la voiture au quotidien pour ses habitants.

Le secteur est actuellement entrenu par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure. La présence de l'étang au sud permet de créer un cadre de vie agréable.

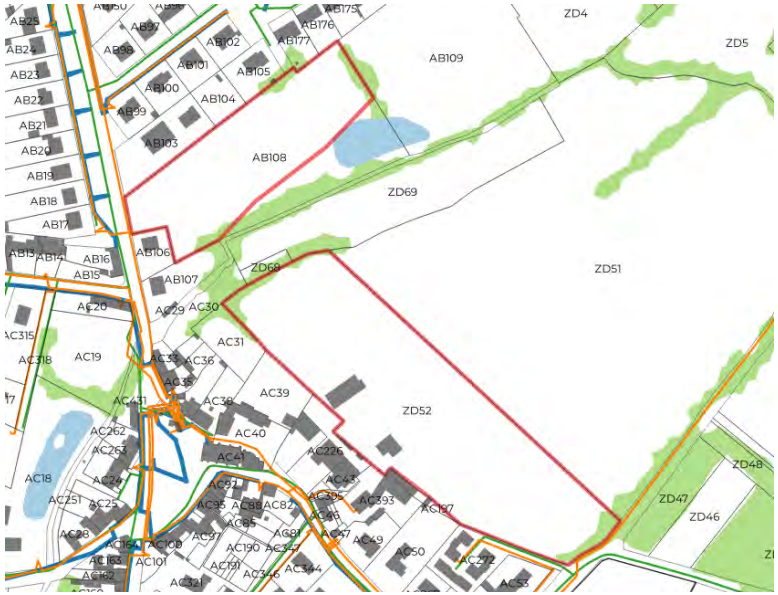
Mesure de réduction des dommages éventuels :
Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. Des études de sols doivent être effectuées en amont de l'urbanisation pour repérer les éventuelles zones humides. Le projet prévoit une large place aux espaces non-artificialisés autour de l'étang. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Afin de réduire au maximum la consommation foncière, la densité de ce site a été renforcée par rapport aux ambitions du PADD. Sa localisation à proximité du bourg, du pôle commercial et de la gare permet de limiter l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec le PCAET.

Secteur LA6 : Centre-bourg de la Chapelle-Achard

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Derrière l'église, en partie le long de la RD21 et de l'impasse de la croix
Surface concernée	3,3 ha
Programmation prévue	72 logements
Densité	22 log/ha
Maîtrise foncière	En partie privée
Contexte urbain	Au contact direct du centre-bourg de la Chapelle-Achard
Zonage visé	Aua (extension du centre-bourg) AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	La zone est accessible depuis la RD et l'impasse de la croix
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Occupation actuelle	Le terrain est en partie exploité pour l'agriculture.
Incidences	Le terrain est exploité en partie sur 1,3 ha ce qui représente environ 1,1 % de sa SAU de l'exploitation impactée
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte dense (AUa) et peu dense (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au contact direct du centre-bourg de la Chapelle-Achard et vient contribuer à la compacité du bourg, en cohérence avec la volonté du SCoT et du PLUiH de renforcer les centralités.

Le secteur est actuellement exploité pour l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure. La présence d'un petit cours d'eau et d'une zone humide entre les deux parties du secteur de projet ont été matérialisés et protégés par un zonage N et des prescriptions graphiques adaptées pour empêcher toute construction sur ces espaces fragiles et potentiellement vecteurs de risques (inondation).

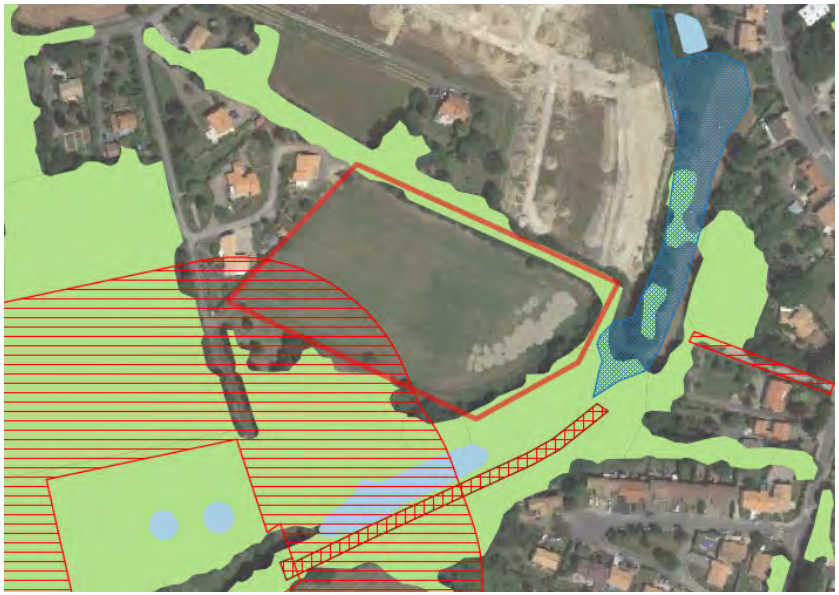
Mesure de réduction des dommages éventuels :
Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. L'espace naturel central permet de garantir des espaces de respiration au sein du secteur de projet et cette coulée verte crée un lien naturel vers le centre-bourg. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La proximité immédiate du cœur de bourg permet de limiter l'usage de la voiture au quotidien et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec le PCAET.

Secteur 2AU : Extension des Jonquilles - La Chapelle-Achard

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Sud-Ouest de u Bourg de la Chapelle-Achard
Surface concernée	1,6 ha
Programmation prévue	40 logements
Densité	25 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En extension du lotissement récent des Jonquilles

Desserte par les réseaux	
Voirie	La zone est accessible depuis le lotissement des Jonquilles
Eau potable	Connexion à prévoir
Assainissement	Connexion à prévoir
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Occupation actuelle	Le secteur est actuellement entretenu par l'agriculture mais ne présente aucun enjeu agricole
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères à prendre en compte
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en continuité stratégique des dernières opérations effectuées sur la Chapelle-Achard. Il correspond à la seconde phase du quartier des Jonquilles.

Son classement en 2AU correspond à une volonté de phasage du développement de la part de la commune des Achards, donnant la priorité à des secteurs plus centraux. Il est néanmoins essentiel dans la stratégie de développement de la commune en achevant la création du nouveau quartier des Jonquilles.

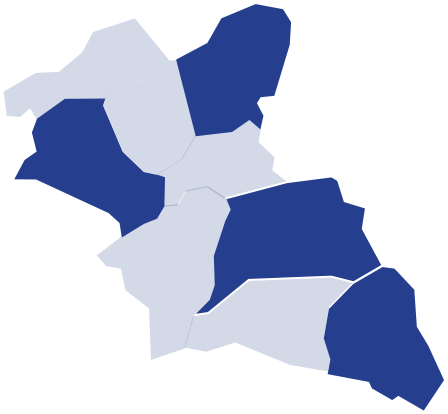
Le secteur est actuellement entretenu par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La future OAP devra permettre d'intégrer de façon satisfaisante le quartier dans son environnement en termes de paysage et d'impacts.

> DÉLIMITATION DES ZONES AU ET 2AU SEIN DES PÔLES SECONDAIRES



Rappel du cadre donné par le PADD :

Logements à construire 2020-2030	Production potentielle en renouvellement urbain	Production de logements admissible en extension urbaine	Taux de densification pressenti	Réserve foncière admissible en AU (ha)
820	Entre 335 et 357	Entre 463 et 485	Entre 40 % et 43 %	28,8 ha

Synthèse

En termes de logements :

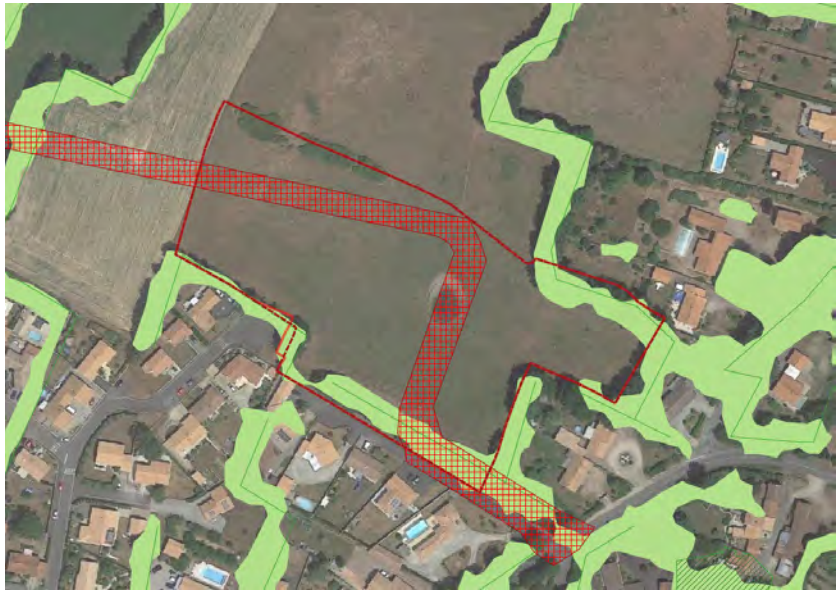
	Total pôles secondaires	Beaulieu-sous-la-Roche	Nieul-le-Dolent	Sainte-Flaive-des-Loups	Saint-Julien-des-Landes
Logements à produire 2020-2030	820				
Production potentielle en renouvellement urbain	346	140	91	40	75
Production prévue en extension	536	103	154	138	141
Nombre de logement total	882	243	245	178	216

En termes de consommation foncière :

	Total pôles secondaires	Beaulieu-sous-la-Roche	Nieul-le-Dolent	Sainte-Flaive-des-Loups	Saint-Julien-des-Landes
Surface envisagée en extension	31,8 ha	6,2 ha	9,1 ha	8,1 ha	8,4 ha
Densité des opérations en extension	16,9 log/ha	16,6 log/ha	16,9 log/ha	17,0 log/ha	16,8 log/ha
Part en densification (%)	39,2	57,6	37,1	22,5	34,7

Secteur BSLR2 : La Godinière - Beaulieu-sous-la-Roche

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est de la commune le long de la RD42
Surface concernée	1,9 ha
Programmation prévue	33 logements
Densité	17 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Dans un secteur peu dense de la commune, à proximité du pôle sportif
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Un aménagement de carrefour est prévu sur la RD42 avec création d'une voirie qui traverserait le secteur de projet pour rejoindre le centre-bourg
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain entretenu par l'agriculture
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :

Ce secteur se situe en continuité de l'ancien hameau de la Godinière, intégré au bourg par les développements récents. Ce secteur est stratégique pour la commune car il permet d'aménager le carrefour dangereux en entrée de lotissement et d'anticiper sur la création d'une nouvelle voirie, un contournement, permettant de limiter le trafic au sein de la commune.

La proximité du pôle sportif permet aussi de conforter le pôle de services et de loisirs de la commune.

Le secteur est aujourd'hui exploité par l'agriculture mais ne pose pas de problématiques majeures en matière environnementale. Sa position en second rideau depuis la départementale permet de limiter les impacts paysagers.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La protection des haies en bordure de projet doit permettre de garantir la bonne intégration fonctionnelle et paysagère du nouveau quartier tout en améliorant la perméabilité des sols et en réduisant les phénomènes de ruissellement éventuels.

La sécurisation du carrefour d'entrée sur la départementale permettra de réduire les risques liés à la circulation.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au sud de la commune, en retrait de la RD 978
Surface concernée	4,3 ha
Programmation prévue	70 logements
Densité	16 log/ha
Maîtrise foncière	Publique/Privée
Contexte urbain	En prolongement d'un secteur d'extension récent
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Accessibilité possible depuis les lotissements existants
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain entretenu par l'agriculture
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en continuité stratégique des dernières opérations effectuées sur Beaulieu-sous-la-Roche. Il correspond à la troisième phase et quatrième phase du quartier des Etangs.

Le secteur est actuellement entretenu l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure. Le sud du secteur est contraint en partie par un léger dénivelé qui explique une densité moindre en seconde phase.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Secteur NLD2 : Entrée Est - Nieul-le-Dolent

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est de la commune le long de la RD12
Surface concernée	0,9 ha
Programmation prévue	15 logements
Densité	16,7 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En entrée de bourg, secteur de sécurisation de l'accès au lotissement en retrait
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Un aménagement de carrefour est prévu sur la RD12 avec création d'un tourne-à-gauche qui permettrait de desservir tout ce quartier
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Pas d'usage agricole, terrain en friche
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Entrée de ville préservée par le maintien des haies bocagères
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en continuité stratégique d'un lotissement récent créé à Nieul-le-Dolent. Actuellement en friche, l'objectif est de le valoriser pour permettre un accès au lotissement situé en arrière sur la départementale en créant un accès sécurisé via un tourne-à-gauche.

Le secteur est actuellement en friche et ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'accès à la départementale prévoit un tourne-à-gauche afin de sécuriser au maximum l'accès au lotissement.

Secteur NLD3 : Entrée Sud - Nieul-le-Dolent

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est de la commune le long de la RD12
Surface concernée	3,6 ha
Programmation prévue	61 logements
Densité	17,0 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En entrée de bourg, secteur de confortement de l'existant
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	L'accès est possible si mutualisé sur le RD12. Des accès sont possibles en arrière vers les voiries de la trame existante
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Raccordement à prévoir
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Le secteur est exploité pour de la céréaliculture pour de l'alimentation animal sous forme de bail à ferme.
Incidences	L'exploitation est impactée par la problématique des accès aux terres situées en arrière des secteurs d'extension. L'activité doit s'arrêter en 2020.
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Entrée de ville à préserver
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en entrée de ville de Nieul-le-Dolent. Une partie du secteur est déjà urbanisé avec des constructions parsemée le long du linéaire de la départementale. C'est un secteur stratégique pour la commune afin de structurer son entrée de ville sud.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais l'activité devrait cesser avant l'urbanisation du secteur. Il ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

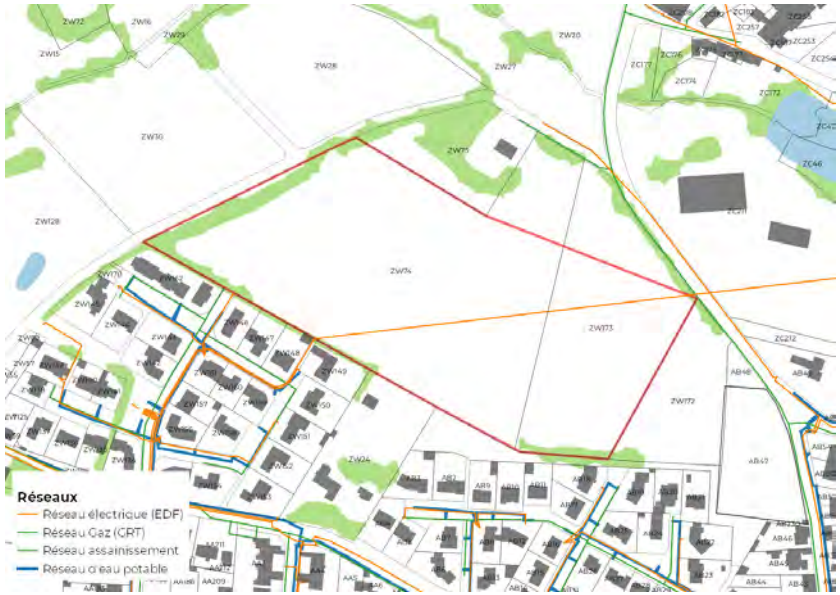
L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Afin d'organiser le développement, l'ouverture à l'urbanisation est phasée, ce qui doit permettre d'accompagner le déploiement des réseaux et les impacts sur les équipements publics.

Pour limiter l'impact sur l'activité agricole en arrière du secteur, un accès est prévu.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Nord Ouest de la commune en surplomb de la RD4.
Surface concernée	4,6 ha
Programmation prévue	78 logements
Densité	17,0 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En entrée de bourg, secteur à proximité du centre-bourg et des services
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sorties possibles sur la RD4 et en arrière sur le lotissement existant
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Le secteur est actuellement exploité pour du fourrage sous format de bail à ferme.
Incidences	Consommation de terres exploitées
Compensations	Terres à exploiter
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Entrée de ville avec secteur en légère pente
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe à proximité du cœur de bourg de Nieul-le-Dolent, au nord d'un quartier pavillonnaire récent. Le choix de ce secteur permet de conforter le centre-bourg en écho aux travaux d'extension du cimetière voisin.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Afin d'organiser le développement, l'ouverture à l'urbanisation est phasée, ce qui doit permettre d'accompagner le déploiement des réseaux et les impacts sur les équipements publics.

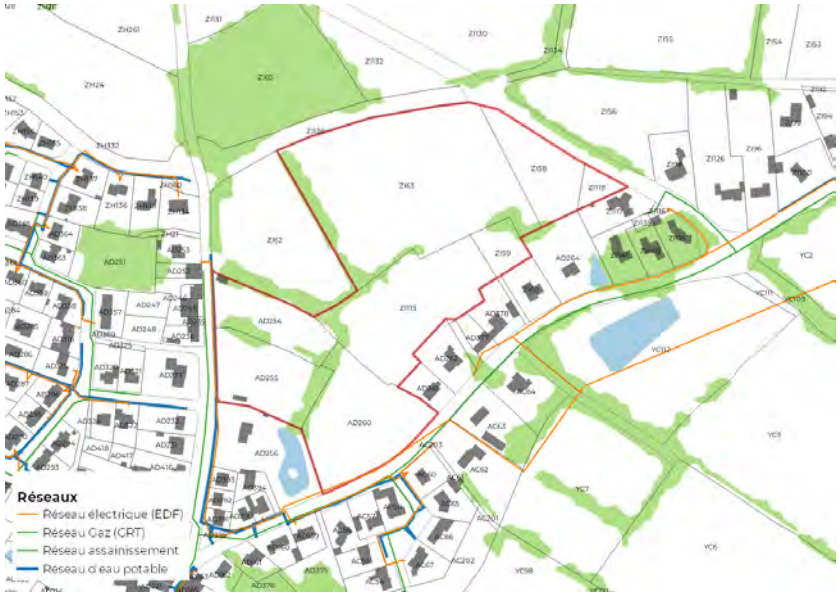
Afin de limiter les contraintes sur la départementale au sud, un seul accès est prévu qui permettra de sécuriser le carrefour avec la nouvelle voirie.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

Secteur SFDL1 : Entrée Est - Sainte-Flaive-des-Loups

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Nord Est de la commune le long de la RD80
Surface concernée	5,5 ha
Programmation prévue	94 logements
Densité	17,1 log/ha
Maîtrise foncière	Communale et une partie privée
Contexte urbain	En entrée de bourg, dans un secteur pavillonnaire peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sorties possibles sur la RD80, sur la rue du Haut du bourg et en arrière
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Le secteur est actuellement exploité en bail précaire.
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Entrée de ville avec secteur en légère pente
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en proximité immédiate du centre-bourg de Sainte-Flaive-des-Loups. Il vient conforter la centralité en cohérence avec les orientations du SCoT, du PLUiH et du PCAET.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure. L'impact sur l'agriculture devrait être mineur du fait du bail précaire.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Afin d'organiser le développement, l'ouverture à l'urbanisation est phasée, ce qui doit permettre d'accompagner le déploiement des réseaux et les impacts sur les équipements publics.

Secteur SFDL5 : Entrée Ouest - Sainte-Flaive-des-Loups

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Sud Ouest de la commune le long de la RD80
Surface concernée	3,2 ha dont 0,6 ha pour des équipements
Programmation prévue	44 logements
Densité	16,9 log/ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	En entrée de bourg, dans un secteur pavillonnaire peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sorties possibles sur la RD80, sur la rue du Haut du bourg et en arrière
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Zone humide à compenser Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Entrée de ville
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

☐ Éviter

■ Réduire

■ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :

Ce secteur se situe au sud de la commune de Sainte-Flaive-des-Loups. Il est enclavé entre deux extensions pavillonnaires récentes et la présence d'une ancienne ferme qui marque l'entrée de ville sud du bourg. Le projet de transfert de l'école sur une partie de ce terrain justifie le confortement de ce secteur dans une logique de proximité en cohérence avec l'ambition du PCAET.

Le site ne présente actuellement aucun enjeu agricole mais est couvert en partie par une zone humide, le long du cours d'eau qui circule au nord du secteur. La commune souhaite préserver le cours d'eau tout en compensant les éventuelles atteintes à la zone humide en protégeant et recréant des milieux spécifiques un peu plus au nord du terrain.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La commune souhaite préserver le cours d'eau tout en compensant les éventuelles atteintes à la zone humide en protégeant et recréant des milieux spécifiques un peu plus au nord du terrain. Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Secteur SJDL1 : Entrée Sud - Saint-Julien-des-Landes

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Sud de la commune le long de la rue de la Bas-setière
Surface concernée	8,4 ha
Programmation prévue	141 logements
Densité	17,0 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En entrée de bourg, dans un secteur pavillonnaire peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sorties possibles sur la rue de la Bassetière, au sud et au nord de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Zone entretenue par l'activité agricole
Incidences	-
Compensations	Indemnité d'éviction
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au sud du bourg. Il permet à la fois de conforter le coeur de bourg mais aussi de rattacher le lotissement au sud.

Ce secteur ne présente aucune contrainte majeure en matière agricole ou environnementale.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

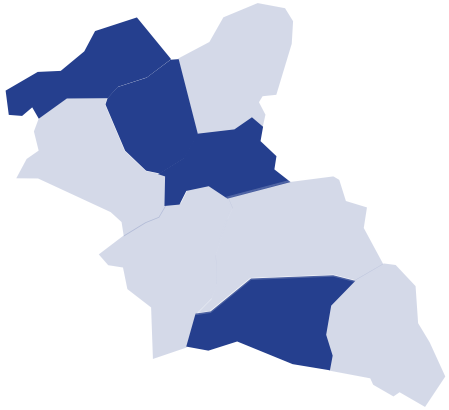
L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Afin d'organiser le développement, l'ouverture à l'urbanisation est phasée, ce qui doit permettre d'accompagner le déploiement des réseaux et les impacts sur les équipements publics.

Des cheminements doux sont prévus en direction du bourg afin de limiter l'usage de la voiture individuelle et de limiter les émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec les ambitions du PCAET.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

> DÉLIMITATION DES ZONES AU ET 2AU SEIN DES COMMUNES RURALES



Rappel du cadre donné par le PADD :

Logements à construire 2020-2030	Production potentielle en renouvellement urbain	Production de logements admissible en extension urbaine	Taux de densification pressenti	Réserve foncière admissible en AU (ha)
580	Entre 164 et 178	Entre 402 et 416	Entre 28 % et 30 %	27,8 ha

Synthèse

En termes de logements :

	Total communes rurales	La Chapelle Hermier	Le Girouard	Martinet	Saint-Georges-de-Pointindoux
Logements à produire 2020-2030	580				
Production potentielle en renouvellement urbain	171	29	65	36	41
Production prévue en extension	371	93	53	105	120
Nombre de logement total	542	122	118	141	161

En termes de consommation foncière :

	Communes rurales	La Chapelle Hermier	Le Girouard	Martinet	Saint-Georges-de-Pointindoux
Surface envisagée en extension	24,0 ha	5,8 ha	3,5 ha	6,8 ha	7,9 ha
Densité des opérations en extension	15,4 log/ha	16,0 log/ha	15,1 log/ha	15,4 log/ha	15,1 log/ha
Part en densification	31,5 %	23,8 %	55,1 %	25,5 %	25,4 %

Secteur LCH1 : Nord du bourg - La Chapelle-Hermier

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Nord du bourg le long de la rue du Stade
Surface concernée	5,0 ha
Programmation prévue	81 logements
Densité	16,2 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au Nord du bourg, à proximité du pôle sportif et des services
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sorties possibles sur la rue du stade, voirie prévue pour desservir le fond de terrain des maisons le long de la RD21
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Zone exploitée par trois exploitants différents.
Incidences	Problématique d'accès aux terres en arrière du secteur de projet
Compensations	Indemnité ou surface
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au nord du centre-bourg, en contact direct avec le pôle sportif de la commune. Le choix de ce secteur vient conforter directement la centralité du bourg en cohérence avec les orientations du SCoT et du PLUiH.

Il permet en outre de densifier le cœur de bourg en garantissant un accès au fond de parcelles des maisons développées en linéaire le long de la départementale

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure. La présence d'une zone humide à l'Est sera préservée et mise en valeur par un cheminement doux.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Afin d'organiser le développement, l'ouverture à l'urbanisation est phasée, ce qui doit permettre d'accompagner le déploiement des réseaux et les impacts sur les équipements publics.

Des cheminements doux sont prévus en direction du bourg afin de limiter l'usage de la voiture individuelle et de limiter les émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec les ambitions du PCAET.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole. Des accès sont notamment prévus pour permettre l'exploitation des terres en arrière du secteur.

Secteur LCH2 : Entrée ouest - La Chapelle-Hermier

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'ouest de la commune, au nord du cimetière
Surface concernée	0,8 ha
Programmation prévue	12 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En entrée de bourg, en prolongement d'une zone pavillonnaire peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue Joliot-Curie
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Zone exploitée par l'agriculture
Incidences	Consommation de terres agricoles
Compensations	Indemnité d'éviction actée
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe à l'Ouest du bourg de la Chapelle-Hermier. Il est situé en continuité directe du cimetière et d'un quartier pavillonnaire récent. Il permet de retravailler l'entrée de bourg en cohérence avec le cimetière.

Il ne présente pas de contraintes agricoles ou environnementales notable.

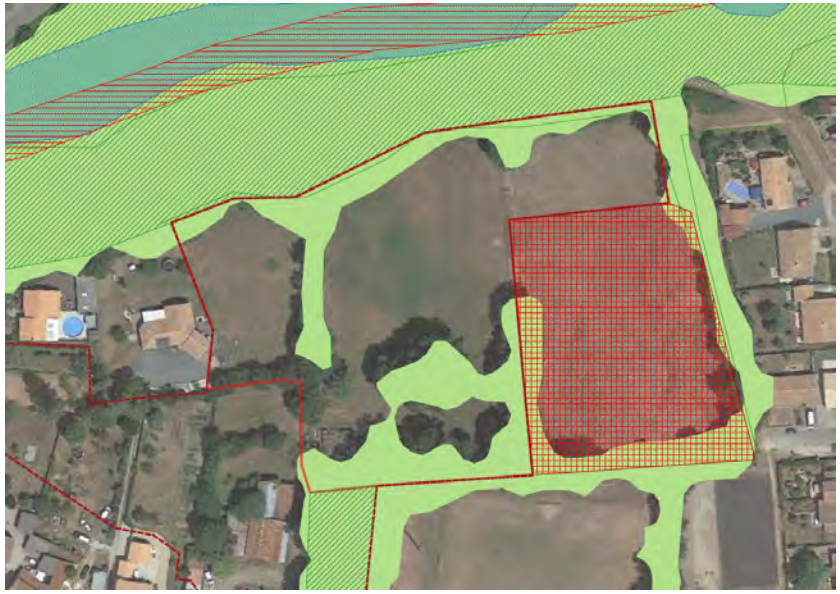
Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

Secteur LG1 : Centre-bourg - Le Girouard

Description du projet et choix du secteur





Localisation	En plein cœur de bourg, en arrière des équipements sportifs, de la mairie et du cimetière
Surface concernée	1,2 ha
Programmation prévue	18 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein du tissu dense du centre-bourg
Zonage visé	AUa (extension du centre-bourg)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue du stade
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte dense (AUa)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur fait partie d'une opération plus large de redéfinition de son centre-bourg entamé par la commune du Girouard. Il s'agit de réorganiser et d'étendre le cœur de bourg pour lui donner davantage de cohérence et de respiration. Le secteur est donc idéalement situé en cœur de bourg à proximité immédiate des services, du pôle sportif et du projet de futur cimetière. Il répond donc parfaitement aux ambitions exprimées dans le SCoT, le PLUiH et le PCAET.

Le secteur est actuellement entretenu l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La localisation et la mise en place de cheminements doux doivent permettre de limiter l'usage quotidien de la voiture et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre en cohérence avec les ambitions du PCAET.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	En extension, au nord-ouest de la commune,derrière la rue des Rouges Gorges
Surface concernée	0,7 ha
Programmation prévue	11 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire récente peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue du stade
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Surfaces exploitées en bail à ferme
Incidences	Consommation de terres agricoles
Compensations	Terres à exploiter
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au Nord-ouest du bourg du Girouard. Il se situe dans un quartier qui s'est peu à peu densifié ces dernières années. En contact direct avec l'activité agricole et suite aux remarques exprimées en enquête publique, le secteur a été limité au secteur Est afin de préserver les haies et de limiter l'impact sur l'activité agricole.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

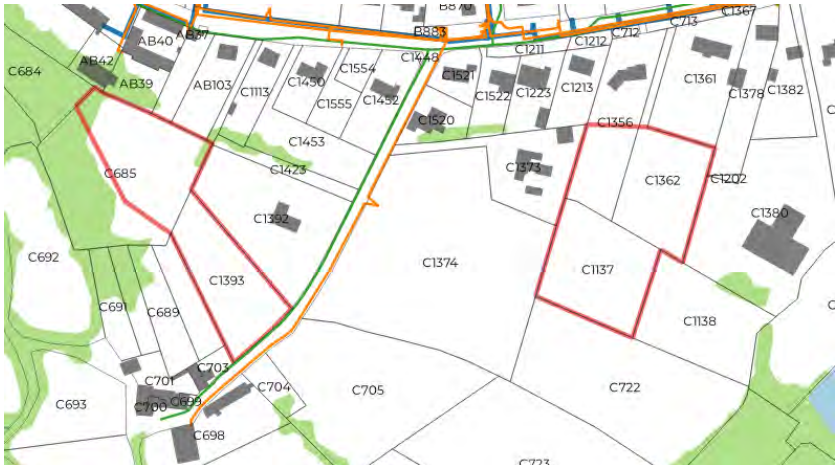
En contact direct avec l'activité agricole et suite aux remarques exprimées en enquête publique, le secteur a été limité au secteur Est afin de préserver les haies et de limiter l'impact sur l'activité agricole. L'OAP prévoit ainsi de préserver les haies en bordure de secteur afin de préserver un espace tampon avec l'activité agricole voisine et de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

Secteur 2Au : Extension sud du bourg - Le Girouard

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au sud de la commune, en arrière de la rue du stade et le long de la rue de l'Etessière
Surface concernée	1,6 ha
Programmation prévue	24 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire récente peu dense

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue du stade
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Assainissement collectif à étendre
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Surfaces exploitées en bail à ferme
Incidences	Consommation de terres agricoles
Compensations	Indemnités d'éviction
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ces deux secteurs se situent en continuité directe du développement récent de la commune du Girouard. Ils viennent conforter le cœur de bourg situé en continuité directe au Nord.

Le classement en 2AU vient afficher la volonté de la commune de donner la priorité au projet de cœur de ville. Il doit permettre de mettre en place les actions foncières permettant de créer les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'ici 2030.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

La future OAP devra permettre d'intégrer de façon satisfaisante le quartier dans son environnement en termes de paysage et d'impacts.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	En extension, au nord-ouest de la commune, en arrière de la rue des Moulins
Surface concernée	1,9 ha
Programmation prévue	30 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire récente peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue des Moulins et la rue des Noués
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain entretenu par l'agriculture
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe à l'Ouest du bourg, en proximité immédiate du cœur de bourg. Il répond donc parfaitement aux ambitions exprimées dans le SCoT, le PLUiH et le PCAET.

Le secteur est actuellement entretenu par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Secteur M2 : Sud du bourg - Martinet

Description du projet et choix du secteur





Localisation	En extension, au nord-ouest de la commune, en arrière de la rue des Moulins
Surface concernée	4,3 ha
Programmation prévue	66 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire récente peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la RD 85 si aménagement de carrefour
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain entretenu par l'agriculture
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au sud de la commune en continuité des secteurs de développement récent de la commune.

Le secteur est actuellement entretenu par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Afin d'organiser le développement, l'ouverture à l'urbanisation est phasée, ce qui doit permettre d'accompagner le déploiement des réseaux et les impacts sur les équipements publics.

Secteur M25: La Vilnière - Martinet

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est du bourg
Surface concernée	0,6 ha
Programmation prévue	9 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	En continuité d'une extension pavillonnaire récente, sur le site d'une ancienne exploitation agricole en ruine
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue des Alisiers et du chemin de Martinet à Malvergne
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe à l'Est du bourg de Martinet. Il s'agit d'un secteur de renouvellement agricole : le site est occupé par un ancien bâtiment agricole en ruine et est en arrière d'un ancien site d'exploitation réhabilité en habitation.

Le secteur ne présente aucune contrainte agricole, environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit de préserver l'aspect rue sur les bords du secteur afin de conforter l'effet «quartier» de la nouvelle opération.

Secteur SGDP1 : Entrée Est - Saint-Georges-de-Pointindoux

Description du projet et choix du secteur





Localisation	En extension, du bourg en direction des Moulières, de part et d'autres de la rue des glycines
Surface concernée	3,9 ha
Programmation prévue	59 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Communale, en partie privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire récente peu dense
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue des Glycines
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrains actuellement exploités
Incidences	Parcelles exploitées mais peu d'impact sur l'exploitation
Compensations	Retrouver terres à exploiter
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en continuité stratégique du centre-bourg de Saint-Georges-de-Pointindoux et à proximité immédiate du pôle sportif. Il répond donc parfaitement aux ambitions exprimées dans le SCoT, le PLUiH et le PCAET. Sa position sur l'axe Saint-Georges/Les Moulières vient en outre répondre à l'ambition de la commune de créer une centralité plus forte en rapprochant le bourg et son principal village qui sont déjà reliés par une urbanisation éparse.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente pas de contraintes environnementales ou topologiques majeures.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole.

Secteur SGDP2 : Centre-bourg - Saint-Georges-de-Pointindoux

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'ouest du bourg, sur la rue de la citadelle
Surface concernée	0,5 ha
Programmation prévue	8 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire récente peu dense, en prolongement d'un PA accordé en 2019
Zonage visé	AUb (extension pavillonnaire)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue de la citadelle
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Parcelles exploitées pour le fourrage du bétail
Incidences	Consommation de terres agricoles
Compensations	Retrouver terres à exploiter
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe en continuité de secteurs de développement récent de la commune, à proximité immédiate du centre-bourg. Il s'agit de la dernière phase des opérations voisines. Sa position centrale permet de répondre aux ambitions du SCoT, du PLUiH et du PCAET en faveur des centralités.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente pas de contraintes environnementales ou topologiques majeures.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit la protection des haies en limites de secteur afin de mieux intégrer le secteur dans le paysage et limiter les effets de ruissellement.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricol

Secteur 2AU : Sud du bourg - Saint-Georges-de-Pointindoux

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au sud du bourg, sur la rue de la citadelle, en arrière de la rue de l'Ourmeau
Surface concernée	1,6 ha
Programmation prévue	24 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire moyennement dense

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue des Merisiers et la rue des Châtaigniers
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Parcelles exploitées pour le fourrage du bétail
Incidences	Consommation de terres agricoles
Compensations	Retrouver terres à exploiter
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au sud de la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux. Il correspond à un secteur de projet déjà présent dans l'ancien document d'urbanisme de la commune qui doit permettre de retravailler l'entrée de ville au sud.

Son classement en 2AU correspond à une volonté de phasage du développement de la part de la commune, donnant la priorité à des secteurs plus centraux. Il est néanmoins essentiel dans la stratégie de développement de la commune en permettant de redéfinir l'entrée de bourg sud.

Le secteur est actuellement exploité par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La future OAP devra permettre d'intégrer de façon satisfaisante le quartier dans son environnement en termes de paysage et d'impacts.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole

Secteur 2AU : Est du bourg - Saint-Georges-de-Pointindoux

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est du bourg le long de la rue de la Fontaine
Surface concernée	1,0 ha
Programmation prévue	15 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein d'une extension pavillonnaire moyennement dense, à proximité du cœur de bourg

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue de la Fontaine
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe au contact direct du cœur de bourg de Saint-Georges-de-Pointindoux. Sa position centrale permet de répondre aux ambitions du SCoT, du PLUiH et du PCAET en faveur des centralités.

Son classement en 2AU correspond à une volonté de phasage du développement de la part de la commune, donnant la priorité à des secteurs plus centraux., notamment en lien avec les Moulières Il est néanmoins essentiel dans la stratégie de développement de la commune en permettant de soigner la transition entre le bourg et la zone naturelle de loisirs voulue par la commune-.

Le secteur est actuellement entretenu par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La future OAP devra permettre d'intégrer de façon satisfaisante le quartier dans son environnement en termes de paysage et d'impacts.

Secteur 2AU : Les Moulières - Saint-Georges-de-Pointindoux

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'entrée du village des Moulières sur la rue des Glycines
Surface concernée	0,9 ha
Programmation prévue	14 logements
Densité	15 log/ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	A proximité du pôle sportif au sein d'un village moyennement dense

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue des Glycines
Eau potable	Raccordement à prévoir
Assainissement	Raccordement à prévoir
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur se situe sur le village des Moulières, sur l'axe stratégique entre les Moulières et le bourg, à proximité immédiate du pôle sportif qui fait le lien entre les deux secteurs..

Son classement en 2AU correspond à une volonté de phasage du développement de la part de la commune, donnant la priorité à des secteurs plus centraux, situés sur le bourg. Il est néanmoins essentiel dans la stratégie de développement de la commune en venant conforter la réflexion de la commune pour créer une centralité plus forte par le lien entre le bourg et le village..

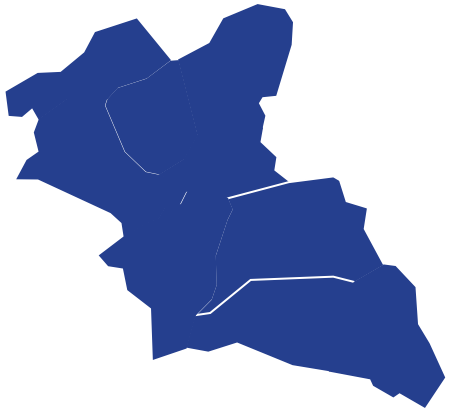
Le secteur est actuellement entretenu par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

La future OAP devra permettre d'intégrer de façon satisfaisante le quartier dans son environnement en termes de paysage et d'impacts.

> DÉLIMITATION DES ZONES AU ET 2AU SEIN DE LA CCPA



Rappel du cadre donné par le PADD :

Logements à produire 2020-2030	Production potentielle en renouvellement urbain	Production de logements admissible en extension urbaine	Taux de densification pressenti	Réserve foncière admissible en AU (ha)
2 050	Entre 786 et 840	Entre 1 210 et 1 264	Entre 38 % et 41 %	71,9 ha

> Le Pays des Achards respecte ses objectifs en matière de réduction de la consommation d'espace, en s'appuyant sur un potentiel de densification et des densités accrues, tout en répondant aux besoins en matière de production de logements identifiés

> Les pôles secondaires représentent 43 % du potentiel de production identifié, ce qui est légèrement supérieur aux objectifs du PADD mais conforme au DOO du SCoT. Ils compensent la moindre production sur le pôle des Achards : 28 % contre 32 % attendus, correspondant aux peu de disponibilités foncières sur la commune malgré un effort important de densification.

Synthèse

En termes de logements :

	Total CCPA	Pôle central des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales
Logements à produire 2020-2030	2050	650	820	580
Production potentielle en renouvellement urbain	Entre 788 et 844 (avec chgt de destination)	Entre 258 et 276	Entre 335 et 357	Entre 164 et 178
Production prévue en extension	1 210	303	536	371
Nombre de logement total	Entre 1998 et 2054	Entre 561 et 579	Entre 871 et 893	Entre 535 et 549

En termes de consommation foncière :

	Total CCPA	Pôle central des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales
Surface envisagée en extension	67,4 ha	11,6 ha	31,8 ha	24,0 ha
Densité des opérations en extension	18,0 log/ha	26 log/ha	16,9 log/ha	15,4 log/ha
Part en densification (%)	Entre 39 % et 41 %	Entre 46 % et 48 %	Entre 38 % et 40 %	Entre 31 % et 32 %

LA ZONE AUe : Zones à urbaniser à vocation économique - Court terme

Le secteur AUe correspond aux zones de développement des zones d'activités, pour répondre à la forte demande des industriels sur le secteur, principalement sur la zone d'activités des Achards.

Ces secteurs sont des vitrines importantes pour l'attractivité du territoire. Les aménagements doivent rechercher l'optimisation du foncier en favorisant la hauteur et la mutualisation des usages, la qualité paysagère par le soin des matériaux et des aménagements paysagers et la performance énergétique.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Conforter le potentiel d'accueil de la ZA en prévoyant une extension significative	Conforter la base économique productive du territoire en misant sur une offre en zones d'activités de qualité	Les secteurs AUE ont été déterminés en accord avec le service Développement économique du territoire en prenant en compte les disponibilités existantes et les demandes des entreprises. La plupart des extensions sont concentrées sur la zone des Achards où il reste peu de disponibilités et où les deux principaux employeurs du territoire ont des besoins en termes de foncier : la Fournée Dorée, qui n'a plus de possibilités sur son assiette foncière, et PRB.	Les dispositions réglementaires correspondent aux zonages économiques correspondants afin de garantir une cohérence dans la stratégie en créant un écho entre les zones déjà urbanisées et les secteurs d'extension. Les dispositions particulières de chaque zone sont décrites au sein d'OAP sectorielles.
Renforcer le caractère industriel de la ZA en développant des aménagements adaptés à l'activité (zones de retournement, dimensionnement des parcelles...)			
Dynamiser et diversifier l'emploi en accueillant sur des espaces dédiés de nouvelles activités complémentaires sur la zone d'activités, notamment des services aux entreprises.			
Redéfinir une densité maximale adaptée aux besoins d'extensions des entreprises			

Extension de la zone d'activités des Achards - Les Achards

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Sur la zone d'activités des Achards. Une partie le long de la RD160, exempté de loi Barnier ; deux secteurs en profondeurs au sud.
Surface concernée	26.3 ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein de la zone à vocation industrielle des Achards. Le secteur ouest est principalement concerné par l'extension de la Fournée Dorée tandis que les secteurs situés à l'Est répondent en partie aux besoins de PRB. Les surfaces restantes sont destinées à accueillir des entreprises industrielles
Zonage visé	AUEa

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Raccordement à prévoir sur les secteurs Est et Ouest
Assainissement	Raccordement à prévoir sur les secteurs Est et Ouest
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Occupation actuelle	Les trois secteurs sont exploités par l'agriculture, principalement pour du fourrage lié à une activité d'élevage.
Incidences	L'urbanisation de ces secteurs entame l'autonomie de certains des exploitants concernés. La proximité de bâtiments d'élevage est aussi notable.
Compensations	Échange parcellaire Retrouver les terres agricoles
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Economie (AUea)

Critères de choix du secteur :

En cohérence avec le SCoT et le PADD, la zone d'activités des Achards est aujourd'hui le principal pôle de développement économique du territoire, profitant de sa connexion aux réseaux structurants de transport (RD150, gare), et s'orientant principalement vers l'accueil d'activités industrielles et logistiques.

La plupart des 27 ha programmés sont déjà réservés pour l'extension d'entreprises déjà présentes sur zone. Sur la partie sud (7ha), l'ensemble du foncier a été réservé par trois entreprises : PASO, la Fournée Dorée et MSEA. La partie centrale (12,5ha) est réservée dans sa totalité par l'entreprise PRB. Il ne reste donc que 7 ha de disponible à l'Est de la ZAE. Ce dernier secteur est essentiel pour le développement urbain des Achards car il est un point d'entrée pour le projet de futur contournement des Achards.

Les trois secteurs sont exploités par l'agriculture mais ne présentent aucune contrainte environnementale ou topologique notable.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. L'OAP prévoit en outre une gestion durable du foncier en encourageant la mutualisation des services et stationnement.

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique de la ZAE.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole

Extension de la zone d'activités du Châtenay à Beaulieu-sous-la-Roche





Localisation	Au Nord du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche, le long de la RD978
Surface concernée	2,2 ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein de la zone à vocation artisanale du Châtenay, ces extensions concerne un lot encore libre et une extension au Nord du secteur.
Zonage visé	AUE

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Occupation actuelle	Terrain exploité actuellement
Incidences	Le secteur est aujourd'hui exploité par une exploitation qui va arrêter prochainement une partie de son activité d'élevage laitier.
Compensations	Échange parcellaire
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	Secteur en entrée de bourg
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- Éviter
- Réduire
- Compenser

Réceptivité du site : Economie (AUe)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond aux derniers lots disponibles sur la zone du Chatenay à Beaulieu-sous-la-Roche. Il vient répondre aux besoins des artisans locaux, en complémentarité de l'offre de rayonnement développée sur la Zone d'activité des Achards.

Le secteur est actuellement exploité en partie par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. L'OAP prévoit en outre une gestion durable du foncier en encourageant la mutualisation des services et stationnement.

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique de la ZAE.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole

Extension de la zone d'activités de l'Augizière - Beaulieu-sous-la-Roche

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Nord du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche, le long de la RD978, dans la zone d'activités de l'Augizière
Surface concernée	0,5 ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein de la zone à vocation artisanale de l'Augizière, ce secteur correspond à un lot non-commercialisé
Zonage visé	AUE

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Raccordement à prévoir
Assainissement	Raccordement à prévoir
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain entretenu par l'agriculture
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace Haies bocagères préservées
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Economie (AUe)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond aux derniers lots disponibles sur la zone de l'Augizière à Beaulieu-sous-la-Roche. Il vient répondre aux besoins des artisans locaux, en complémentarité de l'offre de rayonnement développée sur la Zone d'activité des Achards.

Le secteur est actuellement entretenu en partie par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure. .

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. L'OAP prévoit en outre une gestion durable du foncier en encourageant la mutualisation des services et stationnement.

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique de la ZAE.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Sud du village des Moulières, au sein de la zone existante de la Châtaigneraie
Surface concernée	1,7 ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Au sein de la zone à vocation artisanale de la Châtaigneraie, ce secteur correspond à un secteur en partie artificialisé en extension de la zone artisanale
Zonage visé	AUE

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain entretenu par l'agriculture
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Habitat mixte (AUb)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond aux derniers lots disponibles sur la zone de la Châtaigneraie sur Saint-Georges-de-Pointindoux. Il vient répondre aux besoins des artisans locaux, en complémentarité de l'offre de rayonnement développée sur la Zone d'activité des Achards.

Le secteur est actuellement entretenu en partie par l'agriculture mais ne présente aucune contrainte environnementale ou topologique majeure.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le règlement écrit limite l'artificialisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre. L'OAP prévoit en outre une gestion durable du foncier en encourageant la mutualisation des services et stationnement.

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique de la ZAE.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Des mesures compensatoires seront proposées pour prendre en compte l'impact sur l'activité agricole

LA ZONE AUS et 2AUS : Zones à urbaniser à vocation de services ou d'équipements à court ou moyen terme

Le secteur AUs correspond aux zones de développement pour les activités de loisirs et de services pour répondre aux besoins d'une population toujours plus nombreuse.
Ces secteurs, souvent sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable.
La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels.

Le secteur 2AUs correspond aux zones de développement pour les activités de loisirs et de services pour répondre aux besoins d'une population toujours plus nombreuse. Elles constituent les secteurs de projets à moyen terme.
Ces secteurs, souvent sous maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, tant en matière de consommation que de production d'énergie renouvelable.
La maîtrise de l'accessibilité aux sites, tous modes confondus et la connexion aux réseaux numériques sont des impératifs pour répondre à tous les usagers potentiels.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Anticiper les besoins d'extension et d'amélioration des équipements existants.	Tenir compte, pour le potentiel de développement (scénarios d'aménagement…) identifié par la commune ou l'intercommunalité, des capacités d'accueil du territoire en matière d'équipements et de services.	Le scénario privilégié n'implique pas de besoins supplémentaires à court terme en termes d'équipements. Les zones AUS ont été déterminées en fonction des projets déjà actés et des éventuels besoins de déplacements	Les dispositions réglementaires correspondent aux zonages économiques correspondants afin de garantir une cohérence dans la stratégie en créant un écho entre les zones déjà urbanisées et les secteurs d'extension. Les dispositions particulières de chaque zone sont décrites au sein d'OAP sectorielles.

Réserve pour les besoins du collège - Les Achards

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est du bourg sur la RD760, en continuité du site du collège Jacques La Forêt
Surface concernée	1,0 ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	A proximité immédiate du collège, cette réserve doit permettre de répondre aux besoins éventuels de celui-ci.

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur la rue de la Sainte-Marie
Eau potable	Raccordement à prévoir
Assainissement	Raccordement à prévoir
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Services/Loisirs (2AUs)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins éventuels du nouveau collège des Achards. Son classement en 2AU doit permettre de matérialiser un espace de respiration pour le collège mais ces besoins ne sont pas identifiés à court terme.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique du secteur de loisirs/services.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au cœur de la Mothe-Achard, entre les rue de Bibrou, Marhet Regnault et de la Touche
Surface concernée	2,0 ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Au milieu d'une proposition de services, entre le centre sportif et le CCAS. Cette réserve doit permettre de consolider au besoin cette offre

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries adjacentes
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Services/Loisirs (2AUs)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins éventuels d'extension du pôle sportif. Son classement en 2AU doit permettre de matérialiser un espace de potentiel pour compléter l'offre sportive mais ces besoins ne sont pas identifiés à court terme.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique du secteur de loisirs/services.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Réserve pour conforter le centre-bourg - Martinet

Description du projet et choix du secteur





Localisation	A l'Est du bourg de Martinet, le long de la RD42, derrière l'église et en face du parc du presbytère
Surface concernée	0,4 ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	La commune a déjà commencé à aménager ce secteur avec la mise en place d'un parking au nord de cette zone. Cette zone a vocation à accueillir les aménagements venant conforter le centre-bourg à terme (commerces, services...)

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Raccordement à prévoir ou assainissement individuel
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Services/Loisirs (AUs)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins éventuels de création d'un pôle de services en renforcement du centre-bourg. Celui-ci pourra prendre la forme de commerces ou de services (école...). Son classement en 2AU doit permettre de matérialiser un espace de potentiel pour compléter l'offre mais ces besoins ne sont pas identifiés à court terme.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique du secteur de loisirs/services.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Secteur SFLD4 : Réserve pour les besoins de l'école - Sainte-Flaive-des-Loups

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Sud du bourg, en arrière du pôle sportif
Surface concernée	0,9 ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Ce secteur s'inscrit en continuité d'un secteur pavillonnaire, en complément d'un pôle sportif (stade de sport, centre de tennis-badmington). Il est idéal pour développer de nouvelles activités ou pour accueillir si besoin des équipements scolaires.

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Services/Loisirs (2AUs)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins éventuels d'extension de l'offre de services du bourg, à proximité immédiate du pôle sportif. Il doit permettre d'accueillir à court terme de nouveaux équipements sportifs ou scolaires pour répondre à l'augmentation de la population.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique du secteur de loisirs/services.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

L'OAP prévoit de conserver les haies afin de limiter l'impact paysager et limiter les effets de ruissellement.

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Sud du village des Moulières, au sein de la zone existante de la Châtaigneraie
Surface concernée	0,4 ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Ce secteur est l'extension directe du pôle sportif de la commune constitué autour du stade.

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Services/Loisirs (AUs)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins éventuels d'extension du pôle sportif. Il doit permettre à court terme de répondre aux besoins de stationnement et de compléments de l'offre sportive en place.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique du secteur de loisirs/services.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

Secteur SJDL3 : Extension du centre de loisirs - Saint-Julien-des-Landes

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au Nord-Ouest de la commune, en continuité du parc communal
Surface concernée	2,3 ha
Maîtrise foncière	Communale
Contexte urbain	Ce secteur est dédié à l'extension du parc communal qui accueille le centre de loisirs.

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Au droit de la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

Réceptivité du site : Services/Loisirs (AUs)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins éventuels d'extension du parc de loisirs existants, en arrière du centre de loisirs.

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La nouvelle réglementation énergétique et le règlement des stationnements doivent en outre permettre de réduire l'empreinte énergétique du secteur de loisirs/services.

La connexion à l'assainissement collectif ainsi que la réglementation sur les eaux usées doivent permettre de limiter l'impact sur les milieux.

LA ZONE AUT : Secteur de développement pour le tourisme

Le secteur AUt correspond aux zones de développement des activités structurantes liées au tourisme. Il est principalement attaché aux infrastructures d'hébergement de plein-air situé autour du lac du Jaunay. Ces secteurs de développement doivent permettre de conforter les équipements préexistants

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire	Conforter les équipements touristiques majeurs identifiés par le SCoT afin d'améliorer leurs offres de service et les conditions d'accueil du public.	Les zones UT sont délimitées autour des surfaces occupées par les équipements touristiques structurants situés autour du lac du Jaunay.	Les dispositions réglementaires correspondent aux zonages économiques correspondants afin de garantir une cohérence dans la stratégie en créant un écho entre les zones déjà urbanisées et les secteurs d'extension. Les dispositions particulières de chaque zone sont décrites au sein d'OAP sectorielles.
Préserver le cadre paysager autour du lac du Jaunay afin de renforcer l'offre touristique «nature».			

Secteur LCH4 : Extension du camping du domaine du Pré - La Chapelle Hermier

Description du projet et choix du secteur





Localisation	Au niveau du camping du Domaine du Pré
Surface concernée	3,7 ha
Maîtrise foncière	Privée
Contexte urbain	Ce secteur est dédié à l'extension du domaine touristique existant.

Desserte par les réseaux	
Voirie	Sortie possible sur les voiries existantes de la zone
Eau potable	Au droit de la zone
Assainissement	Lagunage sur la zone
Electricité	Au droit de la zone
Défense incendie	Renforcement à prévoir
Eau pluviale	Traitement à prévoir à la parcelle

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Consommation d'espace
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Rejets des eaux usées Besoins en eau potable
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Pas de nuisances
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	Déplacements motorisés (émissions de GES) Consommation énergétique

Analyse ERC

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

Réceptivité du site : Tourisme (AUt)

Critères de choix du secteur :
Ce secteur correspond à une réserve foncière pour les besoins d'extension du camping voisin. Sa position à proximité du lac du Jaunay vient concourir à l'ambition intercommunale de développement d'un tourisme rétro-littoral de qualité..

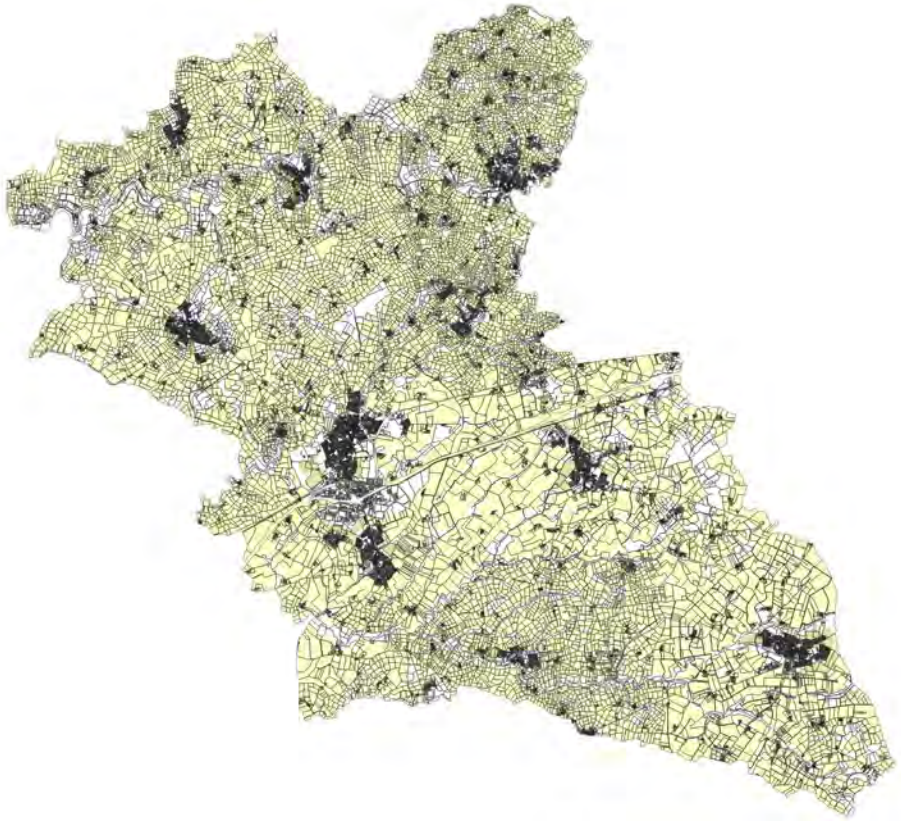
LES ZONES AGRICOLES (A)

PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE A

_LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». **-Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-**

Les zones agricoles ont été travaillées à partir de la vocation des secteurs. Un premier tracé a été affiné avec les élus et la Chambre d'Agriculture.

Les zones agricoles accueillent aussi les hameaux ne remplissant pas les critères d'éligibilité à la constructibilité de nouvelles habitations et accueillant une exploitation agricole en activité.



LA ZONE A : Zones agricoles

La zone A correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.
L'enjeu principal de cette zone est de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et soutenir les activités agricoles existantes	Les documents d'urbanisme délimiteront précisément l'espace agricole en privilégiant une inscription soit en zone agricole (A) en fonction des enjeux agricoles soit en zone naturelle (N) en présence d'enjeux naturels ou paysagers Classer l'ensemble des bâtiments et installations agricoles dans un zonage approprié afin de permettre leur évolution et leu pérennisation. Permettre la réalisation de bâtiments et installations nécessaires à la valorisation du bois.	La zone A a été délimitée afin de permettre une capacité de construction à proximité des sites d'exploitation existants. Elle s'étend sur la quasi totalité des terres cultivées ou utilisées par l'agriculture, de manière à restreindre l'implantation d'activités contraire à l'orientation technico-économique de la zone. Elle englobe la plupart des hameaux du territoire afin de limiter les conflits d'usage. La délimitation de la zone A permet d'empêcher la possibilité de construire sur des milieux d'enjeu natural secondaire pour des constructions autres qu'agricoles.	Les destinations et sous-destinations autorisées cherchent à limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole et forestière en concentrant la constructibilité pour ce type d'activités.

Permettre et accompagner la diversification agricole sur le territoire	Les activités de diversification doivent rester subsidiaires à l'activité agricole principale Encourager à la diversification des activités agricoles des exploitations : agritourisme sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux...) voire restauration (ferme-auberge), vente directe ou assortie ou non de la transformation....		Les activités liées à la diversification agricole sont autorisées sous conditions que ces activités s'intègrent si possible aux bâtiments existants et demeurent des activités secondaires de l'activité agricole.
Limiternotammentl'implantation de logements de fonction liés à l'activité agricole selon le besoin avéré de présence continue sur l'exploitation et en l'intégrant à l'exploitation existante pour éviter la dispersion du bâti	Le règlement des documents d'urbanisme pourra encadrer l'implantation de logements de fonction liés à une activité agricole en limitant : - le logement de fonction aux situations dont la nature de l'activité et son importance justifient une présence permanente - La distance maximale entre le logement et le siège d'exploitation à 100m dans le cas où le logement ne pourrait se faire au sein du siège d'exploitation - La gêne occasionnée entre exploitations en séparant de 100m minimum le logement des bâtiments et installations voisines - A 1 le nombre de logement en fonction par site d'exploitation, constituée d'un seul exploitant, ou à 2 par site d'exploitations constituée de plusieurs associées, nécessitant une présence permanente et éventuellement un local de gardiennage à condition que celui-ci soit attenant à un bâtiment agricole et d'emprise au sol restreinte - L'emprise au sol du logement de fonction		La réglementation des logements de fonction reprend les dispositions définies par la Charte Départementale de Gestion Économe de l'Espace.

Renforcer l'intégration des structures agricoles dans les paysages	Autoriser, au sein de la trame verte et bleue, les constructions agricoles dans le respect de la fonctionnalité écologique, du respect des milieux naturels et de la réglementation en vigueur		L'implantation des constructions agricoles ou annexes est recherchée à proximité de bâtiments existants et des voies afin de limiter le mitage urbain. Le gabarit des bâtiments agricole est soumis à la nature de l'activité. Le gabarit des bâtiments d'habitation est encadré afin de limiter l'impact paysager de la construction.

LA ZONE AP : Zones agricoles protégées

Les zones agricoles protégées correspondent aux secteurs cultivés plus sensibles sur la question paysagère et environnementale. Pour ces secteurs, il s'agit de permettre l'exploitation tout en prévenant d'éventuelles problématiques.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et soutenir les activités agricoles existantes	Les documents d'urbanisme délimiteront précisément l'espace agricole en privilégiant une inscription soit en zone agricole (A) en fonction des enjeux agricoles soit en zone naturelle (N) en présence d'enjeux naturels ou paysagers	La délimitation de la zone AP permet d'empêcher la possibilité de construire sur des milieux à vocation agricole mais aux enjeux naturels et paysagers majeurs.	L'évolution des bâtiments agricoles et des habitations existantes est possibles mais la création de nouveaux bâtiments est impossible pour éviter l'artificialisation de secteurs fragiles.
Préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale.			
Créer des « transitions douces » entre les espaces urbanisés et les terres agricoles afin de minimiser l'impact visuel de l'urbanisation périphérique.			

Les zones Naturelles (N)

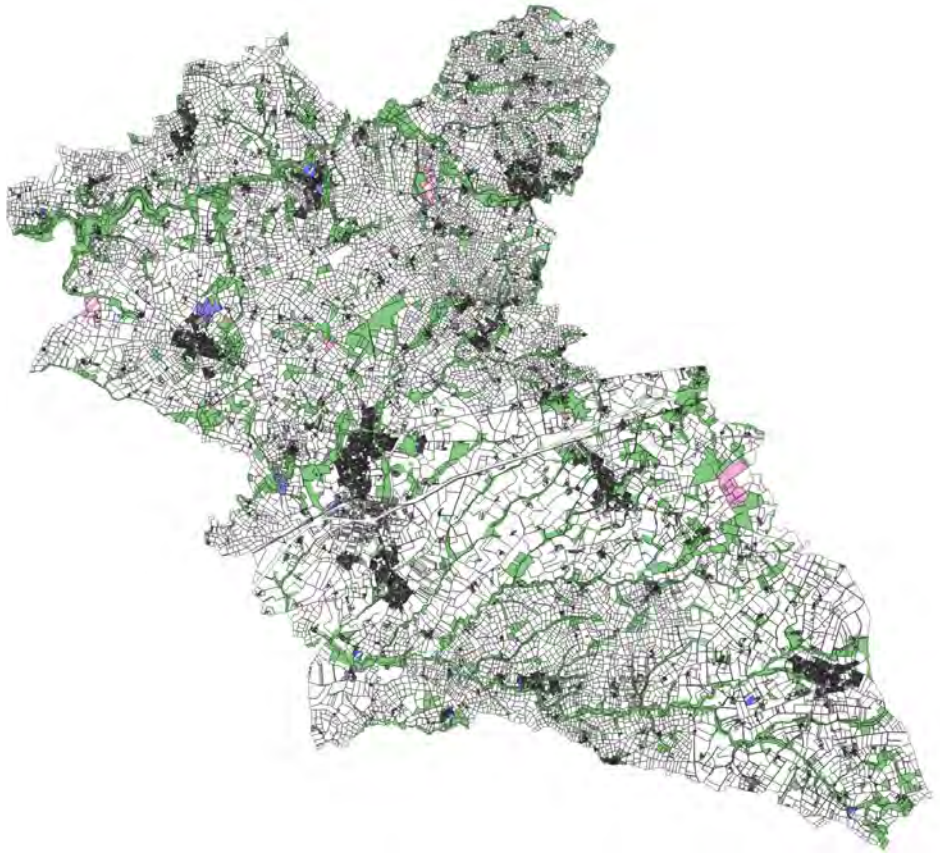
PRINCIPES DE TRACE DE LA ZONE N

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

-Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les zones naturelles ont été travaillées à partir de la sensibilité environnementale des secteurs. Sont classées en zone N, les cours d'eau et ripisylves, les massifs boisés d'importance, les zones humides formant une continuité écologique, ainsi que les espaces non-agricoles ne pouvant être considérés comme urbains.

Les zones agricoles accueillent aussi les hameaux ne remplissant pas les critères d'éligibilité à la constructibilité de nouvelles habitations et n'accueillant pas d'exploitation agricole en activité.



LA ZONE N : Zones naturelles sensibles

La zone N correspond aux zones, cultivées ou non, présentant des enjeux environnementaux majeurs.
L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Préserver les milieux naturels existants	Préserver les lisières forestières de toute nouvelle construction afin de protéger les qualités environnementales de ces espaces et/ou faciliter l'exploitation agricole Protéger les boisements en prenant en compte leurs différents rôles environnementaux, économiques ou encore d'agrément	Les zones naturelles ont été travaillées à partir de la sensibilité environnementale des secteurs. Sont classées en zone N, les cours d'eau et ripisylves, les massifs boisés d'importance, les zones humides ainsi que les espaces non-agricoles ne pouvant être considérés comme urbains.	Les destinations autorisées en zone N sont limitées aux installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, ainsi qu'à l'évolution des habitations existantes.
	Favoriser le développement de la végétation de type «ripisylve» (boisements et formations arbustives qui bordent l'eau) en privilégiant les essences locales.		
	Les documents d'urbanisme précisent la localisation des corridors écologiques en s'appuyant sur les éléments naturels concernés ayant un intérêt écologique et en tenant compte des points de rupture éventuels qui pourraient remettre en cause leur fonctionnalité.		

LA ZONE NL : Zones naturelles 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 et paysager, leur constructibilité est donc limitée.

Certains positionnés en discontinuité des bourgs entrent dans la catégorie des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ils devront faire l'objet d'un examen approfondi en CDPENAF à l'occasion de leurs éventuelles déclarations de travaux ou demandes d'autorisations d'urbanisme.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire	Conforter les équipements touristiques majeurs identifiés par le SCoT afin d'améliorer leurs offres de service et les conditions d'accueil du public.	La zone NL correspond à des sites de loisirs nécessitant de petits aménagements afin d'améliorer la fonctionnalité de leur offre	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 Pour les aménagements au sol, des matériaux non-perméables seront à privilégier
Développer une offre spécifique pour répondre aux besoins de la jeunesse locale			

Délimitation des zones NL

1- Aire de motocross



Localisation	Commune des Achards et de Sainte Flaive des Loups
Surface concernée	7,8 ha
Maîtrise foncière	Publique
Etat à la date d'approbation	Équipement déjà existant Secteur aménagé disposant d'un petit local technique faisant office de buvette
Besoins identifiés	Besoins éventuels liés à la mise aux normes des installation (parking, toilettes...)
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Traversée d'un cours d'eau à préserver
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Site traversé par une zone inondable qui n'est pas artificialisable
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux. Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

2- Club cycliste



Localisation	Commune de Nieul-le-Dolent
Surface concernée	0,25 ha
Maîtrise foncière	Privée (associative
Etat à la date d'approbation	Équipement déjà existant Secteur aménagé disposant d'un petit local associatif
Besoins identifiés	Besoins éventuels liés à la mise aux normes des installation (parking, toilettes...)
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

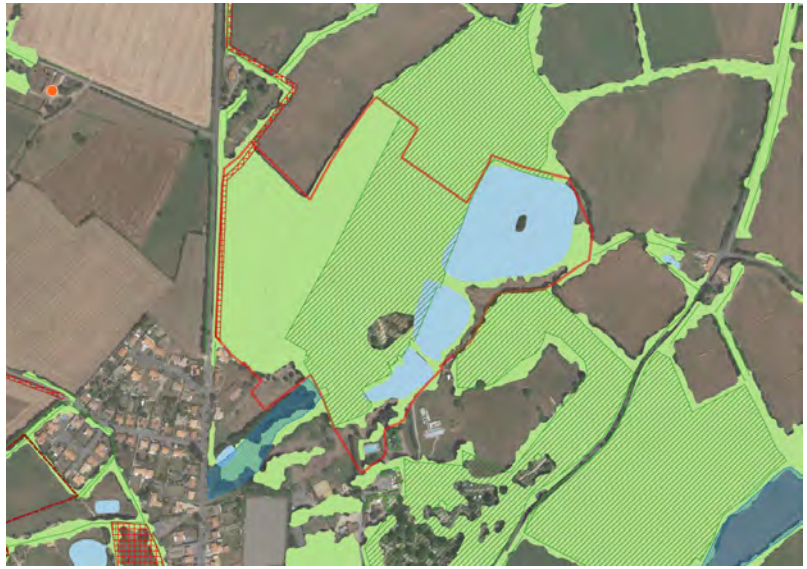
Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

3- Le Grand Défi



Localisation	Commune de Saint-Julien-des-Landes
Surface concernée	19 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Équipement déjà existant Parc de loisirs Nature, proposant notamment des activités dans les arbres
Besoins identifiés	Besoins éventuels liés à la mise en place de nouvelles activités ou de mise aux normes
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (continuité avec le bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols Présence de bois préservés d'un point de vue paysager
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Présence d'étangs
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices. La nature du projet (parc de loisirs Nature) vient contribuer à la mise en valeur et à la préservation de ces espaces.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

4- Parc de la Salette



Localisation	Commune de Martinet
Surface concernée	1,6 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Projet à développer Parc paysager pouvant faire l'objet de petits aménagements pour sa valorisation touristique ou de loisirs
Besoins identifiés	Besoins éventuels liés à l'aménagement du parc pour le loisir
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (continuité avec le bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols Parc paysager à préserver
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

L'aspect paysager est protégé afin de préserver l'identité du lieu qui est un atout important dans le cadre de vie de Martinet. Le projet développé devra donc intégrer ces caractéristiques.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

5- Parc communal



Localisation	Commune de Beaulieu-sous-la-Roche
Surface concernée	1,9 ha
Maîtrise foncière	Privée (emplacement réservé pour la commune)
Etat à la date d'approbation	Projet à développer Enclave naturelle en arrière du pôle sportif ayant vocation à être conforté en parc de loisirs communal.
Besoins identifiés	Besoins éventuels liés à l'aménagement du parc pour le loisir
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (continuité avec le bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols -
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices. La nature du projet (parc de loisirs Nature) vient contribuer à la mise en valeur et à la préservation de ces espaces.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

LA ZONE NLci : École du cirque

Le secteur NLci correspond au projet de mise en place d'un site d'hébergement 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.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

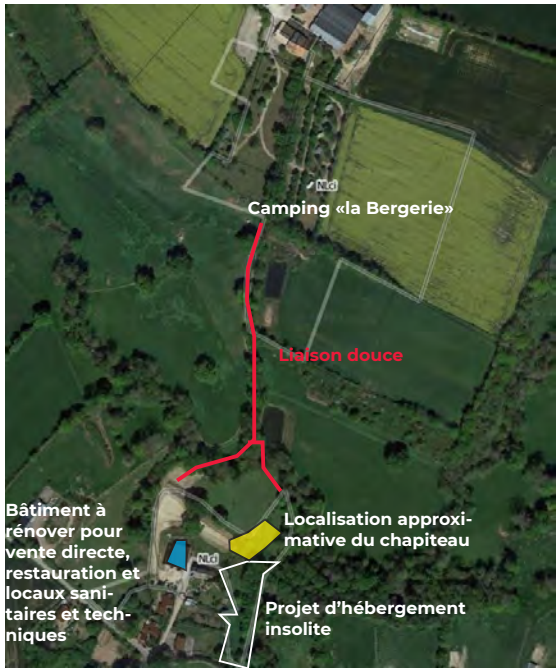
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire		Le secteur NCi est délimité par le projet porté par une association locale de mise en place d'un complexe de plein air pour l'apprentissage du cirque. Il s'accompagne de la mise en place d'hébergements et de services touristiques.	L'artificialisation des sols par les nouveaux aménagements nécessaires au projet ne devront pas conduire à l'imperméabilisation de 800m² supplémentaires.

Délimitation de la zone NLci

1-Hébergement de plein air/Ecole du cirque - Commune des Achards







Localisation	Commune des Achards
Surface concernée	5,8 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Projet à développer
Besoins identifiés	Projet privé relié au camping existant de la Bergerie. Création d'une école de cirque sous chapiteau avec projet d'hébergement insolite
Capacité d'artificialisation autorisée	800m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain exploité par l'agriculture
Incidences	Consommation de terres agricoles
Compensations	A définir
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	Exposition au risque inondation sur une partie
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux. Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.
Les zones de risques limitent l'imperméabilisation et la constructibilité pour l'accueil du public. Le projet devra le prendre en compte.

Les contours du projet ont été revus suite à la CDPENAF pour limiter l'impact sur les activités agricoles voisines.

LA ZONE NLpe: 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.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire	Conforter les équipements touristiques majeurs identifiés par le SCoT afin d'améliorer leurs offres de service et les conditions d'accueil du public.	Le site du Potager Extraordinaire est un site majeur touristique pour le territoire. Il est d'ailleurs identifié dans le SCoT comme «équipement majeur». Le site est aujourd'hui en grande partie occupé par l'activité agricole liée au Potager. Le changement récent de gouvernance nécessite d'ouvrir les possibilités à l'évolution du site.	L'imperméabilisation des sols est limitée à 300m² pour répondre aux besoins éventuels d'aménagements liés à l'évolution du site.

Délimitation de la zone NLpe

1-Site du Potager Extraordinaire



Localisation	Commune des Achards
Surface concernée	4,2 ha
Maîtrise foncière	Publique
Etat à la date d'approbation	Equipement déjà existant Le site du Potager Extraordinaire est un site d'enjeu majeur en termes touristique et culturel pour le territoire.
Besoins identifiés	Besoins éventuels liés au déménagement éventuel du Potager Extraordinaire ou à son évolution
Capacité d'artificialisation autorisée	300m²
STECAL	Non (proximité immédiate du bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

LA ZONE NLt: Espaces d'accueil touristique (STECAL)

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.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Promouvoir et développer l'offre de tourisme nature sur l'ensemble du territoire		Les sites d'accueil touristiques correspondent aux sites d'hébergement de plein air de petite envergure et/ou en-dehors de la proximité immédiate du Jaunay. Ils peuvent recouvrir aussi des sites	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 Pour les aménagements au sol, des matériaux non-perméables seront à privilégier

Délimitation de la zone NLt

1-Câlins Ca-ânes - Commune de la Chapelle-Hermier
3,4 ha



Localisation	Commune de la Chapelle-Hermier
Surface concernée	3,4 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Projet à développer
Besoins identifiés	Câlins Ca-ânes est une exploitation agricole faisant l'élevage d'ânes et proposant des ballades autour du Jaunay. Le site souhaite se diversifier en accueillant un camping à la ferme, compatible avec la notion de diversification agricole, et la mise en place d'un bar et d'un restaurant de 40 places.
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrain utilisé pour l'élevage d'ânes
Incidences	Ce projet s'inscrit dans le cadre de la création d'une seconde activité.
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols -
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

2- Aire de camping car- Commune du Girouard



Localisation	Commune du Girouard
Surface concernée	2 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Projet à développer
Besoins identifiés	Création d'un camping rural avec 30 emplacements pour camping-car, une aire de vidange et bâtiments sanitaires.
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols -
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

3-Camping «L'Eugénie»



Localisation	Commune du Girouard
Surface concernée	4,2 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols Présence de bois protégés
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Présence d'une zone humide
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

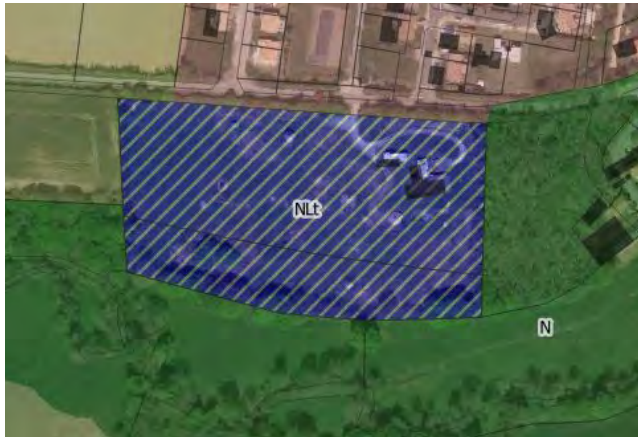
Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

4-Camping «A l'orée des Chênes»



Localisation	Commune du Girouard
Surface concernée	2,6 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (proximité immédiate du bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

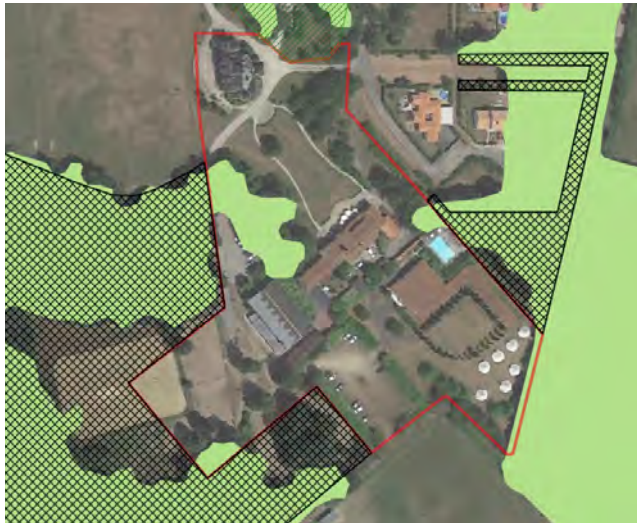
Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

5-Domaine de Brandois



Localisation	Commune des Achards
Surface concernée	2,4 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Complexe hôtelier situé dans un bâtiment remarquable
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (proximité immédiate du bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

6-Camping «Le Pavillon»



Localisation	Commune des Achards
Surface concernée	4,8 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Camping
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (proximité immédiate du bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

6-Camping «Les Sorinières» -



Localisation	Commune de Nieul-le-Dolent
Surface concernée	6,3 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Camping
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

7-Camping «Terre de Brunetière»



Localisation	Commune de Nieul-le-Dolent
Surface concernée	2,9 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Camping
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution) Présence d'un étang
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

8- Domaine de la Boëre



Localisation	Commune de Beaulieu-sous-la-Roche
Surface concernée	2,6 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Camping
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

9- «La Berthière»



Localisation	Commune de Martinet
Surface concernée	2,5 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Camping
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

10- Camping «Les Ouches du Jaunay»



Localisation	Commune de Martinet
Surface concernée	8,0 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Equipement existant Camping
Besoins identifiés	Besoins potentiels de mise aux normes et de compléments dans les équipements et services proposés
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Non (proximité du bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

LA ZONE NX : Activités isolées (STECAL)

La zone NX correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dédiées aux activités économiques isolées se situant en zone agricole ou naturelle.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Intégrer les activités humaines dans les paysages		Le secteur NX est un secteur spécifique permettant l'évolution de certaines activités situées en-dehors de la râche urbaine du fait de leur nature.	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, calculée en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, uniquement pour les besoins de l'activité.

Délimitation de la zone NX

1-Etablissements Corbineau



Localisation	Commune de Martinet
Surface concernée	2,4 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Entreprise existante Entreprise de services agricoles
Besoins identifiés	L'entreprise a des besoins récurrents de stockage qui ne sont pas assurés sur site. Une partie de l'activité s'est donc développée récemment sur la zone artisanale de Martinet ce qui pose des problématiques de fonctionnalité pour l'entreprise
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

2-Projet de parc photovoltaïque 6,4 ha



Localisation	Commune de Martinet
Surface concernée	6,4 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Projet à développer Création d'un parc photovoltaïque
Besoins identifiés	Le projet de parc photovoltaïque s'inscrit dans l'ambition énergétique inscrite dans le PCAET de la CC du Pays des Achards.
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	Terrains entretenus par l'agriculture
Incidences	Consommation de terres à vocation agricole
Compensations	A définir
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

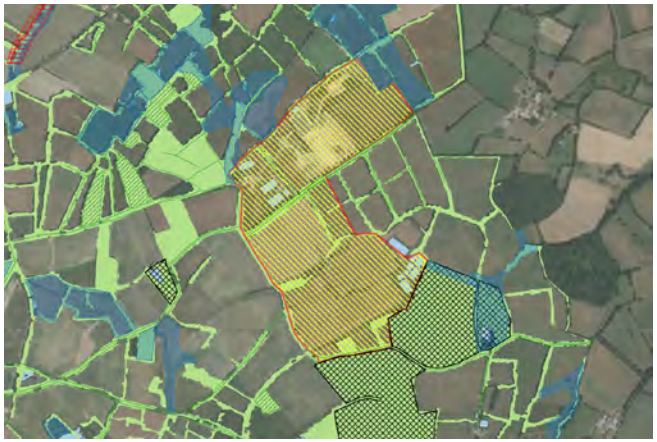
- Éviter
- Réduire
- Compenser

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

Des compensations devront être prévues pour répondre aux impacts sur l'activité agricole

3-Site VEOLIA



Localisation	Commune de Sainte-Flaive-des-Loups
Surface concernée	50,7 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Entreprise existante Le site est divisé en deux parties. Au nord, le site est exploité par Véolia pour le tri et la valorisation des déchets. Le sud est un ancien site d'enfouissement des déchets aujourd'hui sans objet.
Besoins identifiés	Le Nord du site a vocation à continuer à être exploité par Véolia. Une partie du tènement sud, impropre à l'agriculture pourrait accueillir un parc photovoltaïque
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	-
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

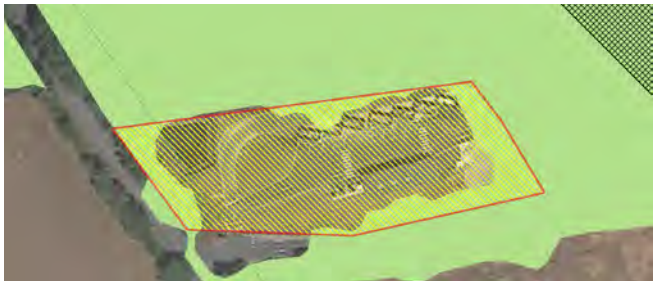
Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

4- Déchetterie



Localisation	Commune de Sainte-Flaive-des-Loups
Surface concernée	0,4 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Etablissement existant Déchetterie
Besoins identifiés	Besoins potentiels d'aménagements de mise aux normes ou de fonctionnalité (parkings)
Capacité d'artificialisation autorisée	500m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

LA ZONE NXca : Carrières (STECAL)

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

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
Valoriser les ressources du sol et du sous-sol du Pays des Achards en limitant l'impact de leur exploitation		Le secteur NXca est un secteur spécifique pour l'exploitation du sol et du sous-sol, exploitation interdite de manière générale dans les zones naturelles et forestières. Il reprend les contours de l'activité d'extraction de Saint-Julien-des-Landes et de Beaulieu-sous-la-Roche.	Dans le secteur NXca, seule l'activité de carrières est autorisée. L'évolution des bâtiments existants est possible dans la limite de 50m² de surface plancher.

Délimitation de la zone NXca

1-Carrière de la Côte vendéenne



Localisation	Commune de Saint-Julien-des-Landes
Surface concernée	19,1 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Etablissement existant faisant l'objet d'une autorisation préfectorale
Besoins identifiés	Besoins potentiels d'aménagements de mise aux normes ou de fonctionnalité (parkings)
Capacité d'artificialisation autorisée	100m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

L'étude d'impact a été approfondie dans le cadre de l'autorisation en préfecture

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- □ Compenser

2-Carrière SEDEP



Localisation	Commune de Beaulieu-sous-la-Roche
Surface concernée	28,2 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Etablissement existant faisant l'objet d'une autorisation préfectorale
Besoins identifiés	Besoins potentiels d'aménagements de mise aux normes ou de fonctionnalité (parkings)
Capacité d'artificialisation autorisée	100m²
STECAL	Oui

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

L'étude d'impact a été approfondie dans le cadre de l'autorisation en préfecture

- [x] Éviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

LA ZONE NGV : Aire de Grand Passage (STECAL)

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.

Justification de la délimitation et des dispositions réglementaires

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	DÉLIMITATION DE LA ZONE	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
		La zone Ngv correspond à l'aire de Grand Passage de la commune des Achards. La plupart des aménagements sont déjà réalisés.	Les nouveaux aménagements et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 150m² supplémentaires

Délimitation de la zone Ngv

1- Aire de Grand Passage - Commune des Achards
3,0 ha



Localisation	Commune des Achards
Surface concernée	3,0 ha
Maîtrise foncière	Privée
Etat à la date d'approbation	Aménagements existants
Besoins identifiés	Besoins potentiels d'aménagements de mise aux normes ou de fonctionnalité (parkings)
Capacité d'artificialisation autorisée	150m²
STECAL	Non (proximité immédiate du bourg)

Incidences potentielles

Activité agricole	
Usage actuel	-
Incidences	-
Compensations	-
Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement	
Sur les milieux naturels et la biodiversité	Artificialisation des sols
Sur la ressource en eau	Imperméabilisation des sols (ruissellement, pollution)
Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine bâti	-
Sur les risques naturels et technologiques	Imperméabilisation des sols (ruissellement > inondation)
Sur les nuisances	-
Sur l'énergie et les pollutions atmosphériques	-

Analyse ERC

Mesure de réduction des dommages éventuels :

L'artificialisation limitée devrait permettre de limiter au maximum l'impact sur les milieux.

Les milieux les plus fragiles sont protégés par des prescriptions graphiques qui réorientent le projet vers des zones plus propices.

La mise en place de cet équipement répond aux ambitions du SDH et du PLH intercommunal.

- ■ Éviter
- ■ Réduire
- ☐ Compenser

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	NATURE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Organiser et planifier les projets en extension pour limiter les effets spéculatifs		Les orientations d'aménagement intègrent les objectifs de production de logements proposés dans le PADD. Afin de limiter les effets spéculatifs et d'éviter une sur-offre, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs les plus importants sont phasés : le secteur B pourra être ouvert seulement si 75 % de la production de logements attendue dans le secteur A est réalisée.
Développer des densités adaptées au contexte urbain	Les objectifs moyens de densité bâtie sont de 25 log/ha pour les Achards, 17 log/ha pour Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent et 15 log/ha pour les autres communes. Aucune extension urbaine ne pourra être inférieure à 15log/ha	Les OAP respectent en moyenne par commune les densités indiquées au sein du PADD (25 logements par hectare pour le pôle central des Achards, 17 logements pour les pôles secondaires et 15 logements par hectare pour les communes rurales). Ces densités sont adaptées en fonction des caractéristiques topologiques des secteurs identifiés et de leur contexte urbain (plus de densité lorsque l'on se dirige vers le centre)
Développer une offre diversifiée afin de répondre aux besoins du plus grand nombre *Innover dans les formes urbaines pour répondre à une demande diverse* *Intégrer davantage de logements sociaux dans les nouvelles opérations*	Intégrer, au sein des OAP des opérations d'ensemble, des objectifs en matière de diversification de l'offre en logement, afin de : Développer l'offre locative (public, privée) et en accession à la propriété (libre et sociale Diversifier les formes urbaines Favoriser la production de petits logements (T1/T2/T3) au sein des nouveaux projets) Viser un objectif de production de logement social à réaliser sur la production totale de logement par espace de projet et par pôle	Les OAP participent aux objectifs de mixité et de production de logements sociaux affichés dans le PADD et dans le POA. Pour les opérations de plus de 10 logements, un objectif programmatique de logement social est indiqué. Cet objectif est fondé sur les objectifs de production inscrits dans le PADD et repris du SCoT : 20 % de la production neuve des Achards, 17 % de la production neuve des pôles secondaires et 15 % de la production neuve des communes rurales. Les OAP travaillent aussi sur la mixité des formes urbaines en proposant des formats groupés plus denses sur certains secteurs stratégiques.

Préserver les milieux naturels existants	En cas d'implantation dans le maillage bocager, au sens réseau de haies et non haies par haies, l'urbanisation ne devra pas porter atteinte à des milieux rares ou protégés. En outre, toute urbanisation ou aménagement devra assurer le maintien ou la restauration en cas d'impact, des connexions entre les réseaux de haies avec lesquelles elle interfère.	Lorsque cela est possible, l'OAP identifie les linéaires de haies ou espaces naturels à protéger et valoriser au sein des aménagements.
Développer un réseau de mobilité douce afin de renforcer l'accessibilité des sites stratégiques		Les OAP travaillent l'intégration fonctionnelle des nouveaux quartiers en identifiant les modalités d'accès et de stationnement pour tous les modes (voiture, vélo, piéton).



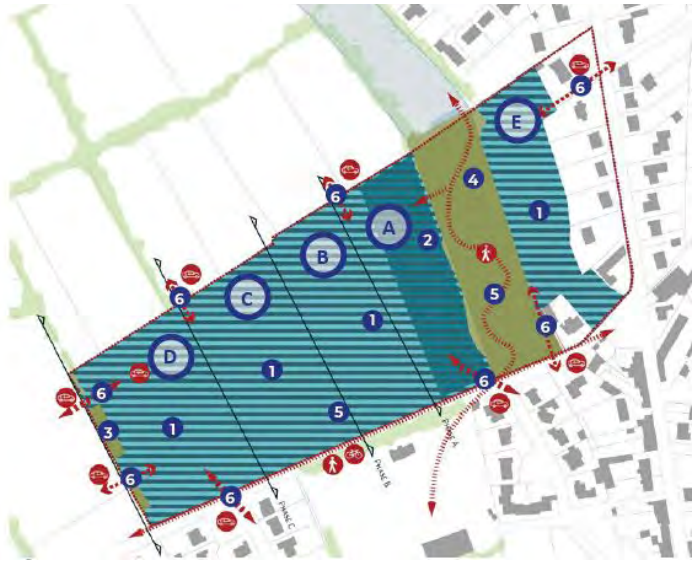
Mixité des formes attendues (plus grande densité proche des services en renforcement du bourg : 2)



Réflexion des formes pour l'intégration paysagère (prise en compte du relief : 2)



Intégration des espaces naturels à protéger (3)



Phasage du développement (A à E)



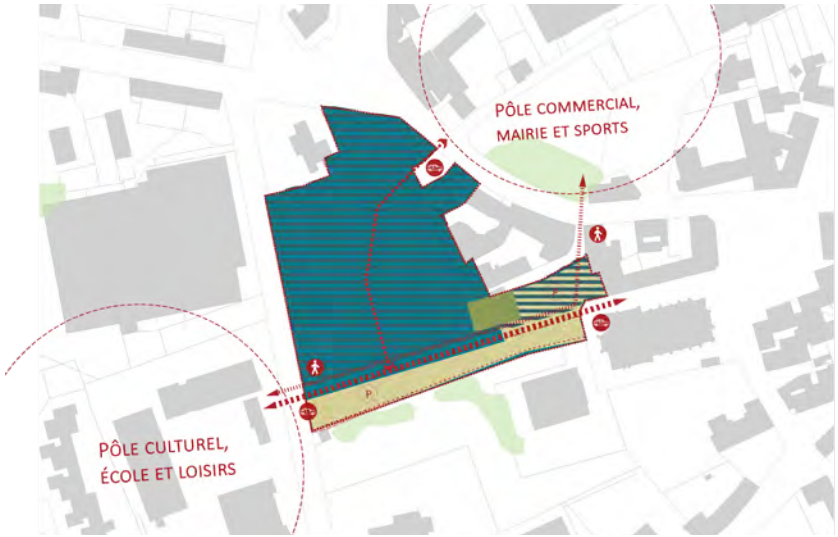
Préservation des espaces naturels (haies bocagères : 2)



Mise en place d'un stationnement mutualisé



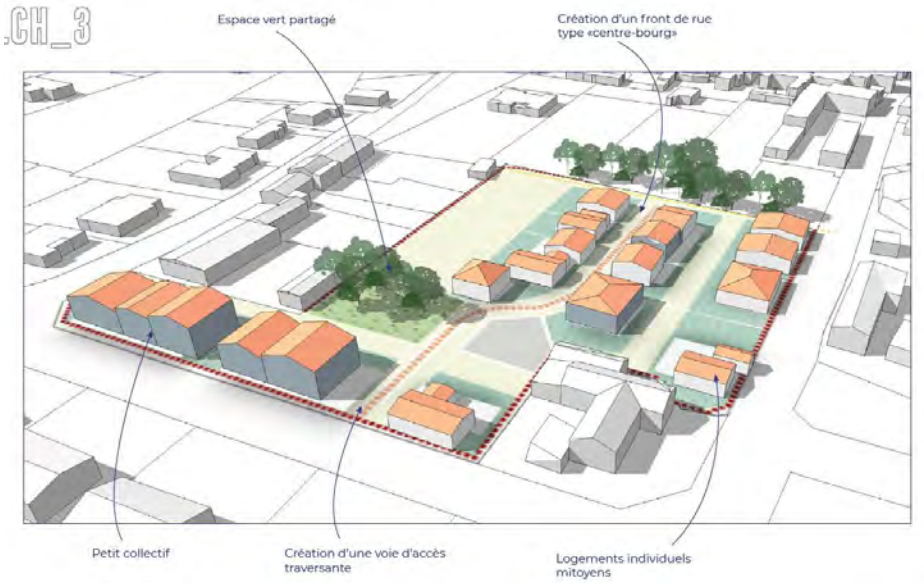
Création de circulations douces (5)



Création de voiries optimisées (5)



Illustration 3D non-réglementaire pour montrer l'intégration possible du quartier à l'existant (outil principalement utilisé pour les OAP densification)



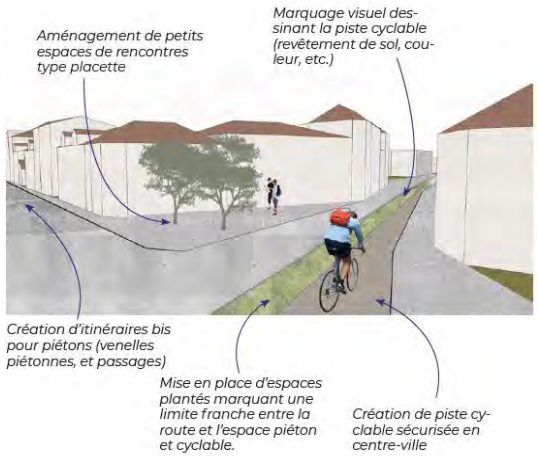
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les OAP thématiques viennent éclairer l'intention du territoire et donner des outils au porteur de projet, privé ou public, dans la réalisation de ses ambitions. Trois thématiques ont ainsi été approfondies : les centres-bourgs, la densification et la mobilité

Les centres-bourgs : territoires de projet(s)

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	NATURE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Protéger le patrimoine architectural des centres bourgs	Appuyer le développement urbain sur les éléments identitaires afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle de ces derniers. Il pourra s'agir de prendre en compte la morphologie urbaine originelle, le patrimoine bâti et /ou naturel, la topographie ou encore la mise en valeur des percées visuelles vers les grands paysages	L'OAP thématique «Centre-bourg» complète le règlement et précise les attendus en termes d'intégration des nouvelles constructions dans la trame dense qui caractérise les centres-bourgs. Cela passe autant par l'implantation du bâti que par le respect des codes architecturaux historiques. A ce titre, l'OAP précise les attendus en termes de réhabilitation du «bâti ordinaire» traditionnel et indique les éléments à préserver. L'OAP détermine aussi les conditions de respect de certains points de vue, notamment en lien avec les deux communes «belvédères» du territoire (Beaulieu-sous-la-Roche et le Girouard).
Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels		
Renforcer le niveau d'équipements des centres bourgs	Prioriser la revitalisation des centres-bourgs par la mise en place d'actions et politiques transversales en matière d'offres en équipements et services de proximité, de traitement paysager des entrées-bourgs et espaces publics, de la prise en compte des déplacements, de la requalification d'îlots urbains ou encore par la résorption de la vacance.	L'OAP thématique «Centre-bourg» propose aussi une lecture des centres-bourgs par l'espace public. L'attractivité des centres-bourgs réside en effet tant dans leur mixité fonctionnelle que dans la qualité des espaces publics. L'OAP précise ainsi les modalités d'intégration et de sécurisation des cheminements doux mais aussi de mutualisation de certains équipements pouvant contribuer à la qualité et à l'animation des centres-bourgs.
Développer et mettre en réseau les espaces verts urbains		

Renforcer l'offre commerciale de centre-bourg	Prioriser l'implantation des commerces de proximité au sein des centralités et celle des commerces d'envergure au sein ou en continuité des secteurs commerciaux isolés. Délimiter les centralités et les secteurs commerciaux isolés Contenir l'extension des secteurs commerciaux isolés Veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des bâtiments commerciaux Faciliter la déambulation piétonne et cyclable par des cheminements adaptés et la création d'emplacements vélos Mutualiser les espaces de stationnements motorisés et limiter par conséquent la consommation d'espace agricole et naturel	L'OAP Thématique «Centre-bourg» précise les conditions d'implantation des commerces sur le Pays des Achards et structure l'appareil commercial en favorisant les centres-bourgs. Elle traduit notamment spatialement le cadre du SCoT et définit les centralités commerciales, espaces mixtes accueillant de façon privilégié les commerces, comme les zones UA et UAa (centres-bourgs) et les secteurs commerciaux isolés, espaces commerciaux accueillant des surfaces de vente d'envergure, sans mixité fonctionnelle, comme les zones UEc (Zones d'activités à vocation commerciale). Sur ce dernier point, le SCoT n'identifie que la zone des Achards, qui est le lieu d'accueil privilégié des surfaces de vente supérieures à 300m². Le Super U de Nieul-le-Dolent est intégré à ce zonage pour répondre aux besoins d'évolution d'un secteur disposant des mêmes caractéristiques morphologiques. Sur le territoire, il n'existe pas de possibilité d'extension de ces secteurs périphériques. L'OAP précise aussi les attendus et les vocations de ces deux types d'espaces, complétant ainsi les ambitions déjà affichées au sein du règlement. Elle insiste notamment sur la notion de continuité commerciale et de mutualisation des espaces. L'OAP intègre aussi la réflexion de l'aménagement commercial à une vision transversale des centres-bourgs en insistant sur le rôle des espaces publics.



Prise en compte de la mobilité douce dans les centres-bourgs

Éléments architecturaux de «l'habitat ordinaire» à préserver :

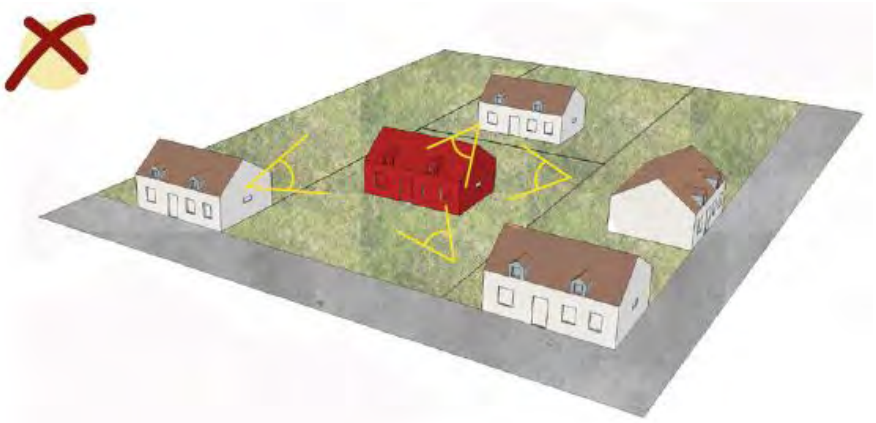


Saint-Georges de Pointindoux

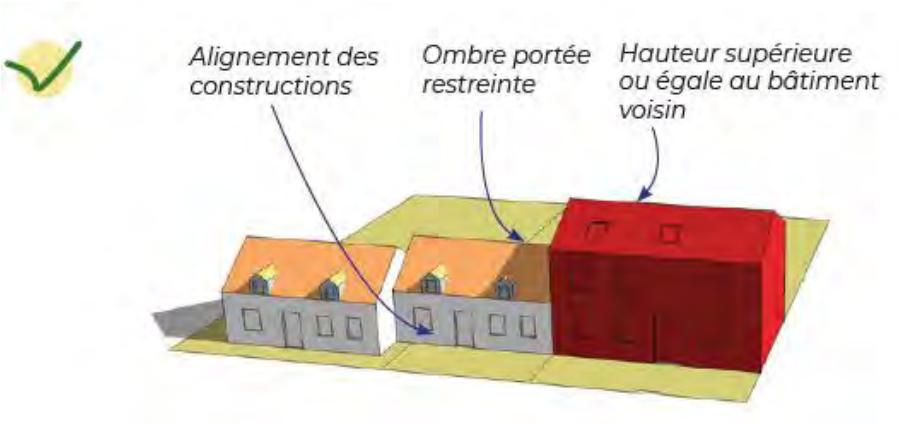
Préservation du patrimoine ordinaire

La densification : fonctionnalité et anticipation

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	NATURE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Développer des densités adaptées au contexte urbain	Urbaniser prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine par comblement des espaces non bâtis ou reconquêtes des friches urbaines ou encore par opération de démolition/reconstruction Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis situés dans les enveloppes urbaines des bourgs, des villages et des espaces définis comme Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). L'optimisation de ces potentiels devra être un objectif	L'OAP thématique «Densification» vient éclairer le porteur de projet sur les objectifs à poursuivre et les pratiques à adopter lors d'une division parcellaire ou de la construction d'une dent creuse. Elle rappelle les objectifs poursuivis en matière de densité à l'échelle du territoire et illustre les éléments à prendre en compte dans son projet, en complément du règlement déjà édicté pour chaque zone : implantation du bâti pour limiter la covisibilité, le droit au soleil et l'accès aux parcelles en retrait, accès à penser...
Encourager le renouvellement urbain là où c'est possible		
Développer des aménagements intégrés aux paysages urbains et naturels en entrée de ville		
Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et aux paysages actuels		



Prise en compte de la covisibilité dans la construction d'une dent creuse

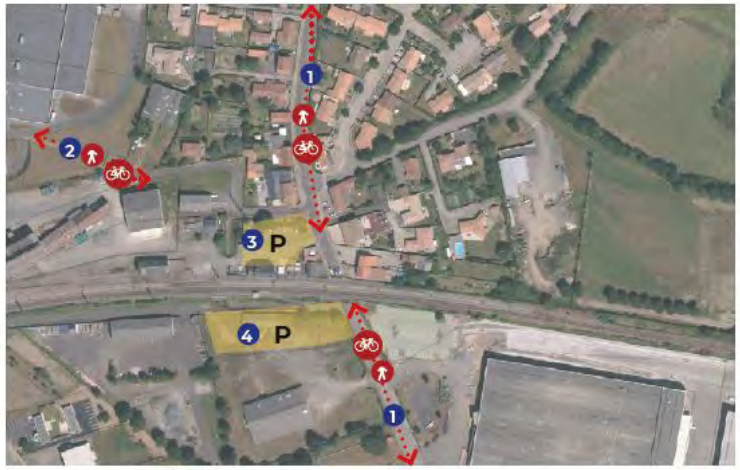


Prise en compte de l'ensoleillement dans l'implantation du bâti

Les mobilités : outil de la performance énergétique du territoire

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	NATURE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Développer des modes de déplacement moins polluants *Sécuriser la pratique des liaisons douces, notamment du vélo*	Faire des centres-bourgs les pivots d'un urbanisme des courtes distances Développer le réseau de liaisons douces et d'espaces publics partagés (voies pédestres et cyclables), avec les outils des documents d'urbanisme (OAP, emplacements réservés...) Développer le nombre de dispositifs de stationnement vélo au sein des centralités urbaines, à proximité des pôles d'emploi, des commerces et des équipements d'envergure	L'OAP thématique «Mobilités» vient compléter les dispositions réglementaires concernant le déploiement et la sécurisation des cheminements doux. Elle précise notamment les modalités de valorisation du réseau existant. En cohérence avec le SCoT, elle précise les aménagements attendus pour sécuriser la pratique du vélo et de la randonnée, notamment en lien avec les infrastructures touristiques présentes sur le territoire. Ces dispositions seront précisées par la suite dans le cadre du Schéma des Mobilités lancé sur le territoire.
Valoriser les usages potentiels de la gare des Achards *Développer les mobilités autour du pôle économique des Achards*	Valoriser la desserte ferroviaire des Achards en veillant à mettre en lien cette offre avec les autres modes de transport (covoiturage, transport collectif...) Ancrer les différents réseaux de mobilités afin de favoriser leur rôle de pôle multimodal	En cohérence avec le SCoT, le territoire ambitionne de mettre en valeur l'équipement structurant que représente la gare des Achards. Cela passe notamment par une réflexion transversale autour de son accessibilité tant par les quartiers résidentiels que vers la zone d'activités des Achards et le bourg de la Chapelle-Achard. L'OAP thématique «Mobilités» propose donc de préciser les modalités d'aménagement à poursuivre dans le but de renforcer l'attractivité de l'équipement et de favoriser la multimodalité. Les liens entre les différents espaces sont recherchés.

Optimiser le stationnement	Encourager le déploiement d'infrastructures de recharge destinées aux véhicules dont les sources d'énergie sont «renouvelables» et notamment les véhicules hybrides et électriques, en particulier au sein des pôles urbains, secondaires et littoraux du territoire. Mutualiser les aires de stationnement dans les centralités urbaines, les équipements d'envergure ou encore les espaces commerciaux, les zones d'activités économiques ou touristiques Encourager l'intégration paysagère des installations et constructions liées au transport (stationnement, voirie...) et la limitation de l'imperméabilisation du sol	Le stationnement est un enjeu majeur dans le développement de nouvelles mobilités mais aussi dans l'optique de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement. L'OAP thématique «Mobilités» vient préciser les dispositions présentes dans le règlement. Il s'attache notamment au développement de stationnements mutualisés à proximité des équipements structurants et au sein des zones d'activités, comprenant des réponses aux nouvelles formes de mobilités : covoiturage, bornes de recharge électrique, vélo...



Principes d'aménagement de la gare pour améliorer la multimodalité

Le Programme d'Orientations et d'actions de la politique locale de l'Habitat

Action 1.1 : Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
		> Mettre en place des outils quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logement sur le territoire > Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition...) > Réaliser le bilan mi-parcours et final du volet PLH du PLUi > Connaître et communiquer l'action de l'intercommunalité en matière d'Habitat	- Mise en place d'un outil partenarial de suivi de l'Habitat - Mise en place d'un outil de suivi du foncier (disponibilité, marché, prix) - Animation de l'observatoire

Articulation avec le PLUi

L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation indique que le PLH «*définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire*». Ce dispositif d'observation porte notamment sur : «*l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés*» (Article R302-1-4). - Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.

Le PLUi identifie et qualifie les potentiels fonciers, en cohérence avec le travail initié par le SCoT. L'observatoire du foncier pourra s'appuyer sur ces éléments.

Action 1.2 : Identifier, créer et mobiliser un réseau de personnes ressources

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
		> Identifier les référents institutionnels en charge du logement, faire le bilan de leur cadre d'intervention, des aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projet de logements > Identifier les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, en fonction des types d'opérations et de logements envisagés dans le cadre du PLUi > Identifier les personnes-ressources pour connaître les demandes et les besoins en logements existants sur le territoire (détenteurs de statistiques, notaires, agents immobiliers, élus locaux, etc.). Collecter leurs informations et analyses pour alimenter l'observatoire	- Pilotage de la démarche partenariales (rencontres...) - Mise en place d'une démarche de partage d'informations et d'analyses - Référencement et mise en place d'un relais des aides existantes (vers un guichet unique)

Articulation avec le PLUi

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Achards est la première démarche lancée par la collectivité en matière de politique de l'Habitat.

Des partenariats existent déjà à l'échelle communale ou intercommunale mais les actions menées sont rarement partagées et sont mal connues. Ils nécessitent donc d'être approfondis pour mieux connaître le rôle de chacun.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté exprimée par tous les partenaires et la communauté de communes de travailler davantage ensemble.

Action 1.3 : Consolider la gouvernance politique et technique du PLH

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
		> Renforcer le portage communautaire de la politique de l'Habitat > Favoriser le partage d'expériences et de connaissance entre les élus communautaires et municipaux > Mettre en relation cette instance avec les élus et instances qui, à d'autres échelles, sont en charge de la question de l'habitat > Valider les bilans annuels et le bilan mi-parcours du volet PLH	- Animation et alimentation de la Commission Habitat

Articulation avec le PLUi

La politique du logement est encore peu formalisée aujourd'hui à l'échelle de la Communauté de Communes (pas de vice-président identifié, pas de commissions formalisées, pas de chargé de mission dédié...). Or, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la collectivité pour prendre des décisions relatives au logement et piloter cette politique

Action 2.1 : Coordonner et améliorer l'action foncière de l'intercommunalité

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
S'appuyer sur la densification et le renouvellement urbain pour limiter les extensions		> Clarifier le rôle de l'intercommunalité et des communes en matière d'action foncière > Assurer une veille foncière sur les secteurs à enjeux > Anticiper l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de projets intercommunaux > Suivre les projets actuels et à venir pour constituer une base de référence en matière de densité d'opérations	- Renforcement des échanges entre les communes et la CCPA - Identification des secteurs à enjeux - Montée en compétence dans le montage des opérations foncières

Articulation avec le PLUi

Le Foncier et sa gestion sont jusque-là des compétences communales. Les communes sont des acteurs-clés avec une forte tradition d'intervention, notamment pour la mise en place de lotissements. La mise en place du PLUiH interroge la stratégie collective en matière de maîtrise foncière dans un contexte de pression croissante sur certains secteurs (notamment sur la commune centre des Achards).

Le PLUi accompagne l'action et l'ambition foncière de l'intercommunalité par deux moyens :
> La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique sur la Densification qui accompagne les porteurs de projets dans la construction de bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Cet outil permet à la collectivité de privilégier les bonnes pratiques.
> La mise en place d'un phasage au sein des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles qui permet de contrôler la progressivité de l'offre neuve et ainsi maîtriser la consommation d'espace dans le temps.

Action 2.2 : Mettre en place des actions foncières ciblées

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer les outils fonciers afin de valoriser le bâti existant et d'encourager la densification de l'enveloppe urbaine existante *Organiser et planifier les projets en extension pour limiter les effets spéculatifs* *Optimiser le foncier pour réduire la pression foncière* *S'appuyer sur la densification et le renouvellement urbain pour limiter les extensions*	Mobiliser l'ensemble des outils à disposition des collectivités, afin de mettre en place une stratégie foncière volontariste (majoration sur la taxe sur le foncier non-bâti, convention avec l'EPF...) Viser 40 % de logements à produire en renouvellement urbain à l'échelle du SCoT	> Disposer d'outils partagés pour acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de projets de logements > Lutter contre la sous-utilisation du foncier dans les centres-bourgs et contre la vacance > Développer de nouvelles réponses à l'enjeu de la construction de logements en-dehors des lotissements	- Inscription des outils de maîtrise via le PLU - Montage d'un partenariat avec l'EPF - Aides à la sortie de vacance

Articulation avec le PLUi

La maîtrise foncière est aujourd'hui quasiment exclusivement portée par le lotissement communal. Les communes ont une pratique ancienne de l'action foncière surtout en extension. Cependant, elles ont du mal à agir au cœur de leur bourg où des problématiques de renouvellement apparaissent.

Cet enjeu de requalification des centres urbains est renforcé par les impératifs de réduction de la consommation d'espace mais aussi de pression foncière qui se développe sur les plus grosses communes et menace l'équilibre des opérations.

Le PLUi identifie les secteurs à enjeux, qu'ils soient en extension ou en densification, et propose des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, permettant d'encadrer leur programmation : nombre de logement minimal attendu, part de logements sociaux à satisfaire...

Action 3.1 : Territorialiser les besoins en logement

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer prioritairement la construction de nouveaux logements à proximité des services	Viser 40 % de logements à produire en renouvellement urbain à l'échelle du SCoT	> Conforter l'armature territoriale en accueillant les nouvelles populations de façon privilégiée auprès des services et des pôles d'emploi > Définir pour chaque commune des objectifs de production à atteindre	- Définition du besoin en logements au sein du PLUiH - Identification du potentiel de production en renouvellement urbain - Calibrage des surfaces en extension

Articulation avec le PLUi

La production de logements est aujourd'hui peu polarisée sur le territoire avec une contribution importante des communes rurales à l'effort de construction. 170 nouveaux logements sont construits sur le territoire en moyenne par an pour répondre à la croissance démographique appuyée que connait le territoire depuis les années 1990, notamment par l'arrivée de jeunes familles aux revenus modestes.

Les élus ont souhaité prolonger le rythme démographique observé ces dernières années, en cherchant une plus grande maîtrise. Ils misent donc sur une augmentation moyenne de + 2,1 % par an, soit l'accueil d'environ 6 500 habitants supplémentaires.
La production de logements est pratiquement exclusivement tournée vers l'accueil de nouveaux habitants. Environ 2 050 nouveaux logements seraient donc nécessaires pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants.

Ces objectifs s'inscrivent dans la lignée de ceux définis à l'échelle du SCoT Sud-Ouest Vendéen : production de 205 log/an environ dont 40 % en renouvellement urbain.

Le PLUi souhaite affirmer le rôle des polarités, déjà décliné par le SCoT. Celui-ci décline ses objectifs de production de logements : 32 % sur le pôle des Achards, entre 36 et 44 % pour les pôles secondaires et entre 24 et 32 % pour les communes rurales.

Action 3.2 : Développer l'offre en logements sociaux

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer des offres pour les ménages à bas revenus *Intégrer davantage de logements sociaux dans les nouvelles opérations*	Intégrer, au sein des OAP des opérations d'ensemble, des objectifs en matière de diversification de l'offre en logements, afin de : Développer l'offre locative (public, privé) et en accession à la propriété (libre et sociale) Diversifier les formes urbaines Favoriser la production de petits logements (T/T2/T3) au sein des nouveaux projets Viser un objectif de production de logement social à réaliser sur la production totale de logement par espace de projet et par pôle : entre 15 et 25 % sur les Achards, entre 10 et 20 % sur les autres communes.	> Atteindre les 7 % de logements sociaux visés par le SCoT Sud-Ouest Vendéen dans le parc de logements en 2032 > Faire correspondre l'offre et la demande de logements sociaux > Diversifier l'offre de logements entre logements locatifs sociaux et accession à la propriété > Améliorer et valoriser le parc existant	- Territorialisation des objectifs de production - Réunion annuelle de programmation pour organiser le travail avec les bailleurs et le Département - Rénovation du parc public ancien

Articulation avec le PLUi

Avec 340 logements sociaux recensés sur le territoire, le Pays des Achards ne compte que 4,5 % de son parc de logement tourné vers le locatif social, contre 7% pour la moyenne vendéenne. Pour autant, sa population est constituée principalement de jeunes ménages aux revenus modestes, éligibles à du logement social.

Afin de répondre aux enjeux sociaux du territoire, les élus ont souhaité intégrer la mixité sociale dans les réflexions autour de leurs projets urbains.

L'objectif poursuivi est de renforcer l'effort de construction de logements sociaux dans les opérations de toutes les communes en fonction du niveau de services :

- 20 % des nouveaux logements de la commune des Achards
- 17 % des nouveaux logements sur les pôles secondaires
- 15 % des nouveaux logements dans les communes rurales

Entre 2010 et 2016 inclus, 62 logements sociaux ont été financés sur le territoire de l'EPCI, dont 2 seulement en location-accession, 3 seulement en PLAI et 57 en PLUS. Il s'agit donc de rééquilibrer en faveur des financements en PLAI et en accession aidée en visant les objectifs recommandés par le département de 30% de PLAi et de 70 % de PLUs.

Afin de répondre à une demande diversifiée principalement orientée vers l'accession à la propriété, il s'agit aussi de développer l'accession aidée pour les ménages modestes.

Ces objectifs poursuivis s'inscrivent dans les ambitions visées par le SCoT. Dans le cadre du PLH, le territoire s'est engagé dans un dialogue avec les bailleurs pour tendre vers ces objectifs. Le contexte de la production de logements sociaux, tendu à l'échelle nationale (réforme de la loi ELAN) et locale (impact du rattrapage SRU sur les agglomérations), pourrait cependant ralentir la production de LLS sur le Pays des Achards

Action 3.3 : Accompagner l'accession à la propriété en centre-bourg et dans l'ancien

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer des offres pour les ménages à bas revenus	Intégrer, au sein des OAP des opérations d'ensemble, des objectifs en matière de diversification de l'offre en logements, afin de : Développer l'offre locative (public, privé) et en accession à la propriété (libre et sociale) Diversifier les formes urbaines Favoriser la production de petits logements (T1/T2/T3) au sein des nouveaux projets	> Accompagner le parcours résidentiel des ménages > Renforcer l'attractivité de certains secteurs centraux en diminuant les coûts d'accession à la propriété pour certains publics > Renforcer l'attractivité de l'ancien vis-à-vis du neuf	- Aide à l'accession dans le neuf sur des secteurs stratégiques - Aide à l'accession dans l'ancien

Articulation avec le PLUi

Le territoire est composé majoritairement de propriétaires (73 %), plutôt composés de jeunes actifs attirés par des coûts de foncier et d'immobilier relativement bas par rapport aux territoires voisins : 35 % des nouveaux propriétaire entre 2010 et 2015 ont moins de 35 ans. Le Pays des Achards est d'ailleurs le territoire vendéen qui compte proportionnellement le plus d'opérations liées au Prêt à Taux Zéro en 2016.

Action 3.4 : Améliorer les réponses aux situations d'urgence

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
		> Améliorer la lisibilité de l'offre en hébergement d'urgence > Identifier et faire connaitre les solutions proposées par le territoire	- Répertoire des solutions locales - Adhésion au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) - Participation au Programme départemental de lutte contre l'Habitat Indigne

Articulation avec le PLUi

Sur les 130 demandes enregistrées en 2017 pour du logement social sur le territoire, une trentaine correspondaient à des situations d'urgence : sans abris, violences familiales, sinistres... Aujourd'hui le territoire ne dispose pas d'une offre bien identifiée, même s'il existe quelques logements communaux qui peuvent répondre ponctuellement à ce besoin.

Action 3.5 : Développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer une offre en petits logements pour répondre aux besoins des personnes seules (personnes âgées, jeunes, etc.). *Développer la mixité intergénérationnelle prioritairement dans les centres-bourgs*		> Développer une offre de petits logements accessibles en cœur de bourg > Accompagner les structures existantes > Renforcer la mixité intergénérationnelle dans les cœurs de bourgs > Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie > Développer une offre satisfaisante de logements pour les personnes en situation de handicap	- Lancement d'une enquête auprès des séniors pour connaître leurs besoins - Soutien à la création de logements adaptés en cœur de ville dans les nouvelles opérations - Diffusion des informations concernant les dispositions existantes à destination des séniors et des personnes en situation de handicap - Renforcement des aides existantes dans le cadre de l'OPAH

Articulation avec le PLUi

Même si le territoire fait partie des intercommunalités les plus jeunes de Vendée, il est lui-aussi concerné par le vieillissement rapide d'une partie de sa population. Aujourd'hui on compte près de 1400 personnes de plus de 75 ans sur le territoire, un chiffre en rapide augmentation.

Face au vieillissement de la population, le maintien à domicile se présente comme la solution la plus satisfaisante pour tous. Sur le Pays des Achards, 48 % des plus de 80 ans vivent seuls à domicile, avec des revenus souvent faibles.

Il existe des réponses aujourd'hui avec 3 EHPAD sur le territoire, une maison MARPA à Sainte Flaive des Loups et une résidence séniors à Saint Julien des Landes. Des projets émergent en centralité (Saint-Julien-des-Landes) pour proposer des solutions intermédiaires.

Sur le territoire, la réponse aux besoins des handicapés se passent souvent aussi au domicile : il n'existe en effet pas d'équipements spécifiques en-dehors d'accueil de jour.

Action 3.6 : Développer une offre de logement dédiée aux jeunes

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer une offre en petits logements pour répondre aux besoins des personnes seules (personnes âgées, jeunes, etc.). *Développer une offre dédiée aux jeunes travailleurs à proximité de la ZA des Achards ou de la gare.*		> Répondre aux besoins des jeunes travailleurs et apprentis en développant une offre de logements à proximité de la ZA du Pays des Achards et de la Gare	-Développement de l'offre locative privée avec un conventionnement ANAH (en lien avec l'OPAH) -Lancement d'une enquête auprès des entreprises de la zone d'activités des Achards

Articulation avec le PLUi

Près de 25 % de la population du Pays des Achards a moins de 20 ans. Cela est principalement dû à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Le territoire n'accueille pas d'offres de formation mais propose un tissu économique dynamique qui recrute stagiaires et jeunes diplômés. Pour autant, aucune offre ne répond aux besoins de cette population, notamment à proximité de la zone d'activités des Achards.

Action 3.7 : Entretenir l'aire de Grand Passage pour répondre aux besoins des Gens du Voyage

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
		> Sécuriser l'accueil des Gens du Voyage dans les meilleures conditions en assurant l'aménagement de l'Aire de Grand Passage > Connaitre les besoins en matière d'accueil permanent sur le territoire	- Mise en place d'un zonage adapté au sein du PLUi - Étude sur le besoin d'une solution permanente d'accueil dédié aux Gens du Voyage

Articulation avec le PLUi

La communauté de communes du Pays des Achards n'est l'objet d'aucune obligation réglementaire en matière d'accueil des Gens du Voyage. Cependant, elle fait partie d'un territoire rétro-littoral très sollicité en amont des grands rassemblements organisés sur la côte. Pour répondre à cette pression, le territoire a mis en place une aire de Grand Voyage sur la commune des Achards.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 demande aux communes de plus de 5 000 habitants auxquelles appartient la commune des Achards de mener une étude auprès des Gens du Voyage pour connaitre les besoins en matière d'accueil permanent.

Le PLUi identifie l'aire de Grand Passage des Achards et lui prête des Droits à Construire afin de contribuer au confort et à la salubrité de cet espace d'accueil temporaire.

Action 4.1 : Développer de nouvelles formes urbaines en centralité pour travailler la densité tout en ménageant la qualité de vie

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
En renouvellement urbain, viser une densité et des formes proches de celles du centre-bourg (30 logements/ha, maisons individuelles mitoyennes avec possibilité de R+1 voire plus).	Intégrer, au sein des OAP des opérations d'ensemble, des objectifs en matière de diversification de l'offre en logements, afin de : Développer l'offre locative (public, privé) et en accession à la propriété (libre et sociale) Diversifier les formes urbaines Favoriser la production de petits logements (T/T2/T3) au sein des nouveaux projets	> Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'évolution des besoins > Rapprocher les nouvelles constructions des bâtis historiques des centres-bourgs > Gagner en densité dans les opérations sans entamer la qualité de vie des habitants > Communiquer et sensibiliser autour de la densité > Faire des habitants des acteurs de la densité > Développer les initiatives privées en faveur de la densité	- Assouplissement et harmonisation des règles de hauteur dans le règlement du PLUi - Réflexion sur les formes urbaines dans les OAP - Mise en place d'une démarche Bimby sur des quartiers-cibles - Suivi de la construction dans les démarches Bimby - Intégration de la problématique de la densification au sein du PLUi

Articulation avec le PLUi

Le parc de logements du Pays des Achards est composé pratiquement exclusivement de maisons individuelles, ce qui se retrouve dans la typologie des constructions neuves. Pour autant, le territoire est confronté à deux paradoxes : la forme des constructions neuves est en rupture avec le bâti traditionnel (maison individuelle mitoyennes pouvant comporter jusqu'à deux étages) et la demande en petits logements est très importante alors que les logements produits sont pour la plupart plus grands que du T3. De plus, les opérations doivent gagner en densité pour répondre à la forte dynamique démographique ce qui nécessite de réinterroger les formes pavillonnaires récentes.

La diversité des formes urbaines dans l'époque contemporaine s'est traduite par une baisse importante de la densité des opérations. Par exemple, sur Sainte-Flaive-des-Loups, le centre-bourg compte 35 logements à l'hectare, ses hameaux une moyenne de 15, les lotissements des années 1960-1980 une moyenne de 8 et les lotissements récents environ 11.

L'objectif est donc de rechercher une densité qualitative en se rapprochant des formes développées en centralité. Les nouvelles opérations doivent donc poursuivre une densité de :

- 25 logements par hectare sur la commune des Achards
- 17 logements à l'hectare pour les pôles secondaires
- 15 logements à l'hectare pour les communes rurales

Le PLUi, au travers des Orientations d'Aménagement et Orientations sectorielles, cible des secteurs à enjeux où développer de petits logements et du collectif

Action 4.2 : Travailler la mixité sociale des opérations

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Intégrer davantage de logements sociaux dans les nouvelles opérations	Intégrer, au sein des OAP des opérations d'ensemble, des objectifs en matière de diversification de l'offre en logements, afin de : Développer l'offre locative (public, privé) et en accession à la propriété (libre et sociale) Diversifier les formes urbaines Favoriser la production de petits logements (T/T2/T3) au sein des nouveaux projets	> Favoriser l'intégration des ménages les plus modestes > Développer l'offre en locatif social	- Mise en place de seuils minimaux de constructions de logements sociaux dans les opérations groupées (OAP et prescriptions graphiques)

Articulation avec le PLUi

La construction se fait principalement sous la forme d'opérations groupées au sein de lotissements portés par les communes. Une habitude de travail est déjà engagée de façon bilatérale avec les bailleurs sociaux. Il s'agit donc de pérenniser ces pratiques à l'échelle de la communauté de communes en intégrant un volet mixité social à toutes les nouvelles opérations

Le PLUi identifie les secteurs à enjeux, qu'ils soient en extension ou en densification, et propose des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, permettant d'encadrer leur programmation en matière de logement social.

Action 5.1 : Améliorer la qualité du parc de logements

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	ARTICULATION AVEC LE SCOT	OBJECTIFS	OBJET
Développer un parc de logements plus sobre pour lutter contre la précarité énergétique	Inciter les collectivités à mobiliser les outils mis à leur disposition tel l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	> Lutter contre la précarité énergétique liée au logement > Lutter contre l'habitat insalubre > Entretenir le parc ancien pour limiter la périurbanisation	- Mise en place d'un guichet unique OPAH/plateforme de rénovation de l'Habitat - Mise en place d'une plateforme de rénovation de l'Habitat - Mise en place d'une OPAH - Abondement du dispositif Eco-Pass pour la rénovation dans l'ancien des primo-Accédants

Articulation avec le PLUi

Le parc de logements du Pays des Achard est relativement récent du fait de la dynamique démographique mais voit déjà apparaitre les lacunes en matière de performance des constructions des années 1970. 60 % du parc date d'avant 1990 et les questions se posent principalement pour le bâti ancien des cœurs de bourg et celui des premiers lotissements. La problématique de la performance énergétique est d'autant plus forte sur le logement social.

Le PLUi, au travers de son règlement, encourage la performance environnementale des nouvelles constructions.



Analyse de l'impact du projet

Analyse de l'impact global du PLUi-H

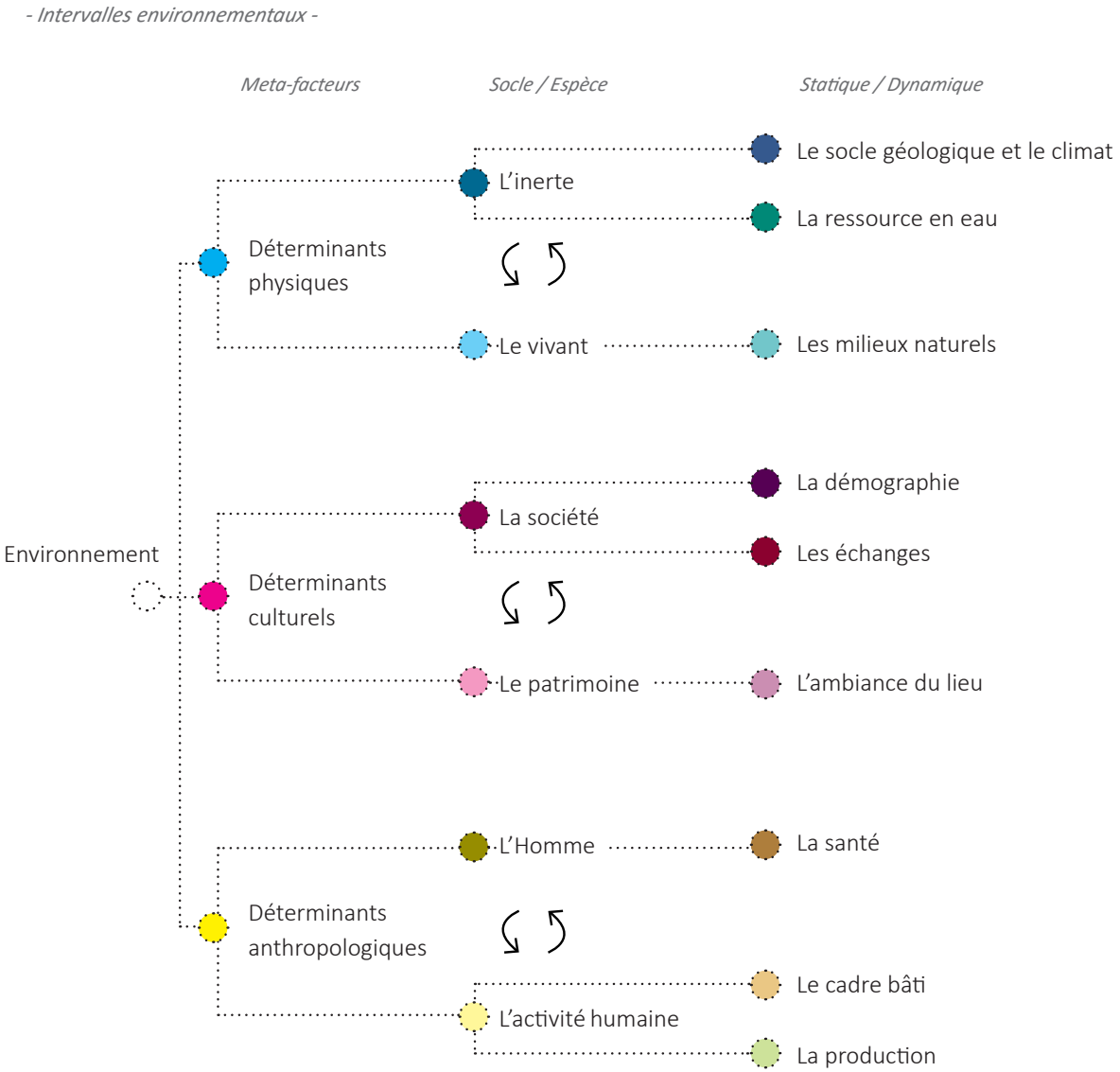
Incidences notables probables de la mise en œuvre du PLUi-H

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement (R104- 18 3a du code de l'urbanisme)

3 / Une analyse des 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 (R104-18 3b du code de l'urbanisme)



Ainsi, la présente évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

On distingue trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).

Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite le l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure).

Enfin, le dernier niveau de raffinement distinguent les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).

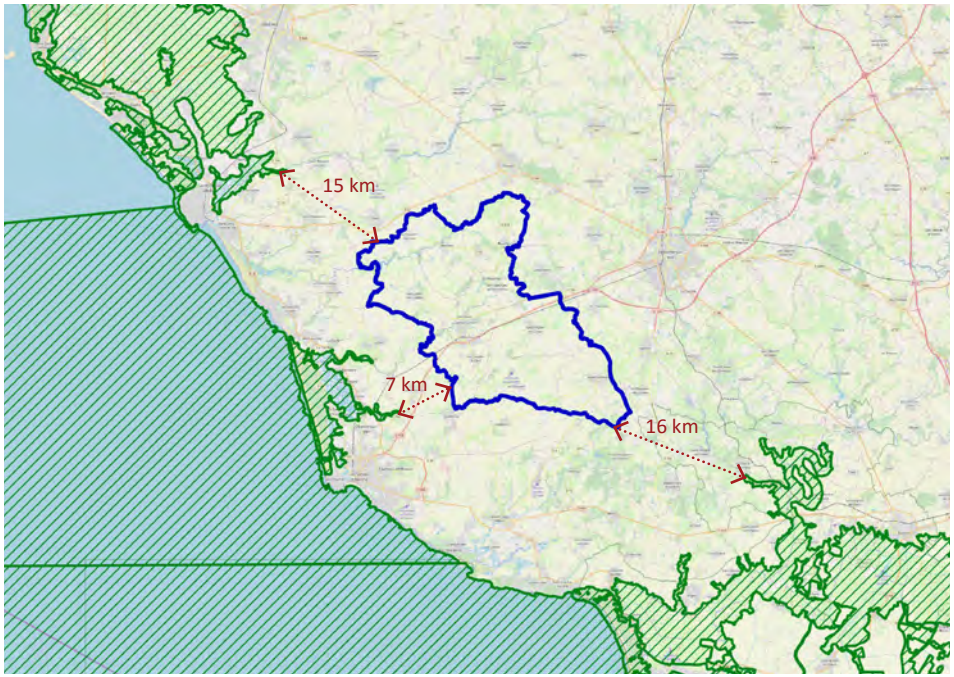
Les incidences probables

Conformément au paragraphe 3a de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Les incidences présentées ci-dessous seraient consécutives, soit au prolongement de tendances actuelles, soit à une inflexion apportée par le projet.

L'impact sur les milieux sensibles est précisée pour chaque incidence. Les zones pertinentes sont donc à chaque fois différentes. 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.

Localisation des zones NATURA 2000 les plus proches du territoire de la communauté de communes du Pays des Achards



Incidence P1 : Une dépense en énergie plus importante liée à l'augmentation de la population envisagée

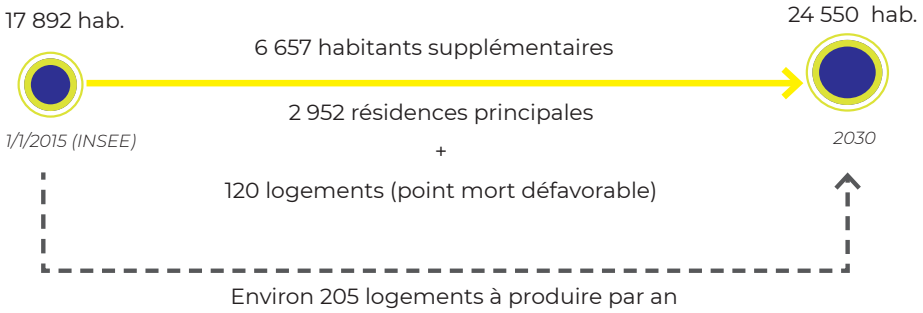
Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- [ ] Locale
- [x] Globale

Description : Le modèle du développement défini par la Politique Locale d'Urbanisme implique l'augmentation de la population sur un rythme de près de 2.1 %/an, en légère diminution par rapport aux évolutions récentes, soit environ 6500 habitants entre 2015 et 2030.



Mesures :

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Vendée Coeur Océan permettaient un taux d'accroissement démographique légèrement supérieur (24 850 habitants en 2032). Cependant, le choix de la collectivité a été de contenir le développement du territoire.

Le Programme d'Orientations et d'Actions du PLH intègre des actions d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements existant, afin de réduire les consommations des constructions existantes, par la mise en place d'une OPAH et du dispositif Eco-Pass.

Le choix de développer près de 40% des logements en renouvellement et de favoriser la division parcellaire (démarche BIMBY), permet d'accueillir les habitants sur les bourgs et recentre ainsi les dépenses énergétiques : diminution trajets domicile-travail, probabilité plus forte de déplacements à pied, en vélo.

Le PCAET - en cours d'écriture - devrait donner de nouveaux outils plus spécifiques à la thématique de l'énergie.

La ressource en eau

Incidence P2 : L'altération de la qualité des cours d'eau du territoire

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [x] Réduction d'une dynamique existante
- [ ] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

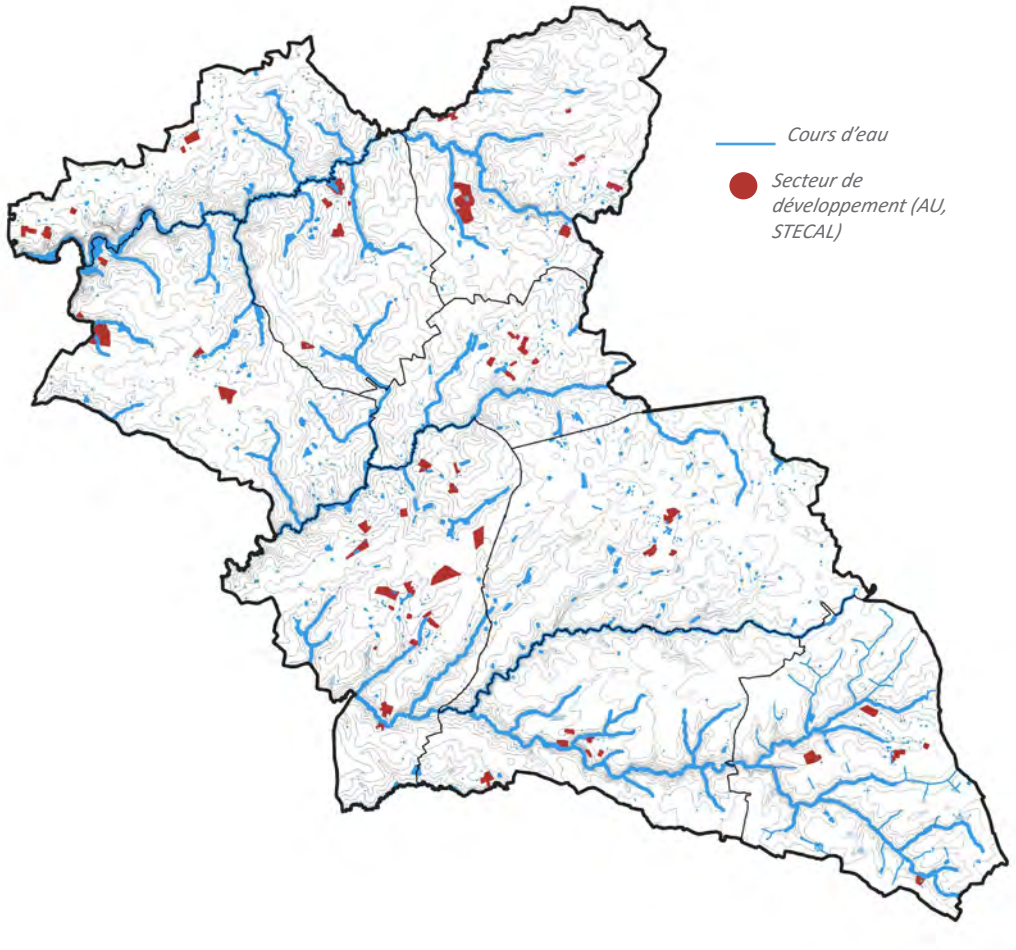
Description :

En dépit des objectifs de bon état écologique des cours fixés à 2021 et 2027 par le SDAGE Loire-Bretagne, les indicateurs récents attestent d'un état écologique médiocre du Jaunay, et d'un état écologiques des cours d'eau globalement mauvais. On note cependant une légère amélioration de la qualité des eaux de l'Auzance et de la Ciboule ces dernières années (Source SAGE).

Les principales sources d'impact potentiels seraient les zones à urbaniser et les STECAL isolés en zone A ou N. Elles sont localisées sur la carte ci-contre. Les cours d'eau et leurs abords immédiats (ripisylves, pentes et prairies) et les zones humides identifiées sont les principaux milieux récepteurs à enjeux.

Il s'agit de préciser par secteur critique les mesures mises en place pour limiter les problématiques de ruissellement et d'infiltration d'eaux polluées par les activités humaines.

- Sites d'impact potentiels sur les cours d'eau -



Mesures :

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

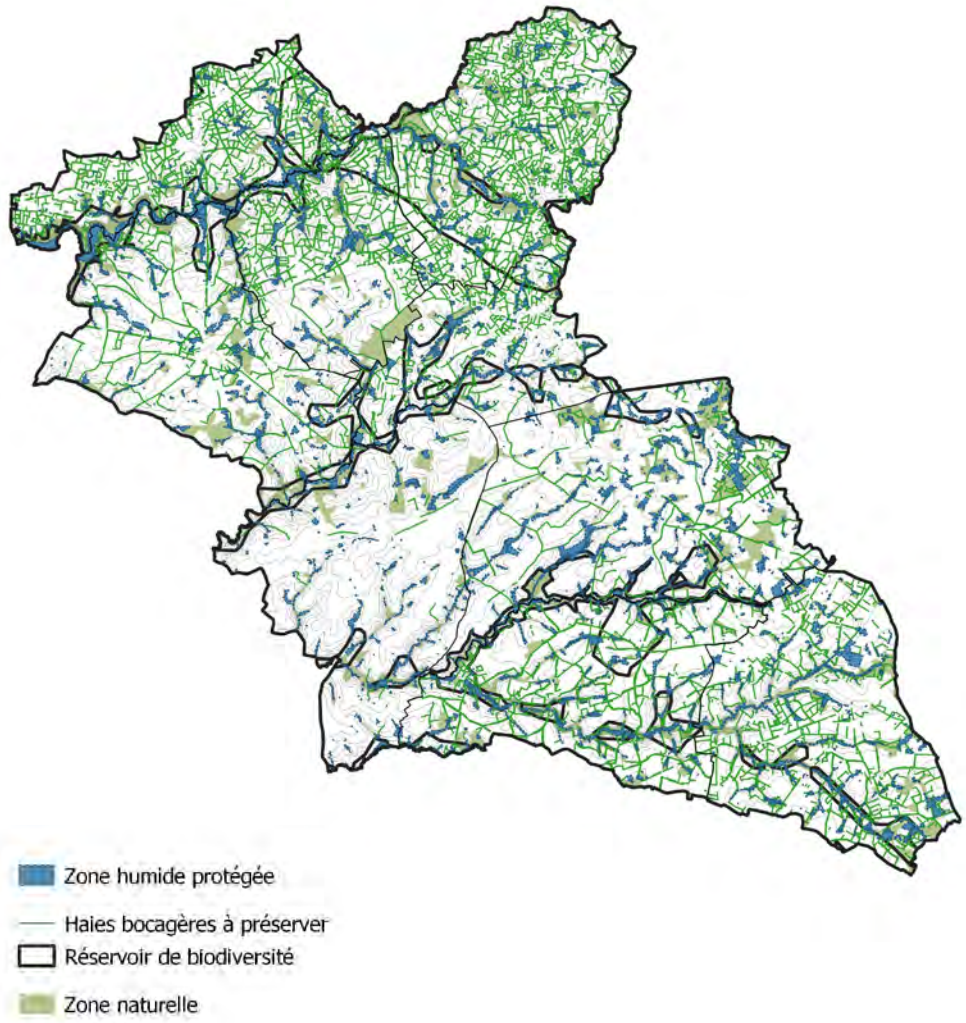
A l'échelle de l'ensemble du territoire, des mesures ont été définies pour éviter l'altération de la qualité des cours d'eau. L'inventaire des zones humides des SAGE a permis de protéger la grande majorité des secteurs ainsi reconnus par la mise en place d'une prescription graphique.

L'inventaire des haies a servis de base pour le repérage des haies primordiales du point de vue hydraulique et paysager. Ces haies participent dans les secteurs de pente à la gestion des risques de ruissellement et à l'infiltration des eaux.

De même, le zonage N recouvre les abords des cours d'eau, les espaces boisés et parfois les milieux humides attenants, de manière à limiter les possibilités de construction aux seuls équipements d'intérêt collectif et évolution mesurée des habitations existantes. Ce classement intervient en complément de la disposition imposant un recul de toute construction vis-à-vis des cours d'eau.

Enfin, les dispositions relatives à la bonne gestion des réseaux d'eau (usées, pluviales, potables) doivent permettre une gestion le plus possible sur place des fluides.

Espaces protégés par l'action du PLUi-H



Réservoir de biodiversité du Bas Bocage du Sud ouest de la Vendée. (SRCE)



Réservoir de biodiversité milieux humides de la vallée de l'Auzance (SRCE)



Réservoir de biodiversité milieux humides de la Vallée du Jaunay (SRCE)



Réservoir de biodiversité milieux humides de la Vallée de la Ciboule (SRCE)



Description :

Les secteurs de développement pressentis sont de différents ordres :

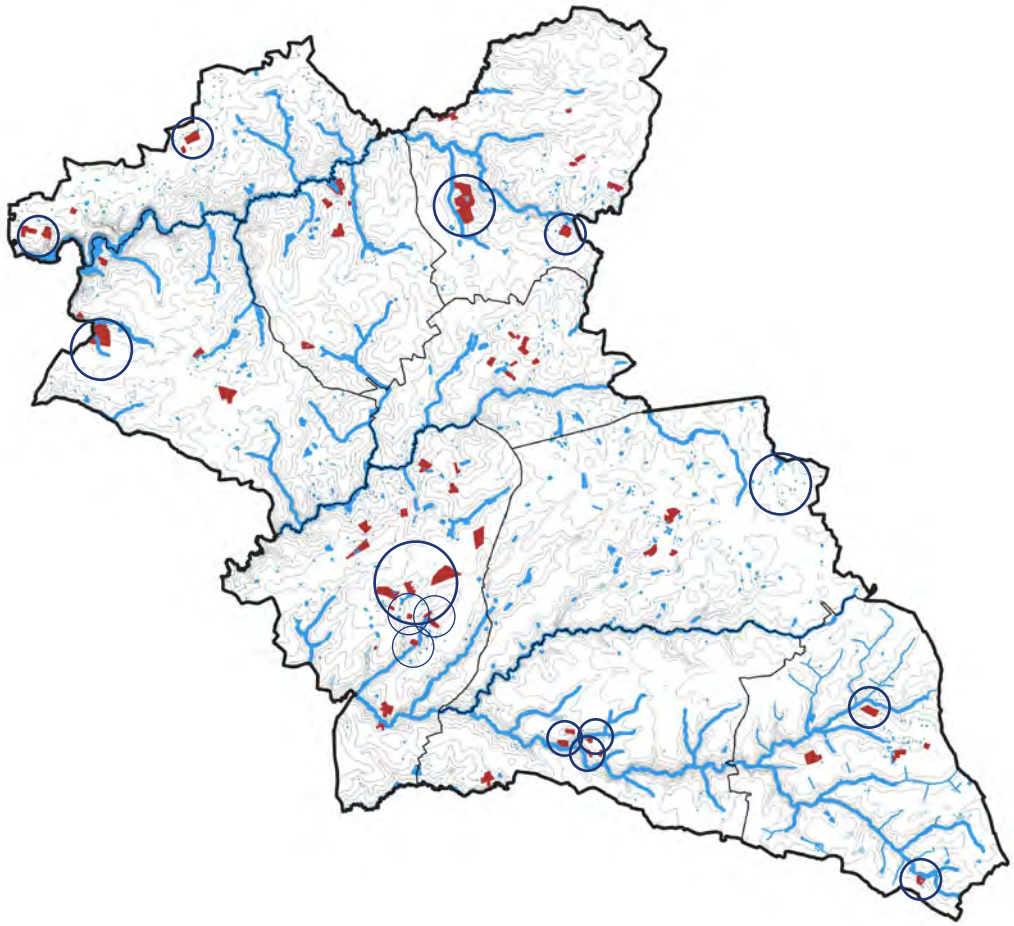
- les secteurs de développement résidentiels AUa et AUb

- les secteur de développement économiques (AUea) et d'équipement (AUs) plus à-même d'accueillir de nouveaux équipements et de transformer le fonctionnement du sol.

- les secteurs de développement touristique AUt et les STECAL patrimoniaux exceptionnels NP1

- les autres STECAL isolés.

La proximité des zones humides et des cours d'eau a été évaluée et ce, afin de hiérarchiser les milieux pouvant subir des incidences plus importantes.





Carrière - Commune de Saint-Julien-des-Landes

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. (voir annexe plan de carrière) L'exploitant a pris le parti de renoncer à la dérivation du ruisseau de l'Edmondière afin d'éviter un impact direct sur la zone humide



Carrière SEDEP - Commune de Beaulieu-sous-la-Roche

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. Le site est encadré de zone naturelles et de haies afin de créer une «zone tampon» entre l'activité et le ruisseau.



Site VEOLIA - Commune de Sainte-Flaive-des-Loups

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Classement des zones humides et boisements en zone N.



Nieul le Dolent

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. classement des zones humides longeant le ruisseau en zone N. Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.



Nieul le Dolent

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site: 78 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. classement des zones humides longeant le ruisseau en zone N.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à conserver les haies bocagères structurantes.



Le Girouard

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 35 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Classement du vallon boisé en zone N.



Le Girouard

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : Hébergement touristique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant le cours d'eau. Classement des abords de ruisseau en zone N



Sainte-Flaive-des-Loups

- [ ] Eviter
- [ ] Réduire
- [x] Compenser

Réceptivité des deux sites : 44 logements et une école

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à préserver les haies structurantes présentes sur site.

Compensation prévue au Nord du site.



Le Girouard

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : hébergement touristique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Classement du boisement longeant le cours d'eau en zone N.

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.



Ecole du cirque, Les Achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : Activités de loisirs

Mesure de réduction des dommages éventuels : Classement du vallon boisé en zone N.



Centre-bourg, Les Achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 72 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Classement du vallon boisé et zone humide en zone N.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à la préservation des espaces de zone humide.



Entrée de bourg , Les Achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 80 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des espaces de nature à proximité de la zone humide par un classement en zone N.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à la préservation de la zone humide est espace de nature attenant.



2 AU, Les achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : Logements (2AU)

Mesure de réduction des dommages éventuels : Classement du vallon boisé en zone N.



ZA, Les Achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels : Choix des sites d'extension en continuité des la ZA existante afin d'éviter les secteurs de zone humide et ruisseau.



Extension du Plessis, Les achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 9 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Choix du site d'extension afin d'éviter les secteurs de zone humide et ruisseau.



Le jardin extraordianaire, Les achards

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : loisirs

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées..



Entrée est, Sainte-Flaive-des-Loups

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 94 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. et classement de la zone et ses abords en zone N.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à la préservation des haies structurantes du site d'extension.



Activité économique, Saint-Julien des Landes

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : activité économique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Classement des zones humides en zone N.



Entrée sud, Saint-Julien des Landes

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 145 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant la préservation des haies structurantes du site.



Hébergement touristique, Saint-Julien des Landes

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : Hébergement touristique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Classement des zones humides et boisement en zone N.



Nord du bourg, La Chapelle-Hermier

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site: 90 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Évitement de la zone humide pour l'implantation du nouveau quartier.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à préserver l'espace de zone humide et les haies structurantes du site.



Camping, La Chapelle-Hermier

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : hébergement touristique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies structurantes. Classement des boisements en zone N.

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.



Camping, Martinet

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site: Hébergement touristique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides.

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.



Beaulieu-sous-la-Roche

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site: Hébergement touristique

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Classement des zones humides en zone N.

Encadrement de la constructibilité au moyen d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.



Les étangs, Beaulieu-sous-la-Roche

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 64 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Évitement de la zone humide. Classement des abords de la zone humide et cours d'eau en zone N.



Centre-bourg, Saint-Georges-de-Pointindoux

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : 8 logements

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Classement en zone N.

Orientations d'aménagement et de programmation appelant à préserver les haies structurantes du site.



2AU, Saint-Georges-de-Pointindoux

- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Réceptivité du site : logements (2AU)

Mesure de réduction des dommages éventuels : Protection des haies bordant les zones humides. Classement des abords du site en zone N.

Incidence P3 : L'augmentation des prélèvements en eau potable du fait de l'accroissement de la population

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

La CC du Pays des Achards appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Vallée du Jaunay. Le SIAEP regroupe 26 communes. en 2015, 4 229 219 m3 d'eau potable ont été produits à partir du barrage du Jaunay. La retenue du Jaunay alimente en eau potable l'intercommunalité mais aussi le SIAEP d'Olonne et du Talmondais. Cette retenue est également utilisée pour l'irrigation et le soutien d'étiage.

Le territoire intercommunal est principalement desservi en eau potable par la retenue de Finfarine (voir carte). La retenue de Finfarine, deux fois plus petite que celle du Jaunay à une capacité de production très élevée. Cette capacité est à prendre en compte dans l'accueil de population à venir.

Pour sécuriser l'alimentation de l'ensemble du territoire, des canalisation d'interconnexions entre les retenues et captages ont été installées

Les ressources en eau potable de la CCPA

Retenue	Volume utile (m^3)	Capacité de production annuelle (m^3)
Sorin-Finfarine	1 980 000	2 700 000
Jaunay	5 330 000	5 400 000

Source : SAGE Vie Jaunay /SCOT

pour palier notamment le manque d'eau en période estivale (pic de la consommation + période sèche).

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le choix d'un développement recentré sur les bourgs favorisera des réseaux plus efficients car relativement moins étendus et donc moins sujets aux pertes.

Incidence P4 : Disparition des milieux humides face aux pratiques agricoles

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☐ Réduction d'une dynamique existante
- ☑ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

Les milieux humides de fond de vallon sont très largement parsemés de bassins d'irrigation et soumis aux pratiques de drainage afin de faciliter la culture des terres. Ces phénomènes liés au développement des activités agricoles et aux contraintes naturelles liées à la disposition de la ressource en eau (exclusivement en surface) génèrent une pression sur les milieux humides.

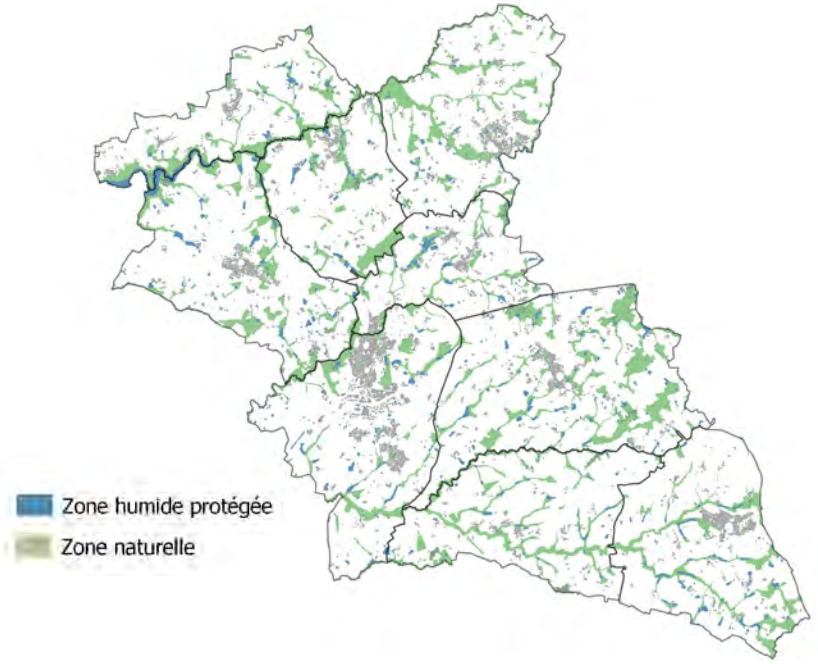
- ☐ Éviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Une prescription graphique protège les zones humides recensées par les SAGE afin d'éviter l'artificialisation des secteurs les plus sensibles.

De manière générale, la zone N du PLUi-H est localisée le long des cours d'eau principaux. Elle interdit la création de nouveau bassin d'irrigation et permet l'évolution des bassins existants afin de ne pas compromettre les besoins des exploitations.

Afin de préserver les zones humides d'intérêt et ne pas compromettre le développement de l'activité agricole, un travail fin de zonage a été réalisé avec les élus et la chambre d'agriculture afin de cibler les secteurs agricoles à enjeu situés à proximité des cours d'eau. Ainsi, certaines parcelles à proximité des cours d'eau ont été classées en A.



Incidence P5: Une disparition progressive du motif bocager.

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [x] Réduction d'une dynamique existante
- [ ] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

En près de 60 ans, on remarque des changements importants liés au regroupement parcellaire.

Le tissu bocager s'est très nettement ouvert, le petit bocage se raréfie au profit de parcelles plus grandes. Ce phénomène s'explique par :

- La mécanisation (utilisation de tracteurs de plus en plus volumineux)
- La diminution de l'élevage plein-air au profit de l'élevage hors-sol)

Ce phénomène d'agrandissement parcellaire provoqué par la modification des pratiques agricoles génère une transformation progressive des paysages ainsi qu'un morcellement des espaces boisés. (Coupures aux continuités écologiques).

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

haies à préserver autour du village de Beaulieu-sous-la-Roche



- [x] Eviter
- [ ] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Le PLUiH protège les secteurs bocagers structurants, situés le long des milieux fragiles (zones humides) et le long des axes routiers et chemins agricoles. Le recensement des haies et le repérage des haies primordiales au titre de l'article L151-23 permet d'assurer une meilleure protection du bocage.

Enfin, des orientations d'aménagement et de programmation viennent faciliter la conservation voire la plantation de nouveaux linéaires de haies en lisière des secteurs de projet.

Incidence P6 : Une diminution de la trame forestière

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☒ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

La trame forestière, faiblement présente sur le territoire est associée au fonctionnement de la trame bocagère. Elle est support de continuités en relation avec les grands réservoirs bocagers .

La forêt présente sur le territoire est en grande majorité gérée par des propriétaires privés et constituée de nombreuses petites parcelles de moins d'un hectare ce qui rend une gestion globale difficile.

- ☐ Éviter
- ☒ Réduire
- ☐ Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

Les boisements et milieux bocagers du territoire ont été classé en zone naturelle afin de favoriser leur conservation.

Classement des groupements boisés principaux en zone Naturelle (N)



Sainte-Flaive-les-Loups



Martinet

La démographie

Incidence C1 : Une attractivité centrée principalement sur le pôle des Achards

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [ ] Prolongement d'une dynamique existante
- [x] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

A partir de la fin des années 1990, le Pays des Achards connait une accélération de sa croissance démographique due notamment à la périurbanisation des deux agglomérations voisines et à l'attrait du rétrolittoral où les coûts fonciers sont moins importants pour les actifs qui travaillent sur la côte. Sa vitesse dépasse d'ailleurs celle de la croissance démographique des deux agglomérations à partir de 1999 (+ 2,7 % en moyenne par an contre 1,1 % en moyenne par an pour les agglomérations sablaise et yonnaise).

A l'échelle de la CC la commune nouvelle des Achards est la plus attractive, c'est également le pôle principal le plus dynamique du SCOT (+3.2%/an)

Echelle :

- [ ] Locale
- [x] Globale

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Programmation d'aménagements à court et moyen terme en coeur de bourg des Achards afin de limiter les extensions urbaines. L'un des enjeux de la période d'application du PLUiH est ainsi de développer le renouvellement à proximité directe des commerces et services des Achards. Une densification horizontale(25 logements/ha) et verticale (R+3) est ainsi prévue sur la commune pôle. Deux OAP densification illustrent cet objectif (OAP jardins / OAP gendarmerie)

Une répartition hiérarchisée de la production de logements qui privilégie la création de logements sur les pôles principaux et pôles secondaires bénéficiant des commerces et services à la population.



Exemple de densification , Les Achards, OAP 3D des Jardins

Incidence C2 : Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage.

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☐ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☑ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

Pour un territoire peu concerné par un vieillissement marqué de sa population, il révèle aussi l'attractivité pour de jeunes couples.

Malgré son profil très marqué par les familles, le territoire est aussi témoin du desserrement des ménages avec une hausse importante du nombre de ménages ne comportant qu'une seule personnes. Cependant, si ces ménages représentent désormais près de 23 % des ménages, ils ne représentent toujours que près de 9 % de la population.

Echelle :

- ☐ Locale
- ☑ Globale

- ☐ Eviter
- ☐ Réduire
- ☑ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Les actions du POA tendent à diversifier l'offre en logement du territoire afin d'offrir un logement adapté à l'ensemble des ménages :

-Augmentation et diversification de l'offre en logements sociaux.

-Développement d'une offre de petits logements en centre-bourg.

-Renforcement de la mixité intergénérationnelle dans les centres-bourg.

Incidence C3 : Une population jeune aux revenus modestes

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description : Le Pays des Achards présente une structure originale quant à l'âge de sa population par rapport aux moyennes départementales avec près de 22% de sa population ayant moins de 14 ans. Les ménages du Pays des Achards se distinguent par un niveau de revenus moindre que dans les territoires voisins. Avec 51,9 % des ménages imposés, le territoire dispose d'un des taux les plus bas en Vendée . Près de 62 % des ménages du Pays des Achards disposent d'un revenu inférieur aux plafonds HLM

Echelle :

- [ ] Locale
- [x] Globale

- [ ] Eviter
- [ ] Réduire
- [x] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Le territoire se distingue de ces voisins par son attractivité aux yeux des jeunes ménages. Par la mise en place d'un Programme d'actions foncières misant sur la maîtrise publique des opérations d'aménagement, la collectivité souhaite continuer à offrir des terrains bon marché pour des ménages à faibles revenus.

Les actions du POA tendent également à renforcer l'offre en logements pour les familles et les jeunes :

-Augmentation de la part des logements sociaux.

-Renforcement de l'accession aidée pour les jeunes ménages dans le neuf et dans l'ancien.

Incidence C4 : Des publics précaires de plus en plus nombreux

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☑ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

le nombre de ménages en situation de précarité financière face au logement atteint plus de 1 700 ménages sur le territoire. Le territoire ne dispose pas de structure d'hébergement d'urgence ou d'insertion pour accueillir de façon temporaire les personnes en grande difficulté.

Echelle :

- ☐ Locale
- ☑ Globale

- ☐ Eviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Les actions du POA tendent également à renforcer l'offre en logements pour l'ensemble des publics spécifiques :

-Augmentation de la part des logements sociaux.

-Renforcement de l'accession aidée pour les jeunes ménages dans le neuf et dans l'ancien.

-Réinventer l'offre destinée aux personnes âgées

-Développer une offre satisfaisante de logements pour les personnes en situation de handicap

Les échanges

Incidence C5 : Des conflits d'usage entre activité agricole et secteur résidentiel

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

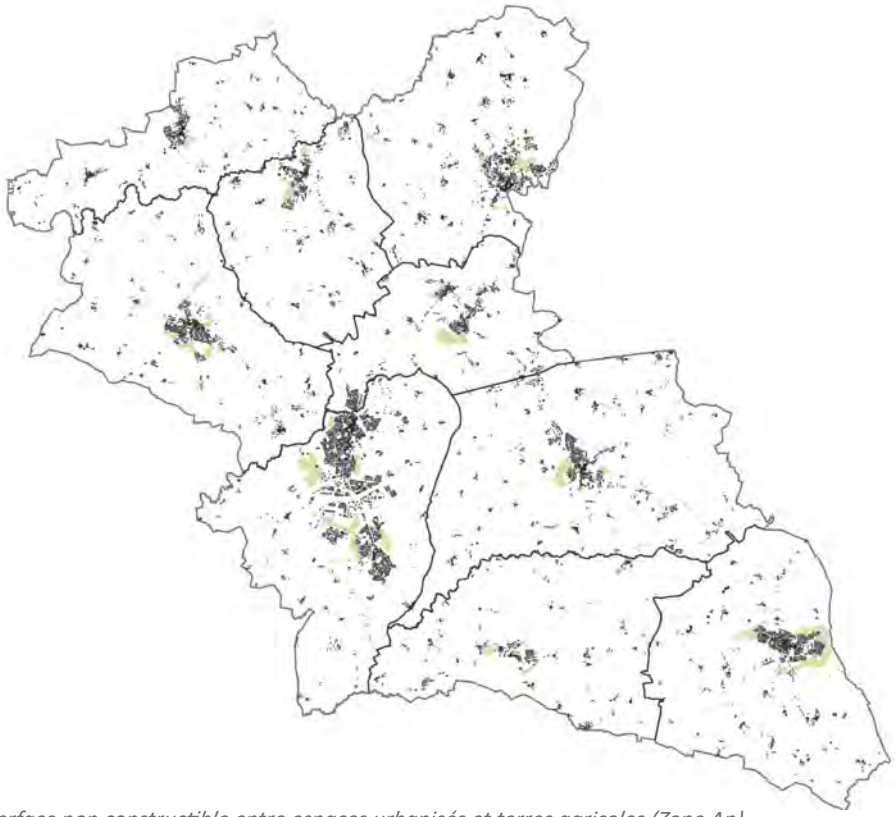
Description : Le territoire intercommunal compte près de 16 000 hectares dédiés à l'activité agricole soit l'équivalent de 71% de la surface totale du territoire. L'activité agricole principalement représentée par l'activité d'élevage (bovin/ porcin) demande une mise à distance des bâtiments d'élevage afin d'éviter les nuisances directes sur l'habitat.

- [x] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Les secteurs de développement résidentiels sont regroupés à proximité des bourgs, au détriment des hameaux. L'évolution des habitations existantes est limitée.

Quant aux bourgs, une interface non constructible (Ap) se maintient, de manière à limiter le développement des terres urbanisées de même que la construction de bâtiments agricoles à proximité du tissu résidentiel.



Interface non constructible entre espaces urbanisés et terres agricoles (Zone Ap)

Zone AP Beaulieu-sous-la-Roche



Zone AP La Chapelle-Hermier



Zone AP Le Girouard



Zone AP Les Achards



Zone AP Martinet



Zone AP Nieul-le-Dolent



Zone AP Saint-Georges-de-Pointindoux



Zone AP Saint-Julien-des-Landes



Zone AP Sainte-Flaive-des-Loups



Incidence C6 : Des hébergement touristiques concentrés le long du Jaunay.

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☑ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

Le lac artificiel du Jaunay est initialement un réservoir d'eau potable d'une surface de 114 hectares. Malgré l'interdiction de baignade, de navigation par bateau motorisé,et de toutes autres activités pouvant dégrader la qualité de son eau, le lac est devenu, par son attrait paysager, un site touristique réputé pour de nombreuses activités nature (randonnée pédestre, canoë, VTT...)

La préservation de ses berges boisées et de ces paysages bocagers est donc primordial faire perdurer cette attractivité touristique.

Echelle :

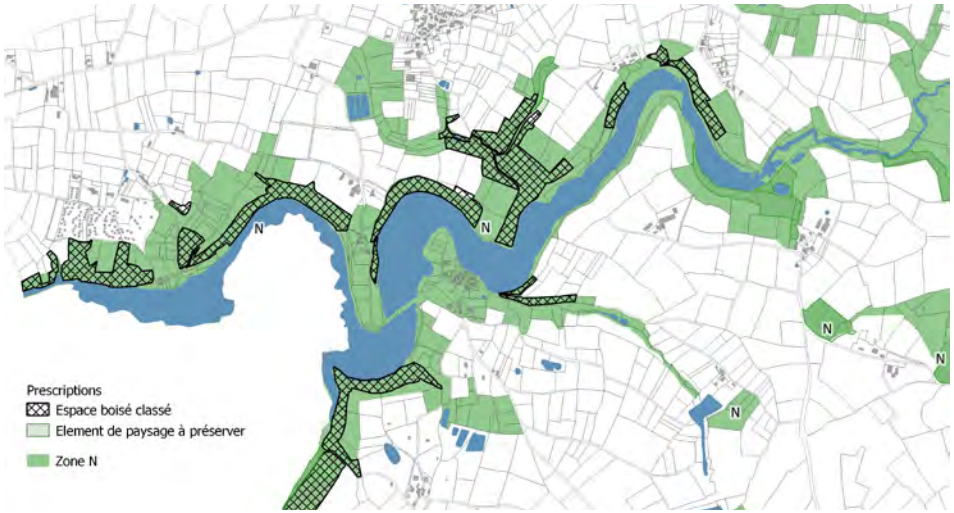
- ☑ Locale
- ☐ Globale

- ☐ Éviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Afin de préserver la qualité paysagère des abords du lac du Jaunay et participer au développement de l'activité touristique, le PLUi-H permet le développement modéré des campings existants. Ces projets sont soumis à une procédure STECAL.

L'ensemble des berges et coteaux boisés du Jaunay, inscrit dans le périmètre de protection de la ressource en eau est classé en zone naturelle (N). Les prescriptions graphiques «espace boisé classé» et «Élément de paysage à préserver» permettent également de pérenniser les boisements structurants des berges et plus généralement la qualité paysagère du site.



Incidence C7 : Un développement conséquent d'activités touristiques proche des sites naturels sensibles.

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☑ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

L'activité touristique du territoire est principalement concentrée dans les communes à proximité du lac du Jaunay (Saint-Julien des Landes, Martinet, La Chapelle-Hermier). Cette attractivité est apparue suite à la mise en eau du lac en 1978. Les hébergements touristiques se sont, comme les activités, concentrées sur ses abords. On observe de nombreux campings implantés à proximité. La préservation de ses berges boisées et de ces paysages bocagers est donc primordial faire perdurer cette attractivité touristique.

Echelle :

- ☐ Locale
- ☑ Globale

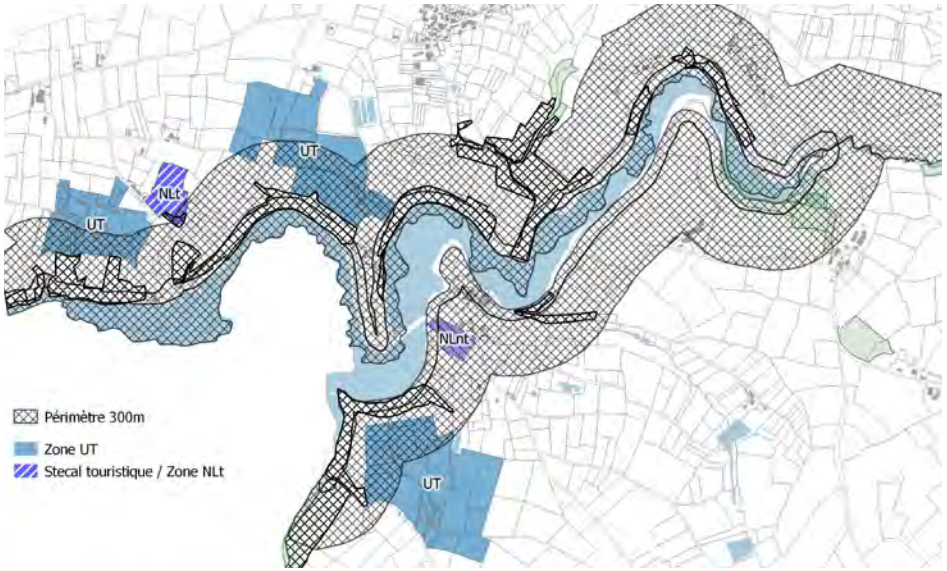
- ☐ Eviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Les 6 zones UT du territoire intercommunal sont localisées à proximité du lac du Jaunay sur les communes de La Chapelle-Hermier et Saint-Julien-des-Landes. Sur ces secteurs, seuls deux extensions d'un total de 4.7 ha sont prévues. 5 secteurs touristiques (3 zones UT et 2 STECAL) se situent dans le périmètre de protection rapproche de 300 m autour de la retenue du Jaunay et justifie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif;

Les 22 STECAL à destination d'hébergement touristiques se situent en dehors de toutes contraintes environnementales majeures.

Les zones UT centrées autour du lac du Jaunay.



Incidence C8 : Augmentation du volume de déchets à collecter et traiter

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description : La communauté de communes du Pays des Achards possède 4 déchetteries gérées en régie directe et localisées aux Achards, Sainte-Flaive-des-Loups, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier.

En 2015, 2 452 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées.

Le traitement des déchets s'effectue à l'usine de tri mécano-biologique (TMB) du Château d'Olonne et l'enfouissement des déchets s'effectuent au Centre d'Enfouissement de Sainte-Flaive-des-Loups.

La collecte du verre et du papier se fait en points d'apport volontaire (PAV) : on en recense 143 sur le territoire (dont 61 de papier et 84 de verre). Cette collecte est assurée par Suez Environnement. La collecte du verre à ainsi augmenté de 23 % en 3 ans.

Echelle :

- [ ] Locale
- [x] Globale

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

La capacité de traitement et de stockage des déchets n'est pas mise en défaut en dépit de l'augmentation de la population prévue dans le PLUi-H.

L'ambiance du lieu

Incidence C9 : L'altération des paysages en bordure et en coeur d'urbanisation par une urbanisation importante.

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [x] Réduction d'une dynamique existante
- [ ] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description :

Les jardins privés représentent près de 80% de la surface de l'enveloppe urbaine des villages. On observe une tendance à l'imperméabilisation de larges surfaces aux abords des maisons ainsi que l'implantation de murets et haies opaques cloisonnant les jardins et rendant difficile la libre circulation de la petite faune terrestre en ville. Les étangs, rivières et zones humides qui accompagnent les vallées en cœur de ville sont utilisés comme espace public. L'impossibilité de construire sur ces zones en berge de ruisseau a permis la création de vastes zones naturelles et de loisirs qu'il est nécessaire de préserver.

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Les OAP sectorielles identifient le réseau bocager existant à préserver dans les projets d'extension ou renouvellement afin d'intégrer les projets dans leur contexte paysager.

Le règlement fixe des surfaces perméables minimum allant de 20% en Ua et jusqu'à 35 % en Ub et Uc afin de garantir la présence d'espace jardinés et permébles au sein des tissus urbanisés publics et privés.

Les vastes secteurs de nature en ville (vallée du Jaunay, étang, etc.) sont classés en zone N ou NL afin de garantir la préservation des sites.

Coefficient de pleine-terre en zone UA et UE



Coefficient de pleine-terre en zone UB et UC



La santé

Incidence A1 : Augmentation du risque d'inondation

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☐ Réduction d'une dynamique existante
- ☑ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- ☑ Locale
- ☐ Globale

Description :

D'après la DDRM 85, 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 périmètre des zones à risques identifié dans l'atlas des zones inondables pointe deux secteurs à proximité directe des zones bâties :

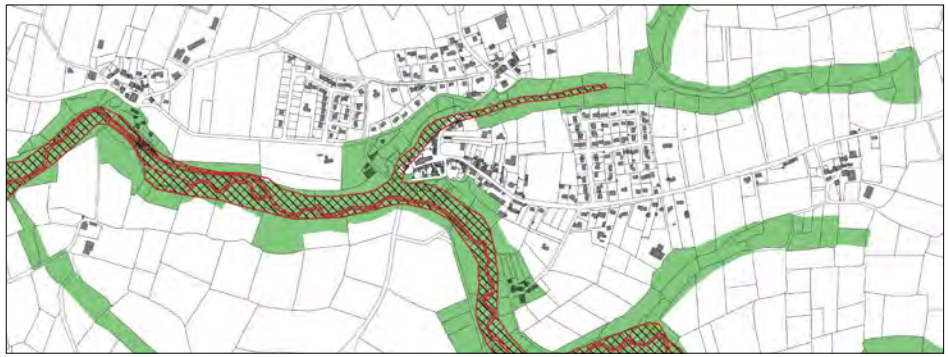
-La limite nord du village de Martinet et la limite sud du Girouard.

- ☑ Eviter
- ☐ Réduire
- ☐ Compenser

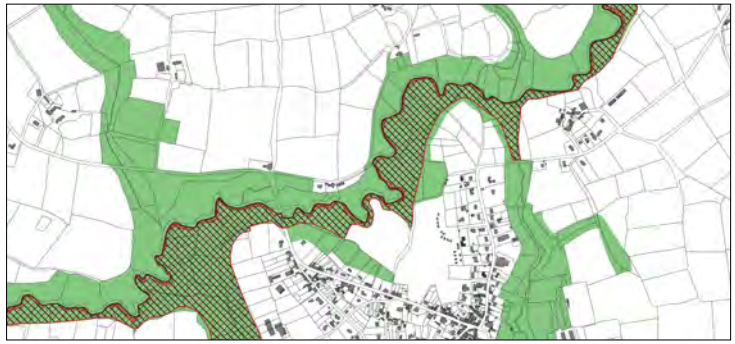
Mesures de compensation des dommages éventuels :

L'ensemble des secteurs soumis à un risque d'inondation sont classés en zone naturelle afin qu'aucune nouvelle construction ne s'y installe.

Secteur inondable classé en zone Naturelle



Le Girouard



Martinet

Incidence A2 : Augmentation des risques naturels sur l'habitat.

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☑ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description : L'ensemble des communes du territoire d'étude est concerné par des risques naturels. Les Achards et Saint-Georges-de-Pointindoux sont les communes les plus exposées, avec 4 risques recensés. Cinq communes sont exposées au risque d'inondation. Deux communes exposées au risque de mouvement de terrain. L'ensemble des communes est également classé comme exposé au risque de séisme et au risque météorologique.

Seules Les Achards (La Chapelle-Achard) et Saint-Georges de Pointindoux sont concernées par le ***risque de mouvement de terrain***. C'est également sur ces deux mêmes communes que sont recensées 2 cavités souterraines.
Au Plan de prévention des risques naturels n'est approuvé sur le territoire.

Echelle :

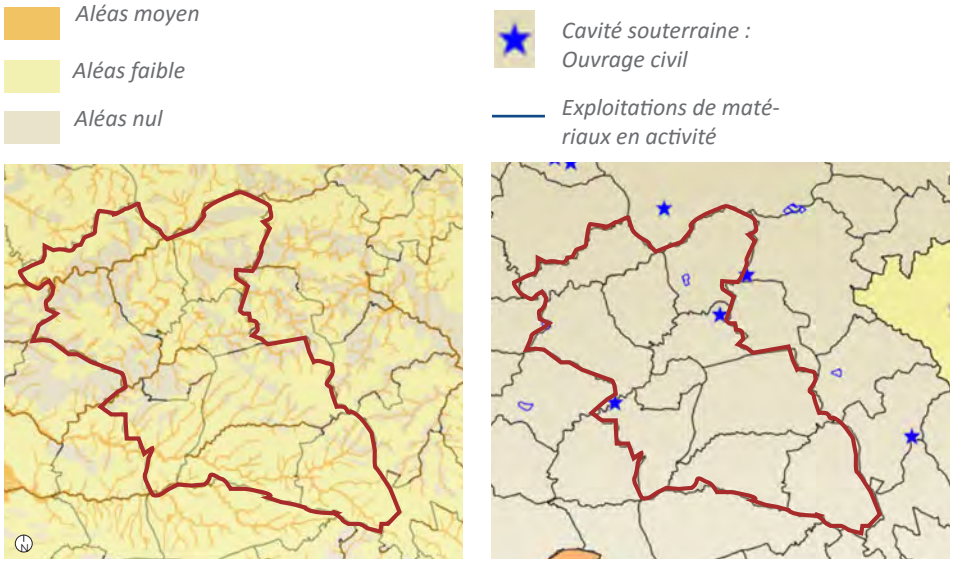
- ☐ Locale
- ☑ Globale

- ☐ Eviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Les secteurs de développement sont écartés des zones à risques naturels.

Cartes des risques naturels du Pays des Achards



Incidence A3 : Augmentation du bruit et des risques technologiques sur les axes les plus empruntés

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description : Le Transport de Matières Dangereuses (TMD) est le seul risque technologique référencé sur le territoire d'étude. Le DDRM identifie l'ensemble du département de la Vendée comme concerné par ce risque. Les zones d'aléas sont constituées de routes, voies ferrées et canalisations souterraines, donc essentiellement localisées le long de :La voie ferrée (La Roches-sur-Yon/ Les Sables d'Olonne)

- La voie rapide de la RD160 et à ses 3 échangeurs. Les Achards et Sainte-Flaive-des-Loups sont les communes les plus impactées

Ce risque est actuellement faible mais pourrait être augmenter par le renforcement de la zone d'activité des Achards qui impliquerait une augmentation du trafic de camions et trains de marchandise.

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

A l'exception de la ZA des Achards dont le développement est prévu dans le cadre du PLUi-H, les autres secteurs de développement du territoire sont distants des axes bruyants ou à risque.

Une étude loi Barnier est en cours sur le secteur de la ZA des Achards.

Incidence A4 : Augmentation des risques technologiques liés aux activités industrielles

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

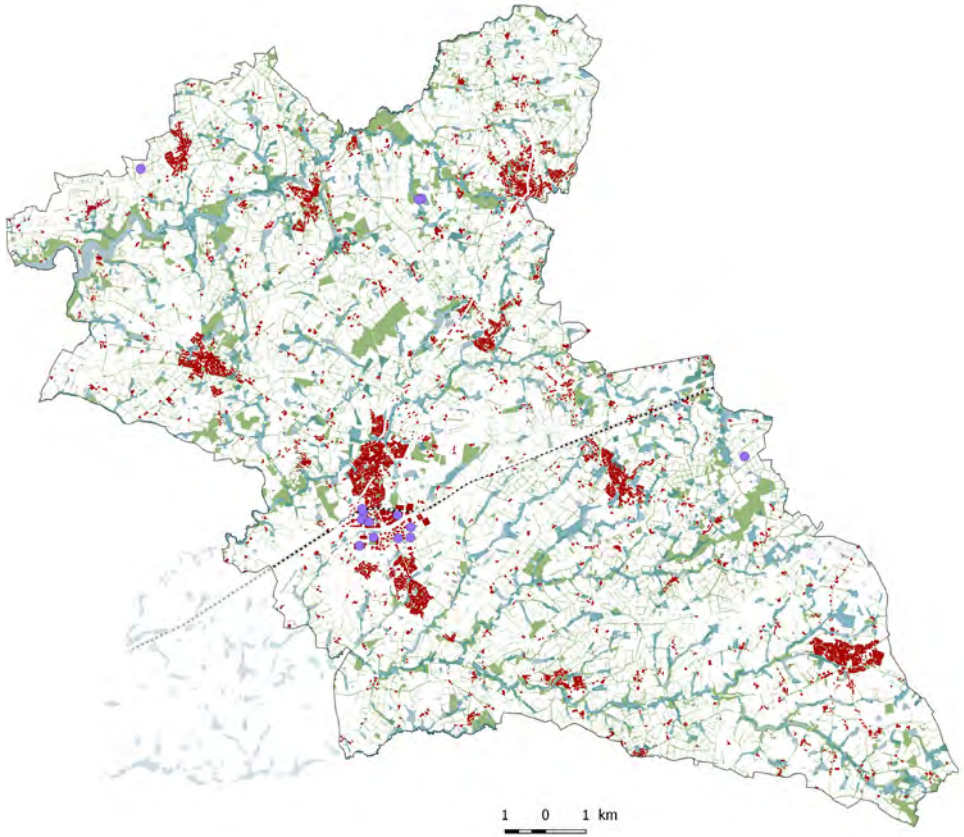
Description : La densification des espaces urbanisés et l'accueil de population peut être confronté à la proximité d'activités humaines générant des risques technologiques.10 installation classées pour la protection de l'environnement sont localisées sur le site de la ZA des Achards.

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Le règlement demande à ce que la nature des nouvelles installations s'implantant dans le tissu urbanisé soit compatible avec la proximité des habitations.

Par ailleurs, les zones à urbaniser prennent en compte la proximité éventuelle d'activités à risque.



ICPE industrielles

Source : inspection des installations classées / sig loire/ BD TOPO

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [x] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- [x] Locale
- [ ] Globale

Description : Les ICPE agricoles, environ 120 sur le territoire, sont réparties sur l'ensemble des 9 communes de la communauté de communes. On en dénombre ainsi :

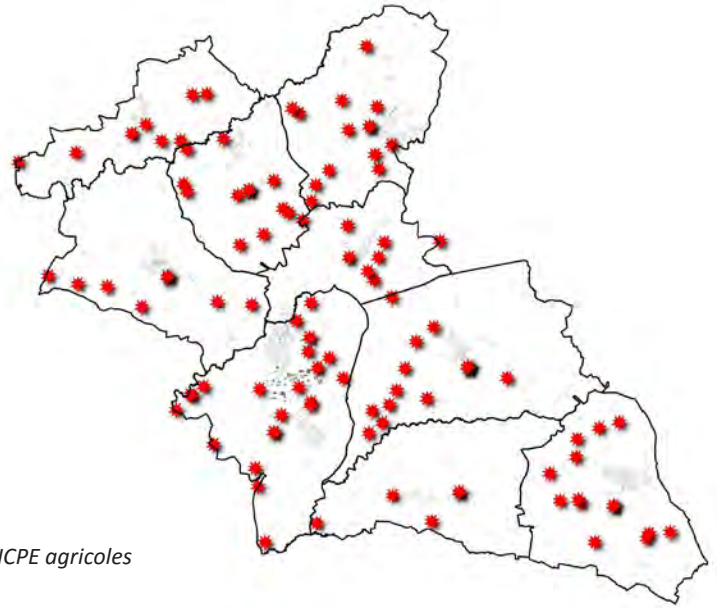
- 15 à Beaulieu-sous-la-Roche
- 9 à la Chapelle Hermier
- 6 au Girouard
- 23 aux Achards
- 14 à Martinet
- 16 à Nieul-le-Dolent
- 9 à Saint-Georges de Pointindoux
- 11 à Saint-Julien-des-Landes
- 19 à Sainte-Flaive-des-Loups

Certaines exploitations anciennement isolées se retrouvent confrontées à un étalement urbain important risquant de compromettre les périmètres de réciprocités et d'enclaver le siège d'exploitation. On remarque ce phénomène à proximité de la ZA des Achards et des quartiers périphériques des Achards.

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

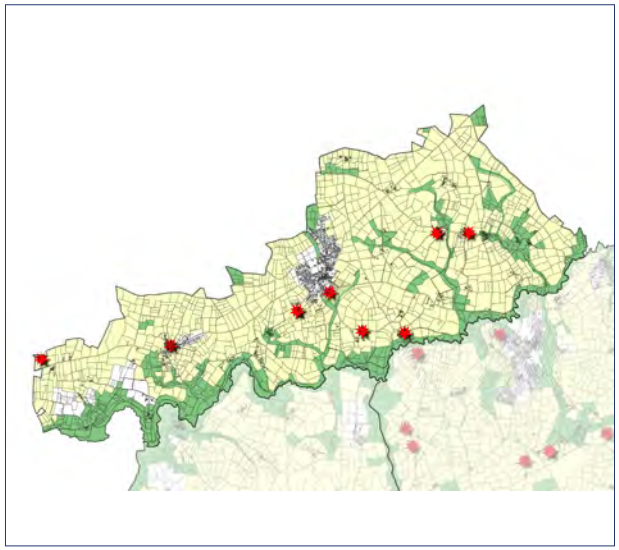
Mesures de compensation des dommages éventuels :

Le règlement demande à ce que la nature des nouvelles installations s'implantant dans le tissu urbanisé soit compatible avec la proximité des habitations. Le développement des hameaux et écarts est limité au simple renouvellement urbain (division/ dent creuse/ etc.). Les hameaux composés d'exploitation agricoles en activité sont classés en zone A afin de limiter le développement de l'habitat à proximité des exploitations.

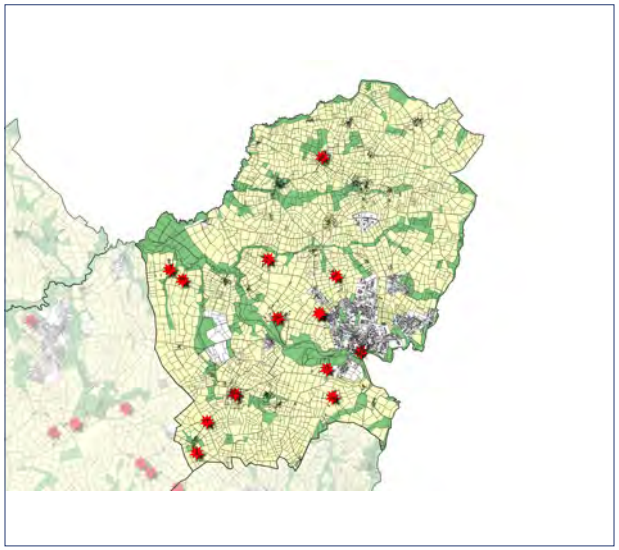


Carte des ICPE agricoles

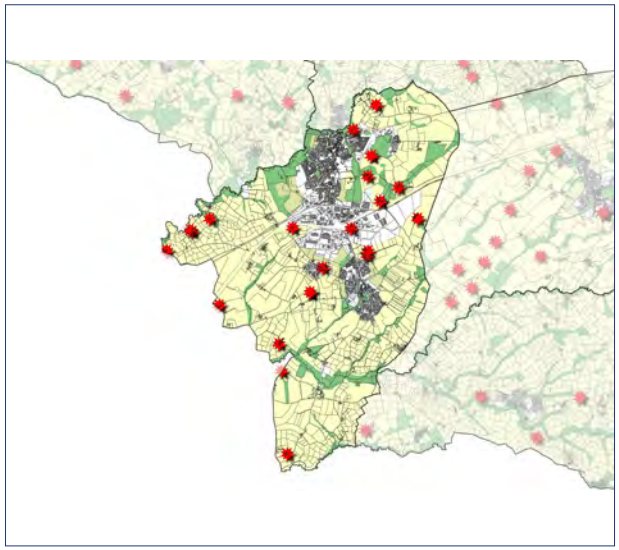
Carte des ICPE agricoles La Chapelle Hermier



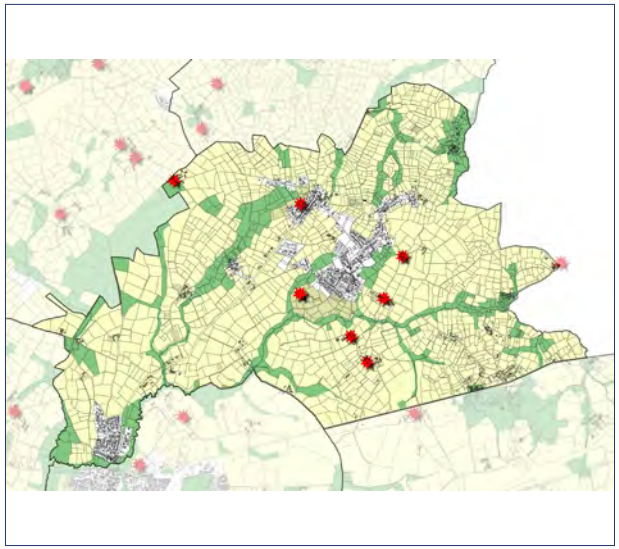
Carte des ICPE agricoles Beaulieu-sous-la-Roche



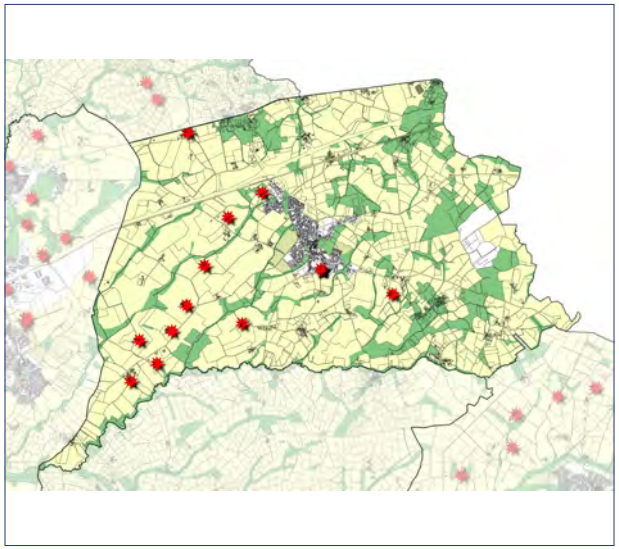
Carte des ICPE agricoles Les Achards



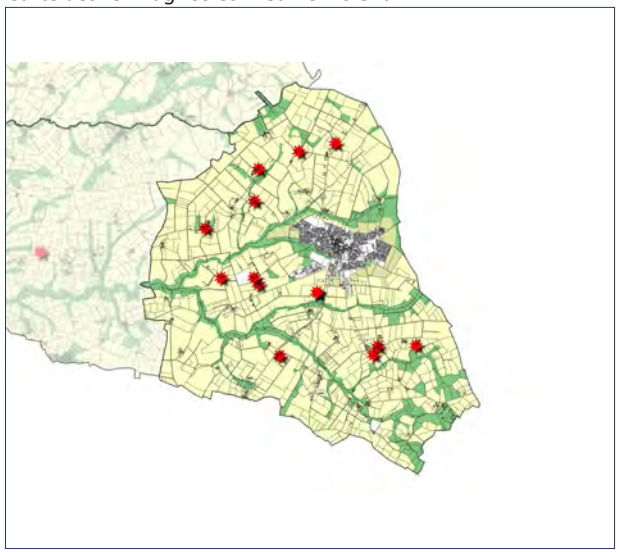
Carte des ICPE agricoles Saint-Georges-de-Pointindoux



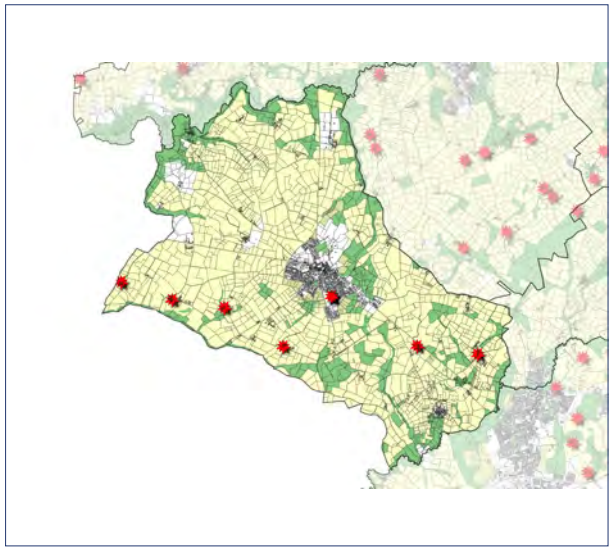
Carte des ICPE agricoles Sainte-Flaive-des-Loups



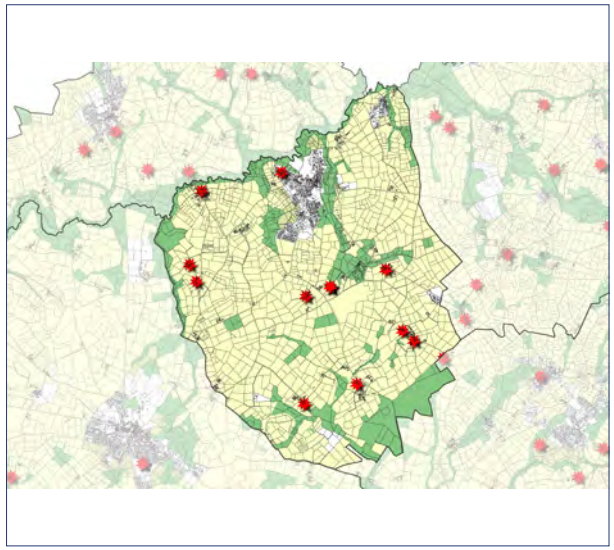
Carte des ICPE agricoles Nieul-le-Dolent



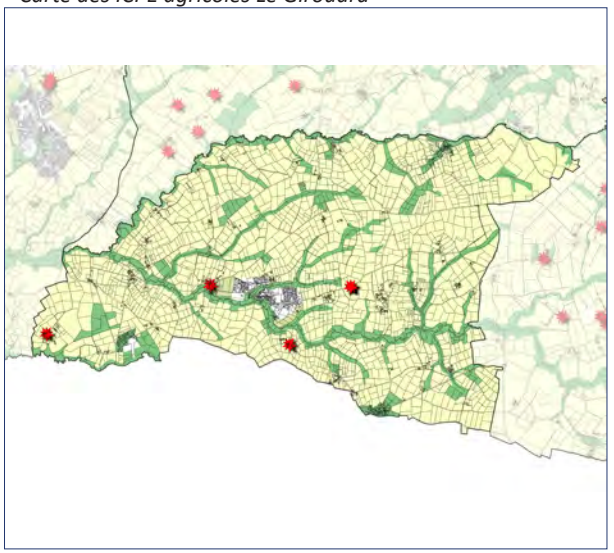
Carte des ICPE agricoles Saint-Julien-des-Landes



Carte des ICPE agricoles Martinet



Carte des ICPE agricoles Le Girouard



Incidence A6 : Diminution de la qualité de l'air du fait de l'accroissement du trafic

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☐ Réduction d'une dynamique existante
- ☑ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description : La station de relèvement la plus proche est celle de Delacroix à La Roche-sur-Yon (85).

L'indice du jour est le sous-indice le plus élevé. Il présente une qualité de l'air globalement bonne ces derniers mois. La proximité du littoral permet une meilleure circulation de l'air et limite l'installation durable d'épisodes de pollution malgré la présence sur le territoire d'installations potentiellement polluantes et d'un axe routier très fréquenté (RD 160).
L'augmentation de la population laisse toutefois pressentir l'augmentation des trajets en voiture, et ainsi des émissions de particules fines ou d'oxydes d'azote.

Echelle :

- ☐ Locale
- ☑ Globale

- ☐ Eviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de réduction des dommages éventuels :

Les actions du Programme d'Orientations et d'Actions du volet Habitat du PLUi-H visent l'amélioration énergétique du parc de logements existant et donc la réduction des émissions de polluants du fait du chauffage (benzène et particules fines notamment).

La production de logements du territoire se fera au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité du bâti existant. La répartition de cette production est également en faveur du pôle des Achards et des pôles relais qui concentrent les commerces et services mais également les emplois du territoire.

Le développement prévu de la ZA des Achard permettra le developpement de l'emploi local et participera donc à la réduction des trajets domicile-travail.

Incidence A7: Des équipements d'assainissement à adapter à l'accueil de nouveaux habitants

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [ ] Réduction d'une dynamique existante
- [ ] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- [ ] Locale
- [x] Globale

Description :

Une grande majorité du réseau d'assainissement du territoire intercommunal est collectif. Il existe deux types de gestions ,en régie et en affermage avec Véolia Eau.

Le réseau d'assainissement du territoire est complet, l'ensemble des communes de la CCPA ont a minima une station d'épuration. La capacité nominale totale est de plus de 20 000 équivalent habitants, ce qui permet d'englober les besoins des 18 000 habitants du territoire. Des réadaptation des équipements d'assainissement seront donc nécessaire afin d'anticiper l'accueil de population.

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesure de réduction des dommages éventuels :

La communauté de communes du Pays des Achards possède 4 déchetteries gérées en régie directe et localisées aux Achards, Sainte-Flaive-des-Loups, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier.

Un nouveau schéma d'assainissement est actuellement en cours sur le territoire.

Le cadre bâti

Incidence A8 : Un parc locatif social de plus en plus tendu

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☑ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- ☐ Locale
- ☑ Globale

Description : Sur le Pays des Achards, le taux de vacance du parc social est nul et le taux de rotation est de 12 %. Le nombre de demandes a augmenté ces dernières années (16 % entre 2011 et 2016). Le taux de la tension locative (nombre de demandes de logements sociaux sur le nombre d'emménagements, hors mutations internes) est de 4 pour le Pays des Achards contre 3,3 pour la Vendée, signe d'une tension locative social.

- ☐ Eviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Le POA engage le territoire vers l'amélioration du parc locatif et programme la production de logements aidés.

La production

Incidence A9 : Un important développement pavillonnaire, consommateur d'espace agricole et naturel

Tendance :

- [x] Incidence liée directement au projet
- [x] Réduction d'une dynamique existante
- [ ] Prolongement d'une dynamique existante
- [ ] Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description : Entre 2009 et 2015, les terrains à bâtir se situaient en grande majorité en périphérie de l'enveloppe urbaine. Les parcelles identifiées souvent regroupées démontrent ainsi que urbanisation récente se retrouve principalement sous forme de lotissement. Principale résultante de ces choix de morphologie urbaine, l'extension urbaine due au logement atteint près de 160 ha entre 2006 et 2015 (190ha lors de la mise à jour entre 2009 et 2019). Des objectifs de consommation divisés par 2 dans le SCOT d'ici 2030.

Echelle :

- [ ] Locale
- [x] Globale

- [ ] Eviter
- [x] Réduire
- [ ] Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Le développement de l'urbanisation se verra ralenti au cours des prochaines années, grâce à un effort notable sur la densité minimale des opérations de logement en extension et la mobilisation du gisement foncier au cœur des enveloppes urbaines (renouvellement + étude BIMBY).

De nouvelles formes urbaines plus denses (R+2+attique) seront programmées sur le pôle des Achards afin de limiter l'étalement urbain en périphérie. 13 OAP prévoit la création de petit collectif.

Incidence A10 : Renforcement du mitage urbain et agricole.

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☑ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Echelle :

- ☐ Locale
- ☑ Globale

Description :

L'activité agricole a marqué les paysages mais aussi les façons de construire du territoire. L'activité ancestrale d'élevage a nécessité l'implantation de sièges d'exploitation en dehors des cœurs des bourgs. Ainsi, on retrouve actuellement de nombreuses maisons isolées et écarts sur l'ensemble du territoire.

- ☐ Eviter
- ☑ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Le PLUi réduit les possibilités de mitage urbain en concentrant le développement au sein des bourgs et villages. Seulement 10 hameaux sont éligibles à la zone urbaine (critères de nombre de bâtiment / raccordement à l'assainissement collectif/etc.)

Aucune extension de hameau n'est programmée sur le territoire.

Incidence A11 : Renforcement de l'impact des projets urbains sur les sites archéologiques

Tendance :

- ☐ Incidence liée directement au projet
- ☒ Réduction d'une dynamique existante
- ☐ Prolongement d'une dynamique existante
- ☐ Renforcement prévisible d'une dynamique existante

Description: Le territoire de la CCPA est parsemé de 124 sites archéologiques et 11 zones de présomption archéologique localisés principalement sur la commune des Achards.

Ces zones de présomptions de prescriptions archéologiques devront être prises en compte dans la réflexion des nouvelles zones à urbanisées

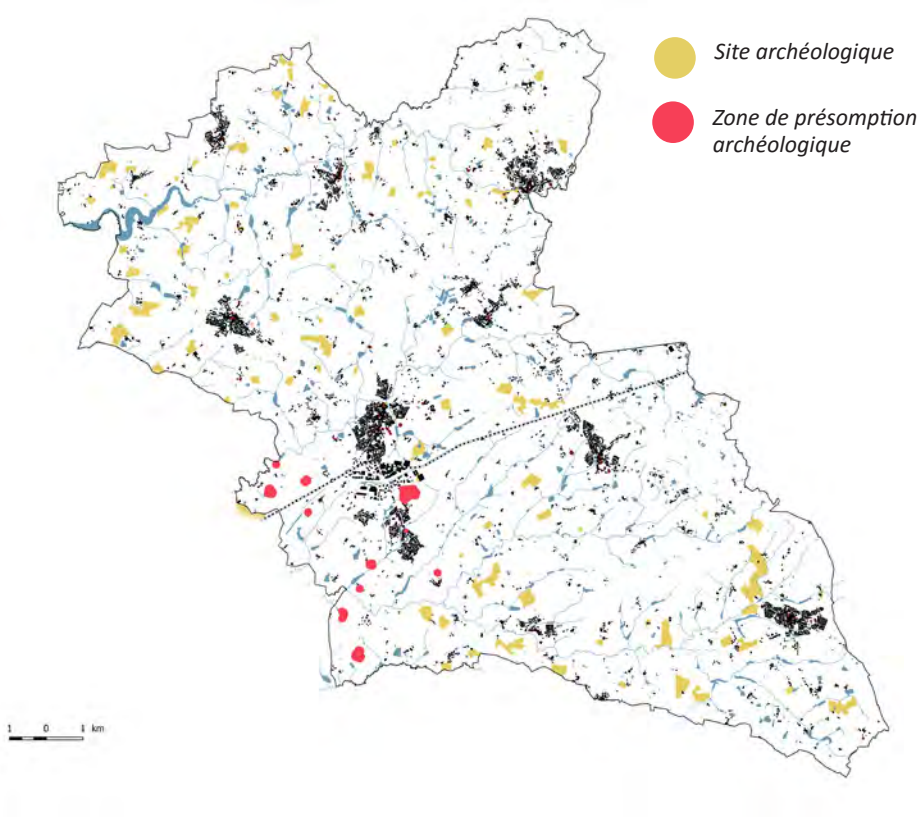
Echelle :

- ☐ Locale
- ☒ Globale

- ☒ Eviter
- ☐ Réduire
- ☐ Compenser

Mesures de compensation des dommages éventuels :

Aucun site archéologique recensé n'est impacté directement par une zone d'extension ou un STECAL inscrit dans le PLUi-H.



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 travers 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)

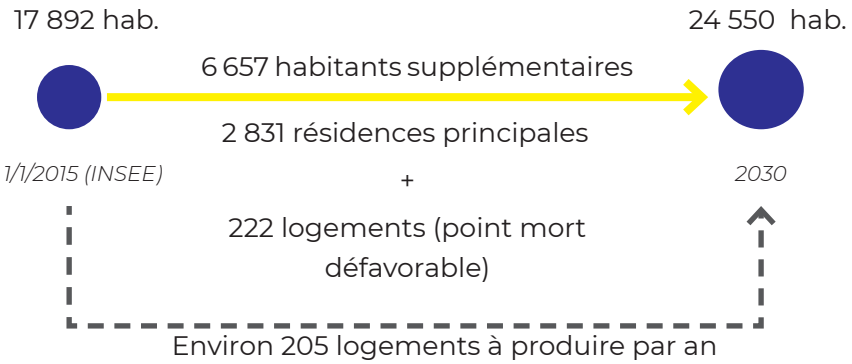
Les bords de l'Auzance sont réputés inconstructibles par le règlement graphique du PLUiH de la CC du Pays des Achards puisque ceux-ci sont couverts par un périmètre de risques au sein de l'Atlas des Zones Inondables de Vendée.
Aucun site de projet n'est inscrit à proximité du cours d'eau. Seul le STECAL 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 biodiversités 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.

Éléments de synthèse du projet

Croissance démographique



Production de logements visée

	Pôle central des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales	Total Pays des Achards
Logements à produire 2020-2030	650	820	580	2050
Production potentielle en renouvellement urbain	Entre 258 et 276	Entre 335 et 357	Entre 164 et 178	Entre 786 et 840 (avec chgt de destination)
Production de logements admissible en extension urbaine (théorique)	Entre 364 et 382	Entre 463 et 485	Entre 402 et 416	Entre 1 210 et 1 264
Taux de densification pressenti	Entre 40 % et 42 %	Entre 40 % et 43 %	Entre 28 % et 30 %	Entre 38 % et 41 %
Réserve foncière admissible en AU (ha)	15,3 ha	28.8 ha	27,8 ha	71.9 ha
Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (ha) sur la durée de vie du PLUi	Entre 6,8 ha/an et 7,9 ha /an			

Programmation de logements sur le pôle central des Achards

En termes de logements :

	Pôle central des Achards
Logements à construire 2020-2030	650
Production potentielle en renouvellement urbain	267
Production prévue en extension	303
Nombre de logement total	570

En termes de consommation foncière :

	Pôle central des Achards
Surface envisagée en extension	11,6 ha
Densité des opérations en extension	26 log/ha
Part en densification	46,80%

Programmation de logements sur les pôles secondaires

En termes de logements :

	Total pôles secondaires	Beaulieu-sous-la-Roche	Nieul-le-Dolent	Sainte-Flaive-des-Loups	Saint-Julien-des-Landes
Logements à produire 2020-2030	820				
Production potentielle en renouvellement urbain	346	140	91	40	75
Production prévue en extension	536	103	154	138	141
Nombre de logement total	882	243	245	178	216

En termes de consommation foncière :

	Total pôles secondaires	Beaulieu-sous-la-Roche	Nieul-le-Dolent	Sainte-Flaive-des-Loups	Saint-Julien-des-Landes
Surface envisagée en extension	31,8 ha	6,2 ha	9,1 ha	8,1 ha	8,4 ha
Densité des opérations en extension	16,9 log/ha	16,6 log/ha	16,9 log/ha	17,0 log/ha	16,8 log/ha
Part en densification (%)	39,2	57,6	37,1	22,5	34,7

Programmation de logements sur les communes rurales

En termes de logements :

	Total communes rurales	La Chapelle Hermier	Le Girouard	Martinet	Saint-Georges-de-Pointindoux
Logements à produire 2020-2030	580				
Production potentielle en renouvellement urbain	171	29	65	36	41
Production prévue en extension	371	93	53	105	120
Nombre de logement total	542	122	118	141	161

En termes de consommation foncière :

	Communes rurales	La Chapelle Hermier	Le Girouard	Martinet	Saint-Georges-de-Pointindoux
Surface envisagée en extension	24,0 ha	5,8 ha	3,5 ha	6,8 ha	7,9 ha
Densité des opérations en extension	15,4 log/ha	16,0 log/ha	15,1 log/ha	15,4 log/ha	15,1 log/ha
Part en densification	31,50%	23,80%	55,10%	25,50%	25,40%

Consommation d'espace pressentie

	Total CCPA	Pôle des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales
Zone urbanisable pour l'Habitat et les fonctions résidentielles	67,4 ha	11,6 ha	31,8 ha	24,0 ha
Zone urbanisable pour le développement économique	30,7 ha			
Zone urbanisable pour les services	7,6 ha			
Zone urbanisable pour le tourisme	7,0 ha			
Total	112,7 ha			

Surfaces du Projet de PLUiH

Zonage	Surface
UA	72 ha
UAa	25 ha
UB	579 ha
UBa	121 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	221 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	107 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	**1 362 ha (6 %)**
AUa	3 ha
AUaa	3 ha
AUb	51 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	26 ha
AUS	4 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	**109 ha (0,5%)**
A	17 182 ha
AP	294 ha
Zones agricoles	**17 476 ha (77 %)**
N	3 523 ha
NGV	3 ha
NL	31 ha
NLci	6 ha
NLpe	4 ha
NLt	40 ha
NX	60 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	**3 714 (16,5 %)**

Indicateurs de suivi

Orientation générale du PADD	Indicateur(s)	Pas de temps de l'analyse (années)	Source(s)
AXE 1 - AFFIRMER LE PAYS DES ACHARDS DANS L'ESPACE VENDÉEN			
OBJECTIF N°1 : CONNECTER LE TERRITOIRE POUR L'AFFIRMER DANS SON ENVIRONNEMENT	- Nombre de montées/descentes à la gare des Achards	3	Observatoire de la SNCF
	- Utilisation des bornes de recharge électrique automobile	3	SyDev
	- Nombre de ménages raccordés au Très Haut Débit	6	Département de la Vendée
OBJECTIF N°2 : RENFORCER LA POLARITÉ ÉCONOMIQUE DES ACHARDS	- Hectares urbanisés sur la zone d'activités des Achards	3	Communauté de communes du Pays des Achards, SCoT Sud-Ouest Vendéen
	- Occupation des sols de la zone d'activités des Achards	3	Communauté de communes du Pays des Achards, SCoT Sud-Ouest Vendéen
	- Nombre d'entreprises accueillies	3	Communauté de communes du Pays des Achards, SCoT Sud-Ouest Vendéen
OBJECTIF N°3 : FAIRE RAYONNER LE POTENTIEL PAYSAGER ET AGRICOLE DU TERRITOIRE	- Nombre de jeunes agriculteurs installés	3	Chambre d'agriculture
	- Nombre de sites de vente directe	3	Chambre d'agriculture
	- Potentiel d'accueil en hébergement touristique	6	Communauté de communes du Pays des Achards, Office du tourisme
OBJECTIF N° 4 : MAINTENIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE	- Taux de croissance démographique	3	INSEE
	- Nombre de logements construits	3	Service instructeur de la Communauté de communes du Pays des Achards
	- Taux de maitrise foncière publique des secteurs de projet (%)	3	Communauté de communes du Pays des Achards, EPF 85
	- Typologie de logements produits	6	Communauté de communes du Pays des Achards, service instructeur

AXE 2 - DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE ATTRACTIF POUR TOUS LES HABITANTS			
OBJECTIF N°5 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS AUX PROFILS DIVERSIFIÉS	- Nombre de logements sociaux produits	3	Communauté de communes du Pays des Achards, Département 85, Bailleurs, ADile 85
	- Nombre de logements adaptés (OPAH+Département)	3	Communauté de communes du Pays des Achards, Département 85
OBJECTIF N°6 : MAINTENIR LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET CONFORTER LEUR ACCESSIBILITÉ	- Nombre de commerces par types de pôles	3	Communes, INSEE
	- Nombre de services par types de pôles	3	Communes, INSEE
OBJECTIF N°7 : CONFORTER L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ	- Réserve foncière disponible en zone d'activités (ha)	3	Communauté de communes du Pays des Achards, SCoT Sud-Ouest Vendéen
	- Emplois supplémentaires par commune	3	INSEE
OBJECTIF N° 8 : AMÉLIORER LES CONDITIONS DE MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ	- Linéaire d'emplacement réservé acquis à des fins de liaison pédestre/cyclable	3	Communes
AXE 3 - PRÉSERVER LE CADRE NATUREL, AGRICOLE ET PATRIMONIAL DU PAYS DES ACHARDS			
OBJECTIF N°9 : LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE	- Surfaces consommées selon les destinations	3	Communauté de communes du Pays des Achards, SCoT Sud-Ouest Vendéen
	- Densité des opérations de logements en extension et en renouvellement (logement/ha)	3	Communauté de communes du Pays des Achards, SCoT Sud-Ouest Vendéen
	- Nombre de personnes rencontrées et de dossiers suivis au sein de la démarche Bimby	3	Communauté de communes du Pays des Achards, CAUE
	- Part de la production de logements en renouvellement urbain	3	Communauté de communes du Pays des Achards

OBJECTIF N°10 : INTÉGRER LES ACTIVITÉS HUMAINES AU SEIN DES PAYSAGES	- Nombre de déclaration préalable à l'intervention sur une haie	3	Communauté de communes du Pays des Achards
	- Longueur du linéaire de haie préservé	3	Communauté de communes du Pays des Achards
	- Nombre de changements de destination	3	Communauté de communes du Pays des Achards
	- Nombre de permis déposés au sein d'un STECAL	3	Communauté de communes du Pays des Achards
OBJECTIF N°11 : DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'IDENTITÉ DES ACHARDS	- Nombre de dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH	3	Communauté de communes du Pays des Achards
	- Nombre de dossiers accompagnés dans le cadre de la plateforme de l'amélioration de l'Habitat	3	Communauté de communes du Pays des Achards
	- Montant des subventions accordées	3	Communauté de communes du Pays des Achards
OBJECTIF N°12 : DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LE RESPECT DU CADRE DE VIE DU PAYS DES ACHARDS	- Energie renouvelable produite sur le territoire (MW)	3	EDF



Cittànova

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

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

Communauté de communes du Pays des Achards

RAPPORT DE PRÉSENTATION :
Résumé du projet

ARRETE LE

Le 12/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 12 juin 2019

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards



Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2020

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards



Patrice PAGEAUD

PIÈCE DU PLU

1.3

Cittànova

Table des matières

Préambule 4

Description des pièces composant le dossier de PLUiH 4

Les enjeux du territoire 10

Des influences extérieures qui ont façonné l'identité du territoire 10
Un Territoire attractif à valoriser et mettre en réseau 12
Un Patrimoine rural caché et l'essor d'une économie touristique de qualité 18

Le projet de développement retenu 24

Du schéma de cohérence territorial au Projet 24
Les axes du projet 28
La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national 30

Les pièces réglementaires 34

Le règlement écrit et graphique 34
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 38
Le programme d'orientation et d'action 40



Préambule

PRÉAMBULE

DESCRIPTION DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER DE PLUIH

Une élaboration progressive marquée par plusieurs points de passage

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une d'**évaluation environnementale** tout au long de son élaboration.

Ses règles s'additionnent au Règlement National d'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, etc.)

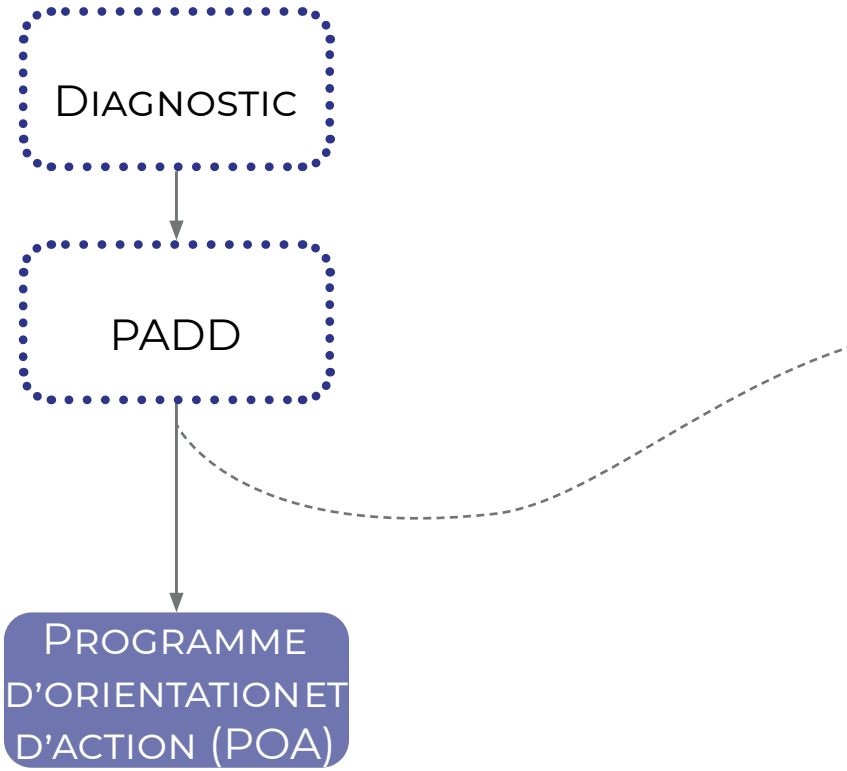
Le PLUi a été élaboré selon une logique de progression :

- Un temps de partage des enjeux du territoire : le **diagnostic**

- La définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux: le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**)

- La traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le **règlement écrit**, le **règlement graphique**, les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**).

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLUIH



Les pièces opposables du PLUIH

Le Règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage)

S'applique sur tout le territoire

- Dispositions générales
  - *Réglementation nationale (hors PLUi)*
  - *Servitudes d'utilité publique (hors PLUi)*
  - Qualité du projet et desserte du terrain
- Dispositions par zones
  - *Réglementation spécifique*
    - Prescriptions graphiques particulières
  - *Réglementation générale*
    - Urbaine
    - A Urbaniser
    - Naturelle ou forestière
    - Agricole

complémentaires et indissociables

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Thématiques — *S'applique sur un bâti ou une zone*
  - Encadre les interventions sur les centre-bourg, sur les mobilités douces et sur le bâti représentatif du patrimoine
- Sectorielles — *S'applique sur une zone*
  - Encadre l'urbanisation des zones AU

Un dossier administratif composé de plusieurs pièces

Le dossier suit une organisation commune à tous les PLU.

Il comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme.

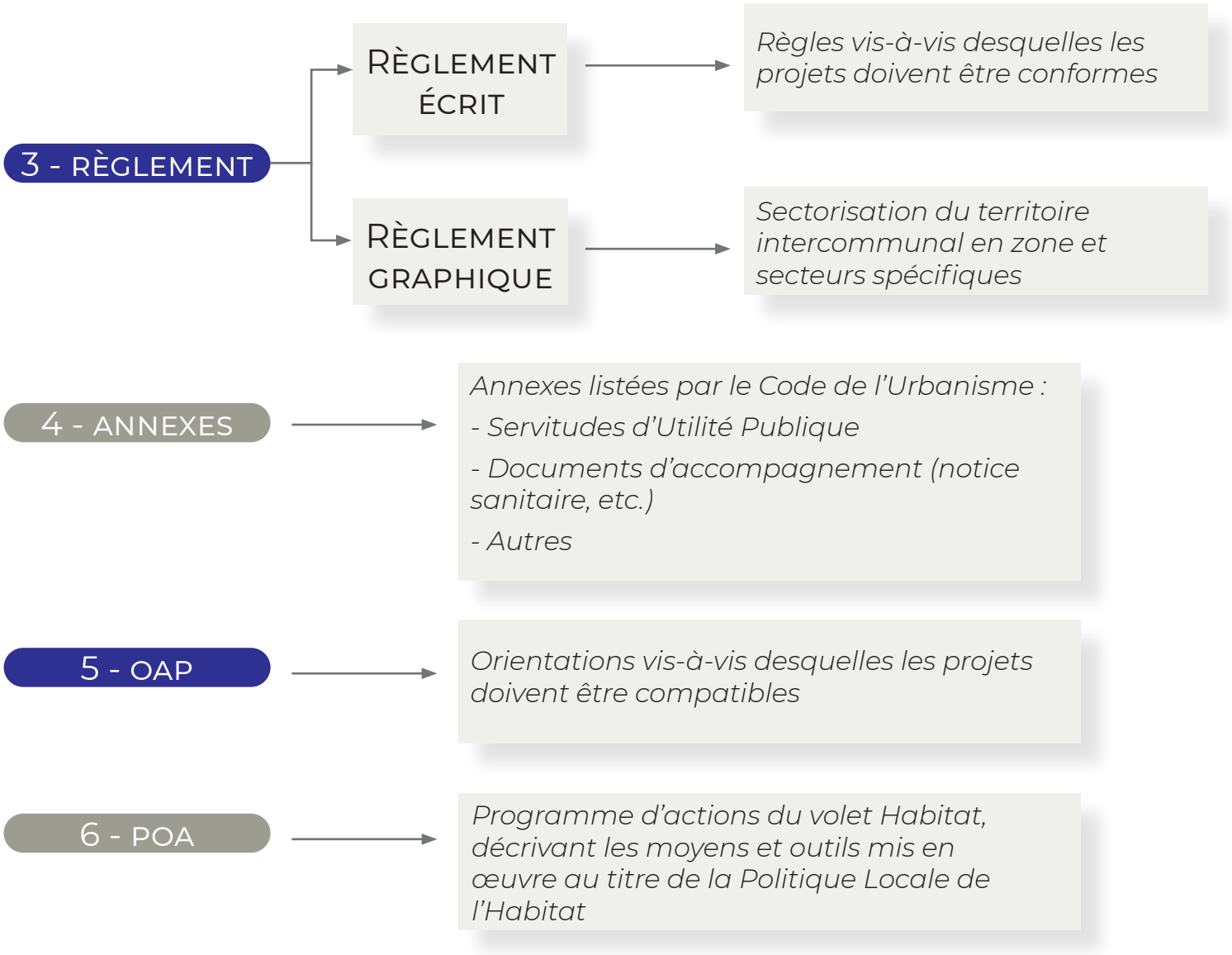
Clé de lecture

X - PROCÉDURE → *Informations relatives à la procédure du document d'urbanisme : délibérations et bilan de la concertation.*

X - PROCÉDURE
Pièce opposable

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION
- DIAGNOSTIC → *Analyse transversale du territoire, intégrant l'analyse de l'état initial de l'environnement.*
- JUSTIFICATIONS → *Explication des choix retenus, notamment au titre de l'évaluation environnementale et analyse de l'impact pressenti du projet sur l'environnement*
- RÉSUMÉ → *Résumé non technique du projet de PLUiH*

2 - PADD → *Document d'orientation générale, socle de toute traduction prescriptive*


3 - RÈGLEMENT
RÈGLEMENT ÉCRIT
Règles vis-à-vis desquelles les projets doivent être conformes
RÈGLEMENT GRAPHIQUE
Sectorisation du territoire intercommunal en zone et secteurs spécifiques
4 - ANNEXES
Annexes listées par le Code de l'Urbanisme :
- Servitudes d'Utilité Publique
- Documents d'accompagnement (notice sanitaire, etc.)
- Autres
5 - OAP
Orientations vis-à-vis desquelles les projets doivent être compatibles
6 - POA
Programme d'actions du volet Habitat, décrivant les moyens et outils mis en œuvre au titre de la Politique Locale de l'Habitat



LES ENJEUX DU TERRITOIRE

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

DES INFLUENCES EXTÉRIEURES QUI ONT FAÇONNÉ L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Une situation géographique stratégique à fort potentiel

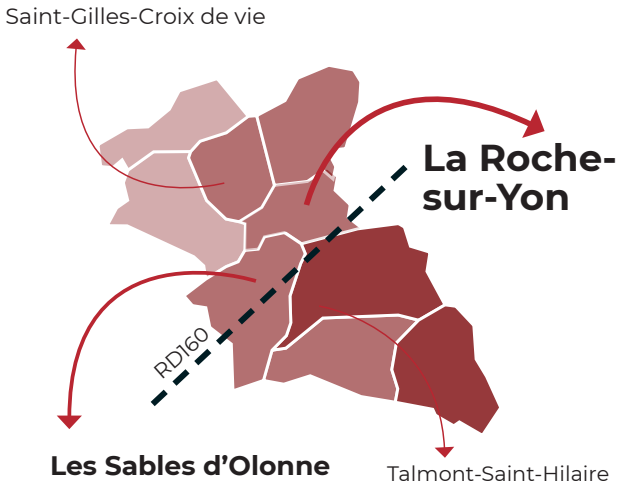
Le territoire se situe au cœur du **bas bocage vendéen**. Il est idéalement placé entre les agglomérations de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, avec lesquels il développe des relations privilégiées, renforcées par la **RD160**.

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

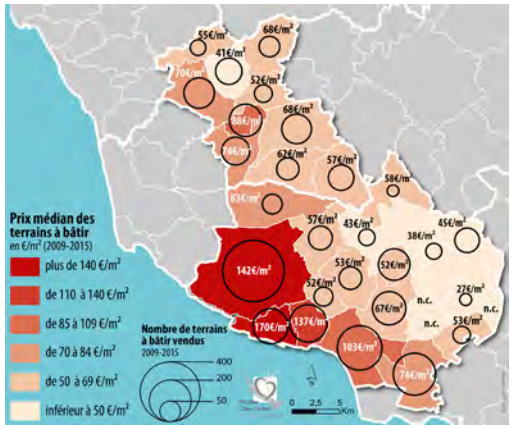


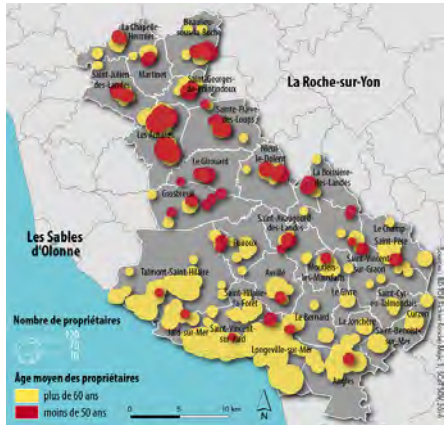
Une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon

Sa position centrale entre les deux agglomérations lui permet de développer une **offre d'accueil** aux prix contenus, attractifs pour les j**eunes 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.

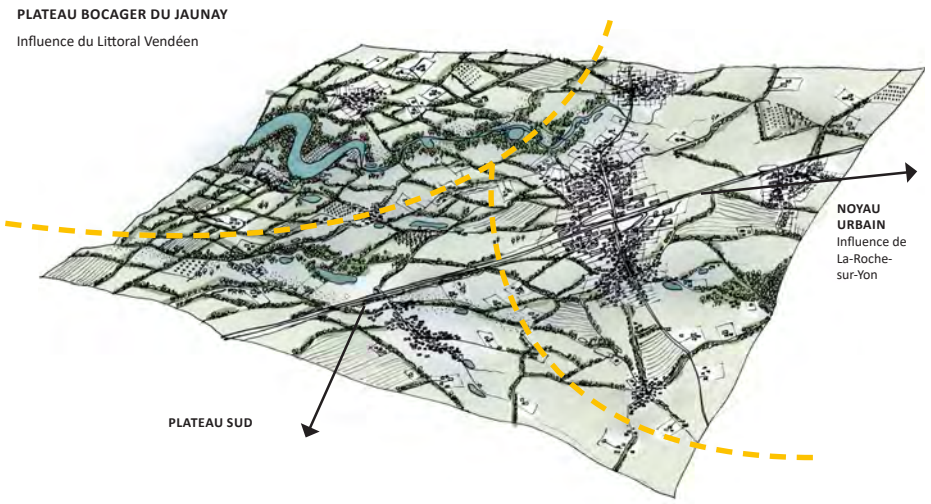




Des influences visibles dans la formation des paysages

Le Pays des Achards bénéficie d'une position rétrolittorale dont les effets sur le climat et la géologie forment **3 entités paysagères** caractéristiques entre vallées, boisements et bocage.

Les villages disposent de **centres urbains** relativement denses marqués par un habitat ordinaire typique (façades claires, toits de tuile...). Cependant, du fait de sa forte attractivité, le territoire a connu un **étalement urbain** conséquent, observé sur l'ensemble du territoire, qui dégrade la richesse paysagère du Pays des Achards



ENJEUX

> Affirmer une identité propre aux pays des Achards entre l'arrière pays vendéen et le littoral.

> Développer un territoire indépendant par le maintien de la diversité de l'offre en services et équipements sur l'ensemble du territoire.

> Renforcer les liens avec le littoral (optimisation de la RD160 et de la gare de de fret et passagers des Achards) et les CC limitrophes.

> Renforcer la mobilité vers les pôles attractifs extérieurs. Valoriser le quartier de la gare, porte d'entrée du territoire (Les Achards).

> Développer des moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle vers les pôles extérieurs et en interne (gare des Achards, covoiturage, mobilité douces).

> Maîtriser le coût des terrains à bâtir (+ 25% en 7 ans).

> Améliorer la gestion et la qualité paysagère des entrées de ville des entités urbaines (les Achards).

>Préserver des cônes de vue emblématiques sur la vallée du Jaunay et son lac.

> Favoriser un développement touristique autour du plateau bocager du Jaunay en respectant les atouts paysagers du territoire (périmètres de réciprocité camping/lac, développement d'activités de plein-air,...)

>Développer un tourisme rétro-littoral.

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.





ENJEUX

> Valoriser la vitrine territoriale que représente la ZA des Achards.

> Maintenir et renforcer l'économie industrielle de la ZA.

> Développer les emplois qualifiés et les activités tertiaires et high tech sur la ZA des Achards, vectrices d'emploi cadre.

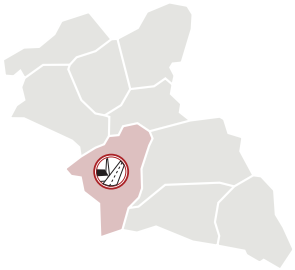
> Assurer l'intégration paysagère et l'unité architecturale des espaces publics et privés de la ZA (parking paysager, trame paysagère commune à l'ensemble de la ZA...)

> Développer une exemplarité environnementale sur la ZA des Achards (énergies renouvelables, démarches HQE, gestion des eaux de pluie, MOBILITÉ...)

> Améliorer l'accessibilité et la sécurité des piétons et cycles.

> Valoriser et former une centralité économique à l'échelle de la CC.

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.



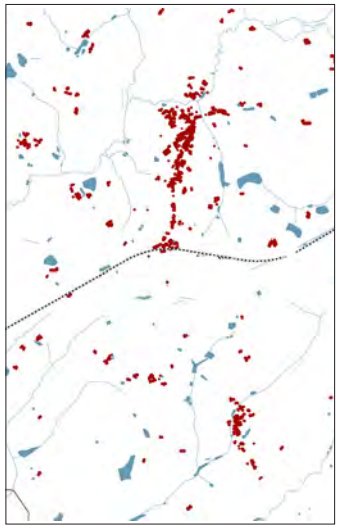
Gare SNCF



Gare et réseau ferré en 1930 et 2017
Source : http://routes.wikia.com/wiki

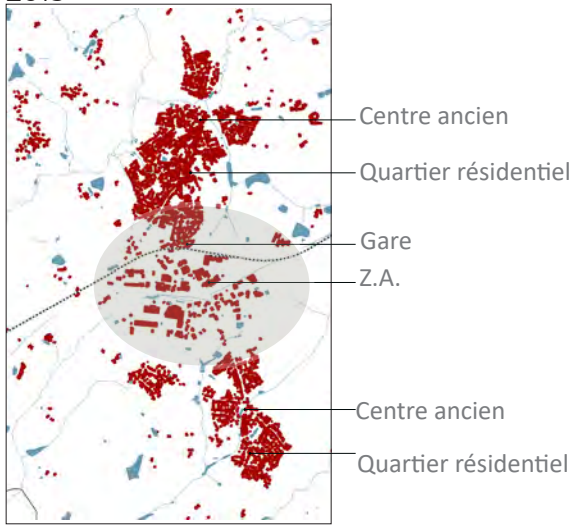
... mais une commune nouvelle à la recherche d'une centralité.

1940



2 communes distinctes. Rapprochement de l'urbanisation de la Mothe Achard vers la Gare.

2015



Commune nouvelle. Manque de liaison entre les deux anciens bourgs.

ENJEUX

> Conforter la centralité des Achards en créant des liaisons entre les anciennes communes de la Chapelle-Achard et La Mothe- Achard.

> Accompagner le développement des déplacements intercommunaux vers les Achards (transport intercommunal, covoiturage...).

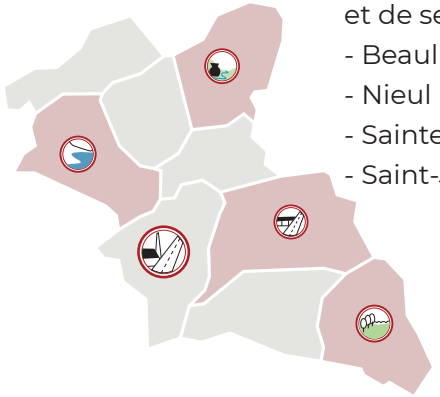
> Pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg face au développement d'une offre en périphérie.

> Maîtriser l'urbanisation autour des deux centres anciens.

> Renforcer les déplacements depuis et vers la gare ferroviaire et la RD160 (navettes, pistes cyclables,...).

> Intégrer la structure routière de la RD160 dans le paysage et valoriser les vues sur le territoire depuis cet axe.

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



Commerces, Nieul-le-Dolent.



Commerces en centre-bourg, Les Achards



U Express, Nieul-le-Dolent

Et des activités en entrée de ville.



Zone artisanale périphérique de Chatenay, Beaulieu-sous-la-Roche.



Sainte-Flaive-des-Loups

ENJEUX

> Renforcer l'offre économique dans les pôles secondaires : optimisation des ZA (7 ha libres), maintien des activités en centre-bourg et dans le tissu bâti

> Maintenir l'offre d'équipements et commerciale des pôles (commerce de proximité).

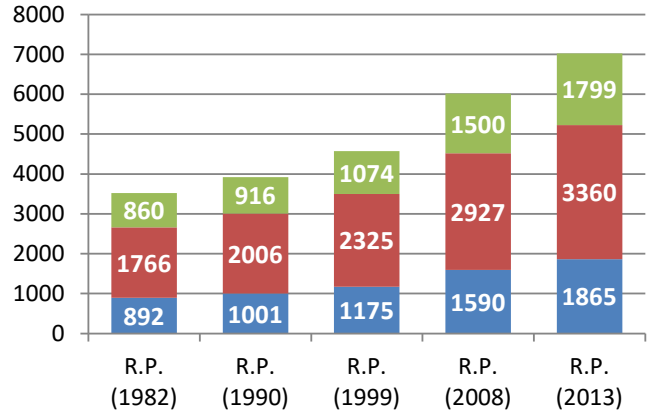
> Valoriser les entrées de villes (ZA) des pôles secondaires.

> Enjeu de maillage des services de santé (0,6 médecins pour 1 000 habitants sur la CCPA, 0,9 en Vendée et 1 en France).

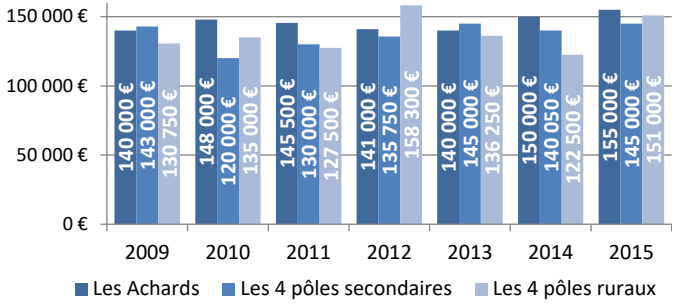
> Renforcer l'accessibilité aux services sur les communes les plus rurales (Martinet, La Chapelle-Hermier, Le Girouard, St Georges).

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

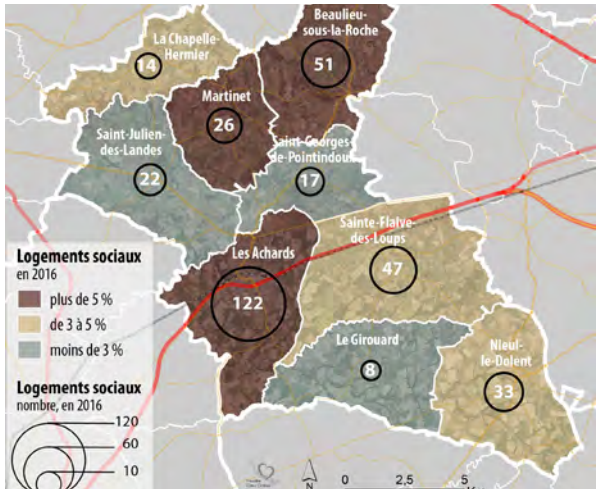


Évolution du nombre de Résidences Principales (R.P.) de 1982 à 2013



Prix médian des logements vendus de 2009 à 2015 sur Les Achards, les 4 pôles secondaires et les 4 pôles ruraux

En 2011, 66% des ménages de la C.C. du Pays des Achards étaient éligibles à un logement HLM (63% en Vendée). Pourtant le nombre de logements sociaux sur le territoire reste assez faible (4,5%).



Répartition des logements sociaux en 2016

ENJEUX

> Diversifier le marché immobilier et l'offre en logement (alternatives au lotissement pavillonnaire, taille, densité...).

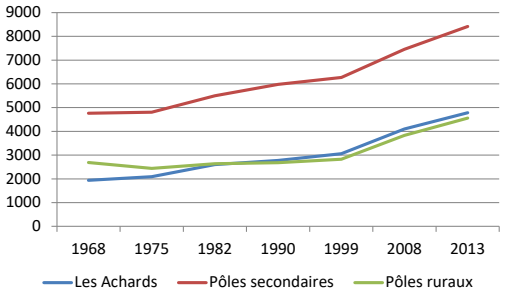
> Développer d'une offre locative sociale pour répondre à la forte demande d'une population aux revenus modestes (délai d'attente supérieure à la moyenne vendéenne).

> Développer de l'habitat collectif de qualité dans les pôles.

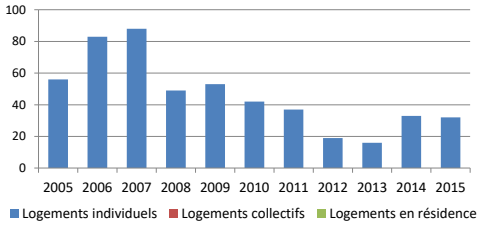
> Accompagner la rénovation thermique de certains quartiers pavillonnaires anciens (possibilité OPAH).

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

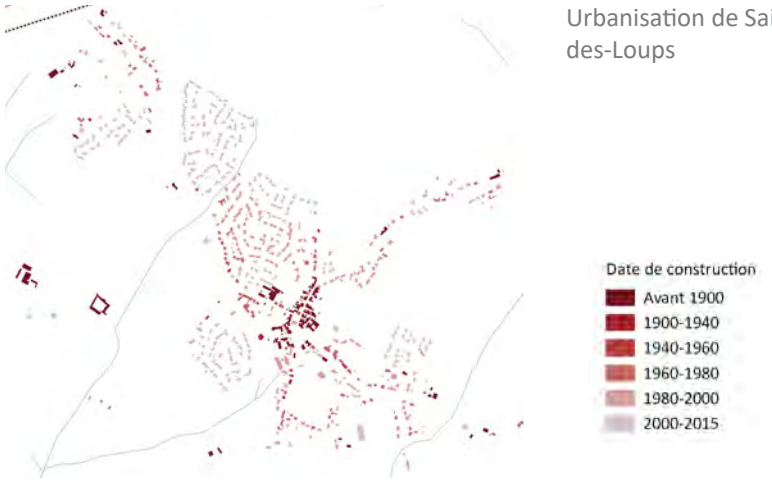
L'attractivité démographique du territoire s'est accompagnée d'un étalement urbain conséquent sous forme de lotissements.



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

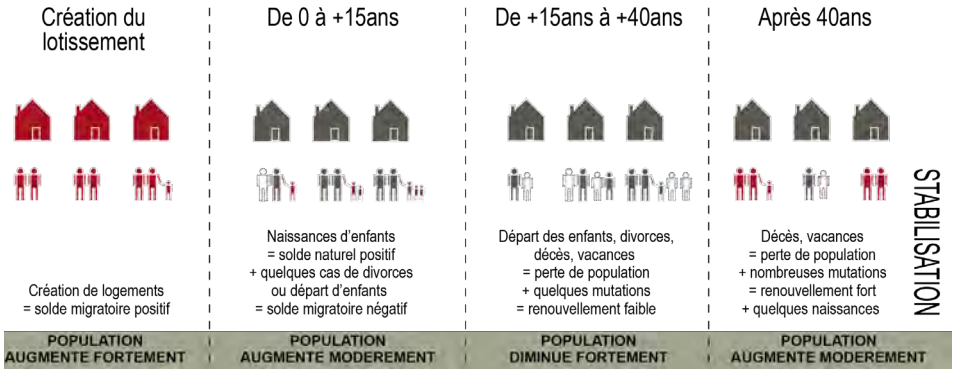


Construction de logements par type de 2005 à 2015 sur les 4 pôles ruraux



Urbanisation de Sainte-Flaive-des-Loups

Les lotissements interrogent tant sur leur forme que sur la durabilité avec un fort enjeu de vieillissement de ces quartiers.



ENJEUX

> Maintenir la population.

> Diminuer l'étalement urbain (190 ha artificialisés par l'habitat de 2008 à 2018) et densifier l'enveloppe urbaine actuelle

> Diversifier les formes urbaines.

> Développer l'offre locative.

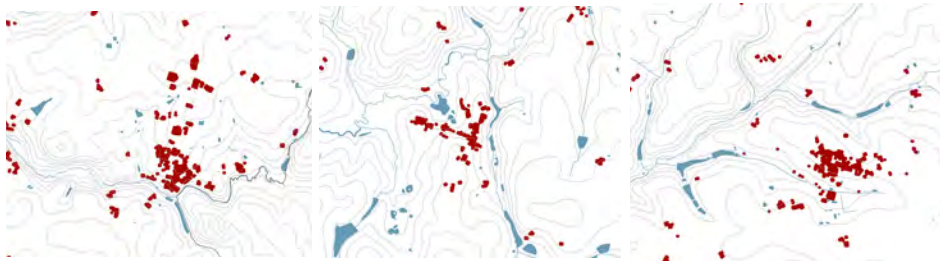
> Accompagner les besoins en équipements des nouveaux arrivants (crèches, équipements familiaux,...).

> Mieux connecter les lotissements résidentiels périphériques au centre bourg et équipements.

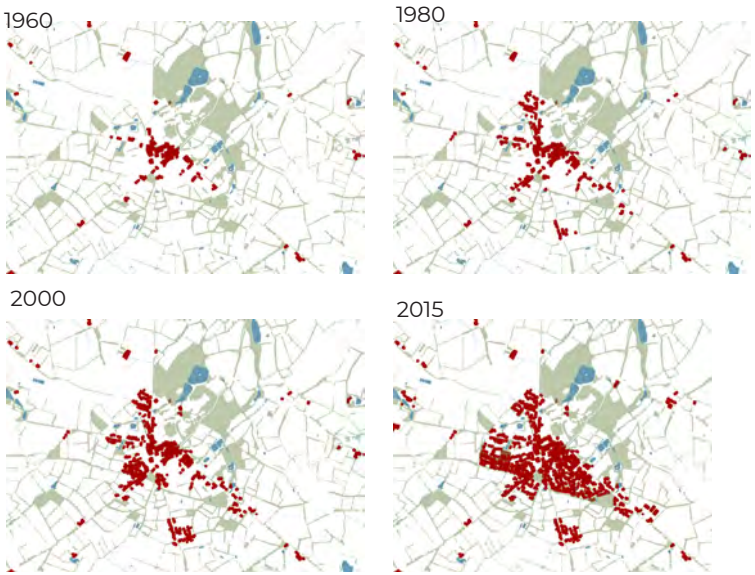
Une urbanisation aléatoire et conséquente qui fragilise les paysages et l'image « villageoise » des communes.

Les implantations historiques font apparaître les villages et sont reconnaissables aux morphologies des trames et du bâti.

Beaulieu-sous-la-Roche Martinet Nieul-le-Dolent



La tâche urbaine a été de plus en plus importante depuis les années 1980.



Les nouvelles implantations au sein des lotissements se positionnent souvent en milieu de parcelles et limitent les possibilités de densification



Beaulieu-sous-la-Roche

Tampon de 12m autour du bâti

Le résultat est une dégradation notable des entrées de ville, par une urbanisation dense et monospécifique.

ENJEUX

> Mettre en cohérence les différents quartiers pavillonnaires par la mise en place d'aménagements et liaisons avec les centres-bourgs anciens.

> Soigner les entrées de ville et hameaux.

> Mettre en valeur des centres-bourgs anciens et préserver l'image villageoise des communes.

> Préserver les points de vue des villages perchés depuis les vallées. (le Girouard, Beaulieu-sous-la-Roche)

> Densifier l'enveloppe urbaine existante.

> Développer une urbanisation moins consommatrice en espaces naturels et agricoles.

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.

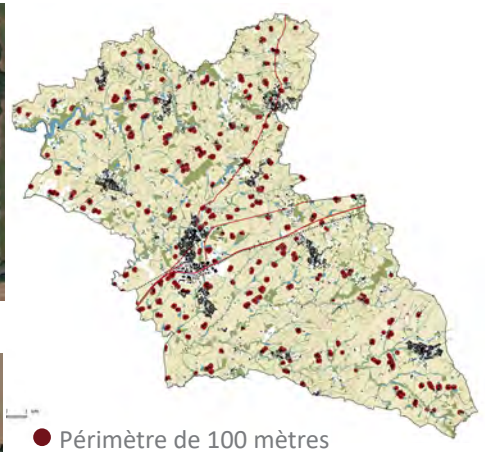
L'agrandissement parcellaire menace les haies bocagères.



La Liamière, Nieul-le-Dolent.



Le Girouard.



Périmètre de 100 mètres autour des sièges d'exploitation





Évolution de la Ferme de la Motte, Le Girouard

ENJEUX

> Intégrer les bâtiments agricoles isolés dans le paysage.

> Mettre à distance des bâtiments d'élevage avec les zones d'habitation (problématique des hameaux mixtes).

> Renforcer les passerelles entre la filière agricole locale et le restauration collective (écoles, maisons de retraite...)

> Préserver les terres agricoles d'entrée de ville contre l'urbanisation.

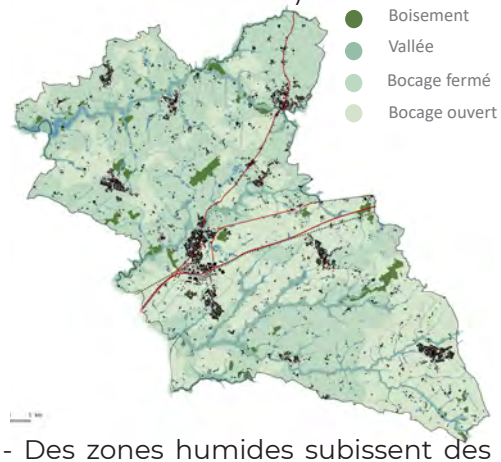
> Sensibiliser autour des paysages bocagers et maintenir et/ou planter des haies bocagères le long des chemins agricoles et en limite de parcelle.

> Accompagner les changements de pratiques agricoles en matière d'urbanisme (bâtiments d'élevage hors sol, diversification...).

> Diminuer la part d'habitat isolé, les mettre au normes d'assainissement et les consacrer à l'activité agricole

Une trame verte et bleue très contrainte par l'urbanisation

Le territoire dispose d'espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement (seulement 2 inventaires écologique 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.



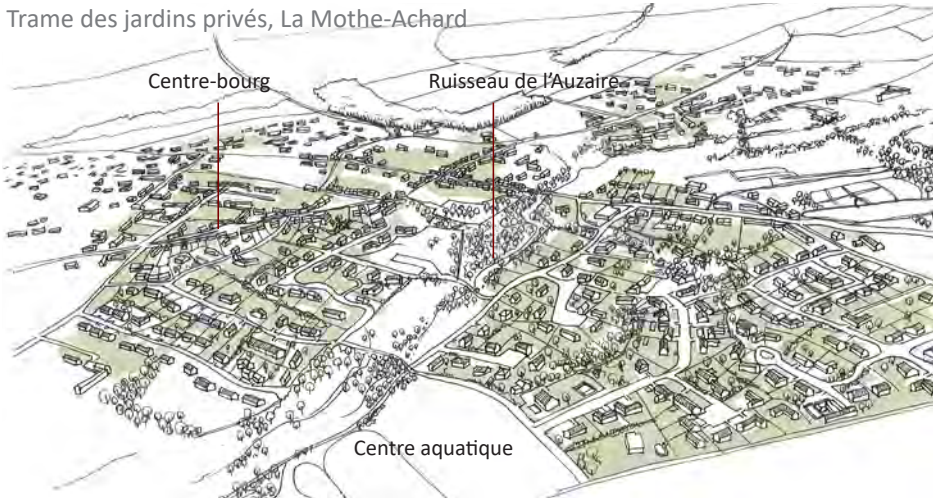
Les Achards



Plantation de peupliers, Sainte-Flaive-des-Loups

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

Trame des jardins privés, La Mothe-Achard



ENJEUX

> Préserver et valoriser les paysages bocagers dans leur diversité (bocage ouvert, bocage fermé,)

> Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu bocager existant.

> Valoriser et faciliter l'accès aux larges vallées boisées du territoire.

> Maintenir les continuités hydrologiques en cœur de ville.

> Poursuivre une gestion éco-responsable des espaces publics en ville. (Trottoirs enherbés, noues,...)

> Limiter l'imperméabilisation des sols.

Un constat d'une perte d'identité architecturale vendéenne.

3 typologies de maisons individuelles anciennes qui s'effacent sous l'urbanisation récente.

La maison rurale



Sainte-Flaive-des-Loups

Génoise/toit à deux pans/ tuile tige de botte / moellon granite / enduit à la chaux

La maison de maître



Les Achards

Toit en ardoise/ corniche/ fronton / encadrement sculpté / bandeau / jardin clos

La maison de de ville



Beaulieu-sous-la-roche

Corniche / baies en travées / bandeau / enduit à la chaux / chaînage souligné

Les maisons nouvelles se ressemblent beaucoup



La Chapelle-Hermier



Sainte-Flaive-des-Loups

-> Implantation en retrait de la voie

-> Murs ou barrières opaques

-> Constructions en parpaings et crépis ocre

-> Maison de plain-pied / toit à deux pans/tuile tige de botte mécanique

Un territoire qui développe sa propre identité touristique

L'offre touristique vendéenne est axée sur les activités familiales de découverte de la nature et activités liées au littoral : Puy-du-fou, Marais poitevin, plages vendéennes, parc aquatique, aquarium,... Le territoire se situe dans un entre-deux : entre des activités balnéaires et des grands parcs de loisirs de plein-air.

L'offre touristique du territoire est plutôt familiale de qualité et labellisées, axées sur de nombreuses activités de plein-air

Il existe aussi un potentiel d'agrotourisme au Sud et d'activités liées à l'artisanat local à Beaulieu-sous-la-Roche.



Le potager extraordinaire. (Les Achards)
Source : Office du tourisme des Achards



Artisanat d'art dans le centre-bourg de Beaulieu-sous-la-Roche.



Source : Le Grand Défi



Sentier Beaulieu-sous-la-Roche

Le lac du Jaunay représente l'attrait touristique majeur du territoire. Il doit concilier développement touristique et nature (réserve d'eau potable) ce qui limite certaines pratiques (baignades et navigation à moteur interdites).
Autour du lac se concentrent les principales offres d'hébergements touristiques et les chemins de randonnées disposant de nombreux points de vue sur le lac.



Des hébergements de qualité:
-2 hôtels de standing (3 et 4 étoiles)
-12 campings dont trois 5 étoiles, trois 4 étoiles, deux 3 étoiles, un 2 étoiles et un 1 étoile, soit près de 1900 emplacements, dont la majorité se situe à Saint-Julien des Landes.



Domaine de Brandois 4* aux Achards (La Mothe)



Camping 5 étoiles Le Pin Parasol, La Chapelle-Hermier

ENJEUX:
> Préserver les bâtiments anciens en centre bourg.

> Intégrer les éléments architecturaux vendéens dans les nouvelles constructions, tout en favorisant la diversité architecturale

> Maintenir et développer une offre touristique qualitative et axées sur les activités de pleine nature (tourisme vert)

> Renforcer et mettre en réseau les activités touristiques de plein-air à l'échelle intercommunale et au delà de ses frontières.

> Préserver les espaces naturels et agricoles face au développement touristique éventuel.

> Enjeu de valorisation du patrimoine archéologique du territoire.

> Développer l'offre touristique autour du lac du Jaunay en maintenant le bon état écologique du lac et le cadre paysager.

> Renforcer de l'offre en hébergements de qualité sur l'ensemble du territoire.

> Développer l'offre touristique au Sud de l'intercommunalité (dont agro-tourisme)



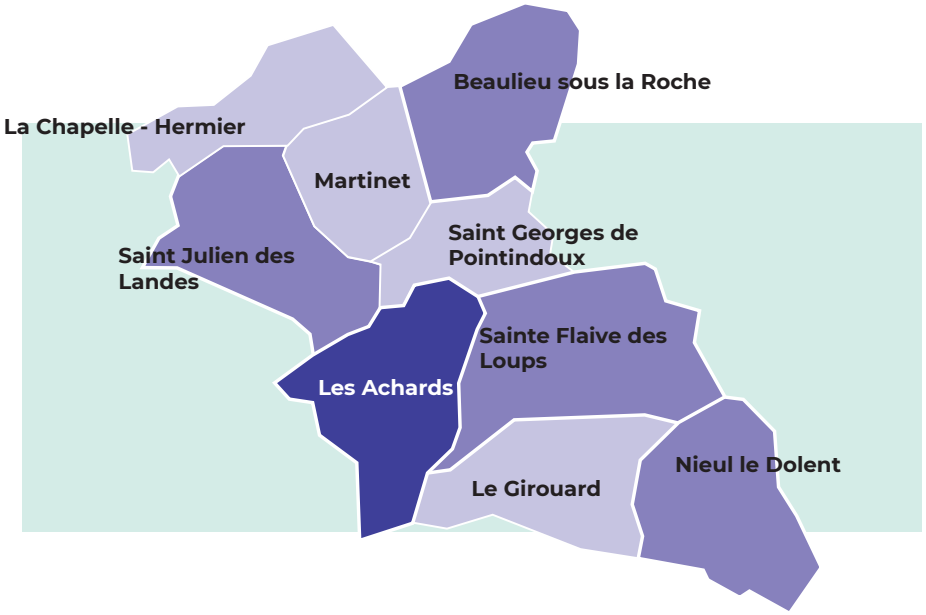
LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU

Le projet de développement retenu

Du schéma de cohérence territorial au Projet

Les perspectives d'évolution du territoire, en termes d'aménagement, sont d'ores et déjà cadrées par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Ouest Vendéen, document-cadre en amont du PLUiH. Ce document précise la marge de manœuvre dont disposent les intercommunalités pour la réalisation de leur Politique Locale de l'Urbanisme.

En particulier, le SCoT pose une trame : l'armature urbaine, distinguant ainsi différents rôles et objectifs aux communes selon leur niveau de services, leur offre commerciale, etc. Il identifie ainsi sur le territoire du Pays des Achards trois niveaux de polarités : le Pôle Urbain principal (Les Achards), des Pôles secondaires d'influence (Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent) et les autres communes.



A partir de la définition de ces polarités, la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été orientée par la discussion autour de trois modèles de développement :

> Un scénario polarisé (1) de « Pôle vendéen » portant l'attention sur le pôle central des Achards, concentrant le développement du territoire du point de vue démographique et économique, affirmant la polarité du territoire entre la Roche-sur-Yon et les Sables d'Olonne

> Un scénario équilibré (2) « Territoire carrefour » qui renforce l'armature territoriale et propose une répartition des rôles entre les différents niveaux d'armature afin de permettre des développements adaptés à chaque territoire.

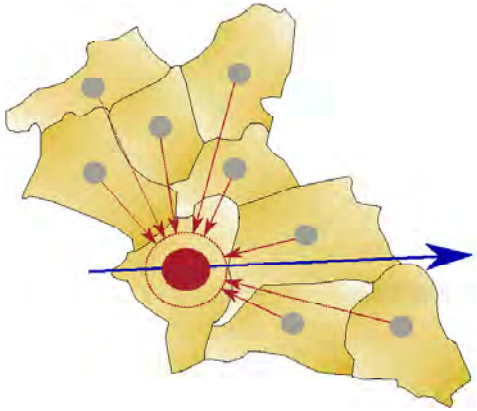
> Un scénario diffus (3) « Périurbanisation » qui s'appuie sur la dynamique récente fortement liée à la dynamique de périurbanisation des agglomérations voisines et qui profite de façon peu différenciées aux communes du territoire

Pôle central des Achards

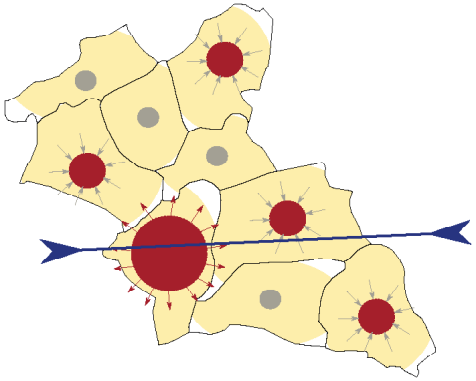
Pôles secondaires
(Beaulieu-sous-la-roche, Sainte-Flaive-des-loups, Nieul-le-Dolent, Saint-Julien -des-Landes)

Communes rurales
(Le Girouard, Saint-Georges-de-Pointindoux, Martinet, La Chapelle-Hermier)

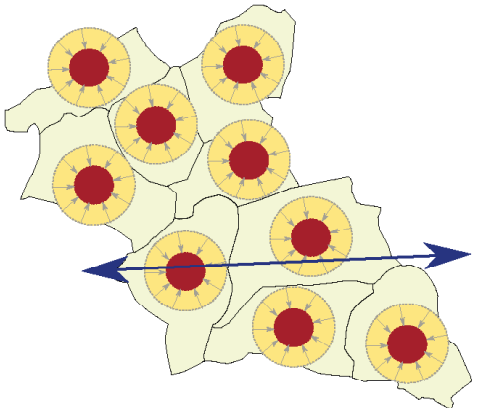
Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3



Les élus ont échangé sur l'impact de chacun des scénarios et leur intérêt pour le territoire. Si le SCoT proposait déjà un cadre de développement, le rôle des pôles secondaires restaient encore à définir.

Le scénario «périurbain» séduit au premier abord les élus car il permet le développement de l'ensemble des communes mais cette égalité en termes d'objectifs aurait de lourdes conséquences économiques et environnementales. En effet, le développement égalitaire de toutes les communes implique un fort étalement urbain, synonyme de consommation d'espace et de pression accrue sur les réseaux. De plus, la concentration de population dans certains pôles permet de maintenir un certain niveau de services et limite la concurrence entre les communes.

Le scénario «Pôle Vendéen» correspond déjà à une réalité sur le territoire : l'emploi est concentré sur le pôle des Achards. Ce scénario, à l'opposé du scénario «Périurbain», est à la fois économe en foncier et en investissements pour le territoire. Cependant, il impliquerait une forte augmentation des flux domicile-travail en échange avec les territoires voisins pour lesquels les réponses deviendraient de plus en plus complexes. L'image industrielle est à la fois un atout pour l'économie du territoire mais aussi un frein dans l'attractivité résidentielle et touristique qui sont deux piliers importants de la dynamique locale. De plus, ce scénario implique un effort de production de logements très important sur les Achards, peu soutenable à courte échéance.

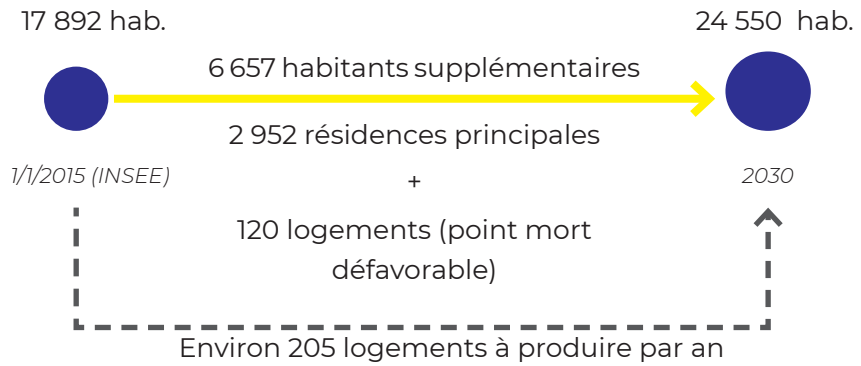
Enfin, le scénario «Territoire carrefour» semble être le plus proche pour les élus de l'esprit du SCoT et de la réalité territoriale. Il propose un

développement équilibré et hiérarchisé qui permet le développement adapté de l'ensemble des communes, avec une attention particulière pour développer le pôle des Achards. Chaque commune doit pouvoir jouer un rôle actif dans le développement du territoire. Les communes rurales doivent ainsi pouvoir accueillir une population suffisante pour permettre le renouvellement générationnel de leur bourg et le maintien de certains services de proximité. De plus, si le rôle économique et de services des Achards est central, les élus souhaitent proposer un développement diversifié qui propose une offre en logements et en emploi diversifié tout en préservant le cadre rural du territoire.

Les conséquences de ce choix doivent permettre :

> Poursuivre la dynamique démographique et économique du territoire
> Renforcer l'armature identifiée dans le SCoT Sud-Ouest Vendéen
> Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

Poursuivre la dynamique démographique et économique du territoire



Renforcer l'armature identifiée dans le SCoT Sud-Ouest Vendéen

	Objectifs du PLUiH	**Rappel des objectifs définis par le SCoT**
Pôle central des Achards	32 %	32 %
Pôles secondaires	40 %	Entre 36 et 44 %
Communes rurales	28 %	Entre 24 et 32 %

Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

	Pôle central des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales	Total Pays des Achards
Logements à produire 2020-2030	650	820	580	2050
Production potentielle en renouvellement urbain	Entre 258 et 276	Entre 335 et 357	Entre 164 et 178	Entre 786 et 840 (avec chgt de destination)
Production de logements admissible en extension urbaine (théorique)	Entre 364 et 382	Entre 463 et 485	Entre 402 et 416	Entre 1 210 et 1 264
Taux de densification pressenti	Entre 41 % et 44 %	Entre 41 % et 44 %	Entre 28 % et 30 %	Entre 38 % et 41 %
Réserve foncière admissible en AU (ha)	15,3 ha	28.5 ha	27,8 ha	71.6 ha
Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (ha) sur la durée de vie du PLUi	Entre 6,8 ha/an et 7,9 ha /an, soit entre 68 ha et 79 ha			

Un travail d'identification des potentiels de production de logement dans le tissu existant a été effectué avec chacune des communes Cela a permis d'identifier un potentiel d'environ 850 logements, soit environ 42 % de la production de logements attendue.

Grâce à cette évaluation, les surfaces pensées en extension permettront de réduire de plus de 50 % la consommation foncière à destination de l'Habitat au détriment des espaces agricoles et naturels.

Les axes du projet

AXE 1 : affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen

Le diagnostic met en évidence la position médiane du territoire entre les agglomérations des Sables-d'Olonne et de la Roche-sur-Yon. Si le territoire s'affirme d'un point de vue économique par la présence de la zone d'activités des Achards, son développement démographique reste fortement corrélé au mouvement de périurbanisation que connaissent les deux agglomérations. De la même façon, le territoire développe une offre touristique complémentaire à celle proposée sur le littoral, davantage tourné vers le tourisme de plein air.

Dans ce cadre, le Pays des Achards souhaite afficher une ambition forte de mise en valeur de toutes les composantes de son identité pour s'affirmer comme un pôle à part entière entre les agglomérations voisines.

> ENJEUX FONDAMENTAUX :

» Connexion aux pôles voisins
» Valorisation de la Gare des Achards
» Développement du réseau et des usages du numérique
» Renforcement du rôle de porte d'entrée du territoire de la zone d'Activités des Achards
» Diversification agricole
» Promotion touristique
» Développement de l'offre en logements

AXE 2 : Développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants

Le territoire bénéficie d'une forte attractivité résidentielle due à l'effet combiné de son cadre rural préservé et son marché foncier relativement accessible à distance raisonnables de deux pôles d'emplois importants de Vendée que sont les agglomérations de La Roche-sur-Yon et des Sables d'Olonne. Le territoire a ainsi gagné près de 6 000 habitants entre 1999 et 2015, principalement en lien avec les migrations résidentielles. Cela a permis à la plupart des communes de maintenir un niveau d'équipements satisfaisant.

Cependant, l'absence de solutions alternatives à la voiture renforce le besoin de proposer une diversité d'offres au sein des centres-bourgs et de travailler à la compacité des bourgs.

> ENJEUX FONDAMENTAUX :

» Armature urbaine
» Offre en logements sociaux
» Réponses aux publics spécifiques, notamment les publics les plus âgés
» Maintien des équipements de proximité
» Développement des mobilités actives
» Préservation de la dynamique commerciale
» Accompagnement de la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs

AXE 3 : Préserver le cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards

Le cadre environnemental et patrimonial relativement préservé fait partie des nombreux atouts du territoire. Cependant, les effets de l'urbanisation et l'agriculture intensive fragilisent cet écrin qualitatif.

Le territoire ambitionne de construire un projet respectueux de l'environnement afin de limiter l'impact des activités humaines..

> ENJEUX FONDAMENTAUX :

» Consommation d'espace

» Préservation de la Trame Verte et Bleue

» Préservation des éléments patrimoniaux

» Performance énergétique du bâti

» Protection des paysages

» Développement des énergies renouvelables

La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

Utilisation économe des espaces naturels

La modération de la consommation d'espace, recherchée par le modèle de développement du territoire, répond aux objectifs d'utilisation économe des espaces naturels via les orientations suivantes :

» Lutter contre l'étalement urbain périphérique en réduisant de 50 % la consommation d'espace par rapport à la période précédente. Limiter les extensions urbaines liées à l'habitat à une consommation moyenne de 7,8 ha par an. Concentrer l'effort de développement économique prioritairement sur la zone des Achards. Adapter les réserves dédiées aux équipements publics en fonction des besoins identifiés

» Limiter le développement des hameaux. Permettre ponctuellement de nouvelles constructions au sein des hameaux en capacité de se densifier (raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, absence d'exploitation agricole, accès sécurisés) en travaillant à leur intégration paysagère et architecturale

» Trouver un équilibre entre préservation des terres agricoles et développement urbain

» Lutter contre le mitage urbain. Limiter notamment l'implantation de logements de fonction liés à l'activité agricole selon le besoin avéré de présence continue sur l'exploitation et en l'intégrant à l'exploitation existante pour éviter la dispersion du bâti

» Développer une part significative des nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en moyenne 30 % des nouvelles constructions du Pays des Achards

Protection des sites, des milieux et paysages naturels

La préservation des sites, des milieux et des paysages naturels fait partie des piliers de l'ambition du territoire, qui souhaite préserver son cadre de vie. Cela passe par les orientations suivantes :

» Préserver et mettre en valeur les vues emblématiques du territoire.

» Maintenir les milieux naturels ouverts par la mise en place de solutions douces comme le pâturage.

» Préserver les milieux humides de toute artificialisation des sols en s'appuyant sur l'inventaire des zones humides du SAGE.

» Favoriser les démarches d'économie de la ressource en eau par des mesures de mutualisation et d'optimisation des infrastructures (réseau d'eau potable, irrigation...).

» Préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale

» Renforcer l'intégration des structures agricoles dans les paysages

» Préserver l'identité bocagère du Pays des Achards

Prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques miniers, des risques technologique, des pollutions et des nuisances de toutes natures

Le territoire est relativement préservé des risques et des nuisances. Il est cependant exposés de façon plus appuyée au risque Inondation et aux nuisances liées à l'activité agricole et industrielle. Le territoire souhaite en limiter les effets par les orientations suivantes :

» Réduire la vulnérabilité des secteurs à risques en limitant leur constructibilité

» Permettre l'intégration des activités artisanales dans le tissu mixte si elles ne créent pas de nuisances pour l'habitat

» Maintenir une distance entre les bâtiments agricoles et zones d'habitat, afin de limiter les conflits d'usage et de préserver le bon fonctionnement de l'activité agricole

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Le territoire souhaite préserver les composantes de sa Trame Verte et Bleue et limiter l'impact des activités humaines sur les continuités écologiques. Cela passe par les orientations suivantes :

» Maintenir les milieux naturels ouverts par la mise en place de solutions douces comme le pâturage.

» Préserver ou recréer des corridors écologiques entre la ville et les espaces agricoles périphériques en tenant compte de l'économie rurale

» Conserver et développer la végétation existante en centre bourg.

» Créer de petits espaces verts alliant espace de nature et de rencontre.

» Préserver les poumons verts des bourgs.

» Valoriser et développer les continuités écologiques au sein des parcelles d'activité et le long des axes routiers des ZA.

» Reproduire les venelles et petits passages piétonniers des centres bourgs anciens dans les futurs aménagements afin de créer du lien entre le centre et les périphéries.



LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Les pièces réglementaires

Le règlement écrit et graphique

Les dispositions générales

Avant de se rendre aux dispositions concernant la zone où se situe son projet, il faut prendre connaissance des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble de la communauté de communes.

On peut les trouver dans les DISPOSITIONS GÉNÉRALES du PLUi ainsi qu'en ANNEXE.

Le PLUi prévoit notamment des dispositions relatives à:

- la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti.
- aux conditions de dessertes des terrains

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet sur les neuf communes du territoire.

Les dispositions spécifiques à chaque zone

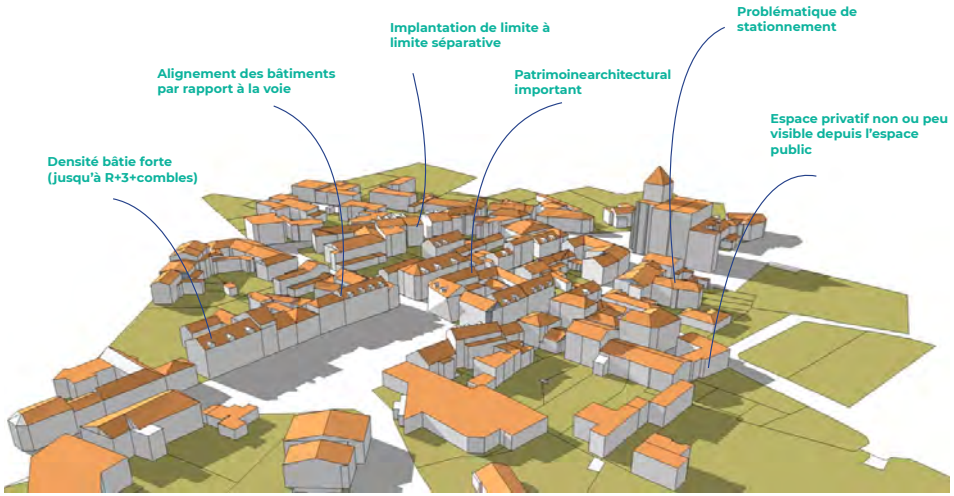
Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

Les zones urbaines (U)

« Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

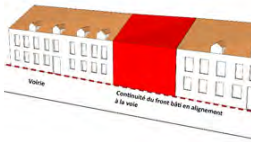
Les zones urbaines mixtes: Les centres bourgs (UA)

Une zone UA favorisant la densité et la densification (implantation des constructions, hauteur...) avec un sous-secteur UAa permettant d'aller plus loin sur le centre de la Mothe-Achard





Des hauteurs de bâtiment pouvant aller jusqu'à R+3+combles



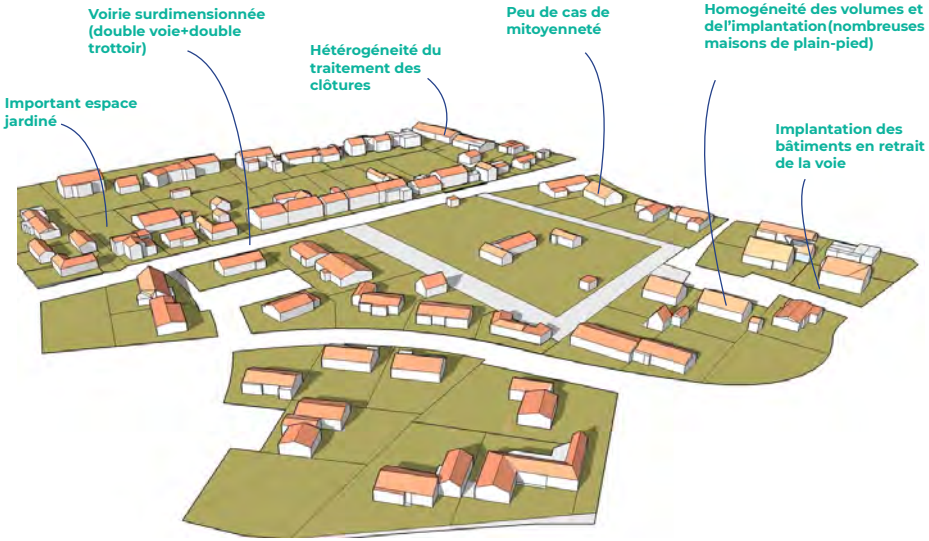
Implantation partiellement ou en limite de voie. Des exceptions permises en cas de décroché.



Un coefficient de pleine-terre d'un minimum de 20% de l'emprise de la parcelle

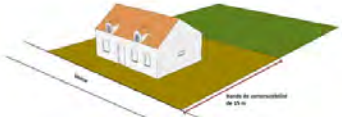
Les zones urbaines mixtes: les extensions récentes (UB)

Une zone UB permettant d'optimiser l'implantation foncière sur les extensions récentes et d'encadrer les divisions parcellaires en drapeau





Une hauteur de construction poussée à 1 étage.



Une bande de constructibilité de 15m par rapport à la voie pour favoriser la création de front de rue

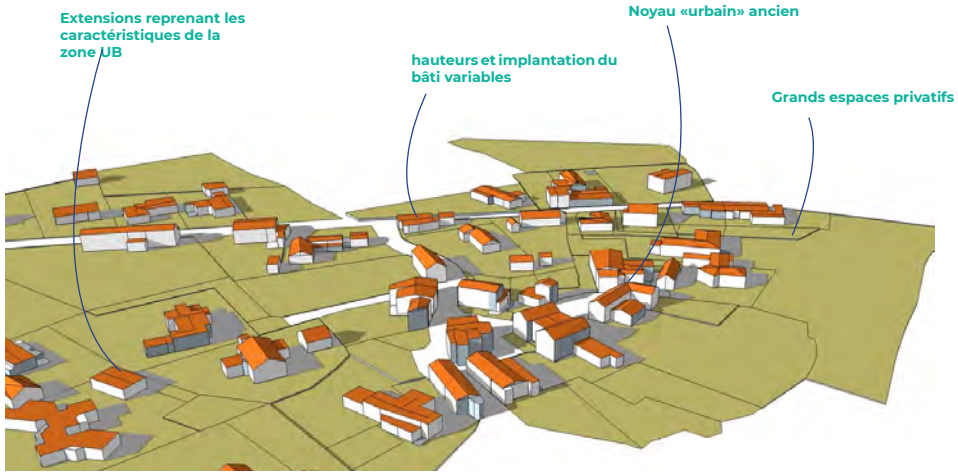


Des traitements de clôture variés n'excedant pas les 1.80m de haut.

Les zones urbaines mixtes: les hameaux (UC)

Une zone UC pour les hameaux raccordés à l'assainissement collectif ou en prolongement du bourg limitant les divisions parcellaires.

Des hameaux non-desservis par les réseaux et isolés du bourg ne permettant pas l'accueil de population supplémentaire zonés en A ou N (possibilité de faire évoluer les logements existants sans création de nouveau logement).



Les zones urbaines spécifiques

Les zones économiques (UE): les zones d'activités dont le cas particulier des Achards (UEa) et des zones commerciales (UEc).. Identifiable par leur positionnement en périphérie ou isolé du bourg, ces secteurs économiques ont une forte hétérogénéité architecturale.

Les zones d'équipement et de loisirs (US): Ponctuel ou groupé, le tissu urbain accueillant des équipements est plus ou moins imposant selon la typologie de commune. Périphériques et de grande dimension, les équipements prennent différentes formes (terrain de sport, bâtiment, etc.)

Les zones touristiques (UT): Ces espaces touristiques accueillent des constructions liés à l'accueil temporaire de population au sein d'infrastructures importantes.

Les zones à urbaniser (AU)

> *«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.»* Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les différentes zones AU sont composées de zones d'urbanisation futures qui peuvent être à vocation mixte ou spécialisée. Chaque secteur sera soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.



Zone AU/2AU : Secteurs de développement urbain résidentiel. Elle correspond aux zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue. Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg.



Zone AUe : Secteur de développement économique. Elle correspond aux zones de développement des zones d'activités, pour répondre à la forte demande des industriels sur le secteur, principalement sur la zone d'activités des Achards. Ces secteurs sont des vitrines importantes pour l'attractivité du territoire. Les aménagements doivent rechercher l'optimisation du foncier en favorisant la hauteur et la mutualisation des usages, la qualité paysagère par le soin des matériaux et des aménagements paysagers et la performance énergétique.



Zone AUs/2AUs : Secteur de développement pour les services et les loisirs. Elle correspond aux zones de développement pour les activités de loisirs et de services pour répondre aux besoins d'une population toujours plus nombreuse. Ces secteurs, souvent de maîtrise publique, doivent être exemplaires dans la durabilité de leur aménagement, l'optimisation du foncier et de l'énergie, ainsi que la production d'énergie renouvelable.



Zones AUt :Zones d'urbanisation de court terme à vocation touristique. Elle correspond aux projets d'évolution des équipements touristiques structurant situés autour du lac du Jaunay.

Les zones agricoles (A)

«Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.» Article R151-22 du Code de l'Urbanisme



Zone A : Elle correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs. L'enjeu principal de cette zone est de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations.



Zone Ap : Zones agricoles protégées
Les zones agricoles protégées correspondent aux secteurs cultivés plus sensibles sur la question paysagère et environnementale. Pour ces secteurs, il s'agit de permettre l'exploitation tout en prévenant d'éventuelles problématiques.

Les zones naturelles sensibles (N)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »
Article R151-24 du Code de l'Urbanisme



Zone N: Zone naturelle sensible. Elle correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs. L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent. Les nouvelles constructions y sont interdites pour préserver les milieux et le paysage local.



Zone Nl: Zone naturelle de loisir. Elle correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dédiées aux activités de loisirs et de tourisme isolés. Leur position géographique rend les nouveaux aménagements sensibles tant du point de vue environnemental et paysager



Zone Nx : Activités isolés. Elle correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) dédiées aux activités économiques isolées se situant en zone agricole ou naturelle.



Zone NGv : Aire de Grand Passage

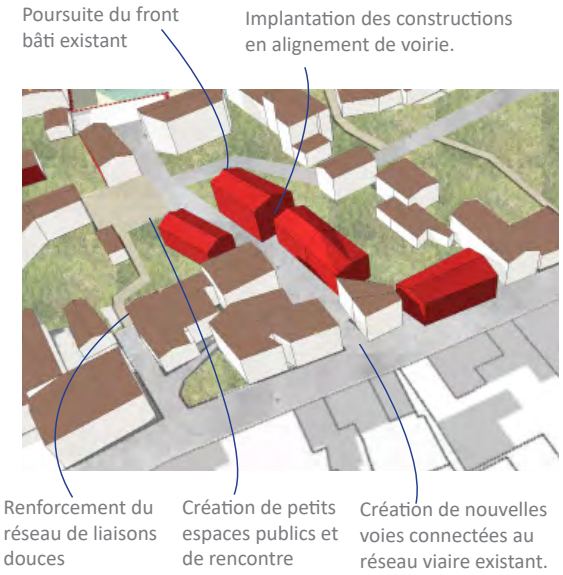
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont un outil de conception et de vision du territoire à long terme sur les grands enjeux du territoire. Ces dispositions seront à respecter pour chaque projet d'aménagement.

Les centres-bourgs, territoires de projet(s)

1. Intégrer les nouveaux projets à la trame urbaine existante
2. Améliorer le traitement de l'espace public
3. Garantir l'animation des centres-bourgs

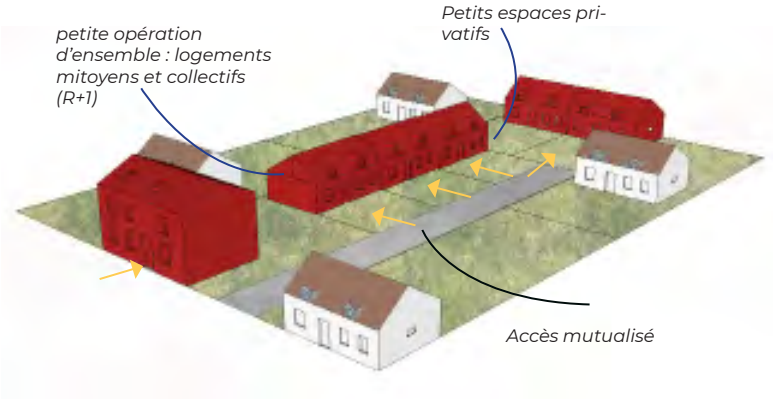
Exemple de principes à respecter accompagné de schéma illustratif:
Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation



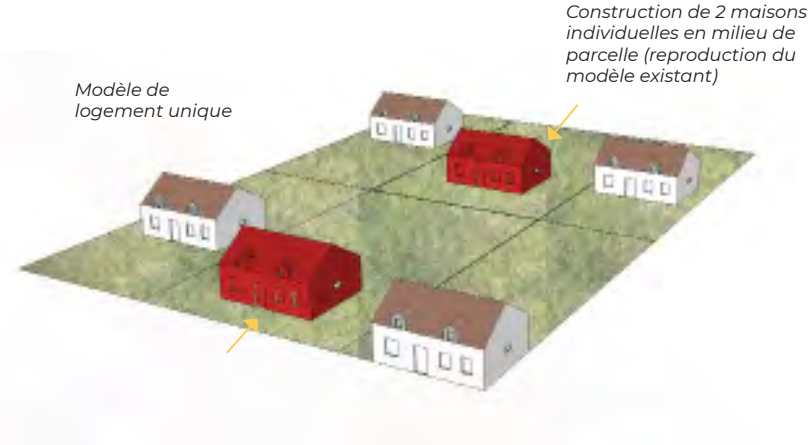
La densification : fonctionnalité et anticipation

1. Conforter le traitement des dents creuses
2. Optimiser la trame urbaine pour permettre des divisions parcellaires qui n'entament pas la qualité de vie

Bon exemple de densification : optimisation d'une parcelle en «dent creuse»



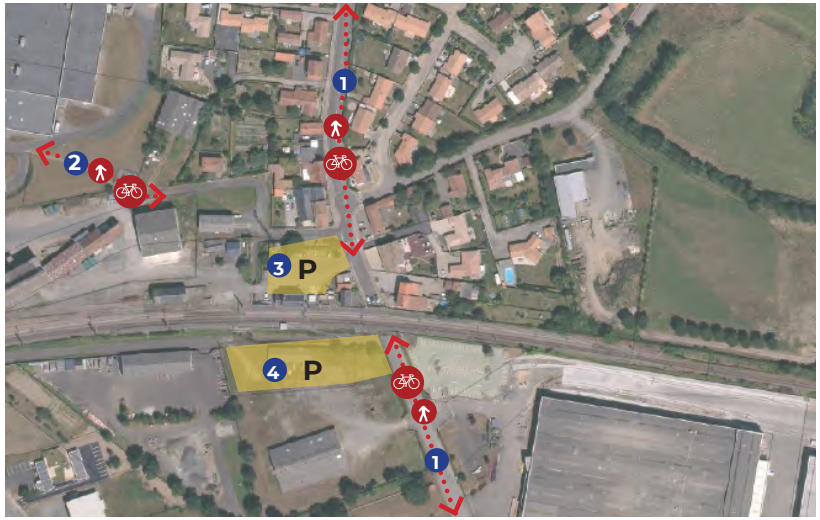
Mauvais exemple de non optimisation d'une parcelle en «dent creuse»



Les mobilités : outil de la performance énergétique du territoire

1. Accompagner la pratique des modes doux
2. Valoriser la gare des Achards
3.Optimiser le stationnement

Par exemple l'objectif 2 prend la forme d'un schéma détaillant les principes d'aménagement à mettre en place sur ce secteur.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

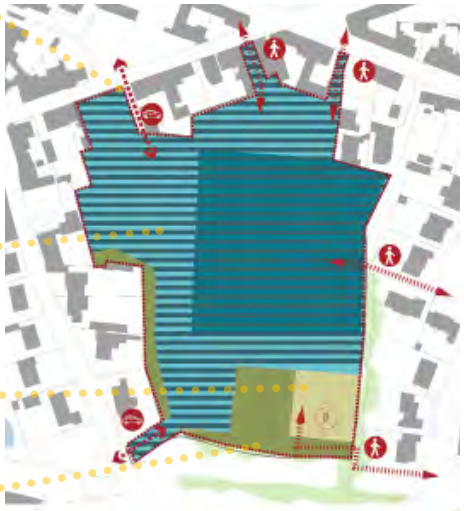
1. - Création de liaisons douces sécurisées pour rejoindre les centre-bourg et la zone d'activités
2. - Création d'un accès piéton vers la zone commerciale
3. - Optimisation du stationnement existant au Nord de la gare
4. - Mise en place d'une aire de stationnement au sud de la gare

Encadrer l'aménagement des secteurs stratégiques

Ces OAP s'appliquent sur des zones repérées sur les documents graphiques. Elles accompagnent de plus systématiquement les zones à urbaniser AU, AUe et AUs.

Un aménagement encadré:

- L'accès au site : principes de desserte et liaisons douces
- La gestion de l'eau et des réseaux : économie d'eau potable, évacuation des eaux pluviales, de l'assainissement
- Un parti d'aménagement à respecter a minima
- La description de l'espace public souhaité : espaces de rencontre, éléments de paysage et de patrimoine à mettre en valeur
- Les espaces naturels à préserver



Une programmation minimale

·Le respect d'une densité moyenne variant selon les communes : 15, 17 ou 25 logements par hectare

Le programme d'orientation et d'action

Qu'est ce que le POA?

Un document non opposable qui forme l'aboutissement du Programme Local de l'Habitat élaboré en complément du PLUi. Il planifie sur 6 ans des moyens financiers et humains en vue d'approfondir des orientations du PADD.

Un dispositif d'observation

- Conjoncture du marché immobilier
- Suivi de la demande de logement locatif social
- Suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés. Article R302-1-4 Code de la Construction et de l'Habitation

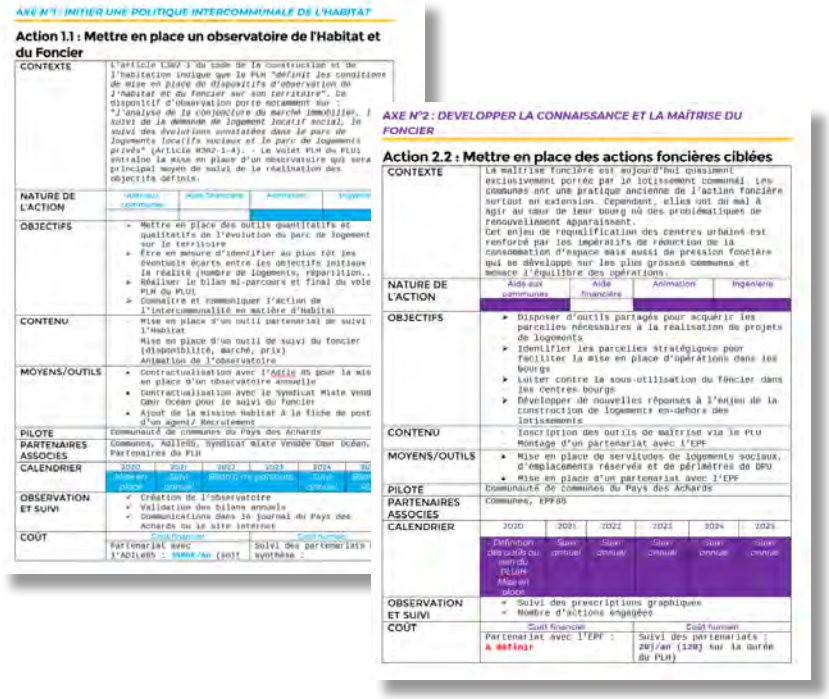
Un programme d'actions

- Objectifs quantifiés et localisés de logements/places d'hébergement par commune.
- Amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant.
- Interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. Article R302-1-3 Code de la Construction et de l'Habitation
- Production attendue de logements locatifs sociaux et offre privée conventionnée.
- Actions auprès de publics spécifique : personnes dites gens du voyage, personnes mal logées, défavorisées, étudiants, perte d'autonomie. Article L302-1 Code de la Construction et de l'Habitation

Les cinq axes du POA:

1. Initier une politique intercommunal de l'habitat
2. Développer la connaissance et la maîtrise du foncier
3. Répondre aux besoins de tous les habitants
4 Favoriser le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité
5. Développer le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité

Ces cinq axes sont déclinés dans un ensemble de fiches-actions déclinants les objectifs, les moyens à mettre en place suivant un calendrier, les modalités de suivi ainsi que le coût de la mesure.


AXE N°1 : INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

Action 1.1 : Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier

CONTEXTE	L'article L302-1 du code de la Construction et de l'habitation indique que le PLH "définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire". Ce dispositif d'observation porte notamment sur : "l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés" (Article R302-1-4). - Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes / Aide financière / Animation / Ingénierie
OBJECTIFS	➢ Mettre en place des outils quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logement sur le territoire ➢ Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux la réalité (nombre de logements, répartition.. ➢ Réaliser le bilan mi-parcours et final du volet PLH du PLUi ➢ Connaître et communiquer l'action de l'intercommunalité en matière d'habitat
CONTENU	Mise en place d'un outil partenarial de suivi l'Habitat Mise en place d'un outil de suivi du foncier (disponibilité, marché, prix) Animation de l'observatoire
MOYENS/OUTILS	▪ Contractualisation avec l'Adile 35 pour la mis en place d'un observatoire annuelle ▪ Contractualisation avec le Syndicat Mixte Vend Cœur Océan pour le suivi du foncier ▪ Ajout de la mission Habitat à la fiche de post d'un agent/ Recrutement
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, Adile35, Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan, Partenaires du PLH
CALENDRIER	2020 (Mise en place) / 2021 (Suivi annuel) / 2022 (Bilan à mi-parcours) / 2023 (Suivi annuel) / 2024 (Suivi annuel) / 2025 (Bilan)
OBSERVATION ET SUIVI	✓ Création de l'observatoire ✓ Validation des bilans annuels ✓ Communications dans le journal du Pays des Achards ou le site internet
COÛT	Coût financier: Partenariat avec l'ADILE35 : 5500€/An (soit) / Coût humain: Suivi des partenariats : synthèse :

AXE N°2 : DEVELOPPER LA CONNAISSANCE ET LA MAÎTRISE DU FONCIER

Action 2.2 : Mettre en place des actions foncières ciblées

CONTEXTE	La maîtrise foncière est aujourd'hui quasiment exclusivement portée par le lotissement communal. Les communes ont une pratique ancienne de l'action foncière surtout en extension. Cependant, elles ont du mal à agir au cœur de leur bourg où des problématiques de renouvellement apparaissent. Cet enjeu de requalification des centres urbains est renforcé par les impératifs de réduction de la consommation d'espace mais aussi de pression foncière qui se développe sur les plus grosses communes et menace l'équilibre des opérations.
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes / Aide financière / Animation / Ingénierie
OBJECTIFS	➢ Disposer d'outils partagés pour acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de projets de logements ➢ Identifier les parcelles stratégiques pour faciliter la mise en place d'opérations dans les bourgs ➢ Lutter contre la sous-utilisation du foncier dans les centres bourgs ➢ Développer de nouvelles réponses à l'enjeu de la construction de logements en-dehors des lotissements
CONTENU	Inscription des outils de maîtrise via le PLU Montage d'un partenariat avec l'EPF
MOYENS/OUTILS	▪ Mise en place de servitudes de logements sociaux, d'emplacements réservés et de périmètres de DPU ▪ Mise en place d'un partenariat avec l'EPF
PILOTE	Communauté de communes du Pays des Achards
PARTENAIRES ASSOCIES	Communes, EPF85
CALENDRIER	2020 (Définition des outils au sein du PLUi/ Mise en place) / 2021 (Suivi annuel) / 2022 (Suivi annuel) / 2023 (Suivi annuel) / 2024 (Suivi annuel) / 2025 (Suivi annuel)
OBSERVATION ET SUIVI	▪ Suivi des prescriptions graphiques ▪ Nombre d'actions engagées
COÛT	Coût financier: Partenariat avec l'EPF : A définir / Coût humain: Suivi des partenariats : 20j/an (120j) sur la durée du PLH)

Analyse de l'impact du PLUI-H

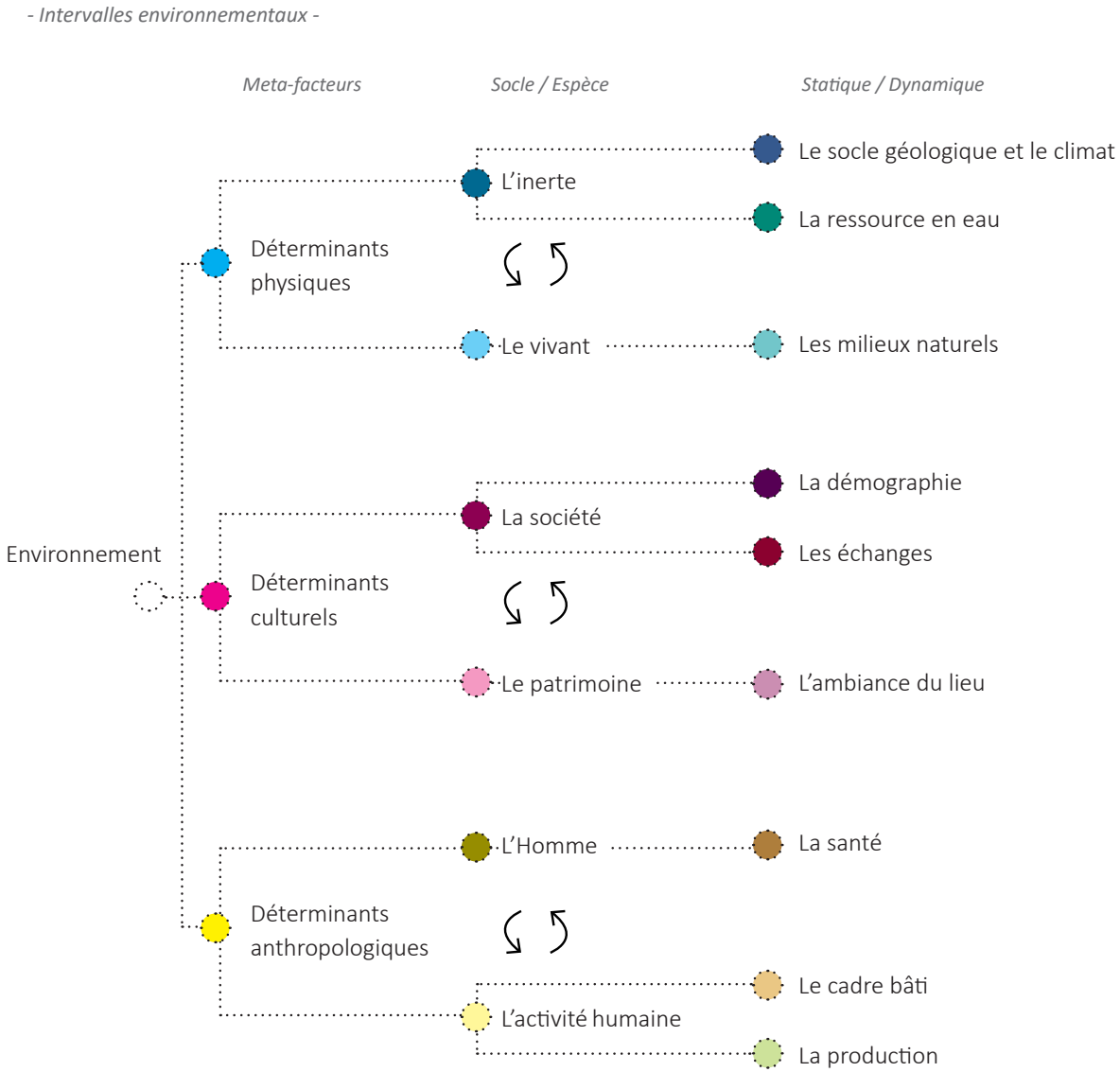
Incidences notables probables de la mise en oeuvre du PLUi-H

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement (R104- 18 3a du code de l'urbanisme)

3 / Une analyse des 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 (R104-18 3b du code de l'urbanisme)



Ainsi, la présente évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

On distingue trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).

Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite le l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure).

Enfin, le dernier niveau de raffinement distinguent les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).

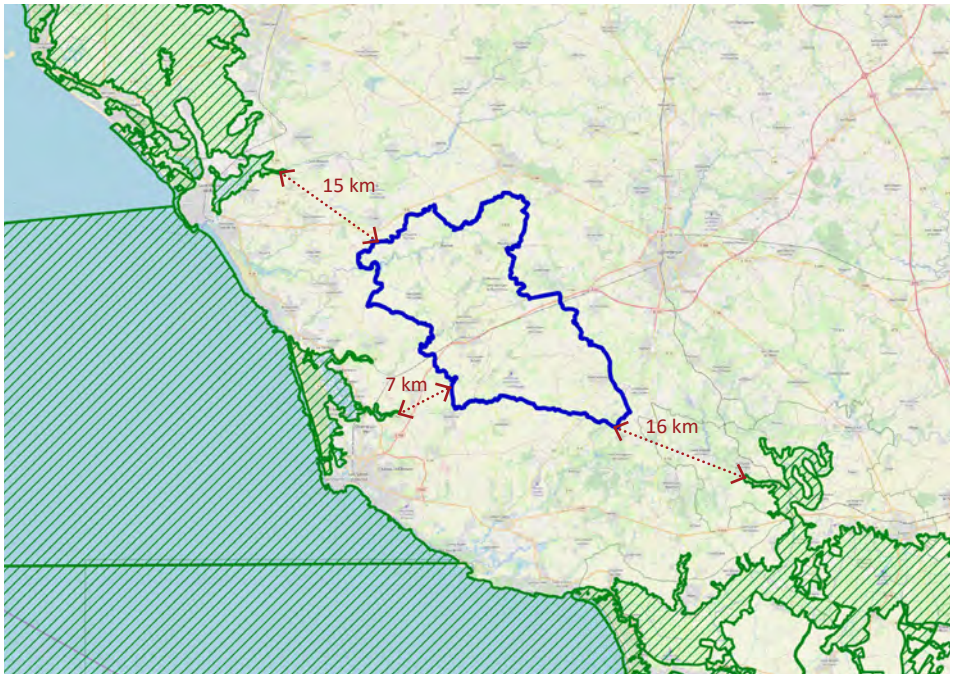
Les incidences probables

Conformément au paragraphe 3a de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Les incidences présentées ci-dessous seraient consécutives, soit au prolongement de tendances actuelles, soit à une inflexion apportée par le projet.

L'impact sur les milieux sensibles est précisée pour chaque incidence. Les zones pertinentes sont donc à chaque fois différentes. 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.

Localisation des zones NATURA 2000 les plus proches du territoire de la communauté de communes du Pays des Achards

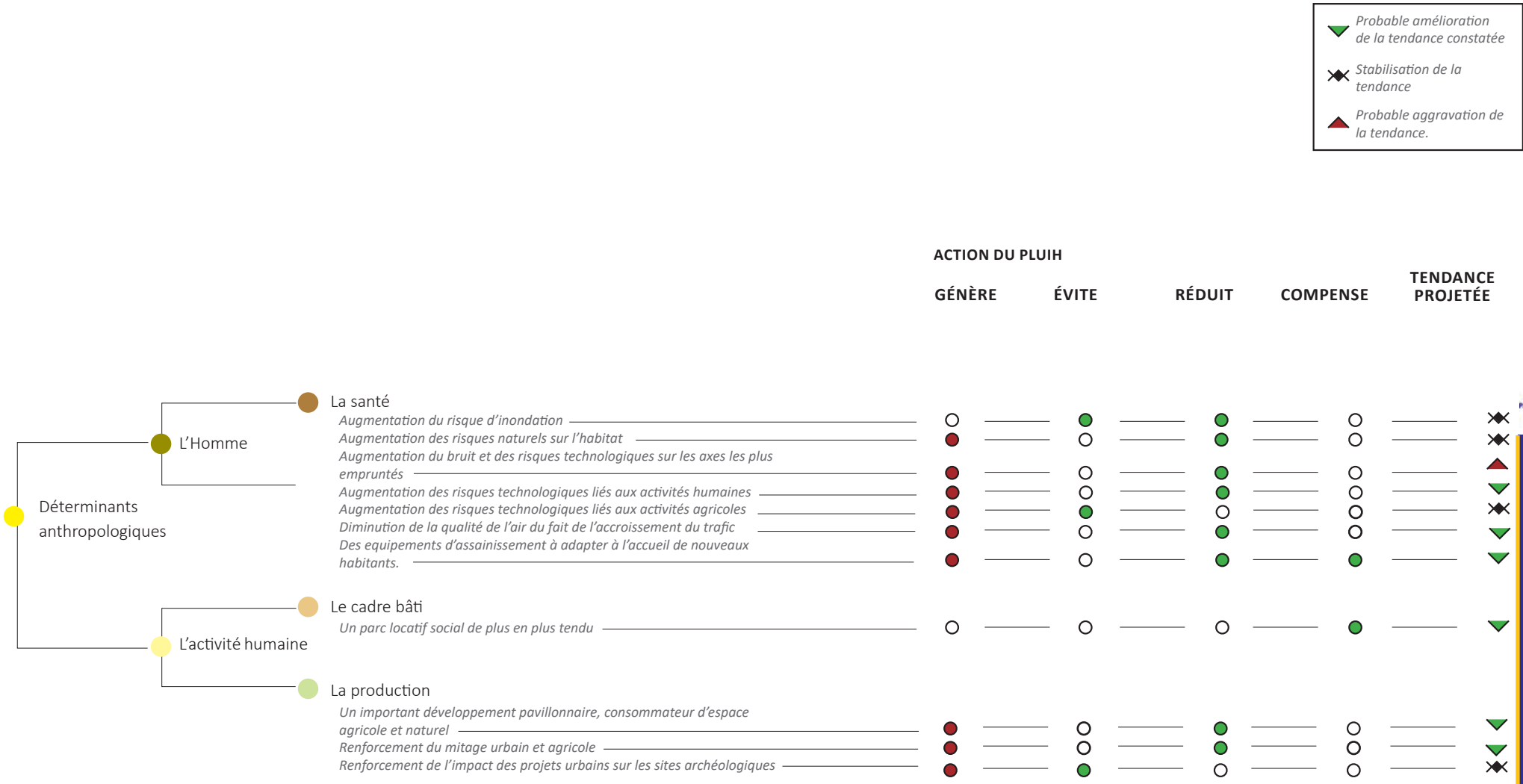


Synthèse des incidences

Le tableau suivant synthétise les incidences négatives prévisibles, engendrées directement ou non par le projet, qui ont fait l'objet d'une analyse sur les secteurs les plus sensibles, notamment s'agissant de l'altération de la qualité de l'eau.

- *Probable amélioration de la tendance constatée*
- *Stabilisation de la tendance*
- *Probable aggravation de la tendance.*

			ACTION DU PLUIH				
			GÉNÈRE	ÉVITE	RÉDUIT	COMPENSE	TENDANCE PROJETÉE
Déterminants physiques	L'inerte	Le socle géologique et le climat					
		Une dépense en énergie plus importante liée à l'augmentation de la population envisagée	●	○	●	○	▼
		Ressource en eau					
		L'altération de la qualité des cours d'eau du territoire	●	●	○	○	▼
		L'augmentation des prélèvements en eau potable du fait de l'accroissement de la population	●	○	●	○	✖
	Le vivant	Les milieux naturels					
		Disparition des milieux humides face aux pratiques agricoles	○	○	●	○	✖
		Disparition progressive du motif bocager	●	●	○	○	▼
		Une diminution de la trame forestière	○	○	●	○	▼
Déterminants culturels	La société	La démographie					
		Une attractivité centrée principalement sur le pôle des Achards	○	○	●	○	▲
		Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage	○	○	○	●	▲
		Une population jeune aux revenus modestes	○	○	○	●	▲
		Des publics précaires de plus en plus nombreux	○	○	●	○	✖
		Les échanges					
		Des conflits d'usage entre activité agricole et secteur résidentiel	●	●	●	○	▼
		Des hébergements touristiques concentrés le long du Jaunay	●	○	●	○	✖
		Un développement conséquent d'activités touristiques proches des sites naturels sensibles.	●	○	●	○	✖
		Augmentation du volume de déchets à collecter et traiter	●	○	○	●	▼
	Le patrimoine	L'ambiance du lieu					
		L'altération des paysages en bordure et en cœur d'urbanisation par une urbanisation importante.	●	●	●	○	▼


Probable amélioration de la tendance constatée
Stabilisation de la tendance
Probable aggravation de la tendance.
ACTION DU PLUIH
GÉNÈRE
ÉVITE
RÉDUIT
COMPENSE
TENDANCE PROJETÉE
Déterminants anthropologiques
L'Homme
La santé
Augmentation du risque d'inondation
Augmentation des risques naturels sur l'habitat
Augmentation du bruit et des risques technologiques sur les axes les plus empruntés
Augmentation des risques technologiques liés aux activités humaines
Augmentation des risques technologiques liés aux activités agricoles
Diminution de la qualité de l'air du fait de l'accroissement du trafic
Des equipements d'assainissement à adapter à l'accueil de nouveaux habitants.
L'activité humaine
Le cadre bâti
Un parc locatif social de plus en plus tendu
La production
Un important développement pavillonnaire, consommateur d'espace agricole et naturel
Renforcement du mitage urbain et agricole
Renforcement de l'impact des projets urbains sur les sites archéologiques

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés

Vendée Cœur Océan
Du rivage au bocage

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

Communauté de communes du Pays des Achards

RAPPORT DE PRÉSENTATION :
Étude de dérogation - Loi Barnier



ARRETE LE

Le 12/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 12 juin 2019

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS des ACHARDS

Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2020

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS des ACHARDS

Patrice PAGEAUD

PIÈCE DU PLU

1.4

Cittànova

Sommaire

INTRODUCTION p.3

1. LE DIAGNOSTIC p.4

1.1. CONTEXTE DE LA COMMUNE p.4

1.2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE p.4

1.2.1. Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen p.4

1.2.2. Le PLUiH des Achards p.5

1.2.3. Loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » p.6

1.3. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN p.8

1.3.1 Fonctionnement urbain et déplacements p.8

1.3.2. Topographie p.8

1.3.3. Géologie p.9

1.3.4. Zones humides p.9

1.3.5. Natura 2000 p.10

1.3.6. Patrimoine naturel p.10

1.3.7. Risques Naturels p.10

1.3.8. Nuisances sonores p.11

1.3.9. Prises de vue de l'extension de la ZAE p.11

2. ENJEUX ET OBJECTIFS p.15

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT p.16

3.1. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, AINSI QUE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES p.16

3.1.1. Les impacts visuels p.16

3.1.2. Les nuisances sonores p.16

3.1.3. La qualité de l'eau p.16

3.1.4. La qualité de l'air p.16

3.1.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité p.16

3.1.6. La prise en compte de la sécurité p.17

3.1.7. La prise en compte de la qualité architecturale p.17

3.1.8. Volumétrie p.17

3.1.9. Aspects extérieurs et matériaux p.17

3.1.10. Implantation des constructions p.17

3.1.11. Traitement paysager des aires de stationnement p.17

3.1.12. Clôtures p.17

3.2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT p.18

Introduction

La communauté de communes du Pays des Achards souhaite optimiser le foncier de la ZAE des Achards et son extension, le long de la RN 160, voie classée « route express » par décret du 2 décembre 1992.

Cette 2 x 2 voie relie La Roche-sur-Yon au Sables-d'Olonne. La ZAE des Achards se situe au centre de la commune nouvelle Les Achards, reliant les deux communes historiques : La Mothe-Achard et La Chapelle-Achard.

1. Diagnostic

1.1. Contexte de la commune

Les Achards est une commune nouvelle née de la fusion de La Mothe-Achard avec La Chapelle-Achard au 1er janvier 2017. Elle compte près de 5 000 habitants. La commune est traversée par la RD 160 (2x2 voies).

Les Achards appartient à la communauté de communes du Pays des Achards (CCPA). Cet EPCI regroupe 9 communes, représentant plus de 18 000 habitants. La CCPA est compétent en matière de développement économique et d'urbanisme.

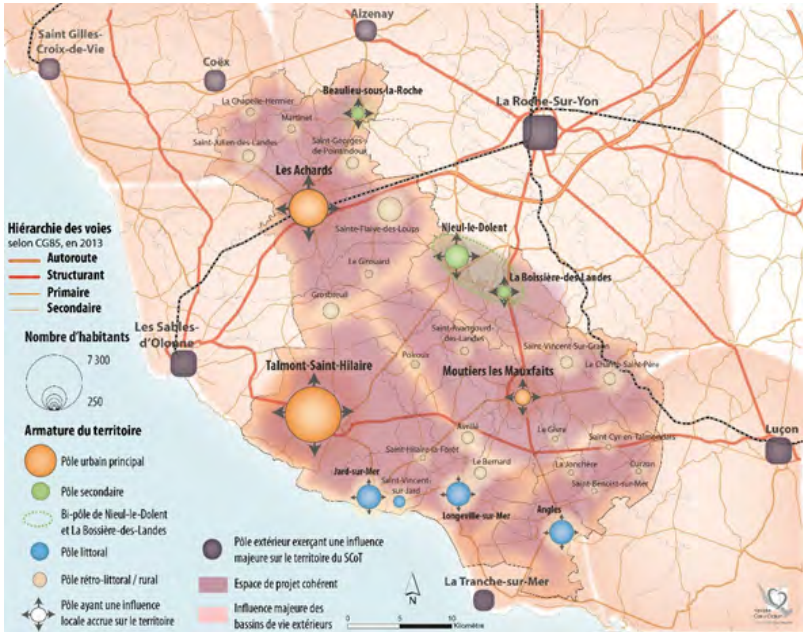
Le territoire de la commune Les Achards est traversé par la RD 160, axe de communication majeur à l'échelle du département de la Vendée, reliant La Roche-sur-Yon au Sables-d'Olonne. La RD 160 est concernée par la loi « Barnier » imposant un recul inconstructible de 100 mètres. Cette voie est classée voie express par Décret du 2 décembre 1992.

Afin de lever cette règle de recul sur le périmètre d'étude, correspondant à la ZAE des Achards et son extension à l'Est, une réflexion d'ensemble prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages et de l'architecture doit aboutir à un projet intégré au document d'urbanisme et conditionnant l'urbanisation du secteur concerné.

1.2. Contexte réglementaire

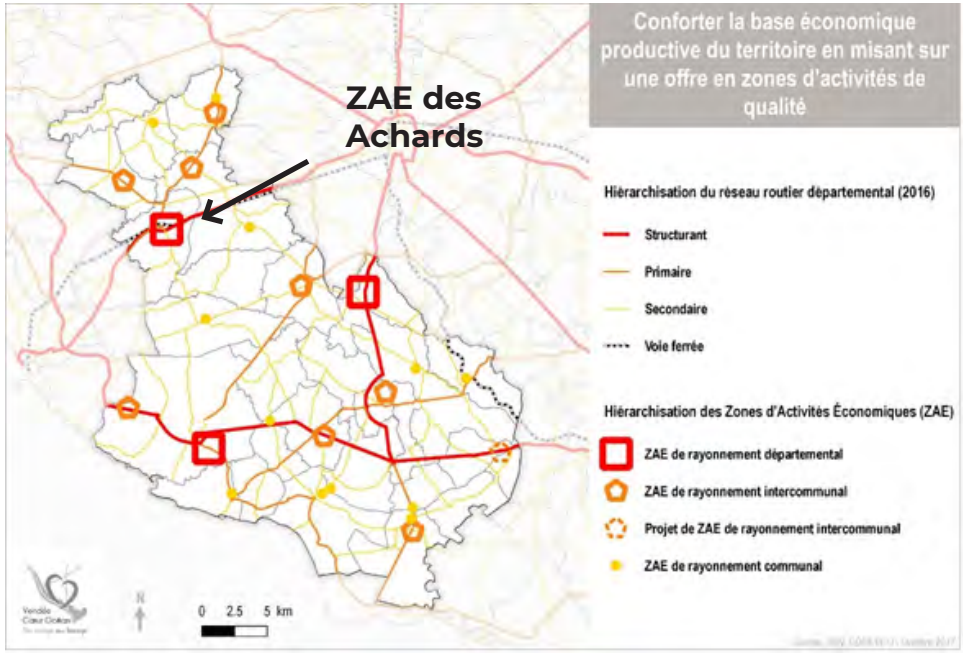
1.2.1. Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen

La commune Les Achards fait partie du SCoT Sud-Ouest Vendéen, arrêté en mars 2018 et dont l'approbation est prévue au 1er trimestre 2019. Les Achards est l'un des trois pôles urbains principaux du SCoT.



Armature urbaine du SCoT Sud-Ouest Vendéen (source : PADD du SCoT SOV)

La commune Les Achards comprend la ZAE des Achards, de rayonnement départemental, d'une surface d'environ 200 ha, située autour de l'axe structurant RD 160.



La ZAE des Achards dispose d'un emplacement particulièrement stratégique à l'échelle du SCoT et de la CCPA. C'est ce positionnement privilégié qu'il convient de valoriser au mieux en termes d'image et de vitrine, pour illustrer le développement et le dynamisme économique du territoire intercommunal.

1.2.2. Le PLUiH du Pays des Achards

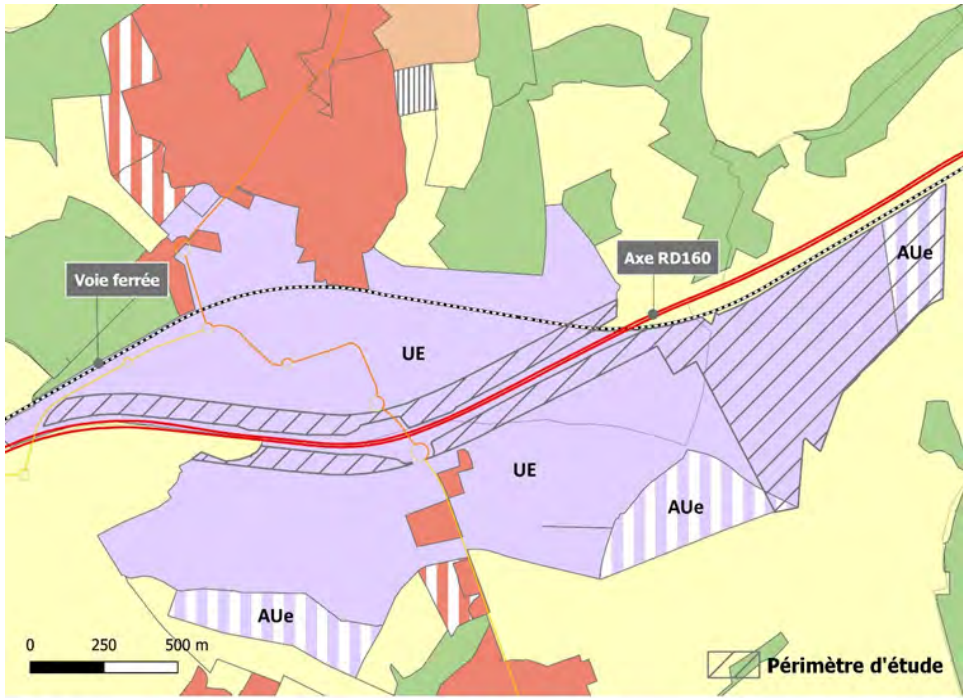
Le PADD du PLUiH du Pays des Achards des Achards prévoit de renforcer la polarité économique des Achards (objectif n°2) :

- Affirmer une image économique autour de la ZAE des Achards,
- Développer les mobilités autour du pôle économique des Achards,
- Optimiser l'usage du foncier économique de la ZAE,
- Faire de la ZAE des Achards, la vitrine paysagère du territoire.



Renforcer la polarité économique des Achards (source : PADD du PLUiH)

Le périmètre d'étude est classé en Ue et AUe dans le PLUiH et représente une surface totale de 66 ha.



Zonages du secteur concerné (source : PLUiH)SOV)

1.2.3. Loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »

Art L. 111-6 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Art L. 111-7 du Code de l'urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1. *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
2. *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
3. *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
4. *Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

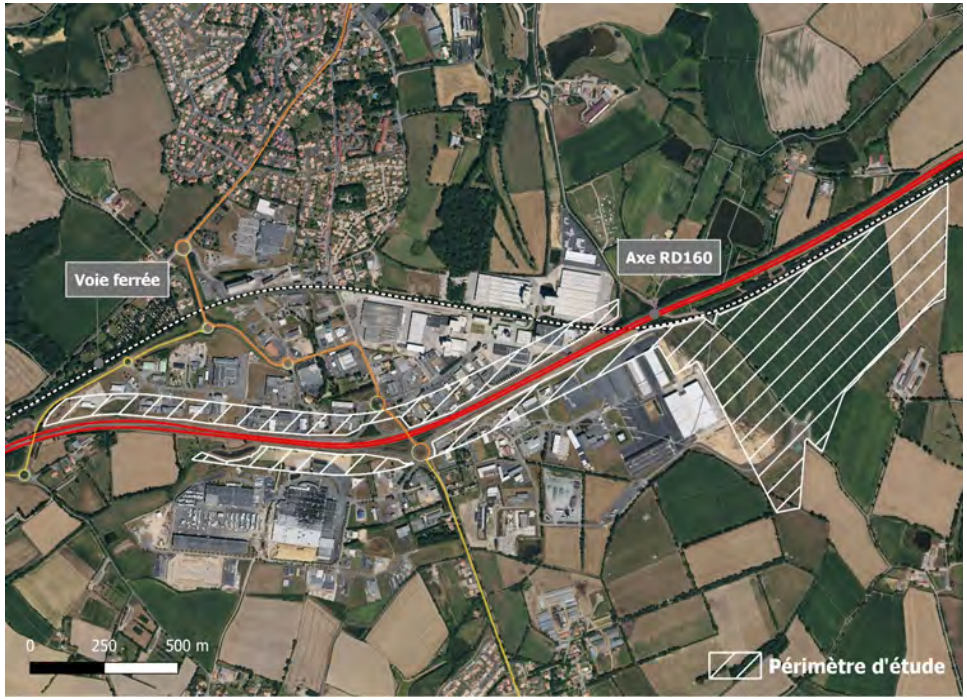
Art L. 111-8 du Code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

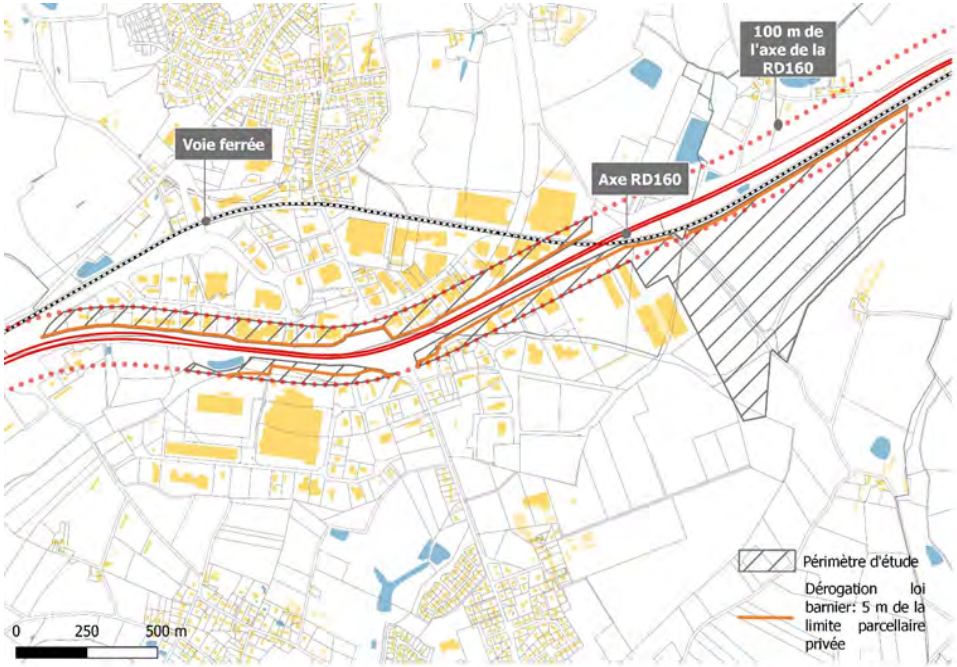
Actuellement la marge de recul suivante s'applique :

- Un recul de 100 m des constructions de part et d'autre de l'axe de la RD160.

L'objet de la présente étude est de réduire cette marge de recul à 5 m de la limite parcellaire privée du périmètre d'étude. Il s'agit donc de définir des modalités d'urbanisation justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère.



ZAE des Achards : périmètre d'étude

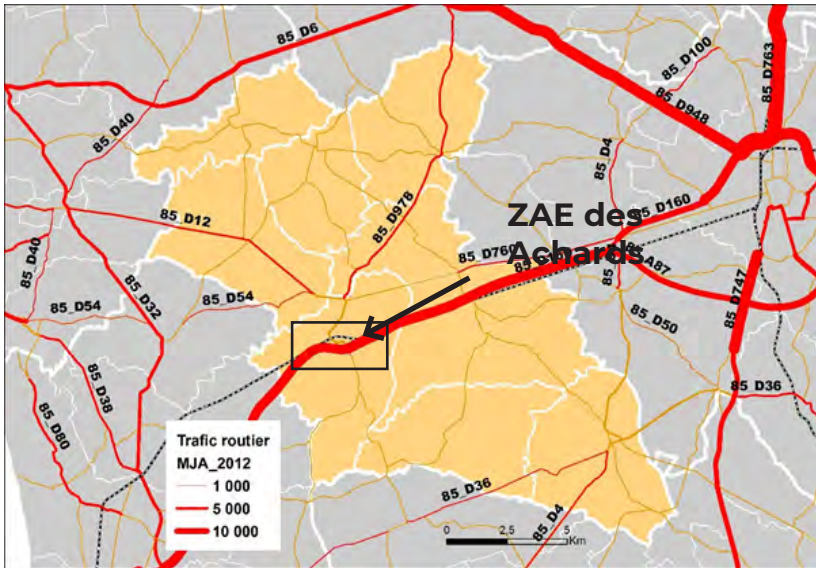


Extrait du plan cadastral et des marges de recul des constructions actuelles et projetées

1.3. Diagnostic environnemental, paysager et urbain

1.3.1. Fonctionnement urbain et déplacements

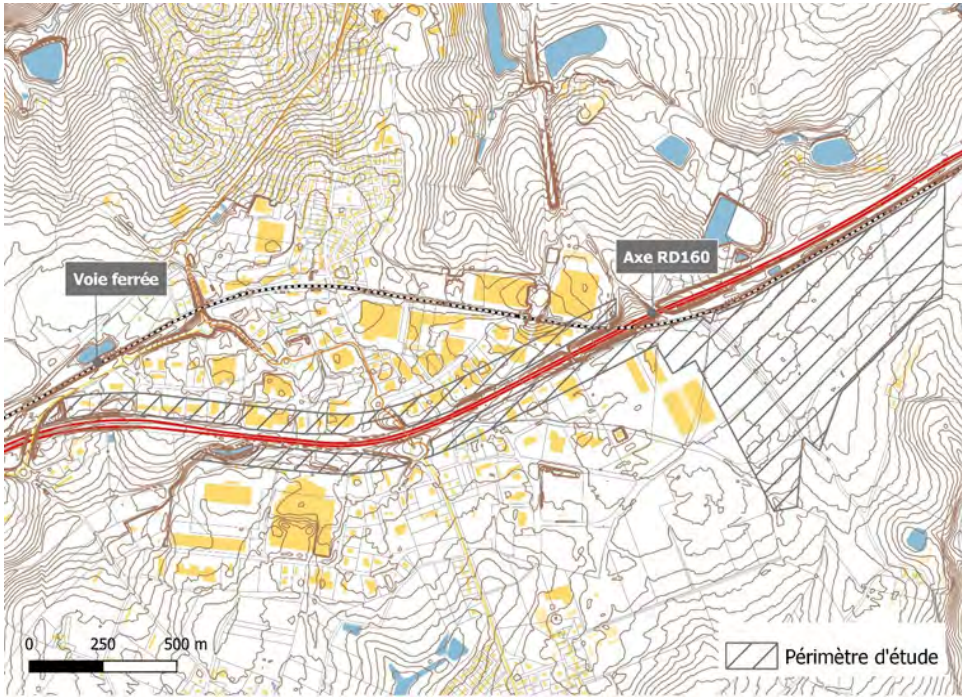
La ZAE des Achards est traversée par la 2x2 voies RD160. Le périmètre d'étude longe la RD 160 laquelle connait un trafic routier majeur, avec une moyenne annuelle d'environ 10 000 véhicules journaliers.



Trafic routier

1.3.2. Topographie

La topographie du périmètre d'étude est plane.



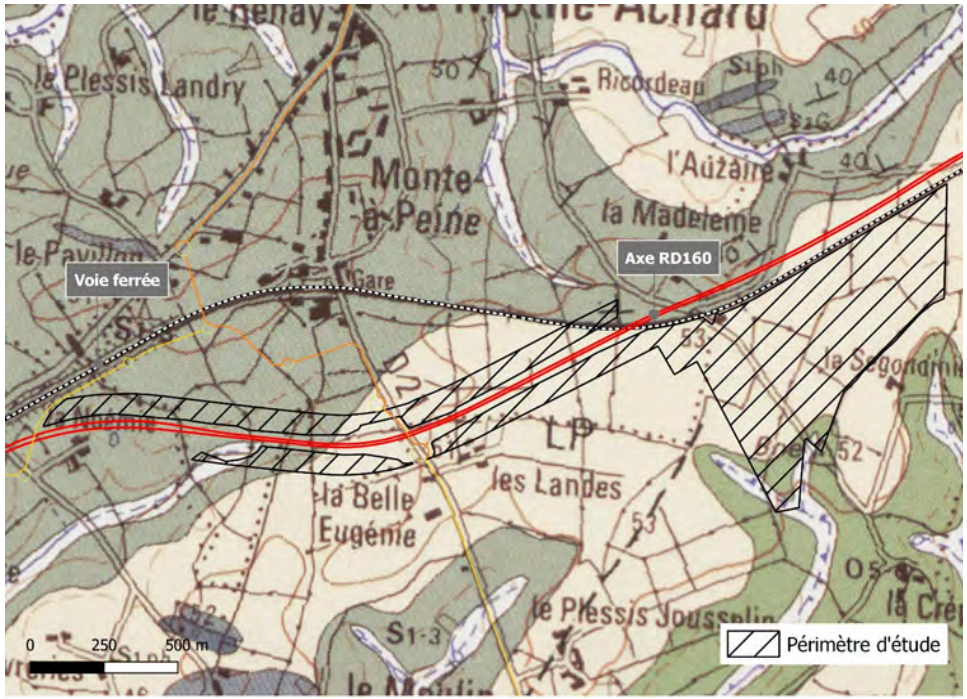
Topographie du périmètre d'étude

1.3.3. Géologie

Les formations rencontrées sur la commune sont représentées sur la carte ci-dessous, extraite des cartes géologiques du Poiré/Vie et des Sables d'Olonne du BRGM au 50 000ème.

Le bas bocage vendéen auquel appartient le territoire communal repose sur le massif Armoricain. Les roches du socle sous-jacent ou affleurant sont des schistes, gneiss et micaschistes.

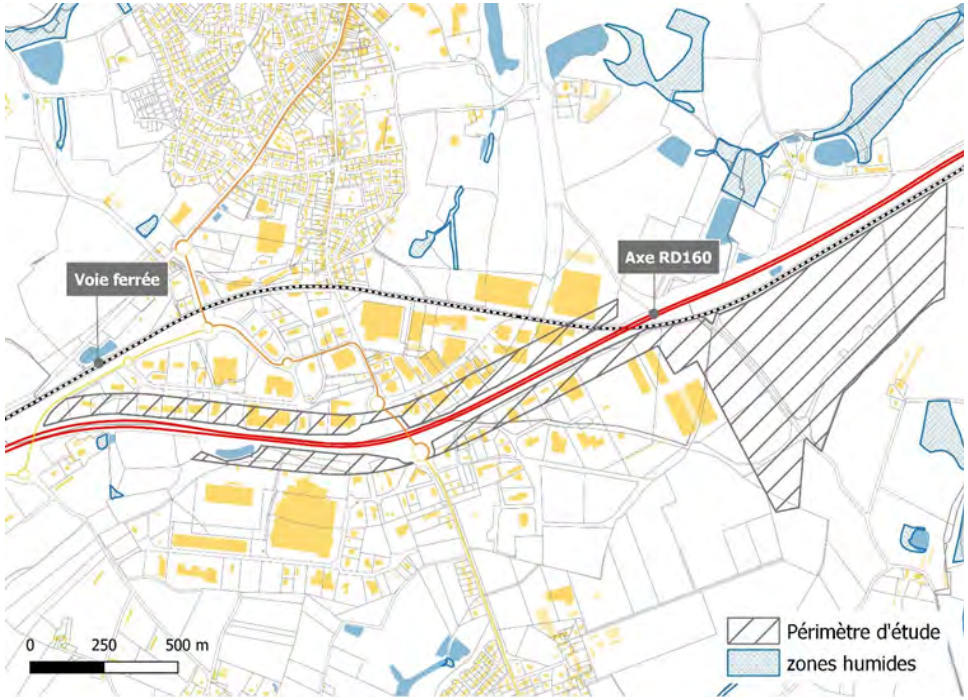
Le périmètre d'étude de dérogation à la Loi Barnier se caractérise par des limons argilo-sableux.



Contexte géologique du périmètre d'étude

1.3.4. Zones humides

Aucune zone humide n'est identifiée sur le périmètre d'étude.



Les zones humides à proximité du périmètre d'étude

1.3.5. Natura 2000

Il n'y a aucune zone NATURA 2000 sur la communauté de communes du Pays des Achards.

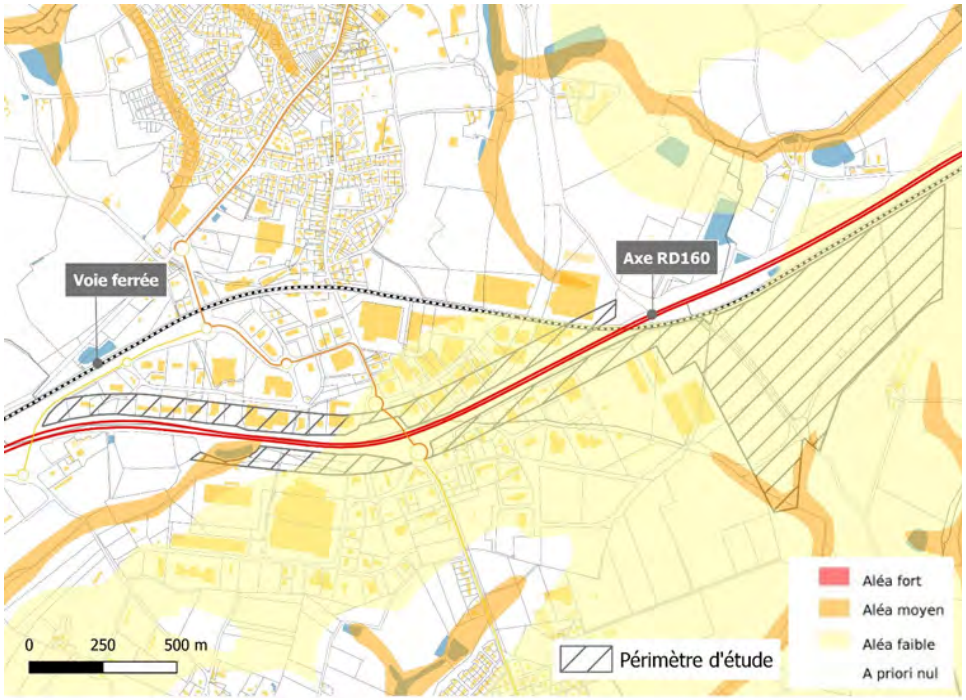
1.3.6. Patrimoine naturel

Des haies bocagères bordent les anciennes parcelles agricoles. Ces haies appartiennent à la communauté de communes du Pays des Achards.



1.3.7. Risques Naturels

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation...). La carte ci-dessous montre que le périmètre d'étude est soumis à un aléa faible.



Aléa retrait-gonflement des argiles

Par ailleurs, le périmètre d'étude n'est pas concerné par l'aléa lié aux remontées potentielles de nappe du socle.

1.3.8. Nuisances sonores

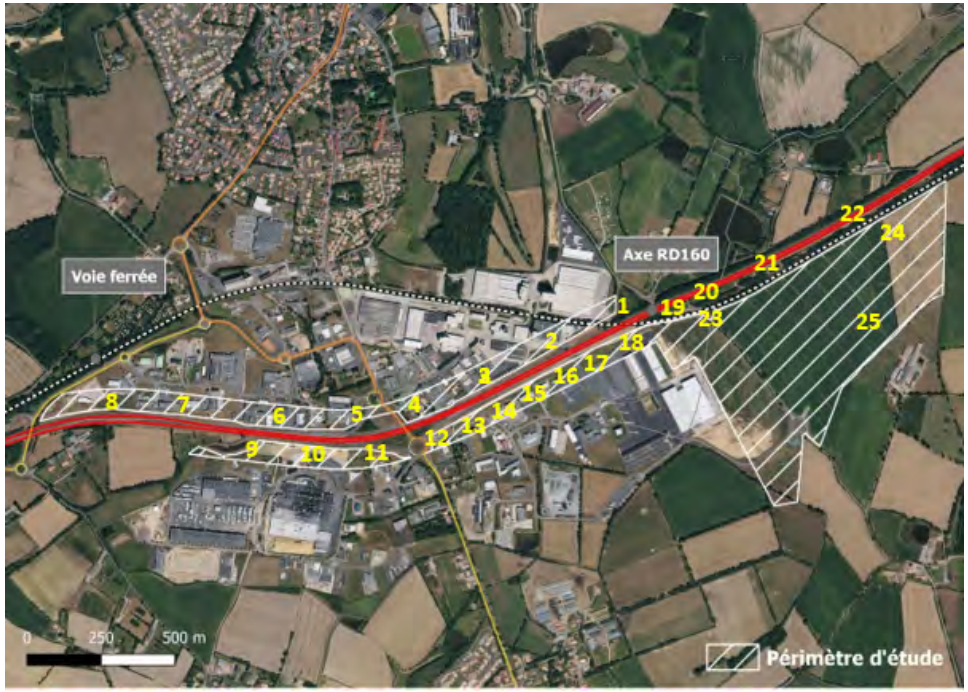
L'arrêté préfectoral du 19 mars 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

La RD 160 génère des nuisances sonores et est classée en catégorie de niveau 3 avec une largeur du secteur affecté par le bruit de 100 mètres.

Les constructions concernées par ces dispositions sont actuellement : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique et les salles de cérémonie des crématoriums.

Ainsi, les futurs bâtiments du périmètre d'étude de la ZAE des Achards ne sont pas concernés par ces dispositions.

1.3.9. Prises de vue du périmètre d'étude








3


4
D160


5


6


7


8


9


10


11


12


13


14



















Vue depuis le chemin rural entre la voie ferrée et le périmètre d'étude



Vue sur le périmètre d'étude à partir du chemin rural



Vue sur le périmètre d'étude à partir du rond-point d'accès

2. Enjeux et objectifs

La communauté de communes souhaite permettre un aménagement optimal de la ZAE des Achards et de son extension, dont la vocation est essentiellement industrielle.

La zone bénéficie d'une situation stratégique pour poursuivre le développement économique du territoire intercommunal, caractérisé par :

- Une localisation privilégiée entre les agglomérations yonnaises et sablaises,
- Une desserte par le train dont le transport de marchandises

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Permettre le développement d'activités économique sur le territoire intercommunal, dans le respect des enjeux et objectifs développés dans les documents d'urbanisme
- Répondre à un développement intercommunal compatible avec les objectifs du SCoT Sud-Ouest Vendéen
- Répondre à la demande des entreprises locales
- Concevoir un projet viable économiquement et écologiquement
- Optimiser le foncier

3. Orientations d'aménagement

3.1. La prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Le périmètre d'étude est destiné à l'accueil d'activités économiques à dominance industrielle.

3.1.1. Les impacts visuels

L'un des objectifs du projet est d'assurer l'insertion paysagère de la ZAE des Achards et de son extension dans son environnement. Les dispositions urbaines, architecturales proposées visent à garantir un traitement qualitatif traitant notamment les co-visibilités à l'échelle de l'environnement proche et lointain.

3.1.2. Les nuisances sonores

Le front bâti implanté en façade de la RD160 temporisera l'impact sonore de cet axe à grande circulation au sein du parc d'activités.

3.1.4. La qualité de l'air

L'optimisation foncière de la ZAE des Achards et de son extension induite par la dérogation à la Loi Barnier n'entraînera pas d'augmentation forte du trafic poids lourds et véhicules légers sur la RD160 qui constituera la voie d'accès à la ZAE.

3.1.5. Les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité

Le secteur d'extension de la ZAE des Achards ne présente pas d'enjeu majeur en termes de conservation du patrimoine naturel et des corridors écologiques. Néanmoins, un linéaire de haie bocagère est présent autour des anciennes parcelles agricoles. L'ensemble de ce linéaire a été détaché des parcelles à vendre et appartient à la communauté de communes du Pays des Achards.

Pour l'ensemble du périmètre d'étude, la marge de recul est de 5 m par rapport à la limite parcellaire privée du périmètre d'étude et elle devra être traité par un espace vert



3.1.6. La prise en compte de la sécurité

Les possibilités d'extension de la ZAE des Achards induite par la dérogation à la Loi Barnier n'entraineront pas de conséquence sur la sécurité. L'accès à l'extension de la ZAE des Achards est prévu via un rond-point interne à la ZAE existante. Il n'y a pas d'accès direct entre l'extension et la RD160.

3.1.7. La prise en compte de la qualité architecturale

Les caractéristiques architecturales des constructions envisagées viseront à affirmer l'identité de la ZAE des Achards en complément de la trame paysagère développée.

3.1.8. Volumétrie

Le bâtiment présentera un jeu de volumes exprimant ses différentes fonctions. Les volumes seront les plus simples et les plus homogènes possibles. Les façades sur voies internes seront en priorité destinées à l'accueil des visiteurs, les façades orientées sur la RD 160 présenteront un caractère architectural soigné.

3.1.9. Aspects extérieurs et matériaux

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère durable et renouvelable afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant. Les couleurs foncées seront encouragées sur les bâtiments de volume imposant. Elles devront être non brillantes et sans effet réfléchissant, tout en permettant des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc. ...).

Les dispositifs relatifs aux énergies renouvelables tels que les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et s'insèreront dans l'environnement général du site.

3.1.10. Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation générale des bâtiments en « façade » du parc d'activités, définie dans l'orientation d'aménagement. Un recul de 5 m par rapport à la limite parcellaire privée du périmètre d'étude devra être respecté depuis la RD 160. Ces dispositions d'implantations visent à développer un front bâti cohérent en façade de l'axe RD 160, « vitrine » du site.

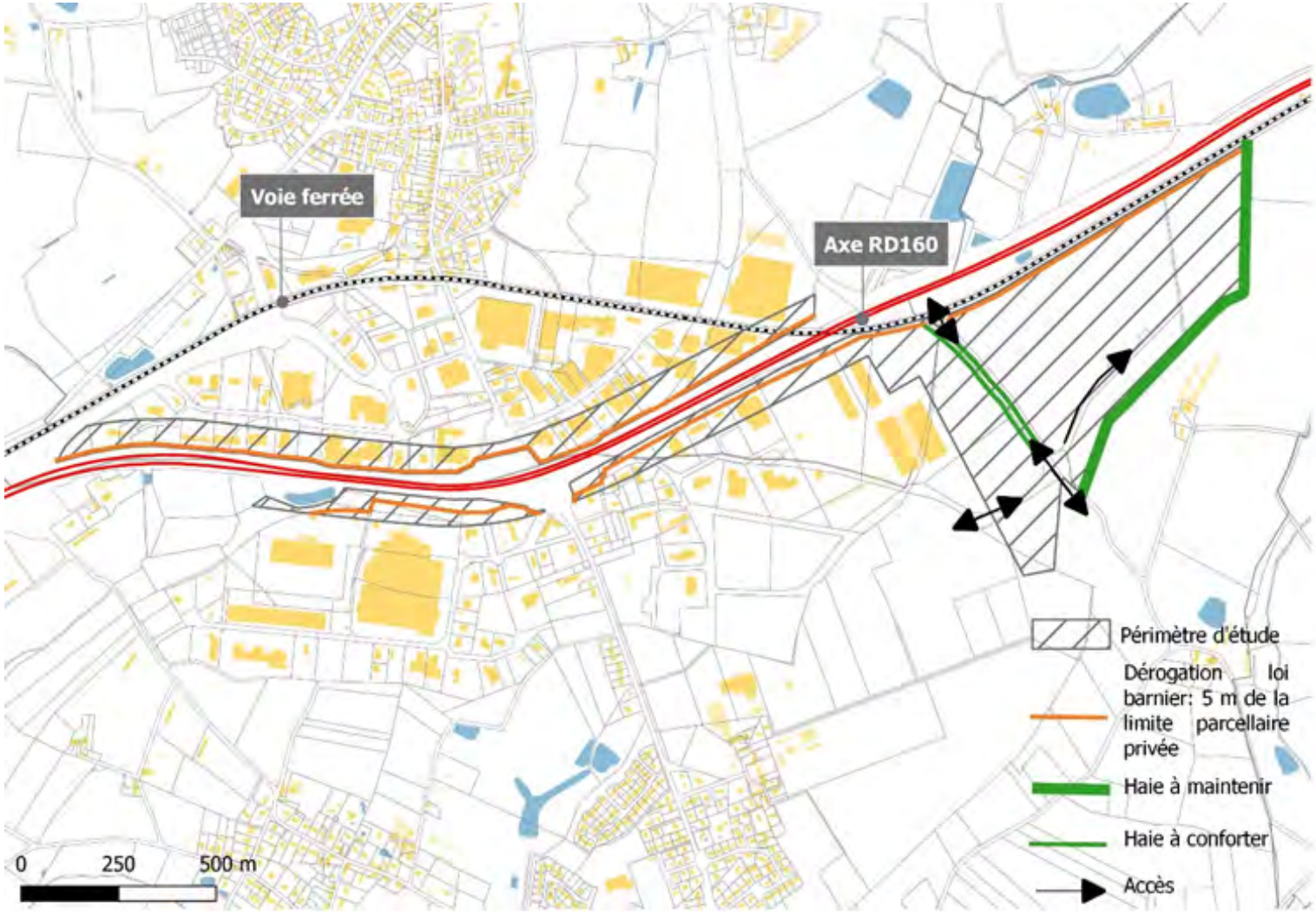
3.1.11. Traitement paysager des aires de stationnement

Quelle que soit leur surface, les parkings devront être soit paysagés et perméables et/ou équipés avec un dispositif d'abris solaire.

3.1.12. Clôtures

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de clôtures en grillage ou panneaux rigides ou de haies vives.

3.2. Schéma d'aménagement





Cittànova

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés