COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER de MODIFICATION n°1

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 1er juillet 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat,

SOMMAIRE

I – PREAMBULE **3**

II – EVOLUTION DES OAP **5**

III – EVOLUTION DU REGLEMENT **12**

IV – EVOLUTION DU ZONAGE **15**

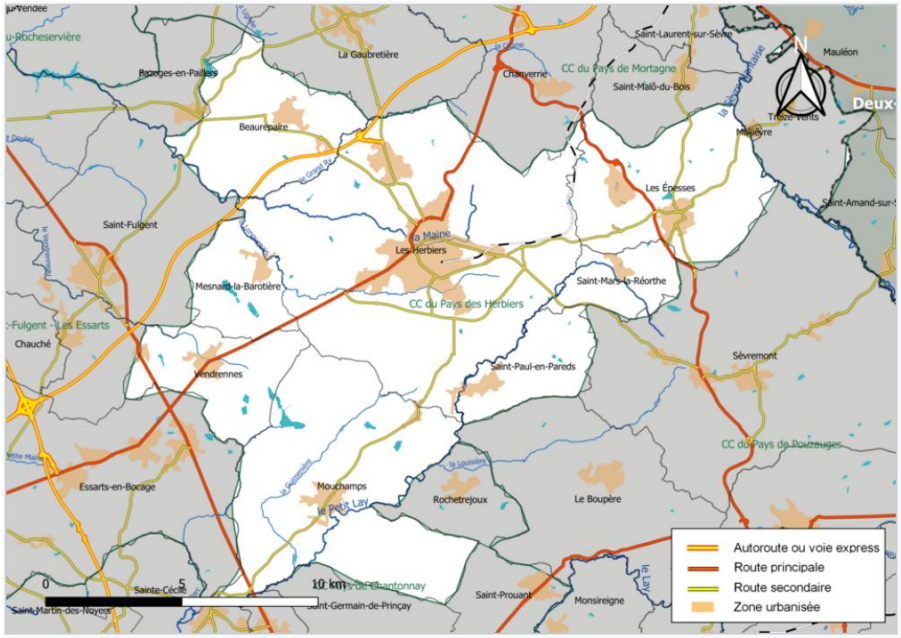
V - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU **35**

VI – INCIDENCES PREVISIONNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT : AUTOEVALUATION DE LA DEMANDE DE CAS PAR CAS **35**

ANNEXE : FICHES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

I - PREAMBULE

La communauté de communes du Pays des Herbiers est située au nord-est du département de la Vendée, porche des départements des Deux sèvres et du Maine et Loire.



Elle s'étend sur 249,6 km² et regroupe 8 communes : Les Herbiers, Beaurepaire, Les Epessses, Mesnard la Barotière, Mouchamps, Saint Mars la Réorthe, Saint Paul en Pareds et Vendrennes.

Le territoire est traversé par l'autoroute A 83 reliant Nantes à Niort puis Bordeaux, et l'A 87 reliant la Roche sur Yon à Angers. Les Herbiers, la ville centre, se situe à environ 40km de La Roche sur Yon, 63 km de Nantes, 80km d'Angers et 80km de Niort.

Ce territoire est connu pour sa dynamique économique et démographique. La CCPH compte 30680 habitants en 2023 dont 50% environ résident aux Herbiers. D'autre part, le Pays des Herbiers est une collectivité française performante dans le secteur économique et le marché de l'emploi avec un des taux de chômage très bas (3,3%). L'activité s'est développée dans divers domaines comme le tourisme, l'industrie, le numérique…avec quelques fleurons comme Groupe Liébot, Briand, Jeanneau-Bénéteau, CWF, le Puy du Fou. Le territoire compte près de 2 500 entreprises, dont 90 % des établissements sont des TPE de moins de 10 salariés. Ceci permet l'emploi de plus de 17 500 salariés.

Lors de l'élaboration du PLUIH approuvé le 15 février 2023, le projet de territoire de l'intercommunalité exprimé au travers du PADD s'est traduit par diverses orientations.

(Extrait du PLUIH-PADD)

<u>Axe 1 : S'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain</u>

A. Conforter une dynamique économique rayonnant au-delà de l'intercommunalité
B. Rester connecté au territoire élargi (infrastructures routières, transports, numérique…)
C. Organiser les mobilités et les flux depuis et vers les pôles structurants du SCoT
D. Accompagner le développement touristique et ses répercussions socio-économiques
E. Encourager la résilience énergétique du territoire pour s'adapter au changement climatique

Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles

A. Renforcer la préservation et la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques, prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation
B. Valoriser l'identité paysagère du territoire bocager
C. S'approprier le patrimoine architectural et urbain, gérer leurs abords
D. Préserver l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations
E. Anticiper les installations et accompagner les diversifications d'activité en adéquation avec les milieux
F. S'engager à une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain, promouvoir la compacité urbaine

Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif

A. Structurer et équilibrer le développement des pôles suivant le maillage du SCoT
B. Se réapproprier les centres bourgs avec une politique commerciale ambitieuse
C. Mettre l'humain au cœur du développement
D. Accompagner le développement urbain
E. Concilier les différents usages (agricoles, riverains, touristiques…)
F. Renouer avec le local, favoriser l'autonomie du territoire et la frugalité

Depuis l'approbation de son PLUIH, l'application du document d'urbanisme a révélé la nécessité d'améliorer ponctuellement quelques éléments. Ce sont essentiellement des points d'OAP, des points de règlement et quelques ajustements du zonage.
Il s'agit de :
- apporter des adaptations au règlement écrit et graphique du PLUIH,
- permettre quelques nouveaux changements de destination de bâtiments de qualité en zone rurale,
- corriger ponctuellement quelques OAP sectorielles à vocation d'habitat, économique et de loisirs/tourisme,
- adapter quelques périmètres de centralité,
- créer deux OAP aux Herbiers et une Aux Epesses,

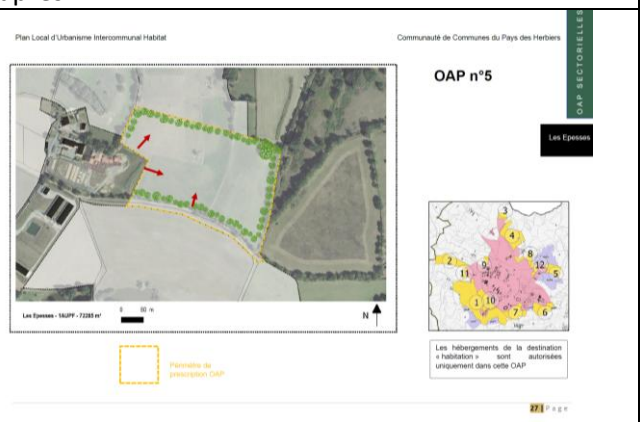
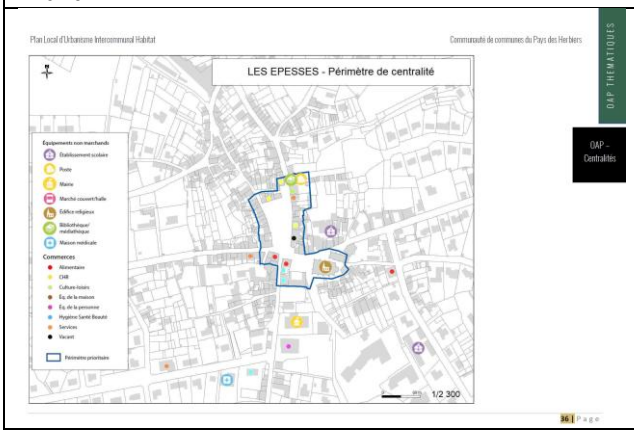
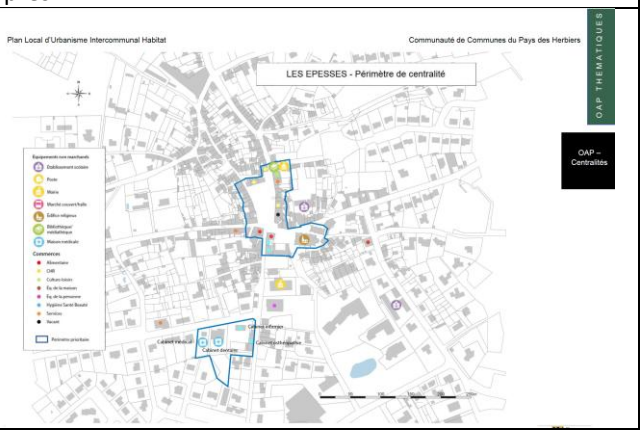
Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- Corrigent une erreur matérielle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Pour faciliter la compréhension des évolutions, celles-ci sont numérotées de 1 à 45. Elles sont détaillées dans les 3 tableaux suivants, 1 pour les OAP, 1 pour le règlement et 1 pour le zonage. Certaines évolutions touchent une OAP et le règlement ou une OAP et le zonage. Dans ce cas il y aura le même numéro dans les deux tableaux. Exemple le point numéro 1 est dans le tableau d'évolution des OAP et dans le tableau d'évolution du règlement sous le numéro 1 ; Exemple le point numéro 2 touche l'OAP et la mise à jour du périmètre de centralité de l'OAP dans le zonage : il est en point 2 dans le tableau d'évolution des OAP et dans le tableau d'évolution du zonage sous le numéro 2.

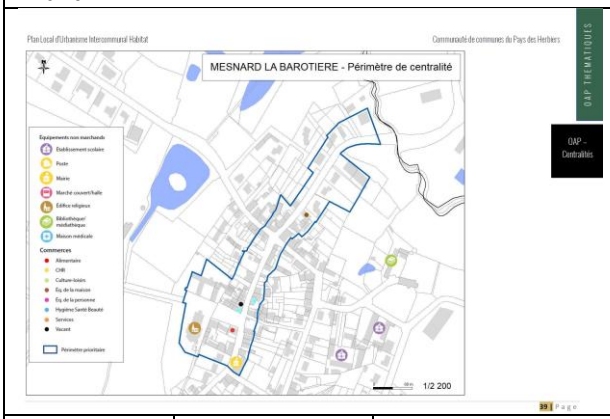
D'autre part, les évolutions du PLUIH ont fait l'objet de démarche auprès de la MARe. Une première demande de cas par cas a été faite avec une réponse le 25 juin 2025 dispensant d'évaluation environnementale. Cependant des nouvelles modifications ponctuelles du PLUIH ont généré une deuxième consultation à laquelle la MRAe a répondu le 10 Mars 2026 dans le même sens. Les conséquences des évolutions du PLUIH sur l'environnement sont traitées en chapitre VI du présent rapport dans un document appelé « Annexe 3 : autoévaluation » ayant sa propre pagination. Afin de faire le lien entre les évolutions du PLUIH et ce document, le tableau donne le numéro « objet de l'autoévaluation ». Les numéros de fiches « changement de destination » de « Annexe 3 : autoévaluation » correspondent à une ancienne numérotation de travail non conservée. Elle est restée dans ce document car celui-ci est remis tel que présenté à la MRAe.

II – EVOLUTION DES OAP

Point 1 (Cf objet 6 du Chapitre VI)	OAP loisirs tourisme OAP 5 Puy du Fou **Les Epesses**	Evolution du règlement que sur une partie du site du Puy du Fou	Le site du Puy du Fou compte plusieurs zones 1AUpf. Celle correspondant à l'OAP 5 comprend le Lycée. L'objectif est de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation. Ainsi le règlement évolue : pour encadrer cette possibilité, l'article 3 est modifié afin que l'hébergement ne soit possible que dans l'OAP 5 qui seule autorisera l'hébergement
Avant			après
			
Point 2 (Cf objet 40 du Chapitre VI)	OAP de centralité créée **Les Epesses**	Création d'une OAP à vocation mixte de projet médical et paramédical	La commune souhaite conforter une polarité existante mais non formalisée, où existent plusieurs équipements sur du foncier en partie communal.
Avant			Après
			

Point 3 (Cf objet 7 du Chapitre VI)	OAP centralité **Mesnard-la-Barotière**	Agrandissement du périmètre de centralité.	La commune possède un bâtiment qu'elle souhaite voir évoluer vers une activité de bar restaurant. Ce choix est cohérent car le bâtiment de qualité se situe face à des équipements (terrains et salle de sports, cimetière, église) qui participent à la polarité de cette partie du bourg. La commune étend le périmètre de centralité pour autoriser cette évolution du bâti.

Avant

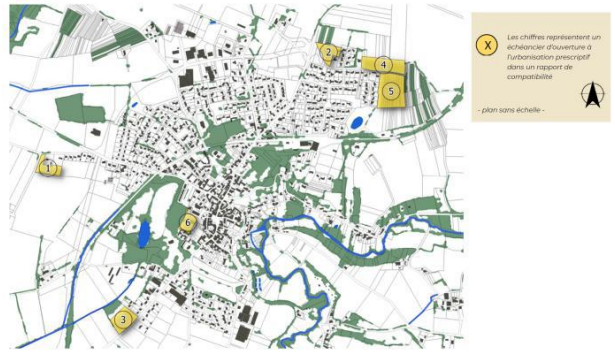


Après

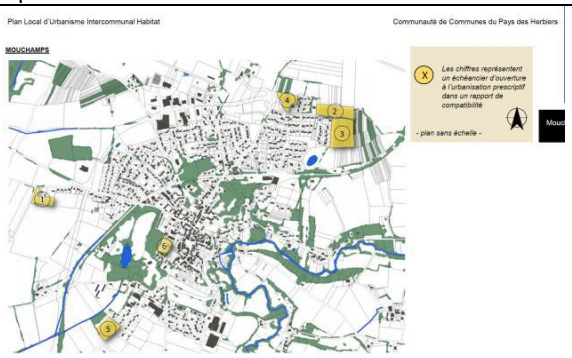


Point 4 (Cf objet 8 et 35 du Chapitre VI)	OAP habitat **Mouchamps**	Le phasage change pour passer la phase 2 en 4, la phase 3 en 5, la phase 4 en 2 et la phase 5 en 3.	En effet, des permis d'aménager ont été délivrés sur ces phases actuelles 4 et 5, d'où le changement. Sur les phases 2, 3 et 6, aucune action ou opération ne se fait pour le moment.

Avant



Après



Point 5 (Cf objet 9 du Chapitre VI)	OAP 3 nouvelle (ex 5) habitat **Mouchamps**	La typologie de logements collectifs n'est plus obligatoire. Mais les logements plus denses doivent toujours être en partie Nord.	L'opération se situe à 2 km du bourg de Mouchamps. Cette localisation n'est pas pertinente pour la réalisation sous forme de collectif mais plutôt sous forme de maisons groupées.

Avant

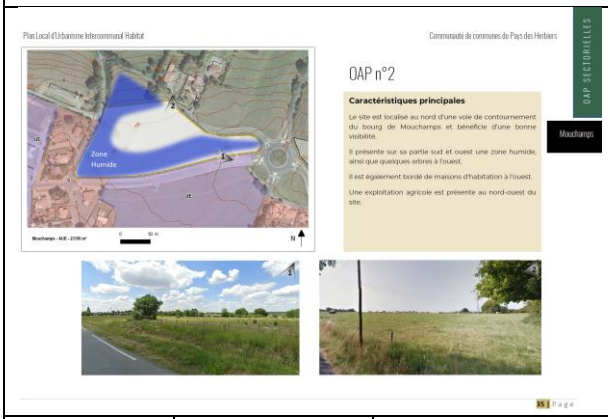


Après

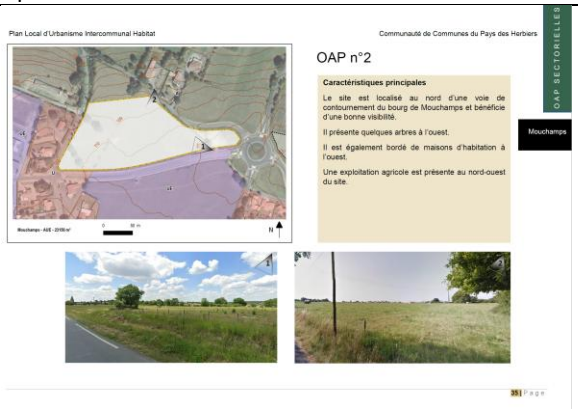


Point 6 (Cf objet 10 du Chapitre VI)	OAP « économie » n°2 **Mouchamps**	Mise à jour de l'OAP.	Dans le cadre de l'aménagement du site économique, un inventaire de zone humide Loi sur l'Eau a été réalisé. Celui-ci a révélé qu'aucune zone humide n'était présente. La trame est donc retirée de l'OAP.

Avant

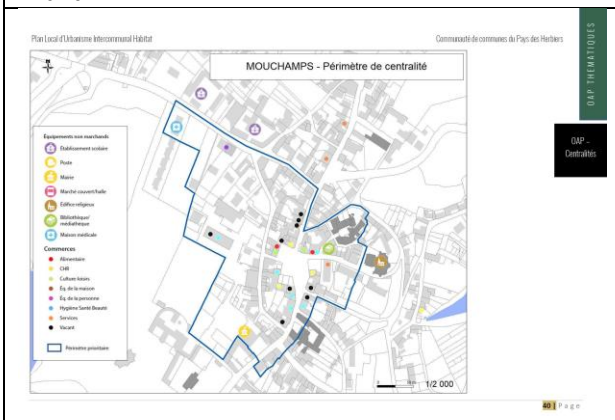


Après

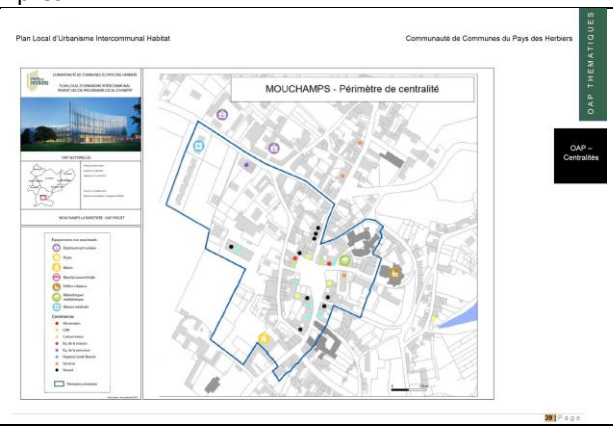


Point 7 (Cf objet 34 du Chapitre VI)	OAP de centralité **Mouchamps**	Agrandissement du périmètre de centralité	Ceci permettra la construction d'un bâtiment à vocation médicale dans la continuité du bâtiment du kiné existant, confortant ainsi une polarité médicale et paramédicale.

Avant

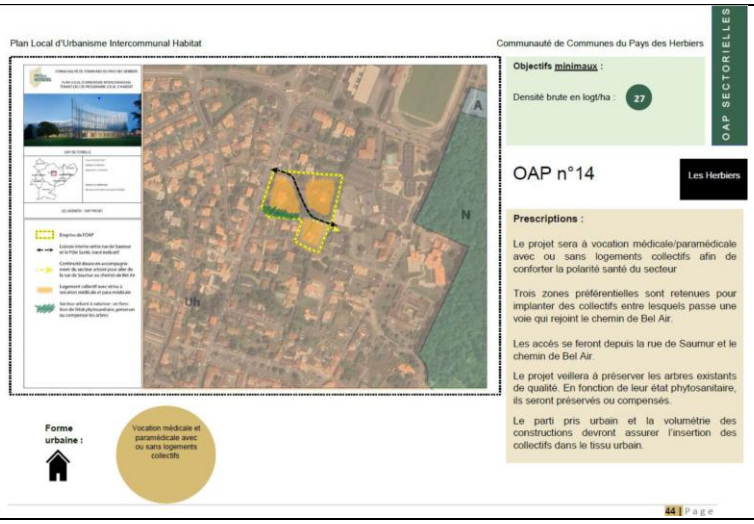


Après



Point 8 (Cf objet 12 du Chapitre VI)	OAP créée **Les Herbiers**	Création d'une OAP 14 à vocation mixte de projet médical et paramédical et logements.	Le site est à proximité d'un secteur à vocation santé (équipements médicaux et paramédicaux) : Pôle Santé Notre Dame et médecins et dentistes, rue de Saumur et Chemin de Bel air. La collectivité veut conforter cette dynamique tout en accueillant un site de densification ponctuelle à vocation d'habitat

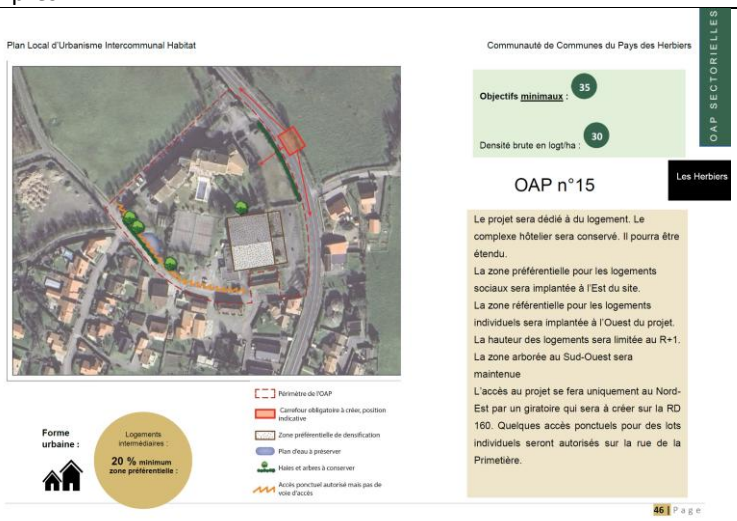
Après



Nécessité d'avoir une voie traversante et une continuité douce
Préservation du patrimoine arboré au sud-ouest

Point 9 (Cf objet O1 du Chapitre VI)	OAP n°15 les Ormeaux créée **les Herbiers**	Création d'une OAP de densification à vocation d'habitat	L'évolution de la situation foncière de ce secteur pousse la collectivité à optimiser le foncier de ce site stratégique : situé en entrée d'agglomération, il est important d'organiser le développement urbain de cet espace tout en sécurisant cette entrée de ville et l'accès à l'hôtel. La densité y est proche des autres sites d'OAP soit 35 log/ha et 30% de logements sociaux

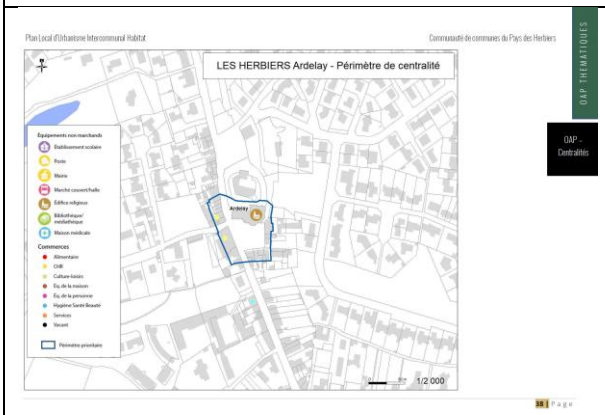
Après



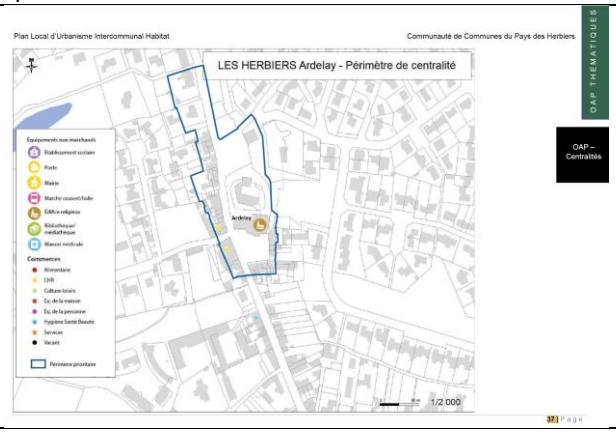
Sécurisation des accès
Valorisation des arbres et haies existantes
Préservation de la mare
Reconquête d'une friche

Point 10 (Cf objet 30 du Chapitre VI)	OAP de centralité Les Herbiers	Agrandissement du périmètre de centralité	La commune souhaite permettre la création d'un bar-restaurant et le maintien des activités existantes dans ce secteur, dans un souci de soutien à la dynamique des activités en place.

Avant



Après

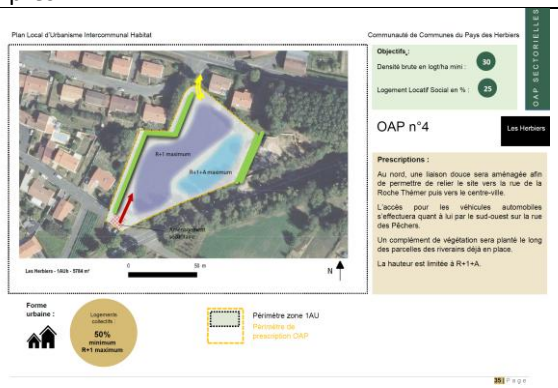


Point 11 (Cf objet 41 du Chapitre VI)	OAP n°4 **Les Herbiers**	Rectification du périmètre de l'OAP à vocation d'habitat et modulation de la hauteur à R+1 max	La commune encadre un peu plus l'OAP pour rester dans la capacité d'accueil initiale mais en encadrant la densité et sa répartition sur le périmètre afin que le projet à venir reste compatible avec le secteur pavillonnaire environnant. Elle demande également qu'un aménagent en entrée assure la sécurité des accès à la zone.

Avant

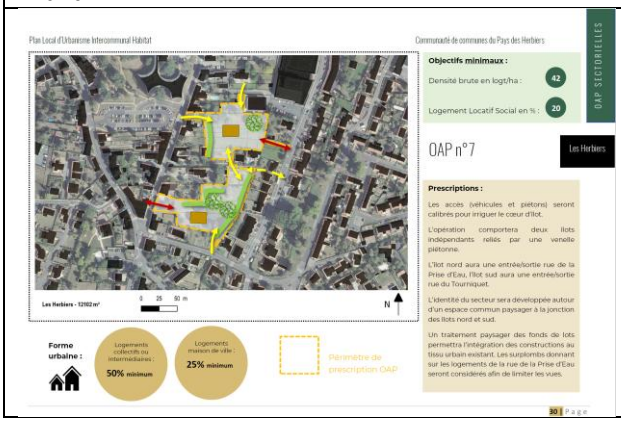


Après

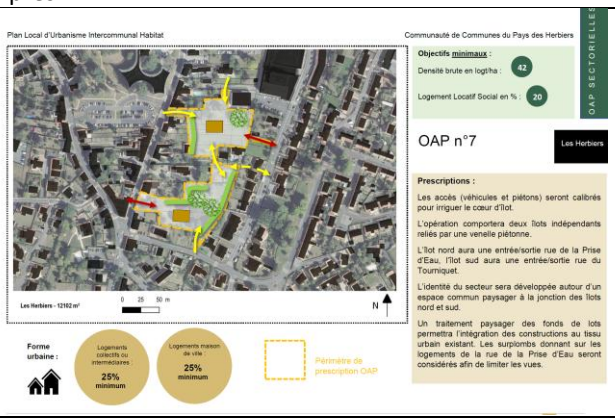


Point 12 (Cf objet O1 du Chapitre VI)	OAP n°7 les Herbiers	Est réduite l'obligation de réaliser 50% de collectifs et intermédiaires pour passer à 25%	Des premières études du secteur montrent que la configuration très contrainte du périmètre ne permet pas d'atteindre la part des collectifs et intermédiaires envisagée au départ. Ainsi leur pourcentage est diminué sans modifier la densité.

Avant

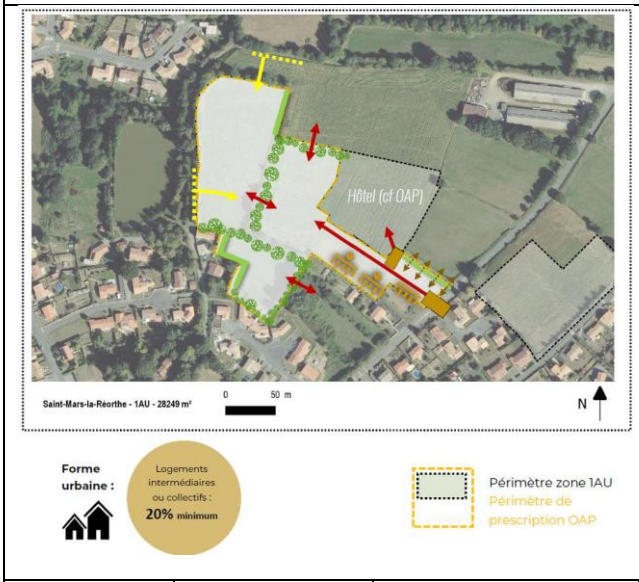


Après

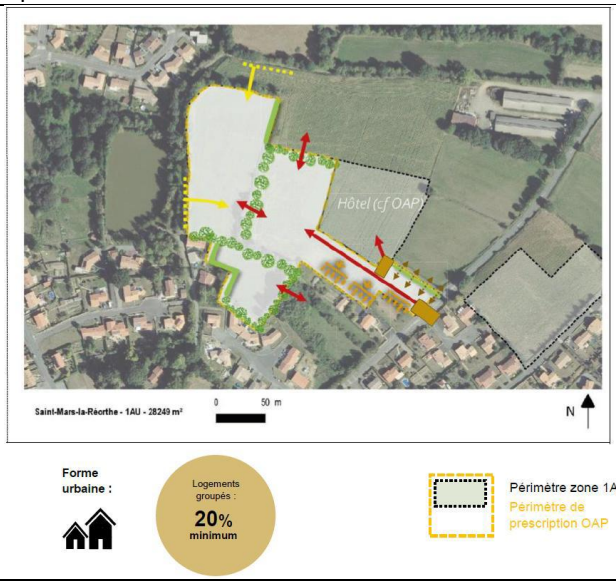


Point 14 (Cf objet 11 du Chapitre VI)	OAP 1 habitat **Saint-Mars-la-Réorthe**	Est supprimée l'obligation de réaliser 20% de collectifs et intermédiaires au profit de 20% de logements groupés.	Le secteur est éloigné du bourg. L'aménagement se fera avec des maisons de ville accolées dans le respect de la densité demandée et de la forme urbaine existante alentour. De plus, cette typologie est plus adaptée au site et son positionnement par rapport au bourg.

Avant

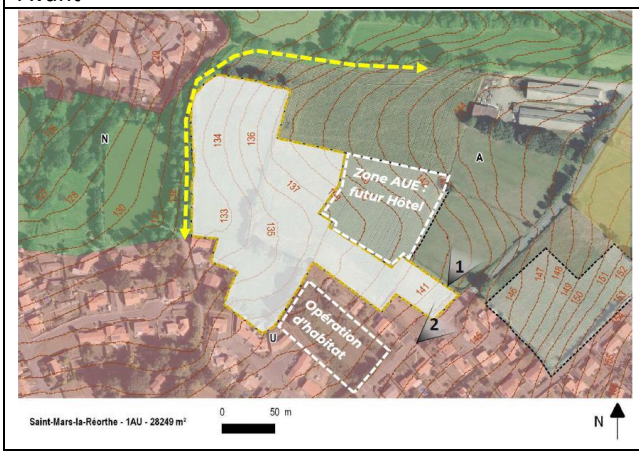


Après

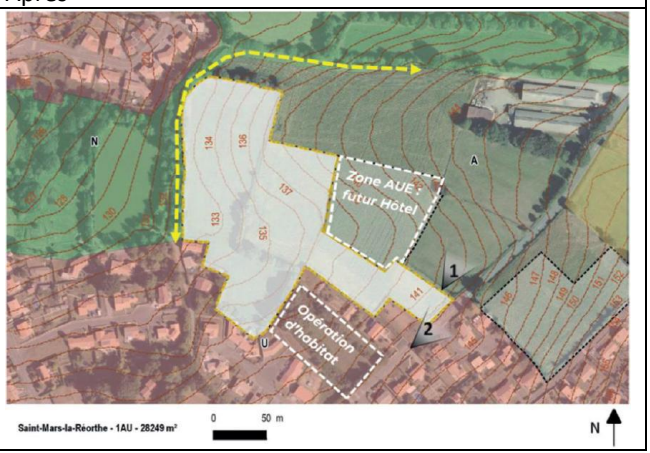


Point 15 (Cf objet 42 du Chapitre VI)	OAP n°1 **Saint Mars la Réorthe**	Modification du périmètre de l'OAP	En phase pré-opérationnel, il s'avère que le périmètre de l'opération nécessite d'être un peu rectifier pour être plus rectiligne et ne pas suivre tout à fait le limite parcellaire, sachant que l'ensemble du foncier de part et d'autre est communal.

Avant

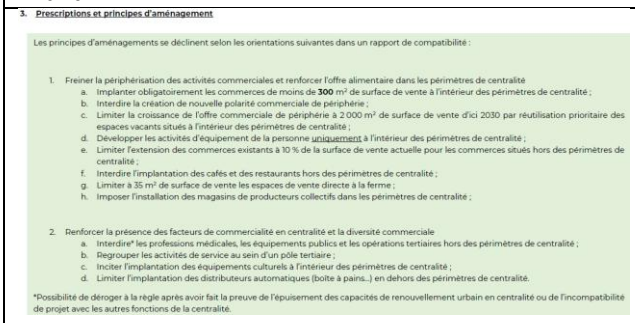


Après



Point 16 (Cf objet 39 du Chapitre VI)	OAP de centralité Dispositions générales	Dans les prescriptions : - Point 1f : des exceptions sont mises pour certains secteurs de zones commerciales et/ou de loisirs	En effet, des polarités commerciales et/ou sportives existent sans générer de périmètre de centralité. Or, pour partie elles accueillent déjà des cafés et restaurants. La création de nouveaux établissements semble cohérente pour compléter ces polarités commerciales et/ou sportives spécifiques au regard de leur localisation.
		- Point 2a : ce point est modifié	Cette disposition ne fonctionne pas dans les faits. Depuis l'élaboration du PLUIH, plusieurs projets ont été réalisés hors des périmètres de centralités, notamment en terme médical et équipements publics. Ainsi la rédaction incite à positionner les professions médicales, équipements publics et opérations tertiaires dans les périmètres de centralités mais sans le rendre obligatoire.

Avant



3. **Prescriptions et principes d'aménagement**

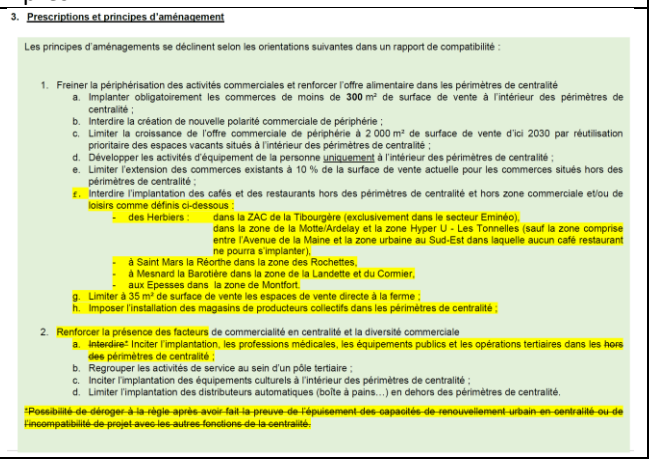
Les principes d'aménagements se déclinent selon les orientations suivantes dans un rapport de compatibilité :

1. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer l'offre alimentaire dans les périmètres de centralité
   a. Implanter obligatoirement les commerces de moins de **300** m² de surface de vente à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   b. Interdire la création de nouvelle polarité commerciale de périphérie ;
   c. Limiter la croissance de l'offre commerciale de périphérie à 2 000 m² de surface de vente d'ici 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants situés à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Développer les activités d'équipement de la personne uniquement à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   e. Limiter l'extension des commerces existants à 10 % de la surface de vente actuelle pour les commerces situés hors des périmètres de centralité ;
   f. Interdire l'implantation des cafés et des restaurants hors des périmètres de centralité ;
   g. Limiter à 35 m² de surface de vente les espaces de vente directe à la ferme ;
   h. Imposer l'installation des magasins de producteurs collectifs dans les périmètres de centralité ;

2. Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité et la diversité commerciale
   a. Interdire* les professions médicales, les équipements publics et les opérations tertiaires hors des périmètres de centralité ;
   b. Regrouper les activités de service au sein d'un pôle tertiaire ;
   c. Inciter l'implantation des équipements culturels à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Limiter l'implantation des distributeurs automatiques (boîte à pains…) en dehors des périmètres de centralité.

*Possibilité de déroger à la règle après avoir fait la preuve de l'épuisement des capacités de renouvellement urbain en centralité ou de l'incompatibilité de projet avec les autres fonctions de la centralité.

Après



3. **Prescriptions et principes d'aménagement**

Les principes d'aménagements se déclinent selon les orientations suivantes dans un rapport de compatibilité :

1. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer l'offre alimentaire dans les périmètres de centralité
   a. Implanter obligatoirement les commerces de moins de **300** m² de surface de vente à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   b. Interdire la création de nouvelle polarité commerciale de périphérie ;
   c. Limiter la croissance de l'offre commerciale de périphérie à 2 000 m² de surface de vente d'ici 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants situés à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Développer les activités d'équipement de la personne uniquement à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   e. Limiter l'extension des commerces existants à 10 % de la surface de vente actuelle pour les commerces situés hors des périmètres de centralité ;
   f. Interdire l'implantation des cafés et des restaurants hors des périmètres de centralité et hors zone commerciale et/ou de loisirs comme définis ci-dessous :
      - des Herbiers : dans la ZAC de la Tibourgère (exclusivement dans le secteur Eminéo), dans la zone de la Motte/Ardelay et la zone Hyper U - Les Tonnelles (sauf la zone comprise entre l'Avenue de la Maine et la zone urbaine au Sud-Est dans laquelle aucun café restaurant ne pourra s'implanter),
      - à Saint Mars la Réorthe dans la zone des Rochettes,
      - à Mesnard la Barotière dans la zone de la Landette et du Cormier,
      - aux Epesses dans la zone de Montfort.
   g. Limiter à 35 m² de surface de vente les espaces de vente directe à la ferme ;
   h. Imposer l'installation des magasins de producteurs collectifs dans les périmètres de centralité ;

2. Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité et la diversité commerciale
   a. ~~Interdire*~~ Inciter l'implantation, les professions médicales, les équipements publics et les opérations tertiaires dans les ~~hors des~~ périmètres de centralité ;
   b. Regrouper les activités de service au sein d'un pôle tertiaire ;
   c. Inciter l'implantation des équipements culturels à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Limiter l'implantation des distributeurs automatiques (boîte à pains…) en dehors des périmètres de centralité.

~~*Possibilité de déroger à la règle après avoir fait la preuve de l'épuisement des capacités de renouvellement urbain en centralité ou de l'incompatibilité de projet avec les autres fonctions de la centralité.~~

III – EVOLUTION DU REGLEMENT

<table>
<tr>
<td>Point 1 (Cf objet 6 du Chapitre VI)</td>
<td>Articles 1AUpf 1 et 3</td>
<td>Le site du Puy du Fou compte plusieurs zones 1AUpf. Celle correspondant à l'OAP 5 comprend le Lycée. L'objectif est de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation. Ainsi le règlement évolue : pour encadrer cette possibilité, l'article 3 est modifié afin que l'hébergement ne soit possible que dans l'OAP 5 qui seule autorisera l'hébergement</td>
<td>
Article 1
Habitation
<table>
<tr><td>Logement</td><td>Oui</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>Oui</td></tr>
</table>
Article 3
Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUiH.

Dans le cas où le projet est situé dans un secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Point 17 (Cf objet 29 du Chapitre VI)</td>
<td>Article 6 Dispositions communes</td>
<td>La hauteur de tous les types de clôtures est règlementée sauf celles des grillages. La modification corrige ceci avec une hauteur cohérente à celle des autres. Elle précise aussi que la hauteur et la nature des matériaux doivent en cohérence avec les clôtures existantes</td>
<td>
La hauteur et la nature des matériaux de la clôture créée doivent être homogènes à celle des clôtures existantes et autorisées voisines ou mitoyennes.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures si elles existent doivent être constituées: (…)

ou d'un grillage fin d'une hauteur maximale de 1.20m doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage », ou de tout autre dispositif de qualité.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

d'un grillage fin ou de tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximale de 1.80m ;
(…)

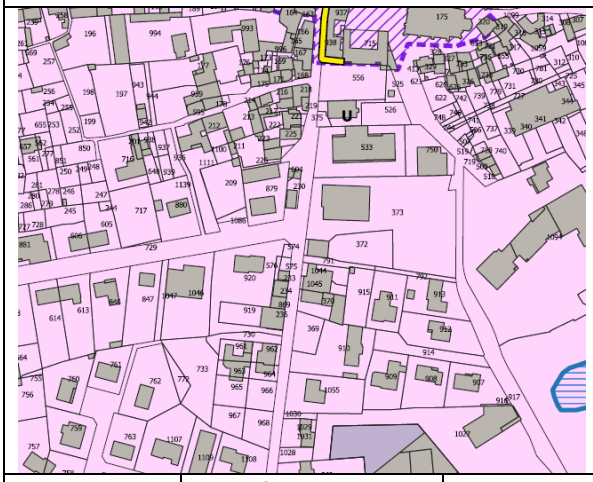
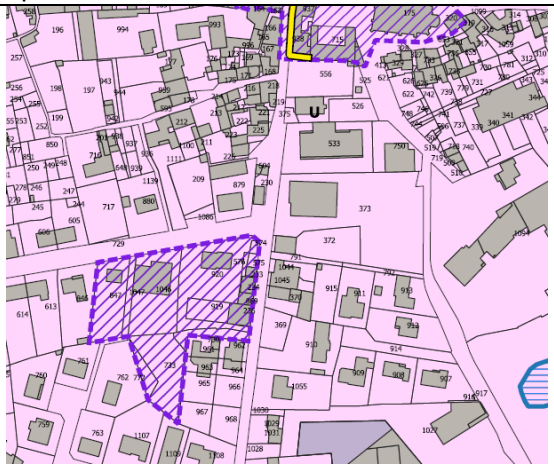
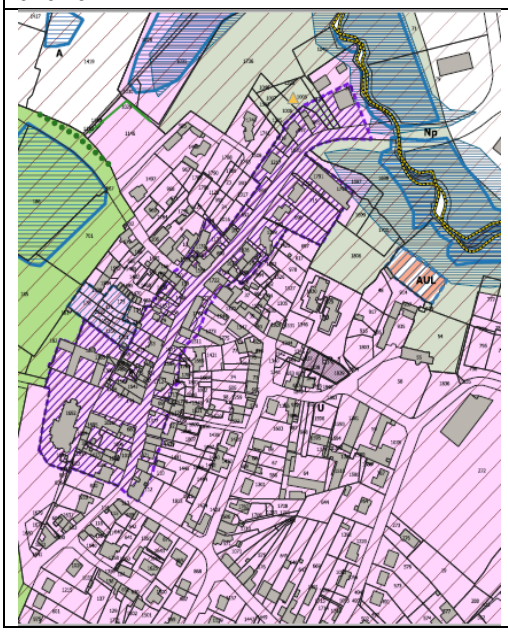
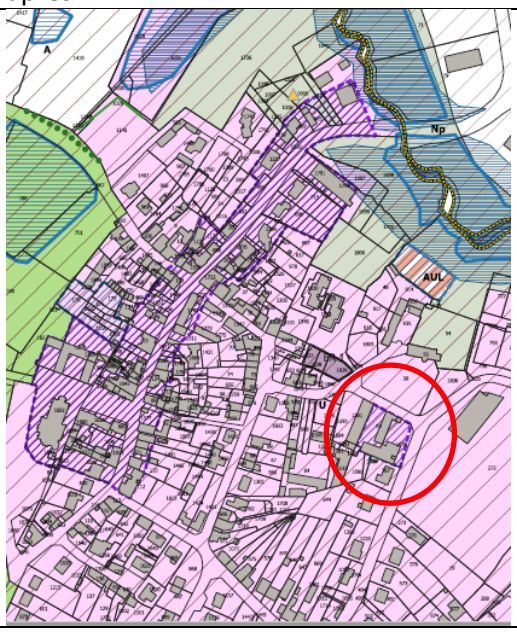
</td>
</tr>
<tr>
<td>Point 18 (Cf objet 22 du Chapitre VI)</td>
<td>Article U 4</td>
<td>Le PLU permet de construire jusqu'à 16 mètres de haut. Aux Herbiers, il y a donc beaucoup de projets en R+4 et R+3 mais bordés de maisons en RDC pour la plupart. Ceci pose la question de la bonne intégration paysagère et architecturale de ces projets très denses.
Pour la bonne intégration des projets de densification par rapport à l'environnement urbain bâti majoritairement en</td>
<td>De plus en zone Uh, les collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m à l'égout du toit ou de l'attique, ou à l'acrotère du toit ou de l'attique, le recul par rapport aux limites séparatives doit être égal à la ½ hauteur de l'égout du toit ou de l'attique, ou de l'acrotère du toit ou de l'attique.</td>
</tr>
</table>

		RDC, en zone Uh propre à la zone agglomérée des Herbiers, des reculs sont demandés pour les constructions supérieures à R+2. Ceci limitera l'impact vis-à-vis des riverains.	
Point 19 (Cf objet 22 bis du Chapitre VI)	Article U 6	À la question de la hauteur et de la densité des projets en zone aggloméré des Herbiers, s'ajoute la problématique du stationnement : la règle imposée n'est pas suffisante pour gérer la question de l'envahissement des espaces publics par les voitures. Il est donc choisi de mettre en zone Uh une règle en fonction de la taille des logements collectifs	*Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.* *De plus en zone Uh, il est imposé la règle suivante pour toute construction de collectif de plus de 10 logements, en fonction de la typologie de logements :* - *T1 = 1 place* - *T2 = 1.5 places* - *T3 = 2 places* - *T4 et au-delà = 2.5 places* *Tout résultat non entier doit être augmenté de 0,5. Ex = 4,5 places est arrondi à 5 places* *Une règle moins contraignante peut être appliquée si le demandeur démontre par une étude de besoin la nécessité de réaliser moins de places de stationnement. Cette étude devra s'appuyer notamment sur :* → *du nombre et de la taille des logements* → *de la présence d'auto partage* → *de la situation géographique au regard des transports en commun*
Point 20 (Cf objet 27 du Chapitre VI)	Article Uh 3	La commune est favorable à l'évolution des constructions existante et à la création de logements dans ce bâti mais pas dans n'importe quelle condition. C'est pourquoi elle fixe une Surface Plancher minimale	*La création de logement dans un bâti existant est autorisée à condition que chaque logement créé ait une Surface Plancher de 20m² minimum.*
Point 21 (Cf objet 4 du Chapitre VI)	Article A 4 Article N 4	La modification corrige une erreur de rédaction faite au moment de l'élaboration du PLUIH	*Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée.*
Point 22 (Cf objet 26 du Chapitre VI)	Article Nx 4	Cette évolution de la règle doit permettre la réalisation par la commune des Herbiers d'ombrières sur le parking du stade de l'Ardelay qui est en zone agricole.	*Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à 1000 m² maximum d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux ombrières dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.*
Point 23 (Cf objet E1 du Chapitre VI)	Articles A1, A3, A4, N1, N3 et N4	La collectivité veut assurer la pérennité des activités d'hébergement touristique déjà existantes sur le territoire. Pour cela elle souhaite permettre l'extension mesurée des constructions existantes.	***Pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques » :*** *les extensions mesurées et les annexes des hébergements touristiques existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à l'augmentation de la capacité accueil.*

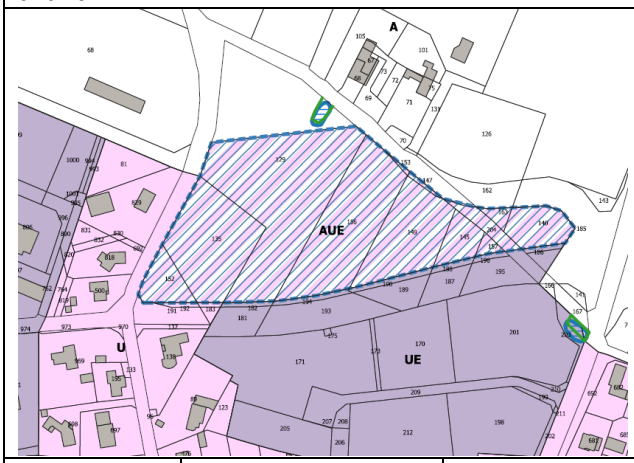
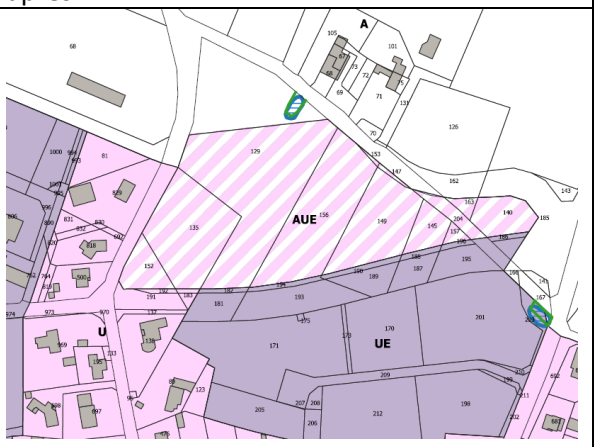
		Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine architecturale, elle désire également que des changements destination puissent se faire vers de l'hébergement touristique. Mais cela doit se faire de manière encadrée ; les mêmes règles que pour les habitations sont appliquées : - hauteur des extensions limitée à 4m - emprise au sol limitée à 30% de l'existant - annexe limitée à 30m² et à moins de 20m de distance de l'hébergement touristiques	*Les annexes et extensions à l'habitat et à l'hébergement touristique sont autorisées même si l'habitation ou l'hébergement touristique se situent dans une autre zone du PLUiH.* *Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « autre hébergement touristiques » seront uniquement admis pour les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.*
			Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » et pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques »: *la hauteur maximale des annexes à l'habitation et à l'hébergement touristique est fixée à 4 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal existant.*
			Pour la destination « habitation » sous-destination « logement », pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques »: ainsi que les logements de fonction de la destination « exploitation agricole et forestière » : *les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :* • *qu'elles soient **limitées à 30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) ou de l'hébergement touristique existant (hors annexe), pour la durée du PLUiH **et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire** (y compris dans les annexes déjà existantes) et l'augmentation de la capacité d'accueil de l'hébergement touristiques.* ***Les annexes à l'habitat et à l'hébergement touristiques,*** *sont autorisées dans la **limite de 30 m²** d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée.*
Point 24 (Cf objet E2 du Chapitre VI)	Articles A4 et N4	Afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, la collectivité ne limite pas l'emprise au sol des centrales photovoltaïques	*Il n'y a pas de limite d'emprise au sol des centrales au sol photovoltaïques implantées dans les secteurs identifiés graphiquement au document cadre de la Chambre d'Agriculture*
Point 25 (Cf objet 24 du Chapitre VI)	Annexe du PLUih	L'atlas de la biodiversité est joint en annexe.	La collectivité souhaite que cet atlas soit pris en compte dans l'aménagement global du territoire.
Point 26 (Cf objet 25 du Chapitre VI)	Servitude du PLUih	Le PPRI Sèvre Nantaise est en cours de révision.	Le PPRI est en cours de révision. La présente modification permet d'intégrer une partie des atlas. Les autres à venir seront intégrés au fur et à mesure de leur réalisation.

III – EVOLUTION DU ZONAGE

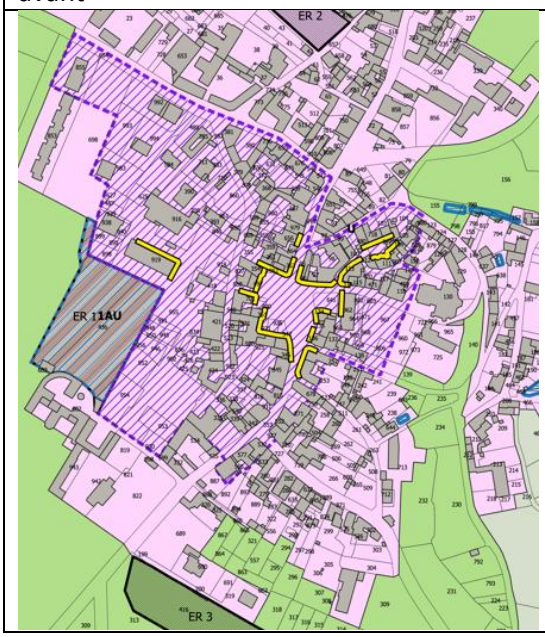
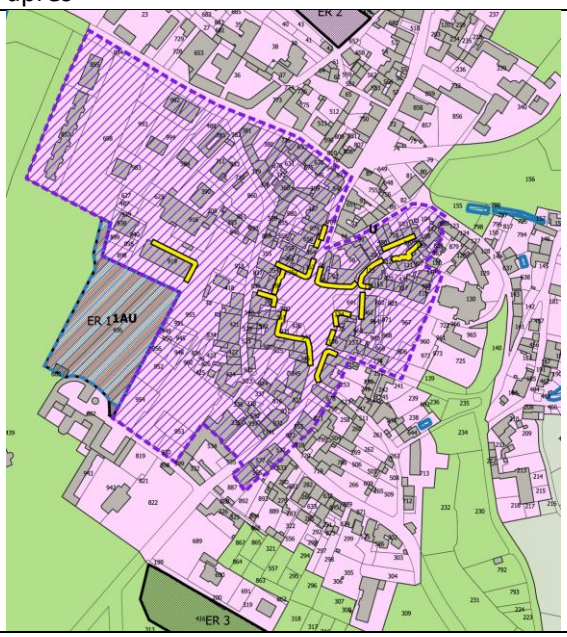
Pour les bâtiments en zone rurale faisant l'objet d'un changement de destination, les fiches identitaires sont en annexe du présent rapport.

<table>
<tr><td>Point 2
(Cf objet 40 du Chapitre VI)</td><td>Modification du zonage pour intégrer le périmètre de la nouvelle OAP
Les Epesses</td><td>Création d'une OAP à vocation mixte de projet médical et paramédical.</td><td>Mise à jour de périmètre d'OAP sur le zonage</td></tr>
<tr><td colspan="2">avant</td><td colspan="2">après</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Point 3
(Cf objet 7 du Chapitre VI)</td><td>Modification du au zonage pour intégrer le nouveau périmètre de l'OAP
Mesnard-la-Barotière</td><td>Agrandissement du périmètre de l'OAP de centralité</td><td>Mise à jour de périmètre d'OAP sur le zonage</td></tr>
<tr><td colspan="2">avant</td><td colspan="2">après</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="2">  </td></tr>
</table>

Point 6 (Cf objet 10 du Chapitre VI)	Trame zone humide de la zone AUe « économie » n°2 **Mouchamps**	Suppression de la trame zone humide.	Dans le cadre de l'aménagement du site économique, un inventaire de zone humide Loi sur l'Eau a été réalisé. Celui-ci a révélé qu'aucune zone humide n'était présente. La trame est donc retirée du zonage et de l'OAP.

avant	après
	

Point 7 (Cf 34 objet du Chapitre VI)	Modification du au zonage pour intégrer le nouveau périmètre de l'OAP **Mouchamps**	Agrandissement du périmètre de l'OAP de centralité	Mise à jour de périmètre d'OAP sur le zonage

avant	après
	

Point 8 (Cf objet 12 du Chapitre VI)	Création d'un périmètre d'OAP sectoriel habitat de densification **aux Herbiers.**	Création d'un périmètre d'OAP sectorielle n°14 dans le secteur de la rue de Saumur	Mise à jour du zonage.

avant

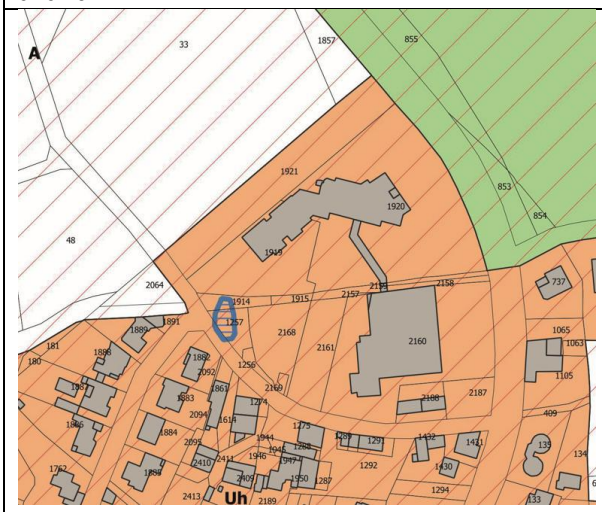


après

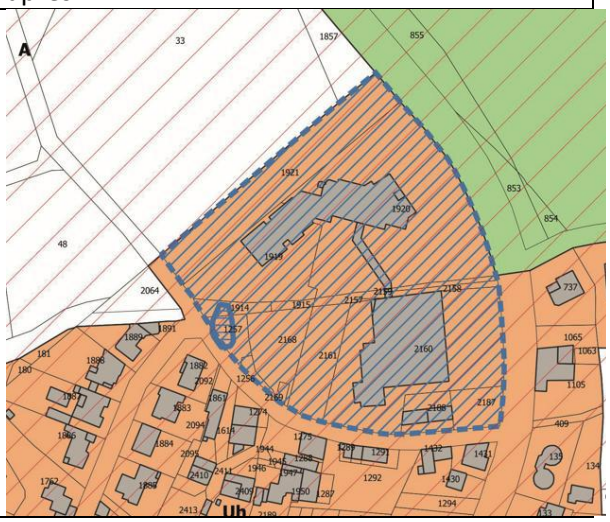


Point 9 (Cf objet O1 du Chapitre VI)	OAP n°15 les Ormeaux créée **les Herbiers**	Identification du périmètre de la nouvelle OAP aux Ormeaux en entrée nord du bourg	L'évolution de la situation foncière de ce secteur pousse la collectivité à optimiser le foncier de ce site stratégique : situé en entrée d'agglomération, il est important d'organiser le développement urbain de cet espace tout en sécurisant cette entrée de ville et l'accès à l'hôtel. La densité y est proche des autres sites d'OAP soit 35 log/ha et 30% de logements sociaux

avant



après

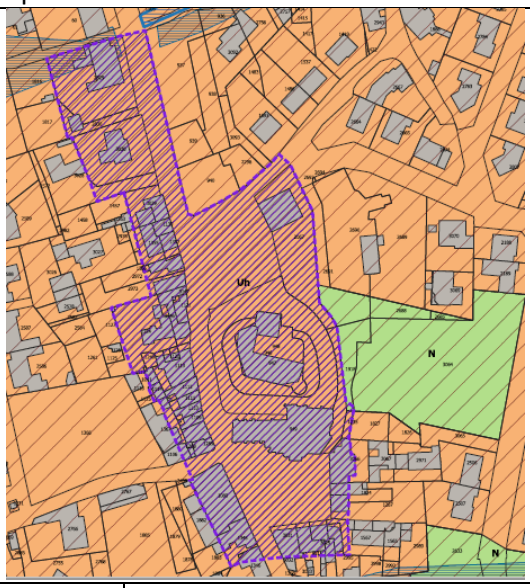


Point 10 (Cf objet 30 du Chapitre VI)	Mise à jour du périmètre de l'OAP de centralité **Les Herbiers**	Agrandissement du périmètre de centralité	La commune souhaite permettre la création d'un bar-restaurant et le maintien des activités existantes dans ce secteur, dans un souci de soutien à la dynamique des activités en place.

avant

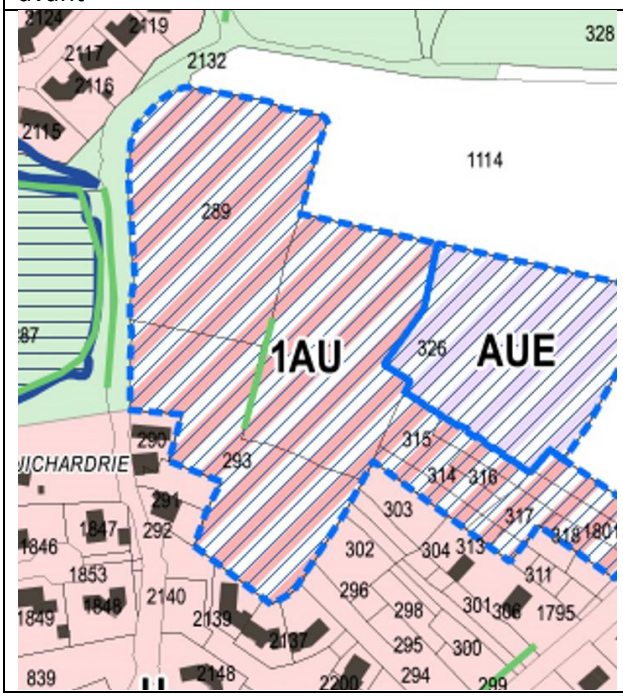


après

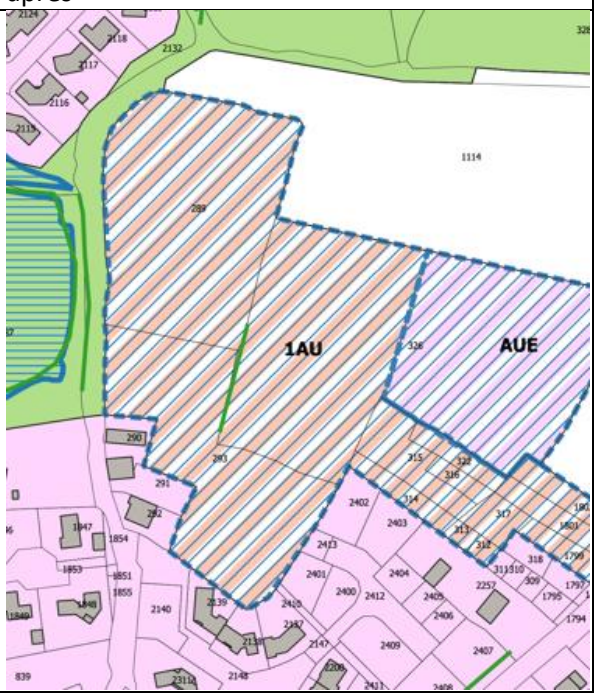


Point 15 (Cf objet 42 du Chapitre VI)	Modification du périmètre d'OAP au zonage à **Saint Mars la Réorthe**	Modification du périmètre de l'OAP n°1 et passe de 503m² de zone AUe en zone 1AU	En phase pré-opérationnel, il s'avère que le périmètre Est de l'opération nécessite d'être un peu rectifier pour être plus rectiligne et ne pas suivre tout à fait le limite parcellaire, sachant que l'ensemble du foncier de part et d'autre est communal.

avant

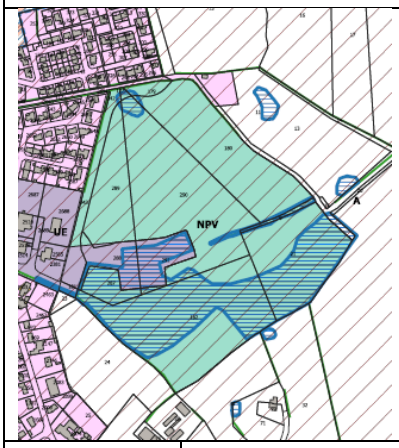


après

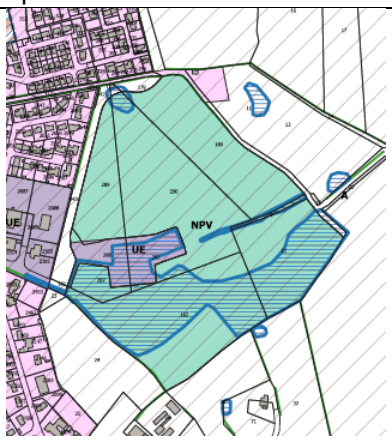


Point 27 (Cf objet 3 du Chapitre VI)	Zone Npv de **Beaurepaire**	Évolution d'une portion de 8863m² de zone Npv en zone A.	La modification du zonage permet le réaménagement du chemin existant du Chiron. Ceci est possible en zone A mais pas en zone Npv

avant



après



Point 28 (Cf objet 18 du Chapitre VI)	Linéaire commercial à **Beaurepaire**	Création de nouveaux linéaires commerciaux protégés dans le centre-bourg.	La commune souhaite renforcer la protection des vitrines commerciales existantes

avant

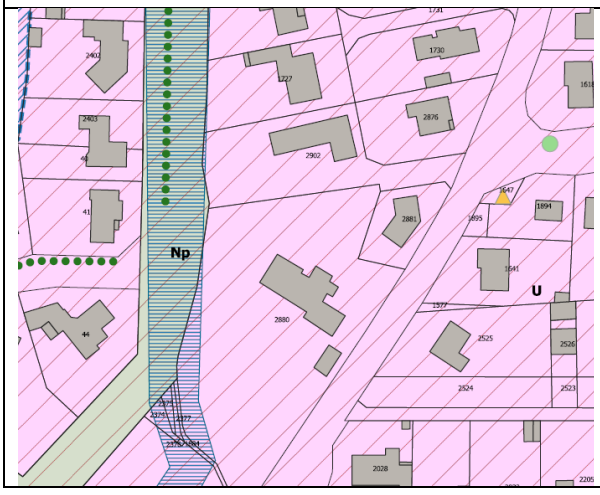


après

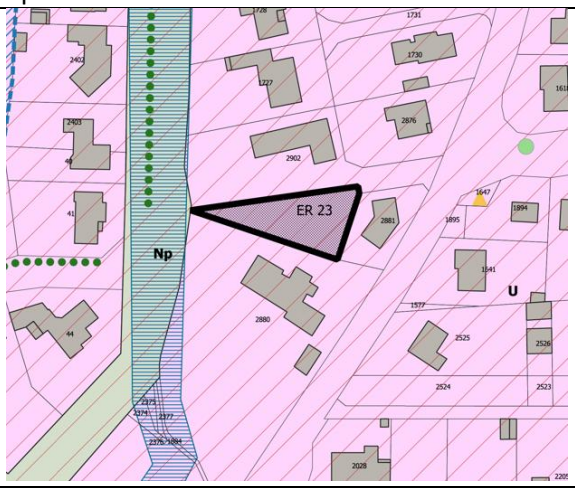


Point 29 (Cf objet 43 du Chapitre VI)	Création d'un ER 23 à **Beaurepaire**	Créer un ER 23 pour création d'un parking pour le pôle santé.	La commune veut réaliser un parking pour faciliter l'accès au pôle médical/paramédical situé à ce niveau

avant



après

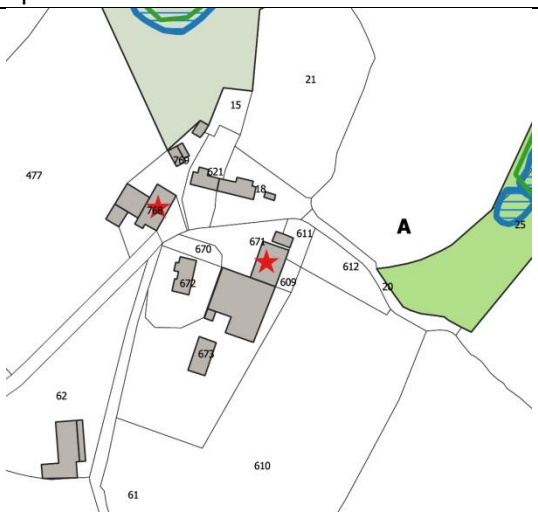


Point 30 (Cf objet 16 du Chapitre VI)	Identification de plusieurs bâtiments pour changement de destination **aux Epesses.**	Identification d'un bâtiment à la Puchère	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis l'élaboration du PLUih. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

avant



après

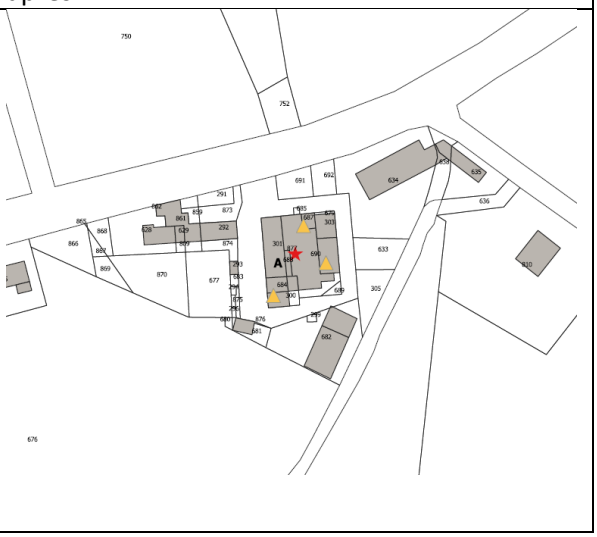


Point 31 (Cf objet 16bis du Chapitre VI)	Identification de bâtiment pour changement de destination **aux Epesses.**	Identification d'un bâtiment à Michel	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

avant

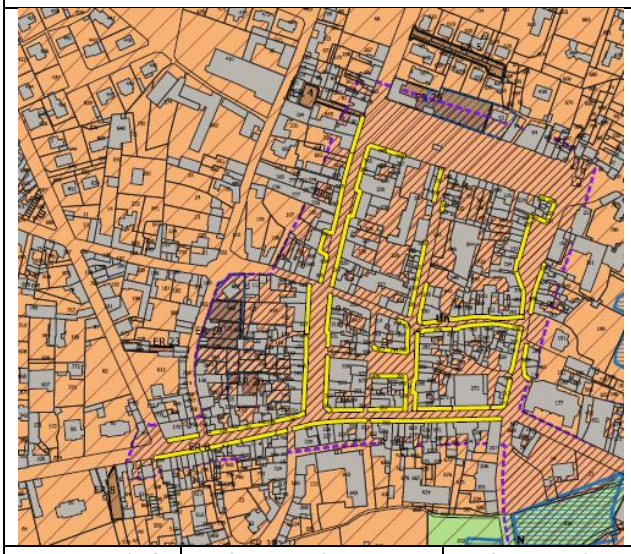


après

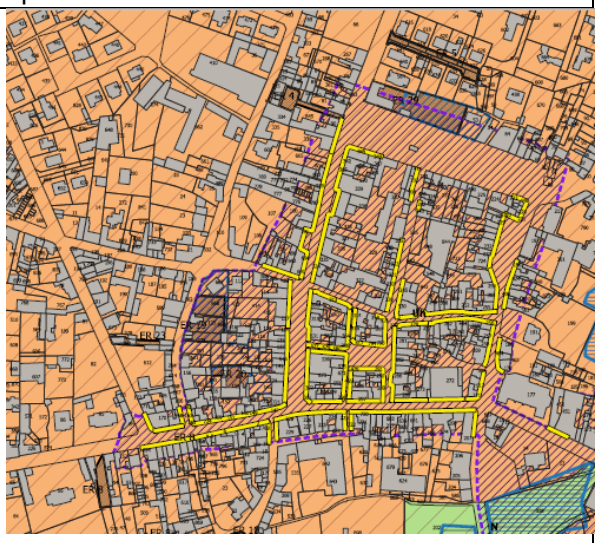


Point 32 (Cf objet 5 du Chapitre VI)	Linéaire commercial des **Herbiers**	Agrandissement du linéaire commercial protégé Rue des Halles et rue de la Voûte.	La commune souhaite agrandir la zone de protection pour protéger de nouveaux commerces de toute disparition.

avant

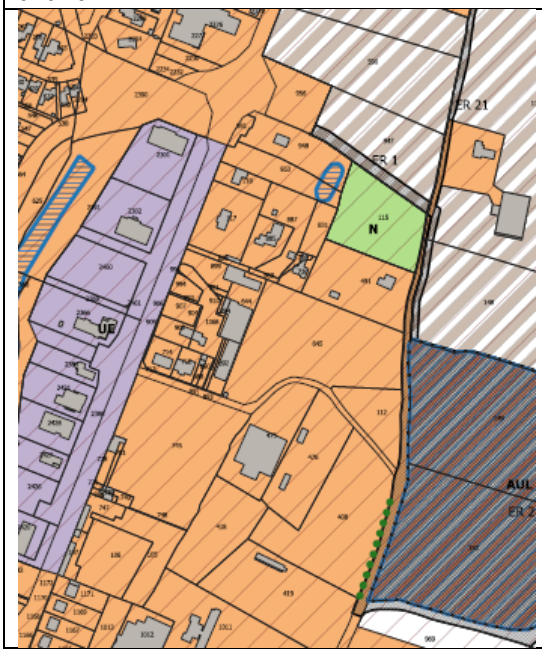


après

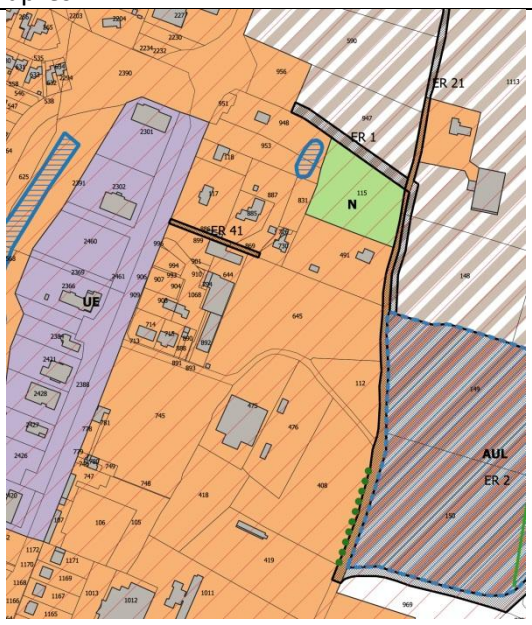


Point 33 (Cf objet 13 du Chapitre VI)	Création d'un ER n°41 aux **Herbiers**	Création d'un ER donnant sur l'Avenue de Cholet.	Ceci permettra la liaison douce entre la rue du Bon Accueil et l'Avenue de Cholet pour accéder plus facilement vers les équipements et limiter le cheminement sur le rue de Cholet où n'existe pas de trottoir côté est.

avant

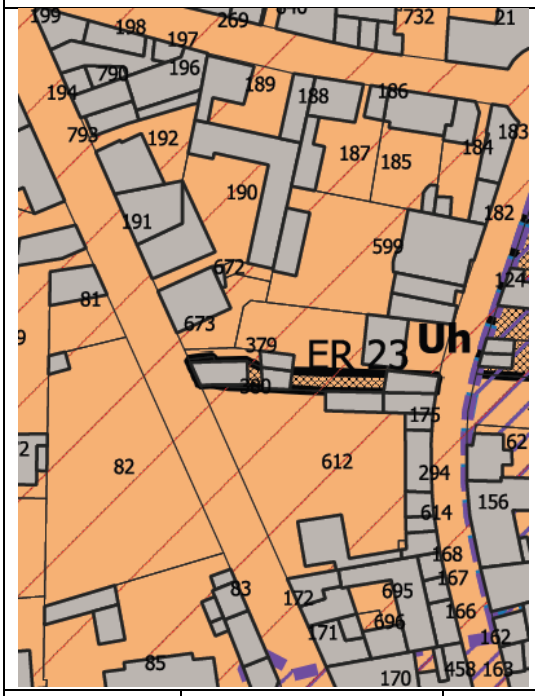


après

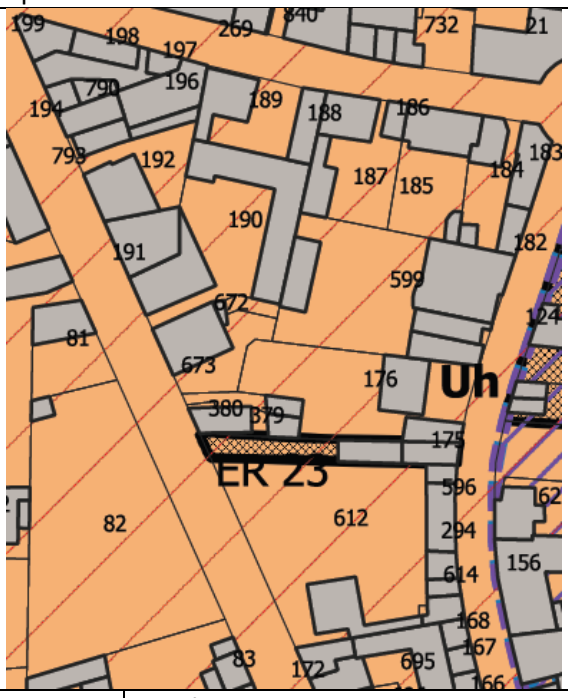


Point 34 (Cf objet 23 du Chapitre VI)	Décalage de l'ER 23 **aux Herbiers**	Correction d'une erreur matérielle	L'ER 23 est repositionné suite à une erreur de dessin lors de l'élaboration du PLUih

avant



après



Point 35 (Cf objet 2 du Chapitre VI)	Zone Ue rue G. Legagneux aux **Herbiers**	Rectification d'une erreur matérielle et passage de 2208m² de zone Ue en zone Uh	Le bâtiment de logements SOLIHA n'a pas de pertinence en zone économique. Il passe en zone Uh, zonage en adéquation avec la vocation de la construction

avant

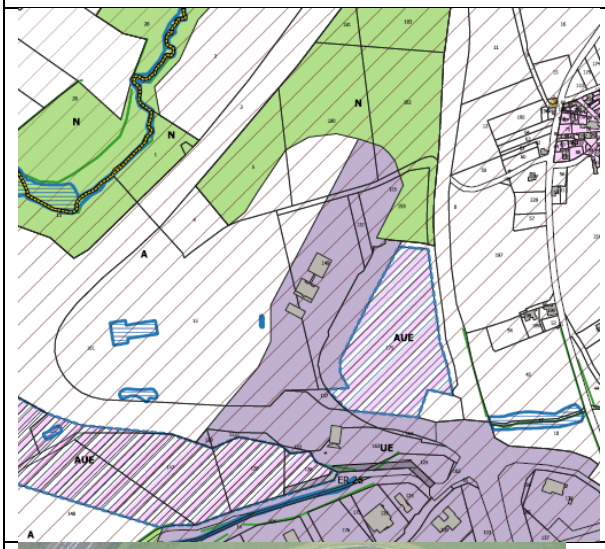


après



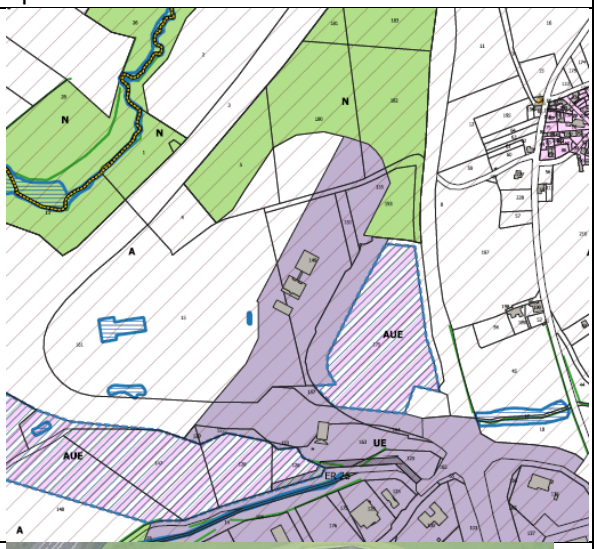
Point 36 (Cf objet 1 du Chapitre VI)	Zone Ue de l'aire d'autoroute **aux Herbiers**	Rectification d'une erreur matérielle et passage de 1016m² de zone A en zone Ue	La zone Ue est élargie de de quelques mètres à peine pour permettre la réalisation des ombrières sur les places de parking. Seuls les stationnements sont concernés, les arbres restent en zone A.

avant





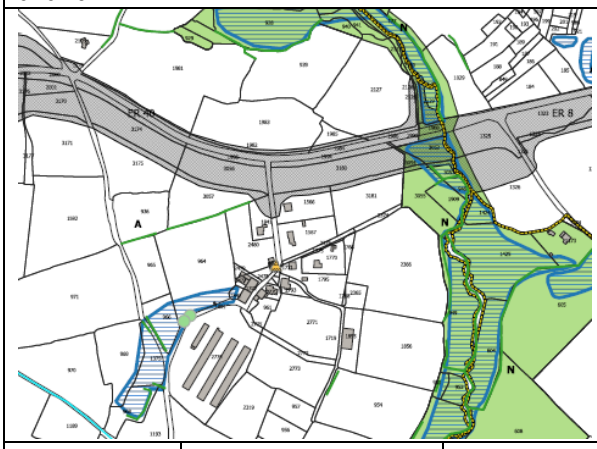
après



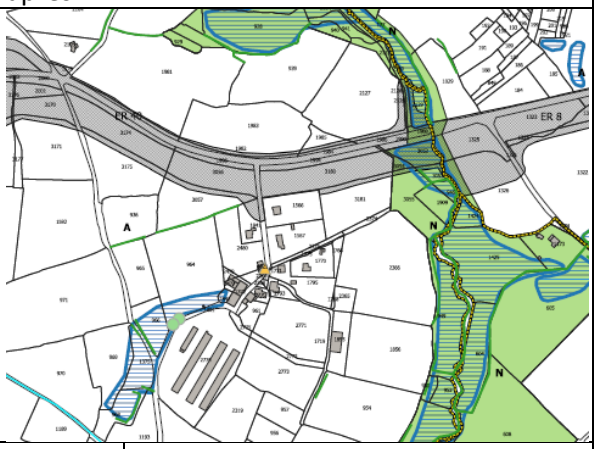


Point 37 (Cf objet 21 du Chapitre VI)	Evolution de l'ER 40 aux **Herbiers**	Réduction du dessin de l'ER	L'ER déborde sur des portions de parcelles qui ne sont finalement pas utilisées par le Département lors de la réalisation du carrefour sur la RD11, requalifiée et élargie. En effet, un bornage a été réalisé qui exclut cette portion.

avant



après

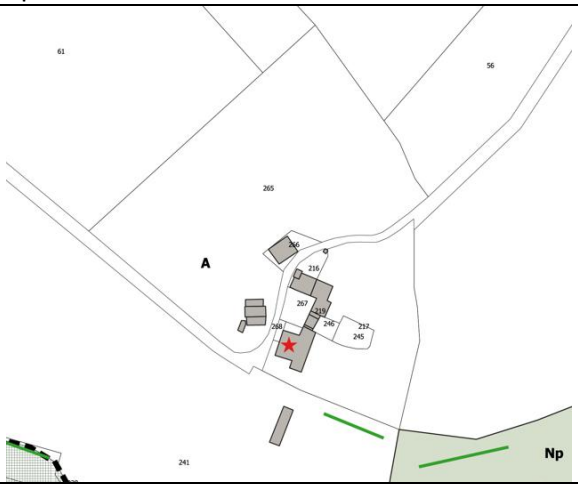


Point 38 (Cf objet Z2 du Chapitre VI)	Identification de bâtiment pour changement de destination aux **Herbiers**	Identification d'un bâtiment à Puy Arnoux.	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

avant

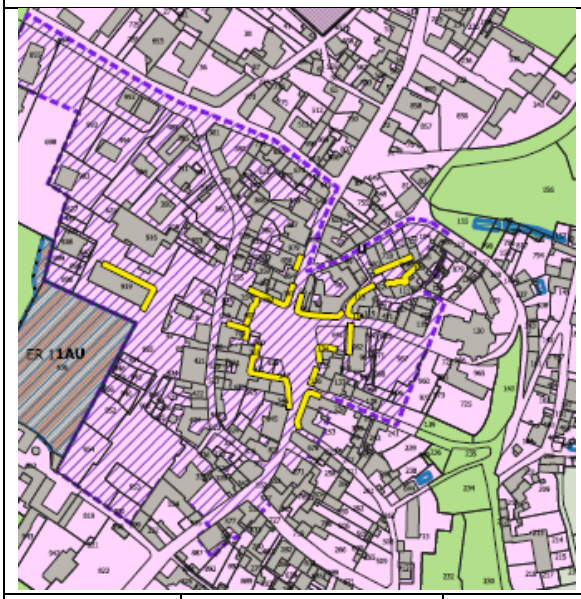


après

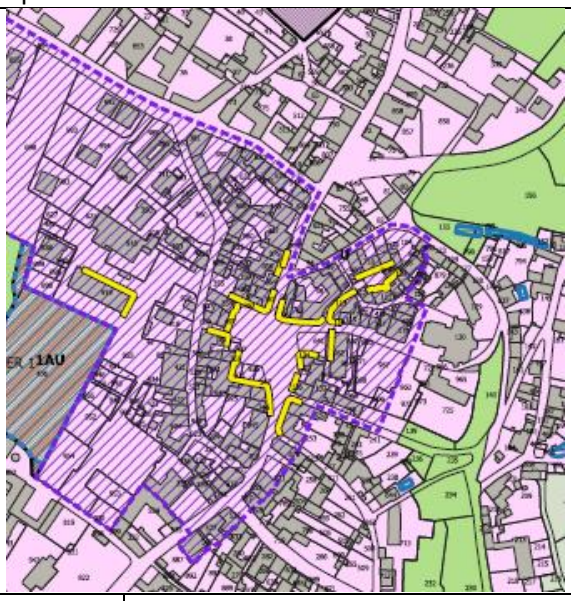


Point 39 (Cf objet 33 du Chapitre VI)	Linéaire commercial à **Mouchamps**	Création d'un nouveau linéaire commercial protégé dans le centre-bourg.	La commune souhaite mettre en place une protection de vitrine commerciale existante.

avant



après



Point 40 (Cf objet 36 du Chapitre VI)	Identification de bâtiment pour changement de destination à **Mouchamps**	Identification d'un bâtiment à Maisonneuve	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis l'élaboration du PLUih. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

avant

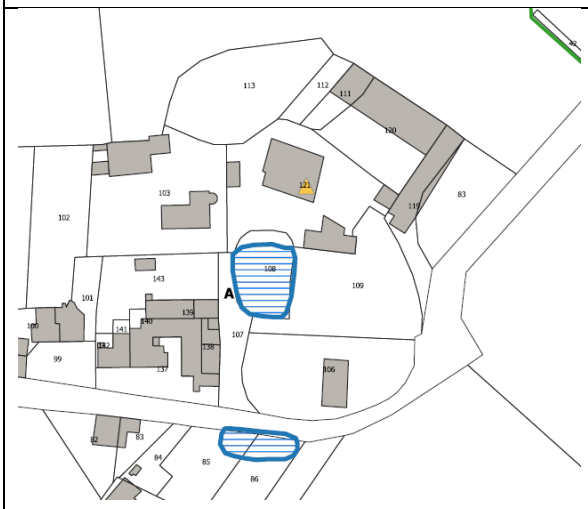


après

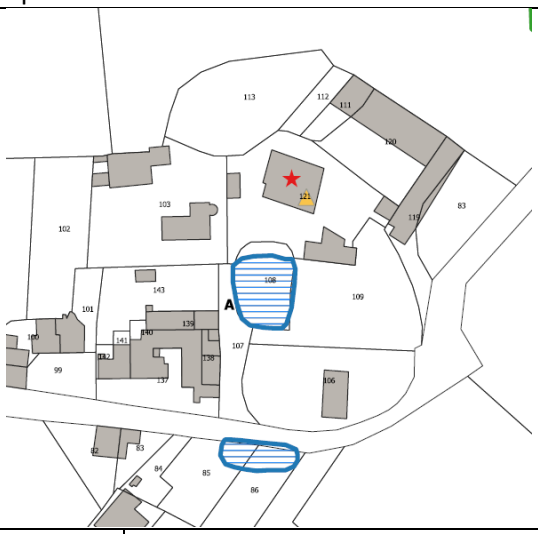


Point 41 (Cf objet 36 du Chapitre VI)	Identification de bâtiment pour changement de destination à **Mouchamps**	Identification d'un bâtiment à La Marnière	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

avant

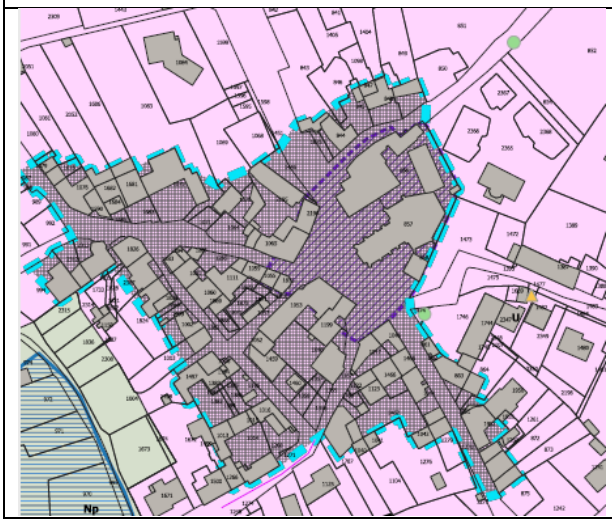


après

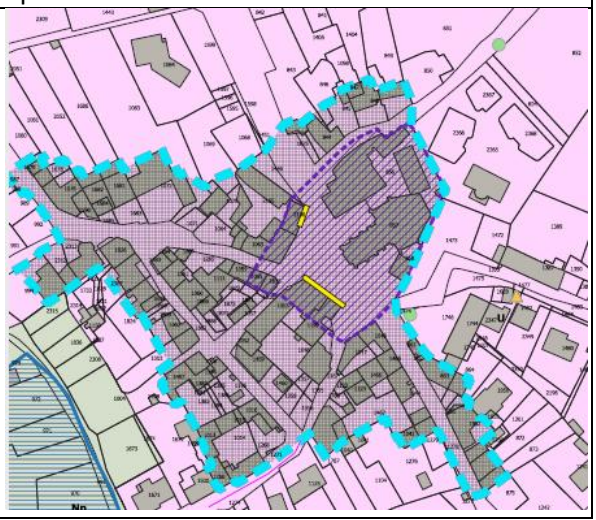


Point 42 (Cf objet 37 du Chapitre VI)	Linéaire commercial à **Saint-Mars la Réorthe**	Création d'un linéaire commercial protégé dans le centre-bourg	La commune souhaite mettre en place une protection des vitrines commerciales existantes.

avant



après



Point 43 (Cf objet 17 du Chapitre VI)	Evolution du zonage à **Vendrennes**	La zone Ue de 3211 m² passe en zone A.	A la Girarderie, à Vendrennes, l'entreprise de transport est partie en zone d'activité et a libéré un foncier qui n'est plus utilisé. Or, il n'y a pas de pertinence à permettre une nouvelle implantation économique dans ce secteur à vocation d'habitat.

avant

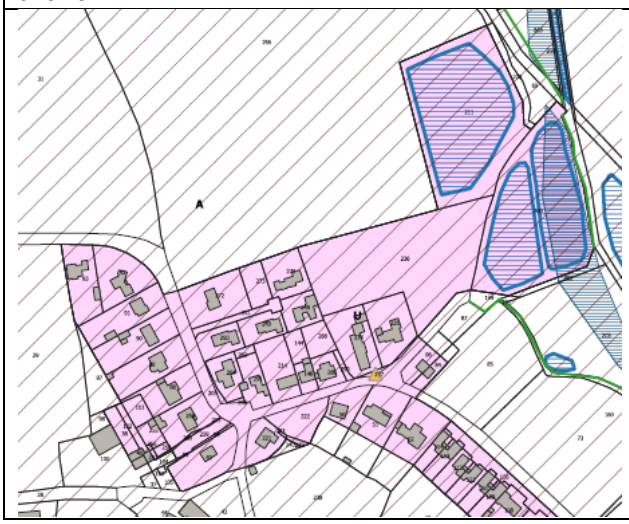


après

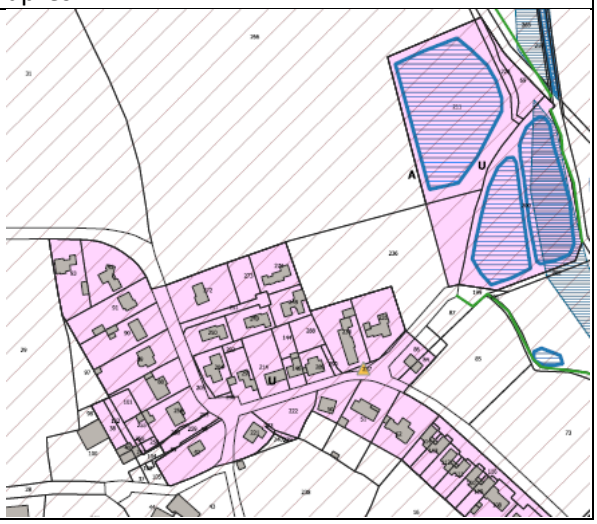


Point 44 (Cf objet 20 du Chapitre VI)	Evolution d'une zone U en A à **Vendrennes**	Passage de 17837m² de zone U en zone A au niveau de 2 parcelles d'arbres plantés par la commune.	A la Touche Bertrand à Vendrennes, la collectivité juge qu'il n'est pas pertinent de garder ces parcelles en zone constructible.

avant

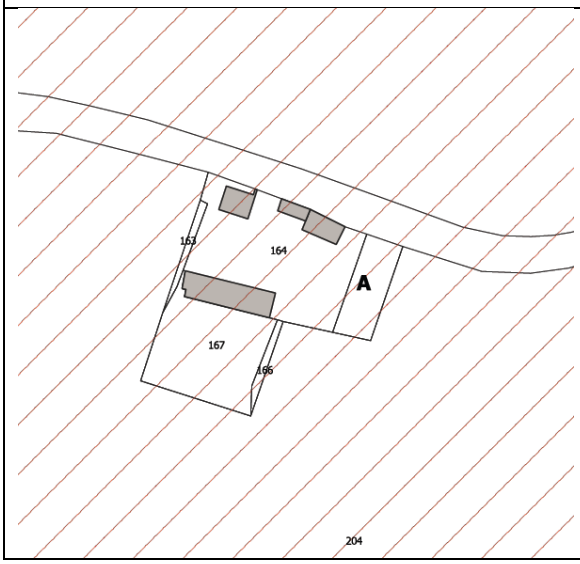


après



Point 45 (Cf objet 38 du Chapitre VI)	Identification de plusieurs bâtiments pour changement de destination à **Vendrennes**	Identification d'un bâtiment au Rossignolet.	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis l'élaboration du PLUih. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

avant



après

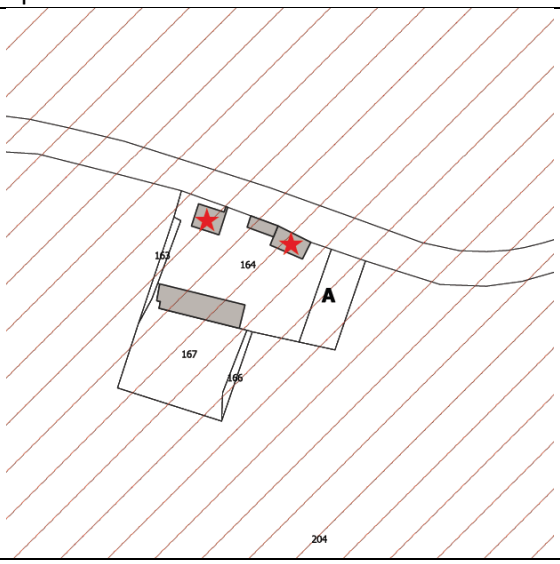


Tableau des surfaces

	Zonage en cours	Projet de modification	Différence de surface en m²
Point 15	AUe	1AU	503
Point 27	Nvp	A	8863
Point 35	Ue	Uh	2208
Point 36	A	Ue	1016
Point 43	Ue	A	3211
Point 44	U	A	17837

		PLUih élaboré en 2023		Modification 1 du PLUih	
U	U	617.0	2076.0	615,2	2074.4
	Ue	629.6		629,2	
	Uh	607.3		607,5	
	Upf	196.0		196	
	Ut	26.5		26,5	
AU	1AU	36.3	312.0	36,4	312.0
	2AU	2.8		2,8	
	1AUH	19.2		19,2	
	2AUH	13.9		13,9	
	AUe	49.1		49	
	AUl	7.6		7,6	
	AUt	6.7		6,7	
	1AUpf	133.3		133,3	
	2AUpf	43.1		43,1	
	N	3260.2		3260,2	
	Ne	3.1		3,1	
	Ngv	6.4		6,4	
	Nh	4.3		4,3	

N	Nl	21.8	5661	21,8	5660.1
	Np	2274.8		2274,8	
	Npv	15.2		14,3	
	Nt	53.8		53,8	
	Nx	21.4		21,4	
A	A	16966.4	16986	16969,3	16988.8
	Ae	18.6		18,6	
	Ax	0.9		0,9	
TOTAL		25035	25035		25035

Tableau des Emplacements Réservés (ER)

Les cercles rouges signalent la création de 2 ER (ER23 à Beaurepaire et ER 41 aux Herbiers) et la modification de la surface de 2 ER (ER23 aux Herbiers qui passe de 249m² à 242m², ER 40 aux Herbiers qui passe de 203258m² à 202158m²).

COMMUNE	N° ER	MOTIF	SURFACE EN m²	BÉNÉFICIAIRE
Beaurepaire	1	Liaison douce	416	Commune
	2	Élargissement voirie	8	Commune
	3	Élargissement voirie	455	Commune
	3	Élargissement voirie	126	Commune
	3	Élargissement voirie	764	Commune
	4	Liaison douce Espace vert	1840	Commune
	5	Liaison douce	213	Commune
	6	Liaison douce	1024	Commune
	7	Liaison douce	1012	Commune
	8	Liaison douce	1726	Commune
	9	Liaison douce	767	Commune
	10	Liaison douce	955	Commune
	11	Liaison douce	5424	Commune
	12	Liaison douce	6227	Commune
	13	Liaison douce - Espace vert à créer ou à compléter	1246	Commune

	14	Voirie, liaison douce et stationnement	1229	Commune
	15	Liaison douce - Espace vert à créer ou à compléter	3237	Commune
	16	Itinéraire cyclable communal	1177	Commune
	17	Itinéraire cyclable communal	1259	Commune
	18	Itinéraire cyclable communal	1770	Commune
	19	Itinéraire cyclable communal	1482	Commune
	20	Itinéraire cyclable communal	2920	Commune
	21	Itinéraire cyclable communal	526	Commune
	22	Liaison douce, espace vert, continuité écologique	17764	Commune
	23	Parkings publics Espaces publics	618	Commune
Les Epesses	1	Création d'un cimetière	12052	Commune
	2	Liaison douce, espace vert, continuité écologique	10170	Commune
	3	Liaison douce, espace vert, continuité écologique	1533	Commune
	4	Jardins ouvriers/partagés	439	Commune
	4	Jardins ouvriers/partagés	191	Commune
	4	Jardins ouvriers/partagés	155	Commune
	4	Jardins ouvriers/partagés	686	Commune
	5	Jardins ouvriers/partagés	172	Commune

	5	Jardins ouvriers/partagés	121	Commune
	5	Jardins ouvriers/partagés	879	Commune
	6	Élargissement de voirie / création d'accès à la zone AU	332	Commune
	6	Élargissement de voirie / création d'accès à la zone AU	300	Commune
	7	Élargissement de voirie / création d'accès à la zone AU	658	Commune
	8	Aménagement de voirie : Requalification de la RD11	304514	Département Vendée
Les Herbiers	1	Création de voirie	1273	Commune
	2	Élargissement de la voie	8937	Commune
	3	Installation d'intérêt général à créer - Extension du site sportif	45763	Commune
	4	Réalisation d'une liaison douce entre centre-ville et quartier de la Chesnaie	646	Commune
	5	Création de voie- Voie d'accès au quartier Bel Air	663	Commune
	6	Création d'un accès	455	Commune
	7	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	627	Commune
	7	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	1545	Commune
	7	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	906	Commune
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	374	Commune
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	195	Commune
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	30	Commune

	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	2672	Commune
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	2361	Commune
	9	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	968	Commune
	9	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	178	Commune
	9	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	16	Commune
	10	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	246	Commune
	10	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	82	Commune
	11	Élargissement de la voirie + aménagement d'un sentier piétonnier	3345	Commune
	11	Élargissement de la voirie + aménagement d'un sentier piétonnier	325	Commune
	12	Installation d'intérêt général - Aménagement du quartier de la Gare	1299	Commune
	13	Installation d'intérêt général - Aménagement du quartier de la Gare	1126	Commune
	14	Installation d'intérêt général - Aménagement du quartier de la Gare	1734	Commune
	16	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	1086	Commune
	17	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	1601	Commune
	18	Extension du site sportif	7280	Commune
	19	Projet aménagement programme de logements + locaux commerciaux	1160	Commune

	20	Projet aménagement programme de logements + locaux commerciaux	743	Commune
	21	Aménagement d'une liaison douce reliant le parc du Landreau à Montassier	3873	Commune
	22	Continuité viaire d'une opération de logements	746	Commune
	23	Création de voie - Aménagement d'une liaison douce	242	Commune
	24	Aménagement d'une voie cyclable	4516	Commune
	25	Installation d'intérêt général - Renforcement des réseaux EU et EP	322	Commune
	26	Création de voie - Projet de zone UE	3538	Commune
	27	Installation d'intérêt général à créer : Extension site du moto-cross	13245	Commune
	28	Construction de logements	1297	Commune
	29	29 (85109) - Création Équipement public	1900	Commune
	30	Itinéraire cyclable intercommunal	660	CC Pays des Herbiers
	31	Itinéraire cyclable communal	1909	Commune
	32	Itinéraire cyclable intercommunal	307	CC Pays des Herbiers
	33	Itinéraire cyclable intercommunal	2474	CC Pays des Herbiers
	34	Itinéraire cyclable intercommunal et création de voie communale	2024	Commune
	35	Itinéraire cyclable intercommunal et création de voie communale	4304	Commune
	36	Itinéraire cyclable intercommunal et création de voie communale	2060	Commune
	37	Itinéraire cyclable intercommunal	3724	CC Pays des Herbiers
	39	Réaménagement de voirie et liaison douce	6110	Commune

	40	Aménagement de voirie : Requalification de la RD11	202 158	Département Vendée
	41	cheminement doux	400	Commune
Mesnard-la-Barotière	1	Logement social	634	Commune
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1864	CC Pays des Herbiers
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1257	CC Pays des Herbiers
	3	Itinéraire cyclable intercommunal	1375	CC Pays des Herbiers
	3	Itinéraire cyclable intercommunal	5166	CC Pays des Herbiers
Mouchamps	1	Logements, équipements (aire de camping-car), jardins partagés et voie d'accès	5924	Commune
	2	Équipements scolaires et/ou périscolaires	1947	Commune
	3	Espaces verts, liaisons douces	8317	Commune
	4	Extension cimetière	2710	Commune
Saint-Mars-la-Réorthe	1	Extension du cimetière	374	Commune
	2	Extension de l'école	996	Commune
	3	Création de voie douce	1396	Commune
Saint-Paul-en-Pareds	1	Création de logements dans le but de favoriser la mixité sociale (L.151-41 4°)	1387	Commune
	2	Liaison douce	1092	Commune
	3	Voirie, cheminement	16	Commune
Vendrennes	1	Commerce et logement social	689	Commune
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1986	CC Pays des Herbiers
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1576	CC Pays des Herbiers

V - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLUIH

Par délibération en date du 5 juillet 2017, la communauté de communes a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal habitat (PLUIH). Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme pour les 10 ans à venir. C'est la clé de voute du PLUIH.

Le PADD a été approuvé avec l'ensemble du PLUIH le 15 février 2023.

Au regard des objectifs du PADD, le projet de modification du PLUIH est compatible avec le PADD dans la mesure où les objets de la modification respectent les principes suivants :

- Les évolutions des OAP vont dans le sens du maintien des densités appliqués et apportent un peu de souplesse sur la mise en forme architecturale, sans contrevenir à l'harmonie et la cohérence d'ensemble ;
- La création de 2 OAP de densification va dans le sens d'une utilisation économe de l'espace
- L'évolution des OAP va dans le sens d'une meilleure sauvegarde des centralités des bourgs et centre-ville notamment vis-à-vis des commerces et services ;
- Les rectifications d'erreurs matérielles ne portent pas atteinte à l'économie du PLUi ni au PADD ;
- Les évolutions du zonage vont dans le sens de la préservation des espaces agricoles du territoire ;
- Les quelques changements possibles de destination vont dans le sens de la préservation du patrimoine architecturale local ;
- Les corrections du règlement assurent une meilleure application du document d'urbanisme sans porter atteinte à son sens premier.

Le projet de modification du PLUIH est compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Parallèlement, lors son élaboration, le PLUIH a été jugé compatible avec le SCoT. La présente modification ne touche pas à l'économie générale du PADD et, par voie de conséquence, est compatible avec le SCoT.
Pour ce qui est de la consommation foncière (ZAN), il n'est procédé à aucune ouverture à l'urbanisation.

VI – INCIDENCES PREVISIONNNELLES SUR L'ENVIRONNEMENT : AUTOEVALUATION DE LA DEMANDE DE CAS PAR CAS

Les incidences du projet sur l'environnement sont détaillées dans le document joint en annexe qui a servi à l'autoévaluation de la demande de cas par cas. Dans les tableaux précédents, chaque point de la modification a indiqué la correspondance avec l'objectif du document d'autoévaluation du cas par cas qui suit. Celui-ci est repris intégralement et a donc sa propre pagination.

Modification du Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays des Herbiers (85)

Annexe 3 : Auto-évaluation au titre de la rubrique 6 du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale

Demandeur :	*Communauté de communes du Pays des Herbiers (85)*
N° de contrat :	*CTT-2024-10-0008*
Rédigé par :	*Pierre-Luc JELINEK, ACCETE*
Version, Date :	*Version 3 en date du 16 janvier 2026*
Avancement :	*Soumission de l'examen au cas par cas à la MRAe Pays de la Loire*

SOMMAIRE

1 PRÉAMBULE 4

1.1 Champ d'application 4
1.2 Objet du présent document et historique de la procédure 4

2 RAPPELS DES DISPOSITIONS ET OAP THÉMATIQUES DU PLUI ASSURANT UNE MAÎTRISE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE TERRITOIRE 10

2.1 Rappel des dispositions générales de protections environnementales édictées dans le règlement actuel du PLUi et concernées dans le cadre de la présente modification 10
2.2 Rappel des OAP thématiques du PLUi visant la protection d'enjeux spécifiques du territoires 11
2.3 Zonages d'assainissement 12

3 MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE DANS LE CADRE DE LA PRÉSENTE AUTO-ÉVALUATION 13

4 OBJETS DE MODIFICATION DU PLUI DU PAYS DES HERBIERS 15

4.1 Objets de modifications influant sur le zonage règlementaire du PLUi 15
4.2 Objets de modifications influant sur le règlement écrit du PLUiH 17
4.3 Objets de modifications influant sur les OAP 20

5 ANALYSE DES EFFETS PRÉVISIONNELS SUR L'ENVIRONNEMENT DES OBJETS DE MODIFICATION 23

5.1 Objet 1 – Les Herbiers - Zonage 23
5.2 Objet 2 – Les Herbiers - Zonage 25
5.3 Objet 3 – Beaurepaire - Zonage 26
5.4 Objet 4 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 28
5.5 Objet 5 – Les Herbiers - Zonage 29
5.6 Objet 6 – Les Epesses – Règlement écrit 30
5.7 Objet 7 – Mesnard-la-Barotière - OAP 32
5.8 Objet 8 et 35 – Mouchamps - OAP 33
5.9 Objet 9 – Mouchamps - OAP 34
5.10 Objet 10 – Mouchamps - OAP 36
5.11 Objet 11 – Saint-Mars-La-Réorthe - OAP 38
5.12 Objet 12 – Les Herbiers - OAP 39
5.13 Objet 13 – Les Herbiers - Zonage 42
5.14 Objet 16 – Les Epesses - Zonage 44
5.15 Objet 16bis – Les Epesses - Zonage 47
5.16 Objet 17 – Vendrennes - Zonage 49
5.17 Objet 18 – Beaurepaire - Zonage 50
5.18 Objet 20 – Vendrennes - Zonage 51
5.19 Objet 21 – Les Herbiers - Zonage 52
5.20 Objet 22 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 53
5.21 Objet 22bis – Ensemble du territoire – Règlement écrit 54
5.22 Objet 23 – Les Herbiers - Zonage 55
5.23 Objet 24 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 56
5.24 Objet 25 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 56
5.25 Objet 26 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 57
5.26 Objet 27 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 58
5.27 Objet 29 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 59
5.28 Objet 30 – Les Herbiers - OAP 60
5.29 Objet 33 – Mouchamps - Zonage 61
5.30 Objet 34 – Mouchamps - OAP 62
5.31 Objet 36 – Mouchamps - Zonage 63
5.32 Objet 37 – Saint-Mars-La-Réorthe - Zonage 67
5.33 Objet 38 – Vendrennes - Zonage 68
5.34 Objet 39 – Ensemble du territoire – OAP thématique 71
5.35 Objet 40 – Les Epesses - OAP 73
5.36 Objet 41 – Les Herbiers – OAP 74
5.37 Objet 42 – Saint-Mars-La-Réorthe – Zonage / OAP 75
5.38 Objet 43 – Beaurepaire - Zonage 76
5.39 Objet Z1 (et O2) – Les Herbiers – Création d'un zonage OAP 78
5.40 Objet Z2 – Les Herbiers - Zonage 84
5.41 Objet E1 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 87
5.42 Objet E2 – Ensemble du territoire – Règlement écrit 89
5.43 Objet O1 – Les Herbiers - OAP 94
5.44 Objet O2 (et Z1) – Les Herbiers – OAP 95

6 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION DU PLUI 101

7 CONCLUSION DE L'AUTO-ÉVALUATION 102

1 Préambule

1.1 Champ d'application

Le Code de l'urbanisme tel que modifié par le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 distingue :

- les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale (cas par cas de droit commun)
- **les documents d'urbanisme soumis à un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (cas par cas ad'hoc)**
- les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de manière systématique.

Les articles R. 122-17 du Code de l'environnement et L. 104-1, L. 104-2, R. 104-7 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme listent les documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i) et cartes communales) soumis à un examen au cas par cas ou à évaluation environnementale systématique.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » Il a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme (ou de son élaboration s'agissant de la carte communale) et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et un exposé dont la liste détaillée des informations est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

1.2 Objet du présent document et historique de la procédure

La Communauté de communes du Pays des Herbiers a engagé la procédure d'élaboration du PLUiH par délibération du 5 juillet 2017.
Une révision du PLUiH du Pays des Herbiers a été approuvé le 15 février 2023 par le Conseil communautaire et il est entré en vigueur le 16 mars 2023.

Le Pays des Herbiers a engagé durant l'année 2025 une procédure de modification de droit commun du PLUiH (modification n°1) intégrant :

- 23 objets de modification de zonage
- 9 objet de modification du règlement écrit
- 13 objet d'évolution des OAP

Cette procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas de droit commun déposée auprès de la MRAe Pays de la Loire le 28/04/2025. La MRAe Pays de la Loire a rendu un avis conforme (N° PDL 002925 / KK AC PLU le 24 juin 2025) :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays des Herbiers (85)

N° PDL 002925 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;

Vu la réception initiale en date du 28/04/2025 relative au projet de modification n°1 du PLUi du Pays des Herbiers présenté par la communauté de communes du Pays des Herbiers, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé du 29 avril 2025 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 17 juin 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLUi du Pays des Herbiers qui concerne :

- 9 objets d'évolution du règlement écrit ;
- 13 objets d'évolution d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;
- 23 objets d'évolution de zonage sur diverses communes .

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de la communauté de communes du Pays des Herbiers est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017 et par le PLUi approuvé le 15 février 2023, ayant tous deux donné lieu une évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- le territoire du pays des Herbiers composé de 8 communes d'une superficie totale de 250 km² ;
- les modifications du règlement écrit, exception faire de deux erreurs matérielles relatives à la rédaction des articles A4 et N4 , concernent exclusivement des secteurs urbanisés (U) ou à urbaniser (AU) du PLUi pour lesquelles les évolutions ne sont de pas nature à induire des incidences nouvelles par rapport à celles évaluées initialement lors de l'élaboration du PLUi ;
- le territoire est concerné par deux plans de prévention des risques inondation du Lay Amont et de la Sèvre Nantaise. Pour ce dernier, en cours de révision, il s'agit d'annexer au règlement du PLUi les planches d'aléas déjà actualisées, dans l'attente des suivantes, aux fins d'une prise en compte de la nouvelle crue de référence telle que portée à la connaissance de la collectivité ;
- la prise en compte de l'atlas de la biodiversité établi par la collectivité, dans l'aménagement global

du territoire, en l'annexant au règlement du PLUi ;

- les évolutions concernant les OAP sectorielles portent essentiellement sur les précisions de principes d'aménagement sans remettre en cause la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés ; seule l'OAP n°2 sur la commune de Mouchamps intègre la suppression d'une trame zone humide sur la base d'une étude pédologique concluant à l'absence de zone humide effective ;
- les évolutions de zonages portent sur le passage de deux zones U en A pour un hectare constituant ainsi une réduction de la consommation par rapport à celle définie initialement ; les autres évolutions de zonages concernent essentiellement des secteurs déjà définis comme urbanisés ou à urbaniser sans incidences nouvelles. Cependant le projet de modification identifie 6 nouveaux bâtiments situés en zone A (agricole) pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour lesquels aucune information n'est produite en termes d'incidences d'un tel changement notamment vis-à-vis des activités agricoles voisines et des règles de réciprocité qui s'imposent. Une vigilance particulière est requise sur cet aspect au regard du nombre déjà conséquents de bâtiments déjà identifiés à ce titre au PLUi.

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification n°1 du PLUi du Pays des Herbiers n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Toutefois, la MRAe recommande d'apporter au dossier de modification les précisions nécessaires concernant les 6 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, qui viennent s'ajouter aux 343 déjà identifiés sur le territoire, dans la mesure où les répercussions en matière de zones d'absence de traitement agricole, à respecter le moment venu, n'apparaissent pas abordées à ce stade.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la personne publique responsable : la communauté de communes du Pays des Herbiers rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 24 juin 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr

Depuis la réception de cet avis conforme, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a souhaité intégrer quelques objets de modification supplémentaires, nécessitant de fait le dépôt d'une nouvelle demande d'examen au cas par cas de droit commun :

- 26 objets de modification de zonage au lieu de 23 objets originels
- 11 objets de modification du règlement écrit au lieu de 9 objet originels
- 17 objet d'évolution des OAP au lieu de 13 objets originels

Le présent document constitue par conséquent l'auto-évaluation de la nouvelle demande d'examen au cas par cas. Par ailleurs, cette nouvelle version permet d'apporter les éléments de prise en considération des recommandations de la MRAe émises dans le cadre de l'avis conforme de juin 2025 au sujet du respect des règles de réciprocité relative aux relations entre les changements de destination vers logements et les pratiques agricoles proches.

2 Rappels des dispositions et OAP thématiques du PLUi assurant une maîtrise des enjeux environnementaux sur le territoire

2.1 Rappel des dispositions générales de protections environnementales édictées dans le règlement actuel du PLUi et concernées dans le cadre de la présente modification

Ce chapitre vise le rappel des dispositions générales du règlement du PLUi en vigueur qui permettent d'assurer les grands principes de protection de l'Environnement au sens large (paysage, patrimoine, écologie/biodiversité, etc.) :

- **Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :** Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

  Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

  Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.

  - Éléments de petit patrimoine
  - Immeubles remarquables
  - Sites bâtis remarquables
  - Espaces publics remarquables
  - Secteurs remarquables
  - Cône de vue protégé

- **Protection des éléments de paysage et de continuité identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

  - zones humides primodiales et non primordiales
  - arbres isolés
  - alignements d'arbres
  - haies
  - bosquets, boisements, vignes

  Ces protections sont relayées plus précisément à travers l'OAP thématique « Bocage »

- **Protection édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme :** le changement de destinations des constructions existantes repéré au document graphique est autorisé à condition que :

  - La nouvelle destination ou sous-destination (logement…) soit compatible avec le milieu environnant c'est-à-dire qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site
  - L'aspect extérieur d'origine (matériaux, volume, architecture) soit conservé ou restitué en suivant les règles de protection concernant les immeubles remarquables, au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme énoncées dans les dispositions générales
  - Il n'engage pas d'extension de réseaux et de voirie à la charge de la collectivité

- **Protection édictées pour les linéaires et locaux commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :** Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité.

- **Protections édictées dans le cadre des zones inondables par débordement de cours d'eau :** Dans ces zones inondables, sont eulement autorisées :

  - La reconstruction après sinistre
  - Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination relevant d'équipement publics d'intérêt général et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation
  - Les constructions, aménagements, installations, travaux d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation
  - Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination dont la fonction est liée à leur implantation (ouvrages hydrauliques, installations hydroélectrique)

- Les constructions, aménagements, installations, travaux, changements de destination, aménagements nécessaires aux activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau
- Les aménagements, installations, travaux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ;
- Les clôtures lorsqu'elles permettent le libre écoulement des eaux
- Les piscines balisées et clôturées
- Les constructions nouvelles aux fins de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation d'un immeuble existant
- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles constituent des constructions contigües à la construction existante dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'habitation existante et si les côtes du premier plancher sont hors d'eau
- Les constructions nouvelles non contigües à l'habitation existante sous réserve qu'elles ne constituent pas une nouvelle habitation et dans la limite de 10 m² d'emprise au sol

2.2 Rappel des OAP thématiques du PLUi visant la protection d'enjeux spécifiques du territoires

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Conformément aux l'articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet. Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Ces OAP permettent en particulier de maitriser l'évolution du territoire au regard des objectifs poursuivis à travers le PADD :

- **OAP « Bocage »** :
  - Comprendre les fonctionnalités des haies
  - Préserver la haie dans le cadre d'un projet : éviter, réduire, compenser
  - Préservation des boquets et boisements
  - Principe d'entretien de la végétation arborée (plantation, restauration des haies résiduelles, confortement,
  - Renouvellement des haies résiudelles arborées
  - Palettes végétales et essences interdites
  - Conservation des mares et plans d'eau excepté dans les situations de restauration écologiques
- **OAP « Intensification urbaine »** :
  - Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse, relayer et assurer le respect des objectifs de densité brute dans les nouvelles opérations en dent creuse
  - Relayer les exigences de construction de logement social aidé par l'État
  - Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative
- **OAP « Centralités et intensification des fonctions »** :
  - Freiner la périphérisation des activités commerciales et médicales
  - Affirmer une identité urbaine différenciante pour capter de nouveaux habitants et actifs
  - Intégrer les centralités dans la dynamique touristique du territoire
  - Limiter la croissance des surfaces commerciales de périphérie face au risque de suréquipement
  - Améliorer la complémentarité de l'offre alimentaire / vente directe
  - Adapter le service de proximité (click & collect, livraisons) aux actifs
  - Renforcer l'image de convivialité en coeur de ville

2.3 Zonages d'assainissement

Les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont en cours de réalisation par la Communauté de communes comme indiqué lors des réponses aux avis des PPA dans la révision du PLUih de 2023. Non encore produits, ils seront toutefois annexés au PLUih dès qu'ils auront été approuvés et pourront être opposables dans le cadre des différents objets de modification présentés dans ce document.

En particulier, le zonage d'assainissement eaux usées présentera les actions envisagées par la Collectivité pour mettre à niveau les systèmes d'assainissement collectifs au regard de l'évolution projetée du territoire.

3 Méthodologie appliquée dans le cadre de la présente auto-évaluation

La présente auto-évaluation est basée sur une méthodologie qui croise enjeux environnementaux connus concernés par les objets de modification avec la nature des incidences directes ou indirectes prévisibles du fait des objets de modification.

Le référentiel d'analyse est double :

- **Concernant les enjeux environnementaux :** listes des items relatifs au renseignement de la sensibilité environnementale et renseignés dans le formulaire officiel de deande d'examen au cas par cas :
    - Création ou suppression d'EBC (Espaces Boisés Classés)
    - Classement ou déclassement d'ENAF (Espaces naturels, agricoles ou forestiers)
    - Création ou suppression de nouvelles protections environnementales
    - Situation par rapport à la Loi Montagne
    - Situation par rapport à la Loi Littoral
    - Situation par rapport à un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)
    - Situation par rapport à un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels)
    - Situation par rapport à une servitude ICPE
    - Situation par rapport à une servitude SIS (Secteur dInformation sur les Sols), par rapport à un site BASOL ou BASIAS
    - Situation par rapport à un PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers)
    - Situation vis-à-vis d'un périmètre de captage AEP
    - Situation vis-à-vis d'une zone de risque de feux de forêt
    - Situation par rapport à une zone Natura 2000
    - Situation par rapport à un Parc naturel
    - Situation par rapport à une réserve naturelle
    - Situation par rapport à un site inscrit ou classé
    - Situation par rapport à un site patrimonial remarquable
    - Situation par rapport à un monument historique et sa zone tampon
    - Situation par rapport aux zones humides
    - Situation par rapport aux éléments de trame verte et bleue définis dans le SRADDET Pays de la Loire (SRCE)
    - Situation par rapport à une ZNIEFF
    - Situation par rapport à un ENS (Espace Naturel Sensible)
    - Situation par rapport à un arrêté de protection de biotope, site d'intérêt géologique ou zone prioritaire pour la biodiversité
    - Situation par rapport à un EBC (Espace Boisé Classé)
    - Situation par rapport à un élément de paysage (patrimoine, cadre de vie) classé au titre de l'article L.151-19 du C. Urb.
    - Situation par rapport à un élément naturel classé au titre de l'article L.151-23 du C. Urb.
    - Situation par rapport à une zone de nuisances connues (acoustique, pollution, odeurs, etc.)
    - Situation par rapport à d'autres protections non listées ci-dessus
- **Concernant les incidences potentielles prévisibles des objets de modification :** évaluation en fonction de la nature des objets de modification et au regard des grandes thématiques environnementales concernées sur le territoire. Ces catégories incluent les différentes incidences notables susceptibles d'être engendrées par les objets de modification au regard de la méthodologie d'analyse de l'auto-évalation telle que décrite dans la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à 104-37 du code de l'urbanisme :
    - Climat et énergies :
        - La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?
    - Milieux naturels et biodiversité :
        - Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 ?
        - La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

- La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?
- La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

- Paysage et cadre de vie :
  - La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?
- Gestion de l'eau et Assainissement :
  - La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?
  - La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?
  - La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?
- Risques et santé publique
  - La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?
  - La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Pour chaque objet de modification, le positionnement vis-à-vis des deux référentiels d'analyse permet de définir un effet négatif notable, nul ou très faible, sinon positif sur l'environnement :

- **Effet négatif notable : -**
- **Effet nul ou très faible : 0**
- **Effet positif notable : +**

En fonction du résultat, des mesures de contrôle ou d'atténuation, voire des mesures d'évitement-réduction-compensation si celles-ci peuvent d'ores et déjà être appliquées sont définies de manière à être intégrées dans le suivi des objets de modification d'ici à leur mise en œuvre opérationnelle.

4 Objets de modification du PLUi du Pays des Herbiers

La modification présente du PLUi du Pays des Herbiers concerne plusieurs objets :

- **26 objets d'évolution de zonage**
- **11 objets d'évolution de règlement**
- **17 objets d'évolution d'OAP**

On précisera que la numérotation des objets de modification n'est pas toujours continue en raison de la suppression de certains objets au cours des réflexions menées par la Collectivité dans le cadre de la présente procédure.

4.1 Objets de modifications influant sur le zonage règlementaire du PLUi

Sont mentionnés en bleu gras les objets de modification modifiés ou rajoutés dans le cadre de la nouvelle demande.

N° Objet	Localisation	Nature de modification	Justification
1	Zone Ue de l'aire d'autoroute aux Herbiers	Rectification d'une erreur matérielle.	Agrandissement de la zone Ue de quelques mètres à peine pour permettre la réalisation des ombrières sur les places de parking. Seuls les stationnements sont concernés, les arbres restent en zone A.
2	Zone Ue rue G. Legagneux aux Herbiers	Rectification d'une erreur matérielle.	Mettre en zone Uh le bâtiment de logements SOLIHA qui n'a pas de pertinence en zone économique.
3	Zone Npv de Beaurepaire	Évolution d'une portion de zone Npv en A.	La modification du zonage permet le réaménagement du chemin existant du Chiron. Ceci est possible en zone A mais pas en zone Npv
5 et 5bis	Linéaire commercial des Herbiers	Agrandissement du linéaire commercial protégé Rue des Halles et rue de la Voûte.	La commune souhaite agrandir la zone de protection pour protéger de nouveaux commerces de la disparition.
7 30 34	Périmètre de l'OAP de centralité	Mise à jour de périmètre d'OAP sur le zonage.	Mesnard-la-Barotière Les Herbiers Mouchamps
10	Trame zone humide de la zone AUe et OAP « économie » n°2 Mouchamps	Suppression de la trame zone humide.	Dans le cadre de l'aménagement du site économique, un inventaire de zone humide Loi sur l'Eau a été réalisé. Celui-ci a révélé qu'aucune zone humide n'était présente. La trame est donc retirée de l'OAP.
12	Création d'un périmètre d'OAP sectoriel aux Herbiers.	Création d'un périmètre d'OAP sectorielle dans le secteur de la rue de Saumur	Mise à jour du zonage.
13	Création d'un ER n°41 aux Herbiers	Création d'un ER donnant sur l'Avenue de Cholet.	Cet emplacement réservé permettra la liaison entre la rue du Bon Accueil et l'Avenue de Cholet pour accéder plus facilement sur ce chemin et les équipements desservis sans faire tout le tour par l'avenue Massabielle.
16	Identification de bâtiment pour changement de destination aux Epesses.	Identification d'un bâtiment à la Puchere	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.
16bis	Identification de bâtiment pour changement de destination aux Epesses.	Identification d'un bâtiment à Michel	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.
17	Évolution du zonage à Vendrennes	La zone Ue passe en zone A.	A la Girarderie, à Vendrennes, l'entreprise de transport est partie en zone d'activité et a libéré un foncier qui n'est plus utilisé. Or, il n'y a pas de pertinence à permettre une nouvelle implantation dans ce secteur à vocation d'habitat.
18	Linéaire commercial à Beaurepaire	Création d'un linaire commercial protégé dans le centre-bourg.	La commune souhaite mettre en place une protection des vitrines commerciales existantes

N° Objet	Localisation	Nature de modification	Justification
20	Évolution d'une zone U en A à Vendrennes	Passage en zone A des 2 parcelles d'arbres plantés par la commune.	A la Touche Bertrand à Vendrennes, la collectivité juge qu'il n'est pas pertinent de garder ces parcelles en zone constructible.
21	Réduction de l'ER 8 aux Herbiers		L'ER déborde sur des portions de parcelles qui ne sont finalement pas utilisées par le Département lors de la réalisation du carrefour sur la RD11, requalifiée et élargie. En effet, un bornage a été réalisé qui exclut cette portion.
23	Décalage de l'ER 23 aux Herbiers	Correction d'une erreur matérielle	L'ER 23 est repositionné suite à une erreur de dessin lors de la révision du PLUih
30	Mise à jour du périmètre de l'OAP de centralité Les Herbiers	Agrandissement du périmètre de centralité	La commune souhaite permettre la création d'un bar-restaurant et le maintien des activités existantes dans ce secteur, dans un souci de soutien à la dynamique des activités en place.
33	Linéaire commercial à Mouchamps	Création d'un linaire commercial protégé dans le centre-bourg.	La commune souhaite mettre en place une protection de vitrine commerciale existante.
36	Identification de bâtiment pour changement de destination à Mouchamps	Identification d'un bâtiment.	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.
37	Linéaire commercial à Saint-Mars la Réorthe	Création d'un linaire commercial protégé dans le centre-bourg	La commune souhaite mettre en place une protection des vitrines commerciales existantes.
38	Identification de bâtiment pour changement de destination à Vendrennes	Identification d'un bâtiment.	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal. Plan de localisation
40	Modification du au zonage pour intégrer le périmètre de la nouvelle OAP aux Epesses	Création d'une OAP à vocation mixte de projet médical et paramédical.	La commune souhaite conforté une polarité existante mais non formalisée, où existent plusieurs équipements sur du foncier en partie communal.
41	OAP n°4 Les Herbiers	Rectification du périmètre de l'OAP à vocation d'habitat et modulation de la hauteur à R+1 max	La commune encadre un peu plus l'OAP pour rester dans la capacité d'accueil initiale mais en encadrant la densité afin que le projet à venir reste compatible avec le secteur pavillonnaire environnant.
42	Modification du périmètre d'OAP au zonage à Saint Mars la Réorthe	Modification du périmètre de l'OAP n°1.	En phase pré-opérationnel, il s'avère que le périmètre est de l'opération nécessite d'être un peu rectifier pour être plus rectiligne et ne pas suivre tout à fait la limite parcellaire, sachant que l'ensemble du foncier de part et d'autre est communal.
43	Création d'un ER à Beaurepaire	Créer un ER pour création d'un parking pour le pôle santé.	Ceci est possible si les bâtiments et le foncier du pôle santé appartiennent à la commune. Le plan est transmis.
Z1	Création d'une OAP aux Herbiers	Identification du périmètre de la nouvelle OAP aux Ormeaux en entrée nord du bourg	L'évolution de la situation foncière de ce secteur pousse la collectivité à optimiser le foncier de ce site stratégique : situé en entrée d'agglomération, il est important d'organiser le développement urbain de cet espace tout en sécurisant cette entrée de ville et l'accès à l'hôtel. LA densité y est proche des autres sites d'OAP soit 35 log/ha et 30% de logements sociaux
Z2	Identification de bâtiment pour changement de destination aux Herbiers.	Identification d'un bâtiment à « Le Puy Arnoux »	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

4.2 Objets de modifications influant sur le règlement écrit du PLUiH

Sont surlignés en jaune les passages constituant les modifications
Sont mentionnés en bleu gras les objets de modification rajoutés ou modifiés dans le cadre de la nouvelle demande.

N° Objet	Article du règlement concerné	Justification	Extrait de la modification
4	Article A 4 Article N 4	La modification corrige une erreur de rédaction faite au moment de la révision du PLU	*Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée.*
6	Article 1AUpf 1 et 3	La zone AUpf se situe au niveau du Puy du Fou et comprend le Lycée. L'évolution du règlement a pour objet de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation …. Afin de limiter cette possibilité, l'article 3 est modifié afin que l'hébergement ne soit possible que dans l'OAP 5 qui seule autorisera l'hébergement	***Article 1*** *Habitation* *Logement* — *Oui* *Hébergement* — *Oui* ***Article 3*** *Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUiH.* *Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations.*
22	Article U 4	Le PLU permet de construire jusqu'à 16 mètres de haut. Il y a donc beaucoup de projets en R+4 et R+3 mais bordés de maisons en RDC pour la plupart. Ceci pose la question de la bonne intégration paysagère et architecturale de ces projets très denses. Pour la bonne intégration des projets de densification par rapport à l'environnement urbain bâti majoritairement en RDC, des reculs sont demandés pour les constructions supérieures à R+2. Ceci limitera l'impact vis-à-vis des riverains.	*De plus en zone Uh, les collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m à l'égout du toit ou de l'attique, ou à l'acrotère du toit ou de l'attique, doivent s'implanter sur une limite séparative maximum et en recul des autres limites. Le recul par rapport aux limites séparatives doit être égal à la ½ hauteur de l'égout du toit ou de l'attique, ou de l'acrotère du toit ou de l'attique.* *Cependant des implantations différentes peuvent être autorisées en fonction de l'insertion du projet dans le tissu urbain.*
22 bis	Article U 6	À la question de la hauteur et de la densité des projets, s'ajoute la problématique du stationnement : la règle imposée n'est pas suffisante pour gérer la question de l'envahissement des espaces publics par les voitures.	*Pour cet article, se reporter aux dispositions communes du règlement.* *De plus en zone Uh, il est imposé la règle suivante pour toute construction de collectif de plus de 10 logements, en fonction de la typologie de logements :* - *T1 = 1 place* - *T2 = 1.5 place* - *T3 = 2 places* - *T4 et au-delà = 2.5 places* *Une règle moins contraignante peut être appliquée en cas d'étude de besoin en fonction :* → *du nombre et de la taille des logements* → *de la présence d'auto partage* → *de la situation géographique au regard des transports en commun*
23	Annexe du PLUih	L'atlas de la biodiversité est joint en annexe.	La collectivité souhaite que cet atlas soit pris en compte dans l'aménagement global du territoire.
24	Servitude du PLUih	Le PPRI Sèvre Nantaise est en cours de révision.	Le PPRI est en cours de révision. La présente modification permet d'intégrer 3 des atlas. Les autres à venir seront intégrés au fur et à mesure de leur réalisation.

N° Objet	Article du règlement concerné	Justification	Extrait de la modification
26	Article Nx 4	Cette évolution de la règle doit permettre la réalisation par la commune des Herbiers d'ombrières sur le parking du stade de l'Ardelay qui est en zone agricole.	*Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » : les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient limitées à 1000 m² maximum d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux ombrières dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.*
27	Article U 3	La commune est favorable à l'évolution des constructions existante et à la création de logements dans ce bâti mais pas dans n'importe quelle condition. C'est pourquoi elle fixe une Surface Plancher minimale	*La création de logement dans un bâti existant est autorisée à condition que chaque logement créé ait une Surface Plancher de 20 m² minimum.*
29	Article 6 Dispositions communes	La hauteur de tous les types de clôtures est règlementée sauf celles des grillages. La modification corrige ceci avec une hauteur cohérente à celle des autres. Elle précise aussi que la hauteur et la nature des matériaux doivent en cohérence avec les clôtures existantes. **Composition et hauteurs** La hauteur et la composition de la clôture créée doivent être homogènes à celle des clôtures existantes et autorisées voisines ou mitoyennes	*La hauteur et la nature des matériaux de la clôture créée doivent être homogènes à celle des clôtures existantes et autorisées voisines ou mitoyennes.* *A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures si elles existent doivent être constituées: (…)* *- ou d'un grillage fin d'une hauteur maximale de 1.20m doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage », ou de tout autre dispositif de qualité.* *En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* *- d'un grillage fin ou de tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximale de 1.80m ;* *- (…)*
E1	Articles A1, A3, A4, N1, N3 et N4	La collectivité veut assurer la pérennité des activités d'hébergement touristique déjà existantes sur le territoire. Pour cela elle souhaite permettre l'extension mesurée des constructions existantes. Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine architecturale, elle désire également que des changements destination puissent se faire vers de l'hébergement touristique. Mais cela doit se faire de manière encadrée ; les mêmes règles que pour les habitations sont appliquées : - Hauteur des extensions limitée à 4m - Emprise au sol limitée à 30% de l'existant - Annexe limitée à 30m² et à moins de 20m de distance de l'hébergement touristiques	***Pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques » :*** *les extensions mesurées et les annexes des hébergements touristiques existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à l'augmentation de la capacité accueil.* *Les annexes et extensions à l'habitat et à l'hébergement touristique sont autorisées même si l'habitation ou l'hébergement touristique se situent dans une autre zone du PLUiH.* *Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « autre hébergement touristiques » seront uniquement admis pour les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.* ***Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » et pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques »:*** *la hauteur maximale des annexes à l'habitation et à l'hébergement touristique est fixée à 4 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal existant.* ***Pour la destination « habitation » sous-destination « logement », pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques »: ainsi que les logements de fonction de la***

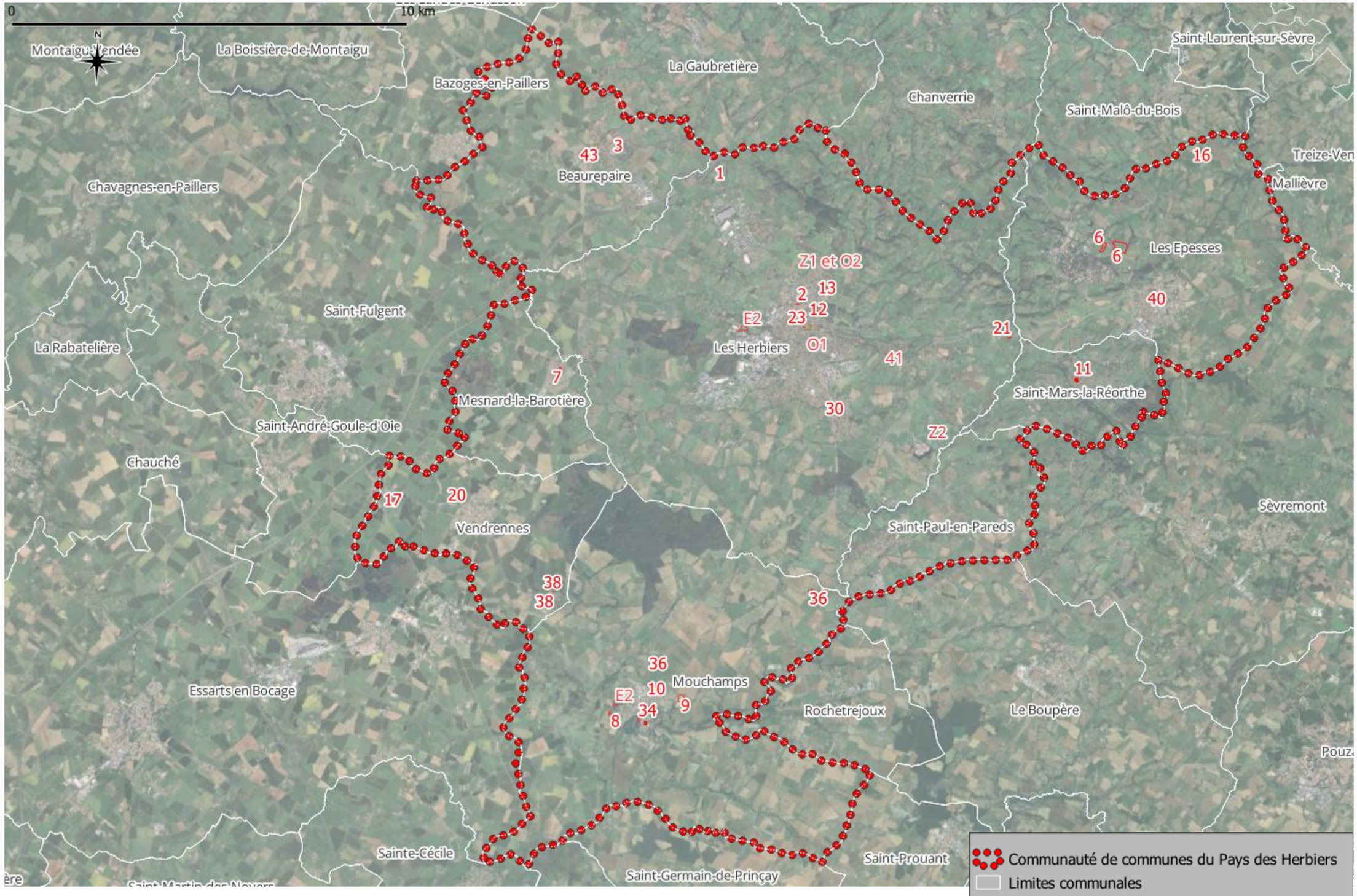
			destination « exploitation agricole et forestière » : *les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :* • *Qu'elles soient **limitées à 30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) ou de l'hébergement touristique existant (hors annexe), pour la durée du PLUiH **et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire** (y compris dans les annexes déjà existantes) et l'augmentation de la capacité d'accueil de l'hébergement touristiques.* ***Les annexes à l'habitat et à l'hébergement touristiques,** sont autorisées dans la **limite de 30 m²** d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée.*
E2	Articles A4 et N4	Afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, la collectivité ne limite pas l'emprise au sol des centrales photovoltaïques conformément au document cadre préfectoral définissant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières ouvertes aux projets d'installation d'ouvrages de production photovoltaïque au sol (Arrêté N°25-DDTM85-632 du 22/10/2025).	*Il n'y a pas de limite d'emprise au sol des centrales au sol photovoltaïques implantées dans les secteurs identifiés graphiquement au document cadre de la Chambre d'Agriculture.*

4.3 Objets de modifications influant sur les OAP

Sont mentionnés en bleu gras les objets de modification modifiés ou rajoutés dans le cadre de la nouvelle demande.

N° Objet	OAP Concernée	Nature de la modification	Justification
6	OAP loisir tourisme	Évolution du règlement ayant pour objet de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation. Zone 1AUpf – OAP 5 et 12	La zone AUpf se situe au niveau du Puy du Fou et comprend le Lycée. L'évolution du règlement a pour objet de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation …. Afin de limiter cette possibilité, l'article 3 est modifié afin que l'hébergement ne soit possible que dans les OAP 5 et 12 qui seules autoriseront l'hébergement.
7	OAP centralité Mesnard-la-Barotière	Agrandissement du périmètre de centralité.	La commune possède un bâtiment qu'elle souhaite voir évoluer vers une activité de bar restaurant. Ce choix est cohérent car le bâtiment de qualité se situe face à des équipements (terrains et salle de sports, cimetière, église) qui participent à la polarité de cette partie du bourg. La commune étend le périmètre de centralité pour autoriser cette évolution du bâti.
8 35	OAP habitat Mouchamps	Le phasage change pour passer la phase 2 en 4 et la phase 3 en 5.	En effet, des permis d'aménager ont été délivrés sur ces phases actuelles 4 et 5, d'où le changement. Sur les phases 2, 3 et 6, aucune action ou opération ne se fait pour le moment.
9	OAP 5 habitat Mouchamps	La typologie de logements collectifs n'est plus obligatoire. Mais les logements plus denses doivent toujours être en partie Nord. + Changement de numérotation de l'OAP (n°5 → n°3)	L'opération se situe à 2 km du bourg de Mouchamps. Cette localisation n'est pas pertinente pour du collectif mais plutôt pour des maisons groupées.
10	OAP « économie » n°2 Mouchamps	Mise à jour de l'OAP.	Dans le cadre de l'aménagement du site économique, un inventaire de zone humide Loi sur l'Eau a été réalisé. Celui-ci a révélé qu'aucune zone humide n'était présente. La trame est donc retirée de l'OAP.
11	OAP 1 habitat Saint-Mars-la-Réorthe	Est supprimée l'obligation de réaliser 20% de collectifs et intermédiaires au profit de 20% de logements groupés.	Le secteur est éloigné du bourg. L'aménagement se fera avec des maisons de ville accolées dans le respect de la densité demandée et de la forme urbaine existante alentour. De plus, cette typologie est plus adaptée au site.
12	OAP n°14 créé aux Herbiers	Création d'une OAP à vocation mixte de projet médical et paramédical et logements.	Le site est à proximité d'un secteur à vocation santé (équipements médicaux et paramédicaux) : Pôle Santé Notre Dame et médecins et dentistes, rue de Saumur et Chemin de Bel air. La collectivité veut conforter cette dynamique.
30	OAP de centralité Les Herbiers	Agrandissement du périmètre de centralité	La commune souhaite permettre la création d'un bar-restaurant et le maintien des activités existantes dans ce secteur, dans un souci de soutien à la dynamique des activités en place.
34	OAP de centralité Mouchamps	Agrandissement du périmètre de centralité	Ceci permettra la construction d'un bâtiment à vocation médicale dans la continuité du bâtiment du kiné existant, confortant ainsi une polarité médicale et paramédicale.
39	OAP de centralité Dispositions générales	Dans les prescriptions : - Point 1f : des exceptions sont mises pour certains secteurs de zones commerciales et/ou de loisirs	En effet, des polarités commerciales et/ou sportives existent sans générer de périmètre de centralité. Or, pour partie elles accueillent déjà des cafés et restaurants. La création de nouveaux établissements semble cohérente pour compléter ces polarités commerciales et/ou sportives spécifiques au regard de leur localisation.
		- Point 2a : ce point est modifié	Cette disposition ne fonctionne pas dans les faits. Depuis la révision du PLU, plusieurs projets ont été réalisés hors des périmètres de centralités, notamment en terme médical et équipements publics. Ainsi la rédaction incite à positionner les professions médicales, équipements publics et opérations tertiaires dans les périmètres de centralités mais sans les rendre obligatoires.
40	OAP de centralité créée aux Epesses	Création d'une OAP à vocation mixte de projet médical et paramédical	La commune souhaite conforté une polarité existante mais non formalisée, où existent plusieurs équipements sur du foncier en partie communal.
41	OAP n°4 Les Herbiers	Rectification du périmètre de l'OAP à vocation d'habitat	La commune encadre un peu plus l'OAP pour rester dans la capacité d'accueil initiale mais en encadrant la densité afin que le projet à venir reste compatible avec le secteur pavillonnaire environnant.

42	OAP n°1 Saint Mars la Réorthe	Modification du périmètre de l'OAP	En phase pré-opérationnel, il s'avère que le périmètre est de l'opération nécessite d'être un peu rectifier pour être plus rectiligne et ne pas suivre tout à fait la limite parcellaire, sachant que l'ensemble du foncier de part et d'autre est communal.
O1	OAP n°7 les Herbiers	Est supprimée l'obligation de réaliser 20% de collectifs et intermédiaires	Des premières études du secteur montrent que la configuration très contrainte du périmètre ne permet pas d'atteindre la densité brute envisagée au départ. Ainsi la part des collectifs et intermédiaires est diminuée.
O2	OAP n°15 les Herbiers les Ormeaux	Création d'une OAP de densification à vocation d'habitat	L'évolution de la situation foncière de ce secteur pousse la collectivité à optimiser le foncier de ce site stratégique : situé en entrée d'agglomération, il est important d'organiser le développement urbain de cet espace tout en sécurisant cette entrée de ville et l'accès à l'hôtel. La densité y est proche des autres sites d'OAP soit 35 log/ha et 30% de logements sociaux
O3	OAP n°4 les Herbiers (Avenue de l'Aurore)	Suppression de la densité brute maximale	Les élus des Herbiers souhaiteraient encadrer la densité (30 logts/Ha minimum et 35 logts/Ha max par exemple) et limiter les constructions au R+1. Cette OAP a été créé lors de l'élaboration du PLUih pour accueillir un lotissement de maison d'habitation. Mais le projet n'a pas abouti, et un promoteur souhaite y réaliser un projet plus dense (42 logement: 12 maisons individuelle et 30 logts en collectif en R+2). Compte tenu du caractère résidentiel du secteur qui mêle des pavillons des années 90 à 2000 avec des maisons de bourgs du début du siècle, les élus ne souhaitent un projet dense avec un collectif .


0
10 km
N
Montaigu-Vendée
La Boissière-de-Montaigu
Bazoges-en-Paillers
La Gaubretière
Chanverrie
Saint-Laurent-sur-Sèvre
Saint-Malô-du-Bois
Treize-Ven
Mallièvre
Chavagnes-en-Paillers
Beaurepaire
Les Epesses
Saint-Fulgent
La Rabatelière
Les Herbiers
Mesnard-la-Barotière
Saint-Mars-la-Réorthe
Saint-André-Goule-d'Oie
Chauché
Vendrennes
Saint-Paul-en-Pareds
Sèvremont
Essarts en Bocage
Mouchamps
Rochetrejoux
Le Boupère
Sainte-Cécile
Saint-Germain-de-Princay
Saint-Prouant
Communauté de communes du Pays des Herbiers
Limites communales
Objets de modification

5 Analyse des effets prévisionnels sur l'environnement des objets de modification

5.1 Objet 1 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	1	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Aire d'autoroute A87 – Aire des Herbiers

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // Règlement graphique
Nature de la modification :	Rectification d'une erreur matérielle // Transformation d'une partie de zone A en UE
Emprise concernée :	1015 m² (bande d'une largeur de 3 m)
Justification :	Agrandissement de la zone UE de quelques mètres à peine pour permettre la réalisation des ombrières sur les places de parking. Seuls les stationnements sont concernés, les arbres restent en zone A

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Déclassement d'ENAF ▪ Corridor territoire du SRCE en secteur artificialisé ▪ Cône de vue du PLUi	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Présence d'un alignement de jeunes arbres ornementaux en bordure Ouest de l'objet	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage »	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Maintien de l'alignement d'arbres existant ▪ Renforcement de la strate arbustive en confortement de l'alignement d'arbres pour améliorer l'intégration paysagère vis-à-vis de l'A87	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Secteur déjà très artificialisé et imperméabilisé du fait de l'existence du parking et des aménagements paysagers associés ▪ Maintien et confortement de l'alignement d'arbres en limite Ouest induisant une valorisation écologique modérée et constituant une meilleure intégration paysagère	

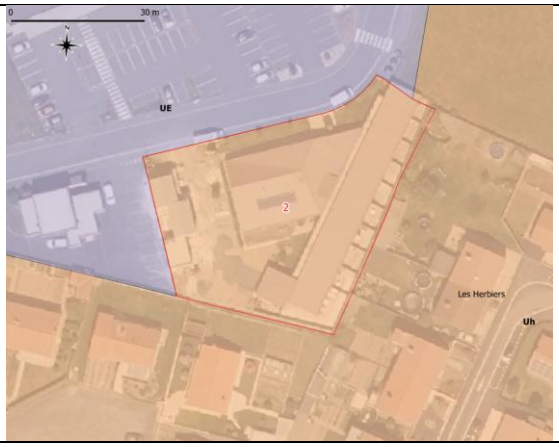




5.2 Objet 2 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	2	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Rue G. Legagneux

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // Règlement graphique
Nature de la modification :	Rectification d'une erreur matérielle // Transformation d'une partie de zone UE en Uh
Emprise concernée :	2208.5 m²
Justification :	Mettre en zone Uh le bâtiment de logements SOLIHA qui n'a pas de pertinence en zone économique

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

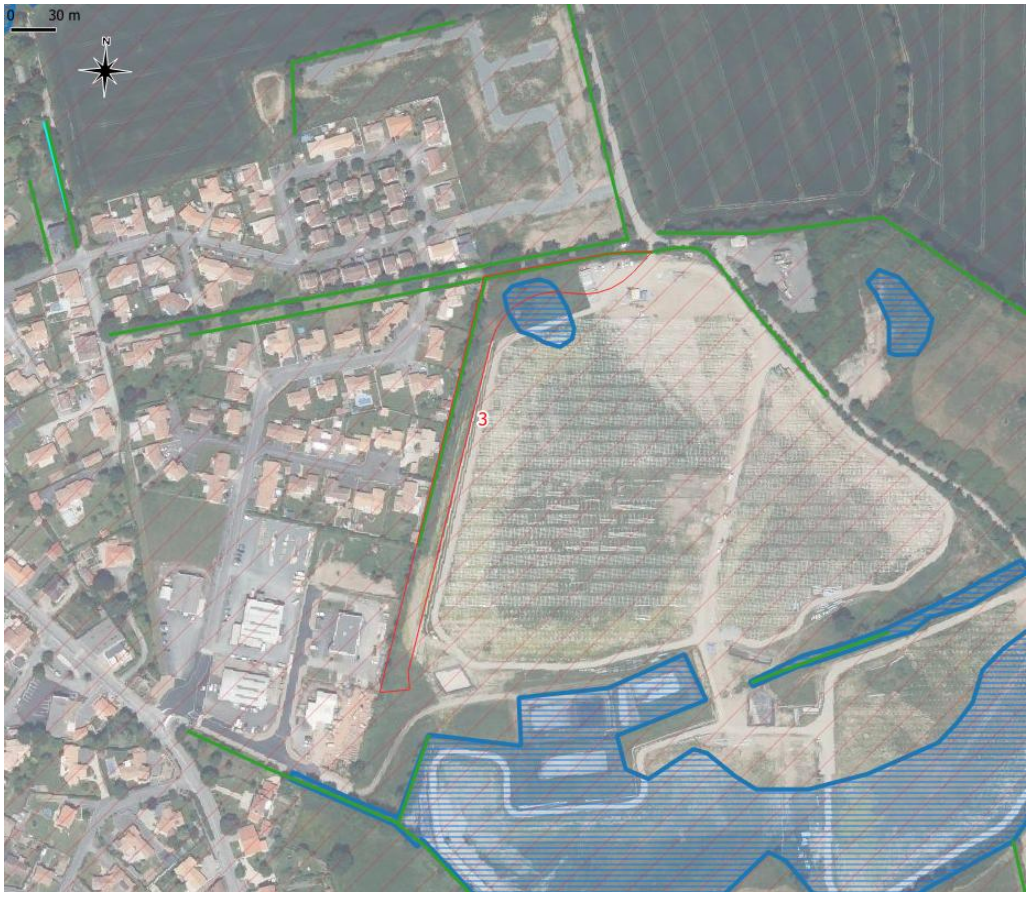
Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Cône de vue du PLUi	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Non nécessaires	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Secteur en milieu urbain fortement artificialisé ▪ Aucune incidence associée à la modification de zonage U	

5.3 Objet 3 – Beaurepaire - Zonage

Objet N°	3	**Ville :**	Beaurepaire	**Localisation :**	Secteur Rue des Peupliers
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage // Règlement graphique		
Nature de la modification :			Évolution d'une portion de zone Npv en A		
Emprise concernée :			6205 m²		
Justification :			La modification du zonage permet le réaménagement du chemin existant du Chiron. Ceci est possible en zone A mais pas en zone Npv.		

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Haie protégée au PLUi (292 ml) ▪ Zone humide recensée au PLUi (343 m²) ▪ Servitude SIS (SSP06968090101 - 85017 – BEAUREPAIRE) - Ancien site minier uranifère - La Prée ▪ Corridor territoire du SRCE ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Présence de fossés EP	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**-**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage » ▪ *Zonage d'assainissement eaux pluviales en cours de réalisation*	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Évitement de la haie classée et protection du système racinaire ▪ Mesures ERC vis-à-vis de la zone humide (notamment maintien de son alimentation en eau) ▪ Vérification de l'interaction avec la gestion des eaux pluviales du parc photovoltaïque (conformité Loi sur l'eau) ➔ Étude d'aménagements alternatifs en cas d'enjeux non évités	
Incidences résiduelles :	**Faibles à potentiellement notables** ▪ Le réaménagement du chemin en veillant à maintenir les enjeux en termes de haies, d'écoulements EP et de zones humides au niveau de ce chemin déjà fréquenté n'est pas de nature à modifier le fonctionnement de ce secteur ▪ Tout projet de réaménagement sera subordonné au respect des dispositions existantes au titre de la Loi sur l'eau ▪ L'incidence de l'objet sur la servitude SIS est nulle car il n'existe plus de risques associés à l'ancien site minier	



Prescriptions du PLUi



Vue aérienne actuelle

5.4 Objet 4 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	4	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Zones A et N

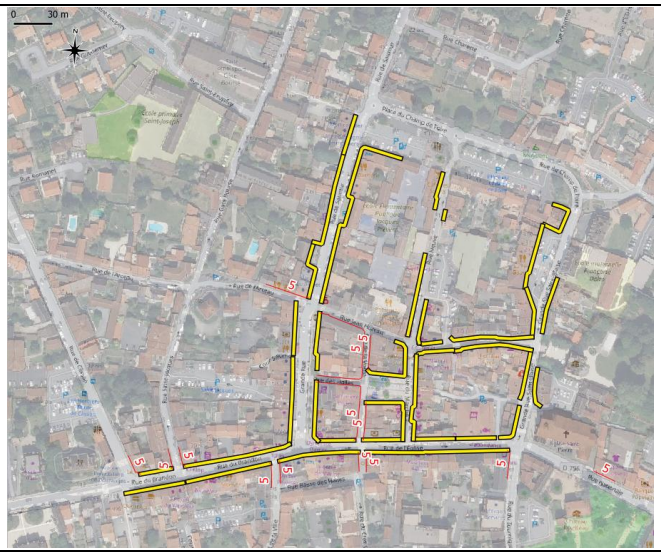
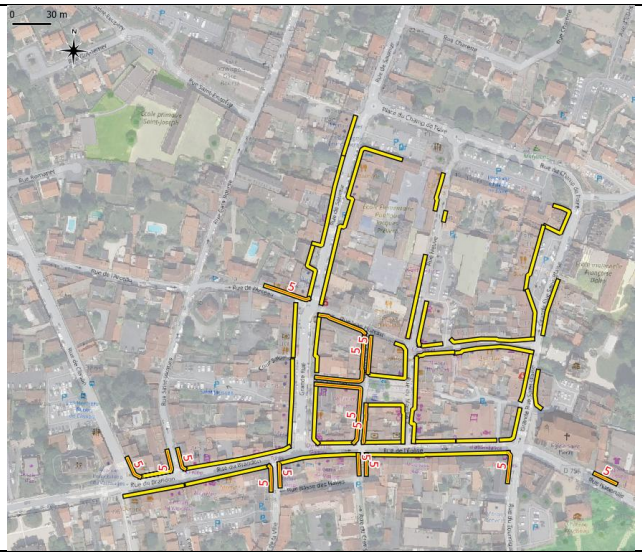
Document concerné par l'objet de modification :	Règlement écrit // Articles A.4 et N.4
Nature de la modification :	La modification corrige une erreur de rédaction faite au moment de la révision du PLU
Emprise concernée :	-
Justification :	- La modification corrige une erreur de rédaction faite au moment de la révision du PLU - Limite la possibilité de créer des annexes couvertes sur plus de 30 m² - Incidences maîtrisées du fait du règlement (articles A.4 et N.4) qui permettent d'éviter les atteintes au patrimoine environnemental et rester à proximité de l'habitation existante

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
« Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée. »	*« Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée. »*

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage » ▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ▪ Protections édictées dans le cadre des zones inondables par débordement de cours d'eau	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Aucune	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Permet de limiter la création de surfaces imperméabilisées couvertes ou bâties annexes aux logements en zones A et N	

5.5 Objet 5 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	5/5bis	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Centre-ville
Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // Linéaire commercial				
Nature de la modification :	Agrandissement du linéaire commercial				
Emprise concernée :	429 ml				
Justification :	La commune souhaite agrandir la zone de protection pour protéger de nouveaux commerces de la disparition.				

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Site patrimonial remarquable – SPR Les Herbiers – AC 4 ▪ Monument historique et servitude : Église Saint-Pierre ▪ Tâche urbaine du SRCE ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques en site patrimonial remarquable du centre-ville des Herbiers permettra de préserver les qualités de l'écrin du monument historique	

5.6 Objet 6 – Les Epesses – Règlement écrit

Objet N°	6	**Ville :**	Les Epesses	**Localisation :**	Zone 1AUpf au niveau du Lycée du Puy du Fou (OAP 5)

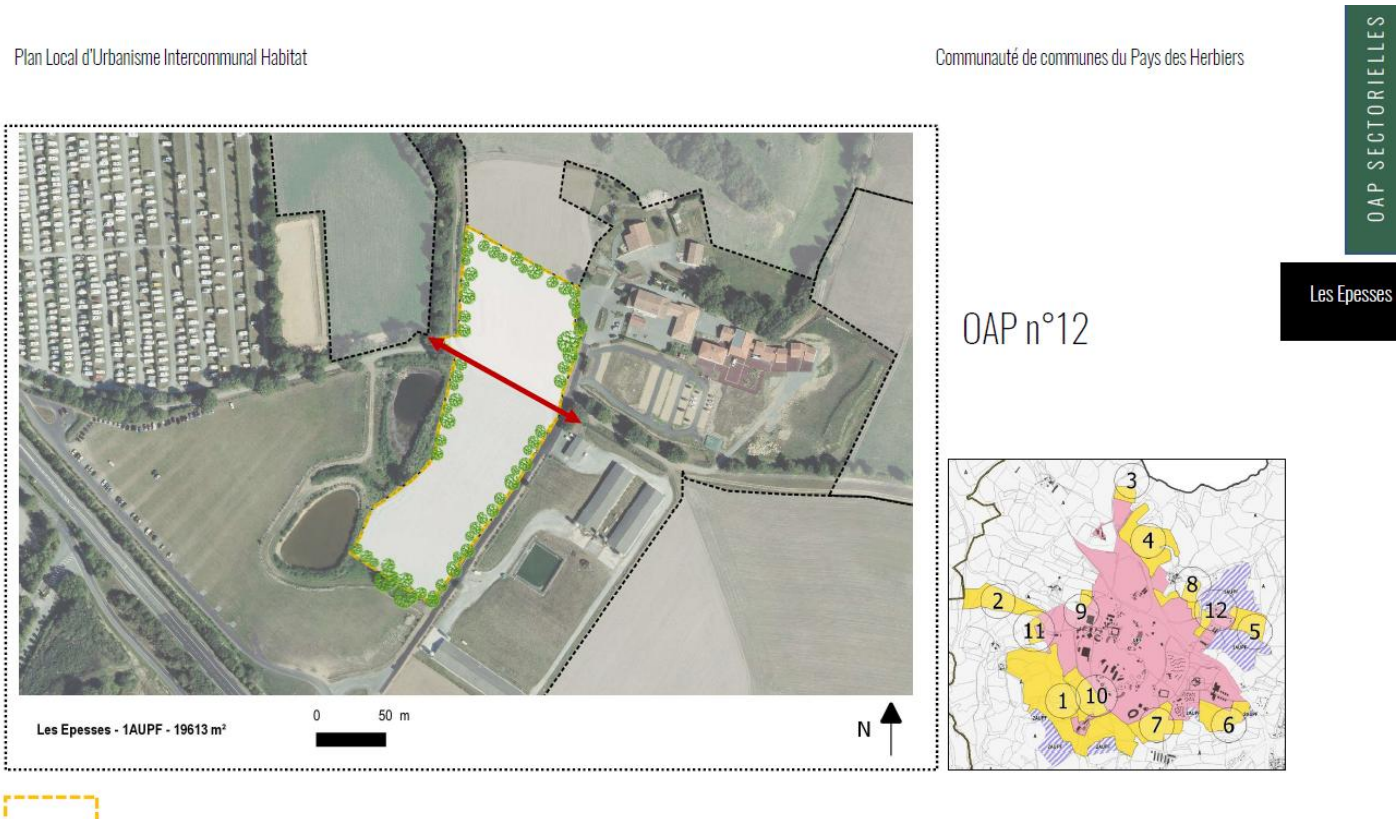
Document concerné par l'objet de modification :	Règlement écrit // Articles 1AUpf 1 et 3
Nature de la modification :	Évolution du règlement ayant pour objet de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation
Emprise concernée :	Zone 1AUpf – OAP 5 et 12
Justification :	La zone AUpf se situe au niveau du Puy du Fou et comprend le Lycée. L'évolution du règlement a pour objet de permettre la réalisation d'hébergement type pensionnat ou hébergement de travailleur saisonnier ou en formation …. Afin de limiter cette possibilité, l'article 3 est modifié afin que l'hébergement ne soit possible que dans les OAP 5 et 12 qui seules autoriseront l'hébergement.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
Article 1 *Habitation* *Logement* : *Oui* *Hébergement* : *Non* ***Article 3*** *Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUiH.*	***Article 1*** *Habitation* *Logement* : *Oui* *Hébergement* : *Oui* ***Article 3*** *Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUiH.* *Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations.*

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Quelques Haie protégée au PLUi en limite Ouest de l'OAP 12 (163ml) et de l'OAP 5 (159 ml) ▪ Quelques Zone humide recensée au PLUi en lisière Ouest de l'OAP 12 ▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise) ▪ Au sein d'un réservoir de biodiversité « Haut Bocage Vendéen » du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Dispositions communes du PLUih ▪ OAP thématiques (en particulier « Bocage ») ▪ Évitement des haies classées et maintien de l'alimentation en eau des zones humides recensées au PLUi ▪ Évaluation de la qualité des haies non classées au PLUi // Le cas échéant, classement des haies non encore inscrites dans les prescriptions linéaires du PLUi ▪ Tout projet d'aménagement et de construction de bâtiments voués à l'hébergement reste soumis au respect de la Loi sur l'eau et de la législation sur la prise en compte des espèces naturelles	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Aucune	
Incidences résiduelles :	**Faibles**	
	▪ En soi, la présente modification ne créé pas davantage d'incidence sur cette zone 1AUpf que dans la rédaction initiale du règlement, ne créant pas de logements supplémentaires ou n'ouvrant pas davantage de droit à construire.	



OAP 5 Sectorielles Loisir Tourisme – Les Epesses

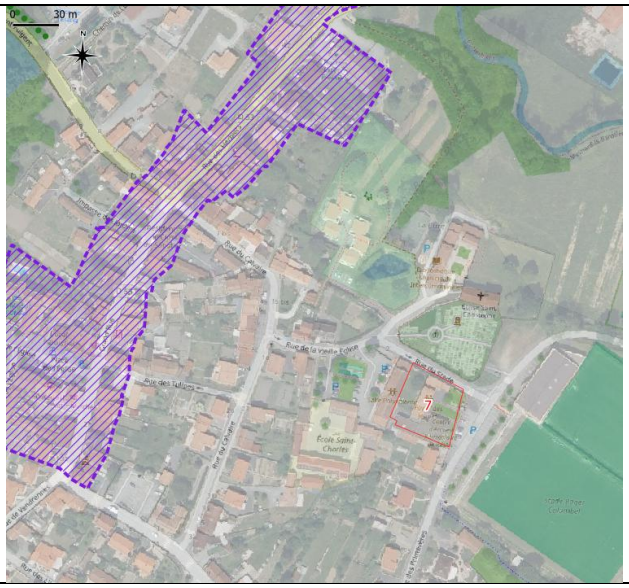
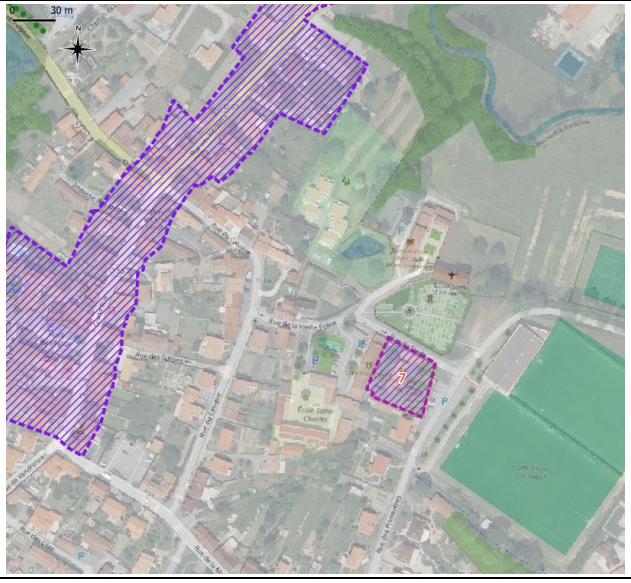


OAP 12 Sectorielles Loisir Tourisme – Les Epesses

5.7 Objet 7 – Mesnard-la-Barotière - OAP

Objet N°	7	**Ville :**	Mesnard-la-Barotière	**Localisation :**	Rue du Stade

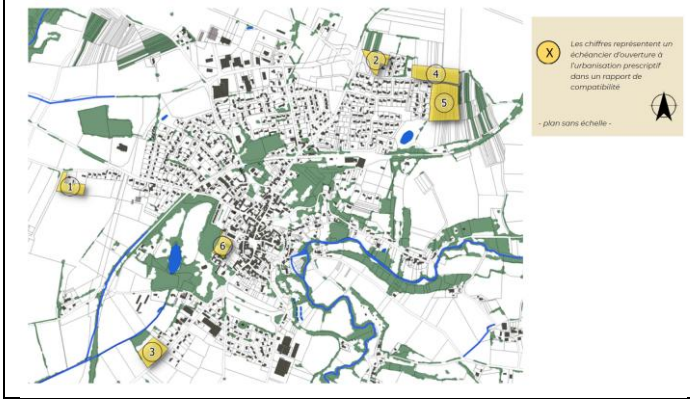
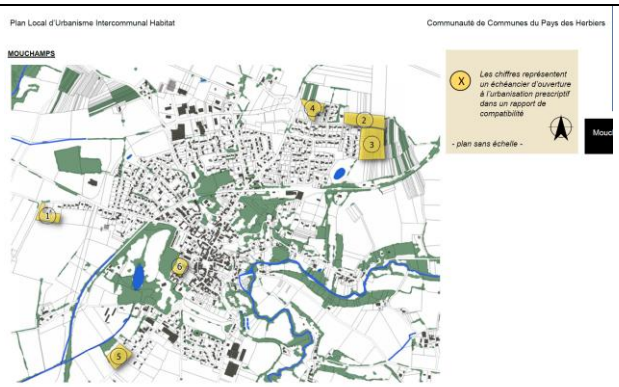
Document concerné par l'objet de modification :	OAP Centralité et intensification des fonctions
Nature de la modification :	Agrandissement du périmètre de centralité
Emprise concernée :	1533 m²
Justification :	La commune possède un bâtiment qu'elle souhaite voir évoluer vers une activité de bar restaurant. Ce choix est cohérent car le bâtiment de qualité se situe face à des équipements (terrains et salle de sports, cimetière, église) qui participent à la polarité de cette partie du bourg. La commune étend le périmètre de centralité pour autoriser cette évolution du bâti.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Servitude monument historique : Ancienne église et Château (AC 1) ▪ Tâche urbaine du SRCE ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques du centre-ville permettra de préserver les qualités de l'écrin du monument historique	

5.8 Objet 8 et 35 – Mouchamps - OAP

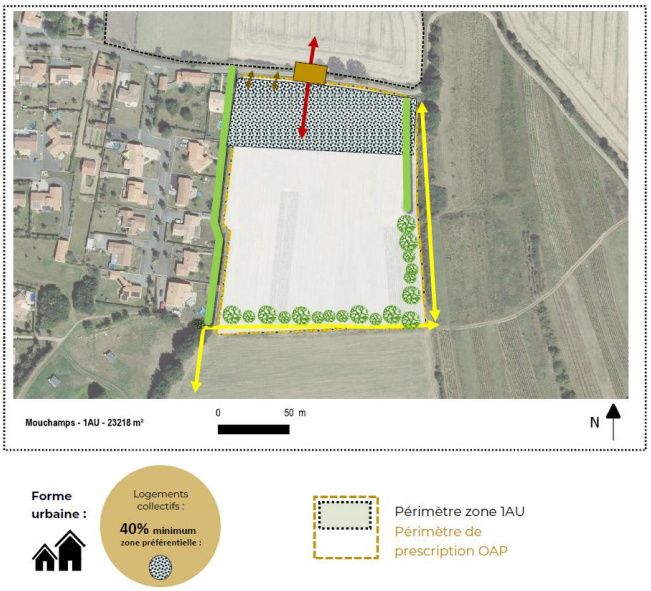
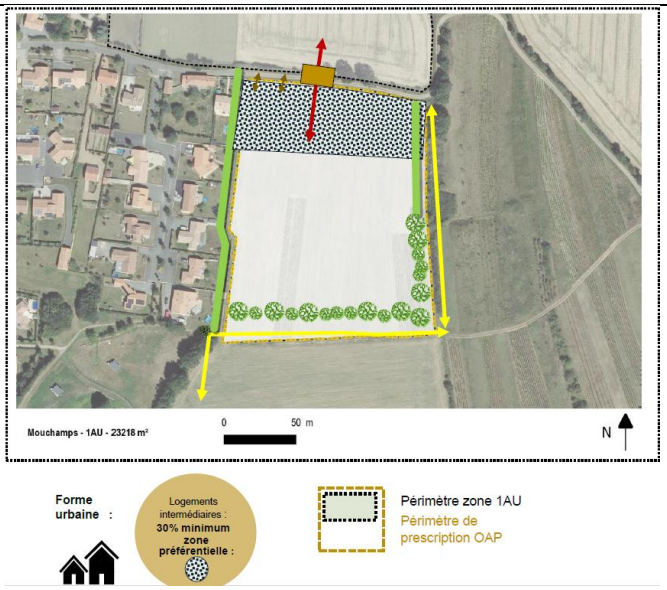
Objet N°	8 (et 35)	**Ville :**	Mouchamps	**Localisation :**	OAP Habitat multiple
Document concerné par l'objet de modification :			OAP habitat Mouchamps - Multiples		
Nature de la modification :			Le phasage change pour passer la phase 2 en 4 et la phase 3 en 5.		
Emprise concernée :			-		
Justification :			En effet, des permis d'aménager ont été délivrés sur ces phases actuelles 4 et 5, d'où le changement. Sur les phases 2, 3 et 6, aucune action ou opération ne se fait pour le moment.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Simple modification de phasage	

5.9 Objet 9 – Mouchamps - OAP

Objet N°	9	**Ville :**	Mouchamps	**Localisation :**	Zone agglomérée - Rue de Vaisne
Document concerné par l'objet de modification :			OAP n°3 (changement de numérotation) Mouchamps // Rue du Charriau		
Nature de la modification :			La typologie de logements collectifs n'est plus obligatoire. Mais les logements plus denses doivent toujours être en partie Nord.		
Emprise concernée :			23218 m²		
Justification :			L'opération se situe à 2 km du bourg de Mouchamps. Cette localisation n'est pas pertinente pour du collectif mais plutôt pour des maisons groupées.		

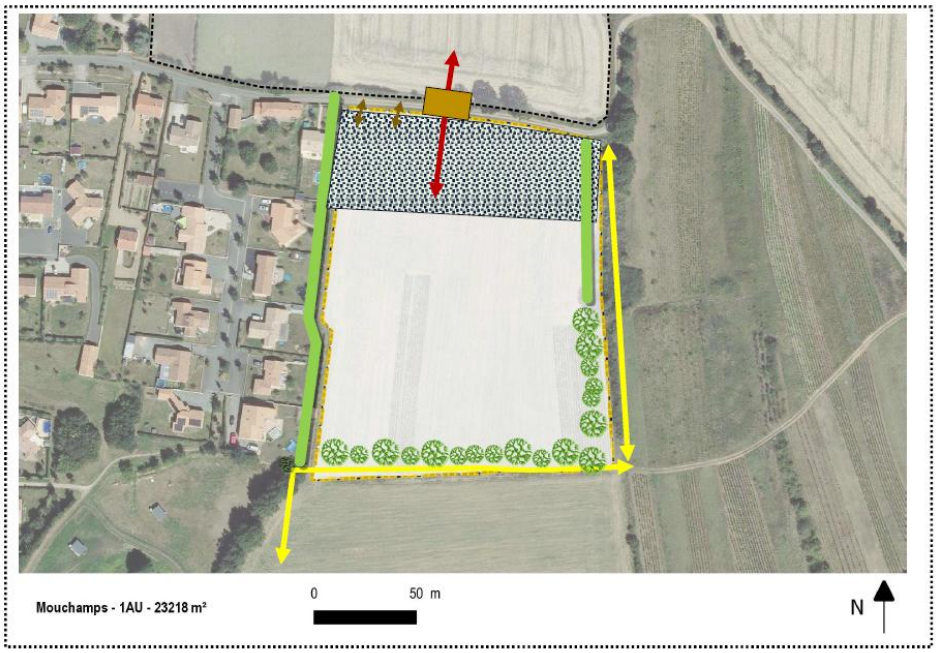
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	 ***Prescriptions :*** *Cette opération devra être conçue en cohérence avec celle située au nord : partage d'un carrefour destiné à aménager l'accès aux deux sites et à créer un espace de convivialité en entrée de quartier, cette entrée privilégiera la densité urbaine (habitat groupé par exemple).*

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Aucune. Pas de changement sur la densité brute ni le nombre de logements sociaux sur les objectifs minimaux de l'OAP	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat

Communauté de communes du Pays des Herbiers

OAP SECTORIELLES



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 21

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°5

Mouchamps

Prescriptions :

Cette opération devra être conçue en cohérence avec celle située au nord : partage d'un carrefour destiné à aménager l'accès aux deux sites et à créer un espace de convivialité en entrée de quartier, cette entrée privilégiera la densité urbaine.

Au sud et à l'est, une plantation de haies bocagères permettra à la fois d'intégrer les futures habitations dans le paysage environnant.

Les habitations situées sur la rue du Charriau devront être directement desservies par celle-ci.

Une liaison douce sera maintenue/ aménagée en frange sud et est du site.

Forme urbaine :

Logements collectifs : **40% minimum** zone préférentielle :

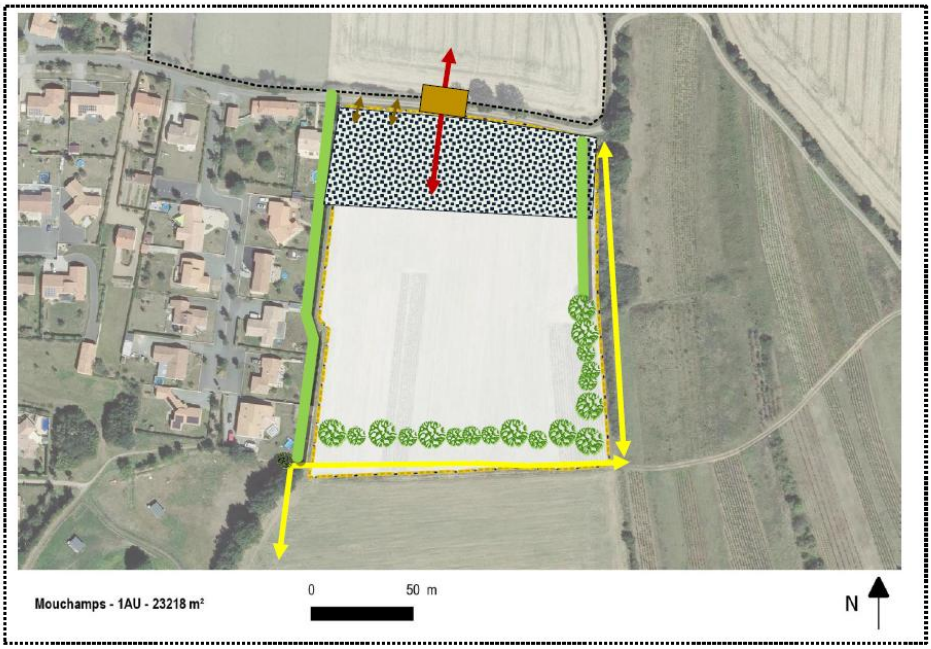
Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

OAP SECTORIELLES



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 21

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°3

Mouchamps

Prescriptions :

Cette opération devra être conçue en cohérence avec celle située au nord : partage d'un carrefour destiné à aménager l'accès aux deux sites et à créer un espace de convivialité en entrée de quartier, cette entrée privilégiera la densité urbaine (habitat groupé par exemple).

Au sud et à l'est, une plantation de haies bocagères permettra à la fois d'intégrer les futures habitations dans le paysage environnant.

Les habitations situées sur la rue du Charriau devront être directement desservies par celle-ci.

Une liaison douce sera maintenue/ aménagée en frange sud et est du site.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires : **30% minimum** zone préférentielle :

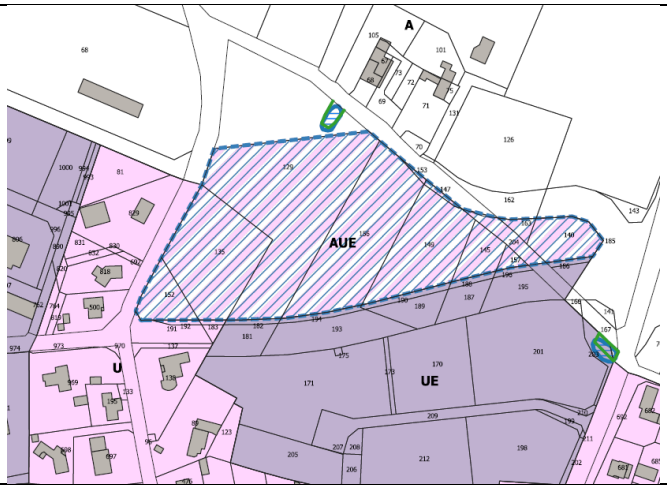
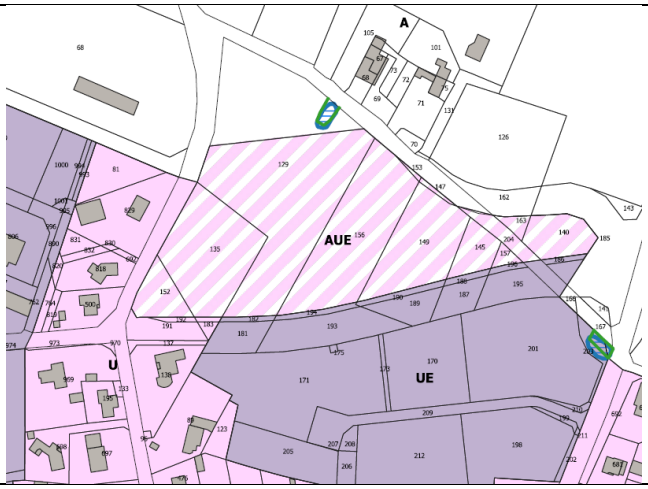
Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

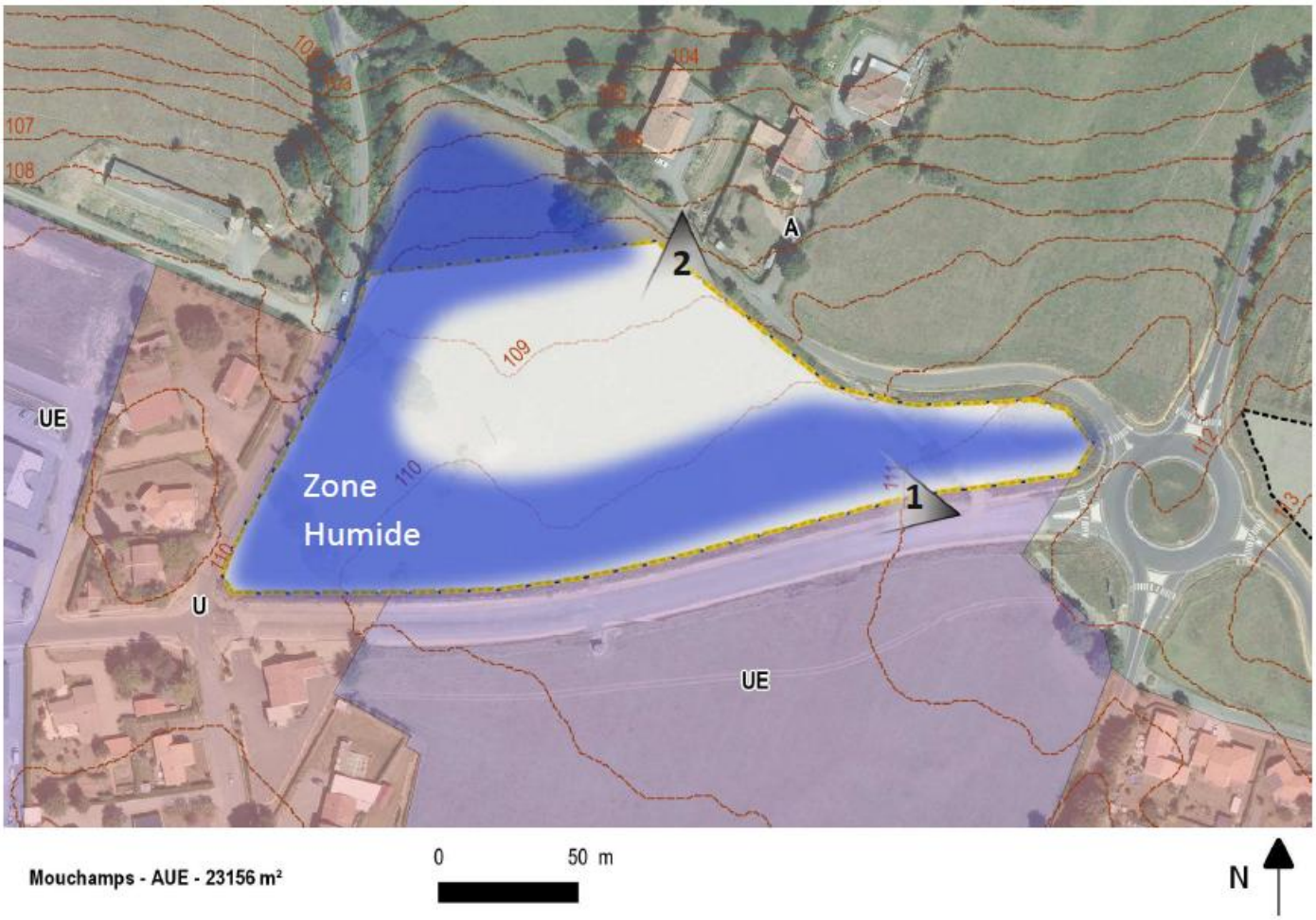
5.10 Objet 10 – Mouchamps - OAP

Objet N°	10	**Ville :**	Mouchamps	**Localisation :**	OAP n°2 rue de l'Industrie

Document concerné par l'objet de modification :	OAP « économie » n°2 Mouchamps
Nature de la modification :	Mise à jour de l'OAP
Emprise concernée :	23186 m²
Justification :	Dans le cadre de l'aménagement du site économique, un inventaire de zone humide Loi sur l'Eau a été réalisé en complément d'expertises naturalistes faune-flore. Ces expertises ont révélé qu'aucune zone humide n'était présente. La trame est donc retirée de l'OAP. ⇨ *Cf. diagnostic de zones humides en Annexe Volontaire 4.*

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Zone humide recensée au PLUi (non avérée), hors atlas des zones humides du PLUi et hors zone inondable de l'AZI Maine ▪ Accolé à la servitude de monument historique AC 1 (Monument au Commandant Guilbaud) ▪ Hors trame verte et bleue du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Mise à jour des connaissances relatives aux sensibilités naturalistes du site sur la base d'une expertise spécifique ▪ Suppression d'une zone humide non avérée	

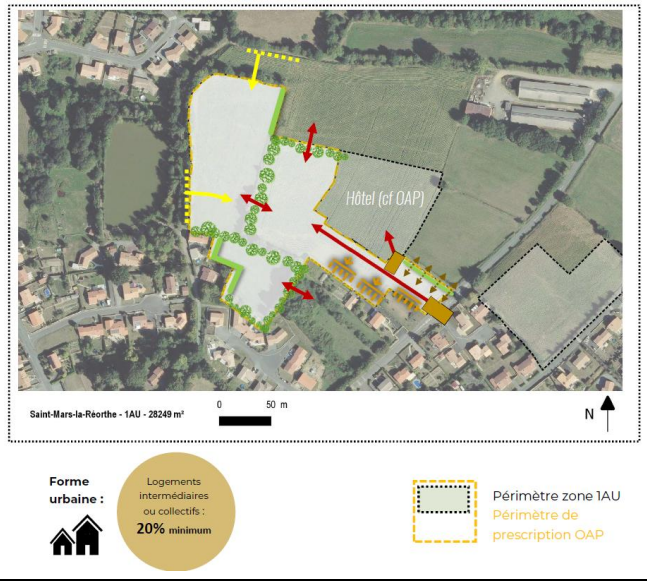
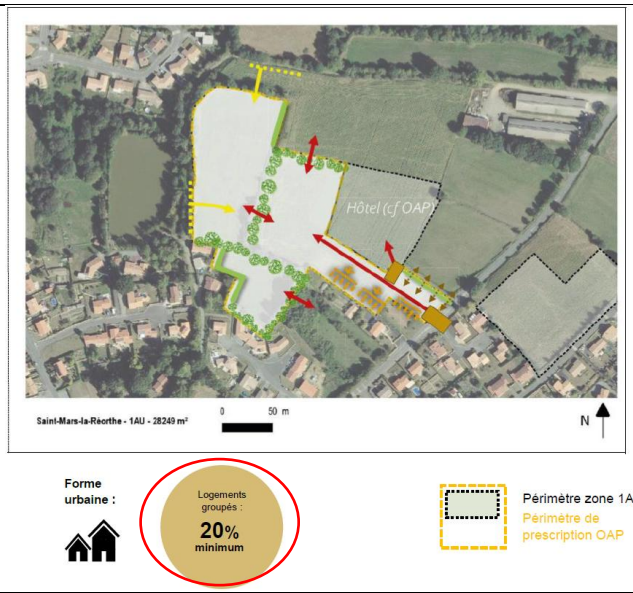


Extrait de l'OAP n°2 actuelle, avant suppression de la zone humide

5.11 Objet 11 – Saint-Mars-La-Réorthe - OAP

Objet N°	11	**Ville :**	Saint-Mars-La-Réorthe	**Localisation :**	OAP habitat n°1 lieu-dit "La Guichardrie"

Document concerné par l'objet de modification :	OAP habitat n°1 Saint-Mars-La-Réorthe // Lieu-dit "La Guichardrie"
Nature de la modification :	Est supprimée l'obligation de réaliser 20% de collectifs et intermédiaires au profit de 20% de logements groupés.
Emprise concernée :	2.85 ha
Justification :	Le secteur est éloigné du bourg. L'aménagement se fera avec des maisons de ville accolées dans le respect de la densité demandée et de la forme urbaine existante alentour. De plus, cette typologie est plus adaptée au site. **Les objectifs en termes de densité d'urbanisation restent inchangés.**

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein d'un réservoir de biodiversité « Haut Bocage Vendéen » du SRCE ▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise » ▪ Hors périmètre de protection de captage AEP « La Renaudière »	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Haies non classées au PLUi	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage »	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Étude faune-flore en amont d'un projet opérationnel à mener ▪ Tout projet reste subordonné au respect de la Loi sur l'eau et de la législation relative à la prise en compte des espèces protégées	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles** ▪ Un étalement surfacique potentiellement plus important peut être attendu du fait d'une typologie moins dense que celle originellement proposée. Cela risquerait de porter atteinte à des éléments de la trame verte du site (haies en particulier) ▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter la composition dans le respect de la faune et la flore, conformément à l'OAP thématique « Bocage »	

5.12 Objet 12 – Les Herbiers - OAP

Objet N°	12	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	32, 34, 36, Rue de Saumur (Zone Uh)

Document concerné par l'objet de modification :	OAP
Nature de la modification :	Création d'un périmètre d'OAP sectorielle // Mise à jour du zonage
Emprise concernée :	11166 m²
Justification :	Le site est à proximité d'un secteur à vocation santé (équipements médicaux et paramédicaux) : Pôle Santé Notre Dame et médecins et dentistes, rue de Saumur et Chemin de Bel air. La collectivité veut conforter cette dynamique.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

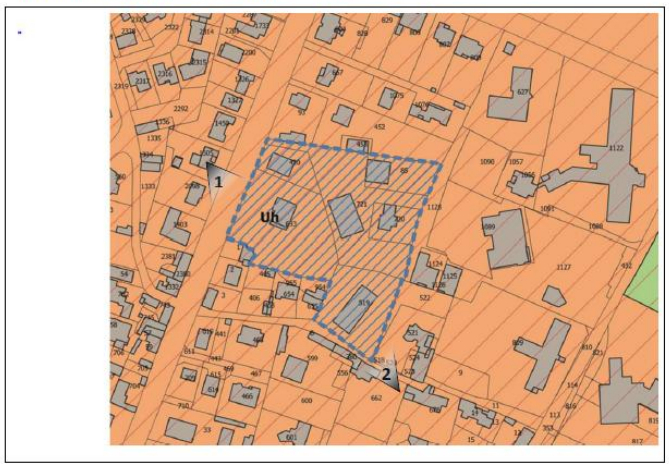
Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Servitude de protection de monument historique « Église Saint-Pierre » (AC 1) ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ **Plusieurs arbres isolés non classés et bâtiments/hangars** ▪ **Calvaire attenant à la limite Nord de l'objet (non classé)**	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**-**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**-**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage » ▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Étude préalable spécifique à la faune sauvage inféodée aux arbres et bâtiments en milieu urbain (avifaune, chiroptères, insectes saproxyliques) – A mener en amont d'un projet opérationnel ▪ Tout projet reste subordonné au respect de la Loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales) et de la législation relative à la prise en compte des espèces protégées ▪ Promotion des modes de déplacements doux pour limiter le trafic de véhicules en zone agglomérée	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles à potentiellement notables**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques du centre-ville permettra de préserver les qualités de l'écrin du monument historique, tout en intégrant la préservation du calvaire existant en limite Nord	

	▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter la composition et/ou les travaux dans le respect de la faune et la flore, conformément à l'OAP thématique « Bocage ». Se référer au guide technique « Rénovation du bâti et biodiversité » de la LPO, 2024. ▪ La subordination de tout projet de réaménagement à la Loi sur l'eau permettra d'assurer la bonne maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales ▪ La création d'environ 30 logements le cas échéant induit une augmentation de rejets EU vers le réseau EU collectif présent à hauteur du site. La station d'épuration de la Dignée semble saturée à fin 2023 (29238 EH en entrée pour 25000 EH en capacité nominale). La création de logements neufs sera conditionnée à la mise à niveau de la station d'épuration (point de contrôle concerné par le dossier Loi sur l'eau)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

OAP SECTORIELLES



OAP n°14

Les Herbiers

Caractéristiques principales

Le site est placé entre la rue de Saumur et le chemin de Bel Air. Il est à proximité de structures médicales et du pôle santé Notre Dame.

Plusieurs arbres ponctuent le site occupé par des maisons et leur jardin.

La topographie du site est relativement plate.

L'angle sud-ouest est marqué par la présence d'un calvaire.

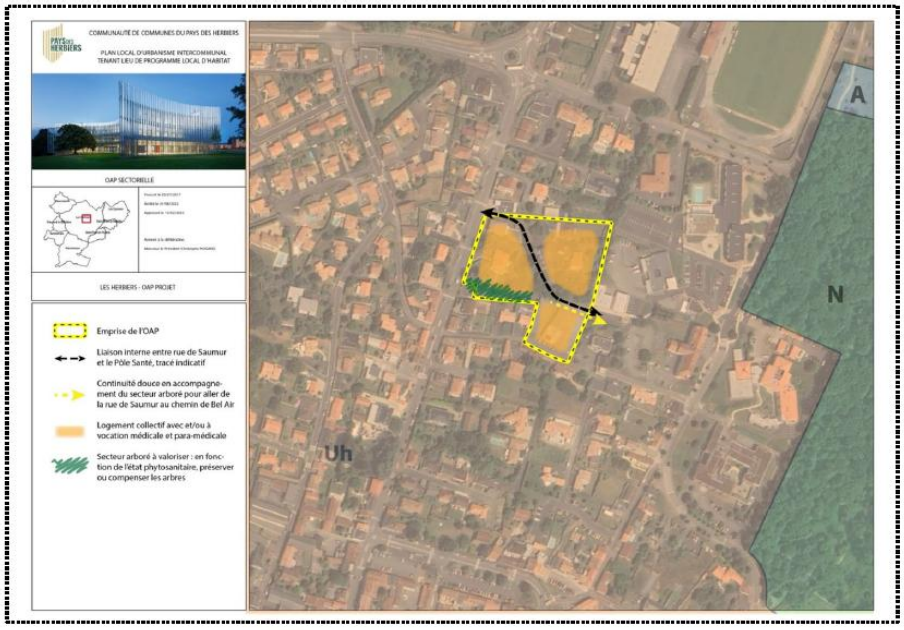




Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

OAP SECTORIELLES



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 27

OAP n°14

Les Herbiers

Prescriptions :

Le projet sera à vocation médicale/paramédicale avec ou sans logements collectifs afin de conforter la polarité santé du secteur

Trois zones préférentielles sont retenues pour implanter des collectifs entre lesquels passe une voie qui rejoint le chemin de Bel Air.

Les accès se feront depuis la rue de Saumur et le chemin de Bel Air.

Le projet veillera à préserver les arbres existants de qualité. En fonction de leur état phytosanitaire, ils seront préservés ou compensés.

Le parti pris urbain et la volumétrie des constructions devront assurer l'insertion des collectifs dans le tissu urbain.

Forme urbaine :

Vocation médicale et paramédicale avec ou sans logements collectifs

44 | Page

Extrait de la nouvelle OAP 14 créée

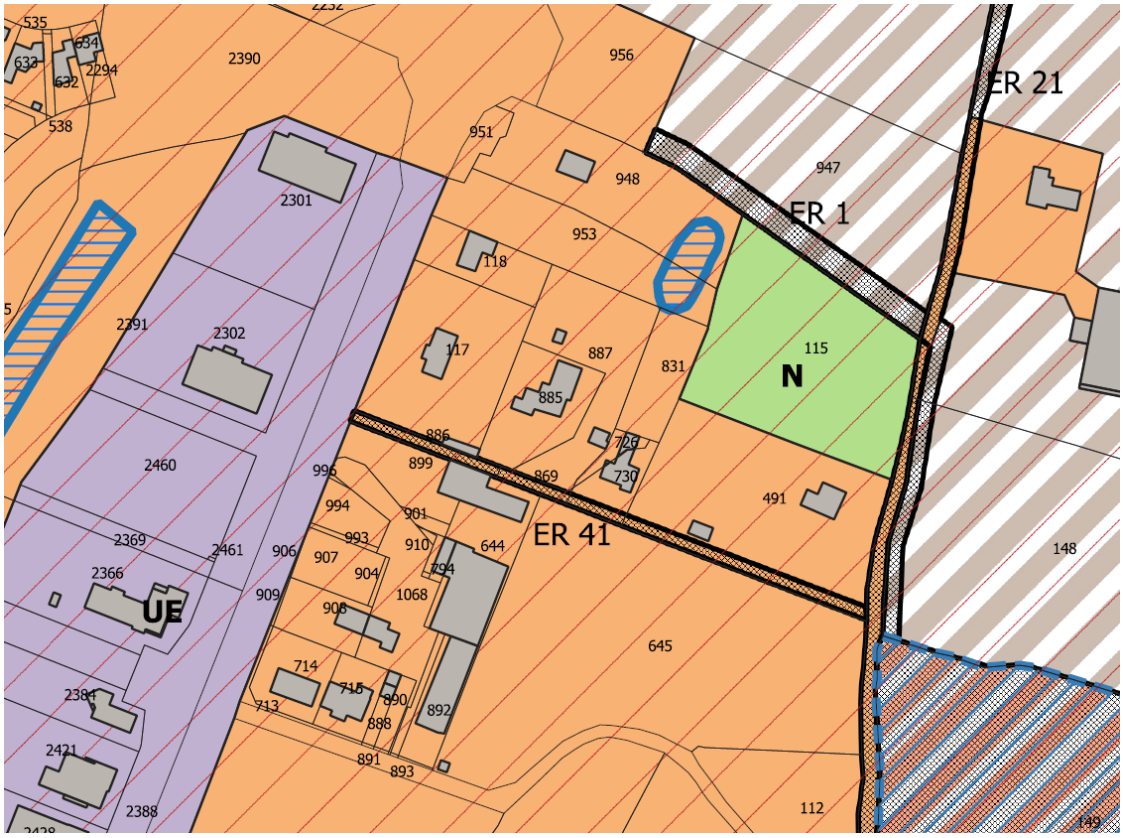
5.13 Objet 13 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	13	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	40, avenue de Cholet
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage // Emplacements réservés		
Nature de la modification :			Création d'un ER n°41		
Emprise concernée :			978 m²		
Justification :			Cet emplacement réservé permettra la liaison entre la rue du Bon Accueil et l'Avenue de Cholet pour accéder plus facilement sur ce chemin et les équipements desservis sans faire tout le tour par l'avenue Massabielle.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Proche de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise) à l'Est ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ **Haie arborée non classé au PLUi** ▪ Risque faible de feu de forêt en entrée Ouest d'objet, côté avenue de Cholet	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**-**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage » ▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ▪ *Zonage d'assainissement eaux pluviales en cours de réalisation*	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Étude spécifique à la qualité écologique de la haie longeant l'objet de modification dans le but de définir un éventuel classement ou des mesures d'évitement en faveur de la faune sauvage protégée ⇨ **Classement de la haie arborée le cas échéant** ▪ Conservation d'une strate arborée suffisante pour assurer l'intégration paysagère ▪ Gestion des eaux pluviales adaptée en cas d'imperméabilisation des sols	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter un projet et/ou des travaux dans le respect de la faune et la flore.	

	▪ La gestion adaptée des eaux pluviales en cas d'imperméabilisation des sols permettra de maîtriser les impacts quantitatifs et qualitatifs sur les milieux aquatiques récepteurs.



Nouvel emplacement réservé n°41

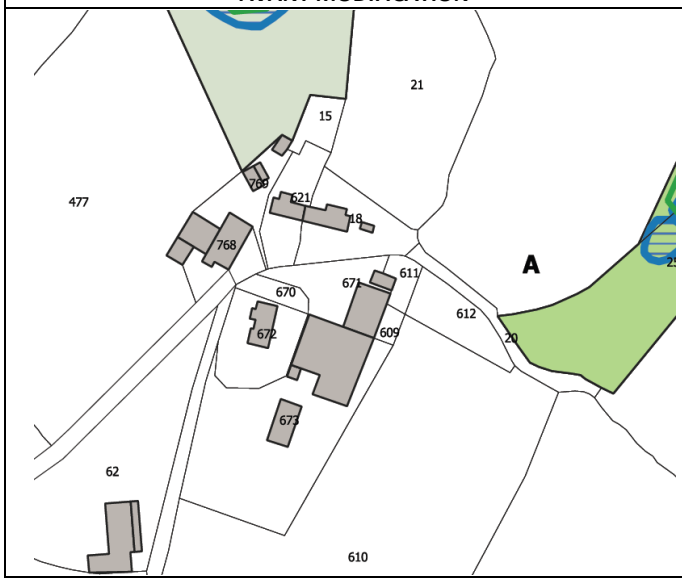
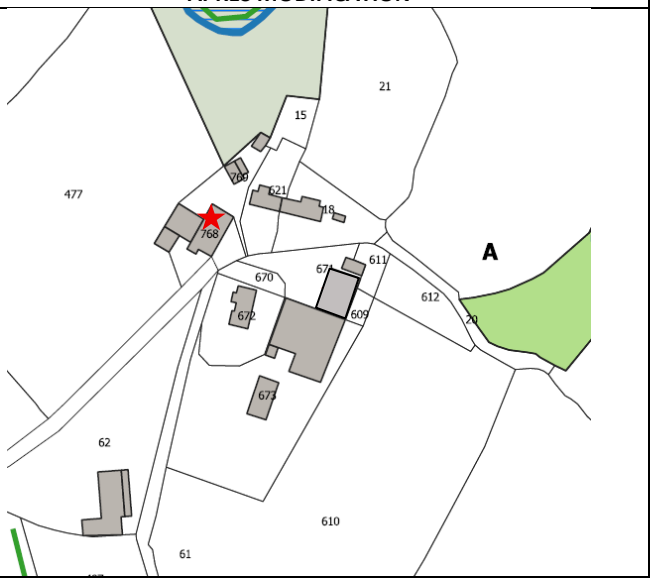


Vue aérienne actuelle de l'objet

5.14 Objet 16 – Les Epesses - Zonage

Objet N°	16	**Ville :**	Les Epesses	**Localisation :**	Lieu-dit "La Puchère"

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage graphique
Nature de la modification :	Identification de bâtiment pour changement de destination aux Epesses.
Emprise concernée :	321.8 m²
Justification :	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise » ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles à positives**	
	▪ Conservation d'une grange à caractère patrimonial	

LES EPESSES N°16 - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION	
COMMUNE	**IDENTIFICATION**
LES EPESSES	LA PUCHERE C 768 Zonage PLUiH : A

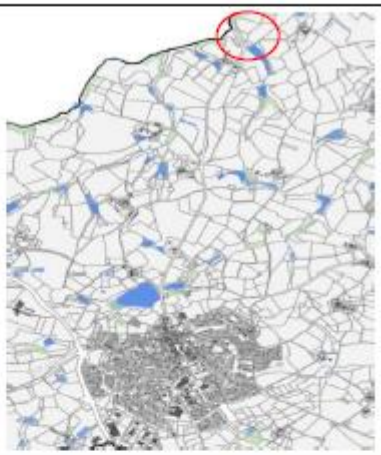






Photo 1

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange à double pente, grande porte avec linteau cintré. L'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT*	BON ETAT

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	Village desservi
EAU POTABLE	Village desservi
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desservi par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Pas de poteau incendie à proximité mais présence d'une réserve d'irrigation à 450 m

RECIPROCITE AGRICOLE
Ancien batiments d'élevage à moins de 100 m mais plus utilisé par le GAEC L'HORIZON cf courrier ci dessous

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

GAEC l'Horizon

Crépaud

85590 Saint Malô du bois

Objet : Changement de destination du bâti

Les associés du GAEC l'Horizon situé à Crépaud à Saint Malô du Bois, reconnaissent exploiter les parcelles numéro 610 et 612 de la section OC situées sur la commune des Epesses au lieu dit "La Puchère".

Nous attestons avoir utilisé par le passé les bâtiments situés sur la parcelle 0768 et 0062 pour le logement des animaux. Ce bâti étant obsolète, ce n'est plus le cas depuis quelques mois. Désormais, l'ensemble des animaux est regroupé sur le site principal de Crépaud. L'exploitation n'utilise plus le bâti de la parcelle 0768. Celui de la 0062 sert à l'occasion de stockage (matériel ou fourrage).

Nous reconnaissons avoir été informé de la demande de changement de destination des granges situées sur la parcelle 0671. Nous ne voyons aucune objection à cela et approuvons le souhait des demandeurs. Ce changement ne nuira pas à l'activité agricole et favorisera la pérennité du bâti historique.

Restant à votre disposition pour tout échange.

Les associés du GAEC l'Horizon

RONDEAU Thierry RONDEAU Thomas





5.15 Objet 16bis – Les Epesses - Zonage

Objet N°	16bis	**Ville :**	Les Epesses	**Localisation :**	Lieu-dit "Saint-Michel"

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage graphique
Nature de la modification :	Identification de bâtiment pour changement de destination aux Epesses.
Emprise concernée :	997 m²
Justification :	L'exploitation agricole a cessé son activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise » ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles à positives**	
	▪ Conservation d'une grange à caractère patrimonial	

FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
LES EPESSES	SAINT MICHEL D 300, D 301, D 877, D 684, D 688, D 690 Zonage PLUiH : A





TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange à double pente, toiture ardoise et fibro. L'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT*	ETAT MOYEN

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	Village desservi
EAU POTABLE	Village desservi
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Village desservi par une voie départementale, la grange est en retrait de 15,00 m
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à 100 m du village

RECIPROCITE AGRICOLE
Présence de batiments agricoles à moins de 100 m mais plus utilisé

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Grange située en retrait de la RD 11

5.16 Objet 17 – Vendrennes - Zonage

Objet N°	17	**Ville :**	Vendrennes	**Localisation :**	Lieu-dit "La Girarderie"
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage graphique		
Nature de la modification :			Passage d'une partie de zone UE en A.		
Emprise concernée :			3211 m²		
Justification :			A la Girarderie, à Vendrennes, l'entreprise de transport est partie en zone d'activité et a libéré un foncier qui n'est plus utilisé. Or, il n'y a pas de pertinence à permettre une nouvelle implantation dans ce secteur à vocation d'habitat.		

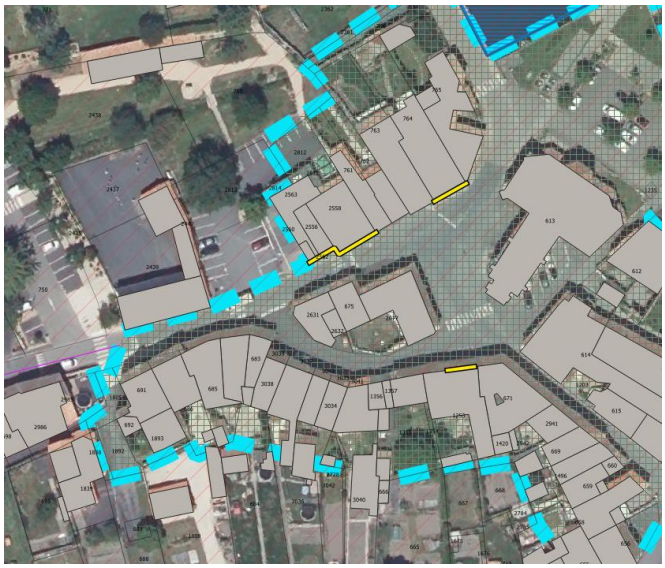
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Cône de vue ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Sans objet	

5.17 Objet 18 – Beaurepaire - Zonage

Objet N°	18	**Ville :**	Beaurepaire	**Localisation :**	Linéaire commercial en centre-bourg (rue du 8 mai, Place du Tilleul et Place Saint-Laurent)

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // Linéaire commercial
Nature de la modification :	Agrandissement du linéaire commercial // Création d'un linaire commercial protégé dans le centre-bourg.
Emprise concernée :	Emprise supprimée : 19 ml Emprise créée : 155.6 ml
Justification :	La commune souhaite mettre en place une protection des vitrines commerciales existantes

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Secteur remarquable – Bourg de Beaurepaire ▪ Cône de vue ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques en secteur remarquable du centre-bourg de Beaurepaire permettra de préserver les qualités du secteur remarquable.	

5.18 Objet 20 – Vendrennes - Zonage

Objet N°	20	**Ville :**	Vendrennes	**Localisation :**	Lieu-dit "La Touche Bertrand"

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage graphique
Nature de la modification :	Passage d'une partie de zone U en A // Passage en zone A des 2 parcelles d'arbres plantés par la commune
Emprise concernée :	7064.5 m²
Justification :	A la Touche Bertrand à Vendrennes, la collectivité juge qu'il n'est pas pertinent de garder ces parcelles en zone constructible.

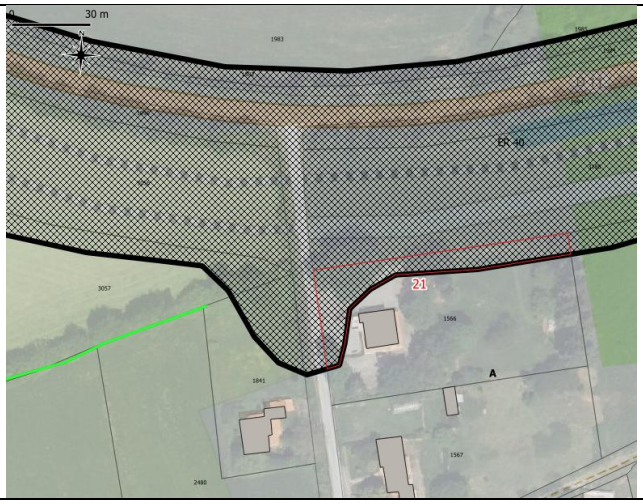
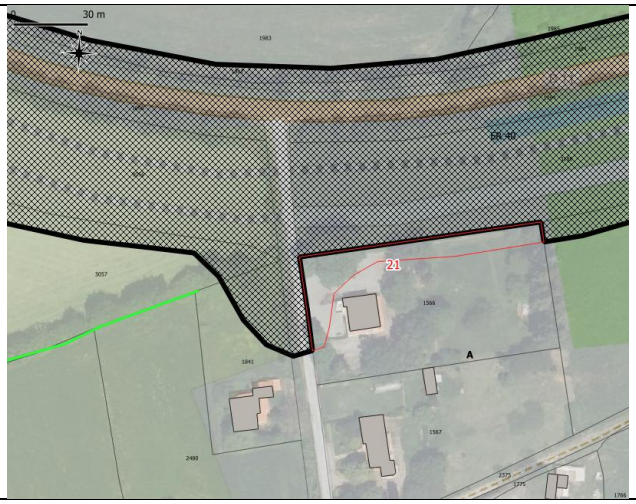
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein de la servitude de protection d'un monument historique (AC 1) – Château (ancien) ▪ Hors TVB du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Risque feu de forêt en partie Est	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**+**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs. ▪ OAP « Bocage »	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Positive**	
	▪ Sans objet	

5.19 Objet 21 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	21	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Lieu-dit " La Palletrie "

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage graphique // Emplacements réservés
Nature de la modification :	Réduction de l'ER 40 (Aménagement de voirie : Requalification de la RD11)
Emprise concernée :	1105 m²
Justification :	L'ER déborde sur des portions de parcelles qui ne sont finalement pas utilisées par le Département lors de la réalisation du carrefour sur la RD11, requalifiée et élargie. En effet, un bornage a été réalisé qui exclut cette portion.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein d'un réservoir de biodiversité « Haut Bocage Vendéen » du SRCE ▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise »	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Risque feu de forêt en partie Est	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage »	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Sans objet	

5.20 Objet 22 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	22	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Zones Uh
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit // Article U.4		
Nature de la modification :			Complément		
Emprise concernée :			Zone Uh		
Justification :			Le PLU permet de construire jusqu'à 16 mètres de haut. Il y a donc beaucoup de projets en R+4 et R+3 mais bordés de maisons en RDC pour la plupart. Ceci pose la question de la bonne intégration paysagère et architecturale de ces projets très denses. Pour la bonne intégration des projets de densification par rapport à l'environnement urbain bâti majoritairement en RDC, des reculs sont demandés pour les constructions supérieures à R+2. Ceci limitera l'impact vis-à-vis des riverains.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
ARTICLE U 4 : Règles volumétriques et d'implantation **Hauteur** **La hauteur maximale est fixée à 13 mètres au sein de la zone U**, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée. **La hauteur maximale est fixée à 16 mètres au sein du secteur Uh**, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement. **Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer** Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Des implantations spécifiques peuvent éventuellement être imposées : • pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative ; • pour permettre la densification du tissu urbain ; • pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours) ; • pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ; • lorsque des impératifs techniques le justifient.	**ARTICLE U 4 :** Règles volumétriques et d'implantation **Hauteur** **La hauteur maximale est fixée à 13 mètres au sein de la zone U**, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée. **La hauteur maximale est fixée à 16 mètres au sein du secteur Uh**, excepté pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour laquelle la hauteur n'est pas règlementée. Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans son environnement. **Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou à créer** Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Des implantations spécifiques peuvent éventuellement être imposées : • pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative ; • pour permettre la densification du tissu urbain ; • pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours) ; • pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ; • lorsque des impératifs techniques le justifient. De plus en zone Uh, les collectifs dont la hauteur est supérieure à 9 m à l'égout du toit ou de l'attique, ou à l'acrotère du toit ou de l'attique, doivent s'implanter sur une limite séparative maximum et en recul des autres limites. Le recul par rapport aux limites séparatives doit être égal à la ½ hauteur de l'égout du toit ou de l'attique, ou de l'acrotère du toit ou de l'attique. Cependant des implantations différentes peuvent être autorisées en fonction de l'insertion du projet dans le tissu urbain.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Positives**	
	▪ Amélioration de l'intégration paysagère et architecturale des projets en zones Uh	

5.21 Objet 22bis – Ensemble du territoire – Règlement écrit

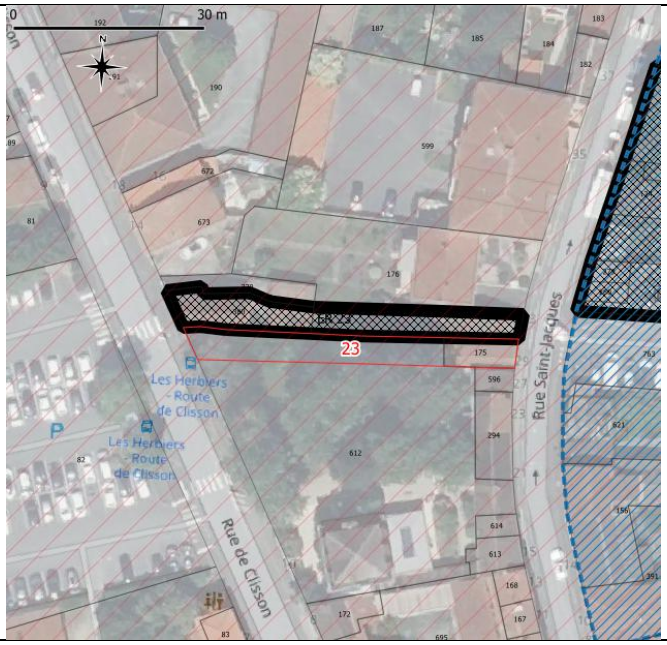
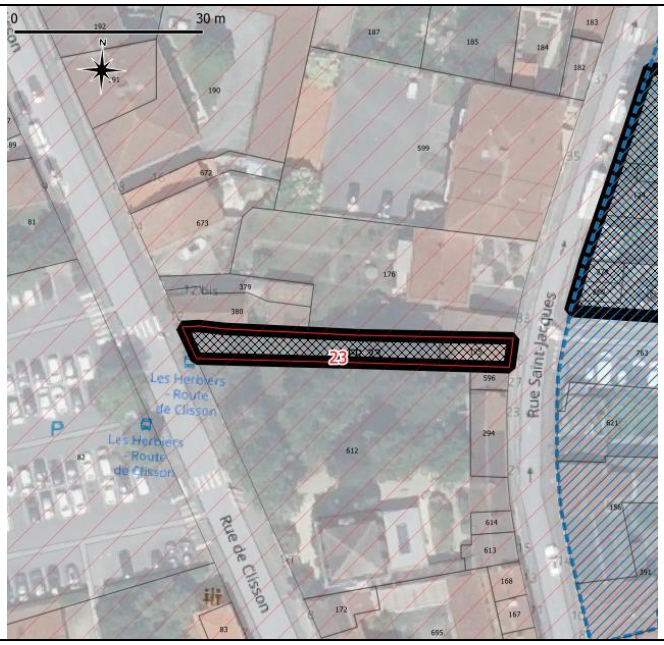
Objet N°	22bis	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Zones Uh
Document concerné par l'objet de modification :	Règlement écrit // Article U.6				
Nature de la modification :	Complément				
Emprise concernée :	Zone Uh				
Justification :	À la question de la hauteur et de la densité des projets, s'ajoute la problématique du stationnement : la règle imposée n'est pas suffisante pour gérer la question de l'envahissement des espaces publics par les voitures.				

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
ARTICLE U 6 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement Pour cet article, **se reporter aux dispositions communes** du règlement.	**ARTICLE U 6 :** Obligations de réalisation d'aires de stationnement Pour cet article, **se reporter aux dispositions communes** du règlement. De plus en zone Uh, il est imposé la règle suivante pour toute construction de collectif de plus de 10 logements, en fonction de la typologie de logements : - T1 = 1 place - T2 = 1.5 place - T3 = 2 places - T4 et au-delà = 2.5 places Une règle moins contraignante peut être appliquée en cas d'étude de besoin en fonction : → du nombre et de la taille des logements → de la présence d'auto partage → de la situation géographique au regard des transports en commun

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	+
	Milieux naturels & Biodiversité	0
	Paysage et Cadre de vie	+
	Gestion de l'eau & Assainissement	0
	Risques & Santé publique	0
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Positives**	
	▪ Limitation de la voiture en zone urbaine au profit des déplacements doux	

5.22 Objet 23 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	23	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	12, Rue de Clisson
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage graphique // Emplacements réservés		
Nature de la modification :			Correction d'une erreur matérielle // Décalage de l'ER 23		
Emprise concernée :			250 m²		
Justification :			L'ER 23 est repositionné à la suite d'une erreur de dessin lors de la révision du PLUi		

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Cône de vue ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Présence d'arbres isolés en fonds de jardins	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Bocage » ▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Étude spécifique à la qualité écologique des arbres présents sur le tracé de l'objet de modification dans le but de définir un éventuel classement ou des mesures d'évitement en faveur de la faune sauvage protégée ⇨ **Classement de la haie arborée le cas échéant**	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter un projet et/ou des travaux dans le respect de la faune et la flore.	

5.23 Objet 24 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	24	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Ensemble du territoire

Document concerné par l'objet de modification :	Règlement écrit // Annexes du PLUi
Nature de la modification :	L'atlas de la biodiversité est joint en annexe.
Emprise concernée :	-
Justification :	La collectivité souhaite que cet atlas soit pris en compte dans l'aménagement global du territoire.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Sans objet	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Sans objet	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**+**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	⇨ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Positives**	
	▪ Incorporation des connaissances naturalistes et des enjeux en termes de faune et flore protégés dans le PLUi	

5.24 Objet 25 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	25	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Ensemble du territoire

Document concerné par l'objet de modification :	Règlement écrit // Annexes du PLUi
Nature de la modification :	Intégration des cartographies du PPRI Sèvre Nantaise en cours de révision.
Emprise concernée :	-
Justification :	Le PPRI Sèvre Nantaise est en cours de révision. La présente modification permet d'intégrer 3 des atlas. Les autres à venir seront intégrés au fur et à mesure de leur réalisation.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Sans objet	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Sans objet	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**+**
	Risques & Santé publique	**+**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	⇨ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Positives**	
	▪ Incorporation des connaissances en termes de risques naturels dans le PLUi	

5.25 Objet 26 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	26	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Zones Nx
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit // Article Nx.4		
Nature de la modification :			Complément		
Emprise concernée :			Zone Nx		
Justification :			Cette évolution de la règle doit permettre la réalisation par la commune des Herbiers d'ombrières sur le parking du stade de l'Ardelay qui est en zone agricole.		

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
ARTICLE NX 4 : Règles volumétriques et d'implantation **Hauteur** **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » :** la hauteur maximale est fixée à 10m. **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destinations « équipements sportifs « et « autres équipements recevant du public » :** la hauteur maximale est fixée à 8 m. Des hauteurs peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ou de cohérence avec le bâti environnant. **Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions** **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » :** les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 1000 m²** maximum d'emprise au sol.	**ARTICLE NX 4 :** Règles volumétriques et d'implantation **Hauteur** **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » :** la hauteur maximale est fixée à 10m. **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destinations « équipements sportifs « et « autres équipements recevant du public » :** la hauteur maximale est fixée à 8 m. Des hauteurs peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver ou de cohérence avec le bâti environnant. **Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions** **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés » :** les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées, sous réserve qu'elles soient **limitées à 1000 m²** maximum d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas aux ombrières dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**+**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Positives**	
	▪ Promotion des équipements de production photovoltaïques dans l'idée de la Loi ApER	

5.26 Objet 27 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	27	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Zones U
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit // Article U.3		
Nature de la modification :			Complément		
Emprise concernée :			Zone Uh		
Justification :			La commune est favorable à l'évolution des constructions existante et à la création de logements dans ce bâti mais pas dans n'importe quelle condition. C'est pourquoi elle fixe une Surface Plancher minimale.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
ARTICLE U 3 : Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition speciale au sein des destinations et/ou sous- destinations susvisées Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations.	**ARTICLE U 3 :** Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition speciale au sein des destinations et/ou sous- destinations susvisées Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements ou constructions sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec ces orientations. En zone Uh, la création de logement dans un bâti existant est autorisée à condition que chaque logement créé ait une Surface Plancher de 20m² minimum.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Sans objet	

5.27 Objet 29 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

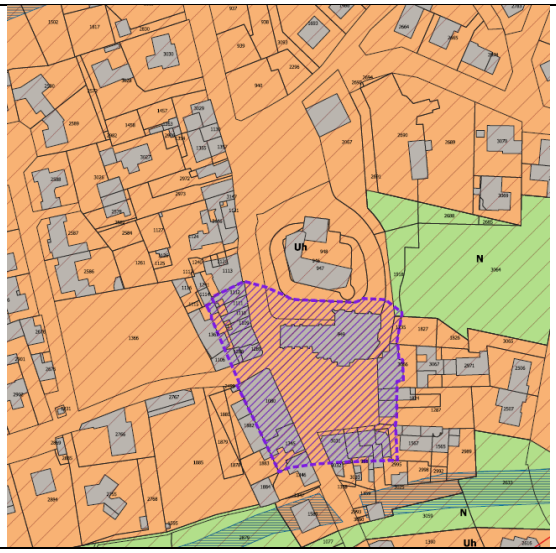
Objet N°	29	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Dispositions communes
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit // Article 6 des Dispositions communes		
Nature de la modification :			Précision		
Emprise concernée :			Dispositions communes		
Justification :			La hauteur de tous les types de clôtures est règlementée sauf celles des grillages. La modification corrige ceci avec une hauteur cohérente à celle des autres. Elle précise aussi que la hauteur et la nature des matériaux doivent en cohérence avec les clôtures existantes. **Composition et hauteurs** La hauteur et la composition de la clôture créée doivent être homogènes à celle des clôtures existantes et autorisées voisines ou mitoyennes		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures si elles existent doivent être constituées : (…) - *ou d'un grillage fin doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage », ou de tout autre dispositif de qualité.* *En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* - *d'un grillage fin ou de tout autre dispositif de qualité ;* - *(…)*	*La hauteur et la nature des matériaux de la clôture créée doivent être homogènes à celle des clôtures existantes et autorisées voisines ou mitoyennes.* *A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures si elles existent doivent être constituées: (…)* - *ou d'un grillage fin d'une hauteur maximale de 1.20m doublé de haies respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage », ou de tout autre dispositif de qualité.* *En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :* - *d'un grillage fin ou de tout autre dispositif de qualité d'une hauteur maximale de 1.80m ;* - *(…)*

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Sans objet	

5.28 Objet 30 – Les Herbiers - OAP

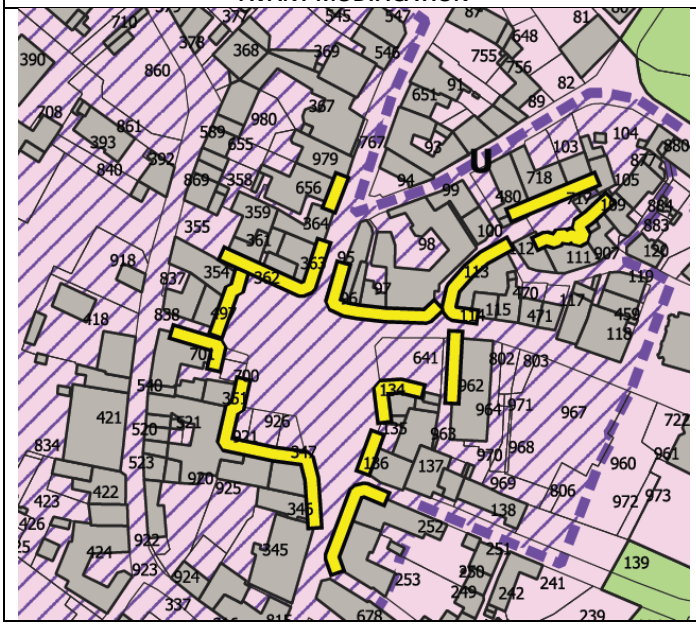
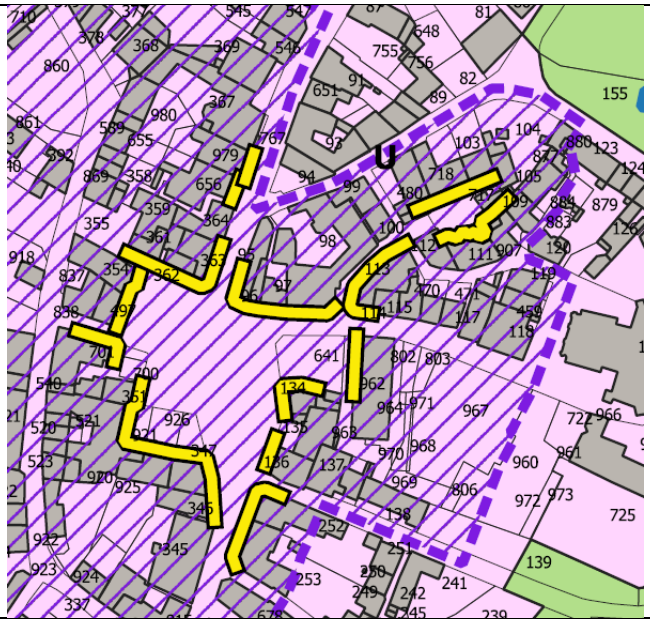
Objet N°	30	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Secteur Ardelay - Rue du Donjon
Document concerné par l'objet de modification :			OAP Centralité et intensification des fonctions		
Nature de la modification :			Agrandissement du périmètre de centralité		
Emprise concernée :			8045 m²		
Justification :			La commune souhaite permettre la création d'un bar-restaurant et le maintien des activités existantes dans ce secteur, dans un souci de soutien à la dynamique des activités en place. Ce périmètre intègre aussi des nouveaux commerces. Dans les dispositions générales des OAP, le texte va citer les trois lieux concernés : - Pôle La Tibourgère - Pôle La Motte/Ardelais - Pôle Le Bignon Il faut en effet permettre les équipements en dehors des périmètres. Il est choisi de mettre le terme ''inciter l'implantation''.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Site patrimonial remarquable « Les Herbiers » ▪ Monument historique et servitude de protection AC 1 – Donjon d'Ardelay ▪ Tâche urbaine du SRCE ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques du centre-ville permettra de préserver les qualités de l'écrin du monument historique	

5.29 Objet 33 – Mouchamps - Zonage

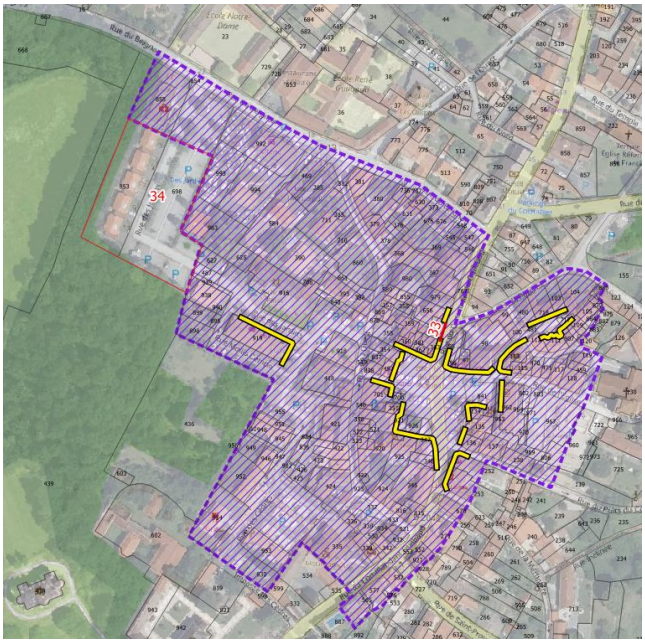
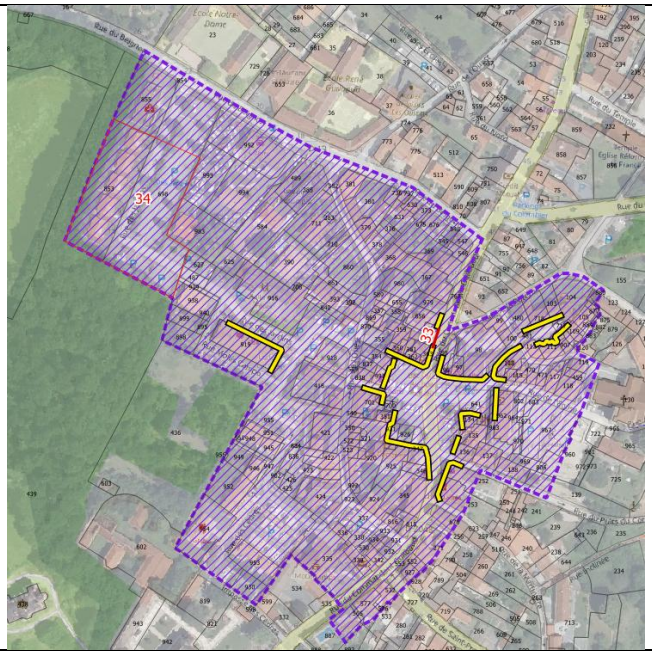
Objet N°	33	**Ville :**	Mouchamps	**Localisation :**	Rue du Commandant Guilbaud
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage // Linéaire commercial		
Nature de la modification :			Création d'un linaire commercial protégé dans le centre-bourg		
Emprise concernée :			11 ml		
Justification :			La commune souhaite mettre en place une protection de vitrine commerciale existante.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Secteur patrimonial remarquable – Bourg de Mouchamps (AC 4) ▪ Servitude de protection monument historique AC 1 – Monument au Commandant Guilbaud ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques en secteur remarquable du centre-bourg de Mouchamps permettra de préserver les qualités du secteur remarquable.	

5.30 Objet 34 – Mouchamps - OAP

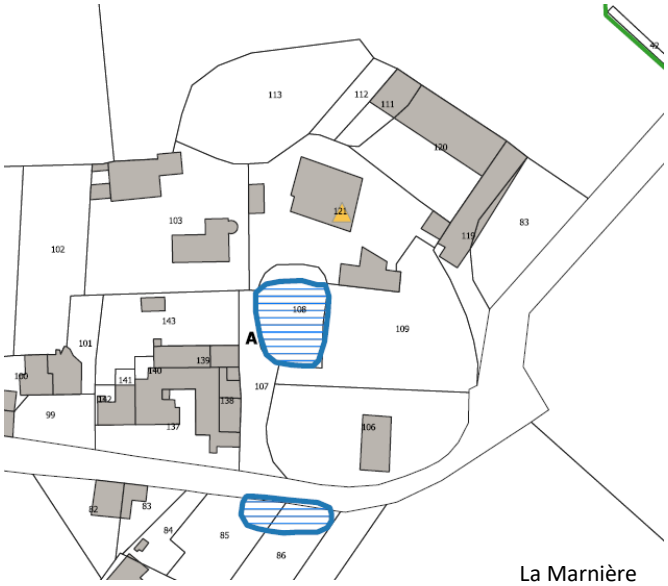
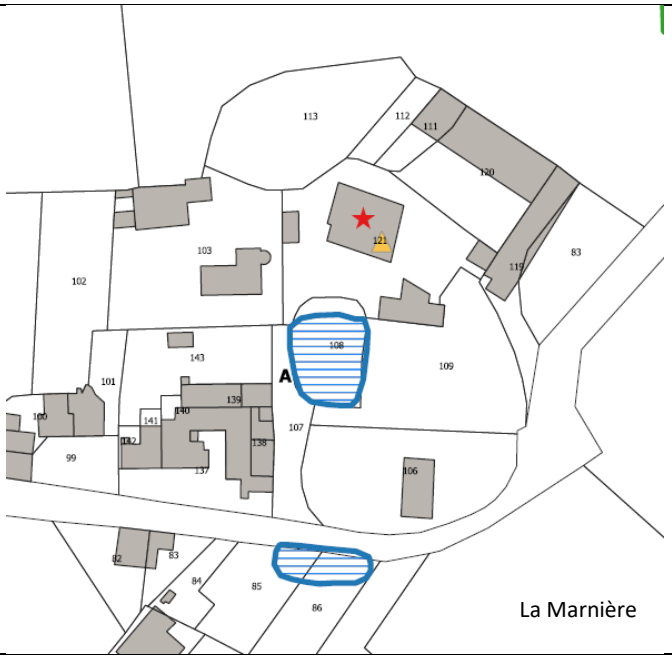
Objet N°	34	**Ville :**	Mouchamps	**Localisation :**	Rue des Jardins
Document concerné par l'objet de modification :			OAP Centralité et intensification des fonctions		
Nature de la modification :			Agrandissement du périmètre de centralité		
Emprise concernée :			4576 m²		
Justification :			Ceci permettra la construction d'un bâtiment à vocation médicale dans la continuité du bâtiment du kiné existant, confortant ainsi une polarité médicale et paramédicale.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Site patrimonial remarquable « Mouchamps » ▪ Monument historique et servitude de protection AC 1 – Église paroissiale Saint-Pierre ▪ Hors TVB du SRCE ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Risque de feu de foret non négligeable en partie Sud de l'objet	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques du centre-ville permettra de préserver les qualités de l'écrin du monument historique	

5.31 Objet 36 – Mouchamps - Zonage

Objet N°	36	**Ville :**	Mouchamps	**Localisation :**	Lieu-dit « La Marnière » // Lieu-dit « La Maisonneuve »
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage graphique		
Nature de la modification :			Identification de bâtiment pour changement de destination à Mouchamps.		
Emprise concernée :			2 bâtiments		
Justification :			Les exploitations agricoles ont cessé leur activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation de deux patrimoines communaux.		

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
 La Marnière	 La Marnière
 La Maisonneuve	 La Maisonneuve

<table>
<tr><td>Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</td><td colspan="2">▪ Tâche urbaine du SRCE</td></tr>
<tr><td>Enjeux environnementaux secondaires identifiés :</td><td colspan="2">▪ Aucun</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</td><td>Climat & Énergies</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels & Biodiversité</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Paysage et Cadre de vie</td><td>+</td></tr>
<tr><td>Gestion de l'eau & Assainissement</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Risques & Santé publique</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :</td><td colspan="2">▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements
▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.</td></tr>
<tr><td>Mesures ERC et d'atténuation :</td><td colspan="2">▪ Sans objet</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Incidences résiduelles :</td><td colspan="2">Faibles / Nulles à positives</td></tr>
<tr><td colspan="2">▪ Conservation de deux granges à caractère patrimonial</td></tr>
</table>

MOUCHAMPS N° - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
MOUCHAMPS	LA MARNIERE Réf cadastrale : ZC 121 Zonage PLUih : A
	

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture double pente, 2 grandes portes d'accès avec entourage brique, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	Bon état, toiture refaite, une partie de la façade a été refaite en parpaing non enduit

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale et un chemin privé
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 481 m, pas de bache à incendie à proximité

RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m. Présence de batiment agricole à proximité mais plus exploités.

OBSERVATIONS
La grange à proximité d'une habitation. Lors de l'élaboration du PLUIh, la grange avait été repérée comme pouvant changer de destination mais a été retirée.

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

MOUCHAMPS n° 36 - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION	
COMMUNE	**IDENTIFICATION**
MOUCHAMPS	**LA MAISONNEUVE** **Réf cadastrale : ZL 84** **Zonage PLU : A**
	

TYPE DE CONSTRUCTION	**GRANGE**
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture double pente, 2 grandes portes d'accès, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT*	Bon état, toiture en partie refaite

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 350 m, présence d'un étang sur la parcelle

RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m

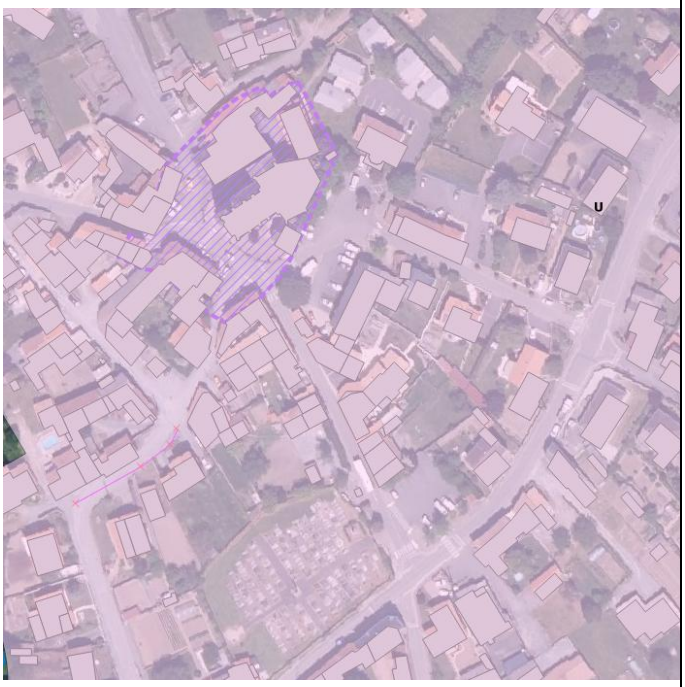
OBSERVATIONS
La grange est accolée à une habitation qui n'est plus occupée

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

5.32 Objet 37 – Saint-Mars-La-Réorthe - Zonage

Objet N°	37	**Ville :**	Saint-Mars-La-Réorthe	**Localisation :**	Place de l'Église

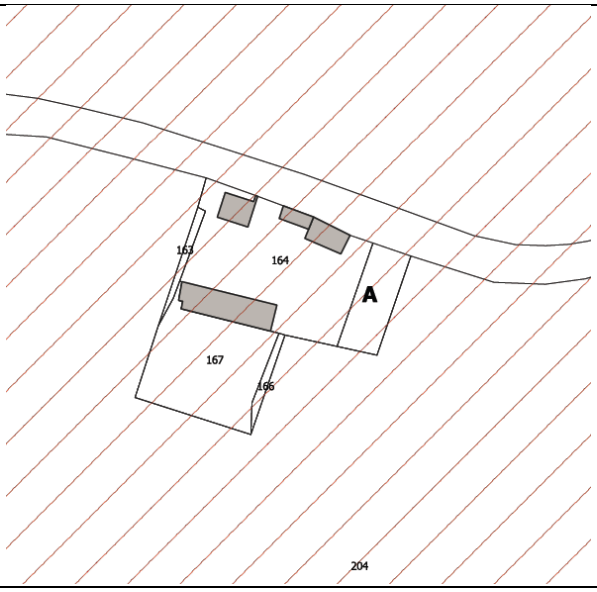
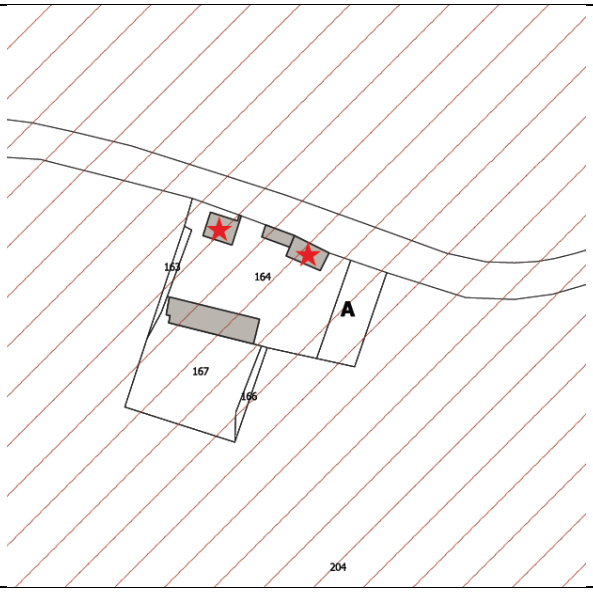
Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // Linéaire commercial
Nature de la modification :	Création d'un linaire commercial protégé dans le centre-bourg
Emprise concernée :	39.1 ml
Justification :	La commune souhaite mettre en place une protection des vitrines commerciales existantes.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Secteur remarquable - Bourg Saint-Mars la Réorthe ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques en secteur remarquable du centre-bourg de Saint-Mars la Réorthe permettra de préserver les qualités du secteur remarquable.	

5.33 Objet 38 – Vendrennes - Zonage

Objet N°	38	**Ville :**	Vendrennes	**Localisation :**	Lieu-dit "Le Rossignolet"
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage graphique		
Nature de la modification :			Identification de bâtiment pour changement de destination à Mouchamps.		
Emprise concernée :			2 bâtiments		
Justification :			Les exploitations agricoles ont cessé leur activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation de deux patrimoines communaux.		

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Forêt et étang du bas bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers ▪ Tâche urbaine du SRCE ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles à positives**	
	▪ Conservation de deux granges à caractère patrimonial	

VENDRENNES N° - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION	
COMMUNE	**IDENTIFICATION**
VENDRENNES	**LE ROSSIGNOLET** **Réf cadastrale : ZL 164** **Zonage PLUih : A**



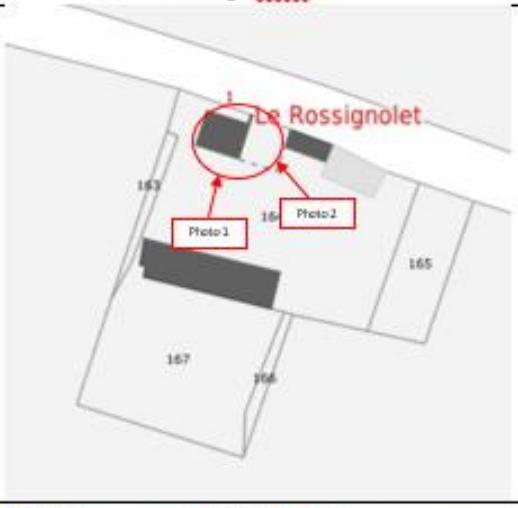




Photo 1



Photo 2

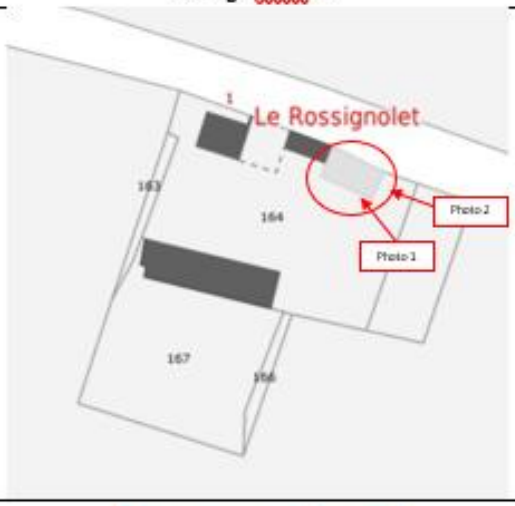
TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture mono pente, entourage brique des ouverture, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	Bon état, une partie de la grange est non couverte, mais les mur restants sont en bon état

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 600 m, pas de bache à incendie à proximité

RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m.

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

VENDRENNES N° - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION	
COMMUNE	**IDENTIFICATION**
VENDRENNES	**LE ROSSIGNOLET** **Réf cadastrale : ZL 164** **Zonage PLUih : A**
	
	
Photo 1	Photo 2

TYPE DE CONSTRUCTION	**GRANGE**
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture mono pente, une seule ouverture, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	Bon état

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 600 m, pas de bache à incendie à proximité

RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m.

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

5.34 Objet 39 – Ensemble du territoire – OAP thématique

Objet N°	39	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Dispositions générales

Document concerné par l'objet de modification :	OAP Thématique Centralités et intensification des fonctions // Prescriptions et principes d'aménagement
Nature de la modification :	Adaptations d'écriture
Emprise concernée :	Dispositions générales de l'OAP Thématique
Justification :	**Point 1f :** des exceptions sont mises pour certains secteurs de zones commerciales et/ou de loisirs. En effet, des polarités commerciales et/ou sportives existent sans générer de périmètre de centralité. Or, pour partie elles accueillent déjà des cafés et restaurants. La création de nouveaux établissements semble cohérente pour compléter ces polarités commerciales et/ou sportives spécifiques au regard de leur localisation. **Point 2a :** Cette disposition ne fonctionne pas dans les faits. Depuis la révision du PLU, plusieurs projets ont été réalisés hors des périmètres de centralités, notamment en terme médical et équipements publics. Ainsi la rédaction incite à positionner les professions médicales, équipements publics et opérations tertiaires dans les périmètres de centralités mais sans les rendre obligatoires.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Aucun	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Nulles / Faibles**	
	▪ Sans objet	

3. Prescriptions et principes d'aménagement

Les principes d'aménagements se déclinent selon les orientations suivantes dans un rapport de compatibilité :

1. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer l'offre alimentaire dans les périmètres de centralité
   a. Implanter obligatoirement les commerces de moins de **300** m² de surface de vente à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   b. Interdire la création de nouvelle polarité commerciale de périphérie ;
   c. Limiter la croissance de l'offre commerciale de périphérie à 2 000 m² de surface de vente d'ici 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants situés à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Développer les activités d'équipement de la personne uniquement à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   e. Limiter l'extension des commerces existants à 10 % de la surface de vente actuelle pour les commerces situés hors des périmètres de centralité ;
   f. Interdire l'implantation des cafés et des restaurants hors des périmètres de centralité ;
   g. Limiter à 35 m² de surface de vente les espaces de vente directe à la ferme ;
   h. Imposer l'installation des magasins de producteurs collectifs dans les périmètres de centralité ;

2. Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité et la diversité commerciale
   a. Interdire* les professions médicales, les équipements publics et les opérations tertiaires hors des périmètres de centralité ;
   b. Regrouper les activités de service au sein d'un pôle tertiaire ;
   c. Inciter l'implantation des équipements culturels à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Limiter l'implantation des distributeurs automatiques (boîte à pains…) en dehors des périmètres de centralité.

*Possibilité de déroger à la règle après avoir fait la preuve de l'épuisement des capacités de renouvellement urbain en centralité ou de l'incompatibilité de projet avec les autres fonctions de la centralité.

3. Prescriptions et principes d'aménagement

Les principes d'aménagements se déclinent selon les orientations suivantes dans un rapport de compatibilité :

1. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer l'offre alimentaire dans les périmètres de centralité
   a. Implanter obligatoirement les commerces de moins de 300 m² de surface de vente à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   b. Interdire la création de nouvelle polarité commerciale de périphérie ;
   c. Limiter la croissance de l'offre commerciale de périphérie à 2 000 m² de surface de vente d'ici 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants situés à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Développer les activités d'équipement de la personne uniquement à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   e. Limiter l'extension des commerces existants à 10 % de la surface de vente actuelle pour les commerces situés hors des périmètres de centralité ;
   f. Interdire l'implantation des cafés et des restaurants hors des périmètres de centralité des communes et hors zone commerciale et/ou de loisirs des pôles de la Tibourgère, de la Motte/Ardelais et du Bignon aux Herbiers, de la zone des Rochettes à Saint Mars la Réorthe, de la zone de la Landette et du Cormier à Mesnard la Barotière, de la zone de Montfort ~~et de la Loge~~ aux Epesses.
   g. Limiter à 35 m² de surface de vente les espaces de vente directe à la ferme ;
   h. Imposer l'installation des magasins de producteurs collectifs dans les périmètres de centralité ;

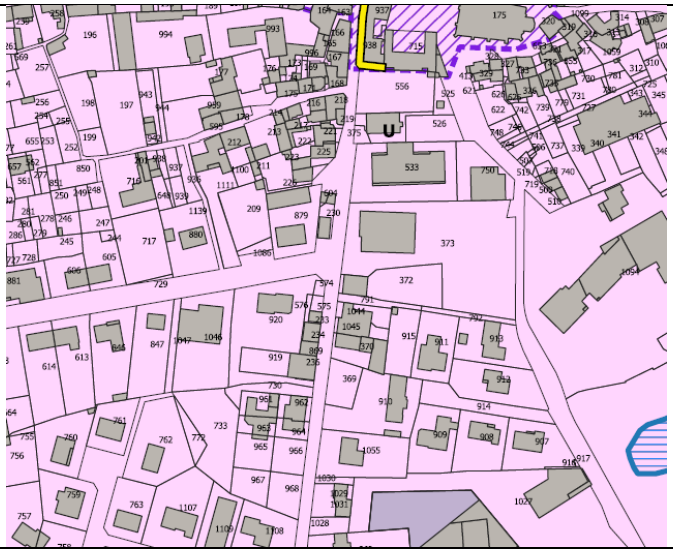
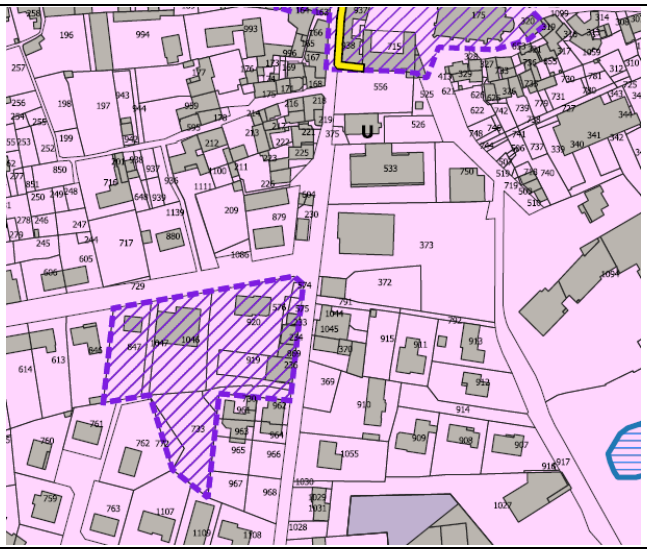
2. Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité et la diversité commerciale
   a. ~~Interdire*~~ Inciter l'implantation, les professions médicales, les équipements publics et les opérations tertiaires dans les ~~hors~~ des périmètres de centralité ;
   b. Regrouper les activités de service au sein d'un pôle tertiaire ;
   c. Inciter l'implantation des équipements culturels à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Limiter l'implantation des distributeurs automatiques (boîte à pains…) en dehors des périmètres de centralité.

~~*Possibilité de déroger à la règle après avoir fait la preuve de l'épuisement des capacités de renouvellement urbain en centralité ou de l'incompatibilité de projet avec les autres fonctions de la centralité.~~

5.35 Objet 40 – Les Epesses - OAP

Objet N°	40	**Ville :**	Les Epesses	**Localisation :**	Rue Beauséjour / Rue Georges Clémenceau

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // OAP Thématique Centralités et intensification des fonctions
Nature de la modification :	Création d'une OAP à vocation mixte de projet médical et paramédical // Mise à jour du zonage
Emprise concernée :	6213 m²
Justification :	La commune souhaite conforté une polarité existante mais non formalisée, où existent plusieurs équipements sur du foncier en partie communal.

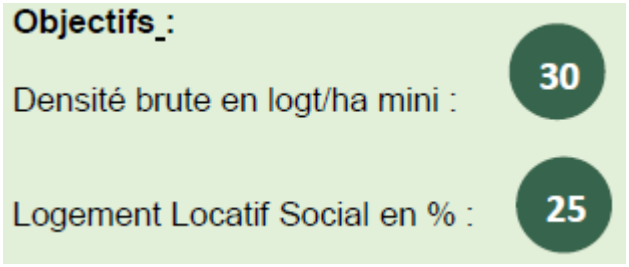
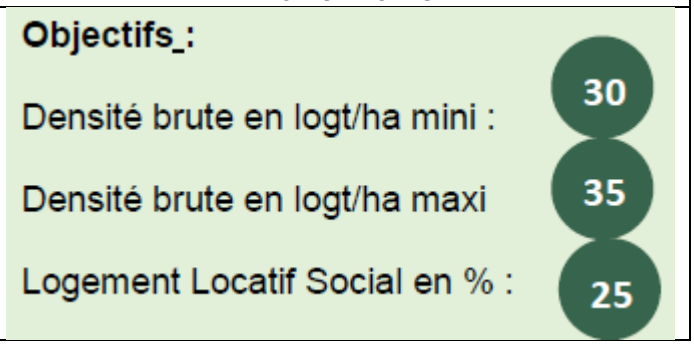
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Servitude de protection de monument historique « Chapelle de Saint-Jean Baptiste » (AC 1) ▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Risque feu de forêt faible dans l'angle Sud-est de l'objet	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Contrôle de l'intégration architecturale des projets présentés à la Collectivité	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère des projets au regard de la proximité de monuments historiques du centre-ville permettra de préserver les qualités de l'écrin du monument historique ▪ Permet une densification en zone urbaine sur une pelouse de faible intérêt écologique (parcelles 772 et 733 en partie Sud)	

5.36 Objet 41 – Les Herbiers – OAP

Objet N°	41	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	OAP 4 habitat – Avenue de l'Aurore

Document concerné par l'objet de modification :	OAP sectorielle habitat n°4 – Zone 1AUh
Nature de la modification :	Rectification du périmètre de l'OAP à vocation d'habitat et modulation de la hauteur à R+1 max
Emprise concernée :	5784 m²
Justification :	La commune encadre un peu plus l'OAP pour rester dans la capacité d'accueil initiale mais en encadrant la densité afin que le projet à venir reste compatible avec le secteur pavillonnaire environnant.

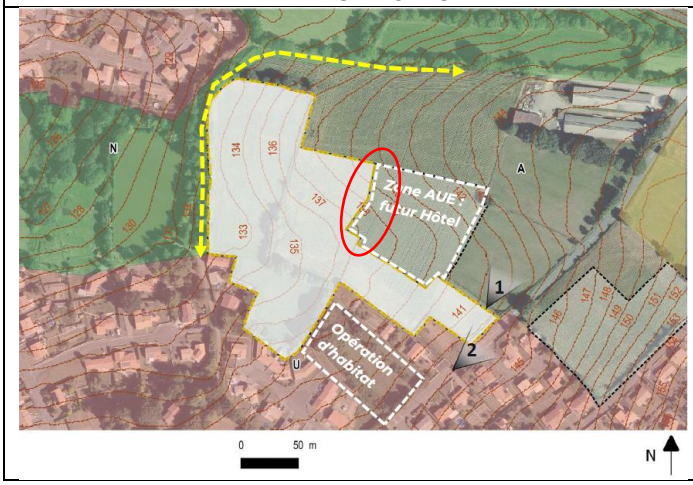
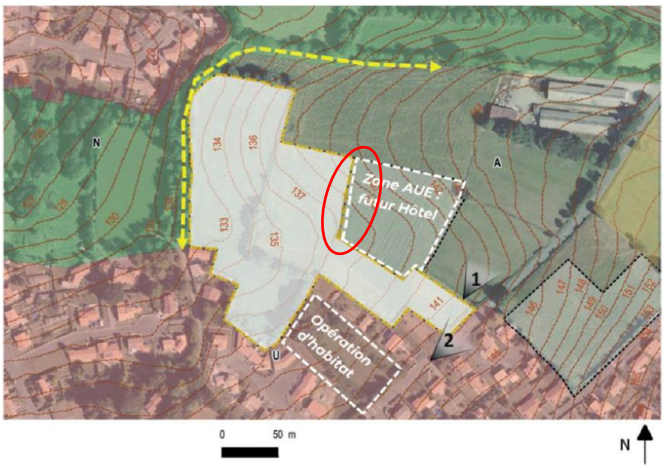
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Haie classée au PLU en limite Sud ▪ Cône de vue	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Prescriptions et objectifs de l'OAP	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Restrictions sur les hauteurs et densités de logements	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Positif**	
	▪ Meilleure prise en considération de l'insertion architecturale du projet dans son environnement bâti direct	

5.37 Objet 42 – Saint-Mars-La-Réorthe – Zonage / OAP

Objet N°	42	**Ville :**	Saint-Mars-La-Réorthe	**Localisation :**	OAP habitat n°1 lieu-dit "La Guichardrie"

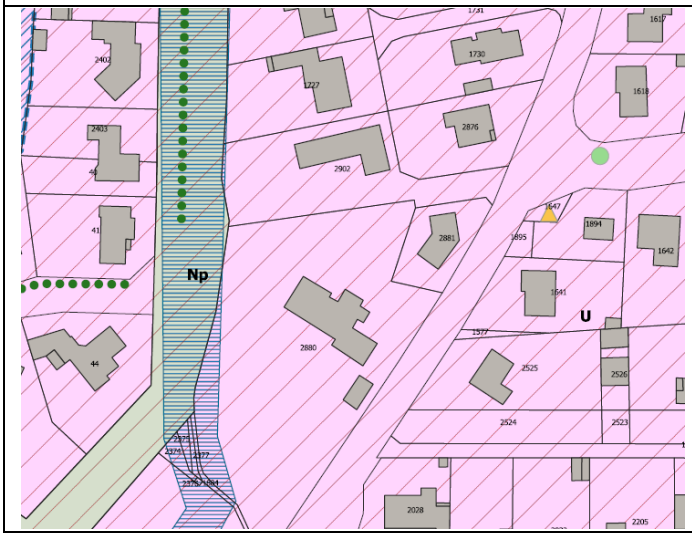
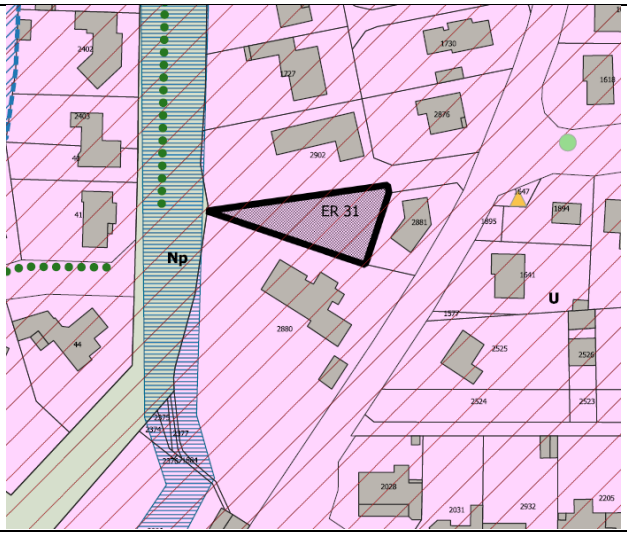
Document concerné par l'objet de modification :	Zonage // OAP habitat n°1 Saint-Mars-La-Réorthe
Nature de la modification :	Modification du périmètre de l'OAP + zone 1AU (rectification sur zone AUE voisine)
Emprise concernée :	2.83 ha → 2.85 ha
Justification :	En phase pré-opérationnel, il s'avère que le périmètre est de l'opération nécessite d'être un peu rectifier pour être plus rectiligne et ne pas suivre tout à fait la limite parcellaire, sachant que l'ensemble du foncier de part et d'autre est communal.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Au sein d'un réservoir de biodiversité « Haut Bocage Vendéen » du SRCE ▪ Au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise » ▪ Hors périmètre de protection de captage AEP « La Renaudière »	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Haies non classées au PLUi	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Sans objet	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles**	
	▪ Sans objet	

5.38 Objet 43 – Beaurepaire - Zonage

Objet N°	43	**Ville :**	Beaurepaire	**Localisation :**	Pôle santé rue du 11 Novembre 1918
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage // Emplacements réservés		
Nature de la modification :			Création d'un emplacement réservé pour la création d'un parking pour le pôle santé		
Emprise concernée :			620 m²		
Justification :			Ceci est possible si les bâtiments et le foncier du pôle santé appartiennent à la commune.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Proximité directe à l'Ouest du ruisseau de la Poisetière ▪ Proximité directe d'une zone inondable cartographiée dans l'AZI Maine à l'Ouest ▪ Tâche urbaine du SRCE ▪ Cône de vue ▪ Cours d'eau RUCE en limite Nord de l'objet (actuellement sous forme de fossé)	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Présence d'arbres isolés non classés au PLUi	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**-**
	Paysage et Cadre de vie	**-**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**-**
	Risques & Santé publique	**-**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des zones inondables par débordement de cours d'eau ▪ OAP « Bocage »	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Étude préalable de faisabilité au regard des contraintes relatives au risque d'inondation et à la présence de cours d'eau sur les limites du site ▪ Étude réglementaire au titre de la Loi sur l'eau vis-à-vis des risques d'incidences sur des cours d'eau, zones inondables et potentielles zones humides associées ▪ Objectif de d'évitement des impacts sur les cours d'eau ▪ Objectif de non création de remblais en zone inondable ▪ Étude préalable de la qualité écologique du secteur	

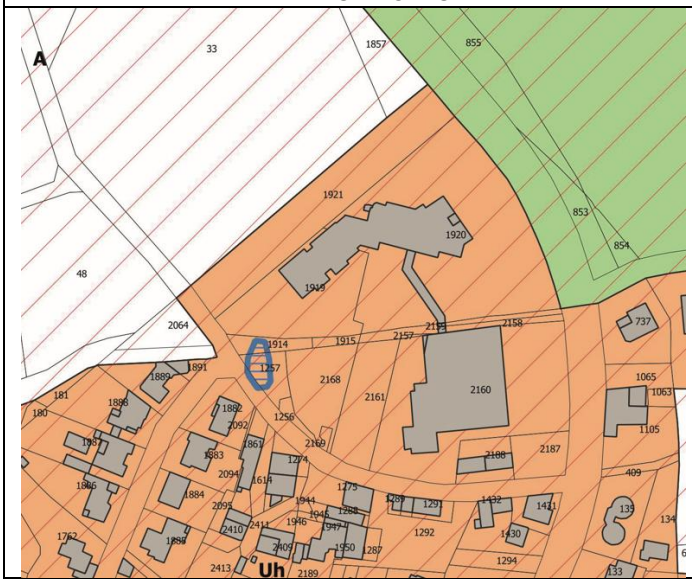
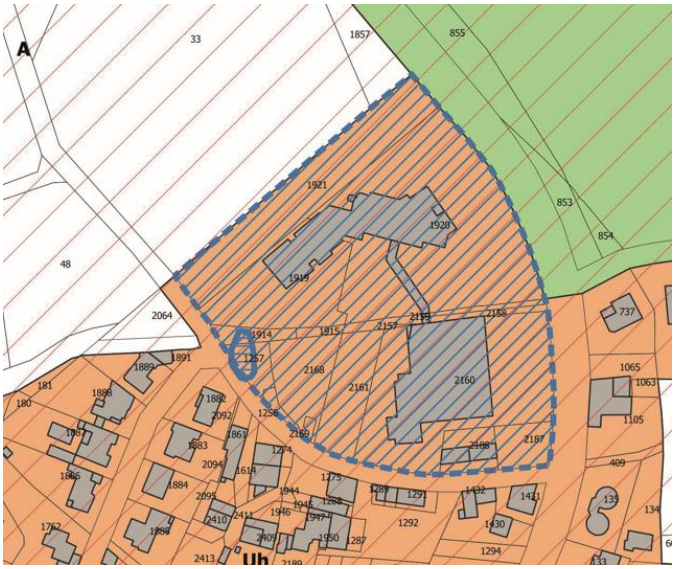
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles à potentiellement notables** ▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter la composition et/ou les travaux dans le respect de la faune et la flore, conformément à l'OAP thématique « Bocage ». ⇨ **Classement d'arbres isolés le cas échéant** ▪ L'étude hydraulique préalable permettra de définir les modes constructifs et les emprises aménageables au regard des objectifs de préservation des zones inondables, des cours d'eau et des zones humides potentiellement associées ⇨ **Classement de nouvelles prescriptions de surface le cas échéant**



Synthèse environnementale graphique

5.39 Objet Z1 (et O2) – Les Herbiers – Création d'un zonage OAP

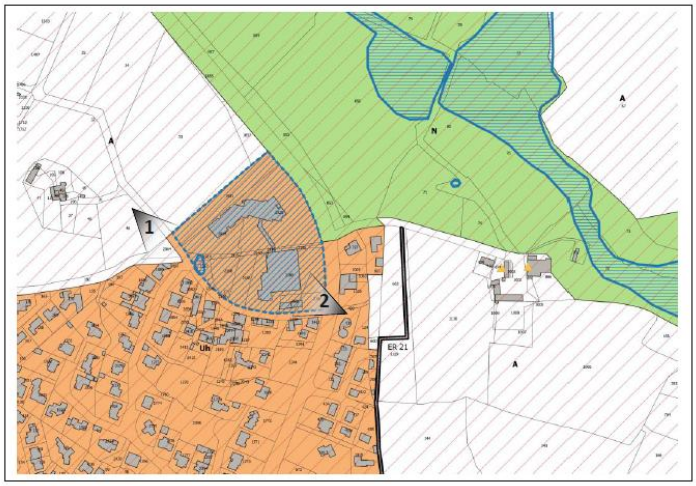
Objet N°	Z1 (et O2)	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Secteur compris entre la rue de la Primetière et l'Avenue de Cholet (entrée Nord de la commune)
Document concerné par l'objet de modification :			Zonage graphique et OAP (en secteur Uh)		
Nature de la modification :			Création d'un périmètre d'OAP sectorielle // Mise à jour du zonage		
Emprise concernée :			2.02 ha		
Justification :			Le site est classé en zone Uh. Il est situé au Nord de la zone urbaine des Herbiers. Il est délimité au Sud par une zone pavillonnaire mixte. Le site est composé d'un complexe hôtelier et d'une ancienne salle de réception désormais désaffectée. Sa situation sur un point haut offre une vue dégagée vers la ville des Herbiers. L'évolution de la situation foncière de ce secteur pousse la collectivité à optimiser le foncier de ce site stratégique : situé en entrée d'agglomération, il est important d'organiser le développement urbain de cet espace tout en sécurisant cette entrée de ville et l'accès à l'hôtel. La densité y est proche des autres sites d'OAP soit 35 log/ha et 30% de logements sociaux.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Présence d'une zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du C. Urb. (parcelles 1914 et 1257) – Surface : 175.6 m² - Associée à un plan d'eau / bassin de rétention EP ▪ Cône de vue protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ▪ Site Patrimonial Remarquable Les Herbiers (AC 4) sur la partie Nord du site (secteur hôtelier et parkings) ▪ ZNIEFF de type 2 « Collines Vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise » au droit du site (id. 520616288)
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ **Proximité de l'Espace Naturel Sensible « Mont des Alouettes » à environ 20 m au Nord du site, de l'autre côté de la RD 160 (Avenue de Cholet)** ▪ Classement en tâche urbaine des Herbiers à proximité d'un élément fragmentant de niveau 2 (Avenue de Cholet) ▪ **La RD 160 (Avenue de Cholet) est classée en catégorie 3 du classement sonore et génère un bruit routier qui peut générer des ambiances acoustiques diurnes comprises entre 55 dB (grande majorité du site) et 70 dB (aux abords directs de la voie) – Carte d'exposition aux bruits** ▪ **Plusieurs arbres isolés et vestiges de haies non classés, beaucoup d'ornementaux, bâtiments fréquentés ou non et parkings ou équipements sportifs (terrains de tennis)**

<table>
<tr><td rowspan="5">Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</td><td>Climat & Énergies</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels & Biodiversité</td><td>0/-</td></tr>
<tr><td>Paysage et Cadre de vie</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Gestion de l'eau & Assainissement</td><td>0/-</td></tr>
<tr><td>Risques & Santé publique</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :</td><td colspan="2">▪ OAP « Bocage »
▪ OAP « Intensification urbaine »
▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</td></tr>
<tr><td>Mesures ERC et d'atténuation :</td><td colspan="2">▪ Étude préalable spécifique à la faune sauvage inféodée aux arbres et bâtiments en milieu urbain (avifaune, chiroptères, insectes saproxyliques) – A mener en amont d'un projet opérationnel
▪ Tout projet reste subordonné au respect de la Loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales et protection des zones humides) et de la législation relative à la prise en compte des espèces protégées
▪ Application du zonage pluvial de la Collectivité dans les opérations de constructions ou de démolition-reconstruction
▪ Réduction de l'imperméabilisation des sols en préférant l'aménagement sur les zones déjà artificialisées
▪ Réaliser une étude de circulation au niveau de la RD 160 dans le cadre de la création d'un giratoire pour desservir l'opération au regard de l'intensité du trafic dans ce secteur – Gestion des vitesses sur la portion de RD 160 en entrée de ville permettant de réduire le risque d'accident tout en réduisant les impacts acoustiques
▪ Assurer un recul des constructions à vocation de logement par rapport à la RD 160 tout en prévoyant si nécessaire des isolations acoustiques dans le bâti
▪ Préservation des masses arborées et haies périmétriques permettant de dissimuler les aménagements depuis l'entrée de ville par l'Avenue de Cholet et par la rue de la Primetière – Insertion paysagère du site vis-à-vis du grand paysage
▪ Maîtrise de l'épannelage des bâtiments et de l'architecture du bâti pour assurer la meilleure intégration du projet dans le paysage direct du site (couture directe sur zones pavillonnaires et quelques maisons traditionnelles et anciens corps de ferme au Sud du site)</td></tr>
<tr><td>Incidences résiduelles :</td><td colspan="2">Potentiellement notables
▪ La recherche préalable d'espèces naturelles protégées sur les zones devant faire l'objet d'une mutation sur le site permettra d'identifier les éventuelles mesures spécifiques à la protection de la faune sauvage en particulier, et ce en particulier du fait de l'inscription du site en ZNIEFF et à proximité de l'ENS « Mont des Alouettes »
▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter la composition et/ou les travaux dans le respect de la faune et la flore, conformément à l'OAP thématique « Bocage ». Se référer au guide technique « Rénovation du bâti et biodiversité » de la LPO, 2024.
▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère et le respect de hauteurs en R+1 max du projet qui s'intègrera en entrée de ville en point haut de la commune permettra d'assurer la réduction des co-visibilités avec les espaces naturels et agricoles au Nord, et avec les zones pavillonnaires au Sud
▪ Une étude de circulation couplée à des analyses acoustiques permettra de définir les principes de composition pour les nouveaux logements de manière à éviter les nuisances acoustiques émanant de la RD 160. A noter cependant que la création de 35 logements neufs et le maintien de l'activité hôtelière en place n'est pas de nature à dégrader</td></tr>
</table>

	significativement l'ambiance acoustique du fait du trafic supplémentaire induit sur la RD 160 (TMJA de plusieurs milliers de véhicules par jour) ▪ Nécessité d'intégrer le secteur dans le cadre de la stratégie de développement des modes de circulation doux et offre en transports en commun étant donné la faible offre dans cette partie Nord de la commune ▪ La subordination de tout projet de réaménagement à la Loi sur l'eau permettra d'assurer la bonne maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales dans un secteur penté situé en amont de zones pavillonnaires, et la protection des zones humides pré-identifiées sur le site ▪ La création d'environ 35 logements le cas échéant induit une augmentation de rejets EU vers le réseau EU collectif présent à hauteur du site. La station d'épuration de la Dignée semble saturée à fin 2023 (29238 EH en entrée pour 25000 EH en capacité nominale). La création de logements neufs sera conditionnée à la mise à niveau de la station d'épuration (point de contrôle concerné par le dossier Loi sur l'eau)



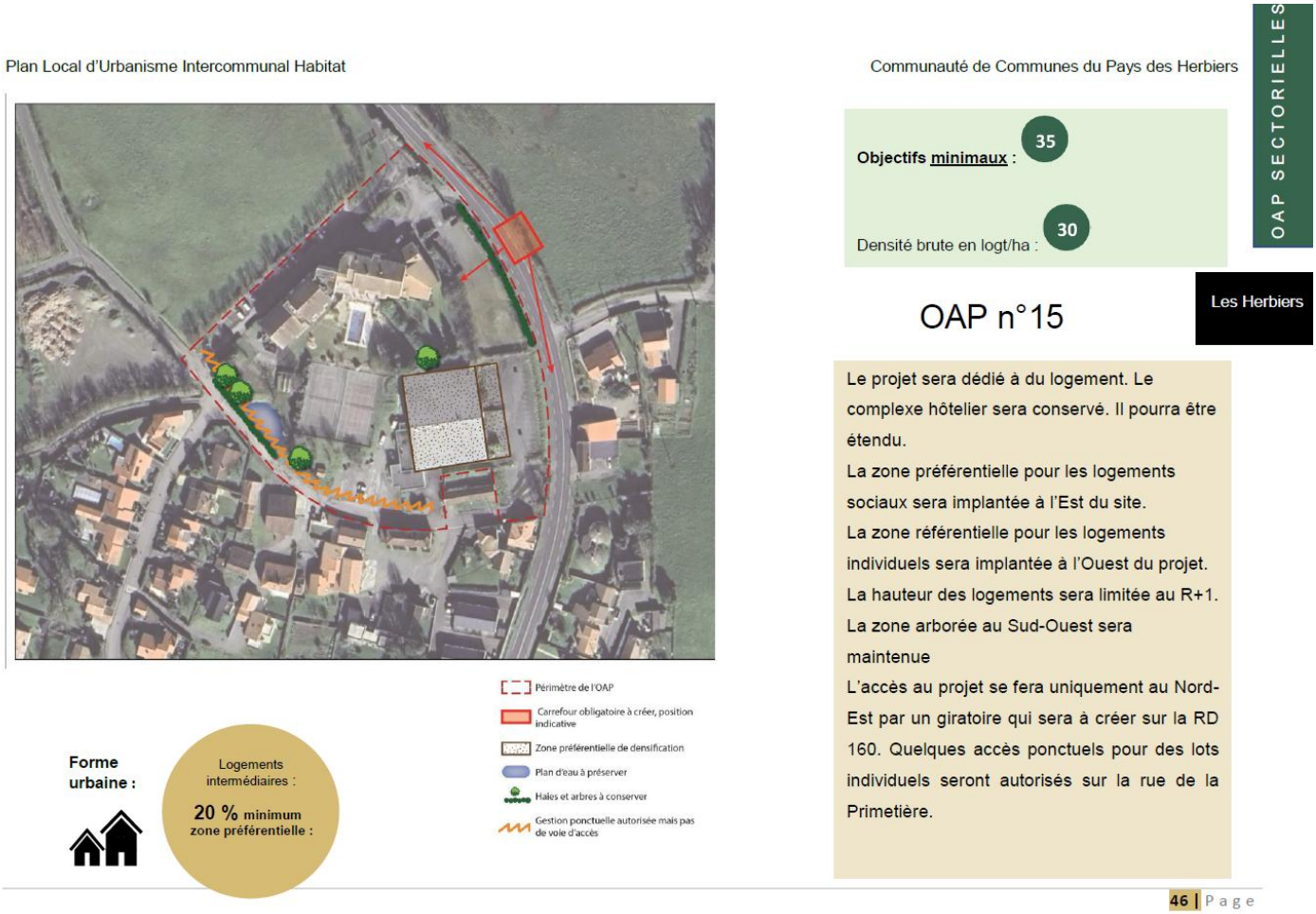
OAP n°15

Les Herbiers

Caractéristiques principales
Le site est situé au Nord de la zone urbaine des Herbiers sur l'axe qui mène aux Mont des Alouettes.
Il est délimité au Sud par une zone pavillonnaire mixte et bordé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par un paysage de bocage.
Le site est composé d'un complexe hôtelier et d'une ancienne salle de réception désormais désaffectée.
Sa situation sur un point haut offre une vue dégagée vers la ville des Herbiers.







Extrait de la nouvelle OAP 15 créée



Vue du site depuis la RD 160 en arrivant du Nord



Vue de la salle communale depuis la RD 160



Vue du site depuis la rue de la Primetère au Sud



Vue du plan d'eau depuis la rue de la Primetière à l'Est

5.40 Objet Z2 – Les Herbiers - Zonage

Objet N°	Z2	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Lieu-dit "Le Puy Arnoux"

Document concerné par l'objet de modification :	Zonage graphique
Nature de la modification :	Identification de bâtiment pour changement de destination.
Emprise concernée :	1 bâtiment de 194.5 m²
Justification :	Les exploitations agricoles ont cessé leur activité depuis la révision du PLU. Cette identification permet la préservation d'un patrimoine communal.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Tâche urbaine du SRCE	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Aucun	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**+**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ Protections édictées dans le cadre des changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements ▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Sans objet	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles à positives**	
	▪ Conservation d'un bâtiment agricole à caractère patrimonial	

LES HERBIERS N° - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION	
COMMUNE	**IDENTIFICATION**
LES HERBIERS	LE PUY ARNOUX ZD 217 Zonage PLUiH : A







Photo 1

TYPE DE CONSTRUCTION	**GRANGE**
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange à double pente en très bon état, appareillage brique, double porte. L'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	TRES BON ETAT

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	Village desservi
EAU POTABLE	Village desservi
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desservi par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	poteau incendie à l'entrée du village

RECIPROCITE AGRICOLE
Aucun batiment d'élevage à moins de 100 m

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

5.41 Objet E1 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

Objet N°	E1	**Ville :**	Ensemble du territoire	**Localisation :**	Ensemble du territoire / Zones A et N
Document concerné par l'objet de modification :			Règlement écrit // Articles A1, A3, A4, N1, N3 et N4		
Nature de la modification :			Complément		
Emprise concernée :			Zones A et N		
Justification :			La collectivité veut assurer la pérennité des activités d'hébergement touristique déjà existantes sur le territoire. Pour cela elle souhaite permettre l'extension mesurée des constructions existantes. Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine architecturale, elle désire également que des changements destination puissent se faire vers de l'hébergement touristique. Mais cela doit se faire de manière encadrée ; les mêmes règles que pour les habitations sont appliquées : ▪ Hauteur des extensions limitée à 4m ▪ Emprise au sol limitée à 30% de l'existant ▪ Annexe limitée à 30m² et à moins de 20 m de distance de l'hébergement touristiques.		

APRES MODIFICATION (cf. règlement écrit modifié)

Pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques » : *les extensions mesurées et les annexes des hébergements touristiques existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à l'augmentation de la capacité accueil.*

Les annexes et extensions à l'habitat et à l'hébergement touristique sont autorisées même si l'habitation ou l'hébergement touristique se situent dans une autre zone du PLUiH.

Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « autre hébergement touristiques » seront uniquement admis pour les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » et pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques » : *la hauteur maximale des annexes à l'habitation et à l'hébergement touristique est fixée à 4 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal existant.*

Pour la destination « habitation » sous-destination « logement », pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques » : ainsi que les logements de fonction de la destination « exploitation agricole et forestière » : *les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :*

- *Qu'elles soient **limitées à 30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) ou de l'hébergement touristique existant (hors annexe), pour la durée du PLUiH **et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire** (y compris dans les annexes déjà existantes) et l'augmentation de la capacité d'accueil de l'hébergement touristiques.*

Les annexes à l'habitat et à l'hébergement touristiques, *sont autorisées dans la **limite de 30 m²** d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée.*

Pour la destination « habitation », sous-destination « logement » et pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques »: *la hauteur maximale des annexes à l'habitation et à l'hébergement touristique est fixée à 4 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal existant.*

Pour la destination « habitation » sous-destination « logement », pour la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres Hébergement touristiques »: ainsi que les logements de fonction de la destination « exploitation agricole et forestière » : *les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :*

- *qu'elles soient **limitées à 30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe) ou de l'hébergement touristique existant (hors annexe), pour la durée du PLUiH **et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire** (y compris dans les annexes déjà existantes) et l'augmentation de la capacité d'accueil de l'hébergement touristiques.*

Les annexes à l'habitat et à l'hébergement touristiques, *sont autorisées dans la **limite de 30 m²** d'emprise au sol, hors piscines non couverte dont la surface n'est pas règlementée.*

<table>
<tr><td>Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :</td><td colspan="2">▪ Variables</td></tr>
<tr><td>Enjeux environnementaux secondaires identifiés :</td><td colspan="2">▪ Variables</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</td><td>Climat & Énergies</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels & Biodiversité</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Paysage et Cadre de vie</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Gestion de l'eau & Assainissement</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Risques & Santé publique</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :</td><td colspan="2">▪ Dispositions générales du PLUiH
▪ OAP thématiques du PLUiH
▪ Respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements
▪ Respect des règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.
▪ Respect des dispositions générales relatives à la prise en compte des zones inondables des PPRI en vigueur sur le territoire</td></tr>
<tr><td>Mesures ERC et d'atténuation :</td><td colspan="2">▪ Sans objet</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Incidences résiduelles :</td><td colspan="2">Faibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">▪ Ces opportunités n'ont pas vocation à être nombreuses sur le territoire et les possibilités d'extension tolérées dans le règlement du PLUiH sont contraignantes et limitées, notamment au regard de la protection de la biodiversité et du paysage
▪ Pas de création de logements supplémentaires</td></tr>
</table>

5.42 Objet E2 – Ensemble du territoire – Règlement écrit

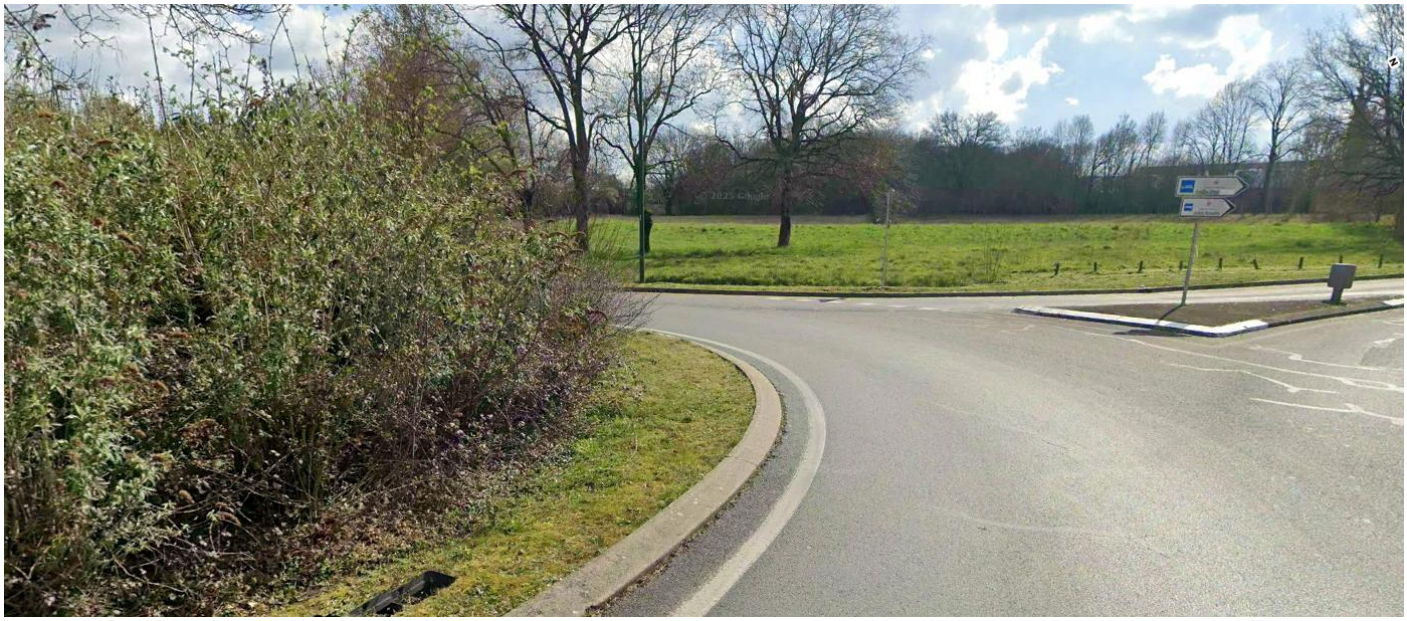
Objet N°	E2	**Ville :**	Ensemble du territoire (à ce stade Les Herbiers et Mouchamps)	**Localisation :**	Zones A et N concernées par le document cadre préfectoral définissant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières ouvertes aux projets d'installation d'ouvrages de production photovoltaïque au sol (Arrêté N°25-DDTM85-632 du 22/10/2025).

Document concerné par l'objet de modification :	Règlement écrit // Article A.4 et N.4
Nature de la modification :	Mise en conformité avec l'Arrêté N°25-DDTM85-632 du 22/10/2025
Emprise concernée :	- Les Herbiers : giratoire à l'intersection de la rue du Bignon (RD 11) et l'Avenue Henri Jeanneau (Surface : 2.05 ha) - Mouchamps : rue du Beignon (RD 13) (Surface : 0.5 ha)
Justification :	Afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, la collectivité ne limite pas l'emprise au sol des centrales photovoltaïques conformément au document cadre préfectoral définissant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières ouvertes aux projets d'installation d'ouvrages de production photovoltaïque au sol (Arrêté N°25-DDTM85-632 du 22/10/2025). Il n'y a pas de limite d'emprise au sol des centrales au sol photovoltaïques implantées dans les secteurs identifiés graphiquement au document cadre de la Chambre d'Agriculture.

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION (cf. règlement écrit modifié)**
ARTICLE A 4 : Règles volumétriques et d'implantation [...] **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, sont autorisées dans la **limite de 50 m²** d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.	**ARTICLE A 4 :** Règles volumétriques et d'implantation [...] **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, sont autorisées dans la **limite de 50 m²** d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent. Il n'y a pas de limite d'emprise au sol des centrales au sol photovoltaïques implantées dans les secteurs identifiés graphiquement au document cadre de la Chambre d'Agriculture.
ARTICLE N 4 : Règles volumétriques et d'implantation [...] **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, sont autorisées dans la **limite de 50 m²** d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.	**ARTICLE N 4 :** Règles volumétriques et d'implantation [...] **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, sont autorisées dans la **limite de 50 m²** d'emprise au sol et ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent. Il n'y a pas d'emprise au sol limitée pour les centrales photovoltaïques au sol implantées dans les secteurs identifiés graphiquement au document cadre de la Chambre d'Agriculture.

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ **Site 1 – Les Herbiers :** ▪ Zone N ▪ Présence de haies protégées au PLU en limites Ouest et Sud ▪ Zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (Surface : 0.68 ha) ▪ Cône de vue ▪ Périmètre de protection de monument historique « Manoir du Bignon » ▪ **Site 2 – Mouchamps :** ▪ Zone A ▪ Boisement remarquable protégé directement au Nord
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ **Site 1 – Les Herbiers :** ▪ Fonctionnalités hydrauliques importantes du fait de la rencontre au centre du site de deux cours d'eau temporaires (non classés comme tels selon le RUCE 85) ▪ Cours d'eau temporaires considérés comme « non cours d'eau » par le RUCE 85 ▪ **Site 2 – Mouchamps :** ▪ Absence

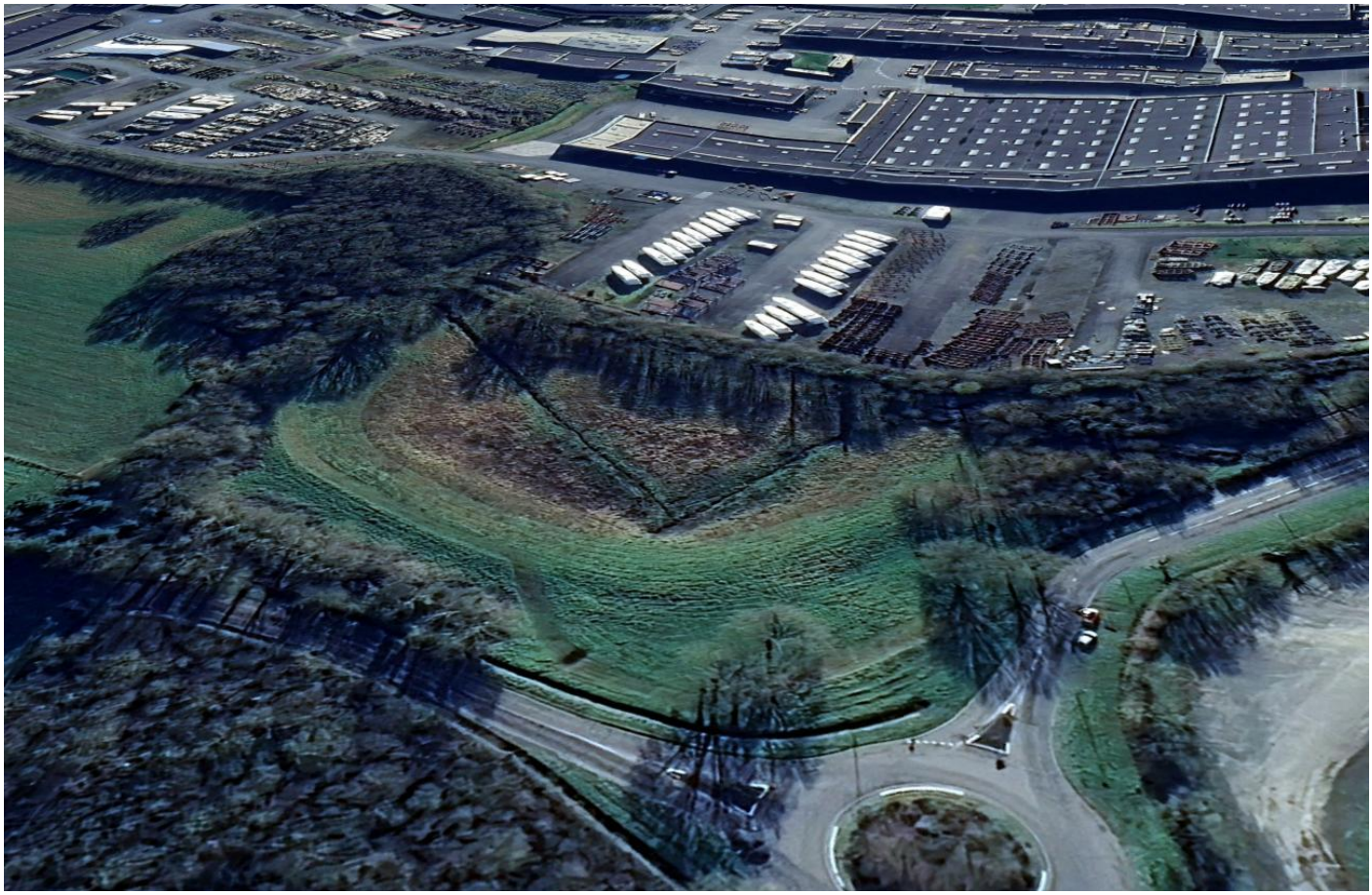
<table>
<tr><td rowspan="5">Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</td><td>Climat & Énergies</td><td>+</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels & Biodiversité</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Paysage et Cadre de vie</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Gestion de l'eau & Assainissement</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Risques & Santé publique</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :</td><td colspan="2">▪ Application des dispositions de l'OAP Bocage
▪ Dispositions générales du règlement écrit du PLUiH notamment en termes de protection des zones humides
▪ Application du zonage pluvial communautaire</td></tr>
<tr><td>Mesures ERC et d'atténuation :</td><td colspan="2">▪ Étude préalable spécifique faune-flore-zones humides à mener en amont de chaque projet
▪ Tout projet reste subordonné au respect de la Loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales et protection des zones humides) et de la législation relative à la prise en compte des espèces protégées
▪ Application du zonage pluvial de la Collectivité dans le cadre des projets de développement d'installations photovoltaïques au sol et aménagements associés + Maintien des continuités hydrauliques locales
▪ Préservation et confortement des masses arborées et haies périmétriques permettant de dissimuler les aménagements depuis les axes de circulation positionnés en entrées d'agglomération – Insertion paysagère du site vis-à-vis du grand paysage et des co-visibilités
▪ Maîtrise de l'épannelage des bâtiments et de l'architecture du bâti pour assurer la meilleure intégration du projet dans le paysage direct du site (couture directe sur zones pavillonnaires et quelques maisons traditionnelles et anciens corps de ferme au Sud du site)</td></tr>
<tr><td>Incidences résiduelles :</td><td colspan="2">Potentiellement notables
▪ Sur le site 1 des Herbiers, tout projet photovoltaïque sera soumis aux dispositions générales du PLUiH notamment en termes d'obtention d'une dérogation relatives à la protection des zones humides pour les projets d'équipements publics d'intérêt général : la réalisation d'un projet sera conditionnée par la mise en œuvre d'une action de compensation fonctionnelle de zones humides
▪ Sur le site 1 des Herbiers, tout projet photovoltaïque sera soumis à l'obtention d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau et nécessitera la présentation des mesures d'évitement-réduction-compensation permettant d'assurer une équivalence fonctionnelle avec gain écologique définie selon l'application de la Méthode nationales d'évaluation des fonctionnalités des zones humides (OFB/MNHN)
▪ Les projets viseront une insertion paysagère basée principalement sur la création de masques végétaux permettant de protéger, conforter et développer la trames arborée et arbustive sur les limites des sites, en conformité avec l'OAP Bocage (notamment en termes d'espèces végétales indigènes introduites)
▪ Du point de vue de la question hydraulique, en particulier pour le site 1 des Herbiers, le respect du zonage pluvial et l'objectif de transparence hydraulique de chaque projet (subordonné à l'obtention d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau au titre de la gestion des eaux pluviales) permettra d'éviter, voire de réduire le risque d'inondation en aval des sites ciblés (zones inondables définies par l'AZI de la Maine)
▪ Du point de vue de la thématique « Climat / énergie », ces évolutions de règlement promeuvent le développement des énergies renouvelables sur le territoire</td></tr>
</table>



Site 1 des Herbiers depuis le giratoire de la rue du Bignon



Site 1 des Herbiers depuis l'Avenue Henri Jeanneau



Vue 3D du site 1 des Herbiers vers le Sud (permettant de constater de la convergence hydraulique notable au droit du site)



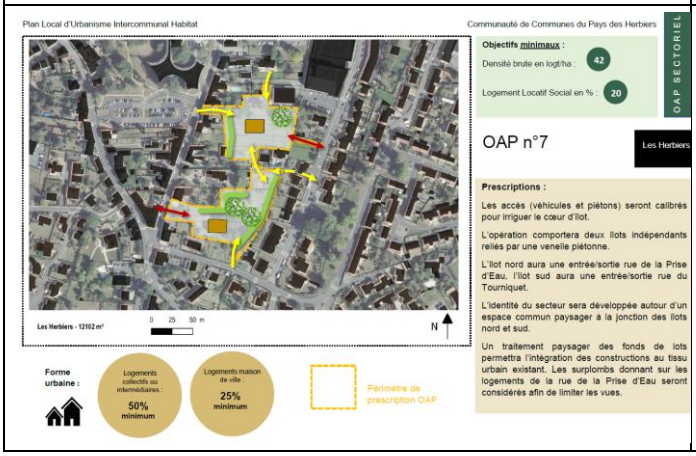
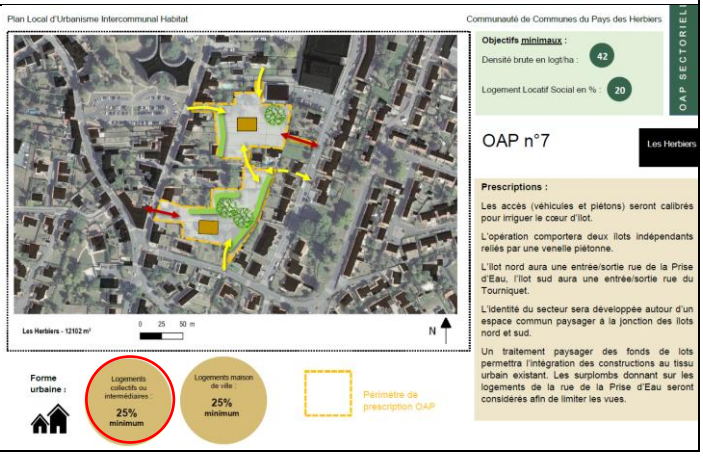
Vue du site 2 de Mouchamps depuis la RD 13 (rue du Beignon) – vers l'Est



Vue du site 2 de Mouchamps depuis la RD 13 (rue du Beignon) – vers l'Ouest (cette vue permet de constater la présence d'un maillage bocager encore assez dense permettant de limiter notablement les vues sur le site depuis la voirie)

5.43 Objet O1 – Les Herbiers - OAP

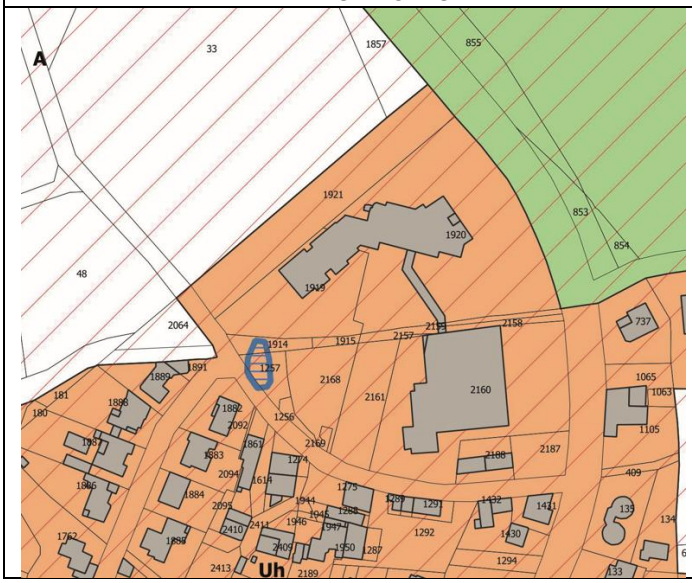
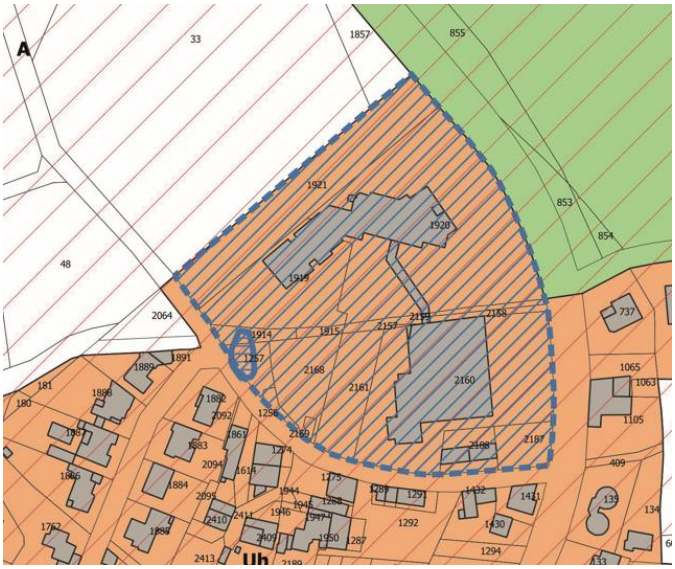
Objet N°	O1	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	OAP habitat n°7 sise rue du Tourniquet
Document concerné par l'objet de modification :			OAP sectorielle « habitat – densification » n°7 des Herbiers		
Nature de la modification :			Est modifiée l'obligation de réaliser 50% de collectifs et intermédiaires.		
Emprise concernée :			1.2 ha en zone Uh		
Justification :			Des premières études du secteur montrent que la configuration très contrainte du périmètre ne permet pas d'atteindre la densité brute envisagée au départ. Ainsi la part des collectifs et intermédiaires est diminuée à 25%.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Cône de vue ▪ Au sein du périmètre de protection d'un monument historique « Eglise Saint Pierre » ▪ Lisières Est du site contenues dans le site patrimonial remarquable (AC4) Les Herbiers	
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ Quelques arbres isolés et haies en partie ornementales à la limite avec les propriétés bâties voisines ▪ Faible niveau de co-visibilités avec l'Eglise Saint Pierre du fait du tissu urbain dense	
Incidences potentielles prévisibles de l'objet :	**Climat & Énergies**	**0**
	Milieux naturels & Biodiversité	**0**
	Paysage et Cadre de vie	**0**
	Gestion de l'eau & Assainissement	**0**
	Risques & Santé publique	**0**
Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :	▪ OAP « Intensification urbaine »	
Mesures ERC et d'atténuation :	▪ Étude faune-flore en amont d'un projet opérationnel à mener ▪ Tout projet reste subordonné au respect de la Loi sur l'eau et de la législation relative à la prise en compte des espèces protégées ▪ L'OAP identifie les arbres majeurs à conserver et les linéaires de haies à préserver à l'interface avec les propriétés voisines	
Incidences résiduelles :	**Faibles / Nulles** ▪ La diminution de la part de collectifs et intermédiaires dans ce secteur de la commune n'est pas de nature à porter davantage atteinte aux enjeux faibles en termes d'environnement et de santé humaine ▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter la composition dans le respect de la faune et la flore, conformément à l'OAP thématique « Bocage »	

5.44 Objet O2 (et Z1) – Les Herbiers – OAP

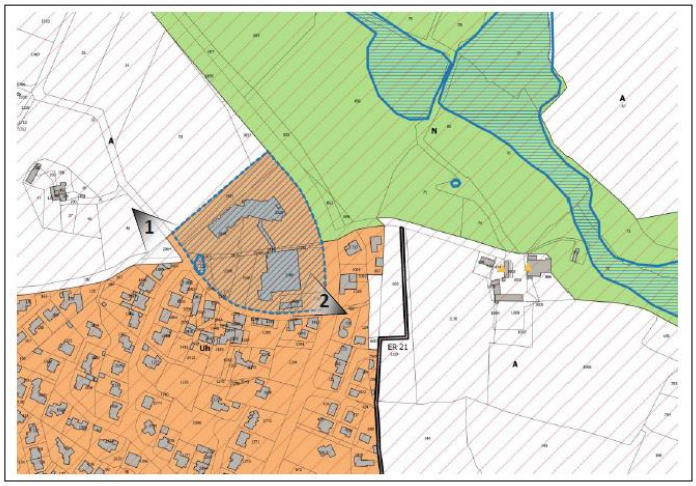
Objet N°	Z1 (et O2)	**Ville :**	Les Herbiers	**Localisation :**	Secteur compris entre la rue de la Primetière et l'Avenue de Cholet (entrée Nord de la commune)
Document concerné par l'objet de modification :			Création d'une OAP n°15 de densification à vocation d'habitat		
Nature de la modification :			Création d'un périmètre d'OAP sectorielle // Mise à jour du zonage		
Emprise concernée :			2.02 ha		
Justification :			Le site est classé en zone Uh. Il est situé au Nord de la zone urbaine des Herbiers. Il est délimité au Sud par une zone pavillonnaire mixte. Le site est composé d'un complexe hôtelier et d'une ancienne salle de réception désormais désaffectée. Sa situation sur un point haut offre une vue dégagée vers la ville des Herbiers. L'évolution de la situation foncière de ce secteur pousse la collectivité à optimiser le foncier de ce site stratégique : situé en entrée d'agglomération, il est important d'organiser le développement urbain de cet espace tout en sécurisant cette entrée de ville et l'accès à l'hôtel. La densité y est proche des autres sites d'OAP soit 35 log/ha et 30% de logements sociaux.		

AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
	

Enjeux environnementaux recensées au droit ou à proximité de l'objet et pouvant présenter une interaction avec l'objet :	▪ Présence d'une zone humide protégée au titre de l'article L.151-23 du C. Urb. (parcelles 1914 et 1257) – Surface : 175.6 m² - Associée à un plan d'eau / bassin de rétention EP ▪ Cône de vue protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ▪ Site Patrimonial Remarquable Les Herbiers (AC 4) sur la partie Nord du site (secteur hôtelier et parkings) ▪ ZNIEFF de type 2 « Collines Vendéennes, Vallée de la Sèvre Nantaise » au droit du site (id. 520616288)
Enjeux environnementaux secondaires identifiés :	▪ **Proximité de l'Espace Naturel Sensible « Mont des Alouettes » à environ 20 m au Nord du site, de l'autre côté de la RD 160 (Avenue de Cholet)** ▪ Classement en tâche urbaine des Herbiers à proximité d'un élément fragmentant de niveau 2 (Avenue de Cholet) ▪ **La RD 160 (Avenue de Cholet) est classée en catégorie 3 du classement sonore et génère un bruit routier qui peut générer des ambiances acoustiques diurnes comprises entre 55 dB (grande majorité du site) et 70 dB (aux abords directs de la voie) – Carte d'exposition aux bruits** ▪ **Plusieurs arbres isolés et vestiges de haies non classés, beaucoup d'ornementaux, bâtiments fréquentés ou non et parkings ou équipements sportifs (terrains de tennis)**

<table>
<tr><td rowspan="5">Incidences potentielles prévisibles de l'objet :</td><td>Climat & Énergies</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels & Biodiversité</td><td>0/-</td></tr>
<tr><td>Paysage et Cadre de vie</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Gestion de l'eau & Assainissement</td><td>0/-</td></tr>
<tr><td>Risques & Santé publique</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Dispositions générales du PLUi permettant de maîtriser les impacts :</td><td colspan="2">▪ OAP « Bocage »
▪ OAP « Intensification urbaine »
▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</td></tr>
<tr><td>Mesures ERC et d'atténuation :</td><td colspan="2">▪ Étude préalable spécifique à la faune sauvage inféodée aux arbres et bâtiments en milieu urbain (avifaune, chiroptères, insectes saproxyliques) – A mener en amont d'un projet opérationnel
▪ Tout projet reste subordonné au respect de la Loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales et protection des zones humides) et de la législation relative à la prise en compte des espèces protégées
▪ Application du zonage pluvial de la Collectivité dans les opérations de constructions ou de démolition-reconstruction
▪ Réduction de l'imperméabilisation des sols en préférant l'aménagement sur les zones déjà artificialisées
▪ Réaliser une étude de circulation au niveau de la RD 160 dans le cadre de la création d'un giratoire pour desservir l'opération au regard de l'intensité du trafic dans ce secteur – Gestion des vitesses sur la portion de RD 160 en entrée de ville permettant de réduire le risque d'accident tout en réduisant les impacts acoustiques
▪ Assurer un recul des constructions à vocation de logement par rapport à la RD 160 tout en prévoyant si nécessaire des isolations acoustiques dans le bâti
▪ Préservation des masses arborées et haies périmétriques permettant de dissimuler les aménagements depuis l'entrée de ville par l'Avenue de Cholet et par la rue de la Primetière – Insertion paysagère du site vis-à-vis du grand paysage
▪ Maîtrise de l'épannelage des bâtiments et de l'architecture du bâti pour assurer la meilleure intégration du projet dans le paysage direct du site (couture directe sur zones pavillonnaires et quelques maisons traditionnelles et anciens corps de ferme au Sud du site)</td></tr>
<tr><td>Incidences résiduelles :</td><td colspan="2">Potentiellement notables
▪ La recherche préalable d'espèces naturelles protégées sur les zones devant faire l'objet d'une mutation sur le site permettra d'identifier les éventuelles mesures spécifiques à la protection de la faune sauvage en particulier, et ce en particulier du fait de l'inscription du site en ZNIEFF et à proximité de l'ENS « Mont des Alouettes »
▪ Les études naturalistes préalables dans le cadre du projet permettront d'adapter la composition et/ou les travaux dans le respect de la faune et la flore, conformément à l'OAP thématique « Bocage ». Se référer au guide technique « Rénovation du bâti et biodiversité » de la LPO, 2024.
▪ Le respect de l'intégration architecturale et paysagère et le respect de hauteurs en R+1 max du projet qui s'intègrera en entrée de ville en point haut de la commune permettra d'assurer la réduction des co-visibilités avec les espaces naturels et agricoles au Nord, et avec les zones pavillonnaires au Sud
▪ Une étude de circulation couplée à des analyses acoustiques permettra de définir les principes de composition pour les nouveaux logements de manière à éviter les nuisances acoustiques émanant de la RD 160. A noter cependant que la création de 35 logements neufs et le maintien de l'activité hôtelière en place n'est pas de nature à dégrader</td></tr>
</table>

	significativement l'ambiance acoustique du fait du trafic supplémentaire induit sur la RD 160 (TMJA de plusieurs milliers de véhicules par jour) ▪ Nécessité d'intégrer le secteur dans le cadre de la stratégie de développement des modes de circulation doux et offre en transports en commun étant donné la faible offre dans cette partie Nord de la commune ▪ La subordination de tout projet de réaménagement à la Loi sur l'eau permettra d'assurer la bonne maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales dans un secteur penté situé en amont de zones pavillonnaires, et la protection des zones humides pré-identifiées sur le site ▪ La création d'environ 35 logements le cas échéant induit une augmentation de rejets EU vers le réseau EU collectif présent à hauteur du site. La station d'épuration de la Dignée semble saturée à fin 2023 (29238 EH en entrée pour 25000 EH en capacité nominale). La création de logements neufs sera conditionnée à la mise à niveau de la station d'épuration (point de contrôle concerné par le dossier Loi sur l'eau)



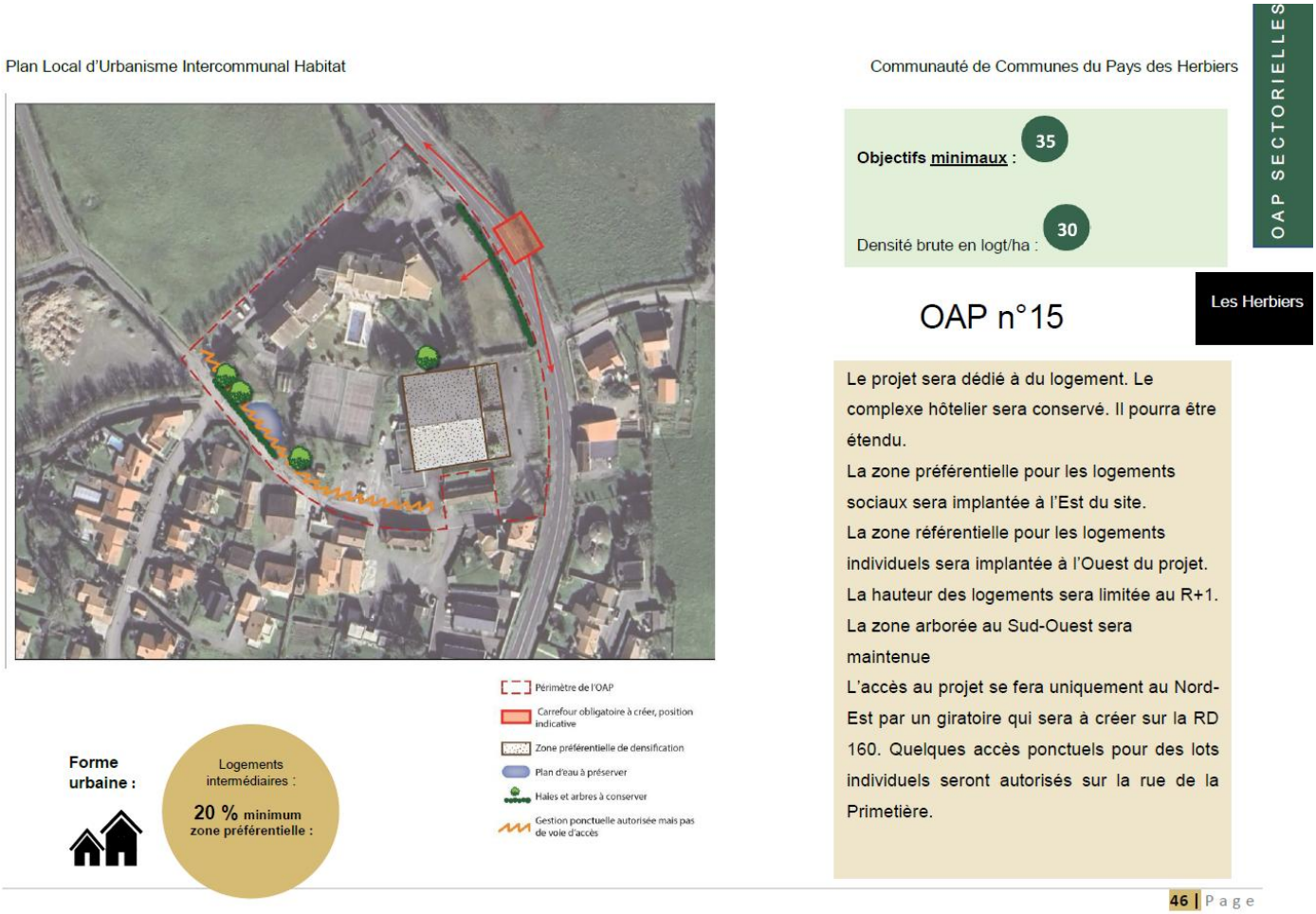
OAP n°15

Les Herbiers

Caractéristiques principales
Le site est situé au Nord de la zone urbaine des Herbiers sur l'axe qui mène aux Mont des Alouettes.
Il est délimité au Sud par une zone pavillonnaire mixte et bordé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par un paysage de bocage.
Le site est composé d'un complexe hôtelier et d'une ancienne salle de réception désormais désaffectée.
Sa situation sur un point haut offre une vue dégagée vers la ville des Herbiers.







Extrait de la nouvelle OAP 15 créée



Vue du site depuis la RD 160 en arrivant du Nord



Vue de la salle communale depuis la RD 160



Vue du site depuis la rue de la Primetère au Sud



Vue du plan d'eau depuis la rue de la Primetière à l'Est

6 Synthèse de l'analyse des incidences potentielles de la modification du PLUi

Selon l'analyse réalisée :

- 25 des objets présentent une incidences négative nulle à faible et pour ces derniers, aucune mesure complémentaires aux dispositions générales réglementaires et OAP thématiques déjà appliquées par la Collectivité n'est nécessaire ;
- 5 des objets (objets 3, 12, 43, O2/Z1 et E2) peuvent présenter des incidences négatives notables et appellent des études spécfiques préalables qui seront menées par la Collectivité ou par tout autre porteur de projet. La prescriptions des études préalables sine qua non au lancement de projets sur les sites concernés par ces objets est intégrée dans le suivi des indicateurs de l'évolution du PLUi. En fonction des résultats de ces expertises, des mesures d'évitement-réduction, voire de compensation, pourront être mises en place et officialisées à travers les éventuels dossiers réglementaires (au titre du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement) ;
- 13 objets présentent une incidence nulle voire positive car ils permettent d'améliorer la précision des règlements du PLUi, d'améliorer la connaissance des enjeux environnementaux spéciaux existants sur le territoire (partimoine, risque inondation, etc.) et d'optimiser la compatibilité du PLUi avec les documents de planification supra-communaux.

Incidences Nulles / Faibles	Incidences Faibles à potentiellement notables	Incidences Nulles / Positives
Objet 1 – Les Herbiers - Zonage	Objet 3 – Beaurepaire - Zonage	Objet 16 – Les Epesses - Zonage
Objet 2 – Les Herbiers - Zonage	Objet 12 – Les Herbiers - OAP	Objet 16bis – Les Epesses - Zonage
Objet 4 – Ensemble du territoire – Règlement écrit	Objet 43 – Beaurepaire - Zonage	Objet 20 – Vendrennes - Zonage
Objet 5 – Les Herbiers - Zonage	Objets O2 et Z1 – Les Herbiers – Zonage/OAP	Objet 22 – Ensemble du territoire – Règlement écrit
Objet 6 – Les Epesses – Règlement écrit	Objet E2 – Ensemble du territoire – Règlement écrit	Objet 22bis – Ensemble du territoire – Règlement écrit
Objet 7 – Mesnard-la-Barotière - OAP		Objet 24 – Ensemble du territoire – Règlement écrit
Objet 8 et 35 – Mouchamps - OAP		Objet 25 – Ensemble du territoire – Règlement écrit
Objet 9 – Mouchamps - OAP		Objet 26 – Ensemble du territoire – Règlement écrit
Objet 10 – Mouchamps - OAP		Objet 27 – Ensemble du territoire – Règlement écrit
Objet 11 – Saint-Mars-La-Réorthe - OAP		Objet 36 – Mouchamps - Zonage
Objet 13 – Les Herbiers - Zonage		Objet 38 – Vendrennes - Zonage
Objet 17 – Vendrennes - Zonage		Objet 41 – Les Herbiers – OAP
Objet 18 – Beaurepaire - Zonage		Objet Z2 – Les Herbiers - Zonage
Objet 21 – Les Herbiers - Zonage		
Objet 23 – Les Herbiers - Zonage		
Objet 29 – Ensemble du territoire – Règlement écrit		
Objet 30 – Les Herbiers - OAP		
Objet 33 – Mouchamps - Zonage		
Objet 34 – Mouchamps - OAP		
Objet 37 – Saint-Mars-La-Réorthe - Zonage		
Objet 39 – Ensemble du territoire – OAP thématique		
Objet 40 – Les Epesses - OAP		
Objet 42 – Saint-Mars-La-Réorthe – Zonage / OAP		
Objet O1 – Les Herbiers - OAP		
Objet E1 – Ensemble du territoire – Règlement écrit		

7 Conclusion de l'auto-évaluation

Au regard de l'analyse des incidences prévisibles des objets de la présente modification du PLUi du Pays des Herbiers, la procédure de modification ne fait globalement pas apparaître d'incidence négative notable sur l'environnement ou la santé humaine non maîtrisée du fait des dispositions du PLUiH et des mesures spécifiques listées dans le présent document. En particulier, le projet de modification n'induit une augmentation significative de nouveaux logements ou d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones AU. Il n'induit pas non plus de suppression illégitime de protections environnementales, et produit au contraire une amélioration des principes de prise en compte du petit patrimoine, du risque inondation dans le cadre de la révision du PPRI Sèvre Nantaise, des enjeux en termes de biodiversité sur le territoire à travers l'incorporation des résultats des Atlas de Biodiversité communaux au PLUi, etc. Enfin, aucune suppression d'ENAF notable n'est à déplorer et la promotion de la densification au sein des enveloppes urbaines communales est clairement faite.

Concernant les objets induisant des incidences potentiellement notables, des expertises préalables seront menées au cas par cas pour établir les mesures ERC adaptées et vérifier les capacités des équipements et services publics. En particulier, la protection des Eaux et Milieux Aquatiques sera assurée dans le cadre de l'application de la Loi sur l'eau et la question de la protection des espèces naturelles sera systématiquement traitée dans le cadre du Code de l'environnement et conformément aux ojectifs de l'OAP Bocage. Dans ce contexte, aucune incidence négative notable ne inévitable.

La procédure de modification ici présentée permet également d'intégrer le document cadre préfectoral définissant les surfaces agricoles, naturelles ou forestières ouvertes aux projets d'installation d'ouvrages de production photovoltaïque au sol (Arrêté N°25-DDTM85-632 du 22/10/2025), tout en rappelant les limites et contraintes réglementaires qui s'appliquent par ailleurs, ne permettant pas de porter atteinte aux milieux aquatiques et naturels ou d'aggraver les risques naturels sans autorisation préfectorale (Loi sur l'eau notamment) et mise en place de mesures ERC en phase projet.

Concernant les changements de destination de bâtiments en zones agricoles , thématique spécifique visée par la MRAe Pays de la Loire dans son avis conforme du 24 juin 2025 sur la première version du dossier, le présent document permet d'apporter le rappel de la vigilance systématique à avoir au regard du respect des règles de réciprocité vis-à-vis de la proximité d'activités agricoles et ce dans le cadre de l'application de la Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements. De cette manière, il est rappelé que le changement de destination est subordonné, outre le respect des autres dispositions générales et OPA thématiques, à la prise en compte des risques pour la santé humaine en fonction de la nature des activités agricoles maintenues à proximité conformément aux règles des arrêtés du 25 janvier 2022 et du 14 février 2023 qui sont consolidées dans la version à jour de l'arrêté du 4 mai 2017 qui fixe les règles générales d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des habitations et des lieux abritant des personnes vulnérables et des travailleurs.

Dans ce cadre, le projet de modification apparaît d'une part conforme au PADD du Pays des Herbiers, mais également compatible avec les documents de planification supracommunaux en vigueur : SCoT Pays Bocage Vendéen, SRADDET Pays de la Loire, PRGI Loire-Bretagne, PPRI Sèvre Nantaise…

ANNEXE - FICHES CHANGEMENT DE DESTINATION

FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
LES EPESSES	SAINT MICHEL D 300, D 301, D 877, D 684, D 688, D 690 Zonage PLUiH : A



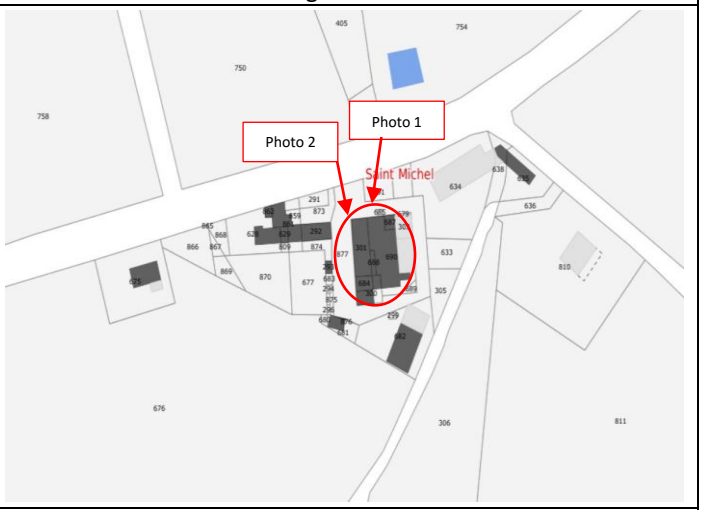




Photo 1



Photo 2

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange à double pente, toiture ardoise et fibro. L'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT*	ETAT MOYEN

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	Village desservi
EAU POTABLE	Village desservi
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Village desservi par une voie départementale, la grange est en retrait de 15,00 m
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à 100 m du village

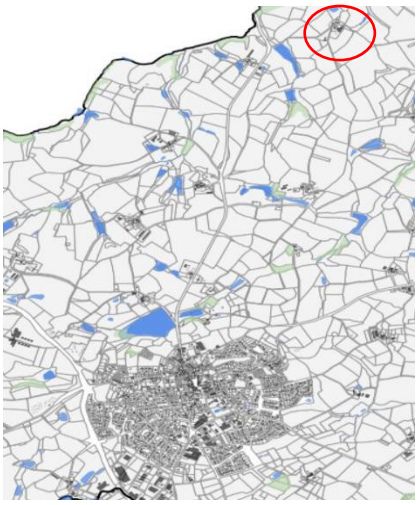
RECIPROCITE AGRICOLE
Présence de bâtiments agricoles à moins de 100 m mais plus utilisés

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Grange située en retrait de la RD 11

LES EPESSES - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
LES EPESSES	LA PUCHERE C 671 Zonage PLUiH : A



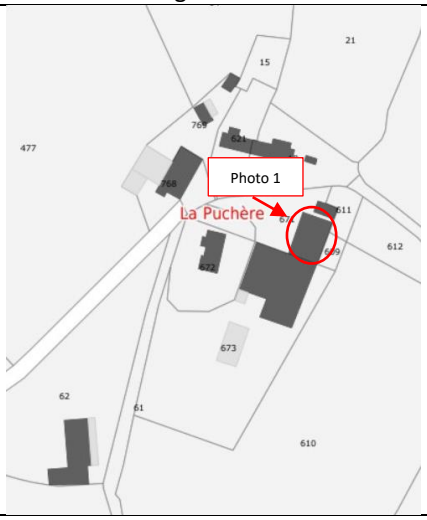




Photo 1

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange à double pente, appareillage brique et granit autour des ouvertures, génoise en toiture, grande porte avec linteau cintré. L'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT*	BON ETAT

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	Village desservi
EAU POTABLE	Village desservi
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desservi par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Pas de poteau incendie à proximité mais présence d'une réserve d'irrigation à 450 m

RECIPROCITE AGRICOLE
Ancien bâtiment d'élevage à moins de 100 m mais plus utilisé par le GAEC L'HORIZON cf courrier ci-dessous

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

GAEC l'Horizon

Crépaud

85590 Saint Malô du bois

Objet : Changement de destination du bâti

Les associés du GAEC l'Horizon situé à Crépaud à Saint Malô du Bois, reconnaissent exploiter les parcelles numéro 610 et 612 de la section OC situées sur la commune des Epesses au lieu dit "La Puchère".

Nous attestons avoir utilisé par le passé les bâtiments situés sur la parcelle 0768 et 0062 pour le logement des animaux. Ce bâti étant obsolète, ce n'est plus le cas depuis quelques mois. Désormais, l'ensemble des animaux est regroupé sur le site principal de Crépaud. L'exploitation n'utilise plus le bâti de la parcelle 0768. Celui de la 0062 sert à l'occasion de stockage (matériel ou fourrage).

Nous reconnaissons avoir été informé de la demande de changement de destination des granges situées sur la parcelle 0671. Nous ne voyons aucune objection à cela et approuvons le souhait des demandeurs. Ce changement ne nuira pas à l'activité agricole et favorisera la pérennité du bâti historique.

Restant à votre disposition pour tout échange.

Les associés du GAEC l'Horizon

RONDEAU Thierry

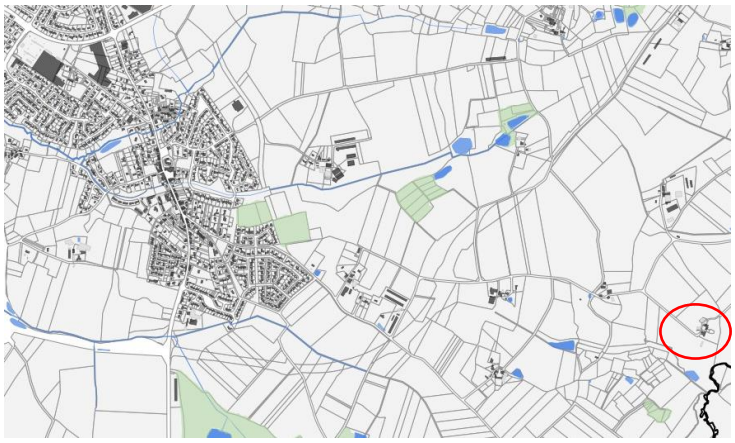


RONDEAU Thomas



LES HERBIERS - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
LES HERBIERS	LE PUY ARNOUX ZD 217 Zonage PLUiH : A



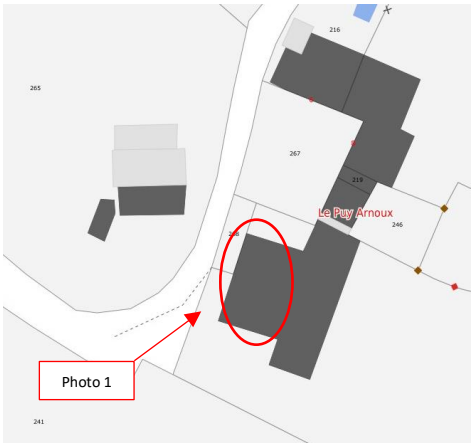




Photo 1

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange à double pente en très bon état, appareillage brique, double porte. L'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	TRES BON ETAT

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	Village desservi
EAU POTABLE	Village desservi
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desservi par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	poteau incendie à l'entrée du village

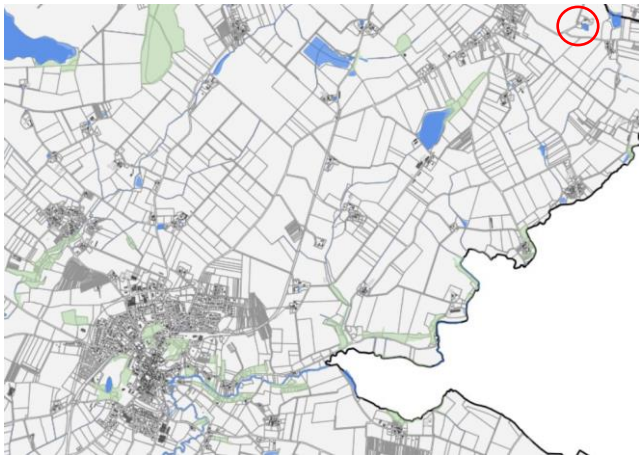
RECIPROCITE AGRICOLE
Aucun batiment d’élevage à moins de 100 m

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

MOUCHAMPS - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
MOUCHAMPS	**LA MAISONNEUVE** **Réf cadastrale : ZL 84** **Zonage PLU : A**



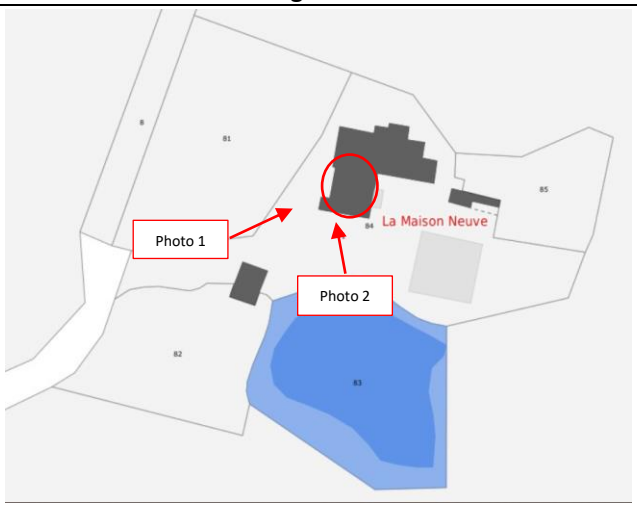




Photo 1



Photo 2

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture double pente, 2 grandes portes d'accès, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT*	Bon état, toiture en partie refaite

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 350 m, présence d'un étang sur la parcelle

RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m

OBSERVATIONS
La grange est accolée à une habitation qui n'est plus occupée

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

MOUCHAMPS - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
MOUCHAMPS	LA MARNIERE Réf cadastrale : ZC 121 Zonage PLUih : A



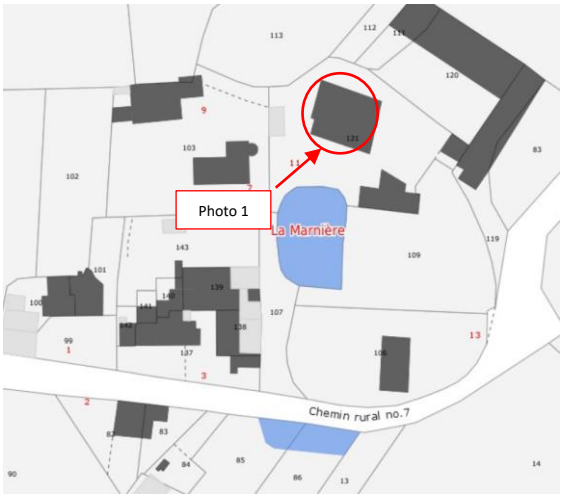




Photo 1

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture double pente, 2 grandes portes d'accès avec entourage brique, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	Bon état, toiture refaite, une partie de la façade a été refaite en parpaing non enduit

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale et un chemin privé
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 481 m, pas de bache à incendie à proximité

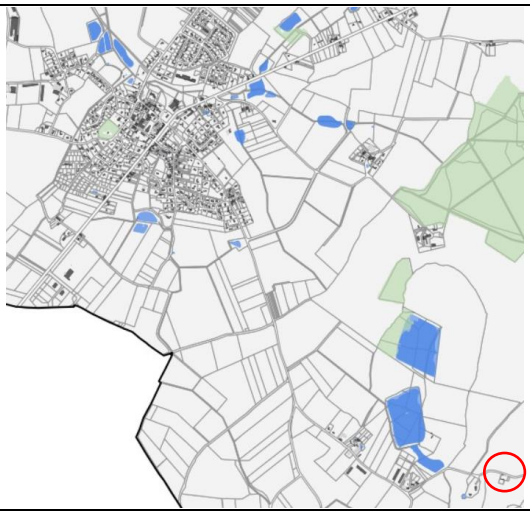
RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m. Présence de batiment agricole à proximité mais plus exploités.

OBSERVATIONS
La grange à proximité d'une habitation. Lors de l'élaboration du PLUIh, la grange avait été repérée comme pouvant changer de destination mais a été retirée.

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

VENDRENNES - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
VENDRENNES	LE ROSSIGNOLET Réf cadastrale : ZL 164 Zonage PLUih : A



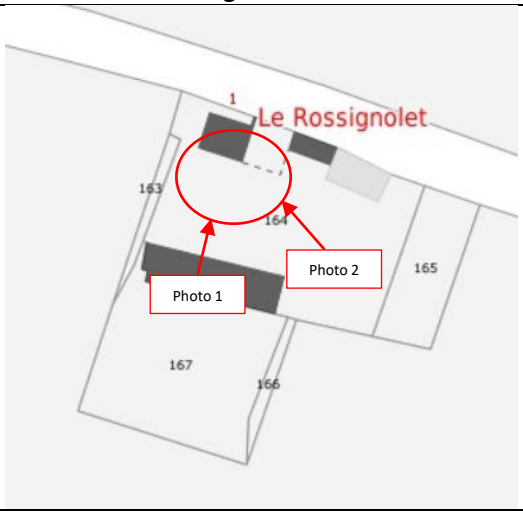




Photo 1



Photo 2

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture mono pente, entourage brique des ouverture, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	Bon état, une partie de la grange est non couverte, mais les mur restants sont en bon état

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 600 m, pas de bache à incendie à proximité

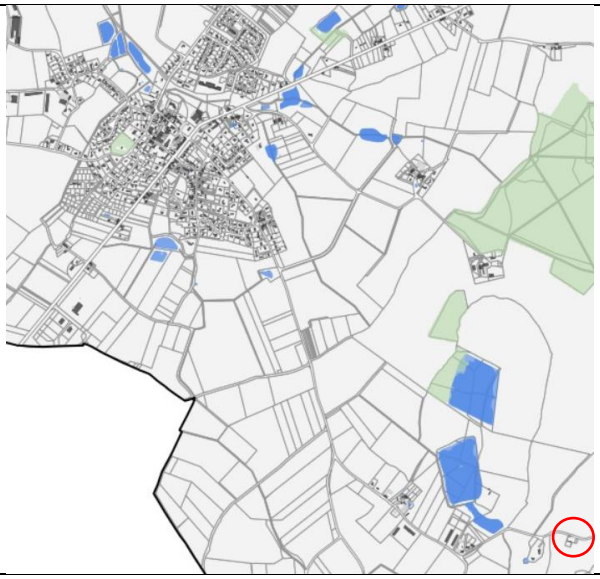
RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m.

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné

VENDRENNES - FICHE CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE	IDENTIFICATION
VENDRENNES	LE ROSSIGNOLET Réf cadastrale : ZL 164 Zonage PLUih : A



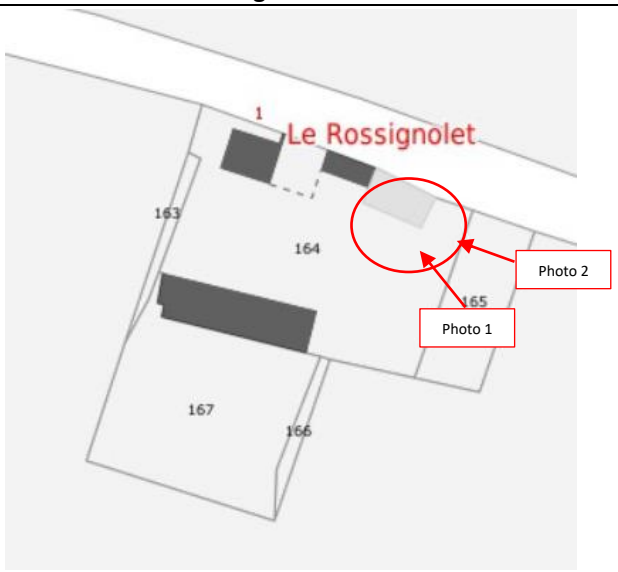




Photo 1



Photo 2

TYPE DE CONSTRUCTION	GRANGE
CARACTERISTIQUE DE L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ?	Grange en pierre avec toiture mono pente, une seule ouverture, l'ensemble est caractéristique des granges traditionnelles du bocage
ETAT	Bon état

ETAT DES RESEAUX	
ELECTRICITE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
EAU POTABLE	La maison d'habitation à proximité de la grange est desservie
ASSAINISSEMENT	Pas d'assainissement collectif
VOIRIE/ ACCES	Desserte par une voie communale
PROTECTION INCENDIE	Poteau incendie à environ 600 m, pas de bache à incendie à proximité

RECIPROCITE AGRICOLE
Pas d'exploitation agricole en activité à moins de 100 m.

OBSERVATIONS

SERVITUDE ET CONTRAINTES
Non concerné