

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA VENDEE
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL

ARRETE N°031/2021

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune Les Pineaux

La Présidente de la Communauté de Communes,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R153-18, définissant la procédure de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code des postes et des communications électroniques, notamment ses articles L.54, R.21, R.25, et R.31 ;

VU l'arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF et de l'arrêté du 1^{er} mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune Les Pineaux.

ARRETE :

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune Les Pineaux est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : Cette mise à jour a pour effet d'intégrer l'arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF et de l'arrêté du 1^{er} mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange à ses annexes.

Article 3 : Le présent arrêté sera :

- affiché pendant un mois en Mairie de Les Pineaux et au siège de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;
- adressé à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Directeur Général de l'Agence Nationale des Fréquences et à Monsieur le Maire de la Commune Les Pineaux.

Article 4 : Les documents du PLU modifiés par la mise à jour sont tenus à la disposition du public à la Mairie de Les Pineaux, à la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 5 : Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral est chargée de l'exécution du présent arrêté.

A Luçon, le 26/07/2021

La Présidente,
Brigitte HYBERT

La Présidente,

- ♦ Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- ♦ Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Transmis au contrôle de légalité :
Publié le

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DES PINEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Note de présentation

P.L.U. approuvé le 20 juin 2013



OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°1

1- Objet de la modification

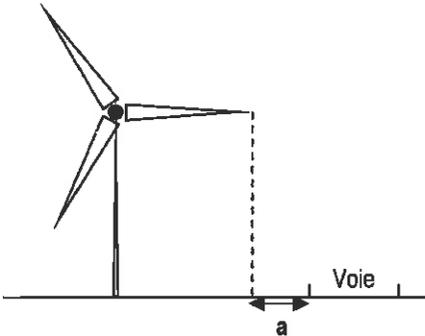
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Pineaux a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013.

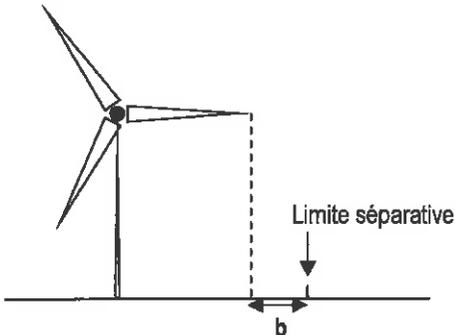
Près de 2 ans après son entrée en vigueur, la présente procédure de modification est prescrite afin de procéder à un ajustement technique du règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte de l'existence d'un projet de développement d'un champ éolien sur le territoire. Ce projet est susceptible de concerner certains espaces agricoles du plateau nord de la commune, à l'écart des zones habitées.

La modification a plus précisément pour objectif d'adapter et de rendre plus explicites certaines dispositions règlementaires de la zone A pour faciliter la mise en œuvre de ce projet.

Les adaptations et compléments règlementaires apportés au P.L.U. sont exposées ci-après. Elles apparaissent en rouge.

Article	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1	Justifications
Article 2 de la zone A	(...) Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement : ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, (...)	(...) Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement : ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (éoliennes, etc.) (...)	Les éoliennes dont la production est destinée à la vente sont considérées comme des « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif », lesquelles étaient autorisées dans le règlement de la zone A du PLU approuvé L'alinéa est simplement complété pour mentionner explicitement les éoliennes.

Article	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1	Justifications
<p>Article 6 de la zone A</p>	<p>6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres de l'axe des autoroutes (A83), - 15 mètres de l'axe des voies départementales, - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>6.2 Le retrait de 100 mètres de l'axe des autoroutes ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - aux réseaux d'intérêt public, - aux bâtiments d'exploitation agricole, - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. <p>Dans les 4 premiers cas visés au point 2) ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe des autoroutes.</p> <p>6.3 Implantations différentes</p> <p>L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.</p> <p>Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).</p>	<p>6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres de l'axe des autoroutes (A83), - 15 mètres de l'axe des voies départementales, - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile. <p>6.2 Le retrait de 100 mètres de l'axe des autoroutes ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - aux réseaux d'intérêt public, - aux bâtiments d'exploitation agricole, - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. <p>Dans les 4 premiers cas visés au point 2) ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe des autoroutes.</p> <p>6.3 Implantations différentes</p> <p>L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.</p> <p>Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...) à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).</p> <p>Pour les éoliennes, les retraits définis ci-dessus par rapport aux voies départementales et aux autres voies ouvertes à la circulation automobile ne s'appliquent pas à condition qu'elles n'entraînent aucun gêne ni danger pour la circulation. Le recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A83 reste applicable.</p>	<p>Pour apprécier l'implantation d'une éolienne par rapport aux voies et emprises publiques, il est nécessaire de prendre en compte la projection verticale depuis le bout des pales sur le sol.</p> <p>Schéma d'illustration</p>  <p>a = distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques fixée par l'article 6</p> <p>Un nouveau paragraphe spécifique est rédigé concernant les éoliennes afin de prendre en compte un double élément :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas appliquer les reculs mentionnés dans le règlement par rapport aux voies départementales et communales dès lors toutefois que la sécurité des usagers de la route n'est pas remise en cause, - maintenir l'application des règles de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A83, ce recul étant issu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et les éoliennes n'entrant pas dans le cadre des dérogations définies par ce même article et rappelées à l'article 6.2 du règlement du PLU.

Article	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1	Justifications
<p>Article 7 de la zone A</p>	<p>Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.</p>	<p>Les constructions non implantées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux et de constructions et installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif (éoliennes, etc.) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique</p>	<p>Suivant le même principe que pour l'article 6, l'implantation des éoliennes par rapport aux limites séparatives doit s'apprécier depuis le bout des pales</p> <p>Schéma d'illustration</p>  <p>b = distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives fixée par l'article 7</p> <p>Compte tenu de leur taille, les éoliennes sont susceptibles de survoler plusieurs parcelles. En conséquence, il est précisé que, comme les autres équipements publics, les règles de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux éoliennes dès lors que cela ne nuit pas à la sécurité publique.</p>

2- Justifications du recours à la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L. 123-13-1 à L.123-13-3 du code de l'urbanisme, lorsque l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet :

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

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

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

il est possible de recourir à une procédure de modification.

1- Changements aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

La présente modification n'a pas pour objectif d'apporter une quelconque modification aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

2- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière

La présente modification n'a pas pour objectif de réduire la surface d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, dont l'intégrité est préservée dans le cadre du P.L.U..

3- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Les modifications réglementaires envisagées ne tendent pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est rappelé que :

- les modifications réglementaires n'affectent pas les zones naturelles de la commune, qui ne sont pas concernées par le projet de création d'éoliennes,
- les règles de recul par rapport à l'axe de l'A83 (100 mètres de part et d'autre) édictées en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (protection des paysages) reste applicable pour le

projet éolien.

- la création du projet éolien est soumise à différentes procédures et formalités d'autorisation destinées à assurer la prise en compte de l'environnement et des paysages.

Ainsi, après notification de la modification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et le règlement modifié sont soumis à enquête publique pendant une durée d'un mois.

A l'issue de cette enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et du rapport du commissaire-enquêteur.

DÉPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DES PINEAUX

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE
PRÉSENTATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 20 juin 2013

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



PRÉFECTURE de la VENDÉE

21 JUN 2013

COURRIER ARRIVÉ



SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE.....	5
VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL.....	19
<u>1.1- Situation géographique, historique et administrative.....</u>	21
<u>1.2- Analyse démographique.....</u>	27
<u>1.3- Situation du logement.....</u>	33
<u>1.4- Analyse socio-économique.....</u>	41
<u>1.5- Équipements et vie locale.....</u>	49
VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	59
<u>2.1- Environnement physique et biologique.....</u>	61
<u>2.2- Ressources naturelles et leur gestion.....</u>	75
<u>2.3- Pollution et nuisances.....</u>	79
<u>2.4- Risques majeurs.....</u>	83
<u>2.5- Transports et déplacements.....</u>	89
<u>2.6- Contexte paysager.....</u>	95
<u>2.7- Contexte architectural et urbain.....</u>	101
<u>2.8 Patrimoine architectural et archéologique.....</u>	115

**VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....119**

3.1- Explications des choix retenus pour établir le Projet
d'Aménagement et de Développement Durable.....123

3.2- Justifications de la délimitation des zones, des règles
qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....145

**VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....177**

**VOLET 5 - INDICATEURS À ELABORER POUR LA REALISATION DU BILAN DE
SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....197**

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

**LES GRANDS
PRINCIPES RÉGISSANT
L'ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

**LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS
D'UTILISATION DE L'ESPACE**

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources ◆ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ◆ Rationaliser la demande de déplacement 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gérer le sol de façon économe ◆ Réduire les émissions de gaz à effet de serre ◆ Réduire la consommation d'énergie ◆ Economiser les ressources fossiles ◆ Protéger les milieux naturels et le paysage ◆ Prendre en compte la salubrité et la sécurité ◆ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

Un document d'urbanisme doit :

◆ Assurer l'équilibre entre développement et protection

De cet objectif découlent deux orientations :

- privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain anarchique,
- organiser le développement de l'espace rural.

◆ Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat

Le diversité des fonctions urbaines implique la fin du caractère monofonctionnel de certains quartiers. Les différentes fonctions du bourg doivent être pensées à l'échelle de l'organisation générale de la commune, mais aussi au sein de chaque quartier pour garantir une qualité de vie homogène.

La mixité sociale dans l'habitat implique des règles permettant une offre diversifiée de logements. Il s'agit donc de répondre aux besoins sans discrimination : population étudiante, personnes âgées...

◆ Prendre en compte l'environnement

Cet objectif implique une utilisation économe de l'espace, une maîtrise de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la sauvegarde du patrimoine urbain, la prise en compte des risques et des nuisances.

L'action des communes en matière d'urbanisme doit par ailleurs contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

**LES DOCUMENTS DE
PORTÉE SUPÉRIEURE
AU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme soumet le Plan Local d'Urbanisme à une obligation de compatibilité avec les orientations définies dans le cadre de documents de portée supérieure couvrant le territoire communal. La mise en compatibilité doit intervenir dans les 3 ans suivant l'entrée en application de ces documents. Sur la commune des Pineaux, ces documents de portée supérieure sont :

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

La commune est soumise aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2009 pour couvrir la période 2010-2015.

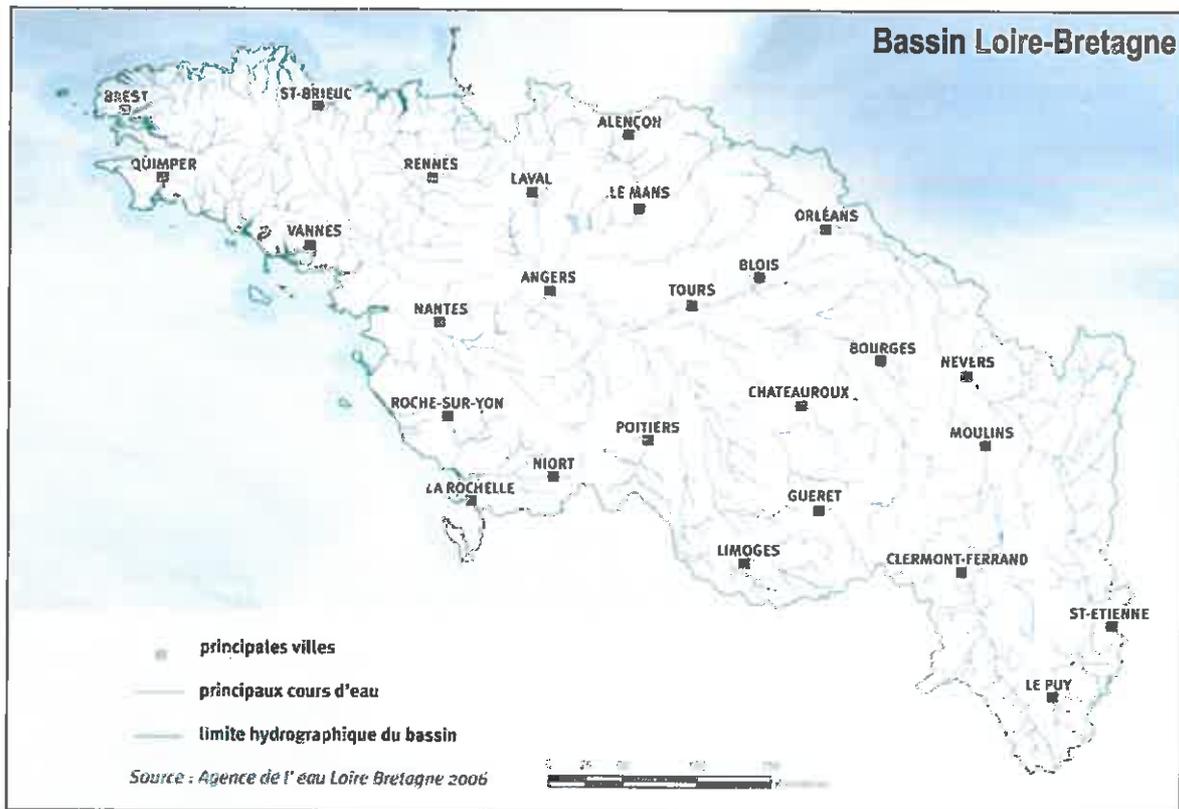
Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire. Selon les prescriptions de la loi sur l'eau, le PLU doit tenir compte des dispositions de ce schéma.

Ce nouveau SDAGE Loire-Bretagne exprime de nouvelles orientations fondamentales:

- repenser les aménagements des cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- crues et inondations,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il a ainsi l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Cf. page ci-contre pour carte du bassin versant Loire-Bretagne



LE SAGE DU LAY

Source principale : www.gesteau.eaufrance.fr

Avec le SDAGE, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est le deuxième outil réglementaire de planification mis en place par la loi sur l'eau de 1992 pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de la ressource en eau.

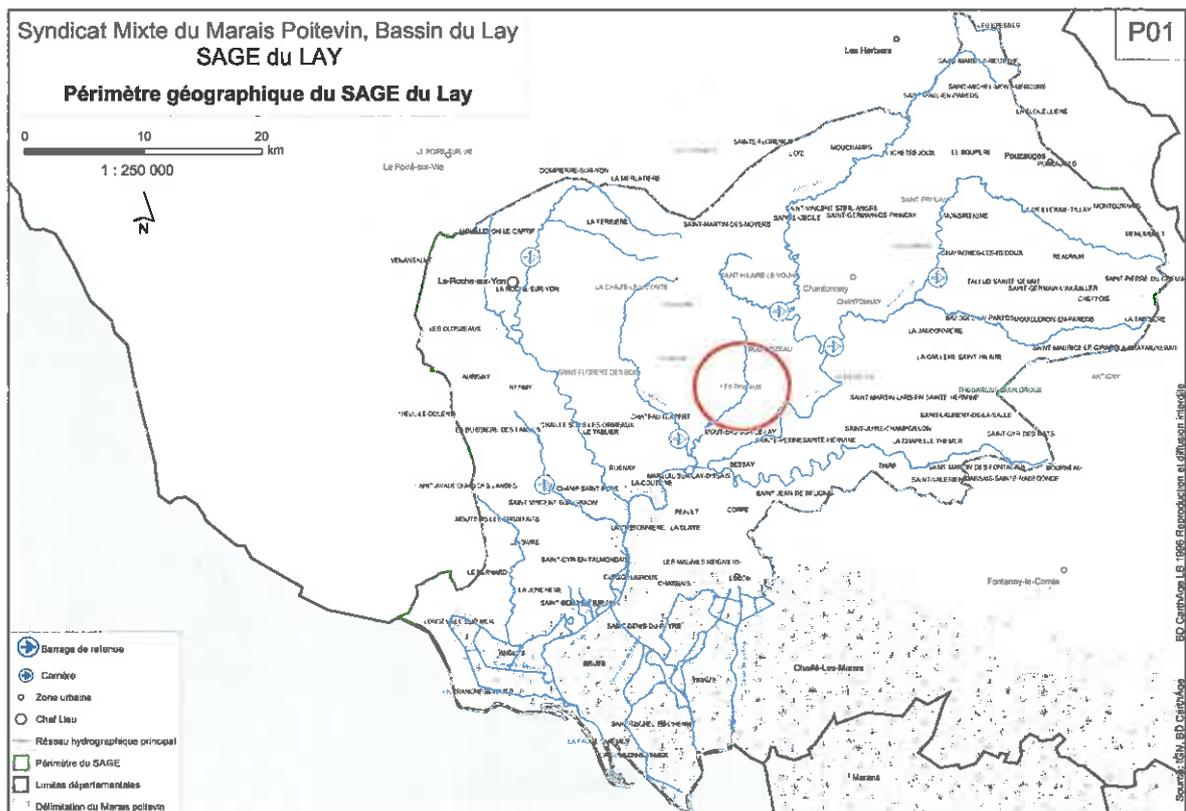
Élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE), le SAGE fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur une unité hydrographique cohérente : le bassin versant.

Arrêté le 29 avril 1997, le périmètre du SAGE couvre la totalité du bassin versant du Lay. Au total, ce sont 105 communes vendéennes qui sont comprises, totalement ou partiellement, dans le périmètre soit 2195 km² (un tiers du département de la Vendée).

Caractéristiques physiques

Le bassin versant du Lay est caractérisé par des milieux naturels diversifiés :

- ◆ **le bocage** où alternent prairies, cultures et espaces forestiers linéaires et où circulent des cours d'eau drainant les coteaux présents dans ce territoire ;
- ◆ **la plaine** qui s'étend sur la zone d'extension d'aquifères calcaires productifs et utilisés par l'agriculture céréalière très développée sur ce secteur ;



- ◆ **les marais entre plaine et mer**, dissociés entre les marais desséchés sillonnés par les réseaux de canaux mais eux-mêmes peu hydromorphes, et d'autre part les marais mouillés, zones d'épandage des crues, marquées par leur richesse écologique ;
- ◆ **le littoral** qui se caractérise d'une part par des grandes plages sableuses très touristiques et d'autre part par la baie de l'Aiguillon et le pertuis breton, zones de fortes activités conchylicoles.

Caractéristiques socio-économiques

Si l'industrie n'est pas dominante sur le secteur, l'agriculture fait, du département, l'un des premiers au niveau national. De la même manière, le tourisme rend la Vendée le deuxième département visité en France.

La conchyliculture n'est pas négligeable de part son importance patrimoniale dans la baie de l'Aiguillon.

La ressource en AEP provient à plus de 90 % de ressources superficielles sur le bassin versant : des 12 barrages vendéens, 6 barrages sont sur le SAGE du Lay et 5 sont équipés en usine de potabilisation.

État d'avancement de l'élaboration du SAGE

De 2003 à 2006, le cabinet SAFEGE a été chargé de l'étude d'élaboration du SAGE du LAY. Un projet de SAGE établi une première fois en 2006, a été modifié pour tenir compte de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006. Ce

projet présenté au bureau de CLE fin 2007, a été adopté en février 2008 par la CLE.

Après consultations des assemblées, du comité de bassin, et de l'enquête publique, le SAGE a été corrigé. Il a été adopté dans sa nouvelle version le 14 décembre 2010 et approuvé par arrêté le 4 mars 2011.

Objectifs poursuivis

Le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE présente les objectifs poursuivis par la CLE dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE et détaille les orientations et actions retenues pour chaque objectif.

Ces objectifs sont :

1- Objectifs de qualité des eaux superficielles et souterraines

- ◆ Points nodaux complémentaires et objectifs de qualité associés
- ◆ Amélioration des connaissances sur la qualité des eaux dans le marais
- ◆ Dispositions relatives aux maîtrises des pollutions agricoles et non agricoles
- ◆ Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions liées à l'assainissement collectif et non collectif
- ◆ Dispositions relatives à l'assainissement

2- Objectifs de gestion des crues et des inondations

- ◆ Amélioration des connaissances hydrologiques et des inondations
- ◆ PREVENTION : Mise en place de PPRi dans les zones exposées
- ◆ PREVENTION auprès des populations concernées
- ◆ PREVISION : Développement de la communication entre acteurs
- ◆ PROTECTION : trois niveaux d'orientations
- ◆ Dispositions relatives aux crues et inondations

3- Objectifs pour la gestion de l'eau potable

- ◆ Priorité de l'alimentation en eau potable sur les autres usages
- ◆ Programmes d'actions pour la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable
- ◆ Périmètres de protection
- ◆ Diversification des ressources
- ◆ Disposition relative aux économies d'eau potable

4- Objectifs de partage des ressources en eau de surface en période d'étiage

- ◆ Utilisation optimale des grands équipements existants : les barrages
- ◆ Amélioration de la connaissance des débits
- ◆ Développer les échanges entre acteurs amont et aval en

période d'étiage

- ◆ Dispositions relatives à la gestion de la ressource

5- Objectifs de gestion soutenable des nappes

- ◆ Définition d'une piézométrie d'objectif d'étiage sur la nappe
- ◆ Dispositions permettant de tendre vers l'équilibre de la nappe

6- Objectifs de qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique

- ◆ Reconquête de la qualité des eaux du littoral
- ◆ Evolution de l'activité conchylicole
- ◆ Apports d'eau douce en hiver et en automne
- ◆ Besoins en eau douce en période d'étiage dans la zone littorale
- ◆ Dispositions relatives à l'évolution de la conchyliculture

7- Objectifs de bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau

- ◆ Franchissabilité des ouvrages hydrauliques
- ◆ Restauration des fonctionnalités des contextes piscicoles
- ◆ Restauration de la qualité écologique du milieu
- ◆ Dispositions relatives au bon état écologique et potentiel piscicole

8- Objectifs de gestion des zones humides du bassin

- ◆ Maintien et gestion des fonds de vallées des cours d'eau primaires et secondaires
- ◆ Inventaire et protection des zones humides en amont du bassin versant
- ◆ Protection des zones humides
- ◆ Dispositions en faveur des zones humides

9- Objectifs de gestion hydraulique permettant des usages et un fonctionnement soutenable du marais

- ◆ Connaissance du fonctionnement hydraulique du marais
- ◆ Entretien et conservation des réseaux hydrauliques du marais
- ◆ Dispositions relatives à la gestion des niveaux d'eau selon les exigences des espèces, des habitats naturels et des usages

LE PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MAREUILLAIS

La commune des Pineaux est intégrée dans le Programme Local de l'Habitat du Pays Mareuillais approuvé en janvier 2007, qui définit, pour la période 2006-2011, la politique stratégique de la Communauté de communes en matière d'habitat.

Sur la base d'un diagnostic analysant tant les caractéristiques territoriales que les besoins prospectifs en logements (production de 1070 logements entre 2006 et 2011 sur le territoire de la Communauté de communes), le Programme Local de l'Habitat prend des engagements forts en faveur du logement locatif et notamment du logement locatif social :

- 40% de logements locatifs au sein de la production neuve,
- passer la proportion de logements locatifs sociaux de 3 à 6% du parc global en 2011.

Pour faciliter la mise en œuvre du programme, plusieurs actions ont été développées dans le cadre du PLH :

- ◆ Améliorer la maîtrise du foncier par les collectivités notamment en s'appuyant sur les différents outils offerts par les documents d'urbanisme (droit de préemption...)
- ◆ Construire de nouveaux quartiers respectueux des principes du développement durable et mixant l'offre locative sociale, l'accès social sécurisé et la construction privée (accédants et bailleurs),
- ◆ Programmer et répartir les nouveaux logements locatifs sociaux. Des objectifs de création de logements sociaux sont définis commune par commune pour la période 2006-2011 : pour les Pineaux, l'objectif est de réaliser sur la période 2006-2011, 10 à 12 nouveaux logements locatifs sociaux,
- ◆ Bien informer et sécuriser les accédants à la propriété,
- ◆ Traiter les situations de logements inacceptables au regard du droit du logement notamment par la mise en place d'une OPAH durant la durée de mise en œuvre du PLH.
- ◆ Suivre et évaluer le PLH pour vérifier la pertinence des actions engagées et vérifier que les objectifs définis sont atteints.

**LA NORME EN
VIGUEUR : LA CARTE
COMMUNALE**

L'aménagement du territoire et le développement de la commune sont actuellement régis par une carte communale approuvée le 22 septembre 2005 et soumise à une première procédure de révision approuvée durant l'année 2008.

Cette révision avait été motivée par le souhait de la commune de définir un nouveau potentiel de développement en organisant un potentiel constructible suffisant pour permettre la création d'une trentaine de logements entre 2008 et 2012.

La carte communale (version initiale et version révisée) organisait un développement réparti entre :

- le bourg destiné à accueillir la majeure partie du potentiel constructible communal,
- le hameau des Chataigneraies dans le cadre d'une organisation linéaire le long de la voie communale n°8,
- le hameau de Saint-Ouen à l'extrême est du territoire communal à proximité immédiate de la RD n°948.

Depuis l'entrée en vigueur de la carte communale, le potentiel constructible a été utilisée :

- dans sa quasi-totalité sur le hameau de Saint-Ouen. Subsistent quelques parcelles en bordure de la rue du Lavoir (RD n°106). Le cœur du hameau est toutefois occupé par de larges parcelles qui pourront faire l'objet de divisions foncières et permettre une densification du hameau.
- dans sa totalité sur le secteur des Chataigneraies bien que les larges parcelles occupées par les constructions récentes laissent également des possibilités de densification,
- dans une moindre mesure au sein du bourg. Le nouveau potentiel constructible défini dans le cadre de la carte communale révisée a été pour l'instant peu investi. Ceci peut s'expliquer à la fois pour des raisons liées à la topographie accidentée de certains secteurs du bourg et à la rétention foncière. Plusieurs projets de lotissements sont en cours et devraient cependant permettre d'optimiser le potentiel ainsi défini (*cf. ci-après*).

Par ailleurs, la carte communale prévoit un potentiel de développement économique de proximité en créant un secteur réservé pour l'implantation d'activités artisanales à l'ouest du bourg (route de Mareuil).

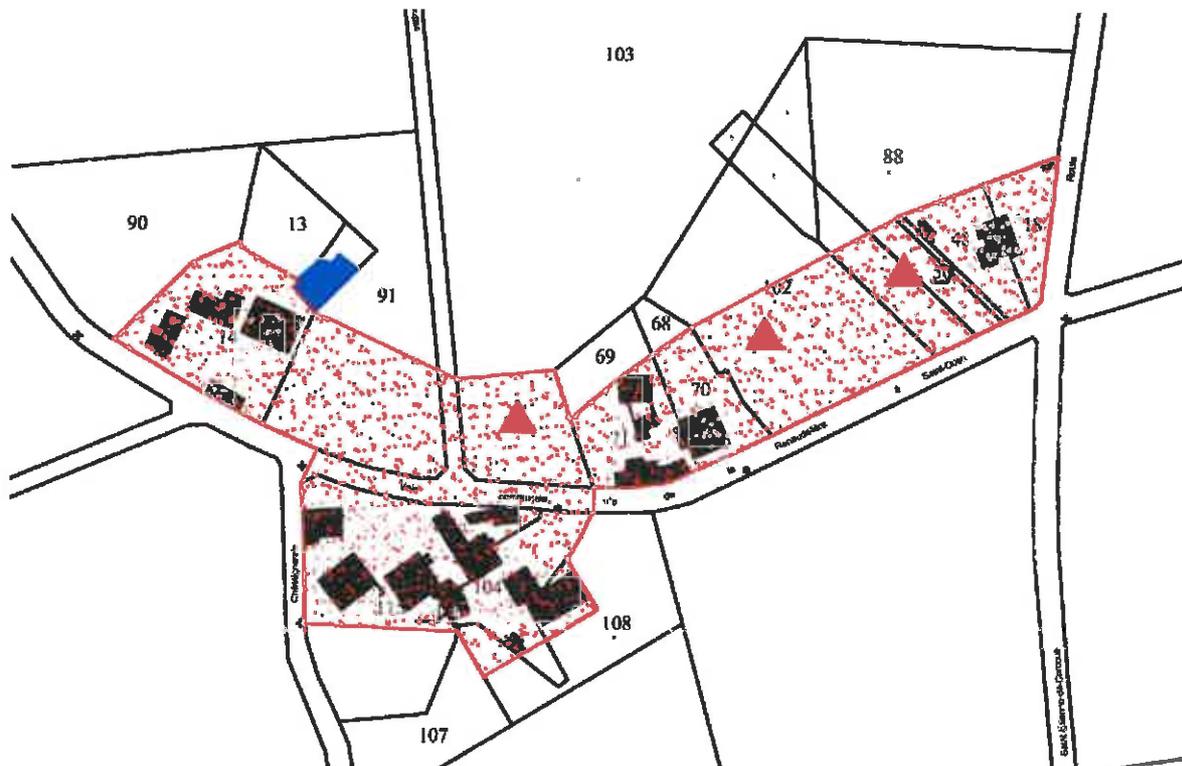
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Une analyse des permis de construire délivrés pour la réalisation d'habitations nouvelles entre 2000 et 2010 a montré que la **superficie moyenne des parcelles sur les Pineaux s'établissait à 2100m²** (ce qui pour 63 logements neufs représentent une surface globale consommée de 13,2 ha). Au sein de cette moyenne, il faut cependant relever que deux logements d'exploitant agricole ont été réalisés sur des parcelles supérieures à 1 ha.

Une analyse plus fine de la consommation d'espaces agricoles ou naturels depuis la mise en place de la carte communale en 2005 (période de 7 ans) permet d'apporter davantage de détails quant à cette consommation.

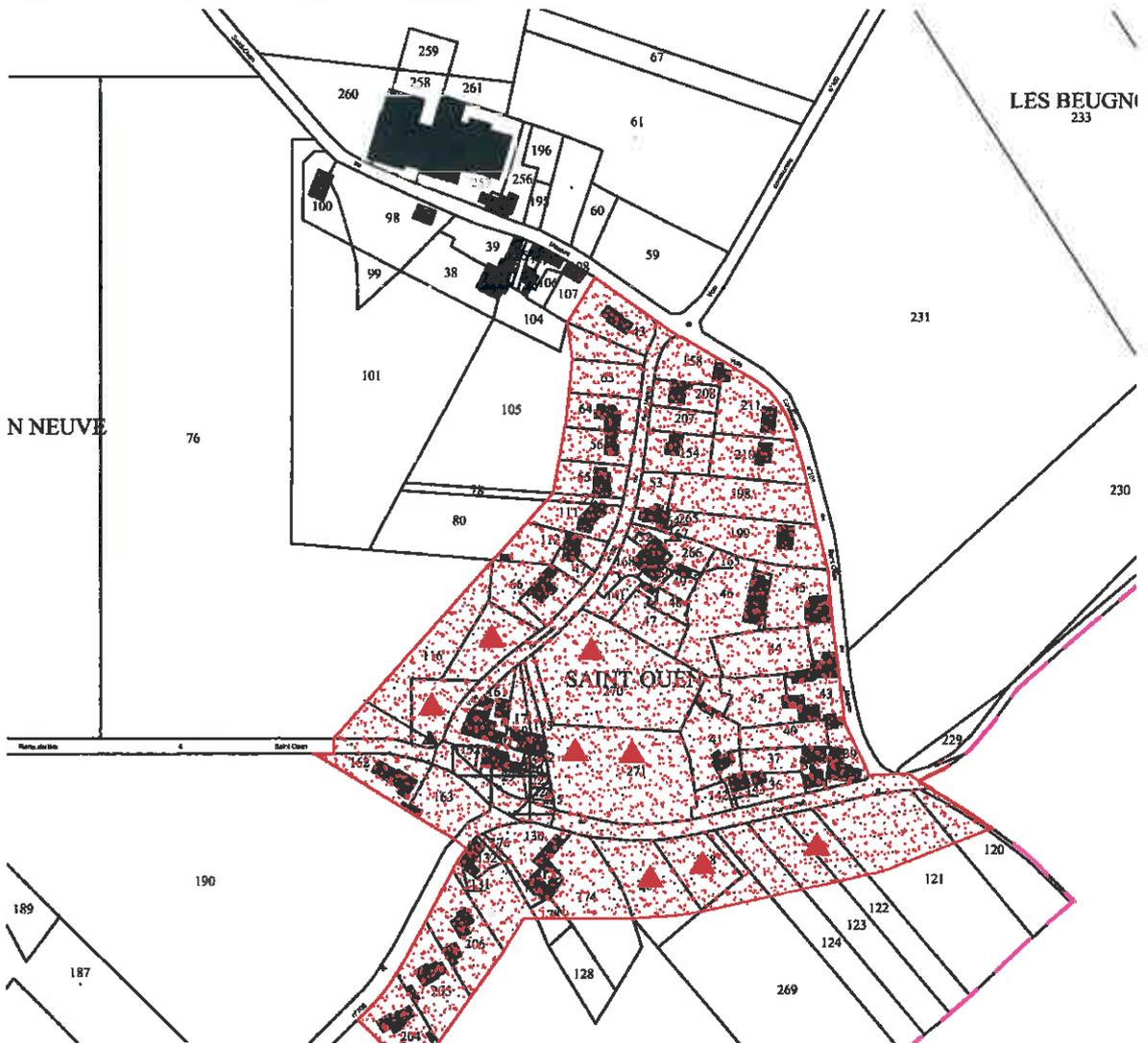
Les cartographies ci-après montrent les parcelles urbanisées depuis la mise en place de la carte communale dans les 3 secteurs définis comme constructibles : le bourg, les Châtaigneraies et St-Ouen.

Plan de localisation des constructions réalisées depuis l'approbation de la carte communale dans le secteur des Châtaigneraies : 3 habitations.



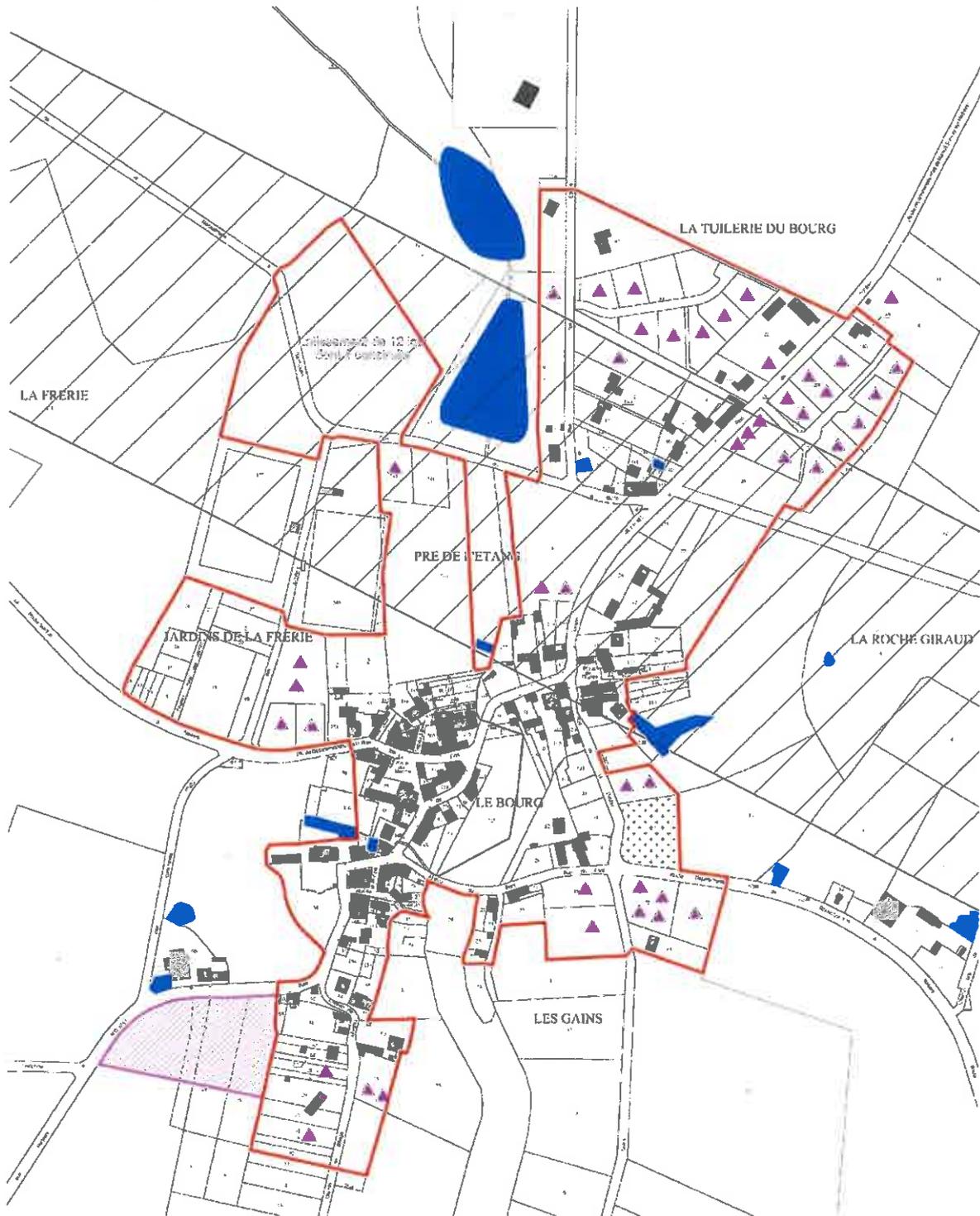
Chaque triangle représente une habitation réalisée depuis l'entrée en vigueur de la carte communale

Plan de localisation des constructions réalisées depuis l'approbation de la carte communale dans le secteur de St-Ouen : 8 habitations.



Chaque triangle représente une habitation réalisée depuis l'entrée en vigueur de la carte communale

Plan de localisation des constructions réalisées depuis l'approbation de la carte communale dans le bourg : 49 habitations.



Les cartographies ci-avant permettent d'établir les constatations suivantes :

- la très grande majorité des nouvelles constructions d'habitation réalisées depuis l'entrée en vigueur de la carte communale ont été créées dans le bourg (80% des constructions),
- les habitations réalisées dans le bourg ont conduit à une consommation moyenne d'espaces moins importante que dans les villages des Châtaigneraies et de St-Ouen (2570m² en moyenne par habitation à St-Ouen; 3220m² aux Châtaigneraies; 1200m² dans le bourg).

**LES OBJECTIFS ET
LES MODALITÉS DE
L'ÉLABORATION DU
DOCUMENT
D'URBANISME**

Par délibération en date du 25 février 2010, le Conseil municipal des Pineaux a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette révision était motivée par la volonté des élus :

- de délimiter les zones constructibles,
- de permettre un développement harmonieux du bourg,
- de délimiter l'aménagement de l'espace,
- de se doter d'un support de données.

La délibération du 25 février 2010 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure d'élaboration :

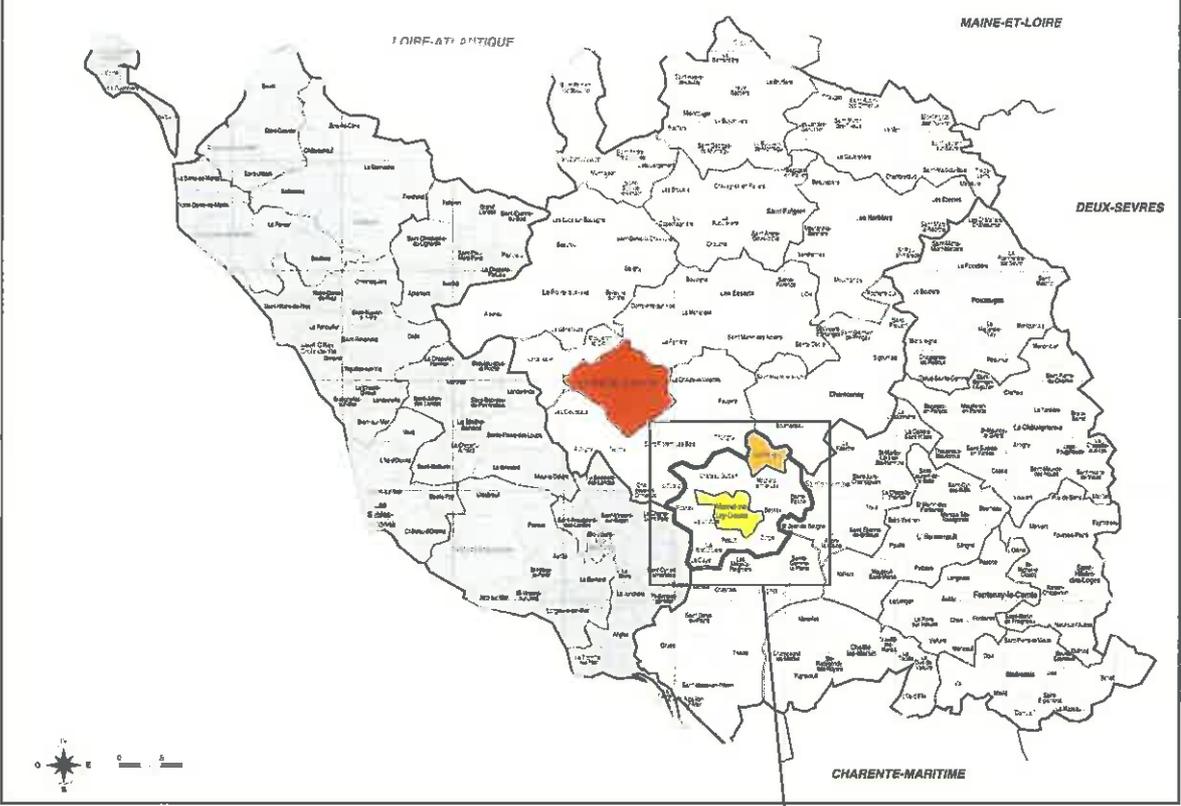
- exposition à la mairie des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial de la commune, d'autre part les enjeux et objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement,
- mise à disposition d'un cahier offrant la possibilité de consigner les observations écrites et suggestions du public,
- parution d'articles dans les informations municipales.

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 21
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 27
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 33
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 41
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 49

CARTE DE LOCALISATION DE LA COMMUNE DANS LE DEPARTEMENT



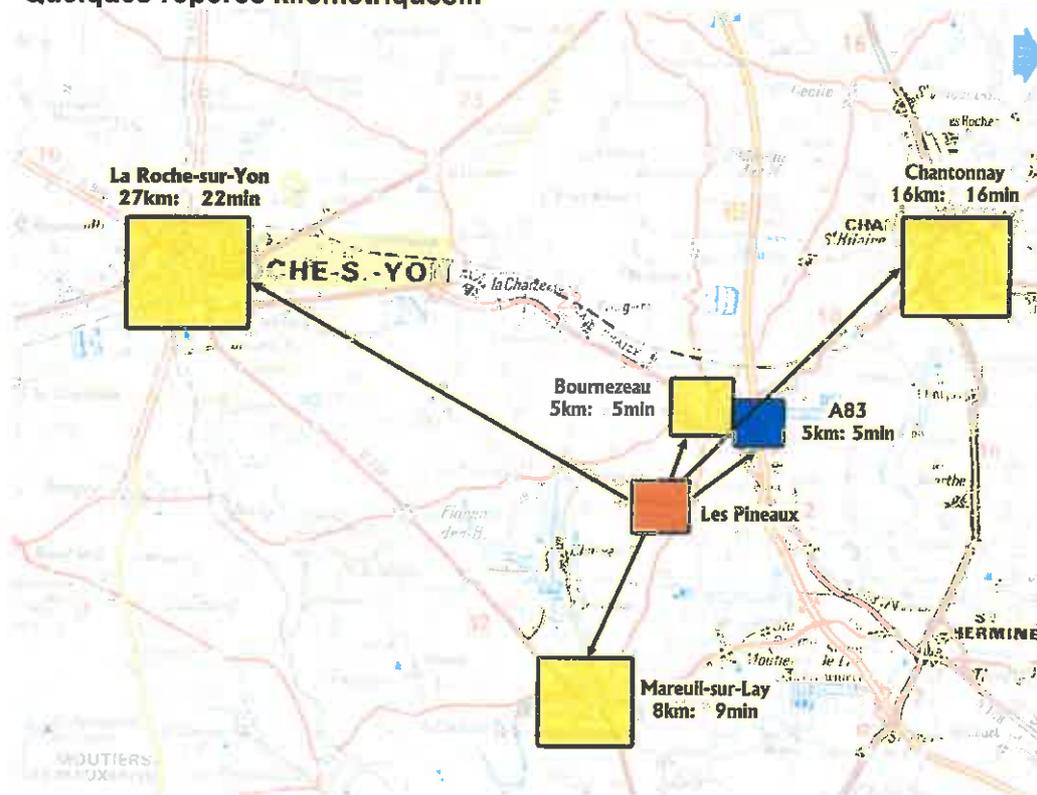
1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

TABLEAU DE SYNTHÈSE

Superficie communale	1744 hectares
Population en 2009	573 habitants
Densité	26 hab./km ²
Communes limitrophes	Bournezeau, Sainte-Pexine, Moutiers-sur-le-Lay, Château-Guibert, Thorigny
Canton	Canton de Mareuil sur Lay Dissais
Arrondissement	Arrondissement de la Roche sur Yon
Structures intercommunales	- Communauté de communes du Pays Mareuillais
Habitants	Les Pineaulais (es)

Quelques repères kilométriques...



LES ORGANISMES INTERCOMMUNAUX AUXQUELS ADHÈRE LES PINEAUX

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS MAREUILLAIS

La Communauté de communes du Pays Mareuillais a été créée le 23 décembre 1996.

Elle rassemble les 11 communes du canton de Mareuil sur Lay Dissais : Mareuil sur Lay Dissais, Bessay, La Bretonnière-La Claye, Château-Guibert, Corpe, La Couture, Moutiers sur le Lay, Péault, **Les Pineaux**, Rosnay, Sainte-Pexine (*cf. ci-avant pour carte du territoire*).

L'ensemble représente une superficie de plus de 18000 ha pour une population de plus de 8500 habitants.

Au travers de ses compétences, la Communauté de communes assure les missions d'intérêt général au service de la population locale :

◆ **Compétences obligatoires**

1) *Aménagement de l'espace*

- Maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un SIG
- Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur
- Réalisation d'une étude pour la mise en place d'un PLH

2) *Développement économique*

- Aménagement, entretien, gestion et extension des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire (est déclarée d'intérêt communautaire toute nouvelle zone d'une superficie supérieure à 1 hectare)
- Constitution, entretien et gestion des réserves foncières pour l'aménagement de futures zones d'activités d'intérêt communautaire, situées à proximité d'une route départementale,
- Création et gestion des ateliers-relais
- études, promotion, réalisations ou actions de développement touristique d'intérêt communautaire,
- réalisation de contrats territoriaux uniques ou de tout autre contrat se substituant à ce dispositif,

◆ **Compétences optionnelles**

1) *Protection et mise en valeur de l'environnement*

- intégralité de la compétence élimination et valorisation des déchets des ménages
- mise en place et gestion d'un service public d'assainissement non collectif,
- maîtrise d'ouvrage d'opérations de restauration, d'entretien et de suivi ultérieur d'aménagement des cours d'eau
- gestion et entretien des espaces verts départementaux

actuellement définis ou tout autre espace vert mis à disposition par le Conseil Général de la Vendée

- lutte contre les organismes nuisibles
- inventaire des zones humides (compétence ajoutée par arrêté préfectoral du 13 octobre 2010),

2) *Politique du logement et du cadre de vie*

- OPAH

3) *Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire*

- contribution financière au fonctionnement des associations de loisirs, sportives et culturelles d'intérêt communautaire
- aides aux manifestations et événements exceptionnels sportifs, culturels ou de loisirs,
- construction, aménagement, entretien et gestion de la salle de sports d'intérêt communautaire sur la commune de Moutiers sur le Lay

◆ **Compétences facultatives**

- entretien des bornes d'incendie,
- transport collectif des écoles publiques et privées aux piscines situées dans et hors du territoire communautaire,
- prise en charge des cotisations du SDIS...

LE SMEOM DU SECTEUR DE LUÇON

Le SMEOM de Luçon gère la collecte des ordures ménagères et leur tri sur le territoire de la communauté de communes du Pays Né de la Mer, des Pays Mareuillais, de la communauté de communes du Marais Poitevin et sur les communes de Chasnais et de Puyravault.

Il gère également les sept déchetteries implantées sur ces territoires.

Le traitement des déchets (3 filières de traitement) est organisé avec l'aide de TRIVALIS conformément au Plan Départemental d'Élimination des Déchets.

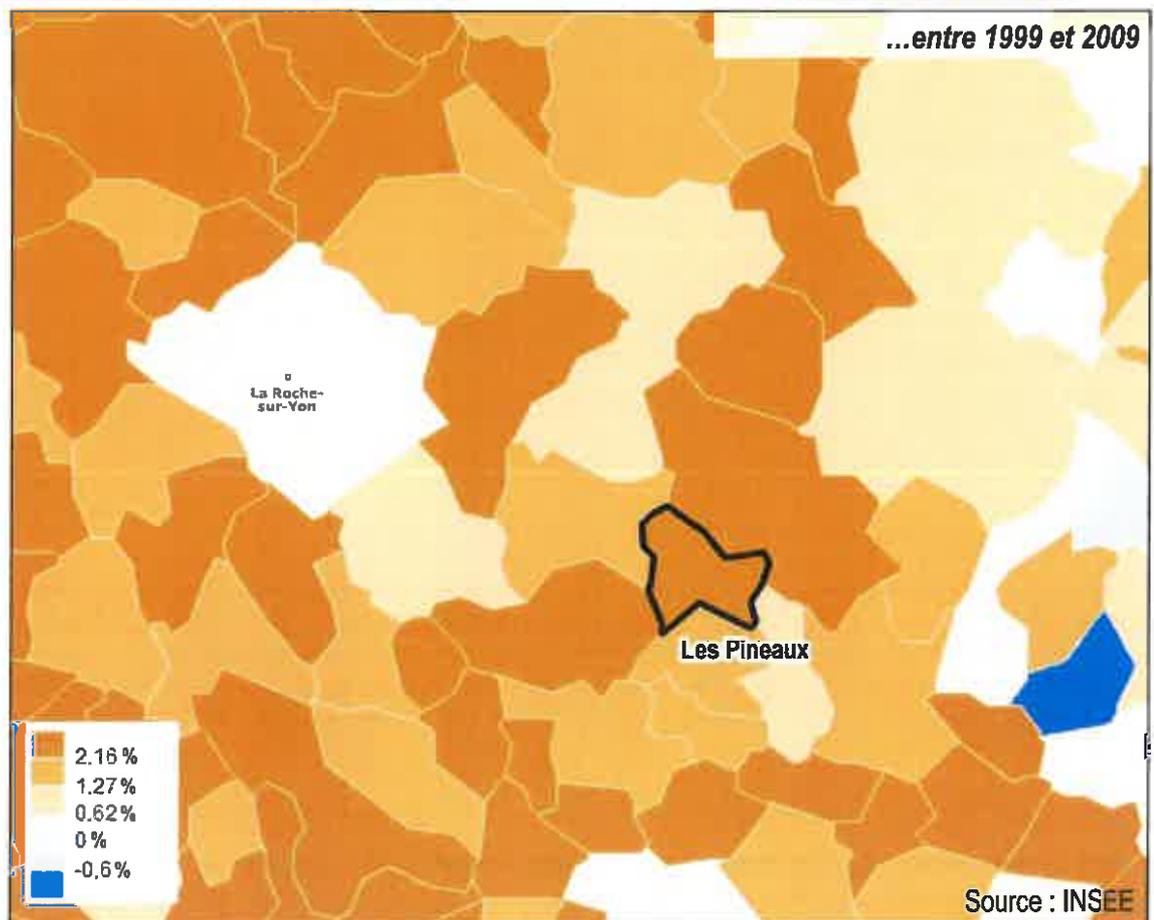
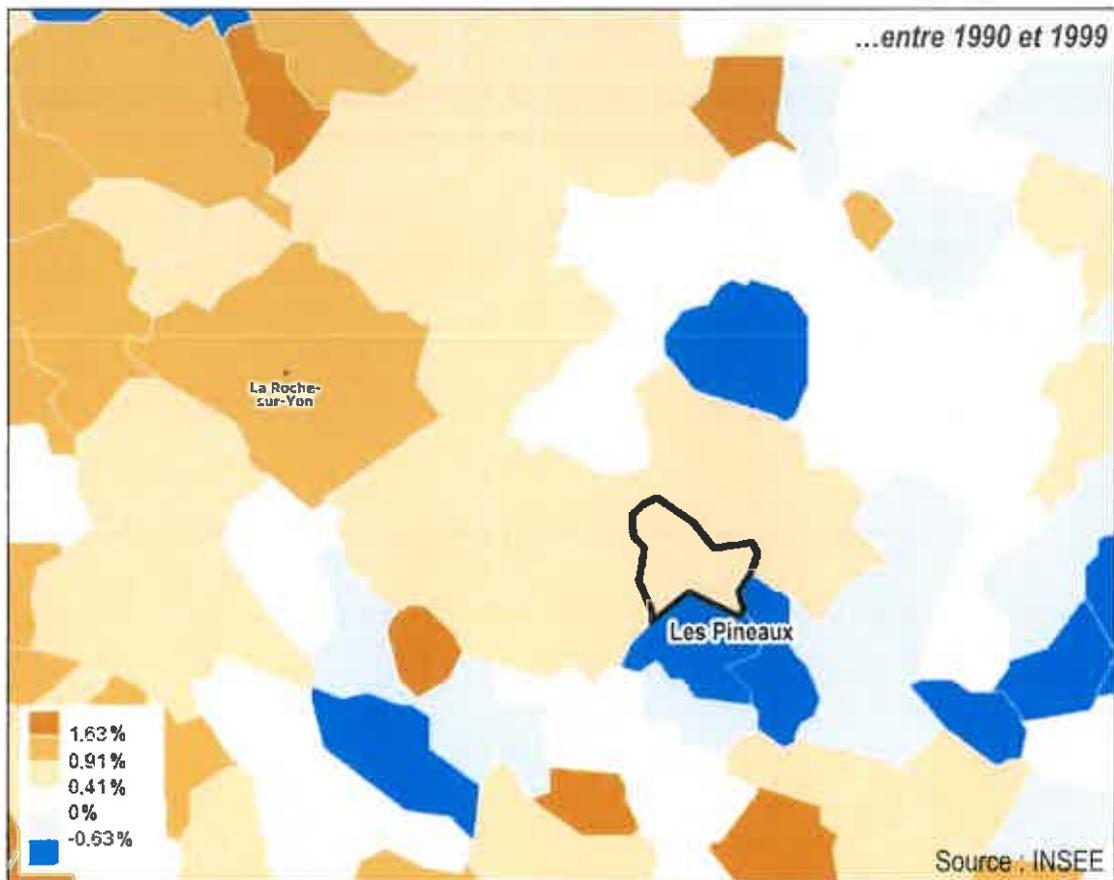
VENDÉE EAU

Depuis plus de 40 ans (ancien Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable), Vendée Eau organise la distribution de l'eau potable en Vendée (276 communes sur 282) autour des différents syndicats intercommunaux existants sur le territoire départemental.

LE SYDEV

Le Syndicat Départemental d'Énergie et d'Équipement de la Vendée est propriétaire des réseaux vendéens de **distribution** électrique basse et moyenne tension et de gaz.

Évolution de la population par commune (taux de croissance annuel)...



1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

LES PINEAUX DANS SON CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

Les variations démographiques sont calculées sur la base de deux indices, le solde naturel¹ et le solde entrées-sorties².

Ces deux indices, qui permettent de déterminer la variation globale de la population sur une période, traduisent l'attraction et le dynamisme d'une commune.

Les cartes ci-contre permettent d'appréhender le dynamisme démographique des communes localisées à l'est de la Roche sur Yon sur les périodes 1990-99 et 1999-2009 et de déterminer de quelle manière la commune des Pineaux s'inscrit dans le contexte démographique local.

Sur la période 1990-1999, l'aire d'influence de la Roche sur Yon est relativement resserrée autour de la ville-centre et semble profiter principalement aux communes localisées au nord de la Roche sur Yon, qui bénéficient alors d'une meilleure desserte routière.

A l'est, les bénéfices démographiques diminuent au fur et à mesure que les communes s'éloignent de la Roche sur Yon.

Parmi elles, la commune des Pineaux poursuit une dynamique démographique positive entamée durant les années 80 (+0,7% par an).

Sur la dernière période, le secteur est de la Roche sur Yon profite fortement des effets de la périurbanisation et de la rurbanisation.

L'amélioration des conditions de desserte du territoire (mise en 2x2 voies de la RD 948, création de l'A83 avec sortie à Bournezeau) a largement contribué au renforcement de l'attractivité du territoire tant au niveau démographique qu'économique.

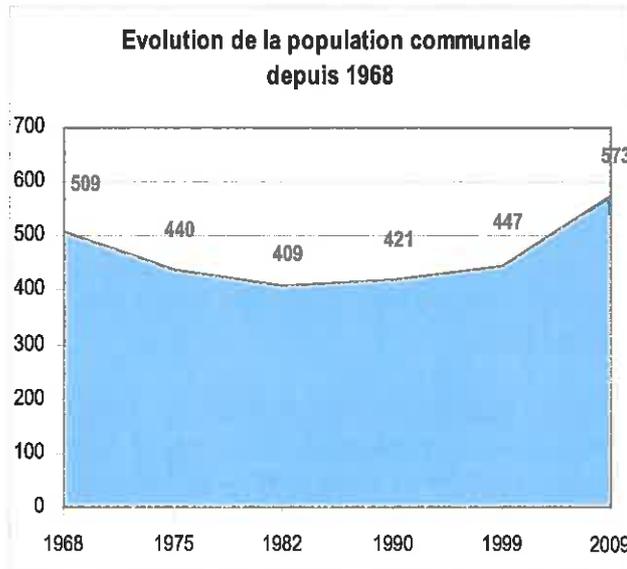
Dans ce contexte, les Pineaux confortent leur population et assistent à une accélération importante de la croissance démographique (+2,5% par an) pour atteindre 573 habitants en 2009.

¹Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

²Solde entrées-sorties : excédent des installations sur les départs de population de la commune.

³Périurbanisation: installation des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles.

La comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permet de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.

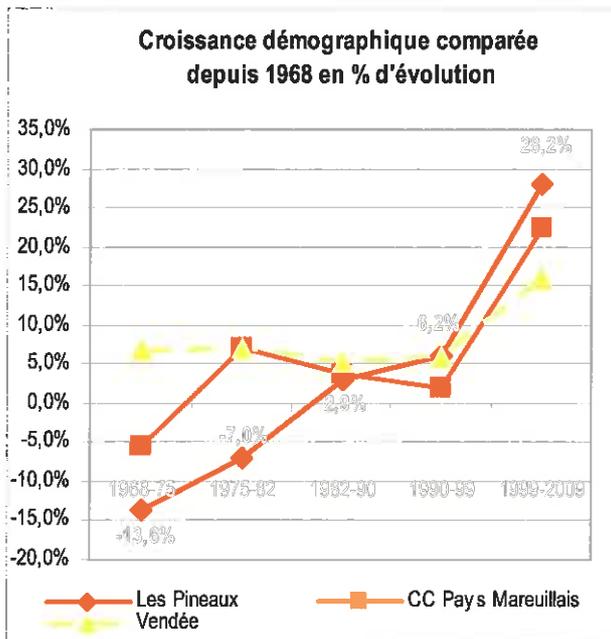


Source : INSEE

Depuis la fin des années 60, la commune a globalement connu deux périodes :

- une période de fort déficit démographique en lien avec un phénomène fort d'exode rural important jusqu'au début des années 80,
- depuis le début des années 80, un renforcement de son poids démographique, qui s'est peu à peu accéléré au fur et à mesure de l'amélioration des conditions de desserte du territoire communal (cf. ci-avant).

En 2012, la population communale est estimée à environ 590 habitants.



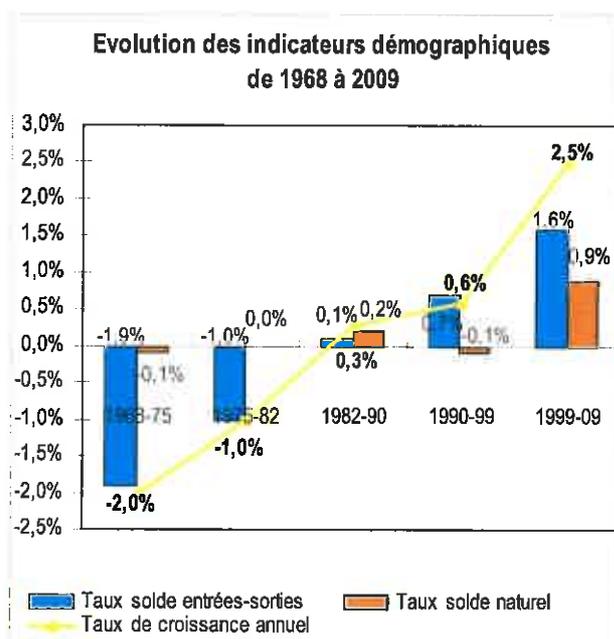
Source : INSEE

L'analyse comparative des évolutions démographiques sur la commune, la Communauté de communes et le département montre que la commune a connu des variations de population singulières par rapport aux autres entités de référence :

- si les courbes communales et communautaires sont proches, il faut constater que les variations ont été plus importantes au niveau communal (déficit démographique plus important entre 1968 et 1975, croissance démographique plus marquée depuis 2000).
- une courbe démographique constamment positive et plus « lisse » sur le département du fait des effets de moyenne par rapport à la commune et à la Communauté de communes. Il convient toutefois de noter que la croissance départementale est très soutenue depuis 2000 (la Vendée est située au 4ème rang des départements français quant à la croissance démographique annuelle).

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel et du solde entrées-sorties. Ce dernier constitue un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.



Source : INSEE

Le solde entrées-sorties constitue le facteur déterminant pour expliquer l'évolution démographique communale.

Le graphique ci-contre montre en effet que lorsque ce solde entrées-sorties est négatif, la commune a tendance à perdre de la population. A l'inverse, lorsqu'il est positif, il s'accompagne d'une croissance globale de la population.

L'accueil d'une nouvelle population sur le territoire de la commune joue donc un rôle primordial pour la dynamique démographique communale.

Face à ce solde entrées-sorties, le solde naturel est toujours resté positif ou proche de l'équilibre entre naissances et décès.

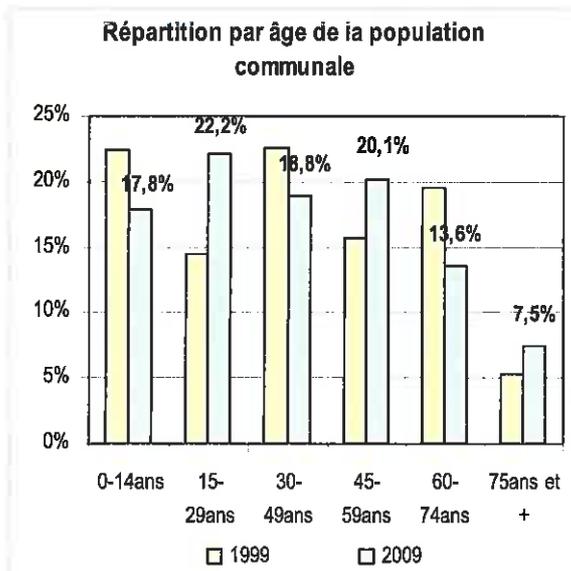
Il faut cependant noter que depuis 1999, le solde naturel est fortement positif et influe de plus en plus sur la croissance démographique de la commune. Il est le signe d'une vitalité démographique et de la jeunesse de la population communale.

L'importance du soldes-entrées traduit une attractivité certaine de la commune sur une population extérieure confirmée par le nombre d'installations sur le territoire entre 2003 et 2008 : **157 nouveaux habitants (âgés de 5 ans ou plus)**, une nouvelle population dont la pyramide des âges est relativement jeune (près des deux tiers ont moins de 40 ans).

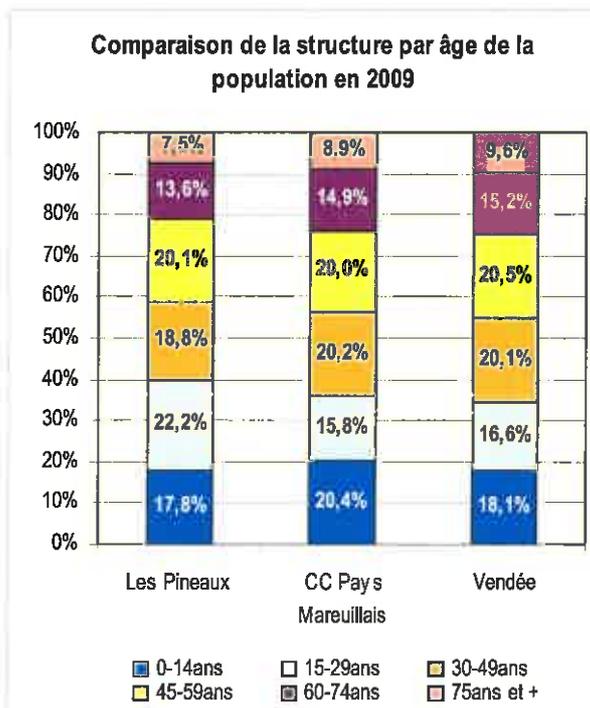
LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse de l'évolution des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune depuis 1999 permet de dégager les mouvements démographiques structurels de la commune et de les comparer avec les tendances au niveau communautaire et départemental.

L'analyse des deux graphiques suivants permet de déterminer les spécificités communales :



Source : INSEE



Source : INSEE

◆ **Une augmentation de la population la plus jeune**

Malgré le recul de la tranche d'âge de des moins de 14 ans, la population des moins de 30 ans a vu sa proportion globalement augmenter depuis 1999 (40% en 2009).

Ceci est notamment lié à l'augmentation de la part de la population des 15-29 ans, constituée des jeunes ménages souhaitant profiter du foncier abordable mis à disposition sur la commune.

Ainsi et grâce à l'accueil régulier d'une nouvelle population, la commune parvient à accroître la part de la tranche d'âge la plus jeune dans sa population, tranche d'âge qui est désormais mieux représentée que sur le territoire de la Communauté de Communes (36,2%) et de la Vendée (34,7%).

◆ **Une stabilisation des tranches d'âge intermédiaires**

Ces tranches d'âge constituent notamment la population qui s'est installée sur la commune durant les années 80 et 90 et qui est passée d'un âge à l'autre depuis.

Sa proportion s'est globalement stabilisé depuis 1999 avec cependant une forte croissance de la population des 45-59 ans, désormais dans les moyennes communautaires et départementales.

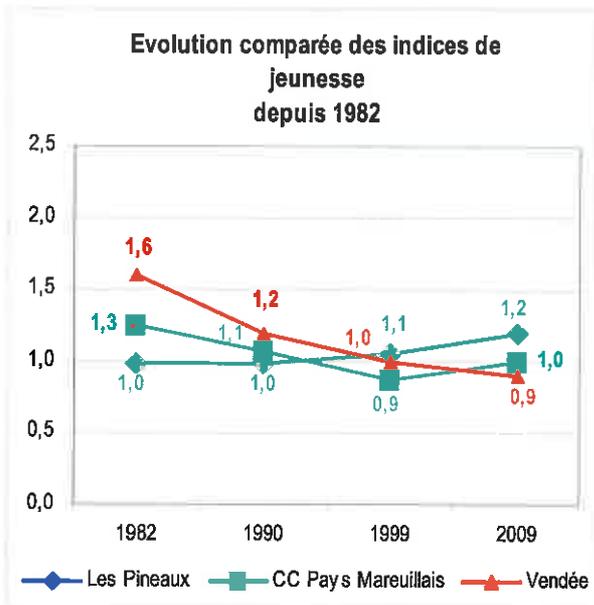
◆ **Un recul de la part de la population de plus de 60 ans**

Par rapport à 1999, la population de plus de 60 ans voit sa proportion diminuer (21,1% en 2007 contre 24,9% en 1999).

Sur la commune, la proportion de plus de 60 ans est beaucoup moins importante que sur la Communauté de Communes (23,8%) et sur le département (24,8%).

L'indice de jeunesse constitue le rapport entre le nombre de la population de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus.

Parallèlement à l'évolution de la structure par âge, l'indice de jeunesse confirme :



Source : INSEE

- un « rajeunissement » de la population à l'instar de la tendance observée sur la Communauté de communes alors que le département voit le phénomène de vieillissement de sa population se poursuivre depuis plusieurs années et passé en-dessous de l'équilibre entre les deux populations.

L'indice de jeunesse communal est désormais situé au-dessus des deux indices communautaire et départementale.

- une bonne représentation des jeunes de moins de 20 ans dans la population communale.

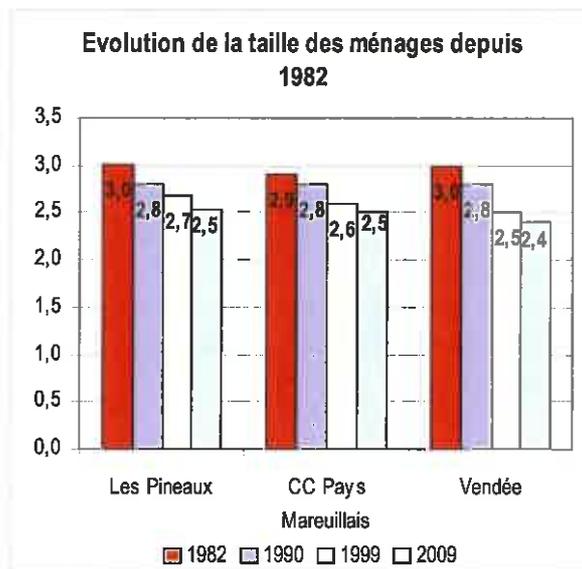
Ainsi, en 2009, la commune comptait 1,2 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans.

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution:

- ◆ la croissance du nombre de familles monoparentales,
- ◆ le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- ◆ le vieillissement de la population.

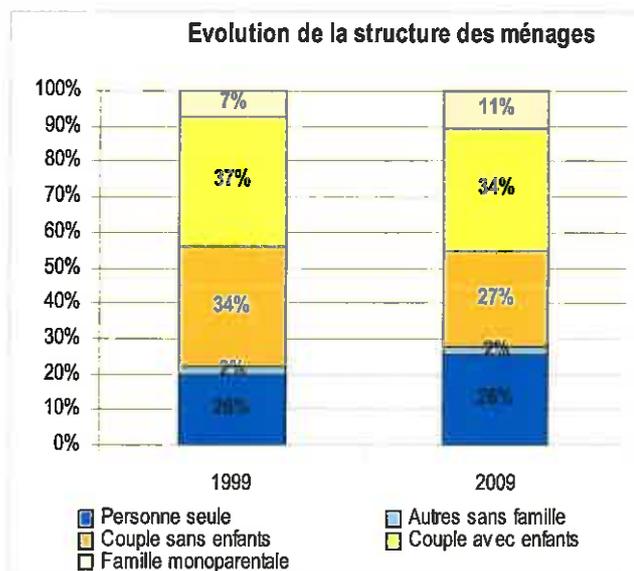


La diminution de la taille moyenne des ménages se confirme depuis 1982 pour l'ensemble des entités de référence (commune, communauté de communes, département), dont la diminution de la taille des ménages ont suivi des évolutions sensiblement identiques.

En 2009, la commune compte en moyenne 2,5 personnes par ménage.

Les ménages constitués de couples avec enfants représentaient 34% des ménages en 2009, 26% de ménages étant constitués d'une personne seule.

Source : INSEE



1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

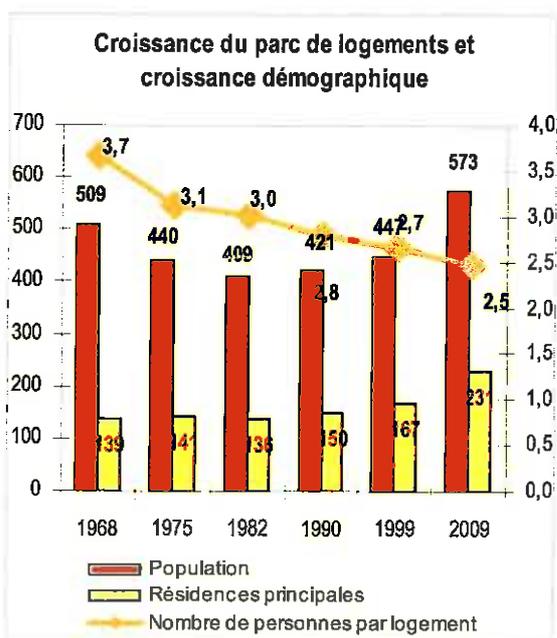
COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2007
Croissance de la population (valeur ajoutée)	-69	-31	12	26	126
Croissance de la population (%)	-13,6%	-7,0%	2,9%	6,2%	28,2%
Croissance du parc de RP (VA)	2	-5	14	17	64
Croissance du parc de RP (%)	1,4%	-3,5%	10,3%	11,3%	38,3%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	0,3	-0,7	1,8	1,9	7,1
Gain d'habitant pour un logement*		6,2	0,9	1,5	2,0

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus montre clairement qu'il n'existe pas toujours de corrélation directe entre croissance de la construction et croissance démographique :



Source : INSEE

- ◆ **1968-1975** : alors que le parc de résidences principales augmente légèrement, la commune connaît un fort déficit démographique
- ◆ **1982-1999** : l'accroissement du parc de résidences principale s'accompagne d'une croissance parallèle mais non proportionnée de la population communale.
- ◆ **1999-2007** : les croissances parallèles du parc de résidences principales et de la population communale redeviennent proportionnées l'une par rapport à l'autre.

ÉTUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE

Pour certaines périodes, l'absence de corrélation entre construction et croissance démographique s'explique entre autre par la présence d'un « point d'équilibre* », correspondant au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population.

L'évaluation faite de ce point d'équilibre pour la période 1999-2009 fait état de **7 logements**. Cela signifie que, sur cette période, 7 logements ont uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1999.

Calcul du point mort sur la période 1999-2009

	Total 1999-2009
Variation RS et LV	-12
Renouvellement	6
Desserrement	13
Point d'équilibre	7
Logements « construits »	58
Effet démographique	51

	1999	2009
Ensemble des logements	211	263
Résidences principales	167	231

Le point-mort est calculé à partir de :

- *la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires* : le cumul de ces deux parcs fait état d'une forte diminution du parc de ces logements en valeur absolue, ceux-ci ayant sans doute été transférés au sein du parc de résidences principales notamment sous l'effet d'une augmentation de l'attractivité du territoire (cf. ci-après pour analyse du taux de vacance et de résidences secondaires).

- *le renouvellement* : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ce renouvellement est positif, signe que plusieurs logements ont disparu sur la commune, soit du fait d'une destruction soit du fait d'une transformation (ex : deux logements scindés en un seul pour un gain de confort),

- *le desserrement* : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par logement. Entre 1999 et 2009, cette variation a représenté -0,2 personne/logement, une diminution qui a nécessité la réalisation de 13 logements sur la période pour en permettre la compensation.

Sur la période 1999-2009, la commune a réalisé 58 logements (nombre de permis de construire délivrés pour la création de nouveaux logements sur Les Pineaux).

Sur ces 58 logements :

- ◆ **7 ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1999,**
- ◆ **51 ont permis l'accueil des 126 habitants supplémentaires (soit 2,5 personnes par logement neuf).**

**Point d'équilibre: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

- *le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...)*
- *le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,*
- *ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.*

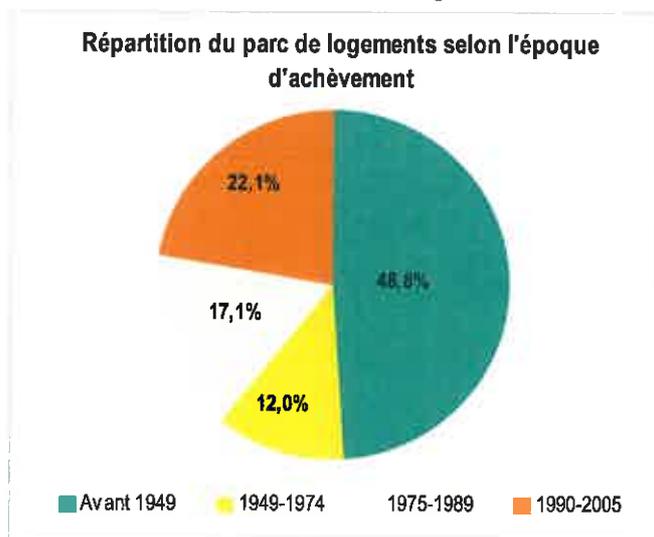
TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

UN BON RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de la structure du parc par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.

Sur la commune, le parc de logements a connu un renouvellement relativement important depuis le milieu des années 70.

Globalement la commune un développement équilibré de son parc de logements dans le temps :



Source : INSEE

- ◆ **avant 1949** : en 2008, le parc de logements est composé pour près de la moitié de logements construits avant 1949. Cette proportion bien supérieure à celles observées sur la Communauté de communes et le département (environ 42% et 25% en 2008) témoigne de l'antériorité du développement communal.
- ◆ **depuis 1975** : sous l'impulsion du phénomène de rurbanisation, la demande en logements croît sur la commune et se traduit par une augmentation importante et régulière du parc de logements notamment depuis 1975.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉSÉQUILBRÉE

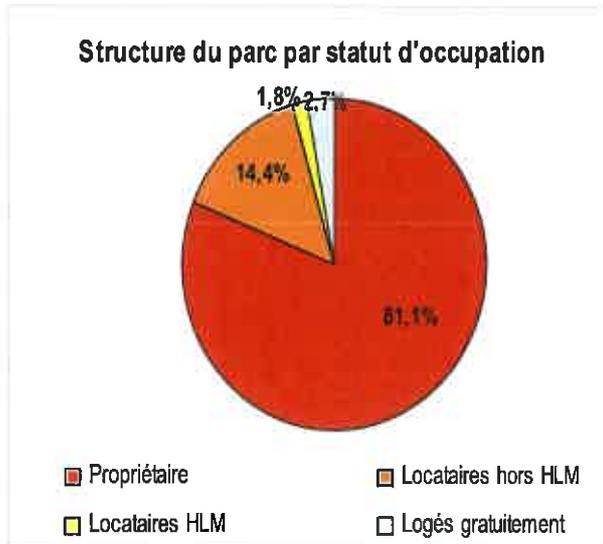
En 2009, la commune recensait 263 logements parmi lesquels :

- 231 résidences principales (87,8% du parc),
- 20 résidences secondaires et logements occasionnels (7,6% du parc),
- 12 logements vacants (4,6% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre de logement apparaît comme étant très largement en faveur de l'accession à la propriété (cf. graphique page suivante) puisqu'en 2009, les propriétaires représentaient plus de 81% des logements de la commune, une proportion qui a fortement augmenté depuis 1999 (+4,5 points) mais qui reste cohérente dans le contexte d'une commune rurale.

Face à cela, le parc locatif a globalement vu sa part diminuer (-1,8 point) même s'il faut noter que le nombre de logements locatifs a augmenté en valeur absolue entre 1999 et 2009 (24 logements locatifs en 1999; 38 en 2009).

En 2009, la commune recensait 4 logements HLM. Le parc social représente donc 1,8% du parc global en 2009, une proportion faible mais proche de celle observée sur la Communauté de Communes (2,4% du parc).



Source : INSEE

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux, il convient de rappeler que les logements sociaux peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété.

Il permet également une rotation permanente de jeunes ménages avec enfants sur la commune et d'assurer, de ce fait, une certaine stabilité des effectifs scolaires.

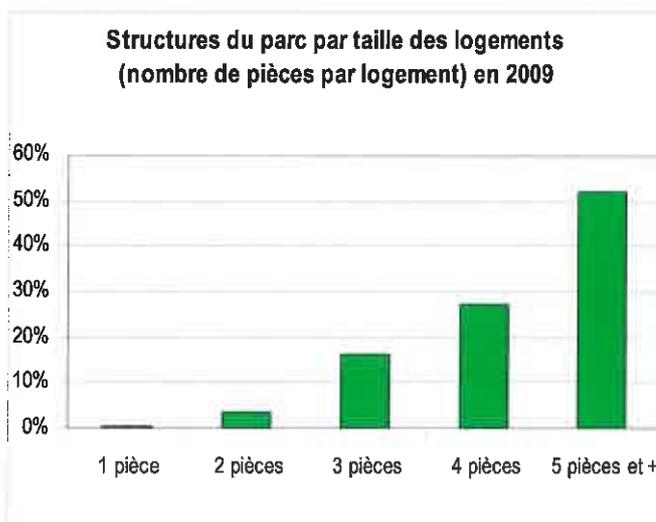
Ces chiffres restent par ailleurs bien inférieurs aux objectifs fixés par le PLH du Pays Mareuillais pour la commune des Pineaux (14 logements locatifs sociaux en 2011).

DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.

En 2009, le parc communal est exclusivement composé de maisons individuelles.

Sur la base de ce constat, il apparaît que le parc de logements est composé de logements de grande taille puisque le nombre moyen de pièces par logement s'établissait à 4,6 en 2009, un chiffre stable par rapport à 1999.



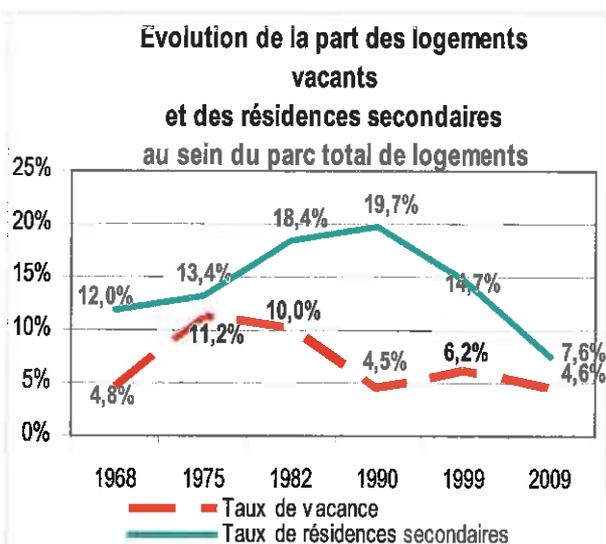
Source : INSEE

Ces données doivent être mises en corrélation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages (cf. 1.2 Analyse démographique), qui fait état d'une diminution globale du nombre de personnes par logement depuis les années 80.

Ce parallèle peut dénoter une sous-occupation latente du parc de logement.

UN MARCHÉ FONCIER TENDU

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



Source : INSEE

Sur Les Pineaux, l'analyse des parcs de résidences secondaires et de logements vacants montre une importante diminution du taux de résidences secondaires et du taux de vacance.

Cette observation peut traduire une pression foncière accrue sur la commune et un marché foncier de plus en plus tendu (l'offre parvient de plus en plus difficilement à satisfaire la demande en logements). Cette pression se traduit :

- ◆ **par un taux de résidences secondaires en très fort recul.** Même si l'attractivité touristique de la commune reste limitée, la pression foncière peut également pousser certains propriétaires de résidences secondaires à les intégrer dans le parc des résidences principales (vente ou location à l'année).
- ◆ **par un taux de vacance en baisse et désormais situé dans la « normale* ».**

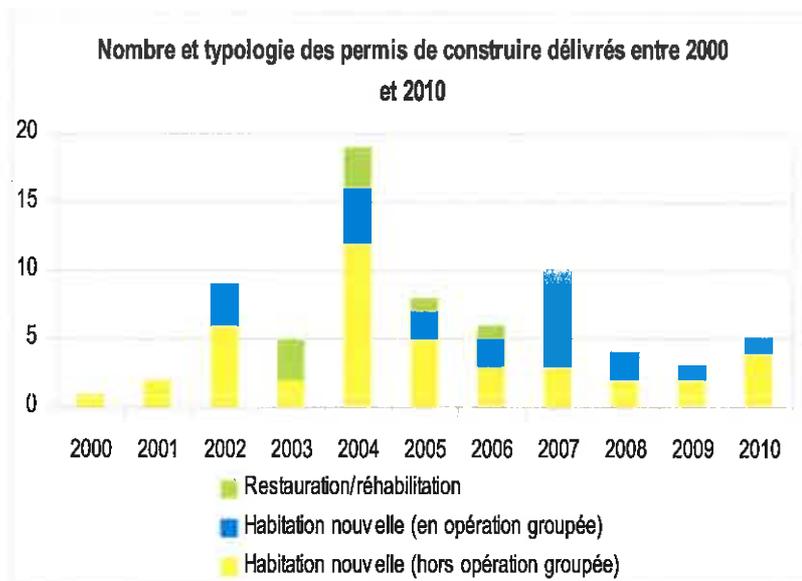
LA PRODUCTION : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

L'analyse du nombre de constructions neuves par an durant les 10 dernières années détermine de quelle manière l'augmentation de l'offre de logements répond à la demande.

Il permet également de dresser un bilan de la consommation d'espaces réservée à l'habitat depuis une dizaine d'années. Entre 2000 et 2010, 66 permis de construire ont été délivrés pour la réalisation de nouveaux logements sur la commune.

Le tableau de la page suivante présente la typologie des logements construits récemment sur la commune.

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).



Sur les 66 logements créés durant les 10 dernières années, les deux tiers des permis de construire ont été délivrés en-dehors de toute opération groupée. Cette urbanisation au gré des opportunités foncières conduit souvent à une plus forte consommation d'espaces et à une moindre maîtrise du foncier. Ceci est confirmé par la surface moyenne des terrains sur lesquels se sont implantées les nouvelles constructions qui représente 2100m² en moyenne. Ces surfaces présentent de fortes disparités d'une année sur l'autre suivant :

- l'importance du nombre de permis de construire délivrés au sein d'opération groupées, qui conduit souvent à des surfaces occupées moins importantes,
- la construction d'habitations d'exploitants agricoles qui se traduit souvent par une très forte consommation d'espaces.

Parallèlement, la surface moyenne habitable (SHON) pour chaque logement atteignait 118m².

Il convient de noter que dans la continuité des caractéristiques actuelles du parc de logements, la majorité des logements créés l'ont été dans le cadre d'une accession à la propriété.

Le production de logements locatifs a toutefois été importante puisque ceux-ci ont représenté 25% des nouveaux logements construits avec notamment la création de 3 nouveaux logements locatifs sociaux.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

L'analyse du parc de logements fait état d'un parc social constitué de 4 logements soit 1,8% du parc de résidences principales parmi lesquels 2 T3 et 1 T4 gérés par Vendée Habitat.

Ces derniers sont localisés dans le bourg des Pineaux (résidence des Chanterelles) et ont été créés en 2002.

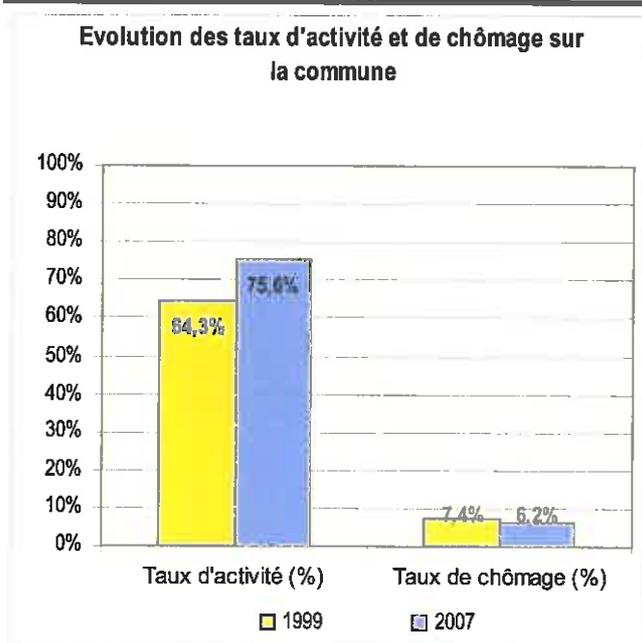
La proportion communale de locatifs sociaux est faible et inférieure aux objectifs fixés dans le cadre du PLH du Pays Mareuillais.

Pour autant, elle paraît relativement adaptée à la demande sociale sur la commune puisqu'au 1er janvier 2010, aucune demande n'est recensée sur ce parc.

Ceci peut être lié au faible écart de prix entre logements locatifs sociaux et logements locatifs privés, ceux-ci étant par ailleurs bien représentés sur le territoire communal.

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE¹



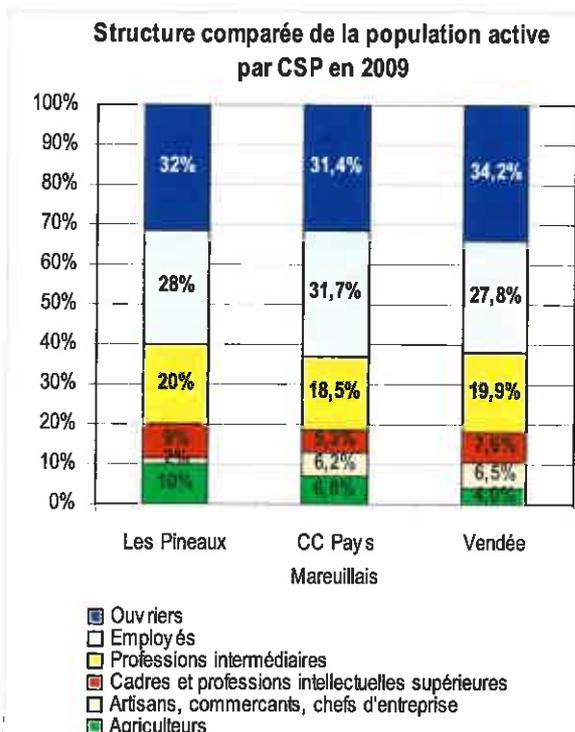
En 2009, la commune recensait 281 actifs. Son taux d'activité² s'établissait à 75,6%, un taux en forte hausse par rapport à 1999 notamment en lien avec l'importante croissance de la population des 15-29 ans durant la période.

Ce taux d'activité est supérieur à celui observé sur la Communauté de Communes (74,1%) et sur le département (73,7%).

Le taux de chômage a diminué durant la même période. En 2009, il s'établissait à 6,2% de la population active.

NB : en 2009, à titre de comparaison, le taux de chômage de la Communauté de communes s'établissait à 6,7% et celui du département à 6,6%.

Source : INSEE



La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles permet de connaître quelles catégories d'actifs Les Pineaux accueille de manière préférentielle.

La commune accueille pour plus de la moitié une population ouvrière et d'employés, une proportion légèrement inférieure à celles observées sur la Communauté de Communes et le département.

La proportion de professions intermédiaires et de cadres supérieurs est inversement mieux représentée sur la commune.

Il faut toutefois noter que la population active communale a connu des variations de profil très importantes avec notamment une très forte diminution de la population agricole depuis 1982 (45% d'agriculteurs dans la population active communale en 1982) et une augmentation de la population de cadres supérieurs et professions intermédiaires (respectivement 0% et 3% en 1999).

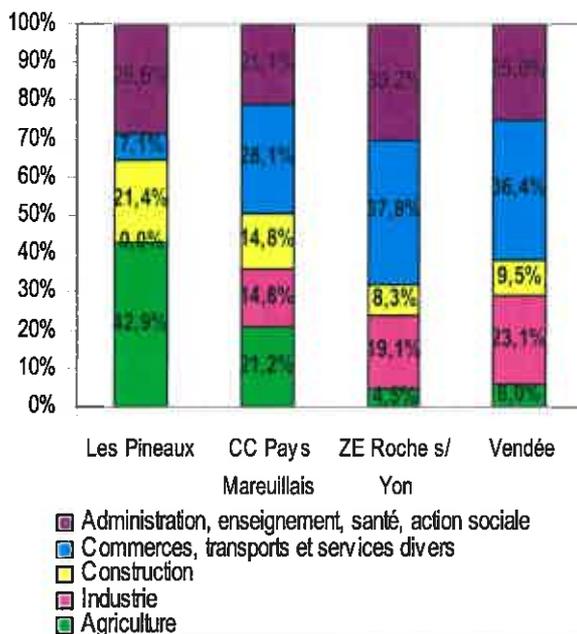
¹ La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

² Le taux d'activité correspond au rapport de la population active d'une commune sur sa population âgée de 15 à 64 ans.

**UNE COMMUNE À
VOCATION
RÉSIDENTIELLE**

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.

Structure comparée des bassins d'emplois



Concernant le bassin d'emploi communal, il convient de noter que :

- ◆ le secteur industriel est inexistant,
- ◆ le secteur des commerces et services est moins représenté sur la commune que dans les autres entités administratives,
- ◆ le secteur agricole est beaucoup plus développé que sur le territoire de la Communauté de communes, de la zone d'emploi et du département.

Source : INSEE

Nombre d'emplois	71
Population active occupée	258
Taux de couverture*	27,5%
Actifs travaillant et résident	54
Actifs entrant	17
Actifs sortant	204
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	23,9%

Source : INSEE

Le tableau ci-contre permet de définir le statut principal et la vocation de la commune.

La commune des Pineaux apparaît comme ayant principalement une vocation résidentielle :

- ◆ puisque le bassin d'emploi communal est faible,
- ◆ puisque le taux de couverture communal est faible (environ 27%), ce qui signifie que la commune dispose d'un emploi pour 4 actifs,
- ◆ puisqu'une large majorité des actifs résidents de la commune travaille à l'extérieur (près de 80%).

**... ENTRAÎNANT DES
FLUX DOMICILE-TRAVAIL
IMPORTANTES**

La vocation résidentielle des pineaux induit des déplacements domicile-travail relativement importants.

	Dans leur commune de résidence	Dans une autre commune du département	Hors du département	Total
Nombre d'actifs travaillant...	54	196	12	262
Pourcentage d'actifs travaillant...	20,5%	74,5%	4%	100,0%

Source : INSEE

Les emplois de la commune occupent un résident actif de la commune sur 5, la plupart en lien avec le secteur agricole. Une majorité des actifs résidents travaille donc hors de la commune, attirés par les pôles d'emploi proches (la Roche sur Yon, Mareuil sur Lay...).

Les flux domicile-travail induit par la vocation résidentielle des Pineaux sont donc relativement importants et peuvent avoir des conséquences sur l'environnement puisqu'une très large majorité de ces déplacements est réalisée en voiture.

DONNÉES RELATIVES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Source : Observatoire agricole du Pays du SYMPTAMM, 2009

1- Nombre et caractéristiques des exploitations

Le recensement agricole 2010 fait état de 12 exploitations sur le territoire communal.

Comparativement à 2000, le nombre des exploitations agricoles connaît désormais une certaine stabilité puisque 14 exploitations avaient leur siège sur la commune des Pineaux en 2000. Cette stabilité fait suite à une période de fort recul agricole qui s'était notamment traduit par la disparition de la moitié des exploitations de la commune entre 1988 et 2000 (30 exploitations professionnelles en 1988).

Le relatif maintien du nombre des exploitations s'explique notamment par la prédominance des formes sociétaires dans la typologie des exploitations de la commune. Ainsi, sur 12 exploitations, 4 sont des exploitations individuelles et 8 ont une forme sociétaire (6 GAEC; 2 EARL). Pour les années à venir également, la prédominance des formes sociétaires constitue un élément de réflexion intéressant sur le devenir des exploitations puisque la transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales.

Outre les 12 exploitations ayant leur siège sur le territoire communal, il convient également de préciser que plusieurs exploitations ayant leur siège sur le territoire des communes voisines contribuent à la valorisation de l'espace agricole communal.

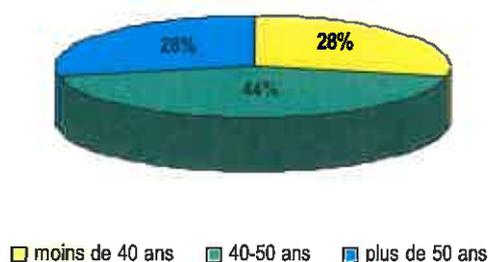
2- Population agricole

Les 12 exploitations de la commune sont gérées par 32 chefs d'exploitation ou coexploitants, nombre important à mettre en lien avec le nombre des GAEC et EARL qui recensent souvent plusieurs associées.

L'emploi salarié dans les exploitations de la commune reste en revanche faible puisque 3 personnes seulement sont salariés sur les exploitations.

La commune recense donc 35 UTA équivalent temps-plein.

Répartition des chefs d'exploitations
suivant leur âge



L'âge moyen sur la commune s'établit à 44,5 ans. Cette moyenne est légèrement inférieure à celle du département (46 ans).

Parmi les 32 chefs d'exploitation, 28% ont moins de 40 ans. Une proportion identique a plus de 50 ans. Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à court et moyen terme en ce qui concerne la cessation d'activités peut paraître importante.

Toutefois, il convient de noter que la majorité des exploitants de plus de 50 ans sont associées dans

une exploitation recensant un agriculteur de moins de 40 ans. Durant les 10 prochaines années (durée de vie prévisible du P.L.U.), les risques de disparition d'exploitation, en-dehors de toute considération liée à la conjoncture agricole, devraient rester faibles. Il convient cependant de noter que deux exploitations sont aujourd'hui en phase de cessation d'activités à la Gaillarderie et

3- Surfaces agricoles

Les 12 exploitations recensées mettent en valeur une Surface Agricole Utile totale de 1722 ha (+17,5% par rapport à 2000).

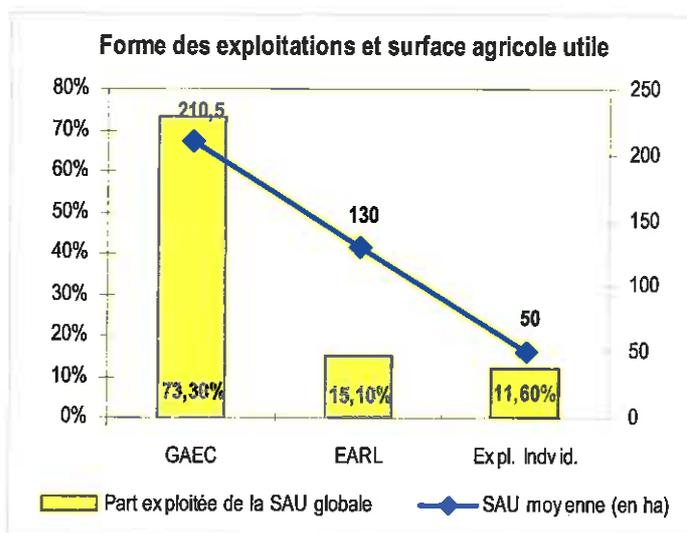
La superficie moyenne d'une exploitation sur la commune est donc d'environ 143 hectares. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département (76 ha) ainsi que de celui de la Communauté de communes du Pays Mareuillais (91 ha).

La commune des Pineaux est donc caractérisée par des exploitations de grande taille et qui ont vu leur superficie agricole utile moyenne augmenter fortement depuis 2000 (+37,2%). Seules 3 exploitations valorisent aujourd'hui moins de 100 hectares. Ce renforcement important des structures agricoles peut traduire :

- une volonté de renforcer la capacité économique des exploitations,
- une reprise des terres agricoles délaissées par les exploitants lors de leur cessation d'activités. De ce fait, aucune friche agricole n'est observée sur la commune.

La surface agricole moyenne cache cependant les fortes disparités des surfaces exploitées par chaque exploitation puisque celles-ci varient de 14 à 330 ha.

Concernant les surfaces agricoles utiles, il est intéressant de les mettre en relation avec différentes données :



♦ La forme de l'exploitation

Comme cela est souvent observé, les exploitations sous forme sociétaire valorisent les plus grandes surfaces.

Ainsi, la moitié des exploitations de la commune valorisent près des 3/4 des surfaces agricoles utiles de l'ensemble des exploitations.

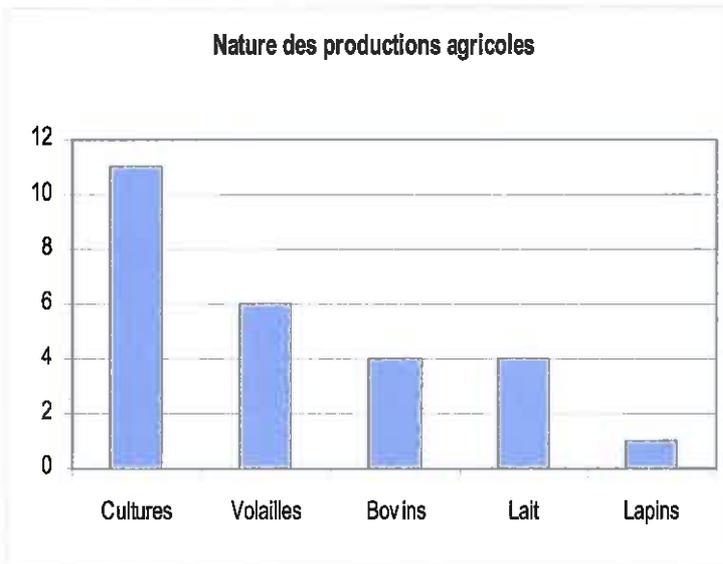
Les formes sociétaires et les perspectives de maintien des exploitations qu'elles représentent permettant d'envisager la pérennité des surfaces agricoles de chaque exploitation.

◆ **L'âge des chefs d'exploitations**

Les exploitants de plus de 50 ans travaillent dans des exploitations valorisant une surface globale de 950 ha. Si ces exploitants devaient cesser leur activité dans les 10 années à venir, la présence de coexploitants moins âgés dans la majorité des exploitations concernées permet d'envisager la pérennité des exploitations et de leurs surfaces.

4- Nature des productions

Le graphique ci-dessous exprime la nature des productions principales des exploitations ayant leur siège sur la commune. La production communale est principalement une production de polyculture élevage puisque 11 des 12 exploitations pratiquent de l'élevage en complément de cultures.



Il convient de noter que la majorité des exploitations pratiquent plusieurs productions parallèlement.

Les capacités de production des exploitations communales portent :

- ◆ sur près de 2 700 000 litres de lait,
- ◆ sur près de 11000 volailles,
- ◆ sur près de 500 lapins,
- ◆ sur près de 350 vaches allaitantes.

La majeure partie des exploitations agricoles suite la charte de bonnes pratiques d'élevage (9 des exploitations recensées) et 3 exploitations mettent en valeur sous un signe de qualité (Label Rouge).

Par ailleurs, il convient de noter que la commune des Pineaux est intégré dans les périmètres :

- de **3 appellations d'origine contrôlée** (AOC Beurre Charentes-Poitou, Beurre des Charentes, Beurre des Deux-Sèvres).
- de **7 indications géographiques protégées** (IGP Brioche vendéenne, Bœuf de Vendée, Bœuf du Maine, Moquette de Vendée, Porc de Vendée, Volailles de Challans, Volailles de Vendée).

LES ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Le tissu d'activités économiques de la commune est faible en lien avec la taille réduite du bassin d'emploi communal tourné pour l'essentiel vers l'activité agricole.

Si la commune ne recense aucune industrie ni aucun commerce (sauf un commerce ambulant-pizza), 3 activités artisanales sont en place sur la commune :

- une activité de peinture et ravalement de façades localisée à la Tuilerie (8 emplois),
- un artisan menuisier installé à Saint-Ouen,
- un maçon menuisier couvreur installé dans le bourg (chemin de l'Affiage).

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS SUR LA COMMUNE

Le nombre d'équipements publics sur la commune des Pineaux est faible mais doit être mis en relation avec sa taille et son poids démographique.

◆ Les équipements administratifs et culturels

- 1- Mairie
- 2- Église
- 3- Cimetière



Ecole primaire privée

◆ Les équipements scolaires et périscolaires

- 4- Ecole privée
- 5- Garderie périscolaire
- 6- Restaurant scolaire

◆ Les équipements de loisirs et de tourisme

- 7- Terrains de sports et vestiaires
- 8- Salle communale
- 9- Terrain de loisirs



Garderie et restaurant scolaire



Terrain de sports

En matière scolaire, il faut noter que la commune est en regroupement pédagogique avec l'école de Moutiers sur le Lay. Pour l'année scolaire 2010/2011, 37 enfants de la commune sont inscrits (7 de plus que l'année précédente) et une classe supplémentaire a été ouverte en 2009 suite à la croissance des effectifs scolaires.

Il convient de noter par ailleurs que 30 enfants sont également inscrits dans les écoles publiques de communes voisines dont une large majorité à Bournezeau.

CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS AU SEIN DU BOURG



Source : geoportail.fr

DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

Pour définir le degré d'équipement de la commune, 36 équipements, services ou commerces structurants ont été identifiés, répartis en quatre grands domaines:

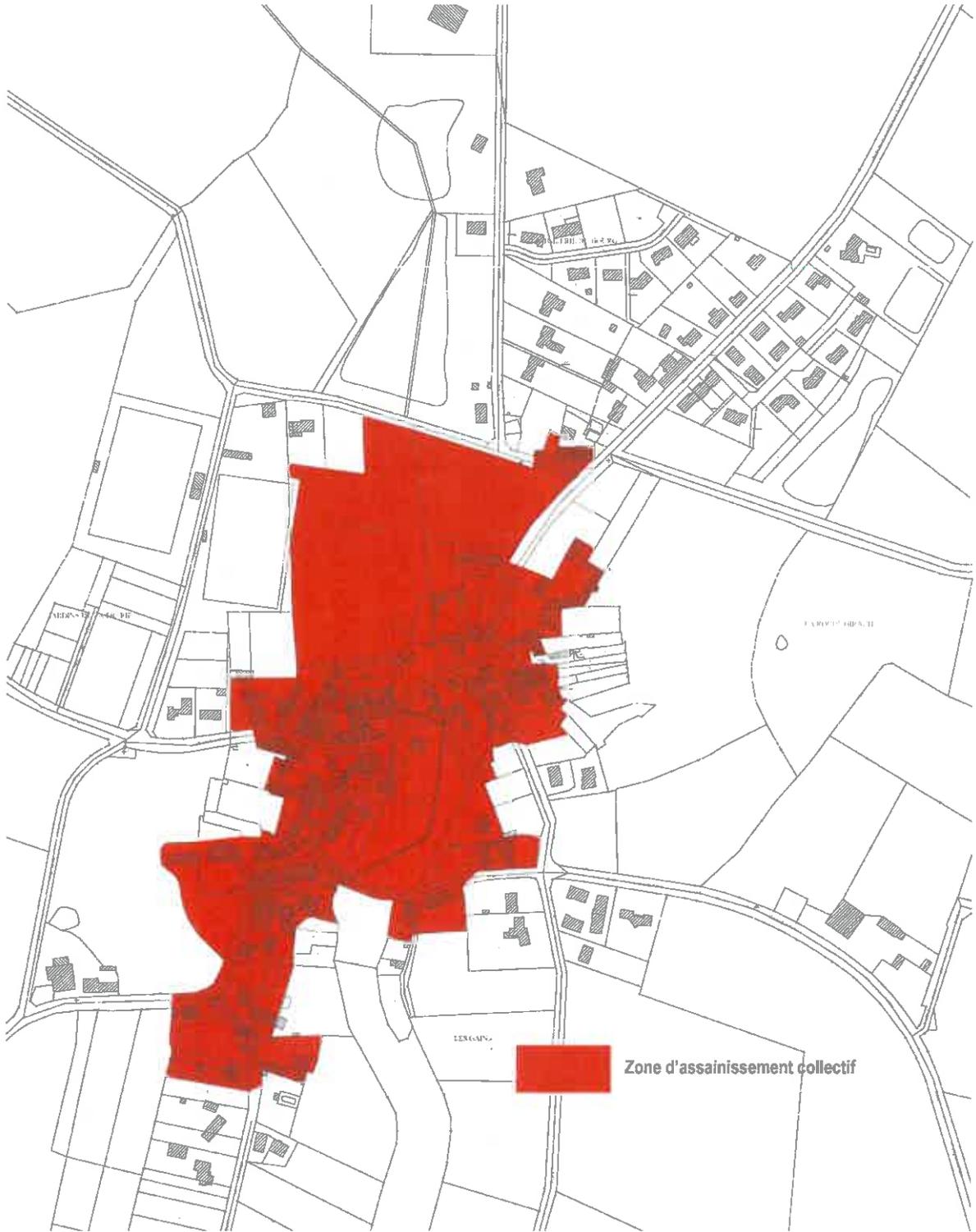
- santé, services publics,
- enseignement,
- sports, culture et loisirs,
- services et commerces de proximité

La commune des Pineaux dispose d'un degré d'équipement global d'environ 8% (3 équipements sur 36).

Ceci est le signe :

- d'un niveau d'équipement très faible,
- d'une forte dépendance de la population communale vis-à-vis des pôles d'équipements les plus proches.

Zonage d'assainissement collectif approuvé en 2006



DESSERTE DE LA COMMUNE EN EAU POTABLE

La commune des Pineaux est membre du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable de la Vallée du Marillet, lequel appartient au Syndicat Départemental « Vendée Eau » dont les missions sont de :

- répondre aux besoins en eau potable en toutes circonstances,
- fournir une eau de qualité,
- proposer un prix et un service unique pour tous,
- définir et mettre en œuvre les programmes d'investissements sur les ouvrages,
- encadrer les opérateurs privés.

La gestion du réseau et de l'alimentation a été confiée à la Nantaise des Eaux (sauf pour le lieu-dit « L'Espérance » dépendant de la SAUR)

L'eau potable distribuée sur la commune des Pineaux provient de l'usine du Marillet située sur la commune de Château-Guibert. Cette usine dont la production d'eau s'est élevée à 3895013m³ en 2006 capte les eaux de surface du barrage. L'eau brute captée subit divers traitements avant distribution (clarification, affinage, mise à l'équilibre calcocarbonique, désinfection).

Les prélèvements effectués font état d'une eau de très bonne qualité bactériologique et conforme aux paramètres physico-chimiques.

GESTION DES EAUX USÉES

La commune est dotée d'une étude de zonage d'assainissement approuvée en 2006. Elle définit pour chaque secteur habité de la commune la filière d'assainissement envisagée :

- pour les secteurs les plus anciens du bourg, un assainissement collectif.

A cet effet, les travaux de réalisation d'un système d'épuration collectif seront engagés durant l'année 2012. Sous la forme d'une rhizosphère, cet ouvrage aura une capacité d'environ 400 équivalents-habitants.

- pour les autres secteurs bâtis (hameaux + certaines portions du bourg), un assainissement non collectif.

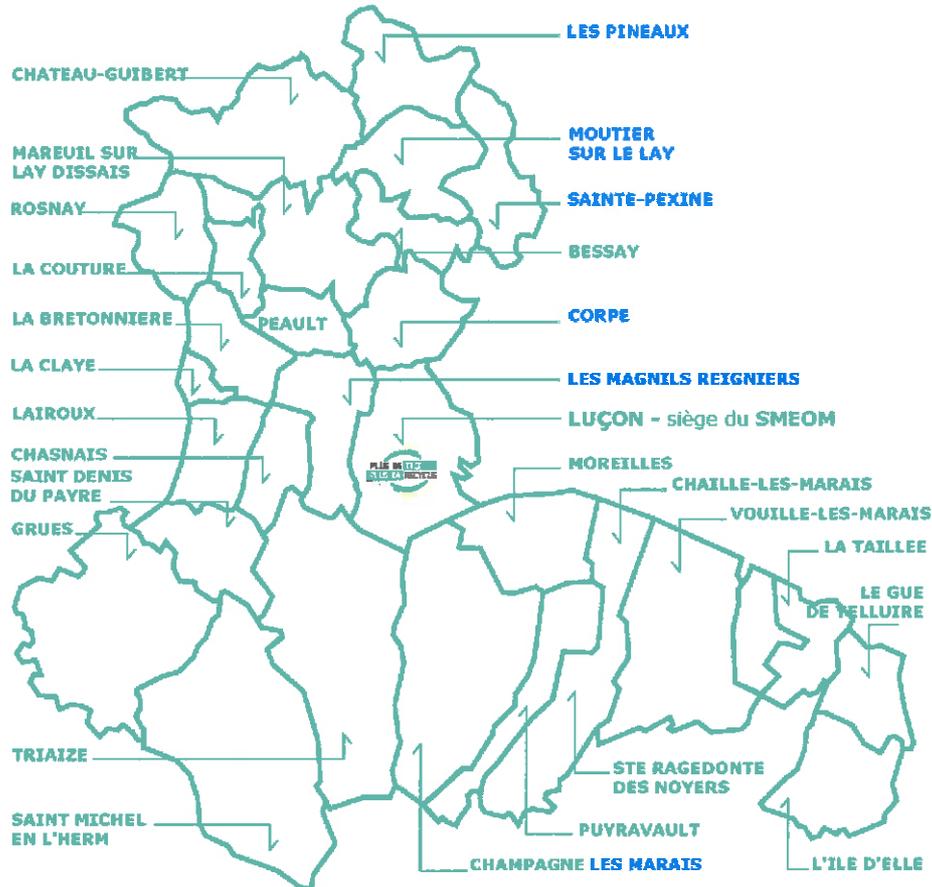
Ce zonage fait l'objet d'une adaptation parallèlement à l'élaboration du P.L.U. en vue d'assurer une cohérence entre les deux documents. Ce nouveau zonage prévoit notamment la desserte d'une plus large portion des constructions actuelles du bourg (rue de l'Océan notamment) et intègre l'ensemble des nouveaux secteurs d'urbanisation définis par le P.L.U.

Il est joint en annexe du P.L.U.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La commune des Pineaux est membre du Syndicat Mixte pour l'Élimination des Ordures Ménagères (SMEOM) du secteur de Luçon dont le périmètre est identifié sur la carte ci-dessous.

Périmètre du SMEOM du secteur de Luçon



Le Syndicat regroupe 28 communes dont les communes membres des Communautés de communes du Pays Mareuillais, du Pays né de la Mer, des Isles du Marais Poitevin ainsi que les communes isolées de Chasnay et Puyravault.

Cet organisme a pour compétence :

- ◆ la collecte des ordures ménagères et la collecte sélective,
- ◆ la gestion des déchetteries localisées sur le territoire.

Le ramassage est organisé de la façon suivante :

- le ramassage des ordures ménagères est organisé une fois par semaine en porte à porte (le lundi matin),
- les emballages (sac jaune) collectés en porte à porte une semaine sur deux (la mardi matin).
- le verre doit faire l'objet d'un apport volontaire dans un point collectif localisé près du stade.

LES ÉQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

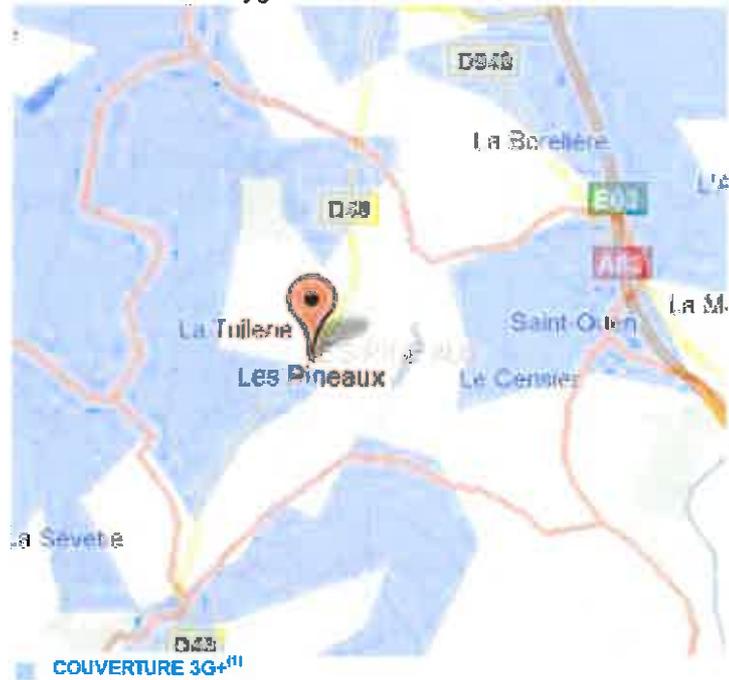
Source : ARCEP

◆ Téléphonie mobile

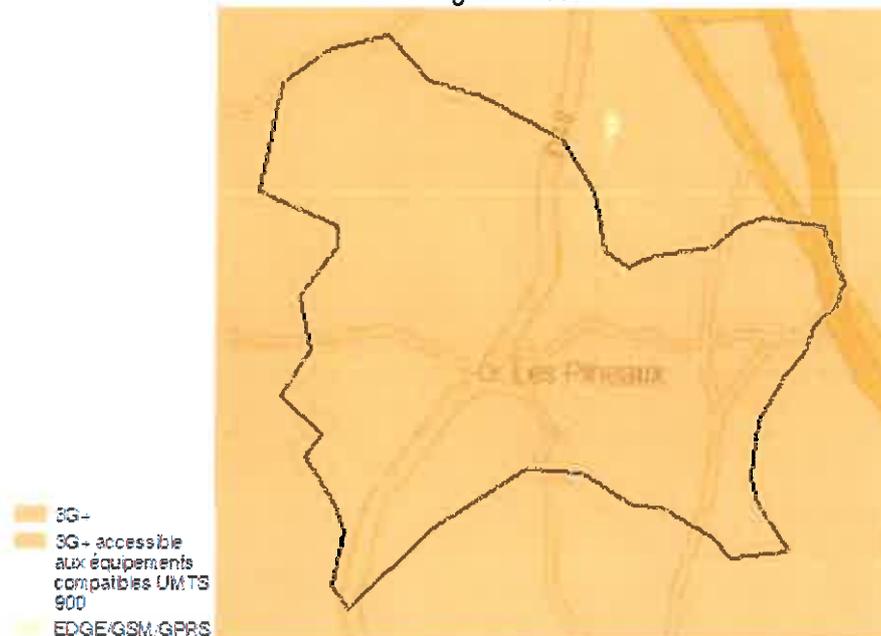
En matière de desserte par le réseau 2G (GSM), l'ensemble du territoire communal est desservi par les 3 opérateurs (Orange France, SFR, Bouygues Télécom).

En matière de desserte par le réseau 3G, la desserte du territoire est différente suivant l'opérateur et le secteur concerné :

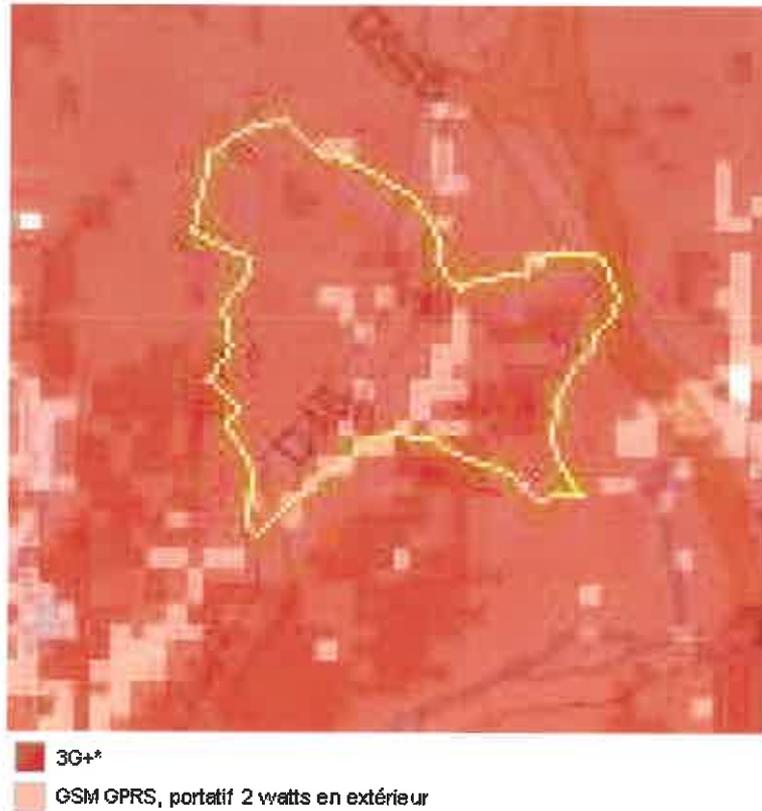
• Couverture Bouygues Télécom



• Couverture Orange France



- **Couverture SFR**



◆ **Internet**

En matière de réseau internet haut débit, la desserte de la commune est assurée par un central téléphonique France Télécom localisé sur la commune (central LPN85-250 lignes) et par un central localisé sur la commune de Bournezeau (central BZO85-1500 lignes) et un central localisé sur la commune de Thorigny (central TH885-500lignes).

Le central téléphonique LPN85 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB). Pour autant, le répartiteur ne permet pas de bénéficier de débits supérieurs à 2Mbits/s.

Le central téléphonique BZO85 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB), l'ADSL Max et l'ADSL2+. En outre, Orange propose un service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique de la ligne.

Le central téléphonique BZO85 est équipé pour l'ADSL, le ReADSL (affaiblissement jusqu'à 78dB), l'ADSL Max et l'ADSL2+. Orange n'a en revanche pas installé ces équipements sur cette structure pour la réception du service de télévision par IP.

Le réseau France Télécom est utilisé par les fournisseurs d'accès suivants : Alice, Bouygues Télécom, Darty Box, Free, Orange, SFR.

La commune n'est actuellement pas desservie par le réseau de l'internet très haut débit.

La commune recense quelques associations sur son territoire :

- le club des aînés,
- l'entente sportive pineaulaise
- l'OGEC,
- la société de chasse « Les rivages de la Doulaye »
- UNC AFN
- l'association Pino'Kios

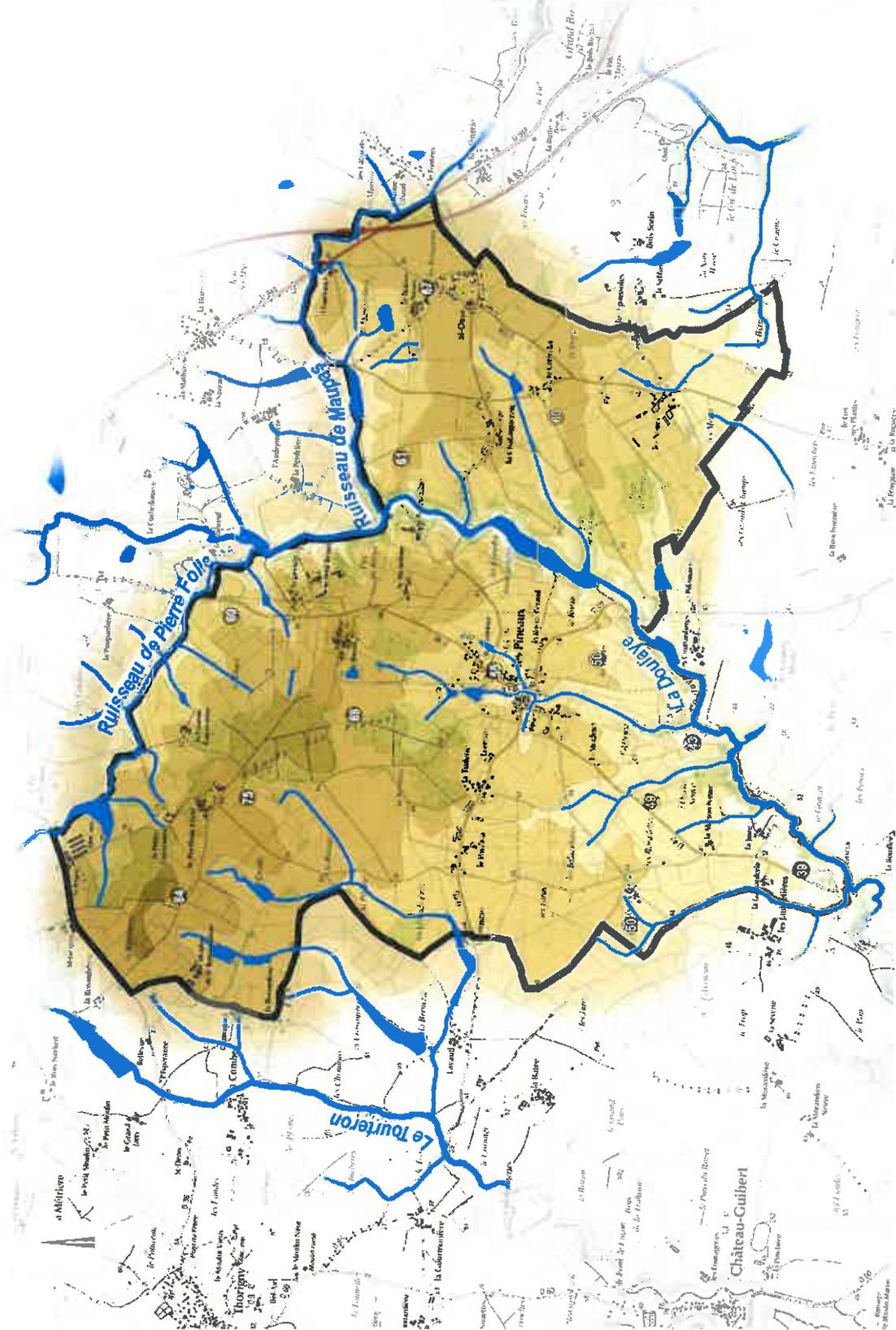
Elles participent à la dynamique de la vie locale.

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE	PAGE 61
2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION	PAGE 75
2.3 - POLLUTION ET NUISANCES	PAGE 79
2.4 - RISQUES MAJEURS	PAGE 83
2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 89
2.6 - CONTEXTE PAYSAGER	PAGE 95
2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN	PAGE 101
2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	PAGE 115

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

La topographie communale est caractérisée par un relief de plateau entaillé de vallées et vallons plus ou moins encaissés.

Le plateau est globalement incliné du nord-ouest vers le sud-est avec des points culminants atteignant 85 mètres.

Ce plateau est profondément entaillé par la vallée de la Doulaye et de ses affluents, les points les plus bas se situant à l'extrême sud de la commune avec une altitude de 23 mètres, dans la vallée de la Doulaye.

Le bourg s'est lui-même historiquement installé dans un vallon aux coteaux relativement marqués. Il s'est ensuite développé en remontant progressivement jusqu'au plateau.

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal est concerné par plusieurs bassins versants de ruisseaux ou de rivières, affluents du Lay.

Le centre de la commune est traversé du nord au sud par la rivière la Doulaye et ses nombreux ruisseaux affluents.



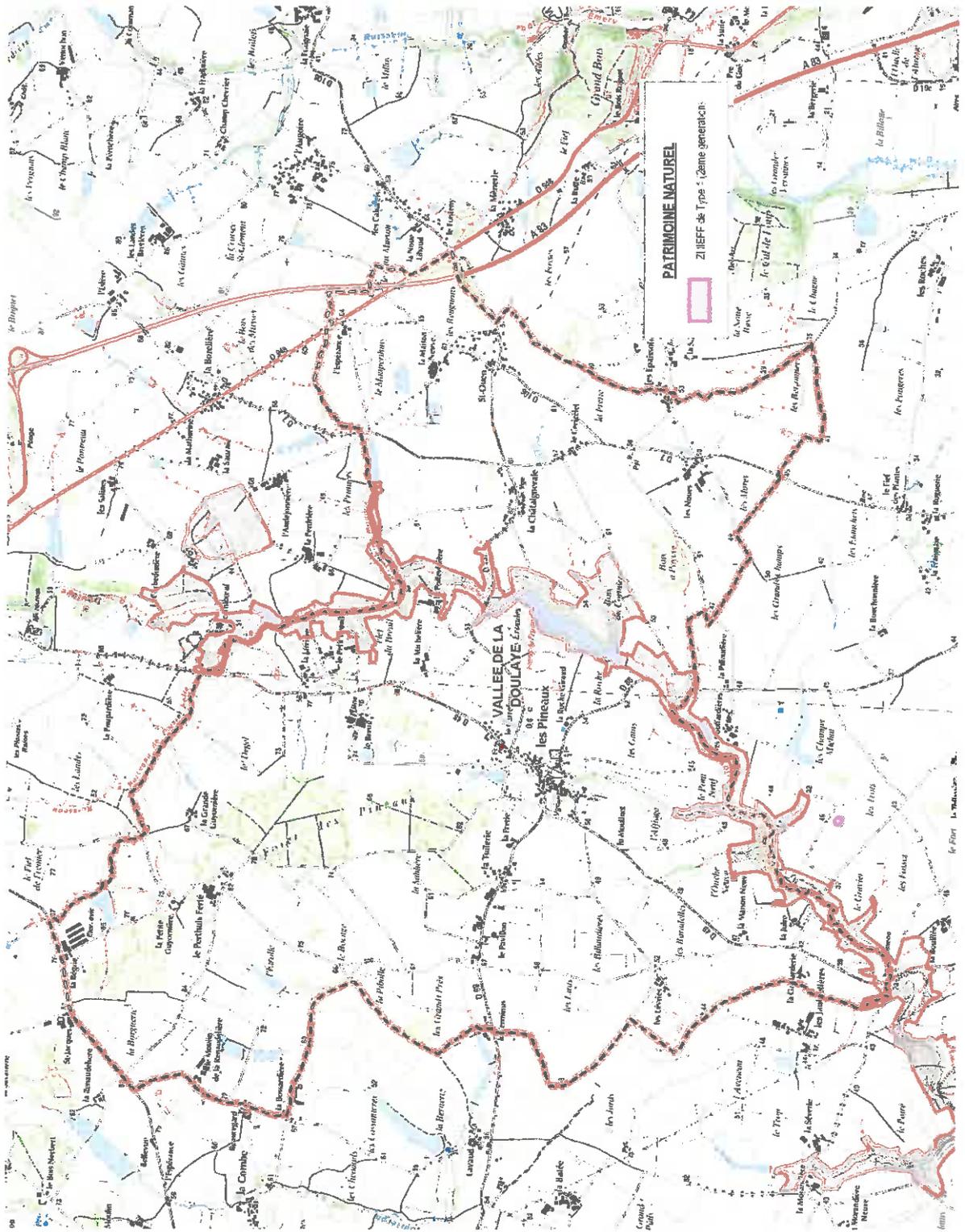
Le long de la Doulaye, on note la présence de plusieurs plans d'eau dont le plus important est celui de Fraisa. La Doulaye est un affluent du Marillet, lui-même affluent du Lay.

L'ouest du territoire est concerné par les affluents du ruisseau du Tourteron qui rejoint le Marillet à Château-Guibert. L'extrême Est est concerné par un ruisseau, affluent direct du Lay.

On note également la présence de nombreuses mares liées aux exploitations agricoles et au bâti rural sur la commune.

La Doulaye au niveau de la RD n°48

PERIMETRE DE LA ZNIEFF DE TYPE 1 « Vallée de la Doulaye »



Source : DREAL - PAC

ZNIEFF

Le territoire de la commune des Pineaux recense un ensemble écologique majeur dont la sensibilité a justifié son inventaire au titre des ZNIEFF de type 1 (*ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux*).

◆ Vallée de la Doulaye

La ZNIEFF intègre le lit majeur de la Doulaye, ces coteaux et prairies naturelles proches, les boisements et vallons attenants entre la carrière des Roches Bleues (amont de Mareuil) à la ferme de la Cobedomère (Bournezeau).

La vallée de la Doulaye dans ce secteur forme un ensemble écologique riche et typique du Bocage Vendéen, avec les interfaces entre vallées humides, coteaux acides secs, boisement acidiphiles.

Les intérêts biologiques sont multiples : très fort pour les mammifères avec la présence de deux espèces protégées, la Loutre d'Europe et la Genette.

Le peuplement entomologique bien que peu étudié est riche (odonates, orthoptères,...). On note la présence de l'Agriion de Mercure, libellule protégée au niveau national.

On peut identifier également la présence d'une flore typique de ce genre de milieu avec l'Orchis laxiflora ou la Fritillaire pintade.

L'intérêt batracologique est lié à la présence du crapaud accoucheur.

L'avifaune compte la Pie-Grièche écorcheur reproductrice ainsi que le Milan noir, parfois le Héron cendré et le cortège de passereaux de bocage (fauvette, pouillot, rossignol...).

Les menaces principales pesant sur cet ensemble biologique sont la disparition de l'élevage, l'extension de plantations de peupliers et principalement la création de retenues et de barrages.

En effet, la configuration encaissée de cette vallée, la proximité de zones de grandes cultures rend ce site propice à ce type d'aménagement. Par ailleurs, l'aménagement des routes qui traversent cette vallée en faveur de la Loutre (passage) serait intéressant pour éviter les risques de collision.

CARTE DE LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES



ZONES NATURA 2000

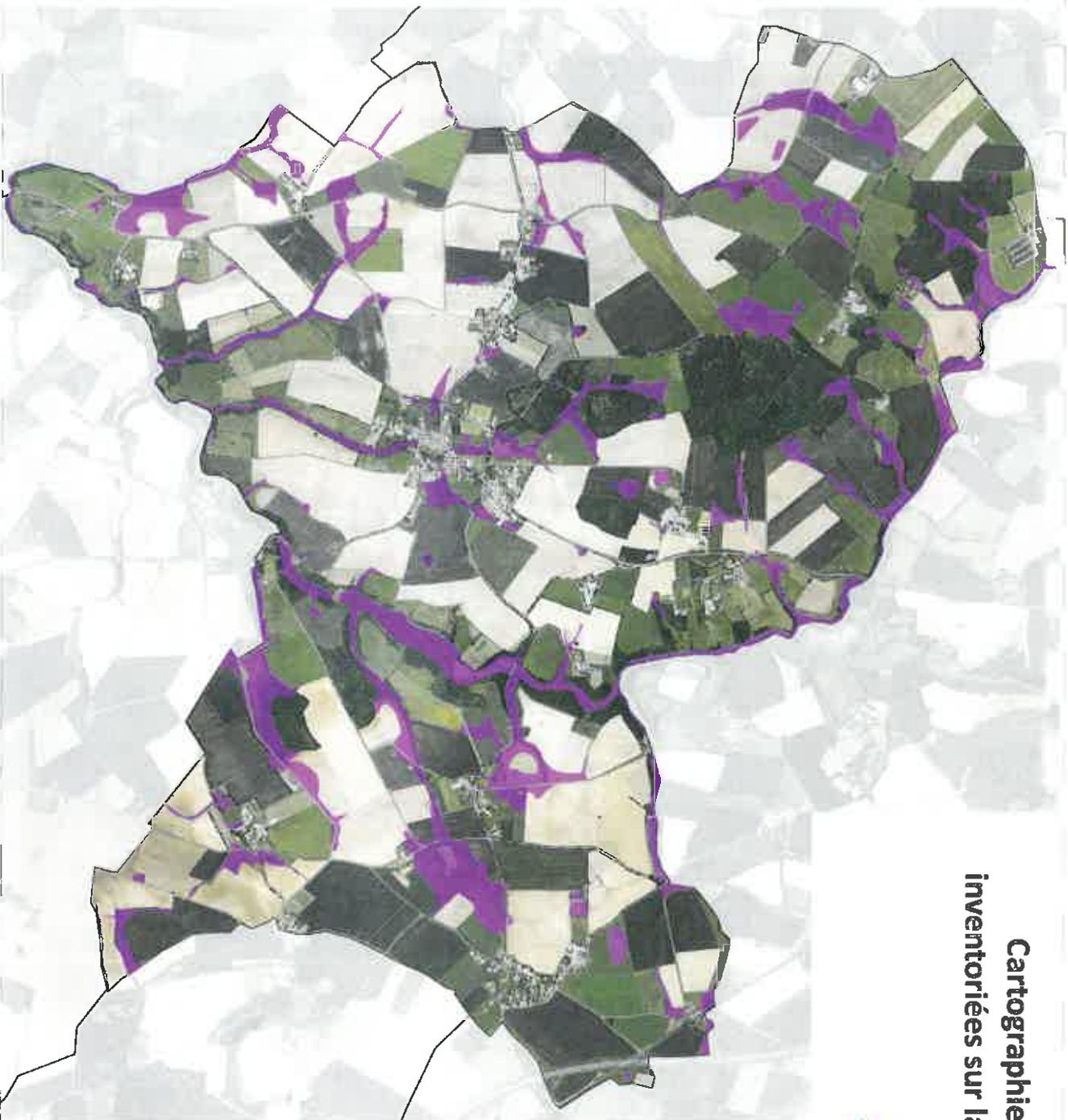
La commune des Pineaux n'est concernée par aucun site intégré dans le réseau européen NATURA 2000 (site d'importance communautaire au titre de la directive « Habitat » ou zone de protection spécial au titre de la directive « Oiseaux »).

La carte ci-contre localise les sites NATURA 2000 les plus proches à savoir :

- ◆ Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Marais Poitevin localisé sur la commune de Mareuil sur Lay et situé à environ 10 km (à vol d'oiseau) du bourg des Pineaux
- ◆ La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Plaine calcaire sud de la Vendée située sur la commune de St-Jean de Beugné à environ 12 km du bourg des Pineaux (à vol d'oiseau).

Il convient de noter que le marais Poitevin tire une partie de sa richesse de la rivière « le Lay » localisé plus en aval du territoire des Pineaux et dont la Doulaye est un affluent via le Marillet.

Cartographie des zones humides inventoriées sur la commune des Pineaux



- Limite communale
- Zones humides inventoriées



ZONES HUMIDES

Dans le cadre de la compatibilité avec le SAGE du Lay, un inventaire des zones humides sur le territoire communal a été réalisé par la Communauté de communes du Pays Mareuillais (cf. rapport complet en annexe du rapport de présentation) et validé par la Commission Locale de l'Eau le 20 octobre 2011.

La réglementation en vigueur est issue de la Loi sur l'eau de 1992, modifiée en 2006, qui définit les zones humides comme étant des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ces terrains jouent un rôle important à plusieurs niveaux :

- fonction hydrologiques (capacité des zones humides à limiter les inondations en absorbant l'excès d'eau),
- fonction biogéochimiques (épuration des eaux),
- fonctions biologiques (capacité d'accueil du milieu pour la biodiversité),
- fonction climatique (régulation du climat local)

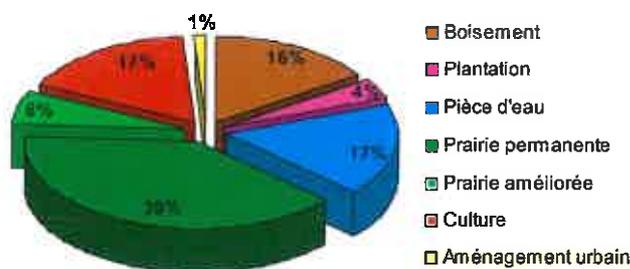
L'inventaire réalisé montre que 182 ha de zones humides sont présents sur la commune soit 10,5% du territoire communal.

La majeure partie de ces zones se concentre le long des cours d'eau en remontant jusqu'aux sources. A cela, s'ajoutent des étangs et des mares, créées par l'homme, qui ne sont pas toujours connectées aux zones humides.

La carte des zones humides effectives, inventoriées sur le terrain, est présentée ci-contre.

◆ Répartition des différents types d'habitat au sein de l'enveloppe des zones humides sur la commune

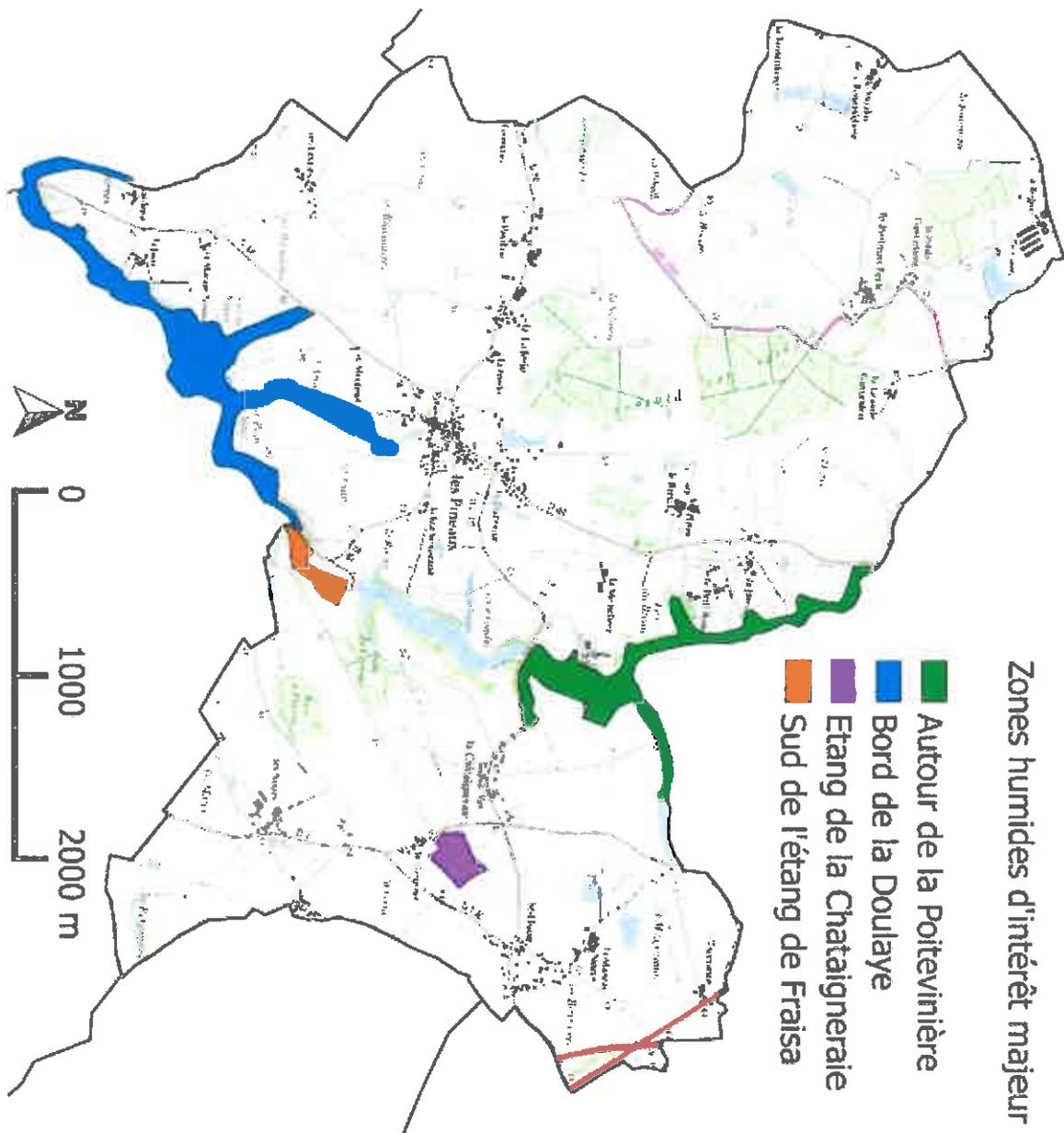
Boisement	28.26 ha	15.5 %
Plantation	7.00 ha	3.8 %
Pièce d'eau	31.52 ha	17.3 %
Prairie permanente	71.26 ha	39.1 %
Prairie améliorée	11.67 ha	6.4 %
Culture	30.56 ha	16.8 %
Aménagement urbain	1.96 ha	1.1 %
TOTAL	182.2	



par uniformisation des milieux et un risque de dégradation de la qualité de l'eau par arrêt de l'exportation de la matière végétale.

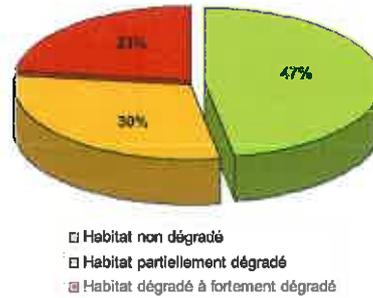
L'importance des prairies humides dans l'ensemble des zones humides inventoriées sur le territoire induit un lien important entre biodiversité et agriculture. En effet, en l'absence d'une gestion agricole de ces parcelles, le milieu tend à s'enficher naturellement. La perte de ces habitats ouverts par fermeture du milieu, induit à terme une perte de biodiversité locale

Localisation des différentes zones d'intérêt majeur sur la commune des Pineaux

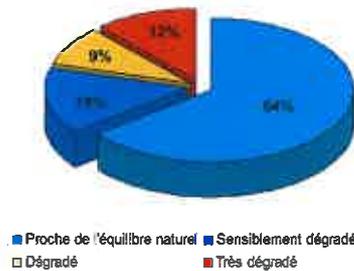


◆ **Etat de conservation des zones humides**

Sur le territoire, presque la moitié des zones humides sont en bon état de conservation. Cependant, il faut également prendre en compte l'importante surface des terres drainées ne présentant plus les critères d'humidité nécessaires.



Etat de conservation des habitats humides sur la commune des Pineaux



Diagnostic hydrologique des milieux humides répertoriés sur la commune des Pineaux

◆ **Enjeux et menaces**

Sur les Pineaux, la principale menace pesant sur la préservation des zones humides est leur mise en culture associée ou non à des pratiques de drainage (16,8% de la surface des zones humides étant cultivé). De plus, une importante diminution du bocage et un agrandissement des parcelles cultivées s'observent entraînant une augmentation du risque d'érosion des sols par ruissellement et du risque de transfert de pollution vers les cours d'eau.

L'urbanisation peut également constituer une menace car il entraîne une modification majeure de la biodiversité, une imperméabilisation des sols et un risque de pollution accrue.

◆ **Sites d'intérêt particuliers**

Sur l'ensemble de la commune plusieurs sites d'intérêt local majeur peuvent être identifiés. La localisation de chacun des sites suivant est présentée sur la page ci-contre.

PERIMETRE 1 : « BORD DE LA DOULAYE »

Situé le long de la Doulaye, un ensemble de boisements et de prairies sèches et humides est présent sur une superficie de 41,1 ha. Au sein de ces prairies sont localisées d'importantes stations d'orchidées, *Anacamptis morio* notamment.



L'impossibilité de leur mise en culture (roche affleurante par endroit) renforce la préservation des ces prairies et des peuplements végétaux associés. Par ailleurs, ce sont des zones de refuge pour la faune, offrant aux espèces animales protection dans les versants boisés et nourriture dans les prairies et le long des ruisseaux.

PERIMETRE 2 : « SUD DE L'ETANG DE FRAISA »



Situé entre la D88 (route de Moutiers sur le Lay) et l'étang de Fraisa, un ensemble de prairies, de pièces d'eau et de coteaux boisés, occupe une surface de 4,3 ha. Cette zone entoure la Doulaye qui forme de petits méandres pas ou peu modifiés. Utilisée par les pêcheurs, la zone de prairies humides bordant la Doulaye est entretenue par pâturage.

Au sein de cet ensemble une mare à fort potentiel pour la biodiversité est présente, l'installation d'une clôture permettrait sa préservation tout en permettant aux bovins de s'y abreuver.

PERIMETRE 3 : « AUTOUR DE LA POITEVINIERE »



Situé entre la D131 (route de St Ouen) et la limite communale (ruisseau de Maupas), un ensemble de boisements et de prairies humides est présent sur une superficie de 15,6 ha.

Cette zone présente également une grande partie composée par une végétation spécifique de bord d'étang favorisant l'épuration des eaux, la régulation des crues et la biodiversité (reproduction et alimentation de nombreuses espèces de poissons, libellules, mammifères, oiseaux, etc.).

PERIMETRE 4 : « ETANG DE LA CHATAIGNERAIE »



Située au sud de la Chataigneraie, cette zone se compose d'un étang, des prairies humides qui le bordent et de mares, sur une superficie de 5.1 ha. La gestion est réalisée par pâturage principalement. Les prairies accueillent une flore spontanée riche et diversifiée. Cependant, la culture d'une partie des parcelles voisines ainsi que l'isolement de cette zone par rapport aux grandes entités boisées ou prairiales alentours la rend peu efficace pour la préservation de la biodiversité. L'intérêt majeur

de cette zone est donc plutôt l'épuration des eaux de surface, et la régulation du régime des pluies.

MAILLAGE BOCAGER

Dans le courant de l'année 2011, une mise à jour de l'état des lieux du maillage bocager a été réalisée sur le territoire communal. Il permet de localiser un linéaire de haies de 55 à 60 km sur le territoire communal (soit 32 mètres linéaires de haies par hectare). En comparaison de la moyenne vendéenne (52 ml/ha), la densité bocagère communale est donc relativement faible et se perçoit fortement dans le paysage très ouvert de la commune (cf. 2.6 - *Contexte paysager*).

Sans présenter ou préjuger de la qualité écologique ou paysagère de chaque haie, l'état des lieux fait état d'une concentration plus importante des haies dans des secteurs spécifiques :

- en bordure des voies routières,
- dans les vallées et en accompagnement des cours d'eau.

L'espace agricole exploité reste en revanche peu planté de haies.

Il convient de préciser que les haies peuvent jouer de nombreux rôles sur le territoire d'une commune :

- elles assurent la protection contre le vent,
- elles permettent la régulation des eaux,
- elles sont également d'une grande utilité pour maintenir l'équilibre de la faune et favoriser la diversité biologique,
- elles peuvent avoir un intérêt esthétique et paysager (intégration du bâti notamment).

La faible densité bocagère et les fortes discontinuités de linéaires confèrent toutefois à la trame bocagère communal un intérêt limité comme axe de déplacements de la faune.

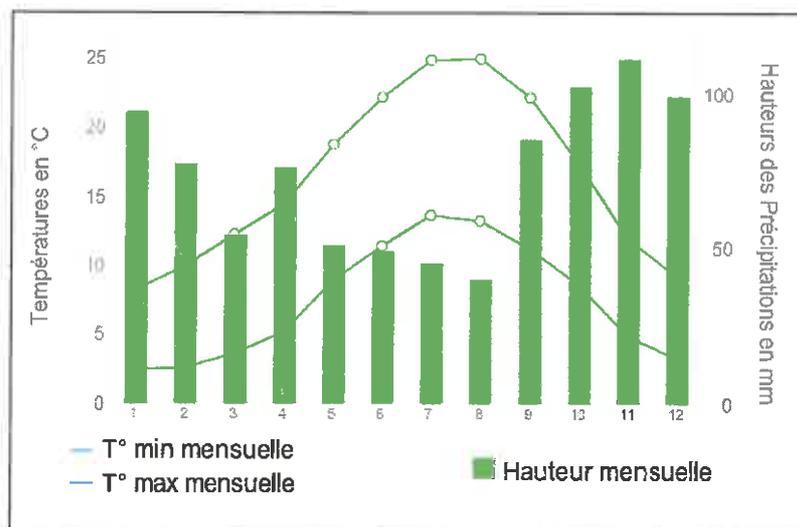
Le climat des Pineaux est de type océanique tempéré. Les amplitudes thermiques saisonnières sont relativement faibles avec des hivers doux et des chaleurs estivales tempérées. Le nombre de jours de gel est faible et les précipitations relativement importantes se répartissent tout au long de l'année.

LES TEMPÉRATURES

Sur les 10 dernières années, la moyenne annuelle des températures est de 17°C.

Les hivers, en règle générale, sont plutôt doux (température moyenne de 7°C; exceptionnellement en février 1986, la température est descendue à -15°C) et la période estivale est

Températures et précipitations moyennes en Vendée



rarement caniculaire (en moyenne 23°C).

LES PRÉCIPITATIONS

En Vendée, la pluviométrie moyenne annuelle atteint environ 890 mm. Le département est donc globalement bien arrosé.

Les mois d'octobre, novembre et décembre restent globalement les mois les plus pluvieux de l'année avec des précipitations relativement importantes de l'ordre de 100mm. Juin, juillet et août sont à l'inverse les mois les plus secs.

L'ENSOLEILLEMENT

Avec 1756h par an, l'ensoleillement de la Vendée est modéré et s'inscrit en dessous de la moyenne nationale (1973h/an). Avec environ 50 heures en moyenne d'ensoleillement, le mois de décembre reste le mois le moins ensoleillé de l'année. En été, l'ensoleillement est maximum (210 à 250 heures par mois).

LES VENTS DOMINANTS

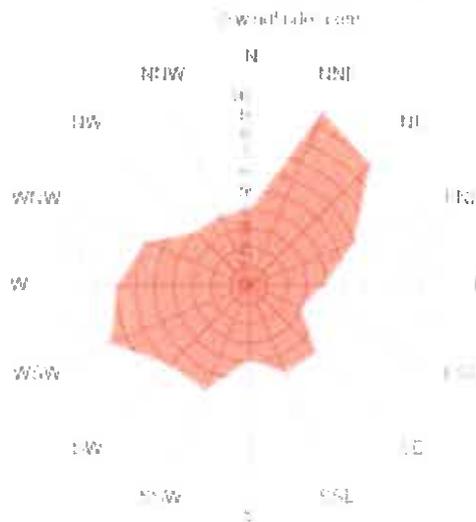
Les vents dominants sont principalement orientés vers le nord-est : ce sont les vents les plus fréquents et les plus intenses.

Statistiques de la station météorologique de la Roche sur Yon

Les statistiques basent sur les observations entre 4/2007 - 6/2012 tous les jours de 7h à 19h, heure locale.

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	TOT
Direction du vent dominant	↖	↙	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↙	↘	↙
Probabilité du vent > = 4 Beaufort (%)	26	24	35	21	20	19	20	17	18	11	20	27	21
Vitesse du vent (Knots)	9	8	10	8	8	8	8	8	8	7	8	9	8
Température de l'air moyenne (°C)	7	8	10	13	17	19	20	20	17	14	11	7	13
Sélectionnez mois (Aide)	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	An

Wind direction distribution La Roche Sur Yon at sea



Direction du vent Distribution (%)

2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

L'EAU

GESTION ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Le territoire communal n'est pas concerné par un système de gestion et de protection de la ressource en eau potable, aucun point de captage d'eau n'étant identifié sur le territoire communal.

LES SOURCES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

LE POTENTIEL ÉOLIEN

L'atlas du potentiel éolien mis en place par la Région des Pays de la Loire et l'ADEME (délégation des Pays de la Loire) identifie pour chaque département les secteurs où le potentiel éolien à 60 mètres d'altitude est le plus intéressant.

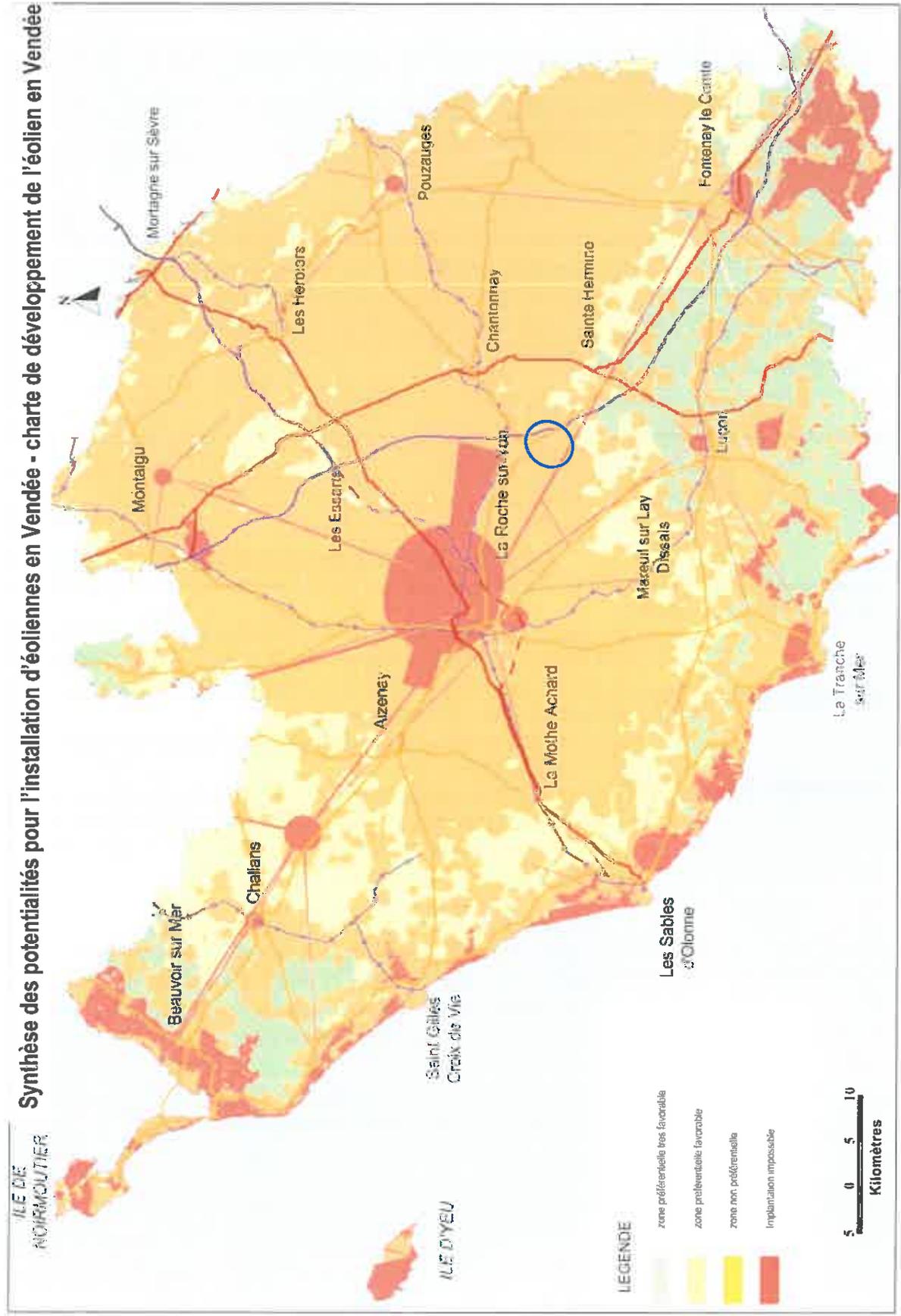
Le potentiel éolien pour la commune des Pineaux est estimé entre 175 et 200W/m².

NB : le potentiel éolien est estimé à partir de la vitesse moyenne du vent associée à sa direction, en tenant compte de la rugosité du terrain (nature aérodynamique de la surface, présence de bâtiments, d'arbres, de haies et de la végétation en général).

Toutefois, il convient de préciser que dans le cadre de la charte de développement de l'éolien mise en place sur le département de la Vendée, le territoire des Pineaux est inscrit en zone non préférentielle pour l'installations d'éoliennes (*cf. carte ci-après*).

Pour évaluer les potentialités du territoire, cette charte s'appuie sur l'ensemble des contraintes susceptibles d'affecter l'optimisation et la viabilité d'un projet d'éoliennes (milieux naturels, sensibilité paysagère, densité d'habitat, contraintes techniques...)

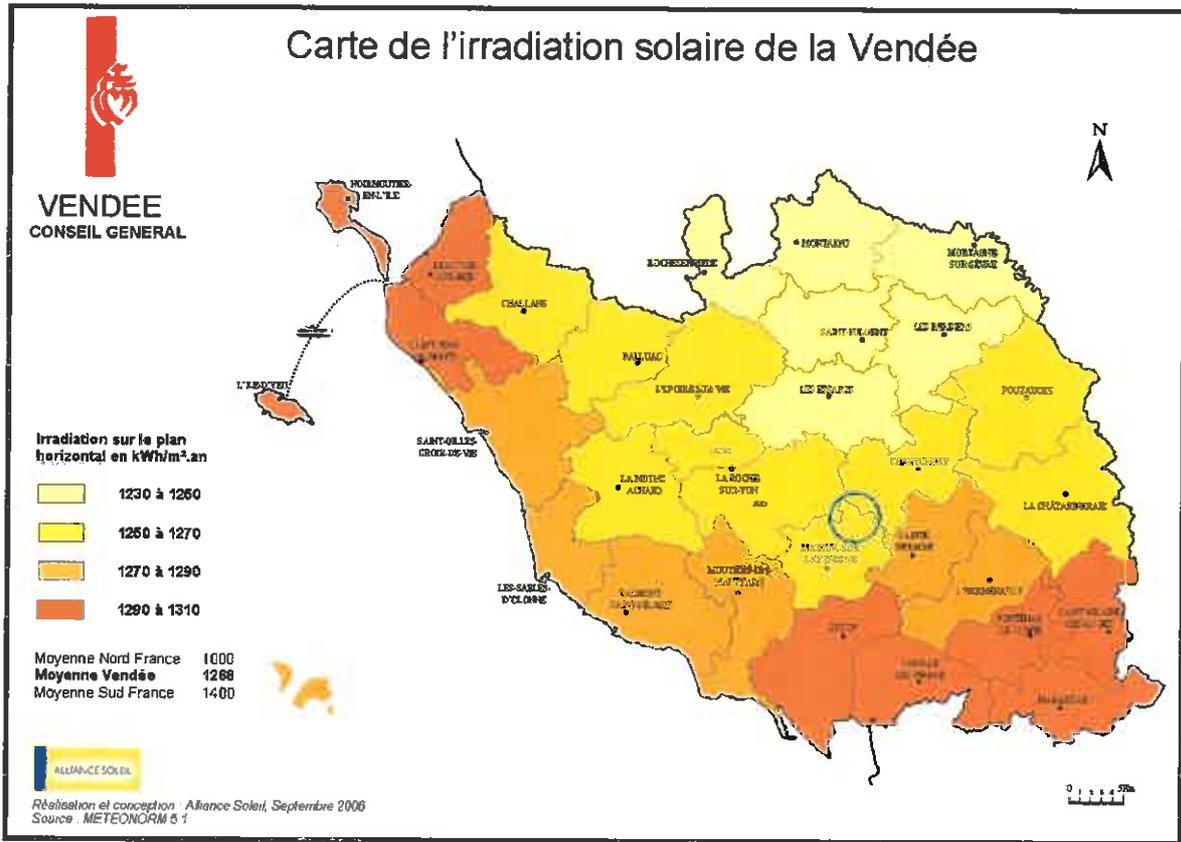
Synthèse des potentialités pour l'installation d'éoliennes en Vendée - charte de développement de l'éolien en Vendée



LE POTENTIEL SOLAIRE

La Vendée possède l'un des taux d'ensoleillement les plus importants de France (ensoleillement moyen sur la station de la Roche sur Yon : 1756h/an; ensoleillement 2009 : 2172h).
Le gisement solaire ou irradiation de la Vendée fait état également d'une moyenne de 1268kw/m²/an soit l'un des plus importants du pays.

La carte d'irradiation ci-dessous montre que la commune des Pineaux possède un gisement solaire située entre 1250 et 1270kw/m²/an.



Ce potentiel est suffisant (en fonction de l'implantation des panneaux solaires) pour permettre la création de projets individuels utilisant le soleil comme source d'énergie voire de parcs solaires.
NB : à titre de comparaison, la consommation électrique moyenne est de 1200kWh/an par habitant. Pour un couple avec deux enfants, cette consommation moyenne se situe entre 2500 et 3100kWh/an (hors chauffage).

LE POTENTIEL DE BIOMASSE

La biomasse -hors biocarburants- constitue de loin la première source d'énergie renouvelable produite en France, devant l'énergie hydraulique, les biocarburants et l'éolien.

Les massifs boisés et bosquets de la commune peuvent représenter un potentiel intéressant d'exploitation.

Pour cela, il est toutefois nécessaire de développer une filière organisée à une échelle supérieure à celle de la commune par :

- la structuration de la filière d'approvisionnement,
- l'émergence de la demande et des débouchés pour le bois-énergie.

2.3 - POLLUTIONS ET NUISANCES

LA QUALITÉ DE L'AIR

Source : Air Pays de Loire

Les données disponibles font apparaître une qualité de l'air globalement bonne avec :

- des taux de dioxyde d'azote situés en moyenne entre 0 à 25 micro-grammes/m³,
- des taux d'ozone situés globalement entre 30 et 80 micro-grammes/m³.

La qualité de l'air est toutefois étroitement liée à plusieurs facteurs, qui, associés, peuvent conduire à une qualité de l'air plus médiocre :

- niveau de pollution de l'air sur l'agglomération yonnaise,
- température de l'air,
- vitesse et direction du vent.

LA QUALITÉ DE L'EAU

Dans le cadre de l'état des lieux dressé pour la réalisation du SAGE du Lay, un état des lieux a été élaboré pour évaluer le niveau de pollution des eaux superficielles et souterraines dans l'ensemble du bassin versant du Lay.

Bien qu'aucune donnée chiffrée ne soit disponible, le SAGE du Lay constate que la qualité des eaux de la Doulaye est fortement altérée par les matières organiques de l'agglomération de Bournezeau en amont des Pineaux.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement a pour objectif d'encadrer l'installation et le fonctionnement des entreprises, pour la plupart industrielles, qui peuvent présenter des risques pour l'environnement, du fait de leurs activités ou des produits qu'elles stockent ou qu'elles produisent.

Cette législation permet :

- d'agir sur toutes les activités génératrices de nuisances (agriculture, industrie, artisanat, commerce, élimination des déchets, services ...);
- de contrôler ces activités qu'elles soient exercées par des personnes privées ou par des collectivités, établissements ou organismes, publics ou para-publics ; les installations exploitées sans but lucratif ou commercial relève aussi de cette législation ;
- de prévenir les pollutions et les risques de l'installation elle-même, mais aussi ceux qui se rattachent à l'exploitation de l'installation.

La législation des installations classées est indépendante du code de l'urbanisme et l'instruction des autorisations reste de la compétence de l'Etat. Cependant, les installations classées constituent un mode particulier d'affectation des sols et peuvent, à ce titre, être règlementées par le PLU.

Sur le territoire de la commune des Pineaux, on peut recenser plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement, toutes en lien avec l'exercice d'une activité agricole d'élevage (soumises à déclaration ou autorisation suivant l'importance des nuisances susceptibles d'être générées).

Il convient par ailleurs de rappeler que l'ouverture du centre de stockage de déchets non dangereux sur le site de l'Etrolle a conduit à la mise en place d'un périmètre de protection de 200 mètres autour de l'installation (*cf. ci-avant pour cartographie*).

LES NUISANCES SONORES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, crée des devoirs nouveaux pour les aménageurs et constructeurs et élargit la protection des riverains et occupants de logements.

Elle prévoit notamment que, sur la base du classement des infrastructures de transport terrestre, en fonction de leurs caractéristiques et de leur trafic, « le projet détermine les secteurs situés au voisinage des infrastructures affectées par le bruit ainsi que le niveau sonore à prendre en compte pour la construction et les prescriptions techniques de nature à les réduire. »

Par arrêté préfectoral en date du 19 mars 2001, un classement des voiries suivantes a été réalisé concernant la commune des Pineaux.

Voirie	Catégorie	Largeur de part et d'autre de la limite de la voie
A 83	2	250 m

Ce classement et les périmètres qu'il définit sont sans effet direct sur les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol, mais implique, pour le constructeur, une obligation de respecter les normes d'isolement imposées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

2.4 - RISQUES MAJEURS

Le Dossier départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été adopté en septembre 2012 dans sa dernière version).

RISQUE LIÉ AUX MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

DESCRIPTION DU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT

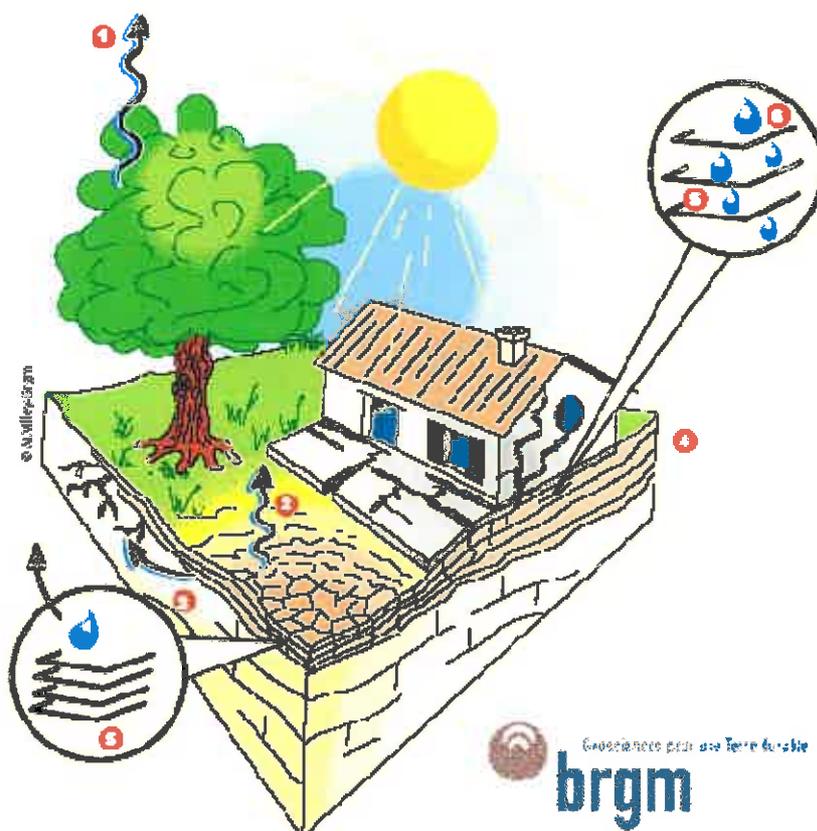
Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride.

En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau.

Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

- ① Evapo-transpiration
- ② Évaporation
- ③ Absorption par les racines
- ④ Couches argileuses
- ⑤ Feuilletés argileux
- ⑥ Eau interstitielle



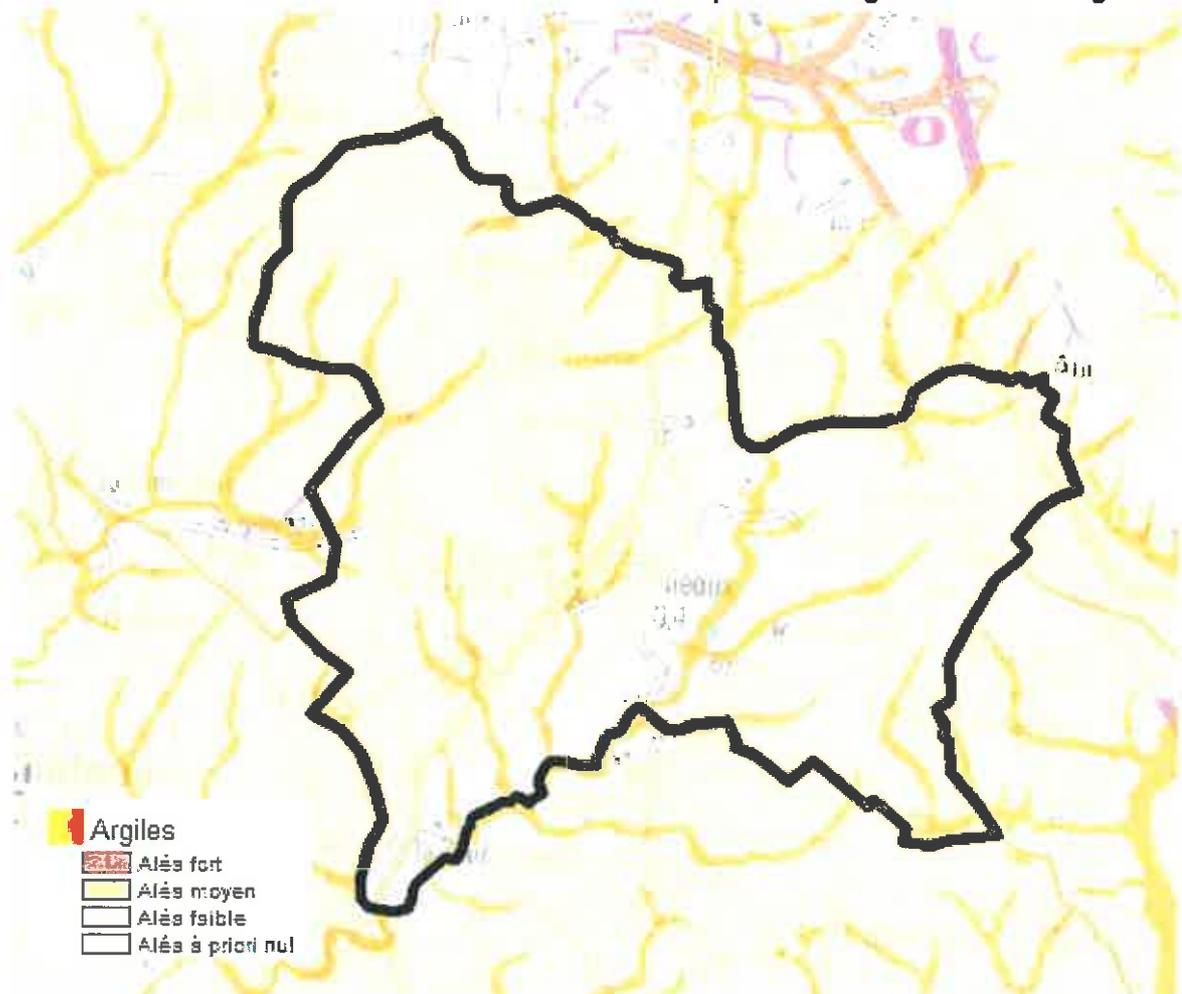
IMPORTANCE DU RISQUE SUR LA COMMUNE

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistre a montré que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées pour des bâtiments situés en zones sensibles au phénomène.

Sur Les Pineaux, le risque de mouvements et son importance ont pu être cartographiés (*cf. carte ci-dessous*).

La commune est concernée par le risque avec des aléas allant de nul à moyen. Il convient toutefois de noter que les secteurs affectés par l'aléa moyen sont concentrés en périphérie du réseau hydrographique et éloignés des secteurs à forte densité d'habitat lesquels sont globalement localisés dans des secteurs d'aléa nul ou faible.

Carte de localisation du risque « retrait-gonflement des argiles »



Source : www.argiles.fr

MESURES PRÉVENTIVES

L'existence de ce risque nécessite le respect de certaines mesures susceptibles de garantir le respect de certaines règles élémentaires qui garantissent une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La traduction de ce risque et des mesures préventives, au sein du Plan Local d'Urbanisme, est toutefois limitée puisque celui-ci ne peut édicter que des règles d'urbanisme et non des règles de construction.

Il est toutefois important de les rappeler à titre d'information :

◆ **Identifier la nature du sol**

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Ceci permettra de déterminer les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.

◆ **Adapter les fondations** avec une profondeur minimale d'ancrage de 1,20 m en aléa fort et 0,80m en aléa moyen à faible.

◆ **Rigidifier la structure** en prévoyant des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.

◆ **Désolidariser les bâtiments accolés** en prévoyant des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés.

◆ **Éviter les variations localisées d'humidité**

◆ **Éloigner les plantations d'arbres** en respectant une distance par rapport à la construction au moins égale à la hauteur de l'arbre à l'âge adulte.

RISQUE SISMIQUE

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

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

Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011.

La commune des Pineaux est située en zone de sismicité 3 – Modérée.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer.

RISQUE « FEUX DE FORÊTS »

Compte tenu du taux de boisement important du territoire communal, la commune des Pineaux est concernée par un risque « feux de forêts ».

Sur la commune, ce risque doit conduire la collectivité à réfléchir :

- sur la localisation des secteurs de développement futurs par rapport aux zones soumises au risque,
- sur les moyens de lutte contre l'incendie adaptés aux nécessités locales notamment compte tenu de la localisation, de la nature et de la capacité des zones d'urbanisation actuelles ou futures.

ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES

Le tableau ci-après présente les différents arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles pour la communes des Pineaux.

Type d'évènement	Début de l'évènement	Fin de l'évènement	Date d'arrêté	Date de publication au journal officiel
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	09/04/83	10/04/83	16/05/83	18/05/83
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	20/06/83	27/06/83	03/08/83	05/08/83
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	27/02/10	01/03/10	01/03/10	02/03/10
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel)	27/02/10	01/03/10	01/03/10	02/03/10
Inondation - Par ruissellement et coulées de boue	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/83	10/04/83	16/05/83	18/05/83
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	20/06/83	27/06/83	03/08/83	05/08/83
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête	27/02/10	01/03/10	01/03/10	02/03/10
Mouvement de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99

RISQUE MÉTÉOROLOGIQUE

La Vendée est ponctuellement soumise à des phénomènes météorologiques importants liée notamment à sa position sur la côte atlantique (influence des courants marins).

Il peut s'agir de tempêtes, tornades ou surcotes mais également de phénomènes de sécheresse ou de neige/verglas.

Pour gérer ces risques, Météo-France diffuse des niveaux de vigilance départementaux : cette vigilance météorologique est conçue pour informer la population et les pouvoirs publics en cas de phénomènes météorologiques dangereux en métropole. Elle se présente sous forme d'une carte de France métropolitaine, avec une échelle de quatre couleurs et est actualisée au moins deux fois par jour à 06 et 16 heures, ou davantage si un changement notable intervient.

Cette carte est disponible en permanence sur le site Internet de Météo-France (<http://France.meteoFrance.com/vigilance/Accueil>), et reprise par les médias locaux ou nationaux. L'information vigilance est également disponible par téléphone au : 05 67 22 95 00.

RISQUE DE TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le risque de Transport de Matières Dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Les produits dangereux sont nombreux, ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Les principaux dangers liés au TMD sont les suivants (voir schéma ci-contre) :

- l'incendie : suite à l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, à un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), l'inflammation accidentelle d'une fuite ;
- l'explosion : provoquée par un choc avec production d'étincelles, par la libération brutale de gaz, par mélange de produits ;
- un dégagement de nuage toxique : dans l'air, l'eau, ou le sol de produits dangereux avec risques d'intoxication par inhalation, ingestion ou contact.

Ces manifestations peuvent être associées.

Outre les effets directs et leurs conséquences, il y a lieu de préciser que ces phénomènes peuvent entraîner une pollution des eaux et du sol par diffusion dans le milieu naturel de produits

toxiques ou pollués résultants du sinistre.

La diversité des lieux d'accidents probables (routes de transit, desserte locale, voies ferrées, voies maritimes et site portuaire) et la diversité des causes contribuent à rendre difficile l'évaluation du risque TMD, c'est donc l'ensemble des communes du département qui est concerné.

Néanmoins, les axes de transport les plus importants en terme de trafic ou de volume en transit ainsi que les zones urbaines et industrielles importantes en terme de densité de population doivent être considérés comme les sites les plus sensibles à ce risque.

Pour la commune des Pineaux, l'A83 et la RD 948 sont particulièrement concernées.

2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LES MODALITÉS DE TRANSPORT

LA DESSERTE ROUTIÈRE

Exclusivement organisée autour d'un maillage routier, la desserte du territoire communal s'appuie sur un réseau de voies départementales ainsi que sur un maillage de voies communales développé.

L'AUTOROUTE A83

La commune est traversée par l'autoroute A 83, à l'extrême est du territoire communal.

Bien qu'elle ne soit pas directement desservie par cet axe autoroutier (l'échangeur le plus proche est situé à 5 kms à Bournezeau), la commune doit en supporter les contraintes et nuisances puisque le tracé de l'A83 induit :

- une marge de recul inconstructible de **100 mètres** de part et d'autre de la voie en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,
- un périmètre de nuisances sonores de **250 mètres** de part et d'autre de la chaussée en application de l'arrêté préfectoral en date du 19 mars 2001 (cf. 2.3 - Pollution et nuisances).

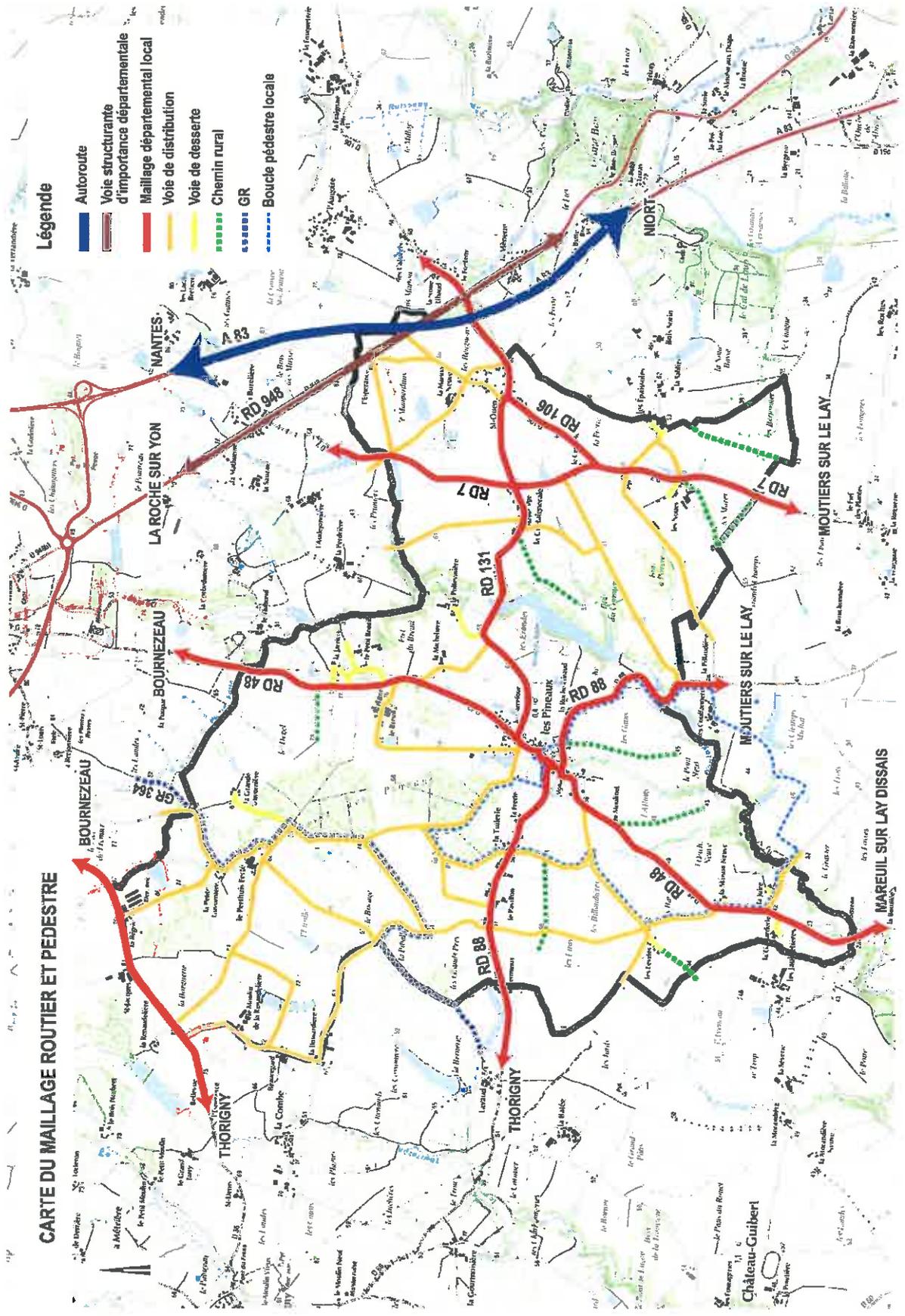
LA DESSERTE EXTRA-COMMUNALE

La desserte extra-communale des Pineaux s'appuie pour l'essentiel sur le réseau dense de petites voies départementales traversant la commune :

◆ La RD n°48

La route départementale n°48 constitue l'axe de déplacement principal de la commune, permettant de rejoindre la RD n° 948 (au niveau de Bournezeau) au nord et Mareuil sur Lay au sud.

Il s'agit d'un axe de déplacements ordinaires et de déplacements économiques important également à une échelle intercommunale, qui traverse le bourg des Pineaux. Ce tracé n'est pas sans influence sur la vie locale puisqu'il induit notamment des passages de poids-lourds relativement importants en nombre sur les voies étroites du centre-bourgs



(présence de carrefours dangereux et de virages serrés). Dans ce cadre, une réflexion est en cours dans le cadre d'une concertation avec les services du Conseil Général pour étudier la mise en place d'une voie de contournement de l'agglomération par l'ouest.

◆ **La RD n°131**

Axe de circulation entre le bourg et Saint-Ouen, elle permet grâce à la jonction avec les RD n°7 et n°106 de relier le bourg des Pineaux à la RD n°948 en direction de Sainte-Hermine.

◆ **Les RD n°7 et n°106**

Reliant toutes deux la RD n°948 au bourg de Moutiers sur le Lay, elles jouent un rôle prépondérant dans la desserte et l'attractivité du hameau de Saint-Ouen à l'est du territoire communale.

◆ **La RD n°88**

Cet axe départemental secondaire relie le bourg des Pineaux aux bourgs de Thorigny à l'ouest et de Moutiers sur le Lay au sud.

◆ **La RD n°36**

Longeant le territoire communal au nord-ouest et reliant Bournezeau à Thorigny, la RD n°36 a un impact faible sur la vie locale pineaulaise.

◆ **La RD n°948**

La RD n°948 constitue un axe structurant au niveau départemental reliant la Roche sur Yon au sud-est vendéen (Fontenay-le-Comte).

Bien que cet axe ne fasse que traverser le territoire communal à l'extrême est, il joue un rôle majeur dans l'attractivité de la commune des Pineaux et a notamment fortement influé sur le développement du hameau de Saint-Ouen.

LA DESSERTE INTRA-COMMUNALE

Cette desserte s'appuie sur :

◆ **Les voies de distribution**

Ce sont des voies qui assurent la distribution des flux à partir des voies structurantes que constituent les routes départementales. Elles ont pour fonction essentielle de desservir les différents écarts et lieux-dits de la commune. Leur gabarit sont de taille inférieure et le trafic y est globalement moins important.

◆ **Les voies de desserte**

Ce sont des voies qui permettent un accès direct aux habitations. Elle supportent en général un trafic peu important, en liaison direct avec le nombre des constructions desservies. Parfois elles assurent la transition entre la voie goudronnée et le maillage de chemins ruraux.

◆ **Les chemins ruraux**

Ces derniers complètent le reste du maillage viaire et permettent une desserte plus fine des différents espaces agricoles et naturels.

Outre leur importance dans l'accès aux espaces cultivés et boisés, ils facilitent la découverte du territoire. La faiblesse du trafic, la structure de la voie invitent à prêter plus d'attention aux paysages environnants.

LA DESSERTE FERROVIAIRE

Aucune voie ferrée ne traverse le territoire de la commune.

La desserte ferroviaire de la commune s'effectue depuis la gare de Bournezeau, qui permet d'assurer plusieurs dessertes journalières vers la Roche sur Yon (20 minutes).

La fréquence relative et la durée du voyage ne permet cependant pas au train de constituer une véritable concurrence aux déplacements automobiles en direction de la Roche sur Yon.

LE COVOITURAGE

Compte tenu de l'importance des flux journaliers entre Les Pineaux et les bassin d'emploi proches, la commune rappelle l'existence d'un service mis en place sur le département de la Vendée et destiné à encourager le covoiturage (<http://covoiturage.vendee.fr>).

L'utilisation de ce service sera efficacement encouragée par la mise en place de plateformes de covoiturage.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune des Pineaux est située sur le tracé de la ligne régulière n°142 du réseau « Cap Vendée » mise en place par le Conseil Général de la Vendée.

Cette ligne établit la liaison entre Les Pineaux et Luçon mais n'assure cependant qu'une seule desserte journalière (hors transports scolaires). Cette fréquence réduite n'incite donc pas à un usage renforcé des transports en commun.

LES SENTIERS PÉDESTRES ET CYCLES

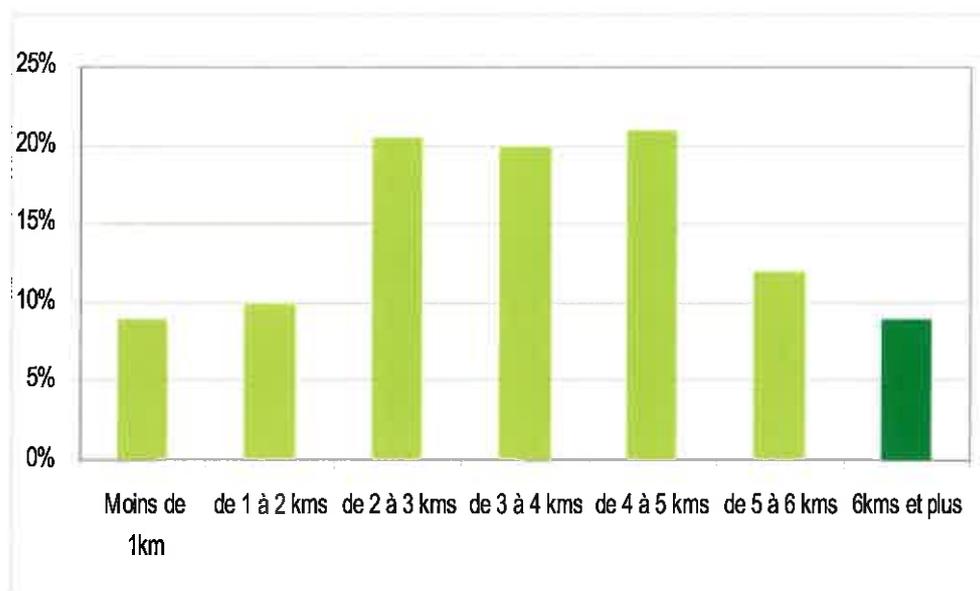
La commune est traversée par le GR n°364 qui relie la Roche Posay et Pleumartin (Vienne) à l'Océan Atlantique. Le tracé traverse la commune au nord-ouest (secteur du Perthuis Ferté). Il convient également de noter qu'un circuit pédestre « Circuit de la Doulaye » organisé sous la forme d'une boucle permet une découverte des spécificités du territoire communal et notamment des sites remarquables et des curiosités via la vallée de la Doulaye.

LES DÉPLACEMENTS

NIVEAU D'ENCLAVEMENT

Le niveau d'enclavement correspond à la moyenne des distances d'accès (en km) à 36 équipements (équipements, commerces, services) définis par l'INSEE. Il permet d'analyser la situation géographique du territoire.

L'histogramme ci-dessous représente la répartition des communes des Pays de la Loire selon leur niveau d'enclavement.



Source : INSEE

La barre en surbrillance représente le niveau d'enclavement de la commune des Pineaux.

Compte tenu du niveau d'équipement très faible de la commune et compte tenu de la distance vers les pôles d'équipements les plus proches (Mareuil sur Lay : 8kms, Bournezeau : 5kms, Chantonnay 16kms), le niveau d'enclavement de la commune est très important et traduit des déplacements importants et un impact plus fort sur l'environnement (rejet de gaz à effets de serre).

L'usage des transports en commun, du vélo ou de la marche à pied reste en effet très limité sur la commune concernant ce type de déplacements.

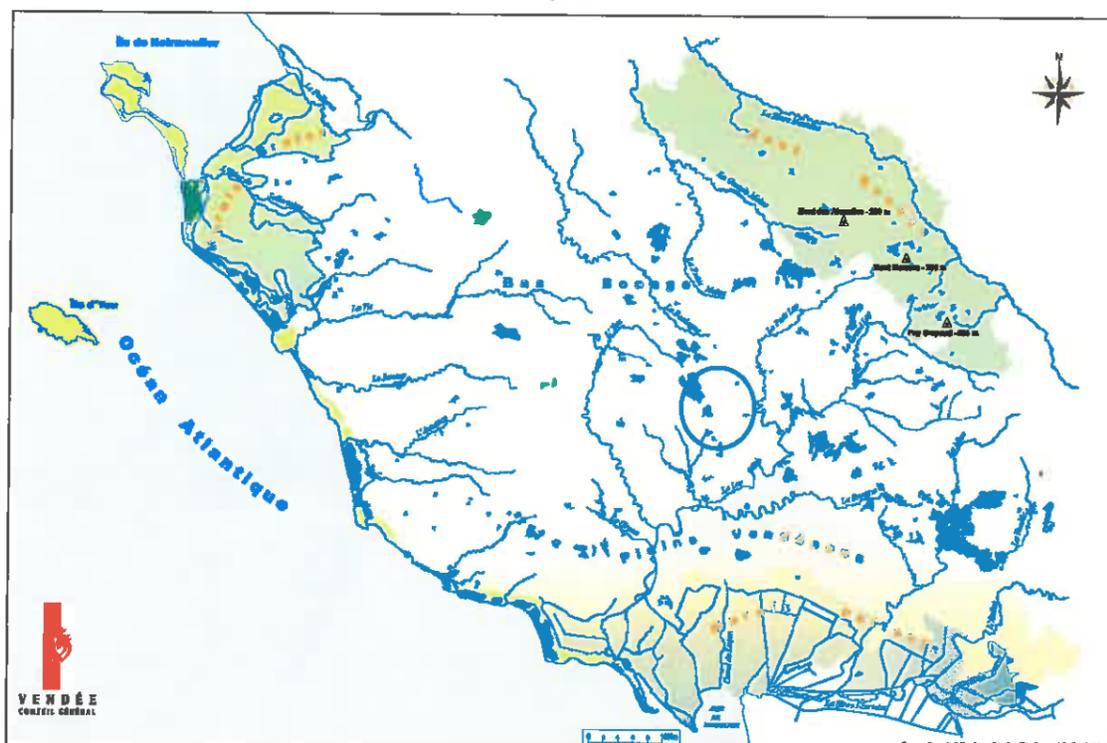
2.6 - CONTEXTE PAYSAGER

LE PAYSAGE COMMUNAL À L'ÉCHELLE DU DEPARTEMENT

Le territoire des Pineaux appartient à un ensemble paysager plus vaste couvrant les 5/9 du département de la Vendée et caractérisé par un paysage de bocage : l'unité du Bas Bocage.

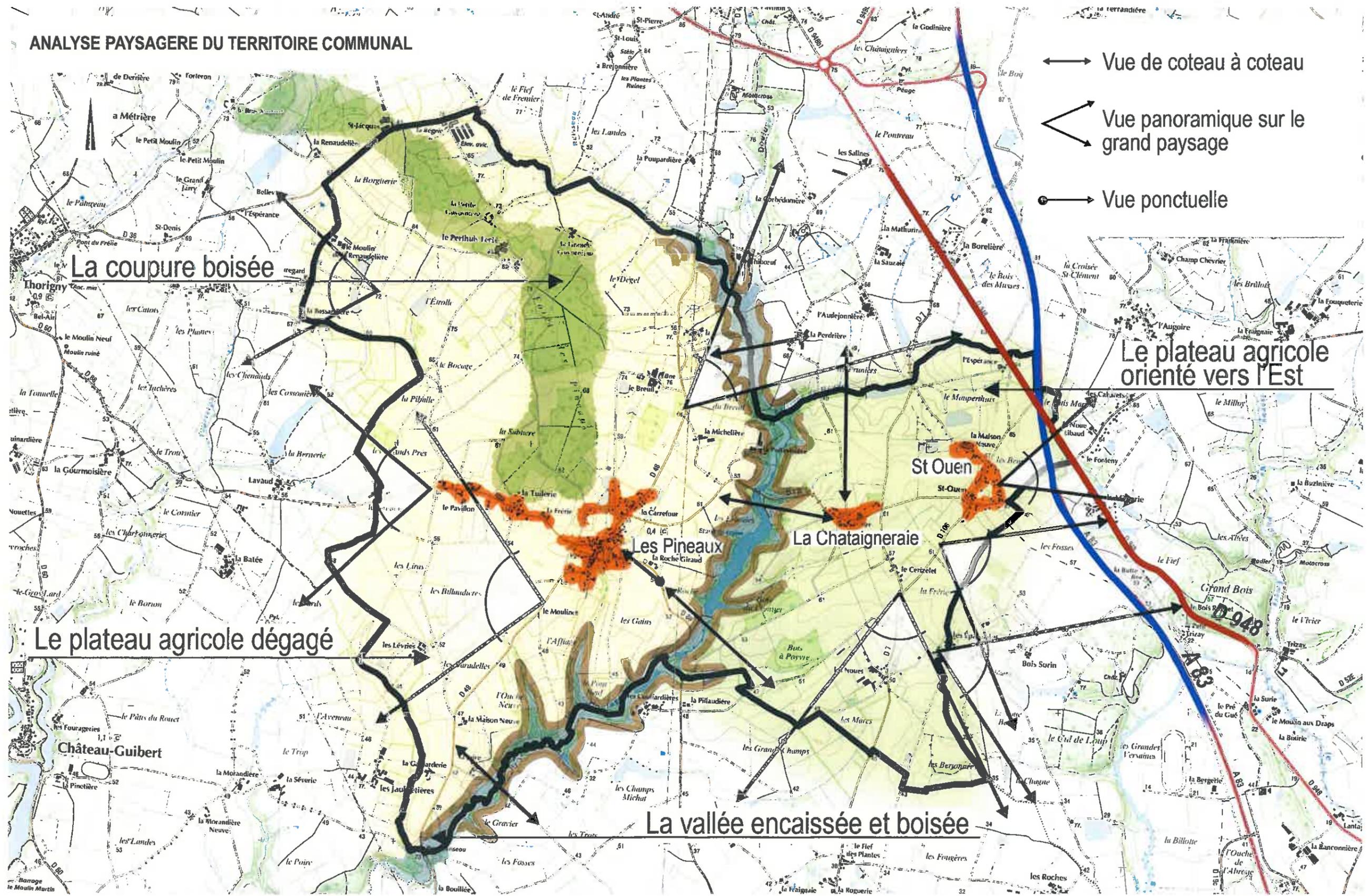
Un ensemble paysager est une portion de territoire qui se caractérise par une ossature structurante qui s'articule autour de composants paysagers identitaires. Ceci se traduit par la détermination d'une ambiance propre et spécifique appuyée sur la constance de certains composants et leurs similitudes visuelles.

Les paysages vendéens



Source : Atlas de la Vendée

ANALYSE PAYSAGERE DU TERRITOIRE COMMUNAL



LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Le territoire communal est, pour l'essentiel, occupé par un plateau agricole légèrement vallonné et très ouvert. Celui-ci est scindé en deux parties distinctes par la vallée profonde de la Doulaye orientée nord-sud.

◆ LE PLATEAU AGRICOLE DÉGAGÉ

A l'ouest de la vallée, le plateau agricole est clairement séparé en deux parties par la présence d'une coupure boisée quasi continue, formée par la forêt des Pineaux. De ce fait, les vues panoramiques sont orientées vers le grand paysage situé à l'ouest du plateau. Les points de vues lointains sont nombreux et profonds.

La coupure boisée constitue un écran visuel important dans le paysage.



A l'intérieur de celle-ci, les vues sont orientées selon les axes et fermées latéralement. Les ambiances sont diverses et liées à la nature des bois et des sous-bois.



Elle vient jusqu'en limite du bourg des Pineaux qui apparaît comme échelonné le long du coteau d'un petit affluent de la Doulaye.

Il reste, de ce fait, assez discret dans le paysage.

On note, sur plusieurs secteurs de la commune et notamment à l'extrême sud du plateau, la présence d'un secteur avec des vestiges de bocage aujourd'hui très dégradé, ce qui laisse supposer qu'il y avait autrefois un bocage assez bien constitué sur la commune.

◆ **LE PLATEAU AGRICOLE ORIENTÉ VERS L'EST**

A l'est de la vallée, le plateau agricole, là aussi très dégagé, est orienté vers l'ouest.

De nombreuses vues lointaines et panoramiques permettent la découverte du paysage situé bien au-delà de la commune.



Dans ce paysage, l'autoroute et la RD 948 sont bien visibles.



Plateau avec bois à Poyvre en fond de perspective

Sur le plateau dégagé, quelques bois sont bien identifiables . (Ex : le bois de conifères « Le bois à Poyvre »).

◆ **LA VALLÉE DE LA DOULAYE**

Entre ces deux plateaux, se situe la vallée de la Doulaye. Profondément encaissée, elle est limitée par deux coteaux pentus, souvent boisés et ondulants en fonction des différents petits affluents latéraux. La vallée n'est pas très présente dans le paysage du fait de son encaissement, si ce n'est au moment où elle est franchie par des axes de communication. A partir des plateaux latéraux, les vues sont essentiellement de coteaux à coteaux au dessus des vallées.



Vue au -dessus de la vallée de la Doulaye



En interne, dans la vallée, les vues sont orientées dans le sens de celle-ci et sont limitées latéralement par les coteaux pentus et boisés.

La rivière serpente en fond de vallée. Elle est souvent bordée par une végétation spécifique (type aulnes, saules...).



L'étang de Fraisa investit l'ensemble du fond de la vallée. Il s'en dégage une ambiance calme et agréable.



2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN

A l'échelle du territoire communal, le bourg des Pineaux constitue l'entité urbaine la plus importante.

Pour le reste, le territoire recense une multitude d'ensembles bâtis de taille plus ou moins importante (près de 30 villages et hameaux), organisés souvent autour d'un bâti à vocation agricole et dont le principal ensemble constitue le hameau de Saint-Ouen en lisière est du territoire communal.

L'analyse de la trame bâtie s'organise donc autour :

- du bourg des Pineaux,
- du village de Saint-Ouen,
- de l'habitat rural.

ANALYSE DE LA TRAME URBAINE DU BOURG DES PINEAUX

Implanté pour l'essentiel au creux du vallon d'un affluent de la Doulaye, à la jonction des routes départementales n°88, n°48 et n°131, le bourg des Pineaux conserve une perception très discrète dans le paysage communal.

Quasiment invisible, seuls le clocher de l'église et quelques pavillons récents implantés sur le plateau trahissent ponctuellement sa présence.

STRUCTURE ANCIENNE DU BOURG

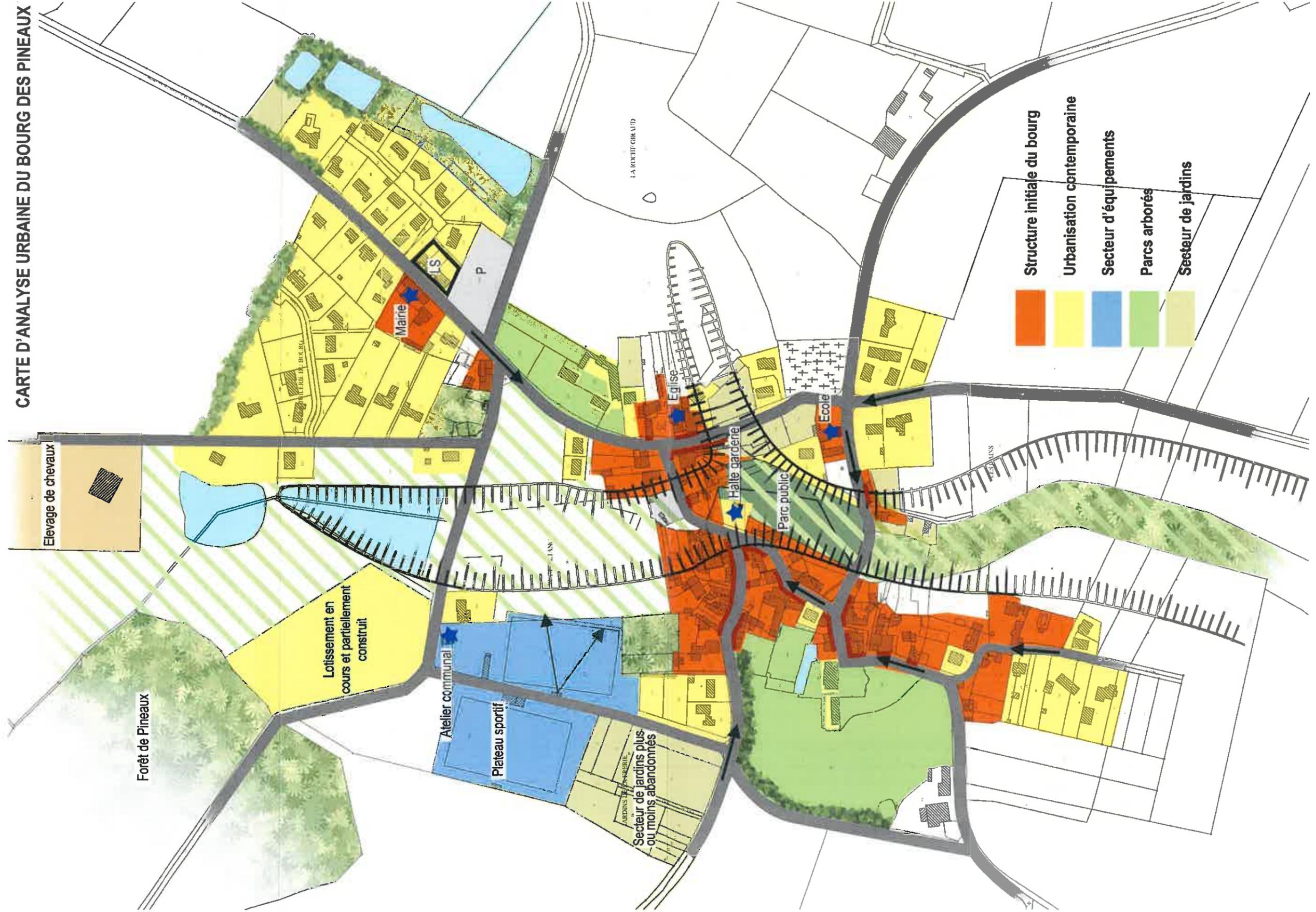
ORGANISATION URBAINE

La structure initiale du bourg des Pineaux est totalement implantée au creux du vallon et remonte légèrement sur les coteaux le long duquel les constructions s'étagent dans le respect des caractéristiques du relief.

Cette structure initiale présente une typologie de village-rue s'étirant le long de la rue de l'Océan (axe Bournezeau-Mareuil) et dans une moindre mesure le long de la rue des Pins et de la rue de la Doulaye.

Le bourg ancien présente donc peu d'épaisseur : les constructions sont implantées en bordure de voie, en mitoyenneté, les jardins étant le plus souvent localisés sur les arrières. L'ensemble urbain ainsi formé présente une typologie forte marquée par un front bâti quasi-continu formé par la juxtaposition des constructions à l'alignement des voies et de murs dans leur prolongements.

CARTE D'ANALYSE URBAINE DU BOURG DES PINEAUX





Rue de l'Océan



Rue de la Doulaye



Rue des pins



Ambiance végétale - rue de l'Océan

Ponctuellement, le front bâti est rompu pour créer quelques places et espaces publics de village tels que la place de l'église et la place du marché.

Encadrées par les façades des constructions, elles forment des espaces de convivialité à l'intérieur du centre-bourg même si elles sont désormais largement envahies par l'automobile.

Il en va de même pour l'espace localisé en bordure de la rue de l'Océan dans le fond du vallon dont l'aménagement et l'usage laisse une place prépondérante à la voiture (avec la présence d'un aribus).



Espace de stationnement en cœur de bourg



Place de l'église

Il en va autrement du fond du vallon implanté sur les arrières du bâti ancien et qui a fait l'objet d'un aménagement public simple mais convivial offrant des accès sécurisés entre l'école et le restaurant scolaire (et la halte-garderie).

Cet aménagement pourrait gagner à être prolongé notamment vers le nord afin de former une épine dorsale piétonne au sein de l'agglomération permettant de rejoindre les équipements publics du bourg.



A l'est, de part et d'autre de la rue de la Doulaye, dans le creux d'un vallon secondaire, subsistent des espaces de jardins cultivés qui, du fait d'un entretien rigoureux, présente un certain intérêt dans le bourg.



Ambiance de jardins - rue de la DOULAYE



Ambiance de jardins - rue de la DOULAYE

La trame ancienne du bourg est délimitée au nord et à l'ouest par les parcs accompagnant deux vastes propriétés dont le bâti est constitué d'une habitation imposante d'allure bourgeoise et des dépendances d'une grande qualité.

Elles offrent des aérations intéressantes dans la trame urbaine du bourg.



ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Le centre ancien des Pineaux présente une grande variété de volumes bâtis, présentant eux-mêmes des états d'entretien différents.

La continuité dans l'usage des matériaux (tuile pour les constructions les plus modestes, ardoise pour les constructions plus nobles, usage de la pierre ou de l'enduit) permet toutefois de maintenir une certaine homogénéité et une lisibilité de cette trame ancienne.



Variétés d'architecture et de volumes au sein du centre-bourg...



Rue des Pins



Impasse du Château



Rue de l'Océan



Rue de l'Océan



Place du Marché



Chemin de l'Affrigo

**URBANISATION
CONTEMPORAINE**

Après la seconde guerre mondiale, les besoins de développement de la commune ont conduit à l'apparition d'un habitat pavillonnaire, qui est devenu peu à peu le modèle d'habitat prédominant du bourg.

Si les premières constructions contemporaines se sont insérées dans la trame ancienne, le développement récent a conduit à la création d'ensembles bâtis déconnectés du centre-bourg tant en termes physique qu'en termes fonctionnel.

L'urbanisation contemporaine a ainsi conduit le bourg à sortir du vallon et à envahir le plateau, modifiant ainsi la perception du bourg initial dans le paysage communal.

ORGANISATION DES EXTENSIONS URBAINES

Ces extensions ont pris différentes formes et peuvent être datées en se basant sur l'architecture des constructions :

◆ Urbanisation linéaire et constructions ponctuelles



Réalisées au gré des besoins de développement et des opportunités foncières, elles s'implantent le long des voies qui les desservent, lesquelles déterminent par ailleurs l'axe des façades principales.

Implantées suivant un recul plus ou moins important par rapport à la voie, délaissant la mitoyenneté, elles rompent l'organisation traditionnelle du bourg en continuité duquel elles sont souvent directement situées.

Le long des voies, les espaces publics conservent un caractère rural marqué avec le maintien des fossés et l'absence de traitement urbain (pas de trottoirs).



◆ Opérations groupées

Parallèlement, l'extension du bourg s'est organisée sous la forme d'opérations groupées, qui ont conduit à la formation d'un îlot bâti contemporain au nord du bourg, autour de la mairie.



Principalement organisées autour d'impasses, ces opérations accueillent un habitat qui conforte le pavillon comme modèle dominant de l'urbanisation du bourg.

ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

Les constructions post-1950 prennent essentiellement la forme de pavillons.

Si les volumes restent simples, l'architecture contemporaine rompt fortement avec l'architecture traditionnelle du bourg ancien de par les volumes : les constructions contemporaines sont édifiées de plain pied alors que de nombreuses constructions anciennes comprenaient un étage (+ combles parfois).

Par ailleurs, cette urbanisation contemporaine est caractérisée par une très grande variété de matériaux (enduits colorés, bois) même si la tuile reste le principal matériau de couverture.

Variétés d'architecture et de volumes dans l'urbanisation contemporaine



**COMPARATIF
STRUCTURE
ANCIENNE/
CONTEMPORAINE**

Les extraits de plans ci-dessous montrent les différences de typologies entre la structure initiale du bourg et les extensions contemporaines.

Il montre :

- la différence de densité bâtie,
- la différence d'implantation des constructions,
- la différence d'organisation du parcellaire,
- la différence de localisation des espaces privatifs (plus intimes au sein de la structure initiale que dans les extensions contemporaines),
- l'emprise des voies et espaces publics.

**Structure ancienne
du centre-bourg**

- ◆ Une forte densité bâti (20 à 30 logements /ha)
- ◆ Des espaces privatifs importants mais préservant l'intimité
- ◆ Une typologie de voirie adaptée et économe
- ◆ Des espaces publics structurants

Extensions contemporaines

- ◆ Une faible densité bâti (moins de 10 logements /ha)
- ◆ Des espaces privatifs importants mais très ouverts aux vues depuis l'espace public
- ◆ Un maillage viaire uniforme et principalement adaptée à l'automobile
- ◆ Des espaces publics résiduels

ESPACES NON BÂTIS EN CŒUR DE BOURG

Le bourg des Pineaux est caractérisé par le maintien de nombreux espaces non construits au sein de la trame bâtie bourg. Outre les espaces de parcs, d'espaces publics et de jardins cultivés mentionnés auparavant, on peut noter la présence de petits bosquets et d'un vaste ensemble non bâti au nord du centre ancien.

Si certains de ces espaces peuvent éventuellement représentés un potentiel de densification du bourg, d'autres peuvent constituer des aérations dans la trame bâtie. Leur valorisation de loisirs pourrait alors permettre leur appropriation par la population communale.

Par ailleurs, deux secteurs non bâtis font actuellement l'objet de projets d'urbanisme :

- un ensemble de jardins localisés en entrée ouest de l'agglomération (route de Thorigny),
- une portion de la forêt des Pineaux en périphérie de l'agglomération au nord-ouest.



LE VILLAGE DE SAINT-OUEN

Le village de Saint-Ouen constitue la principale entité bâtie hors du bourg.

Bénéficiant de la proximité immédiate de la RD n°948, le village initialement constitué de quelques ensembles bâtis anciens a connu un très fort développement durant les dernières années avec l'implantation d'une trentaine de pavillons individuels représentant près d'un tiers des constructions neuves réalisées récemment sur la commune, dont on peut douter qu'ils contribuent à la dynamique de la commune et de ses équipements.



Bâti ancien



Bâti ancien



Habitat contemporain



Habitat contemporain



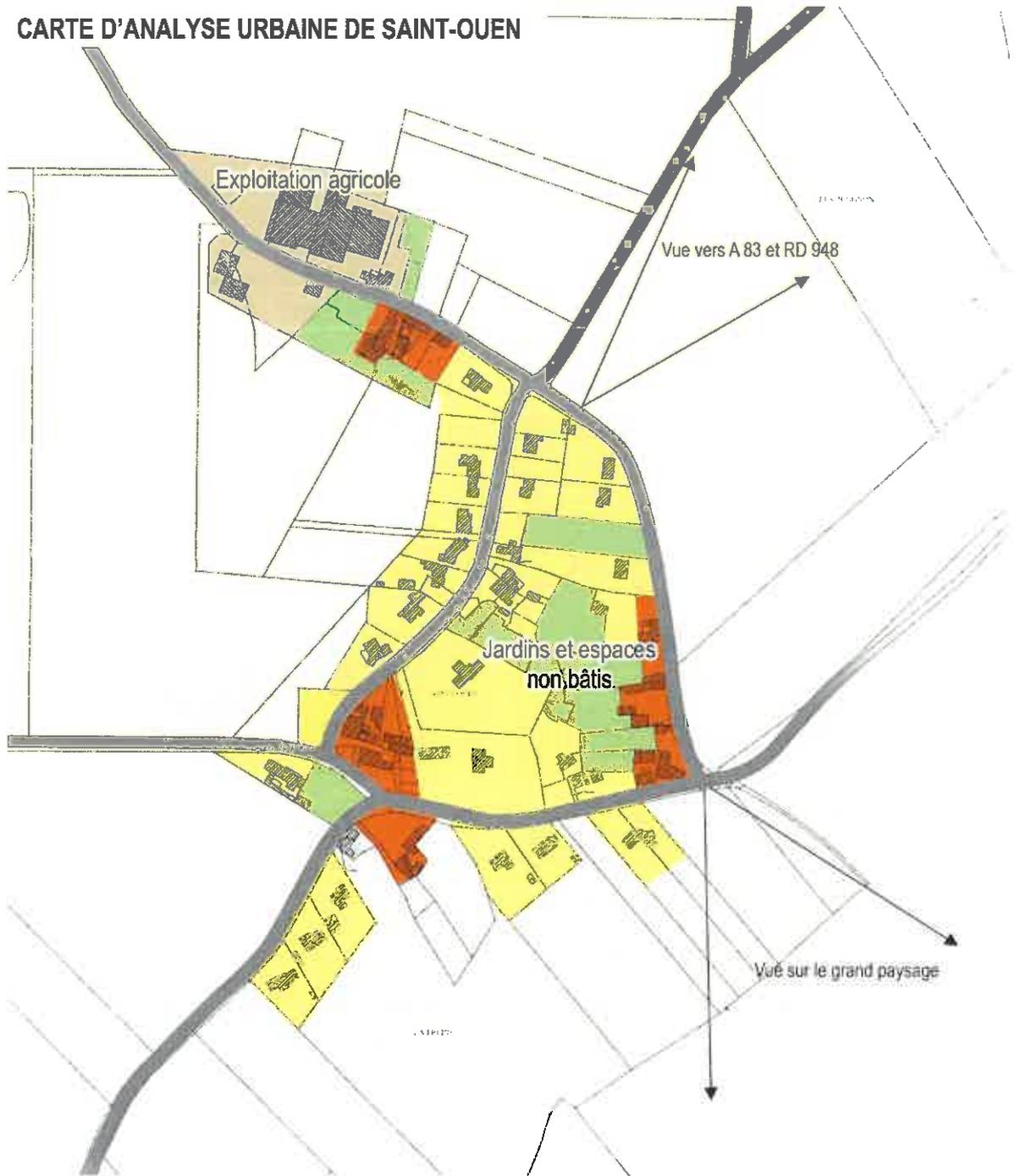
RD n°106

Le village est organisé autour d'un maillage de voies autour desquelles s'organise l'habitat sur un parcellaire important en retrouvant les formes des modes d'urbanisation récents du bourg.



Voie communale à l'est

CARTE D'ANALYSE URBAINE DE SAINT-OUEN



Localisé au sommet d'un plateau et au cœur d'un paysage très ouvert, le village et notamment les linéaires d'urbanisation récentes sont fortement perceptible dans le paysage agricole du site.



A l'est, l'absence de constructions a permis de conserver quelques vues sur l'A83 et la RD n°948, qui bien que proches ne génèrent que peu de nuisances sonores.

Quelques parcelles non bâties subsistent en bordure de quelques voies et le cœur du hameau très « vert » laisse encore quelques possibilités de densification.

Au nord, l'existence d'une importante exploitation agricole a gelé depuis plusieurs années toute perspective de développement le long de la voie alors que l'urbanisation a commencé à s'étirer à l'inverse le long de la RD n°106 au sud-ouest.

L'HABITAT RURAL

Le territoire rural est ponctué d'une multitude de petits ensembles bâtis et hameaux dont une large majorité est composée de bâtiments agricoles en activité ou non.

Le bâti présente des caractéristiques très homogènes et de grande qualité. Seules les constructions plus contemporaines rompent avec ce bâti ancien notamment en terme d'implantation et de couleur des enduits.

Les ensembles présentent souvent un mélange harmonieux entre bâti et espaces de jardin ou de loisirs.



Croquis d'organisation traditionnelle de l'habitat rural



2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

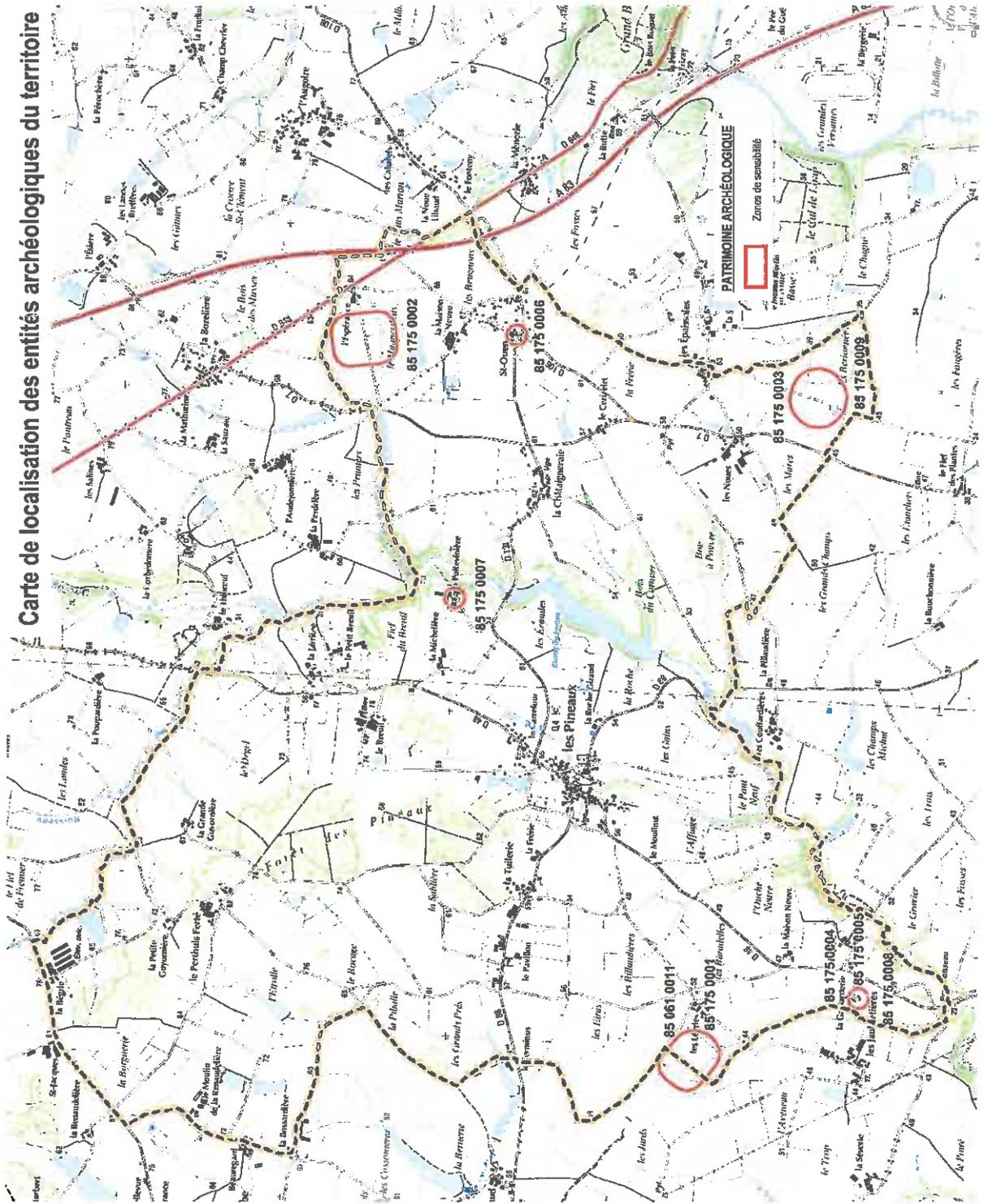
Le recensement réalisé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a permis d'identifier sur la commune des Pineaux plusieurs entités archéologiques (cf. carte page suivante):

- ◆ n°85 175 0001 : Les Levries (enclos rectangulaire d'époque indéterminée)
- ◆ n°85 175 0002 : L'Espérance (enclos rectangulaire d'époque indéterminée)
- ◆ n°85 175 0003 : Les Berjonnées/les Petites Groies (hypocauste gallo-romain)
- ◆ n°85 175 0003 : Les Berjonnées/les Petites Groies (villa gallo-romaine?)
- ◆ n°85 175 0009 : Les Berjonnées/les Epaissoles (chemin d'époque indéterminée)
- ◆ n°85 175 0004 : La Gaillarderie (chemin d'époque indéterminée)
- ◆ n°85 175 0005 : La Gaillarderie (chemin d'époque indéterminée)
- ◆ n°85 175 0006 : Eglise Saint-Ouen des Gats / St-Ouen (église du Haut Moyen-âge)
- ◆ n°85 175 0007 : La Poitevine (maison du Moyen-âge classique)
- ◆ n°85 175 0008 : La Gaillarderie (logis du Moyen-Âge classique)

Ces sites doivent être identifiés sur les plans de zonage.

Ce repérage doit permettre la **consultation du service compétent** (Service régional de l'archéologie) **lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme** délivrées sur ou à proximité de ces sites.

Carte de localisation des entités archéologiques du territoire



Source : DRAC - PAC

PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

La commune des Pineaux ne recense actuellement aucun bâtiment protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.



Eglise des Pineaux

Une réflexion est en cours pour estimer l'opportunité d'une protection « Monuments Historiques » de l'église des Pineaux.

L'église des Pineaux remonte, pour ces parties les plus anciennes, à la fin du XIIème siècle (chevet, façade sud et deux chapiteaux corinthiens). Elle en a d'ailleurs le plan classique (nef unique flanquée de deux bras courts, terminée par un long chœur à chevet plat dont elle est séparée par un transept).

Des travaux de restauration sont actuellement en cours.

Outre ce bâtiment, la commune recense également plusieurs éléments patrimoniaux au sein de son bâti rural (grange, logis...) et de son petit patrimoine (vierge, calvaire...).

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D
ET DES DOCUMENTS
RÈGLEMENTAIRES

- 3.1 - **J**USTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 123
- 3.2 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT PAGE 149

Introduction

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2;

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente le projet communal. Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune des Pineaux intègre les grandes dimensions liées à l'aménagement du territoire communal, à l'urbanisme et à l'environnement.

Pour chaque grande thématique, le P.A.D.D. définit les grandes orientations et actions mises en place par la municipalité pour garantir la mise en œuvre de la politique d'aménagement des élus durant les 10 prochaines années.

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet communal.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

A bien des égards, le diagnostic a démontré que la commune des Pineaux conservait un caractère rural :

- Un territoire largement occupé par l'espace agricole,
- Un maillage de villages, hameaux et écarts, qui conservent pour nombre d'entre eux une vocation agricole,
- de vastes espaces agricoles ouverts valorisés par une douzaine d'exploitations agricoles,
- un bassin d'emploi faible et encore largement tourné vers l'activité agricole (plus de 40% des emplois).
- une commune caractérisée par un taux de boisement important (présence de plusieurs massifs boisés) mais par un linéaire très faible de haies bocagères et caractérisée par la présence de nombreux secteurs humides notamment en accompagnement du réseau hydrographique.

Les élus des Pineaux ont conscience que l'ensemble de ces éléments constitue le cadre de vie de la commune et contribue à l'attractivité communale pour les populations souhaitant s'y installer.

Par ailleurs, les élus des Pineaux souhaitent porter les ambitions nationales en matière de préservation des milieux agricoles et naturels en engageant des actions concrètes reprises au sein de leur projet communal.

1- En matière de protection de l'espace agricole :

- **définir un zonage et une réglementation adaptés sur l'ensemble des outils de l'agriculture (terres et bâtiments). Cette réglementation doit permettre de fixer les conditions les plus favorables aux exploitations pour assurer leur pérennité, leur développement voire la création de nouvelles exploitations.**

Pour assurer le développement des exploitations agricoles, le P.L.U. doit garantir la mise en œuvre des projets agricoles du territoire, qu'ils existent ou soient seulement projetés. Une réglementation adaptée sur le bâti et les terres agricoles est donc nécessaire. Cette même réglementation doit aussi favoriser plus largement la diversification de l'activité pour assurer des revenus supplémentaires aux exploitations et les rendre pérennes. Cette diversification reste en effet faible à l'échelle de la commune.

- **garantir une juste adaptation des surfaces susceptibles d'être artificialisées par rapport aux besoins de la commune notamment en matière d'habitat.**

Le bilan de la consommation d'espace illustré par l'analyse

des permis de construire délivrés depuis 2000 et depuis la mise en œuvre de la carte communale approuvée en 2005 a montré que la commune avait connu une consommation d'espaces relativement importantes uniquement consommées par l'habitat (pas de surfaces urbanisées pour l'activité). La surface moyenne par habitation s'établissait ainsi à 2100m² pour la période 2000-2010.

Pour porter les ambitions nationales en matière de réduction du phénomène d'étalement urbain, les élus ont souhaité adapter leur potentiel constructible et le baser sur les besoins réels de la commune durant les 10 à 12 prochaines années et en mettant l'accent sur une meilleure optimisation du potentiel rendu urbanisable par le P.L.U. Ces objectifs ont été clairement précisés et évoqués dans le projet communal et sont exposés ci-après.

- **lutter contre le mitage du territoire rural en excluant toute possibilité de construction de logement non agricole sur le territoire, hors du bourg et hors de l'enveloppe actuellement bâtie du village de Saint-Ouen.** Comme cela a été mentionné ci-avant, un nombre important d'hameaux et d'écarts accueille des exploitations agricoles (*cf. diagnostic agricole*). Cette proximité entre du bâti agricole et des habitations non agricoles est susceptible de constituer une gêne pour le développement des exploitations (conflits de voisinage, application du principe de réciprocité...). En conséquence et pour assurer la pérennité des exploitations présentes sur le territoire et à même d'assurer la gestion des vastes espaces agricoles de la commune, les élus souhaitent interdire la création de nouvelles constructions d'habitation non agricole au sein de la zone rurale. Hors du bourg, seul le hameau de St-Ouen pourrait potentiellement accueillir de nouvelles habitations. Les raisons de ce choix sont exposées ci-après.

2- En matière de protection des espaces naturels et forestiers

Le diagnostic a montré que plusieurs milieux naturels sensibles existaient sur le territoire :

- la vallée de la Doulaye intégrée au sein d'une ZNIEFF et concernée par plusieurs secteurs humides et des coteaux densément boisés. Cette vallée constitue la principale continuité écologique identifiable sur le territoire.
- d'importants secteurs humides identifiés dans le cadre d'un inventaire réalisé en conformité avec les orientations du SAGE du Lay. Ces secteurs humides sont le plus souvent liés au réseau hydrographique de la commune (notamment pour les zones humides d'intérêt majeur identifiées dans le cadre du diagnostic) mais peuvent également concernés des parcelles agricoles.

- le maillage végétal du territoire caractérisé par des massifs boisés importants mais par un bocage très limité et concentré dans des secteurs spécifiques (bords de routes et vallées).

Pour la commune des Pineaux et à l'instar de l'espace agricole, une protection adaptée doit être mis en place sur les différents espaces à vocation naturelle du territoire et dont les éléments sont définis par le P.A.D.D. de la commune :

- **la vallée de la Doulaye.** Cet espace étant la principale continuité écologique du territoire, sa protection doit être assurée dans le cadre du P.L.U. Cette protection doit prendre en compte l'ensemble des enjeux identifiables sur ce secteur :

- ◆ enjeu écologique (ZNIEFF, zones humides, secteurs boisés pouvant constituer des refuges pour la faune),
- ◆ enjeu de loisirs et de découverte pour les chemins de randonnée.

- **les zones humides.** Il s'agit d'espaces importants dans la protection de la ressource en eau jouant notamment le rôle de filtres en amont des cours d'eau. Au sein du P.L.U. des Pineaux et dans un souci de compatibilité avec les dispositions du SAGE du Lay, une réglementation relativement stricte doit être mise en place. Elle doit permettre de limiter les interventions humaines sur ces secteurs sensibles sur lesquels existent parfois également des enjeux agricoles de culture ou de pâturage.

- **les boisements.** Il s'agit d'espaces importants du territoire communal en surface mais qui présentent des intérêts écologiques contrastés notamment au regard des essences qui les composent :

- ◆ enjeu écologique limité pour les boisements de conifères (présence d'aiguilles qui acidifient les sols et rendent impossibles la création d'une biodiversité des sous-bois susceptibles d'alimenter la faune). C'est notamment le cas pour la forêt des Pineaux au nord du bourg. Ces boisements présentent en revanche des enjeux forts en matière d'exploitation forestière et font d'ailleurs l'objet de plans simples de gestion. Cet enjeu économique doit être pris en compte au sein du P.L.U.
- ◆ enjeu écologique majeur, à l'inverse, pour les boisements de feuillus notamment fortement présents dans les vallées de la Doulaye et des ses affluents. Entre ces réservoirs de biodiversité (boisements, zones humides...), les flux peuvent toutefois être facilités ponctuellement par la présence de haies, qui bien que peu nombreuses sur la commune peuvent présenter un intérêt écologique certain.

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Cette thématique recouvre les grandes orientations prises par la commune concernant l'aménagement de son territoire.

Dans le P.L.U. des Pineaux, ces orientations concernent :

1- La prévention des risques et nuisances

La commune des Pineaux est relativement peu concernée par les risques et nuisances.

Pour autant, l'intégration de mesures concrètes doit être assurée dans le P.L.U. pour chacun d'entre eux :

- *Le risque « feux de forêt »*
Il constitue le risque le plus important du territoire compte tenu de la présence de plusieurs boisements importants.
Le risque relativement élevé sur certains secteurs a d'ailleurs conduit les élus à exclure tout développement dans les secteurs fortement boisés.
- *Le risque « mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles »*
Ce risque concerne de larges parties du territoire communal (aléa nul à moyen). Ce risque ne concernant toutefois pas l'urbanisme mais uniquement les méthodes constructives, il ne peut influencer sur les choix de développement faits par la commune.
L'information doit cependant être rapportée à la population pour que les méthodes de construction puissent permettre de réduire l'exposition au risque.
- *Le risque sismique*
Le risque est considéré comme modéré sur la commune. Il peut donc de ce fait être soumis au respect de certaines normes parasismiques. Ces normes sont explicitées par un arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »
- *Le risque « inondation et ruissellement des eaux »*
La commune des Pineaux a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle, tous en lien avec un phénomène d'inondation ou de ruissellement des eaux principalement concentrés dans les fonds de vallon. Le ruissellement des eaux est souvent lié à un phénomène de déboisement des coteaux qui induit une accélération de l'eau de pluie avec la création de coulées de boue.
De ce fait et dans les secteurs concernés (fonds de vallon),

il convient de limiter :

- la présence humaine,
- le phénomène de déboisement par une meilleure maîtrise.

- *Les nuisances liées au bruit*

Elles sont elles-mêmes limitées en étendue et concentrées à proximité d'un axe routier majeur : l'A83.

La cohabitation de cette infrastructure routière avec des zones habitées étant susceptibles de générer des conflits de voisinage, il convient d'assurer le maintien d'espaces protecteurs entre ces secteurs.

2- Le renouvellement et le renforcement de la population

Le retour à une croissance démographique positive depuis le milieu des années 80 avec une forte accélération durant les années 2000 marque le renouveau de l'attractivité de la commune, stratégiquement localisée à proximité de plusieurs grands axes de circulation (A83, RD 948, RD 48) permettant de relier rapidement les grands pôles d'emploi proches (la Roche sur Yon, Vendéeopôle de Bournezeau, Mareuil sur Lay...).

Pour les élus des Pineaux, les prochaines années doivent voir ce dynamisme se poursuivre avec l'ambition de maintenir le niveau de croissance qu'a connu la commune durant les 10 dernières années (soit 2,5% par an). La position stratégique de la commune est en effet susceptible d'attirer une nouvelle population importante dans les années à venir.

A terme, la population communale pourrait donc atteindre 750 à 800 habitants en 2025 (contre 573 en 2009).

3- La maîtrise du phénomène d'étalement urbain

L'étalement urbain constitue l'un des enjeux principaux de l'aménagement du territoire dans les années à venir. Durant les 10 dernières années, il a contribué à l'artificialisation de l'équivalent de la superficie d'un département français de terres agricoles ou naturelles. Il convient donc d'amorcer dès à présent une politique garantissant une préservation accrue des espaces à vocation agricole (préservation du potentiel d'exploitation) et à vocation naturelle (préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Pour cela, le P.L.U. des Pineaux porte les ambitions nationales en définissant les actions que la commune entend mettre en œuvre pour limiter son impact sur les territoires ruraux :

- **chercher à l'intérieur des différents secteurs urbanisés un potentiel susceptible de répondre aux besoins de la collectivité** dans des espaces qui ne présentent plus de potentiel agricole et dont l'intérêt écologique est d'ores et déjà faible.

L'agglomération des Pineaux laisse apparaître peu d'espaces non utilisés au cœur des secteurs urbains (en excluant les secteurs définis comme humides et de ce fait à protéger).

A l'échelle du bourg, si le parcellaire privé peut faire l'objet de divisions, seul un espace présente une superficie suffisamment importante pour nécessiter une maîtrise de l'urbanisation permettant d'optimiser davantage l'offre en logement au cœur de l'agglomération à proximité immédiate des équipements. Il s'agit de la zone du Pré de l'Etang sur les arrières immédiats du centre-bourg.

- mettre en place des objectifs de densité renforcés pour optimiser le potentiel constructible du P.L.U.

Durant les 10 dernières années, l'analyse des permis de construire a permis d'établir que la surface moyenne par logement construit s'établissait à 2100m² soit une densité inférieure à 5 logements par hectare.

La nécessité de protéger des espaces à vocation agricole qui constitue toujours l'outil de travail de nombreuses exploitations du territoire a conduit les élus à définir des objectifs renforcés et à prévoir un seuil de densité minimale de 12 logements par hectare (espaces publics compris), seuil qui pourra être renforcé suivant les caractéristiques paysagères de chaque site urbanisable.

Cette densité doit permettre :

- de réduire par deux la surface construite et artificialisée pour l'habitat par rapport à la période précédente (à nombre de logement équivalent).
- de prendre en compte le caractère rural de la commune pour laquelle l'attractivité repose en partie sur une offre en logements plus « aérée » que l'offre disponible dans les secteurs urbains.

- limiter les possibilités d'urbanisation au coup par coup et favoriser les aménagements sous forme d'opérations groupées.

Dans le cadre de son développement notamment récent, la commune des Pineaux a favorisé une urbanisation maîtrisée et organisée, qui lui a permis de mieux maîtriser sa consommation d'espaces durant les dernières années. L'urbanisation a ainsi pris le plus souvent la forme de lotissements et a évité les constructions isolées ou organisées en linéaire des voies. Cette politique a par ailleurs permis au bourg de conserver une forme relativement compacte (en prenant en compte le relief relativement marqué au sein du bourg).

Pour les années à venir, les élus souhaitent poursuivre cette maîtrise en mettant en avant pour les futurs secteurs urbanisables la création d'opérations groupées

(lotissements...), qui permettront par ailleurs d'assurer au mieux le respect des objectifs de densité fixés par le PADD et de gérer de manière cohérente la desserte des nouveaux quartiers par les réseaux.

- limiter fortement tout développement de l'habitat en-dehors de la zone agglomérée.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité de la volonté communale de préserver le potentiel agricole du territoire.

A l'échelle de la commune, la création de nouvelles habitations est limitée au bourg, qui accueillera l'essentiel du potentiel de développement à vocation d'habitat.

Toutefois, quelques constructions neuves pourront également trouver place à l'intérieur du village de Saint-Ouen à l'est du territoire communal.

Hors du bourg, la majorité des écarts accueillent seulement quelques constructions souvent en lien avec une activité agricole. 3 ensembles bâtis plus importants peuvent être identifiés : la Tuilerie-le Pavillon, les Châtaigneraies et St-Ouen. Ces 3 ensembles présentent des modèles de développement assez proches :

- quelques habitations anciennes, qui ont servi d'appui à un développement récent et parfois important (notamment à St-Ouen),
- un développement en linéaire des voies existantes générant des problématiques de sécurité pour les sorties des parcelles créées notamment en bordure des voies départementales,
- des « dents creuses » toujours présentes,
- des exploitations agricole en activité à proximité.

L'analyse des possibilités de construction repose sur plusieurs critères objectifs :

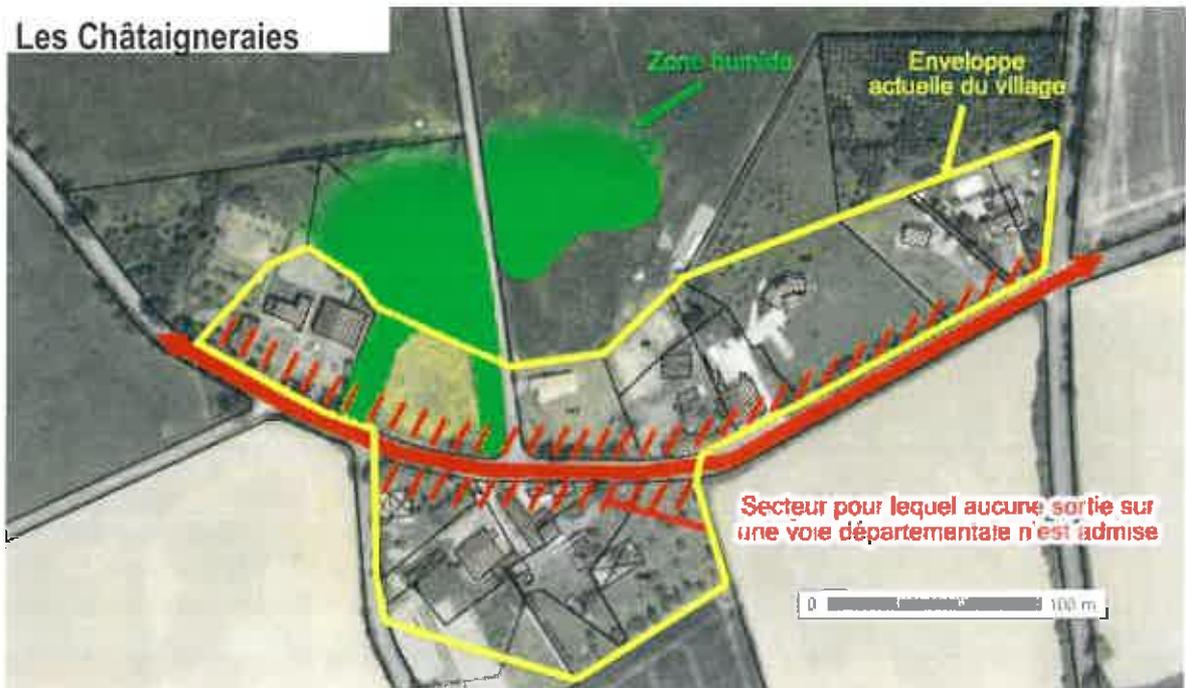
- ◆ Possibilité de construction uniquement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (sans extension),
- ◆ Localisation de la parcelle à construire à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité,
- ◆ Absence de tout secteur humide susceptible d'être affecté par une construction, un jardin ou un accès.
- ◆ Absence de risque quant aux accès sur les voies de desserte (interdiction de tout nouvel accès sur les voies départementales, nécessitant de ce fait la présence d'une voie secondaire en bordure de la parcelle pour assurer sa desserte).

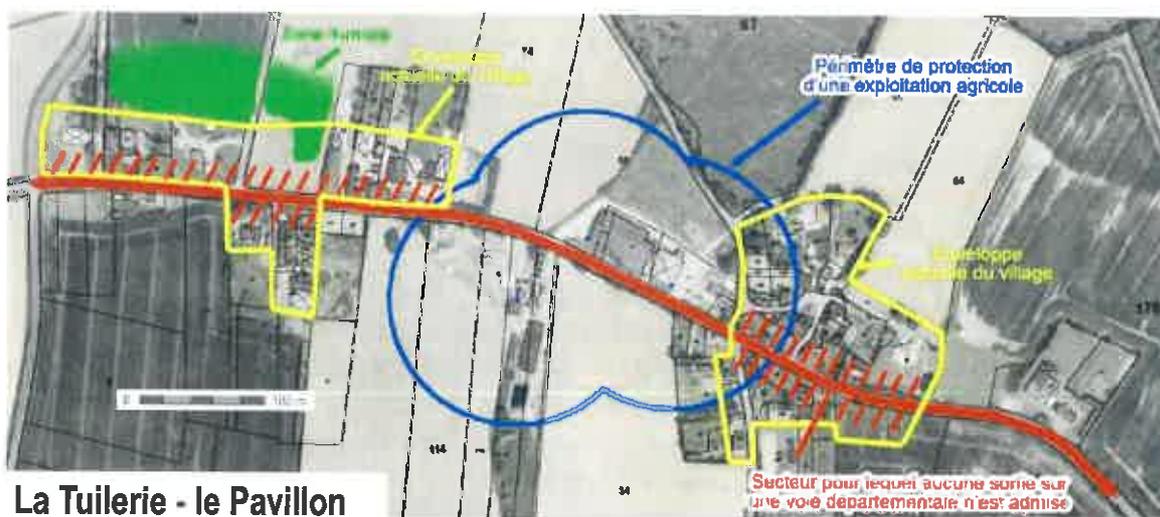
Les cartographiques ci-après exposent pour chaque ensemble les possibilités de construction et tendent à montrer qu'aucune possibilité n'existe à la Tuilerie-le Pavillon et aux Châtaigneraies (problématique de sortie sur les voies départementales et de zones humides).

Saint-Ouen



Les Châtaigneraies





La Tuilerie - le Pavillon

En conséquence, seule la constructibilité du village de St-Ouen est confirmée au sein du P.A.D.D. Elle permettra de garantir une offre en logement diversifiée par rapport à celle du bourg.

Pour les autres hameaux, villages et écarts, si la réalisation de nouvelles habitations ne peut être admise, les élus souhaitent toutefois pouvoir admettre les évolutions du bâti existant. Ces évolutions pourront prendre différentes formes mais devront dans tous les cas être encadrées par le règlement de manière à ne pas générer de gêne supplémentaire pour les nombreuses exploitations agricoles implantées sur le territoire :

- le changement de destination d'anciens bâtiments présentant un intérêt patrimonial sera autorisé pour assurer la conservation du patrimoine rural de la commune et offrir également une alternative à la construction dans le bourg,
- les extensions et la construction d'annexes aux habitations pour permettre aux constructions existantes de s'adapter aux évolutions de la vie de leurs résidents.

4- La protection et la mise en valeur des ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

A l'échelle du territoire communal, aucun ensemble bâti ou paysager ne bénéficie d'une protection au titre des Monuments Historiques.

Pour autant, plusieurs éléments du patrimoine rural marquent l'identité historique de la commune qu'ils s'agissent de propriétés bâties ou de petits éléments de patrimoine.

Le cœur de bourg présente lui-même une certaine richesse urbaine et historique :

- avec une organisation spécifique de la trame bâtie

notamment en comparaison des extensions plus récentes,
- avec la présence de deux vastes ensembles bâtis et paysagers remarquables en entrée sud du bourg et en bordure de la rue de l'Océan à l'est.

A l'échelle du P.L.U., il convient de gérer le devenir de l'ensemble de ce bâti. En effet, le P.L.U. peut lui-même offrir des outils et des moyens propres à garantir la préservation de ce bâti.

Pour en bénéficier, les élus ont donc souhaité inscrire clairement dans le P.A.D.D. plusieurs mesures pour garantir la préservation du patrimoine communal :

- La préservation des formes urbaines caractéristiques du centre-bourg,
- La mise en place d'un permis de démolir pour les ensembles les plus représentatifs du patrimoine de la commune. Celui-ci offrira à la commune un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine,
- La valorisation du patrimoine rural communal dans un cadre agricole ou extra-agricole.

HABITAT

Le développement de l'habitat sur le territoire de la commune constitue l'un des enjeux principaux du P.L.U. des Pineaux.

En s'appuyant sur l'objectif démographique défini et explicité ci-avant (+2,5% de croissance annuelle soit +200 habitants supplémentaires), l'évaluation des besoins de la commune durant les 10 à 12 prochaines fait apparaître un besoin de création d'environ 80 logements durant cette période (6 à 7 logements par an).

Pleinement conscients qu'il s'agit d'un objectif ambitieux (bien qu'il corresponde au rythme de construction observé sur la commune durant les 10 dernières années), les élus souhaitent s'appuyer sur le bilan d'application du P.L.U. (obligatoire dans les 3 ans suivant l'approbation du P.L.U.) pour examiner la possibilité de réévaluer cet objectif en fonction de la réalité de la construction sur la commune d'ici 2016.

Pour évaluer ces besoins en logements, un calcul prospectif du point d'équilibre a été réalisé pour les 10 à 12 années à venir (rappel : pour la période 1999-2009, ce point d'équilibre équivalait à 7 logements).

Pour la période 2013-2025, ce point d'équilibre a été évalué à 10 logements et est légèrement plus important que pour la période précédente. Ceci est destiné à prendre en compte:

- **le fait que les taux de résidences secondaires et de logements vacants ont fortement diminué durant la période précédente et atteignent désormais des niveaux historiquement bas dans l'histoire du parc de logements communal.**

Durant les prochaines années, il est possible d'envisager que ce parc se stabilise. De ce fait, alors que l'évolution de ce parc avait permis de gagner des résidences principales durant les 10 dernières années, il est fortement probable qu'elle n'ait plus d'influence positive durant les prochaines années.

- **La poursuite du phénomène de desserrement.** Les perspectives de l'INSEE tablent sur une diminution de la taille moyenne des ménages au rythme d'environ 0,05 personne par ménage tous les 5 ans. En conséquence et comme pour la période précédente, la commune aura besoin de plusieurs logements pour compenser le desserrement.

- **Le renouvellement** devrait conserver un chiffre proche de celui de la période précédente.

Sur la base de 80 logements sur 10 à 12 ans, 10 logements serviront donc uniquement à stabiliser la population à son niveau actuel et 70 logements permettront d'accueillir une nouvelle population.

Sur la base de 2,35 personnes par ménage (2,5 personnes en 2009 - 0,15 personnes pour la période 2009-2025), la population supplémentaire représenterait donc 165 habitants supplémentaires soit 750 habitants à terme (population 2012 estimée : 590 habitants).

Au-delà de l'aspect quantitatif des constructions, les élus ont souhaité mettre en œuvre un projet d'habitat prenant en compte certains aspects qualitatifs :

- *dans la diversité des modes d'occupation.* Même si la commune des Pineaux n'est soumise à aucune obligation en matière de création de logements à loyers modérés, les élus ont souhaité inscrire un objectif de création de 10 % de logements locatifs sociaux au sein de son projet pour maintenir et renforcer son taux actuel (1,8% en 2009). Le diagnostic a en effet montré que les objectifs initialement fixés dans le Programme Local de l'Habitat du Pays Mareuillais n'avaient pas été atteints (14 logements locatifs sociaux en 2011). Les élus souhaitent pouvoir renforcer leur capacité d'accueil au sein de ce parc tout en prenant en compte la réalité de l'attractivité d'un parc social sur la commune, parc qui souffre de la concurrence du parc privé, bien représenté sur la commune (14% du parc) et qui présente des niveaux de loyers sensiblement équivalents.
- *dans l'amélioration de la qualité de l'habitat.* Dans la continuité des lois « Grenelle », les élus souhaitent encourager les pétitionnaires à la réalisation de logements plus économes en énergie et mettant en avant la production d'énergies à partir de sources renouvelables.

EQUIPEMENTS

Le faible poids de population, la structure du territoire et son caractère rural induisent un faible niveau d'équipement de la commune comme l'a relevé le diagnostic.

Les projections envisagées en termes de développement urbain et, par incidence, démographique ne devraient pas engendrer de besoins majeurs en termes d'équipements durant les 10 années à venir.

Pour autant, certains besoins sont d'ores et déjà existants et doivent être pris en compte dans le cadre du P.L.U. :

- **Le confortement du bourg comme pôle d'accueil des futurs équipements.**

Actuellement, le bourg accueille l'ensemble des équipements publics de la commune au plus près des secteurs habités les plus importants du territoire permettant en cela de limiter les distances d'accès aux équipements communaux et d'inciter de ce fait aux déplacements doux.

Pour conserver cette proximité, dans un souci de limitation des besoins de déplacements automobiles, les élus prévoient donc de ne conforter le niveau d'équipements de la commune que dans le bourg en prenant en compte et pérennisant notamment la mixité fonctionnelle du bourg. Sur les parcelles disponibles dans le bourg, il sera donc possible d'implanter tant une habitation qu'un commerce ou un équipement.

- **L'identification d'un secteur réservé pour l'implantation d'un équipement public**

Bien qu'aucun besoin spécifique n'apparaisse à court terme sur la commune, les élus souhaitent anticiper d'éventuels besoins à plus long terme et ont réfléchi sur les secteurs les plus aptes pour accueillir cet équipement.

Le site envisagé et mentionné sur la cartographie du P.A.D.D. a été retenu du fait :

- de sa situation au sein de la zone agglomérée sur des espaces sans grand potentiel agricole (terrains enclavés)
- de sa localisation entre les espaces à vocation sportive et le cœur de bourg,
- de la possibilité d'implanter cet équipement en accroche directe d'une liaison douce à créer en cœur d'agglomération et permettant de rejoindre facilement et de manière sécurisée les différents quartiers d'habitat du bourg. Cette liaison longerait le fond du vallon traversant le bourg et permettrait d'inciter aux déplacements doux dans les trajets quotidiens entre zones habitées et équipements. D'autres liaisons

douces pourront être aménagées au sein du bourg notamment en lien avec cette voie douce structurante.

- **La prise en compte du centre de stockage de déchets ultimes au lieu-dit « L'Étrolle »**

Ce site ouvert dans le courant de l'année 2011 bénéficie d'ores et déjà d'une zone de protection liée à l'instauration d'une servitude d'utilité publique rendant inconstructible les terrains situés dans un rayon de 200 mètres autour des installations.

Tout en identifiant ce secteur, les élus souhaitent s'appuyer sur cette servitude sans engager de mesures supplémentaires spécifiques au sein de leur document d'urbanisme.

- **L'adaptation de l'équipement d'assainissement collectif**

La station d'épuration desservant le bourg des Pineaux sera mise en service dans le courant de l'année 2013 parallèlement à la réalisation du réseau d'assainissement collectif. La réalisation de ce réseau se fera en plusieurs tranches.

Dans le cadre du développement urbain futur, il est donc nécessaire d'envisager une ouverture progressive à l'urbanisation des différents secteurs constructibles au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

En tant que de besoins, le renforcement de la station devra être anticipé pour ne pas bloquer le développement à long terme.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Le tissu économique des Pineaux est faible :

- un bassin d'emploi réduit,
- aucun commerce permanent,
- quelques entreprises artisanales dispersées.

Pour autant, en envisageant une forme adaptée et cohérente d'activités économiques sur le territoire, les élus souhaitent favoriser le développement du bassin d'emploi.

A cet effet, le P.A.D.D. traite des actions et orientations mises en place pour l'ensemble des dimensions économiques du territoire :

1- Encourager le développement des structures agricoles

Au-delà de la nécessité de protéger l'espace agricole, les structures agricoles doivent également s'apprécier comme des entités économiques majeures du territoire. Les 12 exploitations valorisant l'espace agricole de la commune représentent ainsi plus d'une trentaine d'emplois soit plus de 40% des emplois de la commune.

Les mesures mises en place pour assurer leur pérennité et leur développement ont été mises en avant précédemment.

Il faut également y ajouter la volonté de la commune d'encourager la diversification sur le territoire. Celle-ci peut constituer un apport supplémentaire pour les exploitations et renforcer leur pérennité.

2- Ne pas faire obstacle à la création de commerces à proximité des pôles d'habitat

L'absence de commerce sur la commune induit une forte dépendance et évasion commerciale de la part de la population vers les pôles proches.

Sans pouvoir influencer sur l'installation d'un commerce sur le territoire, les élus souhaitent que le P.L.U. ne fasse pas obstacle à cette possibilité dans la mesure où l'implantation de ce commerce est cohérente au regard du territoire.

Les élus souhaitent ainsi que cette installation se fasse dans des secteurs proches des zones habitées les plus importantes et notamment dans le bourg pour limiter les besoins de déplacements automobiles vers le ou les commerces créés.

3- Garantir un accueil adapté des activités artisanales et industrielles

Le territoire recense actuellement 3 entreprises artisanales.

Il s'agit d'un nombre faible mais cohérent au regard des caractéristiques géographiques, routières et socio-économiques du territoire.

Pour permettre le développement des activités dans les années à venir, les choix opérés par la commune sont les suivants :

- **Une réponse aux besoins de développement des entreprises existantes**

Ces entreprises contribuent aujourd'hui à la dynamique du territoire. Il est souhaitable d'autoriser le développement de ces activités tout en maîtrisant les risques de nuisances qu'elles sont susceptibles de générer à proximité d'habitations.

- **L'accueil d'activités non nuisantes au sein du bourg**

Le bourg des Pineaux présente une forte mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipement, activités agricoles et artisanales.

Les élus souhaitent maintenir cet état de fait et s'appuyer sur lui pour permettre la création de nouvelles entreprises artisanales dans les années à venir. Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment, il est cependant indispensable que les niveaux de nuisances générées par les activités à créer soient maîtrisés.

- **La création d'un petit secteur d'activités artisanales**

L'attractivité économique du territoire est faible pour l'accueil de grosses structures économiques et souffrirait de la concurrence forte des zones d'activités proches (Bournezeau, Mareuil).

Pour autant, l'accueil d'activités artisanales locales peut être un moyen de maintenir une certaine dynamique économique sur le territoire. En conséquence, les élus ont souhaité que le P.L.U. puisse intégrer la création d'un petit pôle artisanal sur le territoire et plus particulièrement près du bourg. La création de ce secteur doit permettre de créer l'opportunité et l'attractivité et également permettre à la commune de répondre dans des délais rapides à des demandes éventuelles d'installations de la part d'artisans.

Concernant le site retenu, les arguments et éléments suivants ont été mis en avant :

- ◆ Une surface globale inférieure à 1ha puisqu'au-delà, la compétence quant à la création, l'aménagement et la gestion de cette zone devient intercommunale (statuts de la Communauté de communes du Pays Mareuillais),
- ◆ Une proximité avec le bourg pour générer la dynamique locale tout en étant vigilant par rapport aux risques de nuisances générées par les activités vis-à-vis de zones habitées. Sur ce point, le terrain envisagé au nord-ouest du bourg est localisé près des espaces sportifs et est séparé du lotissement existant par une voie.

- ◆ Une proximité vis-à-vis du projet de voie de déviation de l'agglomération permettant de combiner facilité de desserte et visibilité pour les entreprises,
 - ◆ Des parcelles sous maîtrise foncière communale sans vocation agricole.
- **La prise en compte d'une activité économique spécifique au territoire : l'activité forestière**

Il a été précédemment expliqué que la protection des boisements devait s'équilibrer avec les enjeux économiques et de développement durable que représente l'exploitation forestière. En conséquence, la réglementation du document d'urbanisme doit être adaptée pour permettre le développement de cette activité dans les années à venir sans pour autant que cette exploitation puisse nuire aux enjeux environnementaux relevés dans le diagnostic.

Il convient par ailleurs de préciser que plusieurs boisements font l'objet de plans de gestion, outil permettant d'ores et déjà d'assurer l'équilibre entre protection et exploitation.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

En matière de déplacements, le diagnostic a montré le fort déséquilibre existant entre déplacements automobiles et déplacements doux sur le territoire, un déséquilibre lié :

- à la faiblesse du niveau d'équipement commercial de la commune et de son bassin d'emploi, qui induit une forte dépendance de la population vis-à-vis de l'offre commerciale et des bassins d'emploi des communes proches,
- l'absence de transports collectifs susceptibles de constituer une alternative intéressante à l'automobile.

A l'échelle de son territoire et dans le cadre de ces possibilités, les élus souhaitent porter les ambitions nationales en matière de lutte contre les gaz à effets de serre en intégrant dans leur projet communal, deux orientations fortes :

- **Limiter les besoins de déplacements de la population**

Dans cette première orientation, les déplacements automobiles sont particulièrement visés.

Les besoins de déplacements vers l'extérieur persisteront dans les années à venir et le renforcement des transports collectifs, s'il est susceptible d'intervenir, ne sera pas à même de modifier les habitudes de la population dans ses déplacements.

Pour autant, à l'échelle locale, des solutions sont envisageables. Pour les Pineaux, il s'agit notamment de définir un projet permettant d'assurer une proximité entre l'ensemble des composantes de la vie de la commune (habitat, équipements, commerces, activités, loisirs) de manière à induire des distances raisonnables incitant aux déplacements doux.

L'accent mis sur un développement principal du bourg à tous les niveaux (comme exposé ci-avant) permettra d'assurer cette proximité.

- **Structurer et hiérarchiser le réseau de déplacements automobiles**

La desserte routière vers l'extérieur de la commune est aujourd'hui intéressante mais présente des contraintes et enjeux très différents pour la vie locale :

- l'A83 et la RD 948. Elles constituent deux voies majeures qui n'influent que peu sur la vie du bourg du fait de leur tracé à l'extrême est du territoire communal. Pour autant, elles nécessitent la prise en compte de règles particulières destinées à protéger leurs abords :

- Protection au titre des paysages (loi Barnier) :

recul inconstructible de 100 mètres imposé de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A83 conformément aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,

- protection contre les nuisances sonores le long de l'A83 (par rappel des dispositions applicables de part et d'autre des axes en matière de prescriptions d'isolation acoustique).

- la RD n°48 reliant Bournezeau à Mareuil et traversant le bourg présente des enjeux plus importants pour la vie locale.

Cette voie passe en effet au cœur de la trame bâtie du bourg et présente sur certaines portions d'importants risques de sécurité liés à la présence de virages sans visibilité. Dans ce cadre, une réflexion a été engagée avec le Conseil Général pour créer une voie de déviation.

Le scénario retenu envisage de s'appuyer sur la rue réaménagée du Stade, qui sera prolongée pour longer les espaces sportifs à l'ouest et rejoindre la RD 88 puis la RD 48 plus au sud via le réseau routier existant.

- les autres voies départementales traversant la commune et pour lesquelles les élus souhaitent qu'une vigilance particulière soit apportée aux implantations des constructions le long de ces axes et à la gestion des accès et sorties directs sur les voies.

- les autres voies de desserte et de distribution de la commune.

- **Mettre en place des dispositifs de déplacements alternatifs à l'automobile**

A l'échelle de la commune et notamment du bourg, ces déplacements alternatifs portent essentiellement sur les circulations piétonnes/cycles.

Le diagnostic a montré que le bourg des Pineaux était localisé au sein d'un vallon qui a servi notamment d'appui à l'installation du cœur historique. Ce fond de vallon qui traverse l'agglomération du nord au sud présente l'avantage d'être en connexion directe avec la majeure partie des secteurs urbanisés du bourg. Son caractère humide le rend par ailleurs inconstructible conformément aux dispositions du SAGE du Lay renforcées par les orientations du P.A.D.D. communal.

La création d'une voie douce structurante s'appuyant et longeant ce fond de vallon présente donc un intérêt fort pour relier les quartiers et équipements entre eux.

Son aménagement devra s'appuyer sur des liaisons créées au sein de chaque quartier pour le rejoindre.

LOISIRS

Les sites à vocation de loisirs de la commune sont peu nombreux. Si le territoire dans son ensemble peut présenter un usage de loisirs (notamment par la randonnée), les principaux sites de loisirs sont localisés dans le bourg des Pineaux avec le site sportif en lisière ouest du bourg et la zone de loisirs intégrant la garderie au cœur de l'agglomération.

Pour ces deux sites, le P.A.D.D. affirme la volonté des élus de conforter ces deux sites et de répondre aux besoins générés par leur fréquentation par le public en fonction de leurs caractéristiques :

- zone d'équipements importants pour les terrains de sport.
- zone présentant des caractéristiques naturelles (localisation en fond de vallon) pour la zone de loisirs.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

La commune des Pineaux est actuellement desservie par le réseau haut débit avec cependant une qualité de réception différente suivant les secteurs du territoire.

Les élus sont conscients que le territoire communal ne présente pas de besoins importants par rapport au déploiement de l'internet très haut débit.

Pour autant, ils souhaitent pouvoir insérer leur politique dans celle du Schéma Territorial d'Aménagement Numérique de la Vendée.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Les pages précédentes ont déjà largement exposées et explicitées les dispositions prises par la commune des Pineaux pour lutter contre l'étalement urbain et assurer une meilleure préservation des espaces à vocation agricole ou naturelle notamment en comparaison de la période passée des années 2000.

En matière d'habitat, les besoins ont été évalués à 80 logements durant les 10 à 12 prochaines années.

La démarche de localisation du potentiel constructible dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulé suivant la méthodologie suivante :

1- Recherche du potentiel constructible optimisable à l'intérieur de la zone agglomérée

Deux ensembles bâtis ont été définis comme constructible dans le cadre du P.A.D.D. : le bourg et St-Ouen.

- A St-Ouen, les parcelles situées à proximité de l'exploitation agricole au nord et en bordure de la voie départementale ont été exclues du potentiel constructible (principe de réciprocité vis-à-vis des exploitations agricoles; problèmes de sécurité des sorties directes sur les voies départementales).

A l'intérieur du triangle formé par les voies communales desservant le village, plusieurs parcelles non construites apparaissent. De vastes jardins non construits peuvent par ailleurs faire l'objet de divisions.

Le potentiel de logements a été approximativement évalué à 5 logements.

- Dans le bourg, les potentialités de densification et de renforcement de la trame urbaine sont plus importants. Ont été comptabilisés :

- 2 lots disponibles dans le lotissement de la rue du Vieux Chêne,
- 8 lots disponibles dans le lotissement réalisé en limite nord-ouest du bourg,
- une vaste parcelle non construite de 2,5 ha en cœur de bourg. Au sein de cette parcelle, seul un potentiel d'environ 5800m² a été conservé car la partie centrale est concernée par une zone humide et les portions situées à l'ouest de cette zone ont été réservées pour des aménagements à vocation de loisirs et d'équipements (*cf. ci-avant*).

Sur la base d'une densité de 12 logements par hectare, 7 logements doivent donc être réalisés au

sein de ce secteur.

A l'intérieur de la zone du bourg, le potentiel constructible a donc été évalué à 17 logements.

Le potentiel constructible à l'intérieur des zones agglomérées du bourg et de St-Ouen est donc évalué à 22 logements (soit un quart des besoins de la commune en matière de logements durant les 10 à 12 prochaines années). Il permet de renforcer le parc de logements de la commune sans empiéter sur les espaces à vocation agricole.

NB : le parc de logements vacants sur la commune est évalué à environ 5% du parc global. Il s'agit d'un taux considéré comme « normal » et cette problématique n'a pas fait l'objet d'un travail plus approfondi dans le cadre du P.L.U.*

De la même manière, le bourg ne présente pas de potentiel de renouvellement urbain.

2- Complément de l'offre en logement en continuité du bourg

Les besoins en extension du bourg sont d'environ 60 logements.

A raison de 12 logements par hectare minimum, le potentiel d'extension doit donc représenter environ 5 ha.

Ce potentiel a été réparti de la manière suivante :

- 14 logements programmés dans le cadre d'un lotissement communal en entrée ouest du bourg. Ce lotissement est implanté sur un secteur de petits jardins (pas de vocation agricole) partiellement abandonnés,
- 47 logements en extension sud du bourg soit un besoin nouveau d'environ 4 ha de zones constructibles.

Le choix d'un développement vers le sud est basé sur les éléments suivants :

- parcelles non ou peu valorisées par une activité agricole à l'inverse des terrains localisés à l'ouest et au nord du bourg,
- absence de zones humides contrairement aux parcelles localisés à l'est du bourg,
- proximité et desserte directe par le réseau d'assainissement collectif,
- possibilité de raccrocher facilement ces nouveaux quartiers d'habitat à la liaison douce structurante à créer en cœur de bourg.

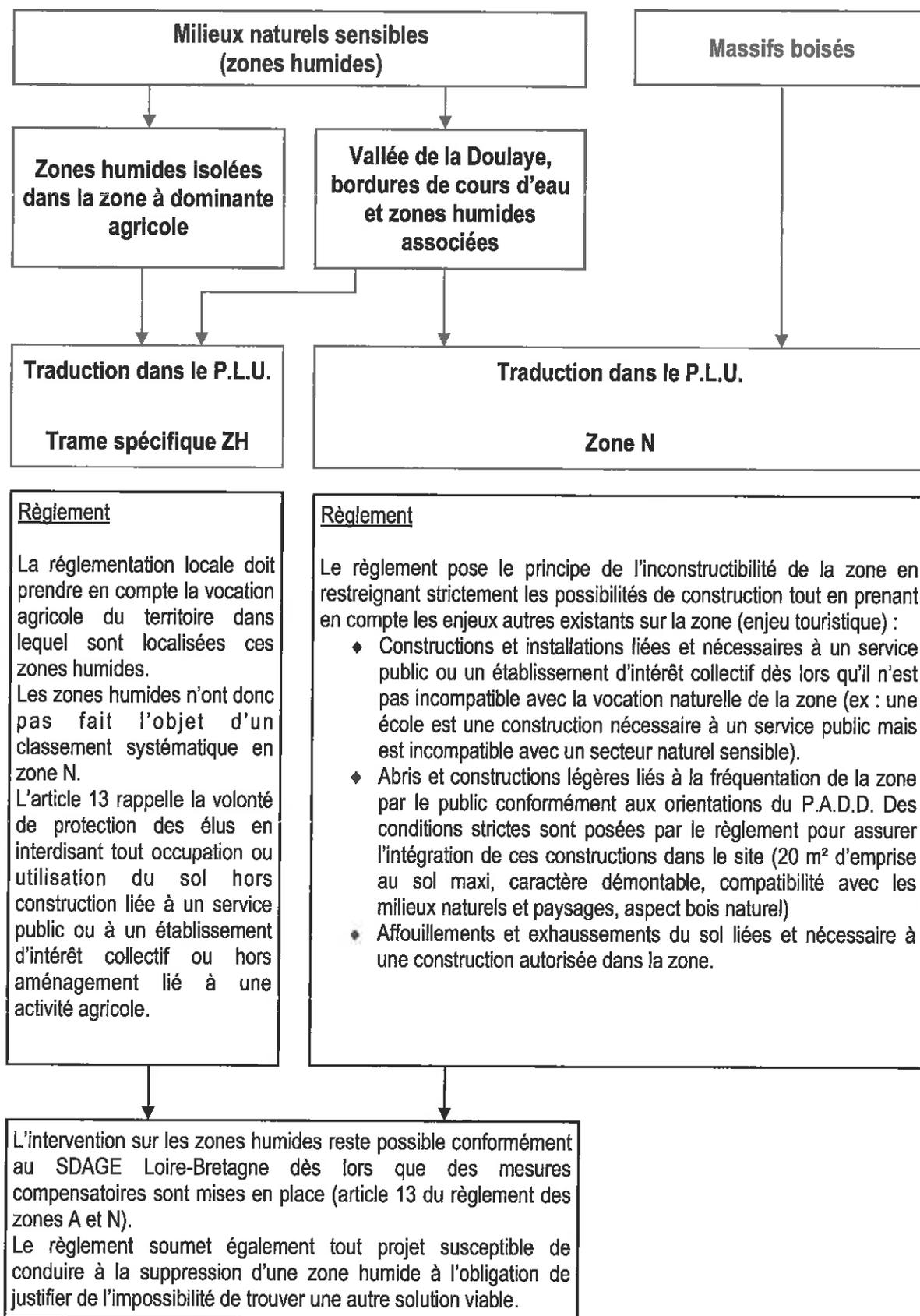
* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS AU SEIN DU P.L.U.

Le tableau de la page précédente tend à expliquer de quelle manière le zonage du P.L.U. entend assurer la préservation des vastes espaces naturels paysagers du territoire.

La délimitation du zonage naturel N a été faite conformément à la réalité du terrain :

- ◆ pour la vallée de la Doulaye, les limites de la zone N respectent à la fois les limites naturelles du coteau boisé accompagnant le cours d'eau, les zones humides inventoriés en bordure de la rivière (notamment les zones humides d'intérêt majeur) ainsi que les limites de la ZNIEFF,
- ◆ pour les autres cours d'eau, les limites de la zone N sont plus ou moins larges suivant le caractère encaissé ou non du cours d'eau et l'importance des zones humides associées (caractère majeur ou non),
- ◆ pour les massifs boisés, les limites de la zone N suivent les contours des espaces boisés.

Concernant ces massifs boisés, la volonté des élus de maintenir le potentiel d'exploitation forestière justifie l'absence de protection particulière spécifique aux boisements (Espaces Boisés Classés, protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme). Ces mesures de protection sont susceptibles en effet de constituer des freins inutiles à l'exploitation forestière, cette exploitation faisant le plus souvent l'objet de mesures de gestion durable des boisements (plan simple de gestion, code de bonnes pratiques sylvicoles), mesures à même d'assurer dans un cadre légal strict un équilibre entre protection et exploitation.

Les zones N délimitées sur les plans exclut toute construction.

La protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est en revanche appliquée pour les linéaires de haies susceptibles de présenter un intérêt pour le déplacement de la faune.

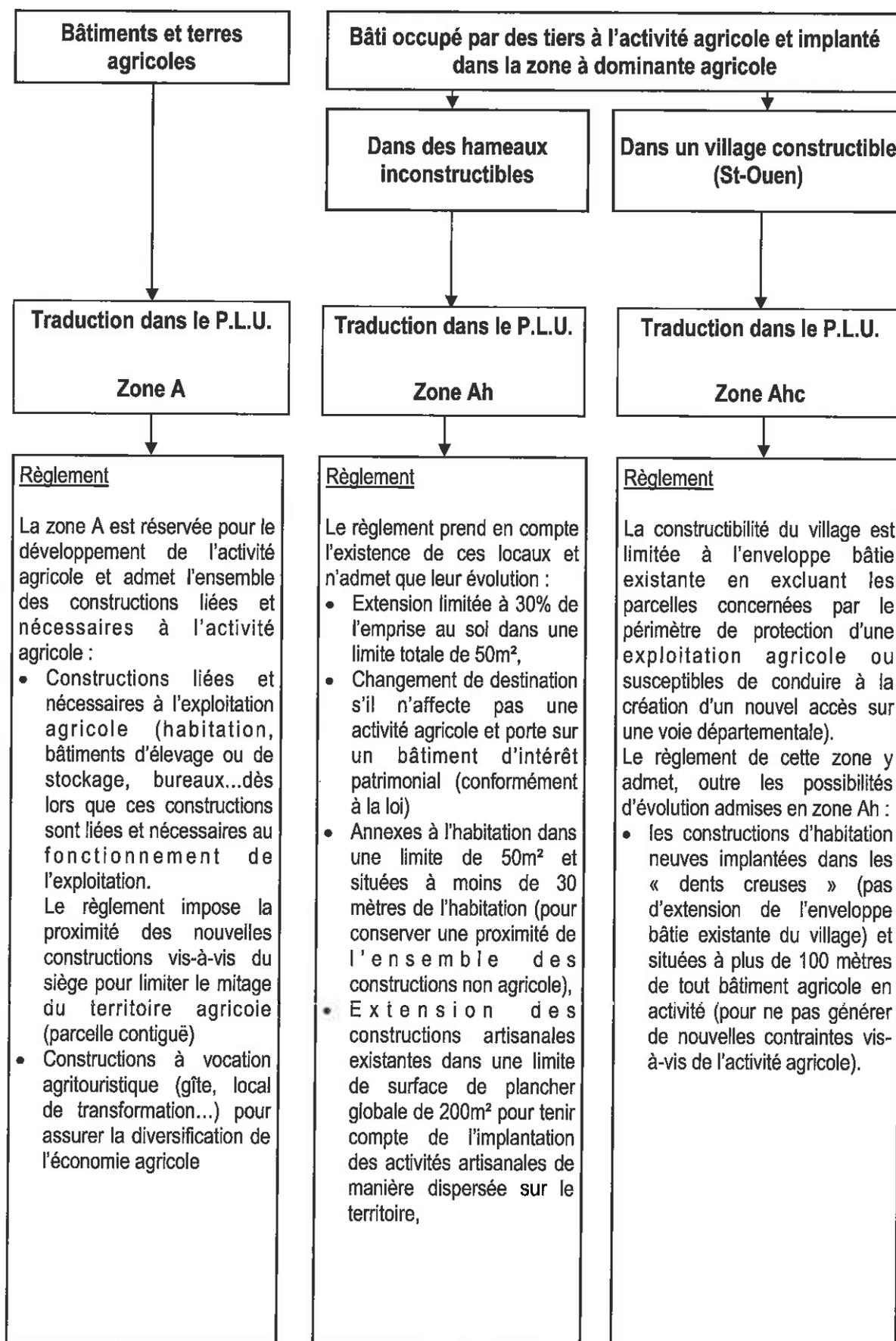
Il apparaît cependant que le linéaire de haies sur la commune est restreint, la commune étant caractérisée par un vaste paysage agricole ouvert avec une absence quasi-totale de maillage bocager sur certains secteurs.

L'essentiel du linéaire existant est concentré le long des axes de circulation et la protection au titre de l'article L. 123-1-57° du code de l'urbanisme est donc envisagé sur ces linéaires. Elle est en revanche exclue en cœur de parcelle pour ne pas générer de contraintes aux pratiques agricoles de la commune largement tournées vers la culture.

Le zonage de type naturel mis en place et sa réglementation sont adaptés pour assurer la protection de ces espaces naturels sensibles tout en prenant en compte les autres enjeux identifiés sur

ces secteurs et notamment les enjeux de découverte touristique (constructions liées à la fréquentation de la zone par le public) et de gestion des réseaux (constructions et installations liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif).

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



S
P
1
2
3
4

PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES AU SEIN DU P.L.U.

Conformément aux orientations du P.A.D.D., la protection et le développement des activités agricoles doivent être assurés dans les documents règlementaires.

La zone A couvre l'ensemble des bâtiments et espaces à vocation agricole (hors espaces naturels et paysagers protégés) et par conséquent une très large partie du territoire communal.

La définition des bâtiments agricoles intégrés en zone A a été réalisée sur la base des données fournies par l'observatoire du SYMPTAMM (Syndicat Mixte du Pays du Talmondais, des Achards, du Mareuillais et du Moutierrois).

Le règlement de la zone A est précisément adapté pour permettre la création de l'ensemble des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Pour l'ensemble de ces constructions, le règlement impose cependant le respect de deux conditions :

- justifier de la nécessité de la nouvelle construction pour le fonctionnement de l'activité agricole (conformément aux dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme),
- implanter les nouvelles constructions en continuité d'espaces bâtis existants notamment les constructions rattachées à l'exploitation (dans un souci de limitation du mitage du territoire mais également d'assurer une meilleure optimisation du fonctionnement des exploitations agricoles).

Le règlement admet parallèlement des possibilités d'évolution du bâti des tiers implanté au sein de la zone à dominante agricole.

Les limites des zones Ah sont calées sur les limites des propriétés rattachées aux habitations qu'elles doivent couvrir. Ces secteurs peuvent ainsi, pour certains ensembles bâtis, couvrir des surfaces importantes. Il s'agit, pour autant de secteurs qui ne présentent aucun potentiel agronomique, biologique ou économique et ne répondent pas, de ce fait, aux critères de la zone A conformément à l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme.

La zone Ahc de St-Ouen délimitée conformément aux orientations du P.A.D.D. admet, en outre, les nouvelles habitations localisées à l'intérieur de l'enveloppe existante et dès lors qu'elles ne gênent pas l'activité agricole et ne sont pas susceptibles de générer des risques pour les usagers des voies départementales.

Ce dernier point justifie notamment l'exclusion de plusieurs parcelles non construites au sud de la RD 106, qui, dans l'hypothèse où elle seraient construites, conduiraient inévitablement à la création d'une nouvelle sortie sur la RD avec une visibilité réduite.

Conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, « le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » :

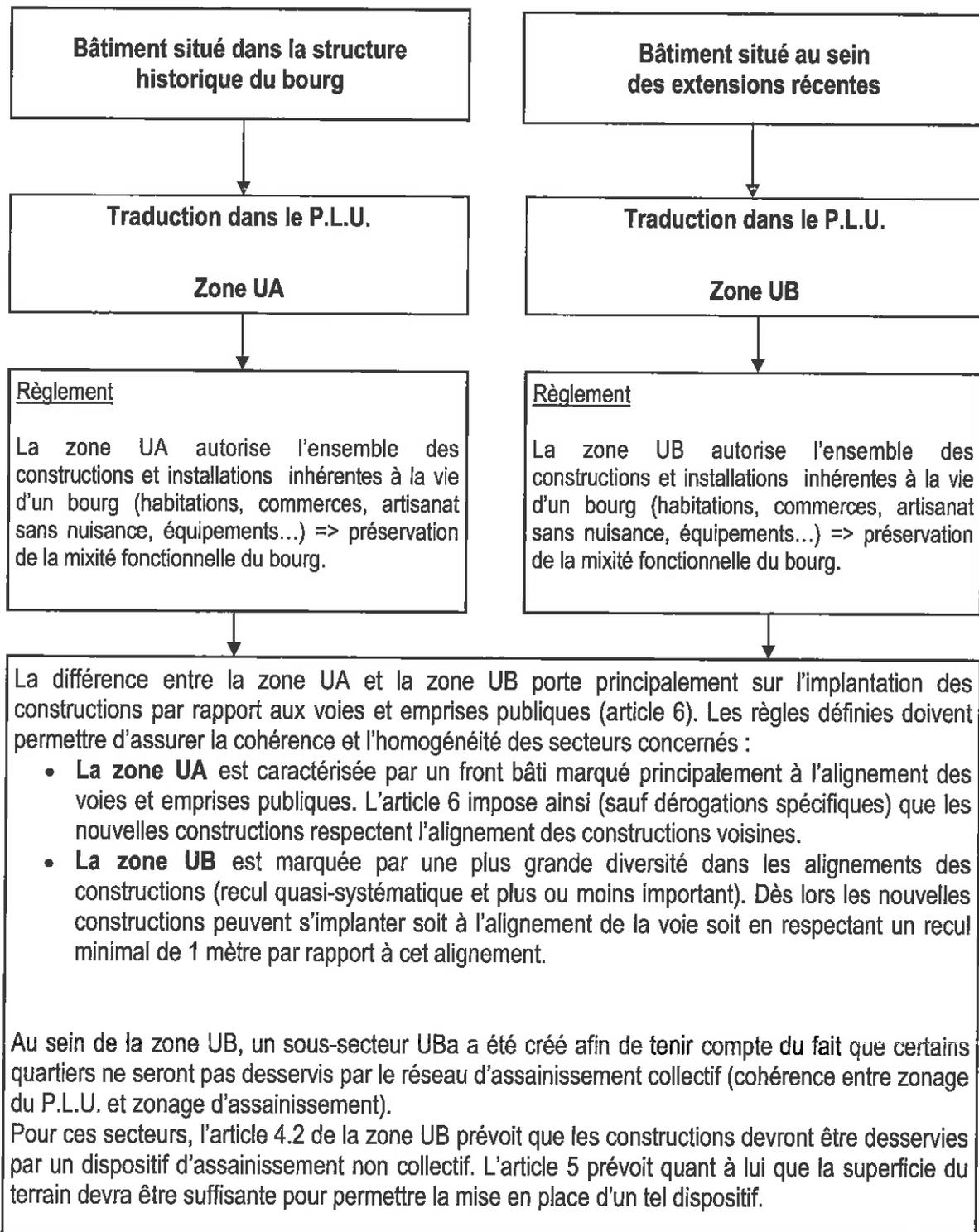
- article 6 : recul de 15 mètres par rapport aux voies départementales ; 5 mètres de l'alignement des voies communales,
- article 7 : implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres
- article 9 : emprise au sol des constructions limitée à 60% de la superficie de la parcelle
- article 10 : hauteur des habitations limitée à 7 mètres et des annexes à l'habitation à 5 mètres.

Afin d'éviter les conflits de voisinage entre activité agricole et habitations non agricoles, un secteur Ai a été délimitée autour de l'ensemble des espaces urbanisés du bourg. Cette zone Ai doit par ailleurs permettre de conserver l'espace agricole homogène majeur situé en périphérie du bourg des Pineaux et de préserver les paysages agricoles ouverts de toute nouvelle construction à vocation agricole (volumes souvent importants susceptibles d'impacter le paysage et de modifier les perceptions actuelles du bourg des Pineaux).

Le règlement de cette zone interdit la création de tout bâtiment agricole tout en reconnaissant la vocation et l'usage agricole qui y est pratiqué.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS AGGLOMÉRÉS EXISTANTS (HORS VILLAGE ET HAMEAUX)



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISÉS DE LA COMMUNE

Cette partie ne traite pas des villages et hameaux dispersés sur le territoire et qui ont fait l'objet d'intégration dans des zones de type A (Ah ou Ahc) (cf. *ci-avant*).

1- Concernant la structure historique du bourg (zone UA)

Les règles définies doivent permettre d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans la trame ancienne et patrimoniale du bourg et de répondre ainsi aux objectifs du P.A.D.D. concernant la protection et la mise en valeur des ensembles patrimoniaux bâtis du territoire.

Au sein de ces secteurs, la densification et le renouvellement urbain sont souhaités et encouragés dans le règlement.

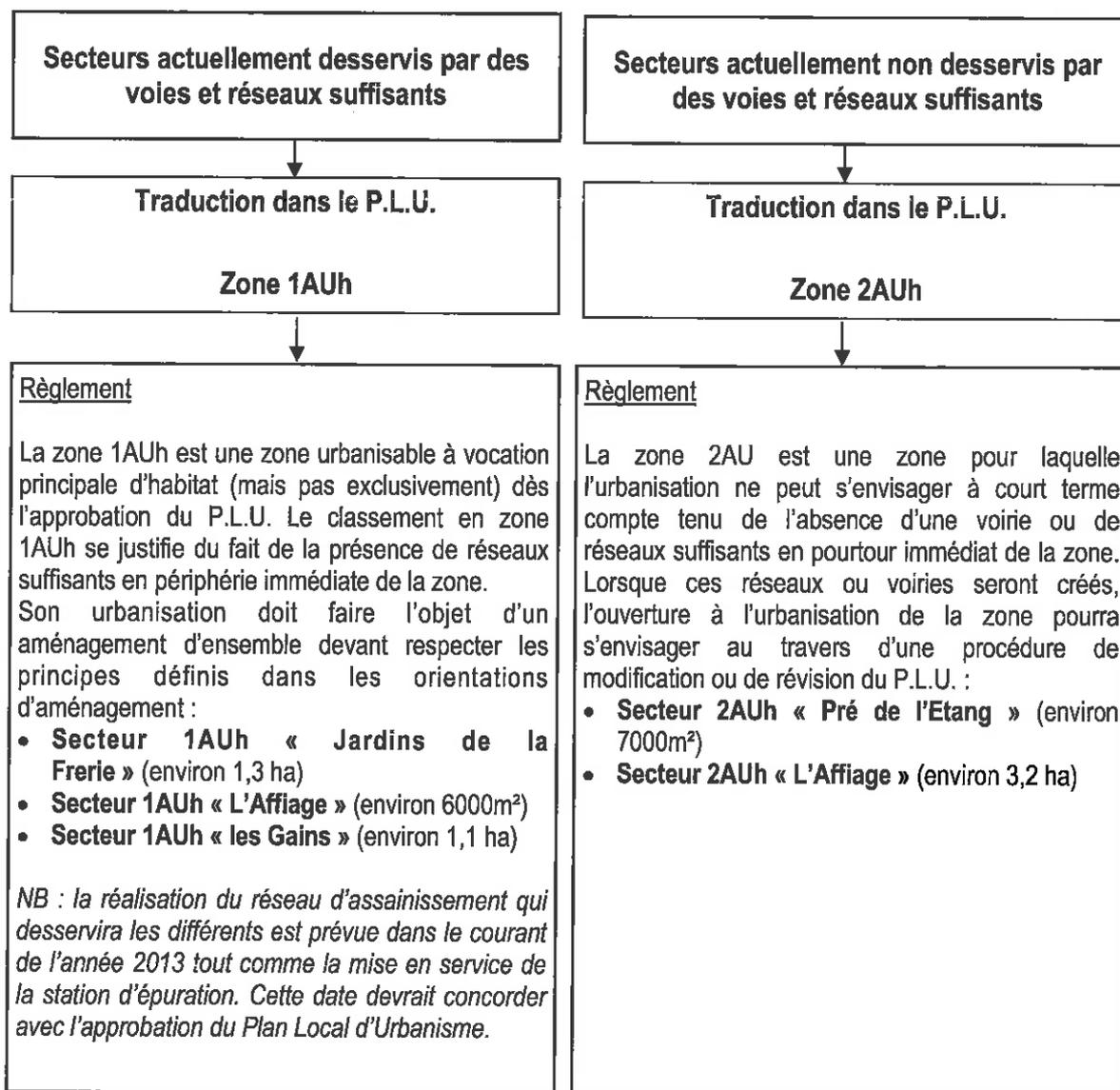
La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions (article 11) est définie de manière à permettre la réalisation d'architectures innovantes permettant la réalisation d'économies d'énergie ou la production d'énergie.

2- Concernant les secteurs d'extension récente (zone UB)

La zone UB intègre que les portions actuellement urbanisées du bourg et caractérisées par un habitat ayant le plus souvent pris une forme pavillonnaire. Les secteurs non construits font l'objet de zonages de type AU (AUh) pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière d'habitat.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

L'objet des zones d'urbanisation à vocation d'habitat définies sur les plans de zonage est de répondre aux besoins exprimés par la commune au sein de son P.A.D.D.

Ces besoins ont été évalués à 80 logements pour la période 2013-2025 (soit 6 à 8 logements par an en moyenne).

La répartition du potentiel constructible respecte les orientations du P.A.D.D. :

- **Un développement prioritaire à l'intérieur des secteurs urbanisés**

Le taux de logements vacants est « normal » sur la commune (4,8% en 2009). Cette problématique n'est donc pas prise en compte dans le cadre de la réponse aux besoins de la commune en matière de logements.

Les possibilités de densification à l'intérieur des trames urbaines ont été exposées ci-avant (cf. 3.1 - *Justifications des orientations du P.A.D.D.*)

Parmi ces potentiels, le secteur du Pré de l'Etang constitue le secteur non bâti le plus important localisé à l'intérieur de l'agglomération.

Toutefois, malgré sa situation stratégique, il apparaît qu'il ne sera pas desservi à court terme par le réseau d'assainissement (réalisation du réseau d'assainissement sur la route de l'Océan prévue dans un second temps). Ceci justifie donc son classement en zone 2AUh, l'urbanisation de ce secteur ne pouvant s'envisager que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé.

Pour autant, l'importance des enjeux présents sur cette zone du fait de sa situation a justifié la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation susceptibles de répondre à ces enjeux.

Enjeux et objectifs
Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente sur la zone
Prendre en compte les besoins liés à la création de la voie de contournement au nord de la zone

Principes retenus
Le potentiel d'habitat couvre environ 5600m ² (7000m ² pour l'ensemble de la zone 2AUh auxquels sont ôtées l'emprise des voiries existantes ainsi que les surfaces réservées pour l'élargissement de la rue du Stade). La proximité du centre-bourg peut notamment justifier la création de logements adaptés pour personnes âgées (objectif minimal de création de 7 logements adaptés pour personnes âgées sur la zone).
Création d'un emplacement réservé n°5 sur une largeur de 5 mètres en limite nord de la parcelle

Enjeux et objectifs
Assurer les liaisons routières et douces en cohérence pour desservir la zone

Principes retenus
- Desserte routière depuis des carrefours aménagés sur les rues de l'Océan et du Stade. Pour éviter la création de structure viaire importante au cœur de la zone, il est prévu que les ordures ménagères seront ramassées à partir de plateformes de stockage temporaires aménagées en entrée de zone.
- Liaison douce à créer à l'ouest pour rejoindre la liaison structurante à créer au cœur du vallon

Rappel des principes d'aménagement retenus pour le secteur 2AUh « Pré de l'Etang »



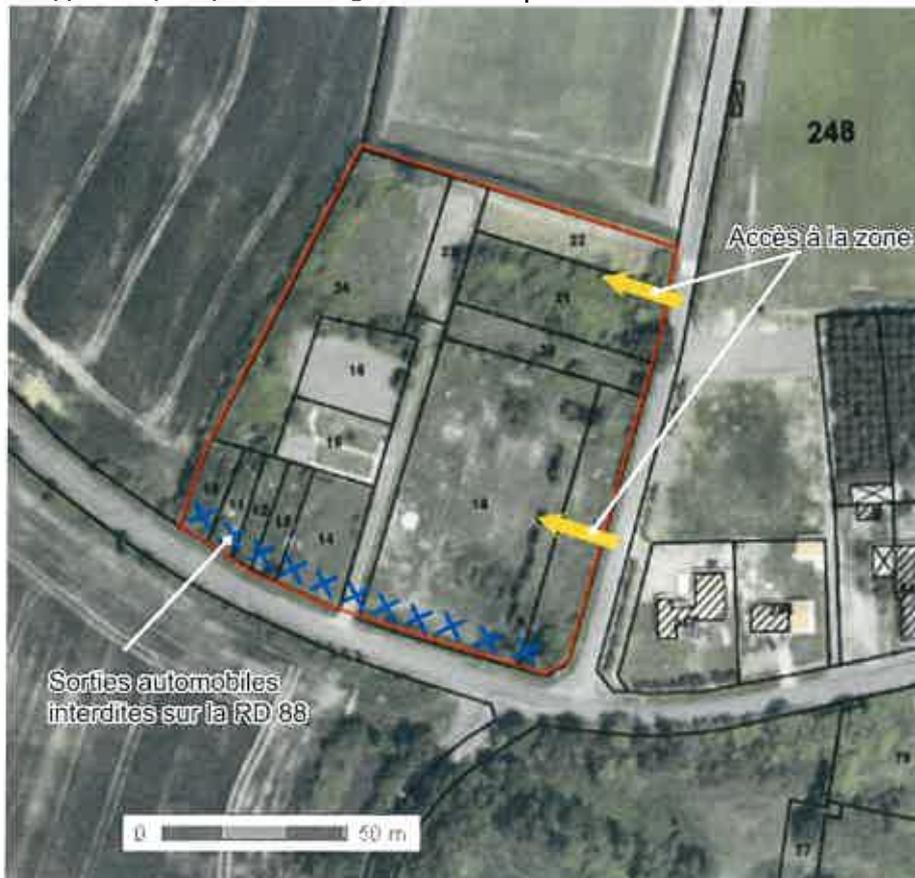
- Un développement en extension du bourg**
 Conformément aux orientations du P.A.D.D., les besoins en extension ont été évalués à environ 5 ha sur la base d'une densité moyenne de 12 logements par hectare. Ce potentiel d'habitat a été répartie entre trois zones :
 - **Le secteur 1AUh « Jardins de la Frérie »**
 Ce secteur, d'une superficie globale d'environ 1,3 ha, constitue le projet de création d'un lotissement communal en entrée ouest du bourg. Il est localisé sur un secteur sans vocation agricole puisqu'occupé par des jardins aujourd'hui partiellement abandonnés. Les limites de cette parcelle s'appuient :
 - ◆ sur les terrains de sports au nord,
 - ◆ sur les espaces actuellement bâtis du bourg à l'est,
 - ◆ sur la RD n°88 au sud,
 - ◆ sur une haie formant la limite entre secteur de jardins et secteur agricole à l'ouest.

Sur ce secteur, les principes d'aménagement retenus doivent permettre de répondre aux enjeux identifiés sur la zone.

Enjeux et objectifs
Assurer la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente sur la zone mettant en avant la mixité sociale
Assurer une desserte sécurisée à la zone
Aménager la lisière urbaine à l'ouest dans un souci d'intégration de l'urbanisation,

Principes retenus
Sur ce secteur d'une superficie d'environ 1,3 ha, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la création d'un nombre minimal de 14 logements dont au moins 4 logements locatifs sociaux (éventuellement réalisé en plusieurs tranches).
<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des sorties directes ou groupées sur la RD n°88 - Desserte uniquement depuis la rue du Stade (deux entrées)
Maintien et préservation des haies présentes en bordure de la RD 88 et en lisière ouest de la zone 1AUh (protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Rappel des principes d'aménagement retenus pour le secteur 1AUh « Jardin de la Frère »



- Les secteurs 1AUh et 2AUh « l'Affiage »

Ils constituent les secteurs d'urbanisation les plus importants à l'échelle du bourg.

En appui direct d'une urbanisation récente réalisée le long du chemin de l'Affiage, le site est délimité :

- à l'ouest et au nord, la RD n°48,
- à l'est par le vallon boisé traversant le bourg,
- au sud, par un parcellaire agricole cultivé et par le site d'implantation de la future station d'épuration dont le périmètre de protection de 100 mètres définit la limite de la zone constructible.

Le tracé du réseau d'assainissement collectif dont la réalisation est prévue à court terme (2013) sur le chemin de l'Affiage justifie le classement en zone 1AUh des portions situées de part et d'autre du chemin.

Sur les arrières de cette zone, à l'ouest et à l'est, le classement en zone 2AUh est justifié :

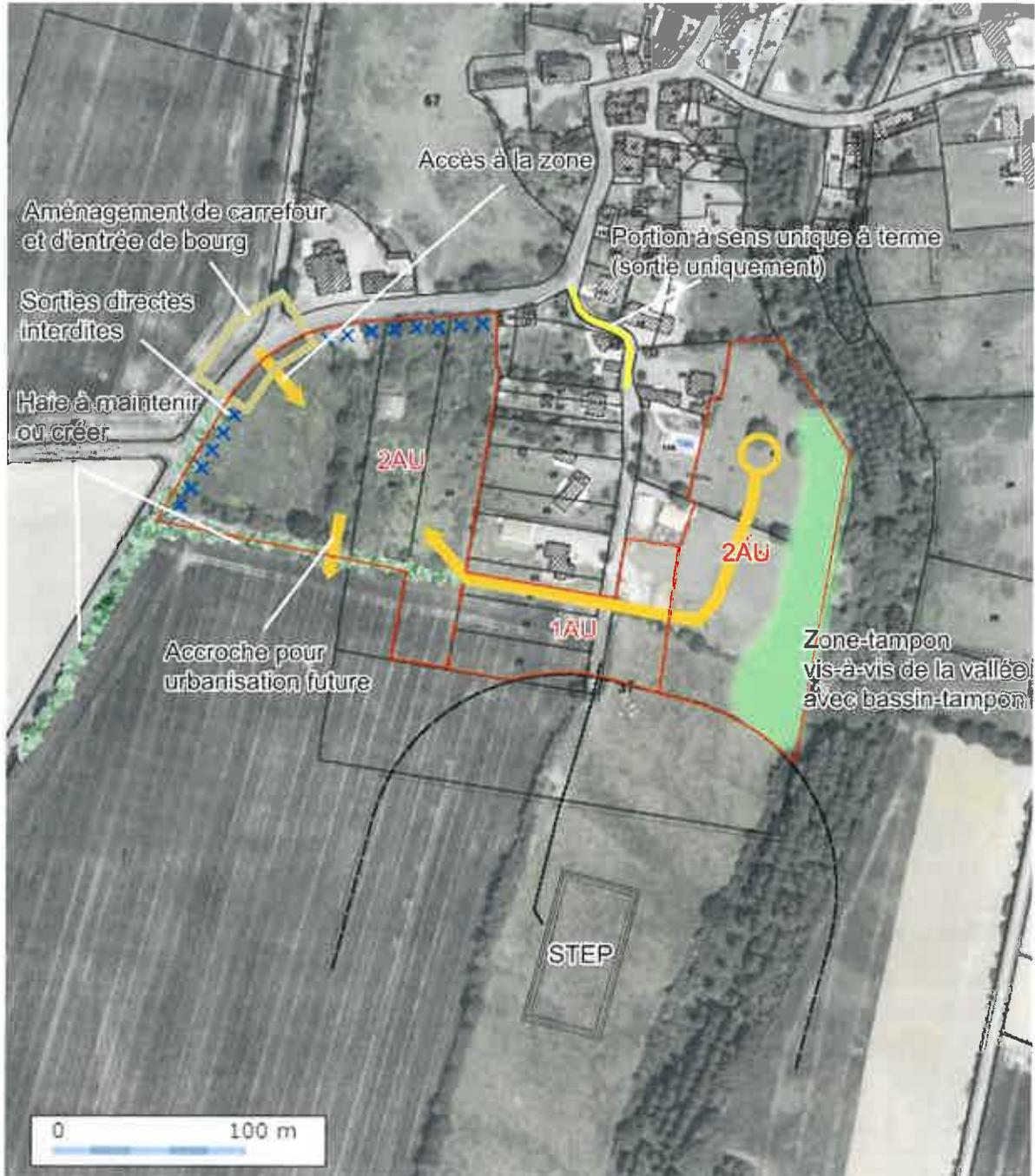
- par la volonté des élus de maîtriser et d'échelonner l'urbanisation du bourg dans le temps,
- par la nécessité de créer et étendre les différents réseaux jusqu'au niveau des secteurs à urbaniser.

Sur ce secteur, les principes d'aménagement retenus doivent permettre de répondre aux enjeux identifiés sur la zone.

Enjeux et objectifs
Optimiser le potentiel constructible pour répondre aux objectifs de densité exprimés dans le P.A.D.D.
Gérer les accès automobiles et piétons à la zone
Assurer l'intégration paysagère des constructions dans le paysage agricole ouvert notamment sur sa lisière sud et ouest

Principes retenus
Sur ce secteur d'une superficie d'environ 3,8 ha, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la création d'un nombre minimal de 39 logements (7 en zone 1AUh; 32 en zone 2AUh)
<ul style="list-style-type: none"> - Desserte par le chemin de l'Affiage possible à court terme (urbanisation de la zone 1AUh) - Création d'un aménagement d'entrée de bourg et d'accès à la zone de l'Affiage à moyen terme (interdiction à long terme des entrées sur le chemin de l'Affiage) - Accroche à préserver pour urbanisation à plus long terme vers le sud
Maintien, préservation et renforcement des haies présentes en bordure de la RD 48 (protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) et création d'une lisière végétale en limite sud

Rappel des principes d'aménagement retenus pour les secteurs 1AUh et 2AUh « L'Affiège »



- Le secteur 1AUh « Les Gains »

Le secteur des Gains est constitué d'une prairie surplombant le vallon qui traverse le bourg des Pineaux du nord au sud.

Cette parcelle est délimitée :

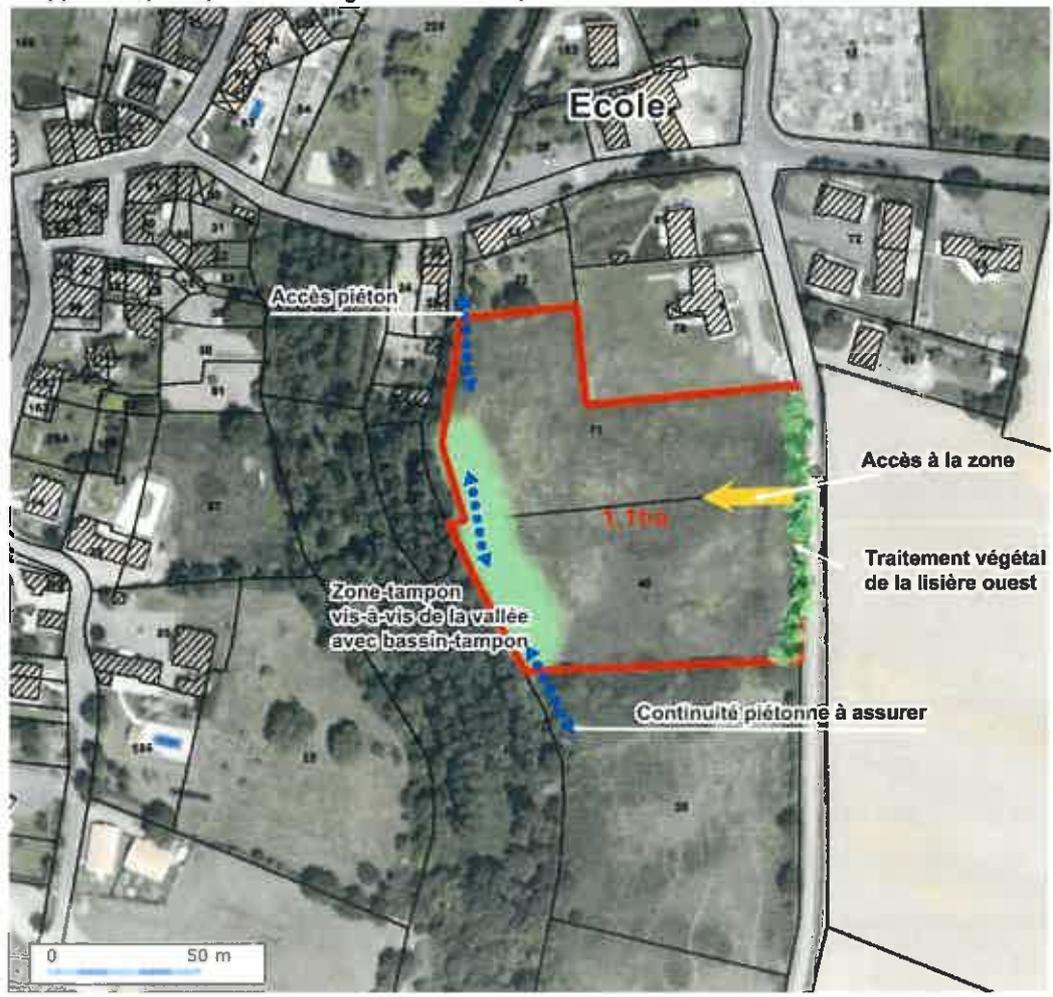
- au nord, par quelques constructions récentes, qui forment la limite sud-est de l'agglomération. L'école est située à une centaine de mètres du site d'urbanisation.
- à l'est, par le chemin des Gains
- au sud, par des prairies,

- à l'ouest, par le vallon localisé au cœur du bourg des Pineaux.
 Sur ce secteur, les principes d'aménagement retenus doivent permettre de répondre aux enjeux identifiés sur la zone.

Enjeux et objectifs
Optimiser le potentiel constructible pour répondre aux objectifs de densité exprimés dans le P.A.D.D.
Gérer les accès automobiles et piétons à la zone
Assurer l'intégration paysagère des constructions dans le paysage agricole ouvert notamment sur sa lisière ouest

Principes retenus
Sur ce secteur d'une superficie d'environ 1,1 ha, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la création d'un nombre minimal de 13 logements.
- Desserte automobile par le chemin des Gains uniquement - Liaison douce à prévoir vers la liaison douce structurante longeant le vallon en cœur de bourg (ER n°6)
Création d'une lisière végétale en limite est de la zone

Rappel des principes d'aménagement retenus pour le secteur 1AUh « Les Gains »



Les dispositions réglementaires de la zone 1AUh reprennent pour beaucoup les dispositions réglementaires des zones UB de manière à assurer une continuité dans les formes urbaines des extensions récentes.

Il offre toutefois une souplesse plus importante dans l'implantation des constructions afin de ne pas systématiser les reculs par rapport aux voies et laisser des possibilités d'implantation plus optimales des constructions par rapport au soleil.

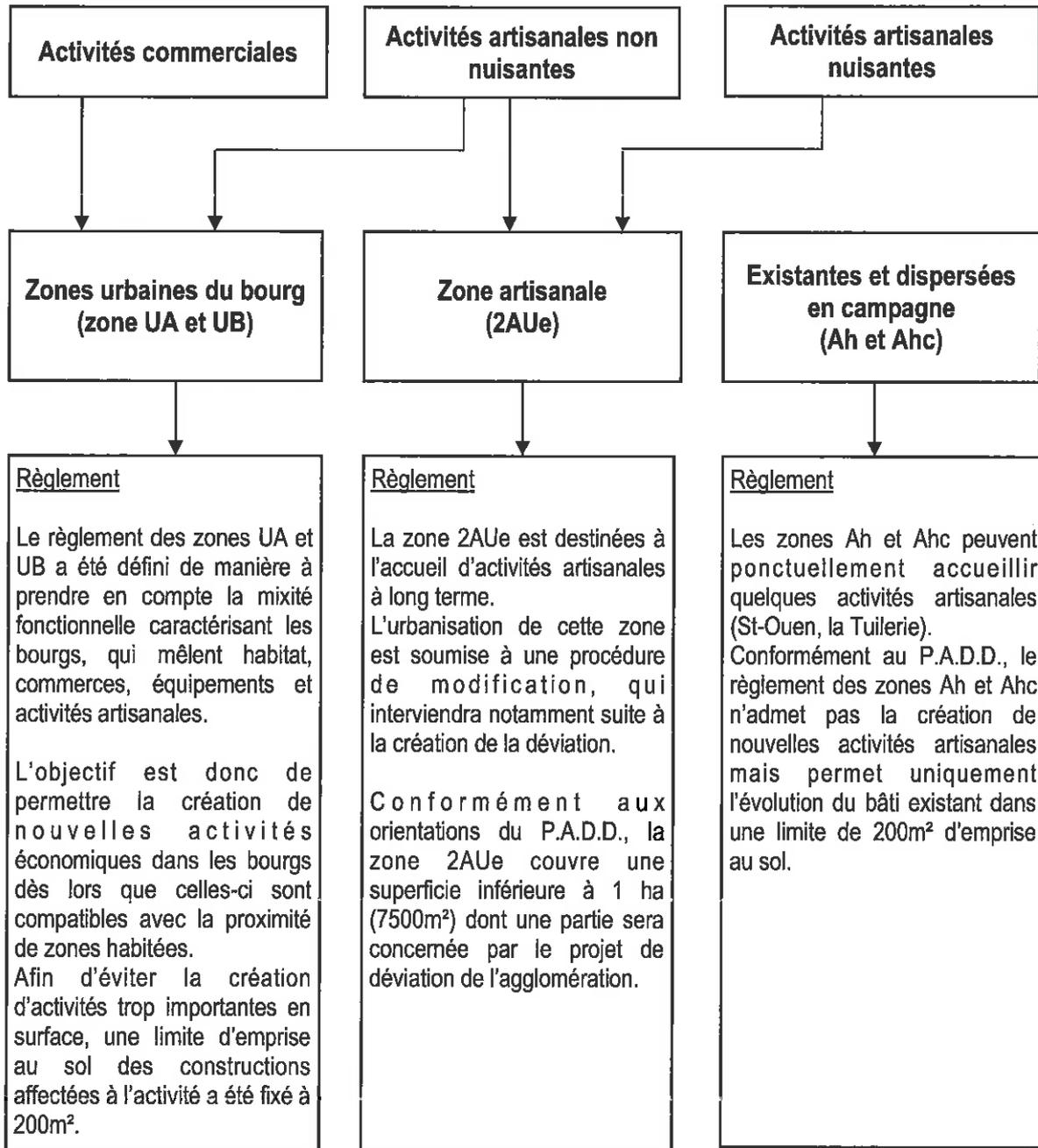
Comme le rappelle le règlement, l'urbanisation des zones 2AUh délimitées sur les plans (zone 1AUh du Pré de l'étang et de l'Affiage) ne sera possible que lorsqu'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. aura permis sa transformation en zone 1AU. Cette même procédure pourra permettre de compléter ou d'amender les principes d'aménagement retenus pour chaque secteur.

Ainsi, en extension du bourg, le P.L.U. prévoit la mise à disposition d'environ 6,2 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat permettant de répondre aux besoins de la commune pour les 10 à 15 années à venir et cohérent au regard des besoins exprimés dans le P.A.D.D. pour le développement de l'habitat en extension (5 ha).

L'ensemble du projet prévoit par ailleurs la création de 11 logements locatifs sociaux (soit 12,5% des besoins en logements de la commune) répondant en cela aux objectifs exprimés dans le P.A.D.D.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La prise en compte des besoins des exploitations agricoles a été exposée ci-avant.



Un **secteur Ac** a été spécifiquement créé au lieu-dit pour tenir compte du projet de réalisation d'un local destiné à l'insémination animale et à l'approvisionnement de produits de négoce (activité para-agricole). La surface réservée (environ 2000m²) est adaptée aux besoins exprimés par le porteur du projet.
Le règlement de cette zone n'admet que les constructions directement liées et nécessaires à l'activité mentionnée ci-dessus.

PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone réservée pour la création d'activités artisanales est localisée au nord-ouest conformément aux orientations du P.A.D.D. Son emprise couvre moins d'1 ha (environ 7500m²).

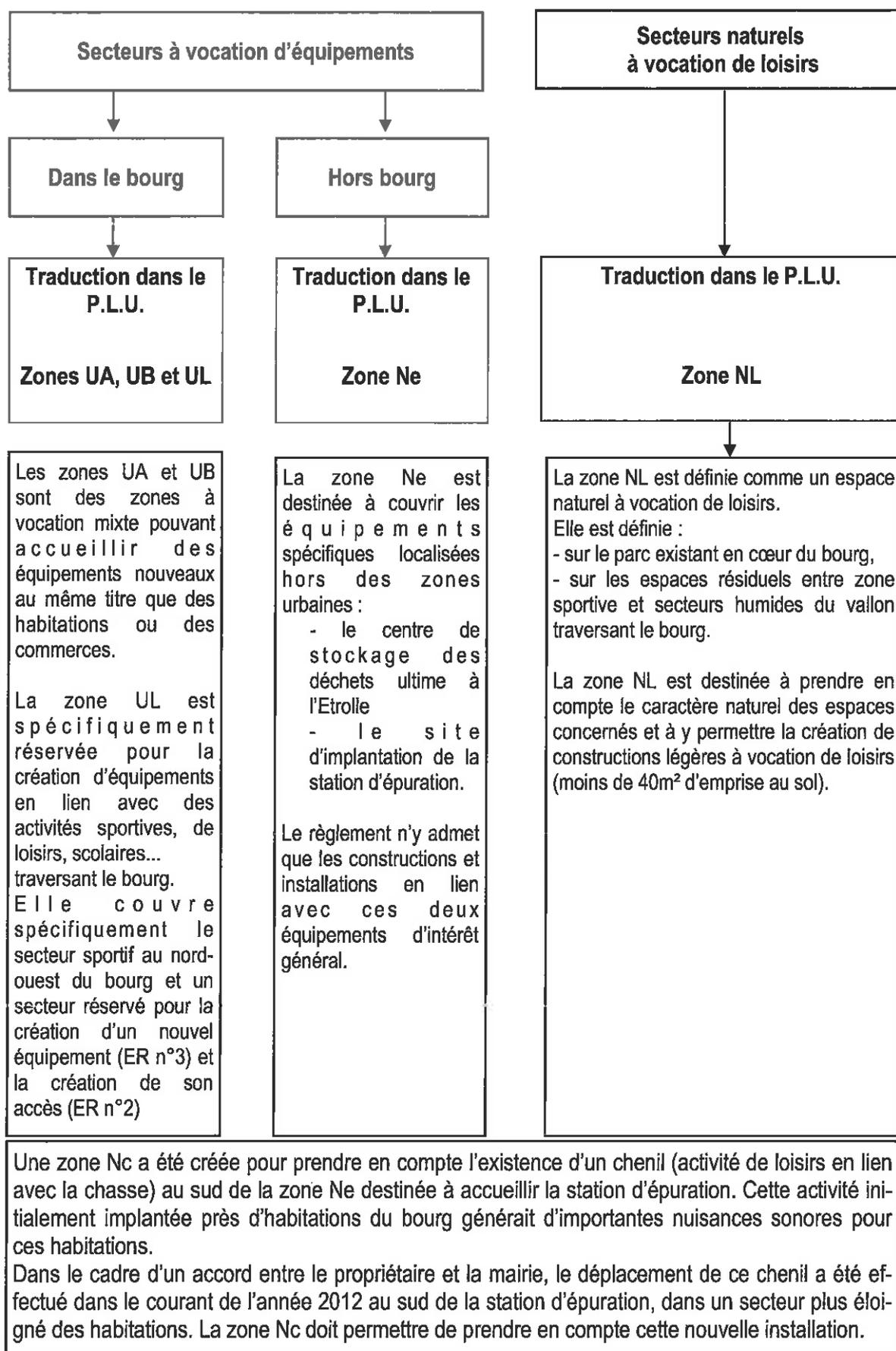
Son classement en zone 2AUe, d'urbanisation à moyen et long terme se justifie par le fait que l'aménagement et la desserte de cette zone ne peut s'envisager que suite à la création de la déviation ouest du bourg de manière à ne pas augmenter le trafic en cœur de bourg.

Conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, il est possible de créer, au sein de la zone A, « des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

La zone Ac répond à cette définition. Sa localisation est envisagée et inscrite sur les plans de zonage au sud de la Tuilerie (parcelle n°102), hors de toute zone humide et sur des espaces sans vocation agricole actuellement.

Des règles d'implantation, de hauteur et de densité sont par ailleurs définies dans le règlement conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE TOURISTIQUE, D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS



PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

La protection des éléments bâtis majeurs de la commune a été assuré de différentes manières et au travers de différents outils au sein des documents règlementaires.

1- L'identification du patrimoine archéologique

L'ensemble du patrimoine archéologique de la commune a été spécifiquement identifié sur les plans de zonage au travers d'un contour particulier.

Sur ces secteurs, le règlement rappelle dans ses « Dispositions Générales », les obligations inhérentes à la réalisation de travaux sur les sites concernés.

2- La mise en place de zonages particuliers de protection et de prise en compte des caractéristiques urbaines et architecturales

Sur le territoire des Pineaux, le centre historique constitue l'un des ensembles les plus remarquables de l'architecture locale.

Cet ensemble spécifique a fait l'objet d'une intégration au sein d'une zone urbaine UA, dont la vocation est de garantir la constructibilité de la zone dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du centre-bourg. Le règlement de cette zone et notamment son article 6 doit permettre d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions dans la trame urbaine historique de la commune (respect des alignements et fronts bâtis existants).

3- La mise en place de zonages particuliers de valorisation du patrimoine communal

A cet effet, un zonage Np de protection et de valorisation du patrimoine a été mis en place autour des vastes propriétés localisés dans le bourg des Pineaux.

Le règlement de cette zone doit permettre d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères actuelles des sites :

- ◆ Inconstructibilité des parcs,
- ◆ Aménagement et restauration du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles

4- Le permis de démolir

Conformément aux orientations du P.A.D.D., les éléments du patrimoine bâti de la commune, identifiés sur le territoire communal ont été protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La protection de ces ensembles est donc assurée au travers d'un permis de démolir applicables sur l'ensemble des bâtiments identifiés sur les documents graphiques.

Pour ces éléments protégés et comme le rappelle le règlement, dans le chapeau des zones concernées par cette protection (zone UA, zone A, zone N), « Les éléments de patrimoine identifiés par une étoile sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et leur démolition totale ou partielle est soumise à permis de démolir ».

Sur ce point l'article 2 des zones concernées précise que « la démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction. »

5- La valorisation du bâti

Cette valorisation est particulièrement encouragée au travers du changement de destination de bâtiments agricoles ayant perdu cet usage.

Si ces possibilités sont ouvertes sans condition au sein des zones urbaines, elles sont en revanche encadrées au sein des secteurs de hameaux couverts par un zonage Ah destiné à couvrir les secteurs bâtis sans vocation agricole (tiers à l'activité agricole).

En effet, au sein de l'article 2, sont pris en compte les deux critères posés par la loi :

- la nécessité d'un intérêt patrimonial. A cet effet le règlement des zones Ah rappelle que le bâtiment doit présenter une architecture traditionnelle de qualité que l'aménagement prévu doit mettre en valeur et non remettre en cause.
- l'obligation de ne pas constituer une gêne pour l'exercice d'une activité agricole. Cette gêne peut être générée par l'implantation d'un nouveau tiers à proximité de bâtiments agricoles. En conséquence, ce changement de destination ne sera pas possible à moins de 100 mètres de tout bâtiment agricole générant des nuisances.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sur les plans de zonage du P.L.U. des Pineaux, 7 emplacements réservés ont été définis :

- **ER n°1** mis en place au profit de la commune sur une largeur de 5 mètres
Cet emplacement réservé doit permettre l'élargissement de la rue du Stade en vue de son intégration dans le tracé de la déviation de la RD n°48 à l'ouest du bourg.
- **ER n°2 et n°3** mis en place au profit de la commune sur une superficie globale d'environ 4500m². Cet emplacement réservé est destiné à faciliter l'acquisition d'un terrain stratégiquement placé près du cœur de bourg pour la réalisation d'un équipement public susceptible de répondre à des besoins futurs de la population.
- **ER n°4** mis en place au profit de la commune sur une largeur de 3 mètres en vue de la création d'une liaison entre le futur équipement public mentionné ci-dessus et le cœur de bourg.
- **ER n°5 et n°7** mis en place au profit de la commune sur une largeur de 120 mètres en vue de préserver les possibilités de desserte à moyen terme des secteurs 2AUh de l'Affiage.
- **ER n°6** mis en place au profit de la commune sur une largeur de 3 mètres en vue de permettre la création de la liaison douce structurante définie dans le P.A.D.D. en appui du vallon traversant l'ensemble du bourg.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

Le tableau ci-dessous a pour objectif de présenter les surfaces couvertes par les différents zonages du P.L.U.

Il doit permettre :

- d'apprécier l'équilibre entre espaces bâtis et espaces agricoles et naturels sur le territoire,
- de quantifier la consommation d'espaces agricoles proposée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. en cohérence avec le projet urbain de la collectivité.

Zones du P.L.U.	Superficie (en ha)	% du territoire
UA	5,1	0,3%
UB/UBa	13,3	0,8%
UL	2,9	0,1%
1AUh	3,1	0,2%
2AUh	3,9	0,2%
2AUe	0,7	>0,1%
Total zones urbaines et à urbaniser	29	1,7%
A	1271,9	74,2%
Ai	86,7	5%
Ah	27,4	1,6%
Ahc	8,5	0,5%
Ac	0,5	>0,1%
N	297,1	17%
Np	3,7	0,2%
NL	1,1	>0,1%
Nc	0,5	>0,1%
Ne	17,6	1%
Total zones agricoles et naturelles	1715	98,3%
TOTAL	1744	100%

Il convient également de noter que le P.L.U. recense :

- ◆ 47,5 ha de bois protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme soit 2,7% du territoire,
- ◆ plus de 19 km de haies protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

VOLET N° 4

ÉVALUATION DES INCIDENCES
DES ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT

Article R. 123-2 Code de L'urbanisme :

" Le rapport de présentation :[...]

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement qui se traduit par les orientations suivantes.

RAPPEL DU CONTEXTE

ENVIRONNEMENTAL

Au sein de l'ensemble du diagnostic, le rapport de présentation a exposé le contexte au sein duquel s'inscrit l'élaboration du P.L.U. de la commune des Pineaux.

La présente partie a pour objectif de rappeler de manière synthétique ce contexte environnemental en l'abordant au regard de différentes thématiques environnementales :

- l'environnement physique,
- l'environnement biologique,
- les ressources naturelles et leur gestion,
- les pollution et nuisances,
- les risques majeurs,
- la vie quotidienne (déplacements, patrimoine, paysage).

NB : ces thématiques correspondent aux thématiques mises en place par la DIREN de Bretagne pour l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme (cf. *Evaluation environnementale des documents d'urbanisme - DIREN Bretagne - juin 2006*).

1- L'environnement physique

L'environnement physique joue un rôle primaire majeur car il conditionne pour beaucoup l'environnement naturel et biologique, et par incidence les activités humaines.

➤ Le relief

Le relief de la commune présente le profil d'un plateau agricole entaillé par plusieurs vallons plus ou moins encaissés.

Le bourg s'appuie lui-même sur un vallon relativement marqué. Le cœur historique du bourg s'est installé au fond du vallon. Les constructions récentes sont remontées sur le plateau agricole, caractérisé par des pentes moins marquées.

➤ L'hydrographie

Le réseau hydrographique communal est entièrement localisé dans le bassin versant du Lay.

Il est caractérisé par la présence de nombreux cours d'eau permanents ou temporaires dont l'élément principal est la Doulaye. A ces cours d'eau, sont souvent associés des terrains humides intégrés également dans la trame bleue ainsi que plusieurs étangs et plans d'eau le plus souvent à usage agricole.

2- L'environnement biologique

Le diagnostic, dans sa partie environnementale, a montré une sensibilité environnementale sur des portions relativement importantes du territoire communal.

Cette sensibilité s'appuie sur l'ensemble des éléments composant les trames bleue et verte de la commune et principalement sur le réseau hydrographique accompagné de ses zones humides et de la végétation importante qui l'accompagne.

La vallée de la Doulaye constitue l'ensemble écologique le plus important du territoire, importance qui a d'ailleurs justifié son identification dans le cadre d'une ZNIEFF. Il convient de noter que le site NATURA 2000 le plus proche des Pineaux est situé à environ 10km en aval de la Doulaye (le Marillet puis le Lay).

3- Les ressources naturelles et leur gestion

A l'échelle de la commune, les ressources naturelles sont de différents ordres :

➤ Les richesses liées au sous-sol

La commune ne recense actuellement aucune exploitation industrielle de son sous-sol (pas de carrière).

➤ Les richesses liées au sol

Le sol communal représente un potentiel agricole riche puisque la quasi-totalité des plateaux est aujourd'hui valorisée par l'activité agricole (12 exploitations recensées dont 2 en cours de cessation d'activités). Ces activités sont principalement tournées vers les grandes cultures et l'élevage.

➤ Le sol en tant qu'espace

Le développement des activités humaines a conduit à un développement des surfaces imperméabilisées depuis les années 50.

Celui-ci a représenté une surface non négligeable durant les 10 dernières années (13,2 ha) notamment en comparaison avec le nombre de logements réalisés. Il s'est toutefois accompagné d'une forte progression de la population communale.

➤ Les eaux superficielles

A l'échelle de la commune, la problématique « eau » est liée :

- au réseau hydrographique,
- à la présence de nombreux secteurs humides localisés dans le cadre d'une étude menée par la Communauté de communes du Pays Mareuillais.

4- Les pollutions et nuisances

Les pollutions apportées au milieu naturel n'ont pas ou peu été développées au sein du diagnostic. En effet, aucune activité humaine sur la commune n'est génératrice de pollution « exorbitante ». A l'échelle de la commune, les principales émissions polluantes sont liées :

- à la création de gaz à effets de serre du fait de l'activité humaine, une émission dont les rejets dans le milieu local sont difficile à évaluer à l'échelle du territoire d'une seule commune,
- à la création de déchets d'origine domestique ou industrielle lesquels sont gérés à l'échelle du SMEOM du secteur de Luçon au niveau de la collecte et du traitement. Dans le cadre de ce traitement, les déchets ménagers peuvent d'ailleurs devenir une nouvelle ressource. Il convient de noter qu'il existe un centre de stockage des déchets ultimes sur le territoire communal (lieu-dit « l'Etrolle »). La protection des abords de cette installation est assurée au travers d'une servitude d'utilité publique rendant inconstructible les terrains localisés dans un périmètre de 200 mètres autour de l'installation.
- à l'utilisation de pesticides notamment dans le cadre de l'exercice de l'activité agricole. Aucun épisode de pollution importante par les pesticides n'a toutefois été recensé et ceux-ci n'affecte pas la qualité de l'eau utilisée pour l'alimentation.

En revanche, certaines activités humaines peuvent être sources de nuisances.

A l'échelle de la commune, la principale nuisance est liée au bruit et notamment à celui émanant des principales infrastructures routières. Une voirie a fait l'objet d'un classement dans le cadre d'un arrêté préfectoral en date du 19 mars 2001 : l'A83 affecté par une zone de bruit d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la chaussée. Il convient cependant de noter que ces nuisances impactent peu le territoire, l'A83 longeant l'extrême limite est du territoire communal et seuls quelques habitations sont localisées dans le périmètre de bruit.

5- Les risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs identifie trois types de risques sur la commune :

- le **risque de feux de forêt lié à la présence d'importants secteurs boisés sur la commune,**
- le **risque sismique défini comme modéré sur la commune,**
- le **risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles** notamment lors d'épisodes de sécheresse. Ce risque a également été cartographié. Il nécessite le respect de certaines normes de construction

nécessaires pour s'assurer de la stabilité de la construction à court, moyen et long terme.

6- La vie quotidienne

Plusieurs thématiques distinctes composent la vie quotidienne :

➤ Les déplacements

L'offre en déplacements sur une commune influence pour beaucoup la vie locale et de plus en plus son attractivité.

Sur les Pineaux, les déplacements recouvrent différentes réalités :

- les déplacements automobiles représentent toujours l'essentiel des déplacements observés sur la commune en lien avec l'éloignement du lieu de travail par rapport au lieu de vie,
- l'absence d'une desserte efficace et attractive en transports collectifs. Il convient cependant de noter qu'une desserte ferroviaire vers la Roche sur Yon est possible depuis la commune voisine de Bournezeau,
- la découverte touristique de la commune au travers de cheminements de randonnée identifiés et balisés.

➤ Les paysages

Le paysage des Pineaux présente une certaine homogénéité dominée par un paysage agricole de plateau très ouvert du fait de l'absence quasi-totale de bocage.

Le paysage est cependant marqué par quelques éléments paysagers forts : une coupure boisée formant un écran visuelle dans le paysage agricole au nord du bourg des Pineaux; la vallée boisée de la Doulaye et son relief mouvementé.

Le bourg apparaît comme relativement discret, implanté au cœur d'un vallon. Les dernières constructions réalisées ont cependant gagné le plateau agricole et ont un impact plus fort dans le paysage proche du bourg.

➤ Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

La commune recense plusieurs sites archéologiques mais aucun ensemble protégé au titre des Monuments Historiques.

Au-delà de cet ensemble, la commune recense également plusieurs éléments bâtis remarquables de son patrimoine rural.

EVALUATION DE L'IMPACT DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Rappel : Le P.L.U. est un document destiné à gérer l'urbanisme suivant un cadre précisément défini par le code de l'urbanisme. Il ne peut donc apporter des solutions aux impacts de ses orientations sur l'environnement que dès lors que ces solutions entrent et demeurent dans un cadre juridique précis, basé sur des appréciations urbanistiques.

A partir et pour chacune des différentes thématiques présentées auparavant, la présente partie exposera de quelle manière le P.L.U. influe sur l'environnement et présentera, le cas échéant, les mesures adoptées pour réduire ou compenser cet impact.

1- L'environnement physique

➤ Le relief

D'une manière générale, les orientations du P.L.U. telles que définies par le P.A.D.D. et traduites dans les documents réglementaires ne sont pas susceptibles de remettre en cause ou de modifier notablement la topographie ou l'altimétrie du territoire communal.

La plus grande partie des secteurs réservés à l'urbanisation est localisée sur des terrains relativement plats, qui ne nécessiteront pas de remaniement important du terrain naturel.

Il convient cependant de noter que plusieurs secteurs urbanisables (secteurs du Pré de l'Etang, des Gains et de l'Affiage) sont localisés à proximité du vallon traversant le cœur de bourg et peuvent sur certaines parties être affectées par des pentes plus importantes.

Pour ces trois secteurs, les orientations d'aménagement et de programmation définies prévoient cependant le maintien d'espaces-tampons (dont la largeur sera à définir précisément dans le cadre de la phase opérationnelle) non construits par rapport au vallon. Ces espaces sont localisés dans les secteurs présentant les pentes les plus importantes. De ce fait, les remaniements de sol

nécessaires notamment pour la création de constructions (terrassement, remblais, déblais) resteront faibles.

De la même manière, le relief de la commune n'est pas à même de remettre en cause ou de faire obstacle à la concrétisation des orientations du plan.

➤ **L'hydrographie**

Les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Dans le bourg, le maintien en zone naturelle du vallon et des zones humides qui lui sont associées permet de limiter l'imperméabilisation des sols et l'accélération du phénomène de ruissellement des eaux en cœur de bourg.

A l'échelle de la commune, la préservation des cours d'eau et des zones humides est garantie au travers de dispositions réglementaires particulières (zone N de protection le long des principaux cours d'eau (zones humides d'intérêt majeur). Par ailleurs, une réglementation spécifique est introduite pour l'ensemble des zones humides identifiées sur le territoire (article 13 des zones concernées). Cette réglementation tend à limiter strictement les possibilités d'intervention dans ces secteurs en y acceptant, dans un cadre strict, que les équipements et installations liées et nécessaires à un service public ou un établissement d'intérêt collectif.

Par ailleurs, le réseau hydrographique n'est pas susceptible de remettre en cause ou de faire obstacle à la concrétisation des orientations du plan.

2- L'environnement biologique

D'une manière générale, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation du milieu écologique sensible que représentent les ZNIEFF, les cours d'eau, leurs rives et les zones humides qui les accompagnent. Pour cela, il met en place sur l'ensemble des secteurs identifiés comme écologiquement sensibles dans le diagnostic et le P.A.D.D. une zone naturelle de protection.

Ce **zonage N de protection stricte** encadre fortement les possibilités d'occupation du sol.

Les options de développement envisagées par le projet n'empiètent pas sur des secteurs identifiées comme écologiquement sensibles dans le cadre du diagnostic, ces secteurs ayant d'ailleurs servi à guider la réflexion communale sur l'aménagement de son territoire.

Il convient cependant de noter qu'à l'intérieur de ces secteurs, la prise en compte d'enjeux autres que ceux liés à la protection des milieux naturels ont été pris en compte avec notamment la possibilité de création :

- de constructions et installations liées et nécessaires à un service public (dès lors toutefois que ces installations ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone),
- d'abris et de constructions légères liés à l'observation de la faune et à la fréquentation de la zone par le public.

De ce fait, certaines effets directs ou indirects même s'ils restent limités peuvent être identifiés :

1- Effets liés à la phase « Travaux »

La destruction d'habitats lors de la phase « travaux » peut concerner une superficie allant bien au-delà de l'emprise finale des projets. La destruction des habitats peut être occasionnée par l'ouverture de voies d'accès au chantier, de zones d'extraction et de dépôts de matériaux, par la circulation des engins et des personnes, par l'implantation d'installations de chantier, de zones de fabrication ou d'assemblages d'éléments.

1.1 Destruction ou dégradation des habitats naturels et espèces végétales d'intérêt

Les espèces et les habitats d'intérêt sont concentrés au niveau des boisements, cours d'eau et zones humides. Les secteurs concernés par les travaux les plus importants (secteurs d'urbanisation future) en étant éloignés, l'impact de ces travaux sur le milieu naturel sera donc limité.

Certains travaux liés à la réalisation de nouveaux bâtiments en lien avec un service public ou en lien avec la création d'un abri d'observation de la faune dans des secteurs bien particuliers peuvent cependant engendrer des destructions partielles de certains habitats naturels.

Cependant, compte tenu de la faible emprise des zones et constructions concernées, ces destructions resteront relativement faibles à l'échelle des ensembles écologiques.

1.2 Destruction ou dégradation d'habitats favorables aux espèces communautaires (habitat d'espèces)

Au-delà des ensembles écologiques identifiés sur le territoire, certains habitats particuliers sont susceptibles d'abriter une faune d'intérêt et peuvent constituer des couloirs écologiques et des refuges.

Les secteurs d'urbanisation future sont cependant localisés dans des secteurs proches des espaces urbanisés de la commune au sein desquelles les espèces sensibles sont très peu présentes. L'urbanisation de ces secteurs n'est donc pas susceptible d'altérer un habitat existant.

1.3 Destruction d'individus

Le passage des engins et les différents travaux réalisés lors de la construction d'ouvrages (terrassement...) risquent de provoquer la destruction directe de certains animaux se trouvant dans les zones fréquentées par les engins, ou de certaines plantes.

Les individus à faible mobilité (œufs, larves, jeunes, animaux en phase d'hibernation, oiseaux nichant ...) sont les plus touchés par la phase de chantier, les autres fuiront pendant le chantier et recoloniseront éventuellement le site par la suite.

Selon la période de l'année, la faune sera plus ou moins sensible aux perturbations induites par le chantier. La fuite sera plus aisée en été qu'en hiver, en effet, à cette période, les animaux sont affaiblis ou hibernent.

1.4 Impact des eaux de chantier sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire

Pendant la phase travaux, des pollutions peuvent survenir. Les effets potentiels sur les eaux superficielles et souterraines sont les suivants :

- libération de particules fines susceptibles d'être entraînées dans les eaux de ruissellement lors d'un événement pluvieux survenant sur des surfaces fraîchement remodelées et terrassées et provoquant ainsi une pollution du milieu récepteur,
- pollution accidentelle des cours d'eau par une substance toxique utilisée pour le fonctionnement du chantier (entretien et approvisionnement des véhicules, stockage de produits toxiques).

En effet, les eaux de ruissellement sur les pistes de chantier risquent rapidement d'être polluées et de se charger en fines particules issues du décapage et en hydrocarbures issus des engins de chantier.

Lors des dossiers de réalisation des projets, la nécessité de réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau sera étudiée sur le projet en particulier et prévoira des mesures afin de limiter les impacts des travaux réels sur les milieux aquatiques superficielles et souterraines.

1.5 Le dérangement

Le passage des engins et des hommes (bruit, lumière, mouvement, vibrations...) lors de la période de travaux peut entraîner le dérangement des espèces présentes sur le site et à sa périphérie, principalement en période de reproduction ou de migration.

La perturbation occasionnée peut engendrer un **échec de la reproduction** des espèces (absence de reproduction, abandon de la niche, prédation...) ou le **déplacement des espèces** vers des zones plus calmes, notamment pour les

Oiseaux.

Les éclairages nocturnes peuvent entraîner la mortalité chez des insectes nocturnes en modifiant leur cycle journalier.

Les micromammifères sont très sensibles à cet impact, alors que les animaux de plus grande taille peuvent s'adapter ou fuir.

Globalement, les effets de perturbations du chantier sont limités dans le temps. En effet, le chantier s'arrête la nuit, période pendant laquelle les mammifères sont les plus actifs.

2 - Effets liés à la phase « Exploitation »

2.1 Impact lié à la pollution de l'eau

Tout comme pour la phase de chantier, la phase exploitation sera traitée dans les dossiers Loi sur l'Eau relatifs aux projets et prévoira des mesures afin de limiter les impacts sur les eaux superficielles, ainsi que sur les eaux souterraines.

En phase d'exploitation, 3 types de pollution pourraient se produire :

- une pollution chronique ;
- une pollution accidentelle ;
- une pollution saisonnière.

2.2 Effets de substitution

Il est lié à l'emprise des équipements et de l'urbanisation sur les milieux naturels. La substitution des espaces naturels provoque la disparition des végétaux et des animaux liés à ces espaces. La phase chantier implique un effet de substitution temporaire alors que la mise en place des infrastructures implique une perte d'habitat définitive.

Tous les végétaux qui se situent sous l'emprise des aménagements sont directement concernés. Les espaces concernés susceptibles d'être substitués sont des espaces relativement anthropisés et rudéralisés :

- jardins à l'abandon pour le secteur 1AUh du Jardin de la Frère,
- prairie en cœur de bourg pour le secteur 2AUh du Pré de l'Etang,
- prairie et terrain de loisirs (chevaux) pour les zones 1AUh et 2AUh des Gains et de l'Affiage.

Les animaux possédant la faculté de se déplacer pour s'éloigner des travaux, seront toutefois affectés par la modification de leur territoire (effet de dérangement des communautés faunistiques).

Il n'existe pas d'espèces végétales d'intérêt sur l'emprise même des principaux projets d'urbanisation de la commune. L'habitat d'intérêt est localisé au niveau des secteurs classés en zone naturelle. L'effet de substitution est donc faible sur la totalité du milieu naturel inventorié.

2.3 Influence de l'activité humaine

Au sein ou en périphérie des secteurs naturels, l'activité humaine est susceptible d'avoir un impact sur la tranquillité de la faune. Ces impacts sont liés :

- aux voiries routières traversant ou longeant le site,
- au tracé de cheminements pédestres traversant et permettant la découverte des bois.

Concernant les voiries routières, l'impact est lié au trafic automobile, aux nuisances sonores en émanant susceptibles de perturber la faune ainsi qu'au risque de destruction des espèces lors de la traversée. L'antériorité des voies a cependant d'ores et déjà conduit à une adaptation des espèces. Le projet de création d'une voie de déviation à l'ouest de l'agglomération peut modifier l'environnement sonore aux abords de la voie.

Les zones concernées sont cependant occupées par des usages qui limitent fortement la présence d'une faune d'intérêt majeur (cultures, secteurs à urbaniser, secteurs sportifs).

Concernant les cheminements pédestres, elle exclut le passage de tout engin motorisé susceptible d'impacter sur le milieu naturel et sa faune. L'impact sera donc lié au passage des randonneurs. Afin de ne pas affecter sensiblement la faune, des actions de sensibilisation pourront être conduites auprès des randonneurs (panneaux ou plaquettes d'information...) afin d'assurer un usage respectueux du site.

3 - Conclusion

L'habitat d'intérêt identifié se situe au niveau des cours d'eau, des zones humides mais également de certains boisements présents sur la commune.

L'éloignement des principaux secteurs réservés pour le développement de la commune conduit à envisager un impact faible du P.L.U. sur les espèces animales et végétales.

L'impact le plus important sera lié à l'éventuelle création de bâtiments ou installations en lien avec un service public dans ces secteurs ou à la création d'abris d'observation de la faune et liée à la fréquentation des zones naturelles pour le public.

Cependant le règlement fixe un cadre relativement strict pour la création de ces constructions (limitation de l'emprise au sol, compatibilité avec la vocation naturelle de la zone...)

Evaluation des incidences du plan sur les sites NATURA 2000

En application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

Une carte de situation intégrée à l'état initial de l'environnement indique la position de la commune des Pineaux par rapport aux

périmètres NATURA 2000 les plus proches :

- le SIC et la ZPS du Marais Poitevin situés à une dizaine de kilomètres du bourg des Pineaux,
- la ZPS de la Plaine calcaire sud de la Vendée.

Pour chaque site, il convient d'évaluer les incidences que le projet développé par la commune est susceptible d'avoir sur la pérennité des espaces protégés :

- ⇒ **Les Zones de Protection Spéciale** sont issues de la directive « Oiseaux » et doivent permettre de protéger de grands espaces indispensables à la survie d'espèces sensibles (espace de reproduction de migration, etc.). Le territoire des Pineaux est suffisamment éloigné de ces espaces pour ne pas entraver la tranquillité des oiseaux. De plus, le plan ne développe pas de projet susceptible de nuire à la migration des oiseaux (exemple : champ éolien)
- ⇒ **Le Site d'Intérêt Communautaire du Marais Poitevin** est en revanche interconnecté avec le territoire des Pineaux via le réseau hydrographique (notamment la Doulaye). Certains aménagements réalisés dans le bourg sont donc susceptibles d'avoir une incidence sur le site NATURA 2000. Toutefois, au regard du projet envisagé et des objectifs développés dans le P.A.D.D. en faveur de la préservation des surfaces agricoles et naturelles, les impacts générés par le projet n'auront aucun impact significatif sur le site du marais Poitevin (limitation des surfaces imperméabilisées, gestion des eaux pluviales, etc.)

3- Les ressources naturelles et leur gestion

➤ Les richesses liées au sous-sol

Le projet communal ne prévoit pas d'exploitation industrielle du sous-sol (pas d'exploitation de carrières). Dès lors, il n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol communal.

➤ Les richesses liées au sol

Ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique fort sur une large partie du territoire communal. D'une manière générale, ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classé en zone A à vocation agricole.

Toutefois, pour répondre à une demande sociale, le projet de planification urbaine prévoit des capacités de développement et d'extension urbaine, induisant une réduction des espaces dévolus à l'activité agricole (cf. *tableau de consommation d'espaces agricoles en page suivante*).

L'impact du projet sur des surfaces effectivement valorisées par l'activité agricole représente environ 3,3 ha. Les choix

BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

Le tableau ci-dessous a pour objectif d'expliciter les surfaces constructibles et actuellement non construites du P.L.U. et de définir pour chacune d'entre elles les surfaces consommées sur les espaces exploités par l'agriculture.

Il doit permettre de faciliter l'instruction du dossier de P.L.U. par la Commission Départementale de Consommation de l'Espace Agricole.

NB : ce tableau ne prend en compte que les surfaces constructibles principales sans appréhender l'ensemble des secteurs de jardins susceptibles de faire l'objet de divisions parcellaires et les parcelles disponibles dans le cadre d'opérations existantes).

PROJET HABITAT

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE VALORISEE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
BOURG DES PINEAUX			
Rue des étangs (zone UBa)	2900 m ²	Terrain de loisirs privé	0
Rue du Stade (zone UB près ER n°2)	1800 m ²	Boisement de conifères	0
Zone 1AUh du Jardin de la Frèrie (lotissement communal)	12500 m ²	Jardins cultivés abandonnés et friches (repousses de peupliers)	0
Zone 1AUh des Gains	10700 m ²	Prairie agricole	10700 m ²
Zone 2AUh du Pré de l'Etang	6200m ²	Prairie agricole (en cœur d'agglomération)	6200m ²
Zones 1AUh et 2AUh de l'Affiage	36700m ²	Prairie avec ou sans usage agricole, cultures agricoles, friches et jardin de loisirs privé	Cultures : 4820 m ² Prairies : 2250 m ²
SAINT-OUEN			
Zone Ahc		Friches et jardins en cœur du village sans usage agricole	0
BILAN DES SURFACES AGRICOLES AFFECTEES A L'HABITAT			environ 2,4 ha soit 0,13% du territoire

PROJET ACTIVITES

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
BOURG DES PINEAUX			
Zone 2AUe	6700 m ²	Stockage matériaux et prairie sans usage agricole (parcelle communale)	0
Zone Ac	4990 m ²	Jardins	0
BILAN DES SURFACES AGRICOLES AFFECTEES A L'ACTIVITE			0

PROJET EQUIPEMENTS ET LOISIRS

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
BOURG DES PINEAUX			
Zone UL et NL (secteurs sportifs)	8600 m ²	Prairie agricole (en cœur d'agglomération) et boisement de conifères	7800 m ²
Zone Ne (STEP)	20500 m ²	Prairie sans usage agricole (parcelle communale)	0
BILAN DES SURFACES AGRICOLES AFFECTEES AUX EQUIPEMENTS ET LOISIRS			7800 m ²

de la collectivité d'orienter prioritairement son projet de développement sur des surfaces localisées à l'intérieur de l'agglomération ou sur des surfaces non dévolues à l'activité agricole permet de limiter l'impact pour les exploitations du territoire.

Deux exploitations agricoles sont affectées par l'extension du bourg et le projet communal. Les emprises restent toutefois relativement limitées à l'échelle des surfaces exploitées par chaque structure agricole :

- 2,5 ha (dont 1,4 ha en cœur d'agglomération) sur 236 ha exploités dans un cas,
- 0,8 ha sur 249 ha exploités dans l'autre cas.

Plus largement, pour limiter les atteintes et garantir la préservation du potentiel agricole, le P.L.U. prévoit :

- *Mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.*

Afin de favoriser et permettre le développement des activités agricoles, le P.A.D.D. prévoit de protéger l'outil agricole par la mise en place d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et à son expansion.

Conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adapté aux besoins de l'activité agricole tout en excluant la possibilité de réalisation de nouvelle construction hors des espaces actuellement occupés par des tiers à l'activité agricole.

L'aménagement des extensions urbaines est prévu dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine. Le choix stratégique des zones AU permet également de pallier le mitage.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles peut s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

- *Les autres dispositions législatives à prendre en compte*

Vis à vis de la suppression de l'activité agricole sur la zone, un certain nombre d'indemnités sont prévues par la loi :

⇒ pour le propriétaire :

- une indemnité principale correspondant à la valeur vénale du terrain et de l'habitation (généralement fixée par les services fiscaux)
- l'indemnité de emploi.

⇒ pour l'exploitant agricole :

- une indemnité d'éviction (et/ou une indemnité pour prise de possession anticipée) englobant des indemnités de pertes d'exploitation, d'arrières fumures et de déséquilibre de l'exploitation,
- le paiement de la récolte sur pied ou perte de récolte
- préjudices indirects (allongement de parcours, drainage, suppression de points d'eau,...).

Ces différentes indemnités sont envisagées et négociées successivement avec l'exploitant agricole concerné par le projet, en fonction de la situation actuelle de l'exploitation, et de sa situation future.

➤ **Le sol en tant qu'espace**

Pour assurer le développement à court, moyen et long terme en cohérence avec les objectifs démographiques et économiques fixés par la municipalité, le P.L.U. prévoit un potentiel constructible d'environ 6 hectares à vocation d'habitat. Le développement de ces secteurs empiète, pour partie, sur des espaces dévolus à l'activité agricole.

Les mesures destinées à prendre en compte et à compenser la réduction de l'espace agricole ont été détaillées ci-dessus.

Les mesures destinés à la gestion des eaux pluviales notamment dans le cadre d'une augmentation des surfaces imperméabilisées sont rappelées ci-après.

➤ **La protection de la ressource en eau**

La mise en œuvre du P.L.U. et notamment l'accroissement de la population communale va nécessairement conduire à une augmentation de la consommation en eau potable et de fait, à un accroissement de la pression exercée sur le milieu.

Le projet tel qu'il est mis en place dans le cadre du P.L.U. :

- devrait conduire à une augmentation des besoins en eau dans des proportions raisonnables et maîtrisables à l'échelle du réseau d'eau existant,
- ne devrait pas être de nature à remettre en cause la disponibilité et la capacité de la ressource actuelle,
- rappelle, dans l'article 4 de chacune des zones du P.L.U., les obligations inhérentes à la gestion des eaux pluviales et

au raccordement au réseau d'eau potable des nouvelles constructions et à leur alimentation en eau potable.

La protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent également constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

En conséquence, le P.L.U. ne fait pas obstacle à la mise en place de dispositifs susceptibles de réduire la consommation en eau potable (système de récupération des eaux pluviales).

➤ **La gestion des eaux usées**

Les eaux usées sur la commune des Pineaux sont intégralement gérées de manière non collective. La création d'une station d'épuration et d'un réseau d'assainissement collectif est programmé pour l'année 2013. Elle devrait permettre de raccorder à terme une large partie des constructions du bourg et l'ensemble des zones AU à vocation d'habitat à l'équipement collectif et d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu récepteur.

Par ailleurs, les dispositifs d'assainissement non collectif font l'objet d'un suivi régulier afin de s'assurer de leur conformité par rapport à la réglementation en vigueur.

4- Les pollutions et nuisances

A l'échelle de la commune, la principale nuisance mise en avant dans le diagnostic est liée à au trafic routier, une nuisance sans corrélation et sans rapport direct avec les orientations du P.L.U.

L'A83 constitue en effet le seul axe pour lequel le trafic a été jugé suffisamment important pour l'intégrer dans l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001 classant les infrastructures terrestres de transports. Ce trafic n'est pas susceptible d'être accru du fait du projet communal et les mesures d'isolation acoustique préconisées sont rappelés au sein des annexes du P.L.U.

En matière de pollution, les impacts du P.L.U. sont difficiles à évaluer. Les risques sont davantage liés à une pollution accidentelle qu'à une pollution chronique (laquelle peut être plus facilement géré dans le temps).

5- Les risques majeurs

En matière de risque, le P.L.U. s'appuie sur les documents préexistants destinés à limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques :

- l'information de la population concernant le risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles, le risque « feux de forêt » et le risque sismique

La mise en œuvre des orientations du P.L.U. n'est en revanche pas susceptible de générer de nouveaux risques pour la population. Notamment, les orientations du plan tendent à éviter l'implantation de nouvelles habitations au sein des secteurs boisés où elles seraient le plus susceptibles d'être affectés par le risque « feux de forêt ».

6- La vie quotidienne

➤ Les paysages

En terme paysager, les impacts du P.L.U. sont relativement limités.

Les impacts en terme de paysage sont donc liés à la mise en œuvre de l'urbanisation à long terme sur les secteurs constructibles définis au sein du P.L.U. et à une urbanisation agricole en zone A.

Les secteurs d'urbanisation sont localisés en pourtour des espaces déjà bâtis du bourg permettant en cela de limiter le mitage du territoire. Pour certains secteurs d'urbanisation plus sensibles en termes de paysage (secteurs de l'Affiage et des Gains), la protection, le renforcement ou la création de lisières végétales sont prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

➤ Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir :

- identification des ensembles bâtis remarquables et du petit patrimoine au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protection au travers d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme),
- valorisation et par la-même préservation du patrimoine rural en offrant la possibilité d'un changement de destination des anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial,
- identification des sites archéologiques de la commune et rappel des obligations légales en matière d'archéologie préventive au sein du règlement.

VOLET N° 5

INDICATEURS À ELABORER POUR LA REALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article L.123-12-1 du Code de L'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en Conseil Municipal sont explicités ci-après.

Le débat doit être organisé dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et doit permettre d'apprécier la manière dont le document d'urbanisme répond aux objectifs et orientations définis notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière d'habitat.

Pour rappel, les objectifs et orientations exprimés dans le P.A.D.D. en matière d'habitat sont les suivantes :

- création moyenne de 6 à 7 logements annuels,
- Limiter l'urbanisation au coup par coup et favoriser les aménagements sous forme d'opérations groupées,
- objectif de densité de 10 logements par hectare minimum, espaces publics compris,
- création minimale de 10% de logements locatifs sociaux dans la production neuve
- encouragement en faveur de la création d'un habitat durable.
- renforcement de la population communale pour atteindre 800 habitants à terme.

Les indicateurs suivants peuvent dès lors être mis en place.

Objectifs à atteindre	Indicateur à mettre en place	Observations
<p><i>Rythme de constructions de 6 à 7 logements par an</i></p>	<p>- Nombre de permis de construire délivrés pour la création d'un logement sur le territoire</p>	<p>- Doivent être pris en compte les permis individuels ou groupés pour la réalisation de constructions neuves, ainsi que les permis de construire portant sur la réhabilitation d'un bâtiment existant en vue de l'affecter à l'habitation.</p> <p>- un nombre moyen moins important doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, marché foncier détendu, perte d'attractivité...)</p> <p>- un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échéancier, maintien de zones fermées à l'urbanisation...) et aux impacts de cette croissance sur les équipements de la commune (école, STEP...)</p>

Objectifs à atteindre	Indicateur à mettre en place	Observations
<p><i>Limiter l'urbanisation au coup par coup et favoriser les aménagements sous forme d'opérations groupées</i></p>	<p>- Analyse comparative entre les nombre de permis de construire délivrés pour un habitat ponctuel et ceux délivrés dans le cadre d'une opération groupée (permis de construire groupé, lotissement...)</p>	<p>- Doivent être pris en compte les seuls permis de construire pour la création d'une habitation neuve afin que la comparaison puisse être pertinente. - si le nombre de permis de construire ponctuels est plus importants que le nombre de permis délivrés dans le cadre d'opération groupées, il convient d'en évaluer les raisons (rétention foncière sur les secteurs AUh, offre inadaptée en logements dans le cadre des opérations urbaines...)</p>
<p><i>Objectif de densité de 10 logements par hectare minimum, espaces publics compris</i></p>	<p>- Surface moyenne de terrain par nouveau logement (en établissant une différence entre les logements réalisés au coup par coup et les logements réalisés dans le cadre d'une opération groupée) - Comparaison entre les objectifs de programmation minimaux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation et le nombre de logements effectivement produits sur chaque zone</p>	<p>La surface moyenne par logement entre 2000 et 2010 était de 2100m². Il convient de s'assurer que la consommation d'espaces par logement est moindre dans les années à venir.</p>
<p><i>Création minimale de 10% de logements locatifs sociaux dans la production neuve</i></p>	<p>- Nombre de permis de construire délivrés pour la création de logements locatifs sociaux</p>	<p>11 logements doivent être créés au minimum dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.</p>
<p><i>Encouragement en faveur de la création d'un habitat durable</i></p>	<p>- Inventaire de l'ensemble des règles et prescriptions ayant pu gêner la mise en œuvre d'un habitat durable ou la création d'installations favorisant la création d'énergies</p>	<p>Cet inventaire doit permettre d'établir si certaines règles sont trop strictes et doivent être adaptées (recul obligatoire d'une construction ne permettant pas d'optimiser l'implantation de la construction par rapport au soleil...)</p>
<p><i>Renforcement de la population communale pour atteindre 750 à 800 habitants à terme (gain de 15 à 20 habitants par an)</i></p>	<p>- Suivi de l'évolution de la population communale - rapport entre la croissance de la population et la croissance du parc de logement (nombre d'habitant supplémentaire par nouveau logement)</p>	<p>Ceci doit permettre de définir de quelle manière l'augmentation de la population répond à l'augmentation du parc de logement. En cas de faible croissance démographique malgré un rythme de construction soutenu, il convient de vérifier si l'offre en logement est adaptée notamment pour l'accueil de ménages avec enfants.</p>