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

RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°4

Agrandissement de l'EHPAD Henri Panetier à Nieul-le-Dolent

Note de présentation & Évaluation environnementale

ARRETE LE

Le 22/03/2023

APPROUVE LE

20/12/2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le projet de révision accélérée n°4 en date du 20 décembre 2023

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards

COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS des ACHARDS

Patrice PAGEAUD

PROCEDURE	ARRETE LE	APPROUVE LE
Élaboration du PLUi	12/06/2019	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/09/2021	23/03/2022
Modification n°1	22/03/2023	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	22/03/2023	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	22/03/2023	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	22/03/2023	20/12/2023

PIECE N°2
DU DOSSIER DE REVISION ACCELEREE N°4 DU PLUi-H

Préambule

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

Il a d'ores et déjà fait l'objet de la procédure suivante :

> Modification simplifiée approuvée le 23/03/2022;

> Modification de droit commun n°1 en cours ;

> Révision accélérée n°1 en cours ;

> Révision accélérée n°2 en cours :

> Révision accélérée n°3 en cours.

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards a prescrit, en date du 27 juillet 2022, six procédures de révisions accélérée et une modification dite « de droit commun» n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins intervenus depuis l'approbation début 2020.

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

La présente Révision accélérée n°4 du PLUi-H est cadrée par l'article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES P.5

1. LE CONTEXTE TERRITORIAL p.7
   - 1.1. Des influences extérieures qui ont façonné l'identité du territoire p.7
   - 1.2. Un territoire attractif à valoriser et mettre en réseau p.8
   - 1.3. Un patrimoine rural caché et l'essor d'une économe touristique de qualité p.11

2. LE PLUi-H EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION p.14
   - 2.1. Le PLUi-H en vigueur p.14
   - 2.2. Les objets de la procédure de modification de droit commun p.15

3. RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE p.16
   - 3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen p.16
   - 3.2. Les principaux plans et documents de référence sur l'habitat et le logement p.18
   - 3.3. Les principaux plans et documents de référence sur l'environnement p.20

B. LA PROCEDURE DE REVISION ACCELEREE N°4 P.25

1. OBJECTIF DE LA REVISION ACCELEREE N°4 p.27
   - 1.1. Objectif de la révision accélérée p.27
   - 1.2. Identification cartographique et photographique du secteur p.27
   - 1.3. Contenu de la modification (avant-après) p.28

2. SURFACES DU PROJET AVANT/APRES LA REVISION ACCELEREE
p.30
   - 2.1. Bilan des surfaces avant la révision accélérée n°4 (surface de la révision n°3) p.32
   - 2.2. Bilan des surfaces après la révision accélérée n°4 p.33

3. LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIERE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT p.34

C. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE P.37

1. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANS ET PROGRAMMES p.39

2. EXPOSE DES MOTIFS ET DES RAISONS DU CHOIX AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES p.39

3. ANALYSE DES INCIDENCES ET MESURES p.40

4. ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000 p.41

5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI p.41

6. UN RESUME NON TECHNIQUE DES ELEMENTS PRECEDENTS ET UNE DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE p.42

A. Contexte territorial et rappels réglementaires

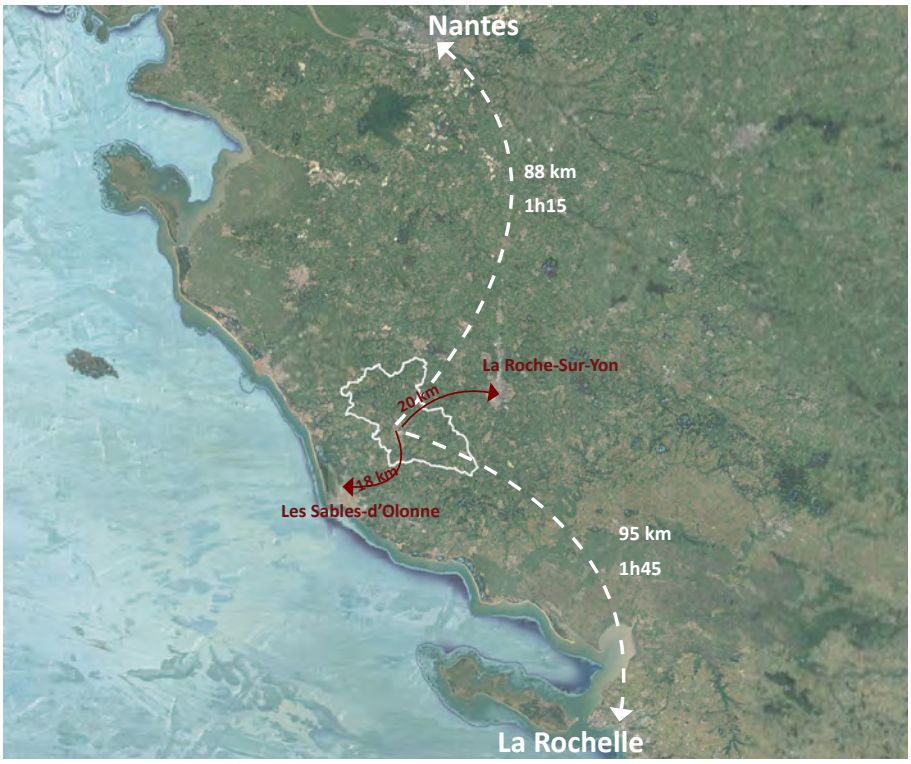
1. Le contexte territorial

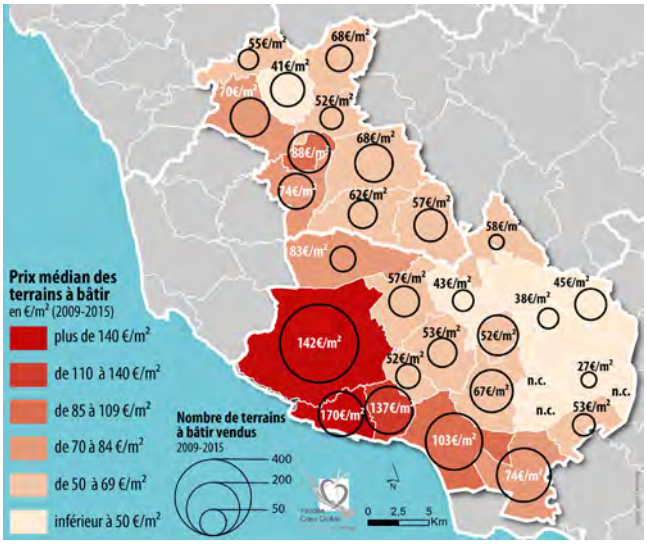
1.1 DES INFLUENCES EXTÉRIEURES QUI ONT FAÇONNÉ L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

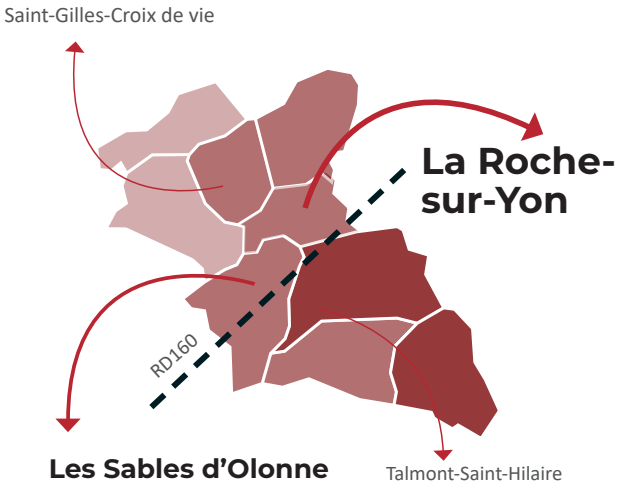
Une situation géographique stratégique à fort potentiel

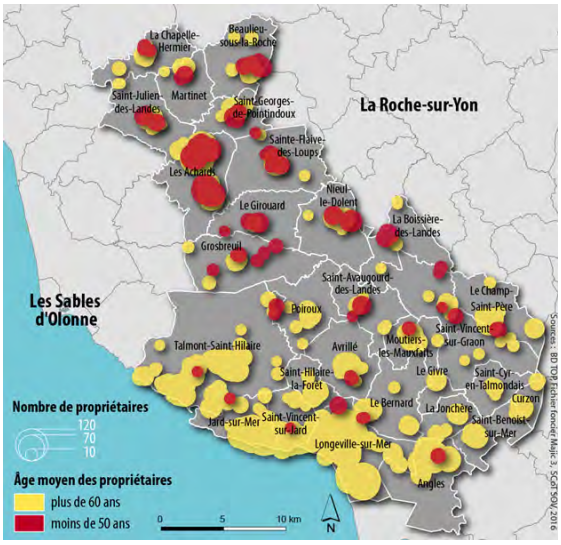
Le territoire se situe au cœur du **bas bocage vendéen**. Il est idéalement placé entre les agglomérations de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, avec lesquels il développe des relations privilégiées, renforcées par la **RD160**.

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









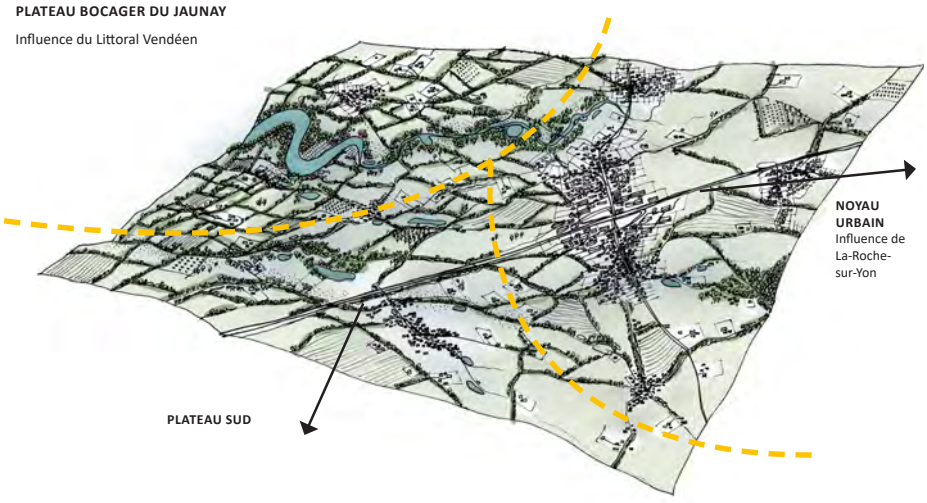
Une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon

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

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

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

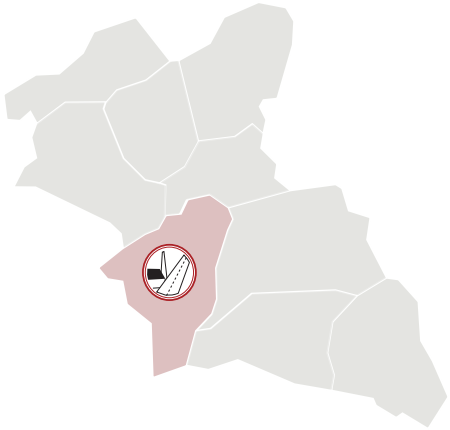
1.2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF À VALORISER ET METTRE EN RÉSEAU

Un territoire économique : la zone d'activités des Achards

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

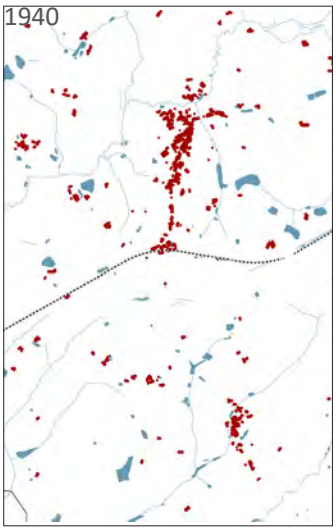
La zone d'activités couvre ainsi 230 ha pour 2 400 emplois. Elle est une porte d'entrée du territoire et se positionne comme la nouvelle centralité de la commune nouvelle des Achards. Pour autant malgré cette fonction importante pour le territoire, elle est peu mise en valeur avec une architecture relativement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

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

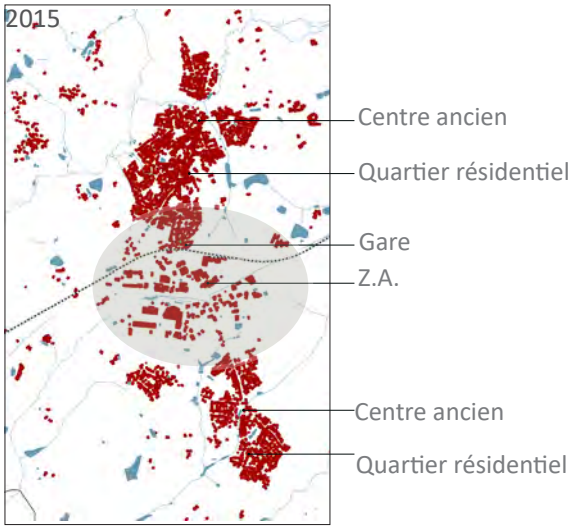


La commune des Achards concentre à la fois les emplois mais aussi les services, commerces et équipements pour le territoire. Elle bénéficie évidemment de la proximité de la RD160 mais dispose aussi de potentiels de développement générés par la présence de la gare ferroviaire, aujourd'hui sous exploitée.

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



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



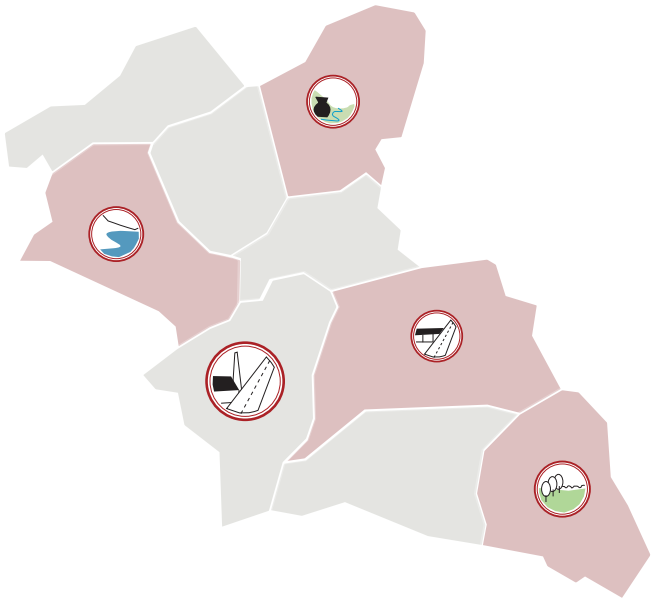
Commune nouvelle. Manque de liaison entre les deux anciens bourgs.

Gare SNCF

Des pôles secondaires regroupant services et commerces de proximité.

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

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



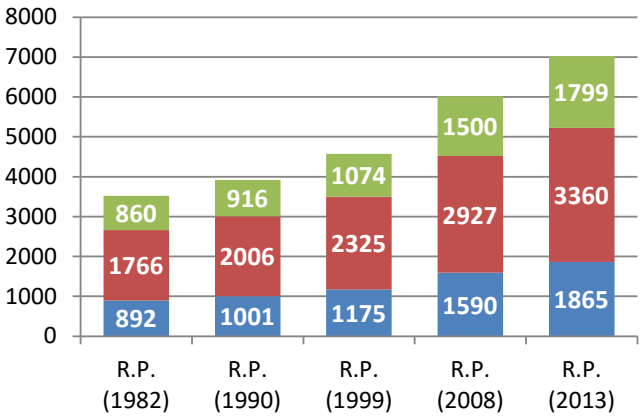
Et des activités en entrée de ville.

Sainte-Flaive-des-Loups

Des communes attractives

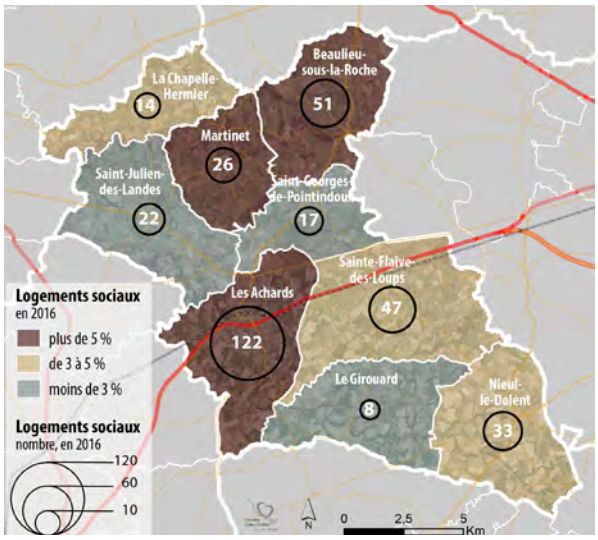
Le marché de l'immobilier est de plus en plus tendu :l'offre mono-spécifique et peu chère séduit les jeunes ménages. Le taux de vacance est d'ailleurs très faible (autour de 6 %).

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

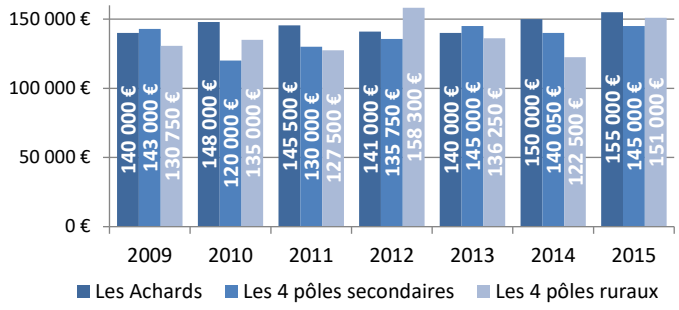


Évolution du nombre de Résidences Principales (R.P.) de 1982 à 2013

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

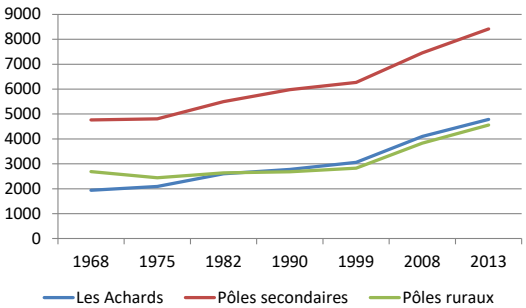


Prix médian des logements vendus de 2009 à 2015 sur Les Achards, les 4 pôles secondaires et les 4 pôles ruraux

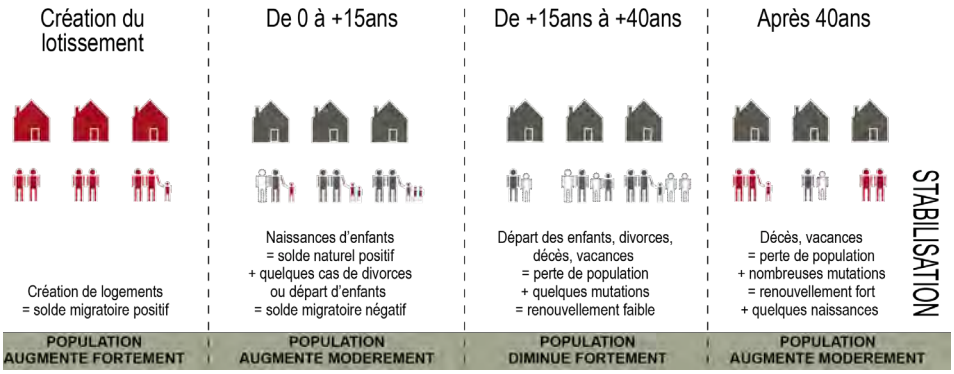
Urbanisation de Sainte-Flaive-des-Loups

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.



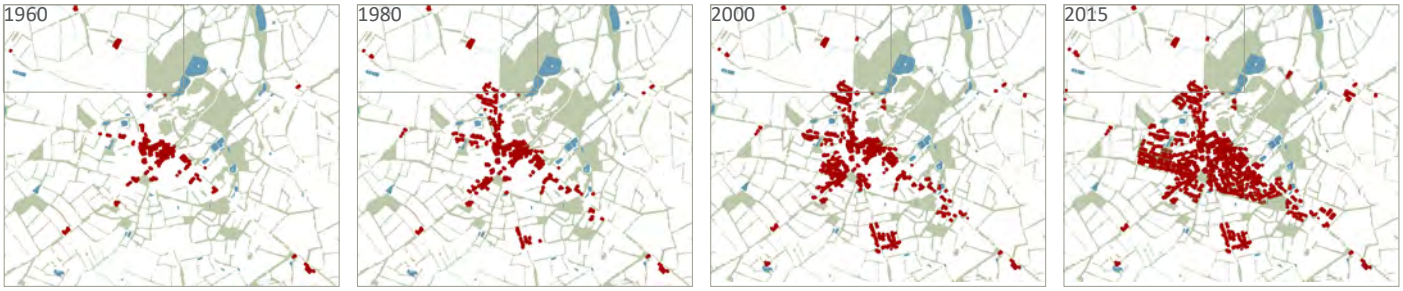
Évolution de la population de 1968 à 2013 sur la commune Les Achards, les pôles secondaires et les pôles ruraux



Les lotissements interrogent tant sur leur forme que sur la durabilité avec un enjeu de vieillissement de ces quartiers.

Une urbanisation aléatoire et conséquente qui fragilise les paysages et l'image « villageoise » des communes.

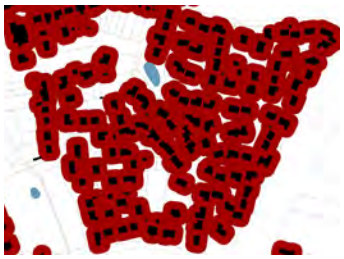
Les implantations historiques font apparaître les villages et sont reconnaissables aux morphologies des trames et du bâti.
La tâche urbaine a été de plus en plus importante depuis les années 1980.



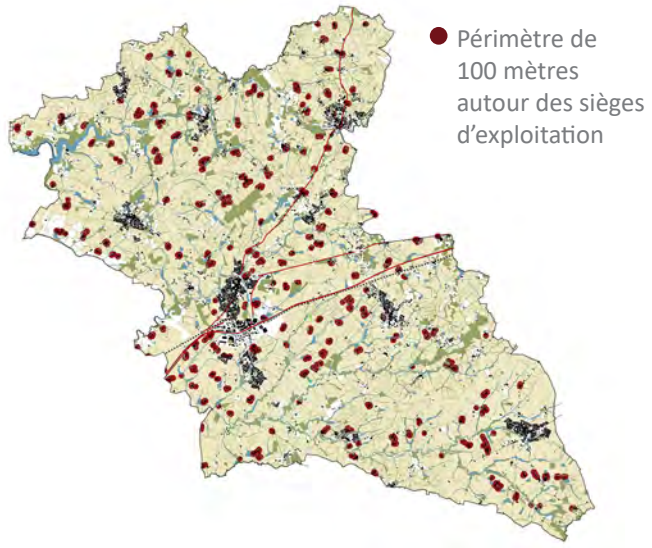
Les nouvelles implantations au sein des lotissements se positionnent souvent en milieu de parcelles et limitent les possibilités de densification.

Le résultat est une dégradation notable des entrées de ville, par une urbanisation dense et monospécifique.

Beaulieu-sous-la-Roche


Tampon de 12m autour du bâti

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



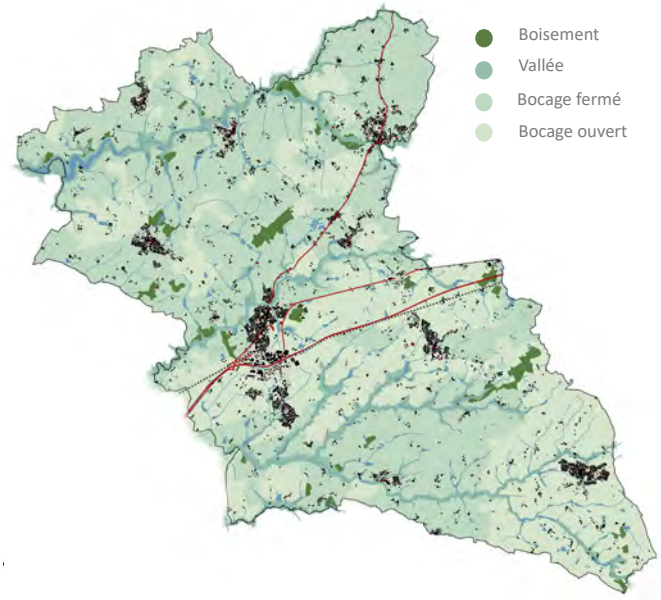
Un territoire essentiellement agricole

L'agriculture locale est principalement orientée vers l'élevage et la production de fourrage. Elle est aujourd'hui en pleine mutation entre la concentration de la production au sein d'exploitations de moins en moins nombreuses, et donc de taille plus importante, et la pression renforcée de l'urbanisation.
L'habitat agricole isolé conséquent sert d'accroche à des petits hameaux agricoles de plus en plus résidentiels.

L'agrandissement parcellaire menace les haies bocagères.

Une trame verte et bleue très contrainte par l'urbanisation

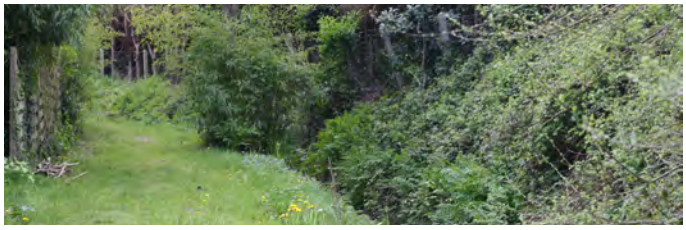
Le territoire dispose d'espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement (seulement deux inventaires écologique ZNIEFF et 1 ENS recensés sur le territoire)



Trame des jardins privés, La Mothe-Achard

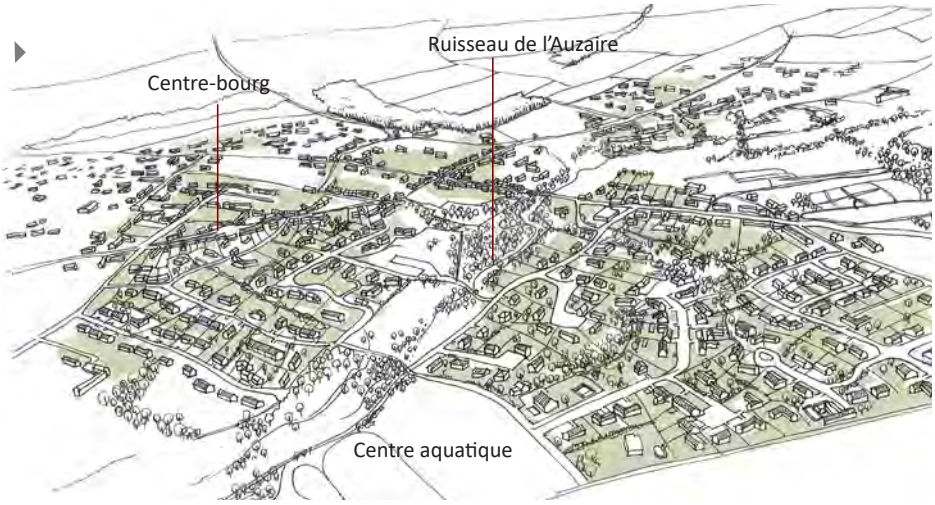
L'importance des jardins privés pour la trame verte, composante principale de l'enveloppe urbaine (80%) est sous exploitée et menacée par l'imperméabilisation

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



Un constat d'une perte d'identité architecturale vendéenne.

3 typologies de maisons individuelles anciennes qui s'effacent sous l'urbanisation récente. Les maisons nouvelles, pour leur part, se ressemblent beaucoup (implantation en retrait, murs ou barrières opaques, parpaing et crépis, plain-pied).

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 ville

Beaulieu-sous-la-roche

Corniche / baies en travées / bandeau / enduit à la chaux / chaînage souligné

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

Source : Le Grand Défi

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.

Domaine de Brandois 4* aux Achards (La Mothe)

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.

Camping 5 étoiles Le Pin Parasol,
La Chapelle-Hermier

2. Le PLUi-H en vigueur et la révision accélérée

2.1 LE PLUI-H EN VIGUEUR

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

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

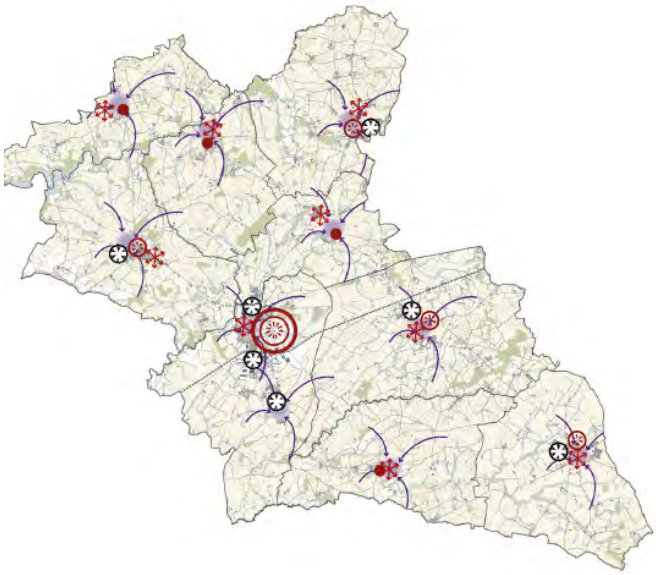
Cette démarche est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), organisé en trois grands axes et une douzaines d'objectifs permettant de mettre en perspective des actions :

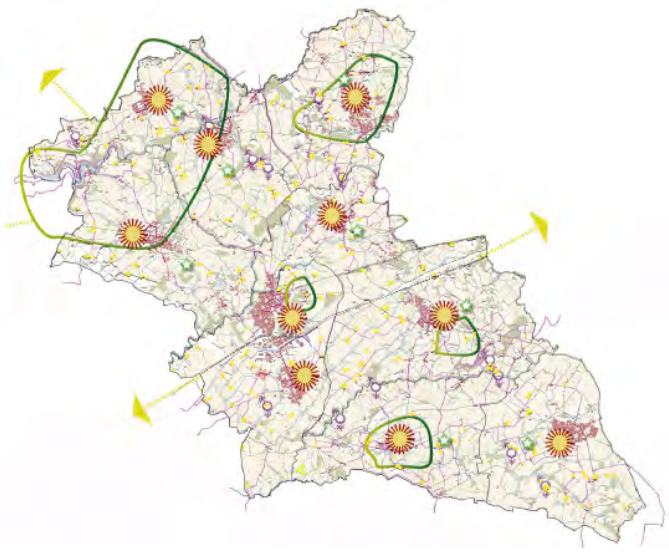
> **Axe 1_Affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen** : *en améliorant les connexions avec les pôles extérieurs (viaire, ferroviaire, réseaux, numérique), en renforçant la ZAE des Achards, en connectant les tissus urbanisés, en accompagnant le secteur agricole, touristique et la démographie du territoire, en maitrisant le foncier et l'offre du territoire ;*

> **Axe 2_Développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants** : *en identifiant une armature territoriale adaptée renforçant la mixité sociale et générationnelle du territoire, en renforçant l'offre de services et l'accessibilité aux commerces et équipements, en renforçant et diversifiant l'offre économique ;*

> **Axe 3 : Préserver le cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards :** *en agissant en faveur de la TVB, en limitant la consommation d'espace en appuyant notamment sur la densification avant d'envisager les extensions, en renforçant la place de la nature en ville et l'intégrité des structures agricoles, en valoriser les ressources du sol et du sous-sol, en requalifiant les entrées de villes pour préserver l'identité rurale du territoire, en préservant le patrimoine et en développant les ENR.*

Le PLUi-H a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 23 mars 2022, qui concernait principalement la rectification d'erreurs matérielles et des précisions au règlement écrit sur les extensions, les clôtures et les retraits d'implantation.





2.2 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION

Par délibération en date du 27 juillet 2022, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays des Achards a prescrit la Révision accélérée de son PLUi-H, afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions intervenues depuis l'approbation début 2020. Dans cette délibération, elle a également indiqué d'autres adaptations à réaliser, relevant de la procédure de modification « dite de droit commun » et faisant l'objet d'un autre dossier. Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif de révision accélérée n°4 - Agrandissement de l'EHPAD Henri Panetier à Nieul-le-Dolent
Ajout d'une zone AUs pour permettre l'évolution de l'EHPAD tout en maintenant le jardin d'agrément.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

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

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

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

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

Le motif unique d'évolution souhaitée, mentionné précédemment, a pour objet de réduire une zone agricole (A) soit une zone naturelle (N). En revanche, elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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

3. Rappel du cadre réglementaire

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

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

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

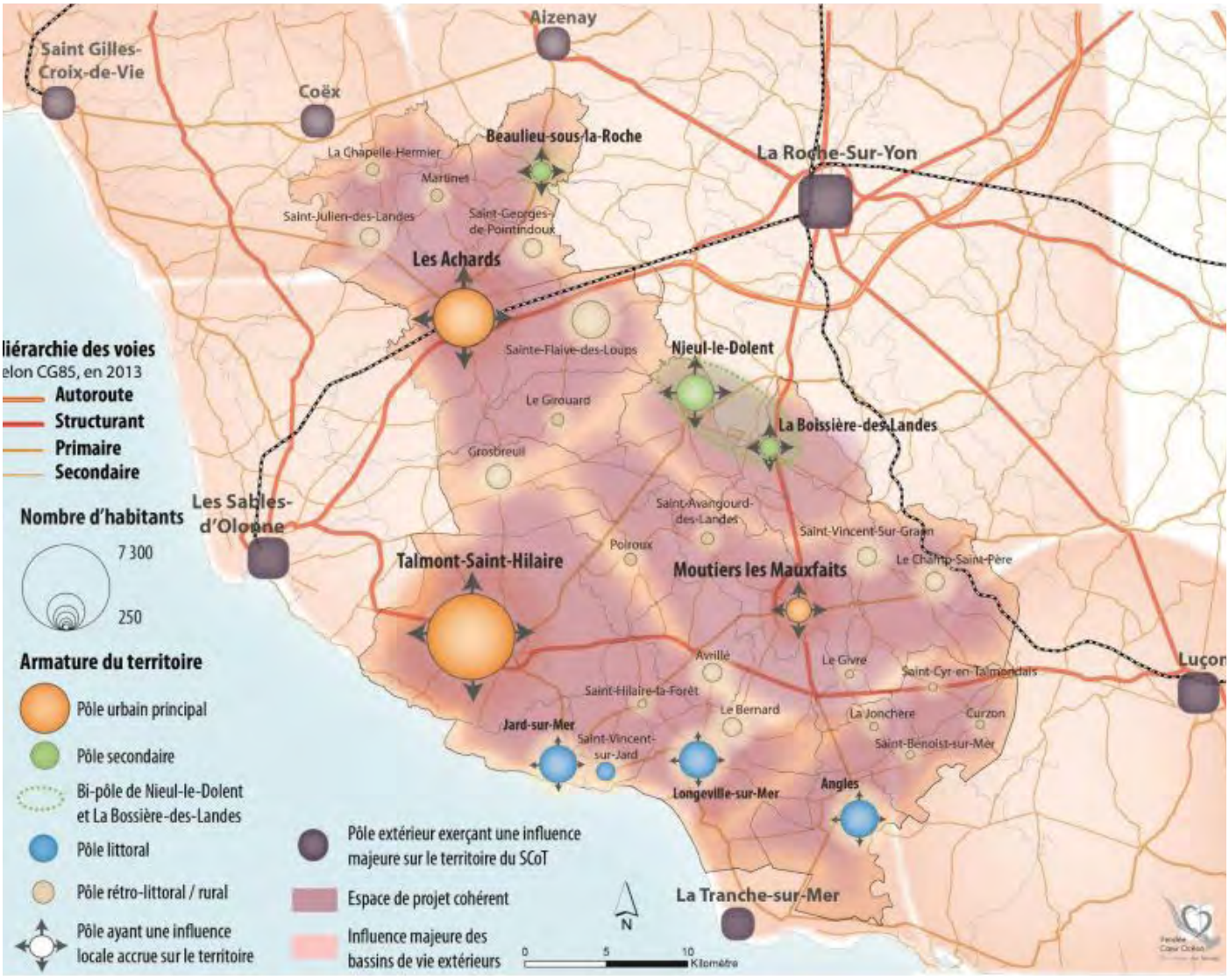
- 975 sur le pôle des Achards (65 log/an)
- 615 sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent (41 log/an)
- 1475 sur les autres communes (99 log/an)

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

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

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

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



* **en visant des densités moyennes brutes** de :
  - 25 log/ha sur le pôle des Achards
  - 17 log/ha sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent
  - 15 log/ha sur les autres communes

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

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

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

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

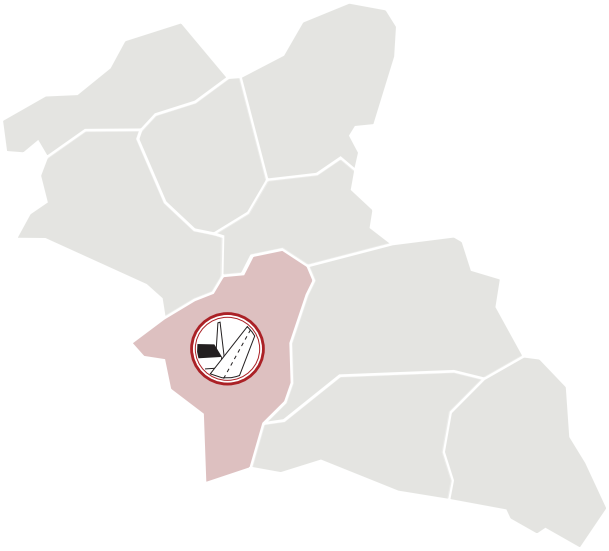
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen est un territoire composé de 2 communautés de communes, 29 communes et regroupant plus de 50 000 habitants. Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen est limitrophe à 4 autres SCoT Vendéens.

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

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

> Consolider les pôles urbains dont fait partie Les Achards,

> Affirmer le pôle secondaire de Beaulieu-sous-la-Roche et le bi-pôle secondaire Nieul-le-Dolent/La Boissière-des-Landes.



Rappel du SCoT :

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

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

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

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

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

Ces dispositions doivent être intégrées au règlement du 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.

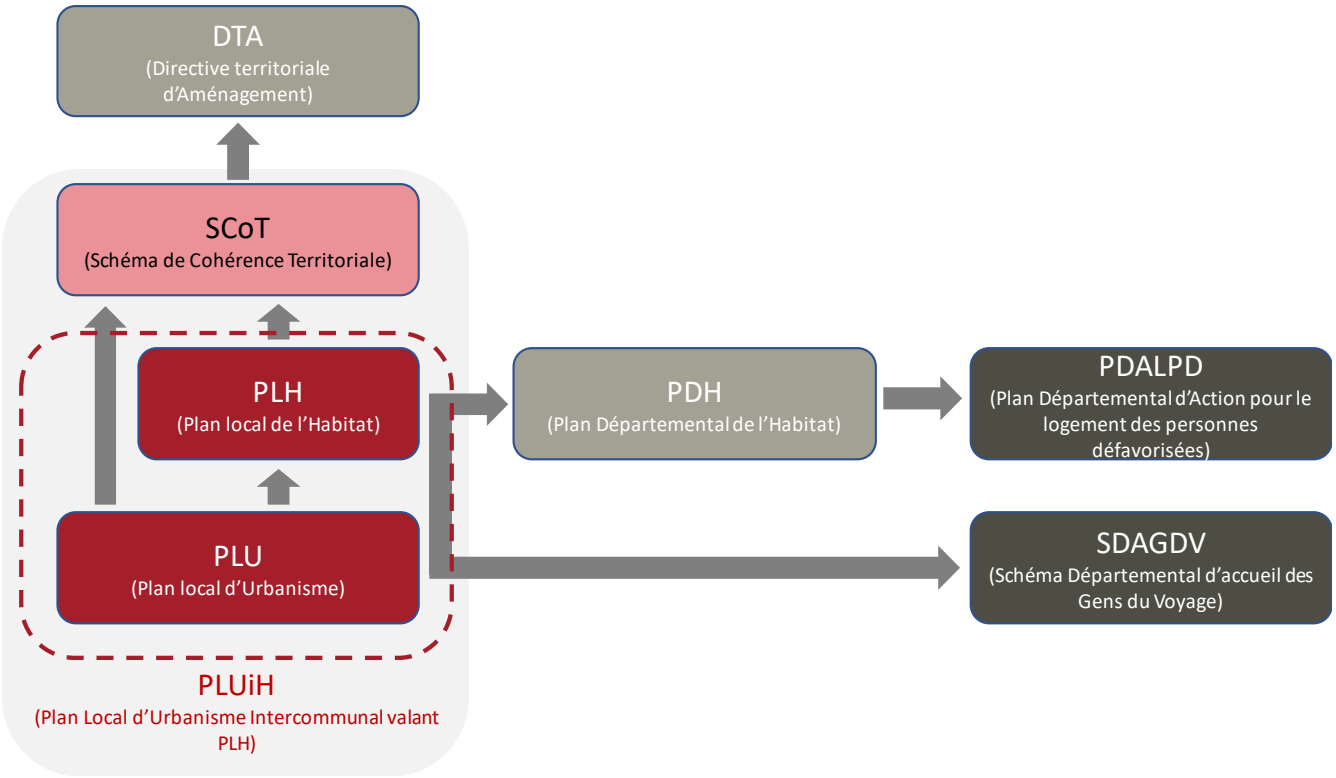


Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

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

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

de plus de 5 000 habitants avaient obligation de mettre en place des aires d'accueil. La plupart ont été réalisées. Ces dispositions sont accompagnées de mesures pour l'éducation et la santé. Ce schéma a été révisé pour la période 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.

Le volet PLH du PLUi

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

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

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

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire a été approuvé en 2015. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversités, corridors écologiques et obstacles à la bonne circulation des espèces. Le PLUi doit prendre en compte ce schéma.

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.

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

Le territoire du Pays des Achards s'est engagé dans la démarche d'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie, 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 %

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

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

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

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

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

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

Source : CC du Pays des Achards

du territoire dans le respect de la préservation des milieux.

Le SAGE «Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers», approuvé le 18/12/2015, définit objectifs spécifiques:

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

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

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

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

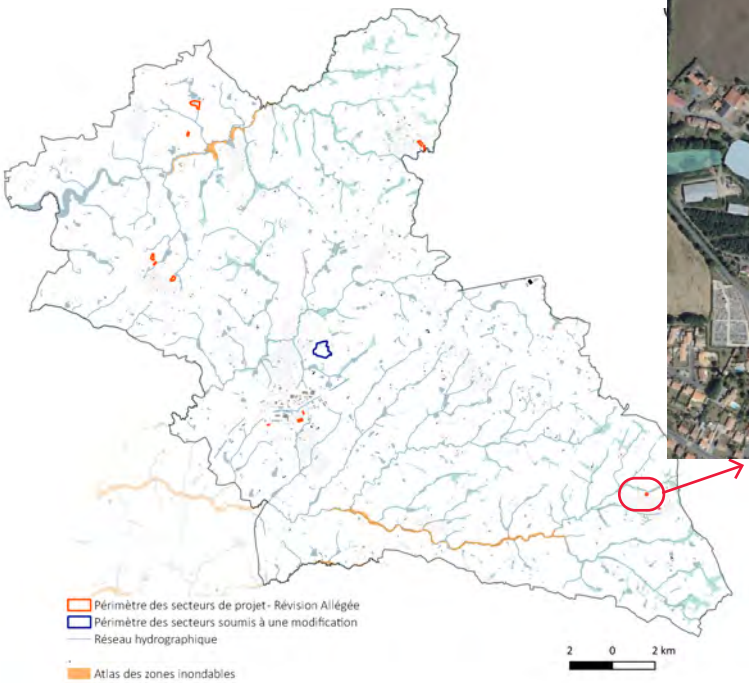
Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le PGRI et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à

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

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

- préserver les zones inondables non urbanisées de toutes nouvelles construction (disposition 1.1),
- préserver des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines, notamment en interdisant les remblais (disposition 1.2),
- la réalisation de nouvelles digues qui aurait un impact négatif (disposition 1.3),
- cadrer les règles de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses (disposition 2-1) et à l'arrière des digues (disposition 2.4),
- rendre compte des choix retenus pour aménager le territoire en tenant compte du risque (objectif n °2) et, dans les territoires à risques important d'inondations (cf carte en annexe), pour réduire la vulnérabilité (disposition 2-3),
- prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation (dispositions 2.14 et 2.15),
- rendre inconstructible ou affecter à une destination compatible avec le danger, les biens acquis par la puissance publique en raison de la gravité du danger (disposition 3.8).

Localisation des zones inondables et des secteurs visés



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

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

> Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

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

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

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

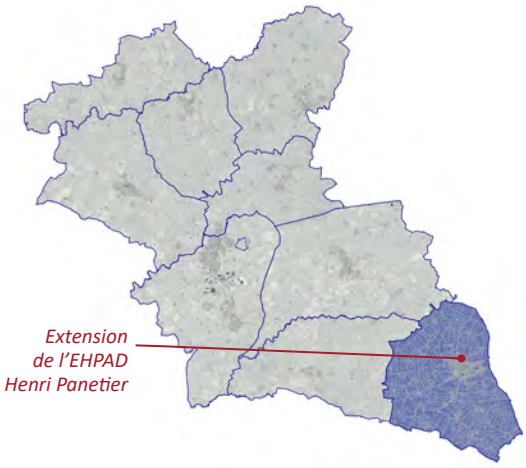
Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le SRADDET et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

B. Les motifs de la révision accélérée n°4

1. Objectif de la Révision Accélérée n°4

1.1 OBJECTIF DE LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE

_ *Localisation du motif de révision accélérée sur le territoire*
Source : Cittànova



En poursuite nord de la zone urbaine du bourg de Nieul-le-Dolent, le motif de cette révision s'attache particulièrement à l'extension de l'EHPAD existant. En effet, l'EHPAD Henri Panetier, qui accueille une centaine de résidents, nécessite d'être agrandi et restructuré. Pour ce faire, le terrain associé à la structure au nord du bâtiment actuel et classé en zone agricole doit être classé en zone AUb.

Afin de faire évoluer le PLUi-H et permettre ce projet, ce motif de révision vise à procéder au reclassement de la zone A (zone agricole) adjacente à l'EHPAD et où se déploie aujourd'hui le jardin de l'établissement, afin d'y permettre une extension de la résidence sur une zone AUb (secteur de développement urbain mixte).

Le jardin est aujourd'hui composé d'une haie arbustive au Nord-ouest et d'arbres de haute tige. Le projet ne vise pas à la mobilisation de l'ensemble du secteur qui conservera, pour majeure partie, sa vocation d'agrément non bâtie.

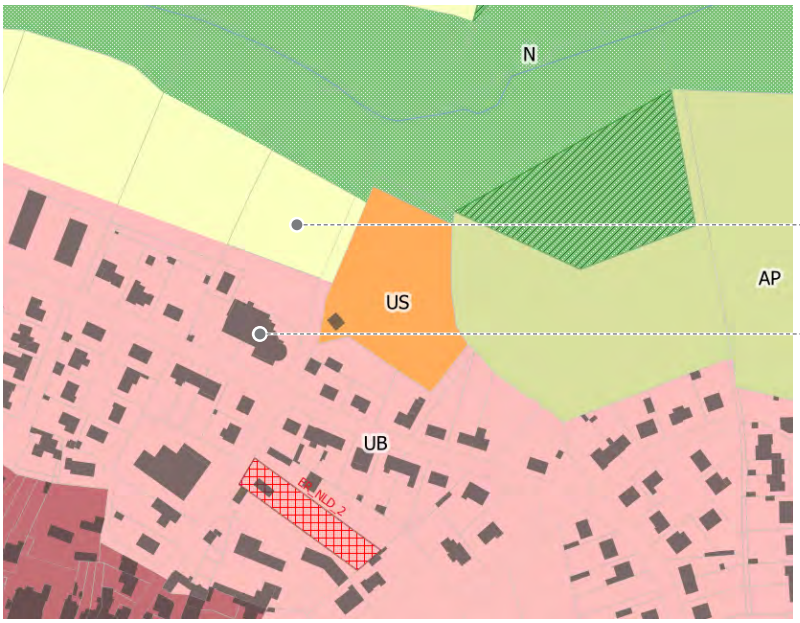
La parcelle visée porte le numéro 92 de la section AB et occupe une superficie de 4 156 m².

1.2 IDENTIFICATION CARTOGRAPHIQUE ET PHOTOGRAPHIQUE DU SECTEUR

Parcelle AB92 à l'ouest utilisée en jardin de l'EHPAD
Actuellement classée en zone A
Classement souhaité en zone AUb

Présence actuelle de l'EHPAD en zone UB

_ *Périmètre (en jaune) du secteur concerné par l'évolution du zonage*



Parcelle AB92 à l'ouest utilisée en jardin de l'EHPAD
Actuellement classée en zone A
Classement souhaité en zone AUb

Présence actuelle de l'EHPAD en zone UB

_Extrait du Plan de zonage actuellement en vigueur

_Secteur soumis à une modification de zonage

1.3 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

Le motif de révision accélérée n°4 n'a aucune incidence sur la pièce réglementaire suivante :

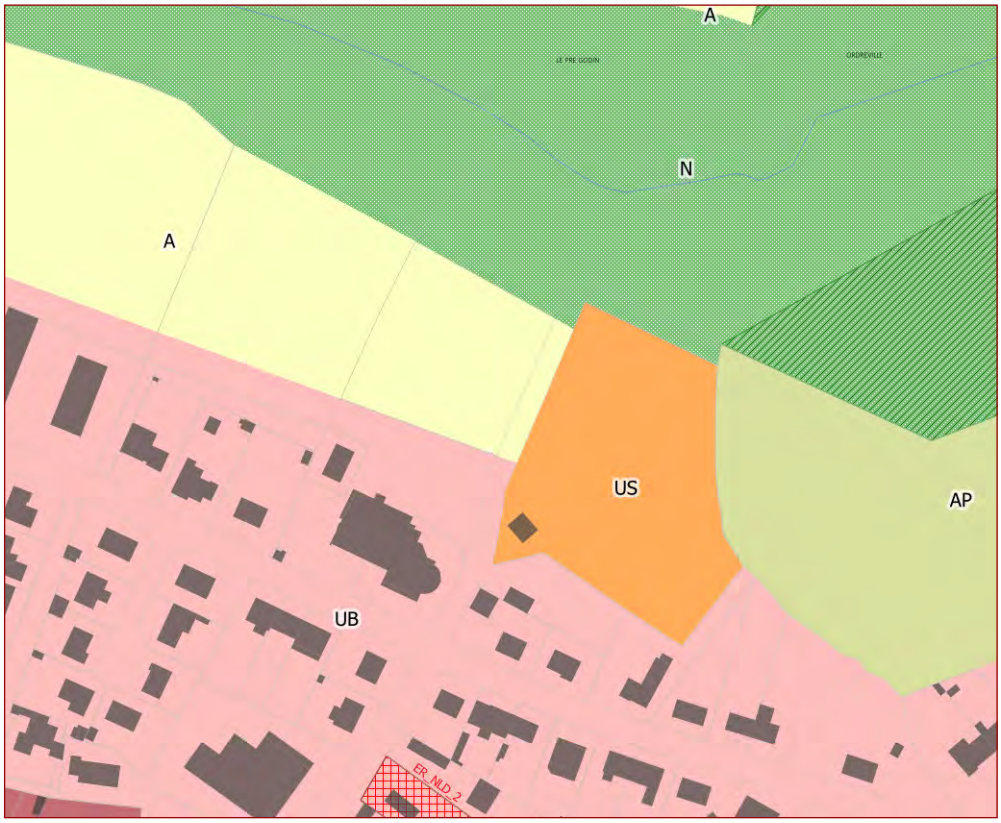
- Règlement écrit.

Le motif de révision accélérée n°4 entraîne par contre la modification du règlement graphique sur la parcelle AB92 mais également, par la création d'une zone AUb, sur la pièce n°5 contenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ensemble des évolutions sont présentées ci-après :

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé

Le zonage en vigueur identifie toute la parcelle AB92 dans le prolongement de la zone agricole.
Accolé au sud de cette parcelle se trouve la zone UB où se situe l'EHPAD Henri Panetier.

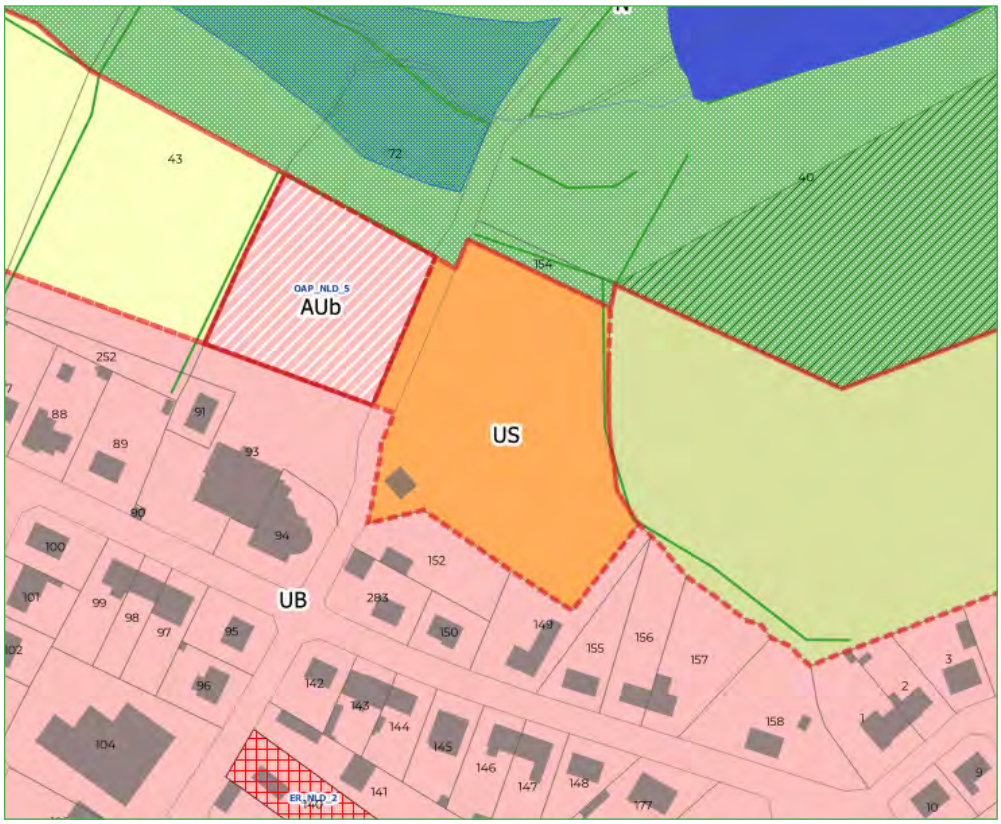


AVANT LA REVISION N°4

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

A la suite de la Révision Accélérée, la zone AUb a pris place en continuité de la zone UB sur la parcelle AB92, permettant ainsi au projet d'agrandissement de l'EHPAD de voir le jour.

Ce nouveau secteur AUb occupe une surface de 4 156 m².



APRÈS LA REVISION N°4

L'intégration d'une nouvelle zone AU implique nécessairement la création d'une OAP spécifique.
La révision inclus donc une nouvelle OAP : l'OAP_NLD_5 présente dans la pièce dédiée du PLUi-H. Afin de s'assurer d'un respect des lisières avec les espaces cultivés, l'OAP s'attache à imposer une distance de recul des constructions d'un minimum de 5m. De la même manière et afin de maintenir de la perméabilité sur ce site en bordure de la zone N, un coefficient de perméabilité de l'ordre de 30% de l'unité foncière est imposé.

_APRÈS : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées : OAP NLD_5 à Nieul-le-Dolent (pp.104-105)

NIEUL-LE-DOLENT
EXTENSION EHPAD
NLD_5

Superficie OAP : 0,41 ha
Zone AU dans l'OAP : 0,41 ha

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent. Il est aujourd'hui à vocation agricole.

Il est bordé au sud par l'actuel EHPAD, à proximité du centre-bourg.

Le terrain est limité au Nord-Ouest par une haie arbustive. Sur la parcelle de nombreux arbres de haute tige structurent le jardin.

ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Prise de vue

» Développer des formes urbaines innovantes à proximité du coeur du bourg

» Conservation de l'aspect paysager de la parcelle

» Intégrer les arbres de haute tige au projet

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation
100

APRÈS LA REVISION N°4

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION
Superficie concernée par la programmation : 0,41 ha
Nombre de logements attendus : Donnée non significative

Densité minimale : pas de densité minimale

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Une distance de recul minimale de 5m devra être maintenue entre l'implantation des constructions et les limites séparatives avec les zones cultivées.

Un minimum de 30% de la surface du secteur de projet devra être maintenu en surface perméable.

Vocation dominante des espaces :

1 - Hébergements collectifs de type EHPAD.

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2 - Liaisons douces à intégrer pour accéder au site et circuler à l'intérieur

3 - Accès potentiels à prévoir pour voirie secondaire

LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible
- Voie mixte
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP

Communauté de Communes du Pays des Achards
Orientations d'Aménagement et de Programmation
101

APRÈS LA REVISION N°4

2. Surfaces du projet avant/après la Révision Accélérée

2.1 BILAN DES SURFACES AVANT LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°4 (SURFACE DE LA RA N°3)

Zonage	Surface
UA	73 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	121 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	220 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	**1 346 ha (6 %)**
AUa	4 ha
AUaa	3 ha
AUb	49 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	26 ha
AUS	6 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	**110 ha (0,5%)**

Zonage	Surface
A	17 187 ha
AP	295 ha
Zones agricoles	**17 482 ha (77 %)**
N	3 514 ha
NGV	3 ha
NL	32 ha
NLci	6 ha
NLI	1 ha
NLpe	7 ha
NLt	36 ha
NX	61 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	**3 709 (16,5 %)**

2.2 BILAN DES SURFACES APRÈS LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°4

Zonage	Surface
UA	73 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	121 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	220 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	**1 346 ha (6 %)**
AUa	4 ha
AUaa	3 ha
AUb	50 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	26 ha
AUS	6 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	**111 ha (0,5%)**

Zonage	Surface
A	17 186 ha
AP	295 ha
Zones agricoles	**17 481 ha (77 %)**
N	3 514 ha
NGV	3 ha
NL	32 ha
NLci	6 ha
NLI	1 ha
NLpe	7 ha
NLt	36 ha
NX	61 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	**3 709 (16,5 %)**

3. Le respect des objectifs du PADD en matière de construction de logements et la prise en compte de l'environnement

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

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

On y retrouve notamment plusieurs objectifs à fort intérêt :

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

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

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

Les évolutions du zonage à la suite de la Révision Accélérée n°4 n'impliquent à ce jour aucune modification de la production de logements mais plutôt une extension du bâtiment existant pour les espaces communs. Le jardins d'agrément présent sur le secteur existant sera en grande partie maintenu. Le projet d'agrandissement, une fois défini, pourrait voir apparaitre quelques unités d'hébergement mais sans impact notable sur l'économie générale du projet.

Tel qu'exposé dans le bilan des surfaces, la présente procédure ne fait qu'intégrer une nouvelle zone dédiée aux services d'intérêt collectif : à l'ouest de la voie pour la formalisation de jardins partagés et à l'est de la voie pour l'accueil des services techniques municipaux sur la friche actuelle.

Les modifications visées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

La production de logements après la procédure en cours reste celle de la procédure de modification précédente, soit :

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

C. Évaluation environnementale

Sommaire de l'Evaluation environnementale

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

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

Objectifs et contenu du document : Voir partie A chapitre 2.1 et 2.2 du présent document
Articulation avec les autres documents plans et programmes : Voir partie C chapitre 1 du présent document,

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

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

3° Une analyse exposant :

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

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

Incidence, hiérarchisation, mesures ERC : partie C chapitre 3 du présent document
Evaluation des incidences Natura2000 : partie C chapitre 4 du présent document

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

Argumentaire commun et démarche ERC globale : partie C chapitre 2 du présent document

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

Incidence, hiérarchisation, mesures ERC : partie C chapitre 3 du présent document

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

Partie C chapitre 5 du présent document

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

Partie C chapitre 6 du présent document

1. Articulation avec les autres documents plans et programmes

Avec le SRCE

La révision vient intégrer, dans la poursuite du zonage UB lié à l'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, un zonage AUb sur des terrains appartenant déjà à cette structure. Cet espace, occupé comme jardin d'agrément de la résidence, est d'ores et déjà anthropisé. La révision vient donc formaliser l'existant et permettre sur ce site une potentielle évolution des besoins de l'EHPAD. Dans un premier temps, les fonctionnalités écologiques et la nature des habitats en présence ne sont pas modifiées. Le ruisseau de Villedor, présent à proximité nord du secteur, bien que non identifié comme un corridor écologique linéaire du SRCE, demeure une connectivité naturelle. La ripisylve bordant ce cours d'eau est évitée par le secteur de projet. Les mesures établies permettent de conserver les linéarités plantées du secteur, à l'ouest, ce qui maintien le caractère bocager menant vers le ruisseau. La révision est donc compatible avec le maintien des corridors identifiés dans le SRCE.

Avec le PCAET

La révision ne présente pas de conséquence sur les émissions de GES, le stockage de carbone ou les consommations d'énergies car les stationnements de l'EHPAD sont déjà existants depuis plusieurs années indépendamment du document d'urbanisme. De plus, le projet a prévu des liaisons douces intégrant ainsi les mobilités bas-carbone dans son développement.

Avec le SDAGE et le SAGE

Le SAGE et le SCoT doivent être mis en compatibilité avec le nouveau SDAGE 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.
La révision intègre des mesures relatives à la perméabilité des sols, via le zonage AUb, afin de participer à la préservation en qualité, en quantité et en localisation de la ressource en eau. La révision ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien SDAGE.

Avec le PGRI

Le SCoT devra être mis en compatibilité avec le nouveau PGRI 2022-2027. Le PLUi le sera ensuite.
La révision intègre des mesures relatives à la perméabilité des sols afin de garantir l'infiltration des eaux de ruissellement et préserver les écoulements. La révision ne vient pas changer l'équilibre trouvé lors de l'approbation du PLUi en compatibilité avec l'ancien PGRI.

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

Contrairement à la phase d'élaboration du document, où plusieurs scénarios stratégiques sont possibles, cette révision porte sur l'ouverture des possibles quant à l'évolution de l'existant dans des conditions plus ouvertes et sur des terrains appartenant déjà à l'activité d'hébergement. Cette révision ne remet pas en cause l'équilibre global du document et les choix stratégiques précédemment effectués. L'optimisation de la révision est recherchée dans l'optique de toujours améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux et de poursuivre au fil de la vie du PLUi la démarche itérative d'évitement-réduction des impacts environnementaux notables négatifs initiée lors de son élaboration.
Des mesures d'évitement et de réduction ont donc été déterminées pour que la révision aboutisse à des incidences négatives environnementales non significatives, d'autant que le secteur AUb ainsi créé vise avant tout à formaliser l'appartenance du jardin d'agrément à l'EHPAD, puis à permettre l'évolution de la structure bâtie dans le temps si cela s'avère nécessaire.

3. Analyse des incidences et mesures

3.3 LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

La révision vise avant tout à formaliser l'usage actuel du secteur comme participant pleinement à l'EHPAD. Le projet permet toutefois l'accueil d'une évolution du bâti lié à la structure. Dans ce cas, la transformation sur les milieux serait une transformation d'un espace jardiné de la main de l'Homme mais non d'un espace naturels au sens premier. Ce milieu, de part son usage actuel, ne présentent pas d'enjeu écologique notable. Sur l'espace naturel, les incidences sont donc relativement identiques en qualité et quantité à l'existant, elles ne sont ni augmentées ni diminuées par la révision. Toutefois, le développement total d'un projet de construction pour l'EHPAD pourrait avoir des incidence sur l'imperméabilisation des sols et sur le rapprochement de la zone urbaine vers la zone naturelle. Sans contrevenir à l'aspect naturel, une incidence surfacique pourrait se dessiner.
Le projet devra chercher à s'implanter, en fonction des contraintes techniques nécessaires, au plus proche des espaces de stationnements existants et du bâtiment principal afin de conserver des espaces tampons jardinés sur la partie nord. L'OAP cadre déjà le maintien des linéaires de haies et des arbres isolés réduisant ainsi les incidences sur la biodiversité commune. L'extension du site pour sa pérennisation est enjeu important pour éviter une consommation et une artificialisation d'espaces importants ayant des incidences lourdes.

3.4 LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

L'occupation du secteur pourrait évoluer vers une construction visible depuis l'espace public. Etoffer la haie existante sur la partie est du site permettrait de limiter l'incidence qualitative sur le paysage. Toutefois, aucun vis-à-vis n'est à déplorer puisque le secteur est situé en dehors de la visibilité de l'urbanisation de la commune.
Les haies présentes sur les lisières avec les espaces non occupés, à l'ouest et au nord, en plus de leur intérêt écologique, permettent un masquage lointain et doivent être maintenues. De plus, celles-ci réduisent les incidences paysagères des futurs bâtiments au sein de la vallée bocagère.

3.5 LES INCIDENCES SUR L'EAU ET LES DÉCHETS

Les incidences sur l'eau et les déchets restent relativement superficielles. Dans le cas où le jardin d'agrément présent demeure le seul usage de cet espace rattaché à l'EHPAD, alors les incidences seront identiques puisque la possible évolution en qualité et quantité à l'existant, elles ne sont ni augmentées ni diminuées par la révision. Dans le cas où l'évolution de l'EHPAD mène à un projet bâti, alors le projet aura une incidence légère sur le volume des déchets, sans impact déterminant sur leur gestion. Dans ce même cas, la révision permettra une imperméabilisation partielle des sols sur le secteur. Un coefficient de pleine terre minimal de 20% est fixé par l'OAP réduisant ainsi l'imperméabilisation des sols et ses incidences. La gestion de l'eau devra alors être gérée à la parcelle mais n'aura pas d'impact délétaire sur le parcours de l'eau.

3.6 LES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Les incidences sont identiques en qualité et quantité à l'existant en termes de risques et nuisances, elles ne sont ni augmentées ni diminuées par la révision.
Si des déplacements sont accentués par l'évolution de l'EHPAD, alors le même accès sera mobilisé pour son fonctionnement, sans incidences nouvelles sur le cadre immédiat.

4. Analyse des incidences NATURA 2000

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

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

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

Le projet de territoire devrait avoir un effet limité sur la zone Natura 2000 «Dunes, forêt et marais d'Olonne», situé en aval de l'Auzance, qui 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 biodiversité existants ainsi que les corridors qui leur sont liés. Cela permet de maintenir des espaces tampons naturels entre la zone agricole et les cours d'eaux et de limiter ainsi les pollutions.»

La révision ne concerne aucun zonage N2000, ne crée pas de nouvelle extension sur des zones susceptibles d'accueillir des habitats naturels présentant un lien significatif avec les habitats et espèces Natura 2000.
La révision ne transforme pas les destinations et objectifs des règles d'urbanisme établies lors de l'élaboration du PLUi.
L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

5. Critères, indicateurs et modalités de suivi

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

- Nombre de places d'hébergement au sein de l'EHPAD Henri Panetier à Nieul-le-Dolent.

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

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

Cette évaluation s'attache également à analyser l'esprit des modifications et les raisons qui justifient leur influence sur l'environnement. En l'occurrence la révision porte sur le rattachement des jardins appartenant à l'EHPAD au zonage de la structure, tout en permettant l'évolution de la structure d'hébergement.

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

Cittànova

PAYS DES ACHARDS
chaque jour à vos côtés