COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi

Pays de Chantonnay

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Vu pour être annexé à la délibération en date du 27 mars 2019

LE PRESIDENT
Jean-Jacques DELAYE

PAYS DE CHANTONNAY
COMMUNAUTE DE COMMUNES
contact@cc-paysdechantonnay.fr
65, Av. du Gal de Gaulle
BP 98 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél. : 02 51 94 40 23 - Fax : 02 51 94 89 46

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°2.6 :

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Prescription	Arrêt	Approbation
16 décembre 2015	27 mars 2019	

PLUREAL

FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

VERSION MARS 2019

DOCUMENT REALISE PAR LE GROUPEMENT

PLUREAL

FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SOMMAIRE

1. Synthèse génerale et hierarchisation des enjeux 5
1.1. Retour sur le diagnostic 5
1.1.1 Une reprise de la dynamique démographique après un ralentissement des flux lors de la crise macro-économique 5
1.1.2 Une vitalité économique légèrement ralentie en période de crise 7
1.1.3 Une ruralité vivante 7
1.1.4 Synthèse des enjeux du diagnostic 8
1.2. Retour sur l'état initial de l'environnement 10

2. Le projet communal 14
2.1. Le scenario retenu : population logements 14
2.3.1 Des scénarii aux objectifs 14
2.3.2 Séquence 1 15
Les deux scénarios 15
Objectifs démographiques retenus 16
2.3.3 Séquence 2 : programmation retenue 17
2.2. Le scenario retenu : Economie 20

3. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement DURABLES (PADD) 24

4. Les choix retenus pour etablir les orientations d'aménagement et de programmation 34
4.1. Maitriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain 34
4.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat 34
Le poids du renouvellement urbain 35
Les objectifs de densité traduits dans les OAP 36
La consommation foncière associée à la programmation en équipements 38
4.1.2 Mesures d'optimisation du foncier à vocation économique 39
4.2. Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre en compte les enjeux patrimoniaux 42
4.3. Préserver la fonctionnalité du bocage 44

5. Les choix retenus pour etablir le règlement graphique et écrit 48
5.1. Bilan des superficies 48
5.2. Exposé des motifs de délimitation des zones 49
5.2.1 Les zones U 49
5.2.2 Les zones AU 52
5.2.3 Les zones A 56
5.2.4 Les zones N 56
5.3. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 59
5.3.1 Les zones urbaines et à urbaniser 59
5.3.2 La zone agricole 64
5.3.3 La zone naturelle : 66
5.3.4 Autres dispositions communes à toutes les zones : 71

5.4. Les autres outils réglementaires mobilisés 72
5.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue..... 72
5.4.2 Eléments de bâtis et urbains identifies en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme..... 74
5.4.3 Les liaisons douces existantes à conserver..... 75
5.4.4 Les Emplacements réservés..... 75
5.4.5 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne 76
5.4.6 Les linéaires de préservation de la diversité commerciale..... 76
5.4.7 Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation..... 77
5.4.8 Les entités archéologiques 77
5.4.9 Les règles graphiques d'implantation et les marges de recul au titre de la Loi Barnier..... 77
5.4.10 Les marges de recul des secteurs affectés par le bruit..... 77

1. Analyse des choix retenus pour établir les pièces règlementaires au regard du padd..... 78

1. SYNTHESE GENERALE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

1.1. Retour sur le diagnostic

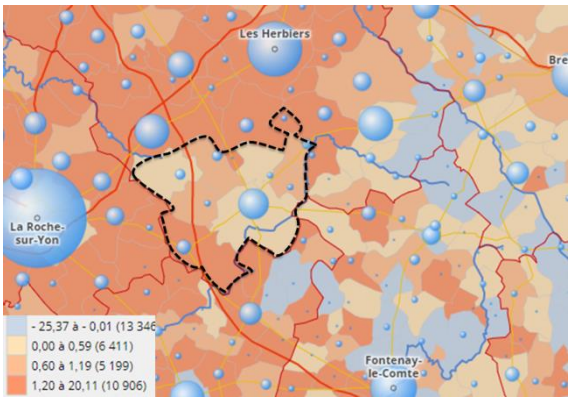
1.1.1 Une reprise de la dynamique démographique après un ralentissement des flux lors de la crise macro-économique

Le nombre d'habitants de la CC du Pays de Chantonnay continue sa progression depuis les années 2000 au point de dépasser les 22000 habitants (22 295 habitants en 2016, population municipale). Le ralentissement de la dynamique résidentielle sur la période récente s'explique par un moindre apport du solde migratoire qu'au début des années 2000. Cette contraction de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire est ressentie plus largement au niveau de la Vendée

Indicateurs (source : INSEE)	**CC Pays de Chantonnay**	**Pays Bocage Vendéen**	**Vendée**	**France**
Évolution de la population de 1999 à 2010 (taux annuel moyen)	+1,20%	+1,41%	+1,49%	0,64%
Dû au solde naturel	0,6%	0,7%	0,3%	0,4%
Dû au solde migratoire	0,7%	0,8%	1,2%	0,2%
Évolution de la population de 2010 à 2016 (taux annuel moyen)	+0,67%	+0,98%	+0,92%	0,45%
Dû au solde naturel *(2010-2015)*	0,5%	0,6%	0,2%	0,4%
Dû au solde migratoire *(2010-2015)*	0,2%	0,4%	0,8%	0,1%

L'évolution de la population par intercommunalité, de 2009 à 2014

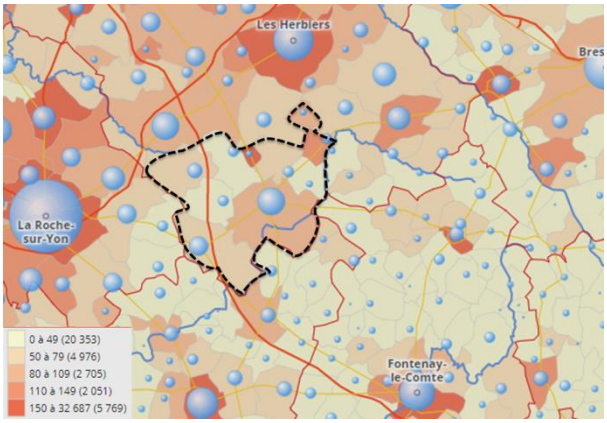
(Source : RGP INSEE, IGN, traitement Plureal, 2019)



Cette évolution de la dynamique démographique s'apprécie au regard du positionnement du territoire à la limite des influences de La Roche-sur-Yon et du système productif du Bocage Vendéen.

Nombre d'habitants en valeur absolue et densité (par km2), en 2015

(Source : RGP INSEE, IGN, traitement Plureal, 2019)



Les nuances d'évolution de la population entre les communes de la CC du Pays de Chantonnay reflètent cette exposition contrastée aux axes porteurs de flux au sein du territoire. Les pôles d'appui, définis en tant que points de contact avec les territoires voisins, bénéficient de cette influence, notamment Bournezeau en lien avec l'A83 et la RD949 ainsi que Saint-Prouant avec le prolongement de la RD949.

Par ailleurs, Chantonnay, avec plus de 8000 habitants en 2016, apparaît comme un véritable pôle structurant pour le territoire et plus largement dans l'Est de la Vendée entre Les Herbiers et Fontenay-le-Comte. La contraction des flux démographiques sur la période récente marque toutefois un ralentissement dans la capacité à qualifier ce pôle urbain par le renforcement de l'offre de services, d'équipements (projet de centre aquatique récréatif) et une offre de nouveaux logements à différents profils d'habitants.

Communes déléguées	**Population municipale 2016**	**Évolution annuelle 1999-2010**	**Evolution annuelle 2010-2016**
POLE STRUCTURANT	8291	0,82%	0,09%
Chantonnay			
POLES D'APPUI	7232	1,51%	1,09%
Bournezeau	3326	2,12%	1,34%
Saint-Martin-des-Noyers	2321	0,97%	0,68%
Saint-Prouant	1585	1,14%	1,16%
POLES DE PROXIMITE	6772	1,37%	0,96%
Rochetrejoux	942	1,52%	1,35%
Saint-Germain-de-Prinçay	1503	0,81%	0,09%
Saint-Hilaire-le-Vouhis	1050	2,30%	1,16%
Saint-Vincent-Sterlanges	788	1,54%	1,56%
Sainte-Cécile	1605	1,89%	1,17%
Sigournais	884	0,25%	0,95%

En effet, sur ces dernières années, les effets de cette évolution démographique sont ressentis sur tout le territoire au travers de la construction de logements. Si au début des années 2010, le rythme de production de l'habitat a été supérieur à 100 logements par an (2010-2013), il est descendu à près de 80 logements par an (2013-2015) pour remonter pendant la dernière période à 90 logements par an (2015-2017). Cette reprise du cycle immobilier témoigne de cette se vérifier dans les territoires bénéficiant de flux économiques. Le pôle structurant de Chantonnay apparaît en bénéficier plus spécifiquement puisque près du tiers des constructions en 2017 sont programmées sur Chantonnay.

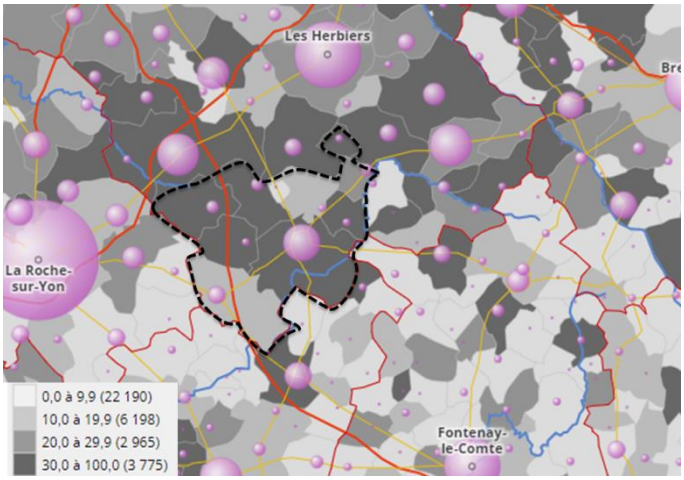
1.1.2 Une vitalité économique légèrement ralentie en période de crise

L'activité économique a été marquée par une contraction générale sous l'effet de la crise globale de 2008. Après un développement intense du début des années 2000, la CC du Pays de Chantonnay (8270 emplois en 2015, INSEE) a ralenti en conservant néanmoins un des rythmes les plus soutenus du Pays du Bocage Vendéen, secteur marqué au niveau régional par la vitalité de son tissu productif. Le pôle structurant ressort fortement avec plus de la moitié des emplois du territoire concentré sur Chantonnay.

Indicateurs (source : INSEE)	**CC Pays de Chantonnay**	**Pays Bocage Vendéen**	**Vendée**	**Pays-de-la-Loire**
Évolution de l'emploi de 1999 à 2008 (taux annuel moyen)	+1,54%	+0,72%	+0,59%	+0,47%
Évolution de l'emploi de 2008 à 2015 (taux annuel moyen)	+0,71%	+0,48%	+0,39%	+0,36%

Le nombre d'emplois et la part des emplois industriels en 2014, par intercommunalité

(Source : RGP INSEE, IGN, traitement Plureal, 2019)

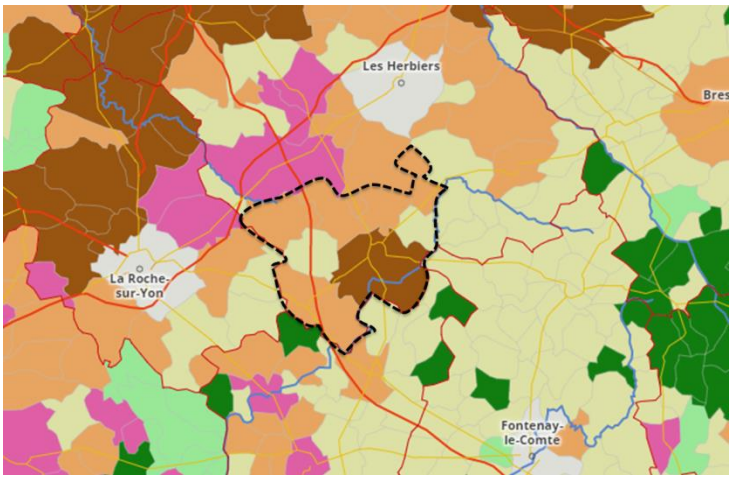


Le poids du secteur industriel est nettement visible sur le territoire dans un ensemble étendu au bassin productif du Bocage Vendéen au Choletais. Cette spécificité manufacturière s'accompagne d'implantations récentes d'entreprises sur les parcs d'activités à commencer à l'échangeur de l'A83 au Vendéopôle de Bournezeau. Néanmoins, le territoire n'a pas été épargné par la crise avec en particulier la fermeture de l'abattoir Doux à Chantonnay en 2018. Le faible taux de chômage (près de 5% sur la zone d'emploi des Herbiers) a apporté toutefois des solutions de reclassement aux salariés.

1.1.3 Une ruralité vivante

La typologie des espaces ruraux en 2016, par commune

(Source : DATAR-INRA, traitement Plureal, 2019)



Les dynamiques démographiques et économiques se combinent au profit d'une attractivité territoriale propre à la CC du Pays de Chantonnay. Dans ce sens, la typologie des espaces ruraux, effectuée par la DATAR et l'INSEE en 2016, classe le territoire dans « la campagne dynamique/diffuse proche des villes et avec une connotation agricole-industrielle ».

Cela reflète la vitalité de cet espace moins dense que les agglomérations urbaines où une mutation de la ruralité s'opère au gré de l'arrivée de nouveaux habitants, des nouvelles attentes de services, des mutations du tissu économique moins connecté directement avec l'agriculture, du déploiement des solutions liées aux technologies numériques… C'est dans cet esprit qu'un intérêt grandissant se porte de la part des habitants et visiteurs aux atouts qualitatifs que sont le patrimoine, les paysages, l'offre culturelle et de loisirs, les services aux actifs et entreprises… Ils sont porteurs d'une image de qualité, favorable à l'attractivité économique et résidentielle.

1.1.4 Synthèse des enjeux du diagnostic

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Une organisation du territoire à partir d'un pôle urbain structurant (Chantonnay), et un maillage autour de pôles secondaires (Bournezeau, Saint-Martin-des-Noyers, Saint-Prouant) puis des pôles de proximité ;
- Une approche cohérente des politiques par le bloc communal (entre l'intercommunalité et les communes) de l'accès aux services à toute la population. :
    - Élévation du niveau et de diversité de l'offre d'équipements et services à la population, en même temps que d'homogénéité dans la desserte du territoire et d'accès optimal pour toute la population ;
    - Maintien de la présence de praticiens et vigilance sur la permanence de soins (projet de santé) ;
    - Maintien des dynamiques locales portées notamment par le tissu associatif, tout en assurant une montée en gamme.
- Un modèle durable de **développement résidentiel** de territoire de flux et d'interfaces :
    - Développement privilégiant les flux résidentiels dans le pôle urbain et les pôles secondaires pour optimiser les ressources quantitatives et qualitatifs en équipements et services à la population, et pour préserver la consommation de ressources naturelles, notamment foncières ;
    - Diversification progressive du parc de logements entre une offre de terrains dans une gamme de prix permettant l'accession sociale à la propriété pour les ménages avec jeunes enfants, une offre locative de petite et moyenne taille, une offre de logements pour les personnes âgées, une offre pour les besoins spécifiques (jeunes en formation, gens du voyage...) ;
    - Mobilisation en priorité des bourgs, centres et espaces urbanisés au travers du renouvellement du tissu existant, de la densification appropriée des espaces, de la mutualisation des espaces publics et communs de qualité (stationnement, espaces de loisirs...).
- **L'économie productive** :
    - Valorisation de la contribution des infrastructures économiques aux dynamiques urbaines et à la qualité visible des pôles du territoire pour maintenir la bonne capacité de la CCPC à s'inscrire dans les flux économiques liés à l'axe de l'A83 (Vendéopôle) et à la convergence d'axes porteurs de valeurs productives (RD137, RD949) ;

- Inscription dans les modalités de gestion du foncier économique posées par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen (sites à développer, mutualisation des réserves mobilisables entre intercommunalités...) ;
- Développement d'une offre diversifiée correspondant aux spécificités du bassin économique vendéen et de son tissu d'entreprises, notamment au regard du poids d'entreprises isolées (situées hors zone d'activité).

- Le **commerce** constitue à la fois un enjeu et un levier majeur de la préservation et de la promotion des dynamiques des bourgs et villes du territoire :
  - Inscription de l'accompagnement des flux commerciaux comme l'un des axes d'intervention sur l'aménagement et l'animation des centres-bourgs ;
  - Localisation préférentielle des activités commerciales dans les cœurs de bourgs, réhabilitation et animation du centre-bourg ;
  - Développement de capacités d'animation pour favoriser le renouvellement et la transmission des commerces ;
  - Développement des circuits courts et soutien des filières agricoles.
- Une organisation des **mobilités** pour répondre aux spécificités du territoire et à la diversité des modes de vie :
  - Valorisation de la position Nord -Sud avec l'axe Nantes - Niort (par la RD137 et l'A83) et sur la transversale Est-Ouest combinant la RD949 et le train des plages (Tours – Les Sables-d'Olonne) ;
  - Renforcement des itinéraires urbains de liaisons douces ;
  - Réflexion sur des solutions de mobilités alternatives à l''autosolisme (covoiturage, véhicule électrique/partagé...) ;
  - Déploiement du réseau de distribution des flux numériques.
- Un ensemble de thèmes **d'animation touristiques et patrimoniaux**, qui présentent un caractère fédérateur localement et avec l'extérieur :
  - Valorisation du « château d'eau de la Vendée » ;
  - Mise en avant du patrimoine bâti des bourgs (Sigournais, Les Roches Baritaud...) ;
  - Mise en relation avec les attracteurs majeurs à proximité (Puy du Fou, littoral, Marais Poitevin, La Rochelle, Nantes...) ;
  - Interconnexion des sentiers et accroche aux itinéraires extérieurs.

1.2. Retour sur l'état initial de l'environnement

Thématiques environnementale	Sous thèmes	Etat initial	Tendance d'évolution : « scénario au fil de l'eau »	Objectifs de développement durable	Enjeux pour le PLUi
Gestion économe de l'espace	Sols agricoles et naturels	• Surface agricole utile : 73% du territoire ; • 2 070 ha de forêts et boisements • 2 493 ha de zones humides, soit 8% du territoire • 135 ha utilisé pour l'habitat entre 2005 et 2015, soit 13.5 ha par an en moyenne. 48% de cette consommation s'est faite en zone U ; 35% en zone rurale ; 17% en extension des agglomérations • 68 ha de consommés pour le développement de l'économie, soit 6.8 ha par an en moyenne • 26.4% de zone AU prévues aux PLU communaux consommés ces 10 dernières années pour 165 ha. Un potentiel de 459.9 ha de zone AU sur la Communauté de communes du Pays de Chantonnay • Deux carrières en activité disposant d'autorisations d'exploiter pour au-delà des termes du PLUi • Une diversité du substrat qui se retrouve dans le paysage et dans le patrimoine	• Une production de logements largement orientée vers la maison individuelle avec des tailles moyennes de lot au-dessus de la moyenne vendéenne (1 300m^2 -- 1 600m^2) • Une croissance de l'emploi significative malgré la contraction de 2008, en regard des moyennes départementale et régionale • Pérennité des carrières en exploitation pour le terme du PLUi ; • Déprise des anciens sites miniers impactante dans les paysages (Rochetrejoux, Saint Vincent Sterlanges)	• Préserver les sols agricoles et la fonctionnalité de l'économie agricole • Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et privilégier les extensions directes des agglomérations • Reconsidérer le stock de zones AU au regard de la consommation antérieure • Gérer la cohabitation entre les différents usages aux abords des sites d'extraction en activité (bruit, poussières, trafic poids-lourds, continuités écologiques et agricoles…) • Gérer les risques inhérents à l'abandon de l'activité minière (cavités, pollutions…)	**Adaptation du mode de développement urbain :** • Limiter l'étalement urbain en vue de maitriser l'artificialisation des sols et le grignotage des espaces agricoles et naturels • Favoriser le renouvellement urbain **Encadrer l'évolution des abords des sites de carrière en place** **Encadrer les usages sur les anciens sites d'extraction en fonction de leurs potentialités et des contraintes**
Préservation des milieux naturels	TVB	• 4900 ha de ZNIEFF identifiés – 15% du territoire (1118 ha de ZNIEFF I et 3810 ha de ZNIEFF II) • 2 493 ha de zones humides inventoriés, soit 8% du territoire • 7 ENS identifiés sur l'ensemble du territoire du territoire • 8 811 ha en réservoirs de biodiversité soit 27.7% du territoire • 4 sous-trames composant la TVB : Vallée, Bois, Bocage et lentille calcaire • Les éléments de fragmentation se situent principalement au Nord du territoire de la	• En lien avec la consommation d'espaces • Accentuation de la fragmentation des milieux • Perte de biodiversité • Réduction des fonctionnalités connexes : qualité et tamponnement des eaux de ruissellement, captation du CO2,	• Protéger les réservoirs de biodiversité • Maintenir ou restaurer les continuités écologiques • Maintenir la qualité de la trame bleue en lien avec l'usage « eau potable » • Maintenir une agriculture de « bocage »	**Un enjeu majeur autour de la trame bleue** **Mise en place de mesures de protections adaptées concernant les différentes composantes de la trame verte et bleue** **Adaptation du mode de développement urbain :** • Limiter l'étalement urbain en vue de maitriser l'artificialisation des sols et la fragmentation des espaces agricoles et

		CCPC. 2 tronçons de routes se révèlent accidentogènes pour la traversée d'espèces animales (RD48 et RD49)	régulation thermique, qualité des paysages		naturels • Favoriser le renouvellement urbain **Renforcer la qualité des projets urbains en vue de faciliter la perméabilité des espaces**
Ressource et qualité de l'eau	Milieux aquatiques	• Dans le bassin versant du Lay et en amont du site NATURA 2000 du Marais Poitevin, mais hors périmètre NATURA 2000 • Une connaissance harmonisée des zones humides (inventaires effectués) et milieux aquatiques (mares) valorisée dans la définition de la trame verte et bleue • SAGE du Lay et SAGE « Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu » s'appliquent sur le territoire • Extension des superficies éligibles aux MAEC avec intégration de la commune de Saint Hilaire le Vouhis	• Incidences directes et indirectes des futurs projets urbains sur les continuités de la trame bleue : Imperméabilisation en augmentation, lessivage de polluants, Modification de la fonctionnalité des cours d'eau et zones humides en l'absence de prise en compte de ces milieux ;	• Maintien des fonctionnalités voire, reconquête de la trame bleue • Maîtrise des pollutions d'origine agricoles et non agricoles	**Protection et mise en valeur du réseau hydrographique et des milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau, mares) :** - Protection des cours d'eau et de leurs abords ainsi que des zones humides en particulier dans les zones agglomérées en raison de leur rôle tampon pour la dépollution, la rétention du ruissellement et la captation du CO2 - Rechercher la cohérence avec les politiques de gestion à l'échelle du bassin versant des SAGE du Lay et de Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu - Poursuivre la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau superficielle
	Ressource et qualité de l'eau eau potable	• Deux captages d'eau potable sur le territoire en eaux superficielles (La Vouraie et L'Angle Guignard à la limite du périmètre de l'intercommunalité) ; • Ressources basées sur les eaux superficielles exposées aux pollutions, rendant vulnérable l'approvisionnement et imposant des traitements en amont de la distribution ; • Eaux distribuées de bonne qualité bactériologique et nitrate ; • Ressources fortement sollicitées et interconnectées, problème quantitatif possible en période estivale ;	• Nombreuses actions en cours pour la protection de la ressource (périmètre de protection de captage en cours de révision, MAEC...) ; • Sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et bon taux de distribution (indice de perte en baisse) ; • Adapter la capacité de traitement des eaux usées aux besoins et à la sensibilité des milieux récepteurs : des rejets de STEP en amont des usines de traitement de l'eau potable (la STEP de Sainte Cécile arrive à saturation), des ANC à rénover.	• Maîtriser les consommations en eau potable. • Optimiser le fonctionnement des installations de traitement des eaux usées.	**Adaptation du mode de développement urbain :** • Limiter l'artificialisation des sols (étalement urbain et imperméabilisation des sols) • Concevoir des aménagements urbains économes en eau (conception et entretien du réseau d'alimentation, gestion durable des espaces publics) et qui favorise la restitution des eaux de ruissellement au milieu naturel • Maitriser les risques de pollution diffuse en lien avec la gestion des assainissements non collectifs • Accorder le développement démographique avec l'adaptation de la capacité de traitement des STEP

Mise en valeur des paysages et du patrimoine	Abords des sites et monuments protégés et patrimoine	• Un seul site naturel protégé : le Chêne de Saint Hilaire le Vouhis • 10 bâtiments inscrits et 2 bâtiments classés au titre des monuments historiques ; • Des ensembles patrimoniaux inventoriés par le CAUE : manoirs, parcs… • Un inventaire communal riche d'éléments de petit patrimoine venant compléter ces différents bâtiments et sites historiques	• Absence d'outil de protection homogène du patrimoine de la Communauté de communes : risque de disparition ou d'altération	• Définir les ambitions qualitatives destinées à identifier le Pays de Chantonnay • Intégrer les opérations d'aménagement sur le plan paysager dans une approche complète : urbanisme, architecture, végétation, usages…	**Affirmation et mise en valeur les qualités du territoire autour des thèmes de l'eau et du bocage** **Opportunités en termes d'attractivité : habitants, touristes, salariés et entreprises.** **Préservation et accessibilité maitrisée de ces richesses** **Adaptation du mode de développement urbain :** - Limiter l'étalement urbain en vue de maitriser l'artificialisation des paysages - Gérer les lisières urbaines dans une perspective de mise en valeur de la silhouette des agglomérations - Favoriser le renouvellement urbain - Inscrire les projets urbains dans une **optique de qualification des bourgs**
	Paysages	• 4 unités paysagères composent le territoire : Les ensembles boisés, les vallées, la trame patrimoniale et le paysage commun des agglomérations urbaines et de l'agriculture Une mise en valeur des vallées et des lacs sur le plan touristique La présence de l'eau comme fil conducteur jusqu'au sein des agglomérations La présence de la végétation à travers les parcs et les bâtisses	• Risque de banalisation des paysages dans les opérations de renouvellement urbain comme par le biais des extensions urbaines		
Potentiel énergétique et changement climatique	Energie	• Projets éoliens autorisés ou en cours • Projet de photovoltaïque au sol sur ancien CET + deux centrales en fonctionnement localisés sur Saint-Martin-des-Noyers et Chantonnay • Unité de méthanisation à Chantonnay ; • Etat de la connaissance sur la pollution de l'air à préciser (PCAET en cours de réalisation) • Radon : la majeure partie du territoire est classé en catégorie 3 • Peu d'enjeux d'Ilots de chaleur compte tenu de la configuration urbaine, mais une corrélation entre trame verte et bleue et régulation thermique • Risque inondation • Des déplacements largement assurés via la voiture particulière • Un parc de logements essentiellement sous forme de maisons individuelles	• Pression accrue sur les énergies fossiles en lien avec les besoins en hausse des usagers en énergie (équipement des logements, offres de service, déplacements…) • Réduction du rôle de tamponnement de la nature en lien avec l'augmentation de l'artificialisation des sols • Réduction des potentialités d'installation d'unités de production des EnR en raison de la poursuite de l'étalement urbain	• Réduire les besoins en énergie primaire et en particulier en énergie non renouvelable • Concilier unités de production des EnR et acceptabilité des paysages et des sites • Ne pas aggraver le risque inondation • Limitation du recours à la voiture • Adapter les formes urbaines et des constructions	**Adaptation du mode de développement urbain :** • Concevoir un développement urbain plus compact et plus économe en ressource et en besoins de déplacements • Permettre les installations d'EnR sous réserve de leur intégration dans l'environnement et les paysages • Favoriser la nature en ville • Anticiper l'adaptation de la végétation au changement climatique • Anticiper les évolutions en termes de risque inondation • Adapter les constructions existantes et les nouvelles

Potentiel énergétique et changement climatique	Gestion des déchets	• Des quantités de déchets collectés inférieures à la moyenne départementale et une évolution à la hausse ; • Des infrastructures de collecte et de traitement nombreuses permettant la desserte de l'ensemble du territoire. • Des objectifs réglementaires en termes de valorisation et de réduction des déchets en voie d'être atteints.	• Augmentation de la population et de la quantité de déchets à traiter. • Poursuite du développement du tri. • Renforcement des objectifs règlementaires en matière de valorisation.	• Limiter les quantités à la source, optimiser les filières de gestion des déchets. • Améliorer la valorisation. • Traiter localement les déchets. • Limiter les coûts liés au transport des déchets par des solutions de traitement locales	- Pérennisation et optimisation du réseau de collecte et des équipements de traitement, - Maintien des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises
Risques et nuisances	Risque naturels	• Inondation : 9 communes à enjeux humains pour le risque inondation, présence d'un PPRI du Lay et d'un Atlas Zone Inondable • Le PGRI Loire Bretagne approuvé le 23 novembre 2015 s'impose sur la CCPC • Rupture de barrage, ce risque concerne 4 communes (Bournezeau, Chantonnay, St-Hilaire-le-Vouhis, Sigournais) • Mouvements de terrain • Séisme : zone de sismicité modérée	• Imperméabilisation des sols facteur d'aggravation du risque inondation • Etalement urbain susceptible d'exposer des populations nouvelles aux risques	• Limiter l'exposition des populations nouvelles aux risques • Limiter l'aggravation des phénomènes	- Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain et en particulier le risque inondation - Lutte contre les facteurs générant le risque inondation : Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements, Gestion adaptée des eaux pluviales, Préservation des zones d'expansion des crues et entretien du réseau hydrographique. - Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat.
	Les risques technologiques	• Transport de Matières Dangereuses : risque associé principalement aux routes • Risque minier : anciens sites liés à l'exploitation de l'antimoine, friche industrielle à Saint Vincent Sterlanges • Canalisations de transport de gaz. • Lignes électriques haute tension (rayonnements non ionisants)	• Etalement urbain susceptible d'exposer des populations nouvelles aux risques		
	Les pollutions des sols	• Un site identifié et traité • Des sites connus dans la mémoire collective mais non répertoriés.	• Réglementation ICPE pour certains types d'activités	• Prendre en compte le risque pollution des sols dans les opérations de renouvellement urbain	- Prise en compte de la pollution des sols dans les opérations de renouvellement urbain
Risques et nuisances	Les nuisances sonores	• Classement des voies bruyantes et traversée d'agglomération (St Vincent Sterlanges) • Cohabitation activités économiques et habitat	• Poursuite d'une urbanisation le long des axes bruyants. • Augmentation du trafic et donc des nuisances.	• Limiter l'exposition des populations nouvelles aux nuisances • Développer les alternatives à la voiture	- Adaptation de l'urbanisation aux enjeux liés au bruit : localisation et composition des zones urbaines, développement des liaisons douces…

2. LE PROJET COMMUNAL

2.1. Le scenario retenu : population logements

2.3.1 Des scénarii aux objectifs

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 23 mars 2017 définit des objectifs de développement démographique visant à renforcer le maillage des pôles. Ces objectifs sont traduits par communauté de communes et par typologie de pôle, pour une période de 15 ans[1], à travers les indicateurs suivants :

- Objectifs de croissance de population à 15 ans (2017-2032)
- Évolution par an de la population (ou taux de variation annuelle) sur 15 ans
- Répartition de l'effort (poids du nombre d'habitants sur la période par catégorie de pôle).

RAPPEL des objectifs démographiques du SCoT (p.11 DOO) :

Chantonnay +1,4%/aN

St-Martin-Des-N. +1,4%/AN

Bournezeau et St-Prouant +1,2%/aN

Ste-Cécile +1,3/an

Autres communes +0,90%/AN

Typologie des pôles	Population municipale 2011	Poids Population dans SCOT 2011	Population des ménages actualisée à 2015	Objectifs de croissance de population à 15 ans	Objectif Population à 15 ans		Evolution/an de la population		Répartition de l'effort (poids du nombre d'habitants sur la période par catégorie de pôles)	
					Poids dans SCOT	Population des ménages	1999-2011	à 15 ans	1999-2011	à 15 ans
Pôles de Pays	**36 747**	**21,6%**	**38 796**	**10 012**	**22,9%**	**48 808**	**1,42%**	**1,65%**		
Les Herbiers (comprenant Beaurepaire)	17 606	10,3%	18 402	4 749	10,8%	23 151	1,08%	1,65%	21,6%	22,9%
Montaigu (comprenant Boufféré, La Guyonnière, St-Georges-de-Montaigu, St-Hilaire-de-Loulay)	19 141	11,2%	20 394	5 263	12,0%	25 657	1,74%	1,65%		
Pôles urbains structurants	**38 697**	**22,7%**	**40 108**	**8 583**	**22,8%**	**48 691**	**0,87%**	**1,41%**		
Mortagne La Verrie	9 763	5,7%	9 983	1 595	5,4%	11 578	0,25%	1,10%		
Rocheservière	3 045	1,8%	3 289	1 152	2,1%	4 440	2,59%	2,13%		
Saint-Fulgent Chavagnes-en-Paillers	7 004	4,1%	7 182	1 787	4,2%	8 969	1,24%	1,60%	22,7%	22,8%
Les Essarts	5 123	3,0%	5 395	1 443	3,2%	6 838	1,70%	1,70%		
Chantonnay	8 255	4,9%	8 651	1 807	4,9%	10 458	0,76%	1,38%		
Pouzauges	5 507	3,2%	5 608	800	3,0%	6 408	0,19%	1,00%		
Pôles d'appui	**49 414**	**29,0%**	**51 014**	**10 196**	**28,7%**	**61 210**	**1,66%**	**1,33%**		
La Gaubretière Saint-Laurent-sur-Sèvre	6 442	3,8%	6 186	851	3,3%	7 037	0,77%	0,97%		
L'Herbergement Saint-Philbert-de-Bouaine	5 881	3,5%	6 372	2 231	4,0%	8 603	2,95%	2,13%		
Les Brouzils Chauché	4 941	2,9%	5 125	1 153	2,9%	6 278	1,87%	1,47%		
L'Oie - Sainte-Florence Saint-Martin-des-Noyers	4 567	2,7%	4 868	1 043	2,8%	5 911	1,78%	1,41%		
Bournezeau Saint-Prouant	4 643	2,7%	4 812	852	2,7%	5 664	1,81%	1,20%	29,0%	28,7%
Saint-Michel-Mont-Mercure La Flocellière Le Boupère	7 504	4,4%	7 634	960	4,0%	8 594	1,42%	0,90%		
Les Epesses Mouchamps	5 421	3,2%	5 758	1 151	3,2%	6 909	1,46%	1,33%		
Cugand La Bruffière Treize-Septiers	10 015	5,9%	10 261	1 954	5,7%	12 214	1,63%	1,28%		
Pôles de proximité des intercommunalités	**45 348**	**26,6%**	**47 584**	**7 089**	**25,6%**	**54 674**	**1,69%**	**1,04%**		
CC Canton de Mortagne-sur-Sèvre	10 461	6,1%	10 949	1 405	5,8%	12 354	1,35%	0,92%		
CC Canton de Rocheservière	3 374	2,0%	3 508	905	2,1%	4 413	2,83%	1,65%		
CC Canton de Saint-Fulgent	4 656	2,7%	4 990	1 042	2,8%	6 033	2,38%	1,38%		
CC Pays des Essarts	3 249	1,9%	3 430	668	1,9%	4 098	2,51%	1,30%	26,6%	25,6%
CC Pays de Chantonnay	4 980	2,9%	5 203	655	2,7%	5 858	1,26%	0,90%		
CC Pays de Pouzauges	9 837	5,8%	10 191	781	5,1%	10 972	0,58%	0,60%		
CC Pays des Herbiers	4 943	2,9%	5 255	894	2,9%	6 149	2,56%	1,16%		
CC Terres de Montaigu	3 848	2,3%	4 057	740	2,2%	4 797	2,87%	1,23%		
Total SCoT du Bocage Vendéen	**170 206**	**100%**	**177 502**	**35 881**	**100%**	**213 383**	**1,43%**	**1,34%**	**100%**	**100%**

Au sein de chaque intercommunalité, les rythmes de développement des trois catégories de pôles doivent respecter la hiérarchie : pôle structurant > pôle d'appui > pôle de proximité.

À partir de l'objectif démographique retenu, le SCoT intègre des éléments complémentaires concernant l'évolution de la taille moyenne des ménages, le remplacement des logements détruits et désaffectés et la

[1] *Les documents du SCoT ont été établis pour la période de 15 années. Par convention et dans un souci de simplification, il a été retenu de considérer la période 2017-2032 pour établir les calculs et préciser les objectifs à l'échelle du PLUi qui sont ensuite à projeter sur les 10 ans du PLUi à compter de la date d'arrêt*

variation du nombre de logements inoccupés et de résidences secondaires, pour évaluer dans un 1er temps les besoins en logements et dans un 2ème temps les besoins en foncier.

Les indicateurs suivants définissent les objectifs par communauté de communes et par typologie de pôle :

- **Objectifs de logements** à construire à 15 ans (2017-2032)
- **Part dans l'enveloppe urbaine** (30% pour les pôles structurants et d'appui, 27% pour les pôles de proximité)
- **Objectifs minimaux de densité brute** à respecter de manière globale et à traduire dans les secteurs d'OAP comprenant des programmes de logements
- **Consommation foncière en extension** (surface maximale)

La Communauté de Communes du Pays de Chantonnay (CCPC) a intégré depuis le 1er janvier 2017 les communes de Saint-Martin-des-Noyers et de Sainte-Cécile qui appartenaient antérieurement à la Communauté de Communes du Pays des Essarts. Les objectifs démographiques, et en particulier, les taux d'évolution de la population par an et par type de pôle des deux communautés de communes sont différents (voir tableau supra). En effet, les objectifs du SCoT ont été arrêtés avant la recomposition des intercommunalités (arrêt du SCoT le 23 juin 2016).

A partir de ces éléments de cadrage issus du SCoT, la réflexion a été menée en 2 temps :

Séquence 1 : deux scénarios sur l'évolution de la démographie afin de tenir compte du nouveau périmètre de la CCPC. Cette séquence a été partagée aux élus en COPIL le 30 mai 2017.

Séquence 2 : à partir des principes retenus lors du COPIL du 30 mai 2017 sur le mode d'évolution au sein des pôles d'appui et des pôles de proximité, traduction de l'évolution de la démographie en nombre de logements à produire.

2.3.2 Séquence 1

Les deux scénarios

Les deux scénarios s'appuient sur des évolutions annuelles différenciées pour tenir compte de l'intégration de Saint-Martin-des-Noyers (pôle d'appui) et de Sainte-Cécile (pôle de proximité). Ces deux communes font l'objet de taux de croissance démographique plus soutenus que pour les communes de la CCPC. Les deux scénarios rappellent les enjeux en termes d'organisation des polarités.

- **Scénario 1 :** L'objectif de croissance annuelle de chaque commune est celui prévu dans le SCoT pour les 15 ans à venir, en fonction de l'appartenance de celles-ci à la CC du Pays de Chantonnay ou à la CC des Essarts (au moment de l'arrêt).
- **Scénario 2 :** L'objectif de croissance annuelle de la commune résulte de l'intégration des communes de Saint-Martin-des-Noyers et de Sainte-Cécile à la CC du Pays de Chantonnay avec un taux homogène d'évolution entre les communes de la même catégorie de pôle. La répartition du gain d'habitants, apporté par ces deux communes, s'effectue au prorata du poids démographique de la commune dans sa catégorie de pôle en 2014.

Objectifs démographiques retenus

Les deux scénarios traduisent différemment les enjeux en termes d'organisation des polarités. Lors du COPIL du 30 mai 2017, les élus se sont positionnés de la manière suivante :

Sur les pôles d'appui, la logique de mutualisation est privilégiée. Saint-Martin-des-Noyers est d'accord pour tendre à un taux similaire à celui des deux communes pôles d'appui de la CCPC. Bournezeau et Saint-Prouant se sont entendus – au préalable de l'arrivée de Saint-Martin-des-Noyers au sein de la CCPC – pour effectuer une répartition du rythme de développement au regard du poids démographique de ces deux communes. Dans le cadre du PLUi, le taux projeté d'évolution de la population sera similaire entre les trois pôles d'appui de la CCPC.

Population Municipale : Scénario 2	Nombre d'habitants			Evolution : nombre d'habitants par an			Evolution : % par an		
	2009	2014	Objectif 2032 du SCoT	1999-2009	2009-2014	Objectif annuel pour les 15 ans	1999-2009	2009-2014	Objectif annuel pour les 15 ans
Bournezeau	2986	3284	4 118	55	60	46	2,0%	1,9%	1,27%
Saint-Prouant	1 472	1 518	1 904	17	9	21	1,2%	0,6%	1,27%
Saint-Martin-des-Noyers	2 227	2 287	2 868	22	12	32	1,1%	0,5%	1,27%
Pôles d'appui	6 685	7 089	8 889	94	81	100	1,5%	1,2%	1,27%

Au sein de la catégorie des **pôles de proximité**, la commune de Sainte-Cécile fait l'objet d'une commercialisation engagée d'un lotissement amenant sur la période récente une croissance soutenue de la population supérieure à celle de sa catégorie. La question est donc posée du positionnement de la commune de Sainte-Cécile soit de conserver un taux supérieur à celui des autres communes de proximité de la CCPC pour le PLUi et ainsi valoriser sa position d'interface avec le secteur des Essarts, soit de s'appuyer sur le taux affiché par le SCOT pour les pôles de proximité de la CCPC.

En effet, concernant les pôles de proximité, deux scénarios possibles ont été identifiés en lien avec l'extension du périmètre intercommunal en janvier 2017. L'orientation définie par le SCoT pour Sainte-Cécile, alors intégrée à la communauté de communes des Essarts, reposait sur un rythme d'évolution de projection supérieur à celui des autres pôles de proximité du Pays de Chantonnay. Deux possibilités avaient été discutées en mai 2017 : permettre à Sainte-Cécile de conserver son taux d'évolution plus élevé ou mettre Sainte-Cécile au même rythme d'évolution que les autres pôles de proximité. Les échanges en séance permettent de pouvoir définir le rythme retenu pour les pôles de proximité, étape nécessaire pour passer à la traduction règlementaire à la parcelle.

Considérant la prise en compte des contraintes environnementales de la commune de Sainte-Cécile (PPRI, zones humides, capacité de la STEP notamment), le rythme d'évolution retenu, avec l'accord du maire, est le même que les autres pôles de proximité pour la commune de Sainte-Cécile.

Population Municipale : Scénario 1	Nombre d'habitants			Evolution : nombre d'habitants par an			Evolution : % par an		
	2009	2014	Objectif 2032 du SCoT	1999-2009	2009-2014	Objectif annuel pour les 15 ans	1999-2009	2009-2014	Objectif annuel pour les 15 ans
Rochetrejoux	844	915	1 075	11	14	9	1,4%	1,6%	0,90%
Saint-Germain-de-Prinçay	1482	1506	1 770	11	5	15	0,8%	0,3%	0,90%
Saint-Hilaire-le-Vouhis	971	1 021	1 200	21	10	10	2,4%	1,0%	0,90%
Saint-Vincent-Sterlanges	699	775	911	9	15	8	1,4%	2,1%	0,90%
Sigournais	826	861	1 012	1	7	8	0,2%	0,8%	0,90%
Sainte-Cécile	1 489	1 567	1 977	27	16	23	2,0%	1,0%	1,30%
Bournezeau	2986	3284	4 118	55	60	46	2,0%	1,9%	1,27%

Concernant **le pôle urbain structurant** de la CCPC, les élus s'interrogent sur la perspective, pour Chantonnay, de retenir l'objectif de croissance démographique de 1,4%/an prévu dans le SCoT. La problématique d'attractivité de cette ville ne se situe pas sur le niveau de l'offre résidentielle par rapport aux autres communes (prix du foncier pas beaucoup plus cher), mais davantage sur les qualités urbaines à générer (équipements, commerces, diversification de l'offre d'habitat…). Le PADD s'attachera à mettre en avant le projet de la CCPC autour du renforcement de ce pôle urbain structurant indispensable pour assurer l'attractivité d'ensemble de l'intercommunalité.

Pour la répartition des objectifs au sein des catégories des pôles, dans le cadre de la séquence 2 qui suit, l'objectif est d'identifier le rythme de croissance démographique pour ensuite évaluer les besoins en construction de logements qui en résultent et ainsi cibler les surfaces foncières nécessaires pour accompagner le développement des communes pendant ce PLUi. Si le bilan de la mise en œuvre du PLUi attestait d'un écart important entre ces objectifs et les réalisations futures, cela justifierait une révision du PLUi.

2.3.3 Séquence 2 : programmation retenue

Les objectifs d'évolution démographique ont été posés dans la séquence n°1.

Afin de s'assurer d'une mise en compatibilité avec le SCoT, l'objectif de programmation du nombre de logements pour le PLUi demande à être défini dans le cadre du nouveau périmètre intercommunal. Plusieurs variables concourent à la définition de cet objectif.

Les principes retenus dans la séquence 1 sur les rythmes de croissance démographiques différenciés entre catégorie de pôles sont ainsi pondérés à la fois par la taille des ménages projetée, la part des logements vacants et des résidences secondaires, ainsi que les besoins pour le renouvellement de la construction.

Au préalable, il s'avère qu'à partir de l'actualisation des données sur la démographie pour l'année 2014 – suite à la mise en ligne du recensement complémentaire par l'INSEE au 29 juin 2017 – il a été mis en évidence la nécessité d'envisager un rythme d'évolution démographique futur plus ou moins important selon le type de pôles pour la décennie à venir :

- Le « rattrapage » est significatif à **Chantonnay** où le taux d'évolution annuel de la population entre 2011 et 2014 est de 0,08%/an, sachant que le SCoT a fixé un taux de 1,4%/an.
- Le taux d'évolution de la population pour la catégorie des **pôles d'appui** est de 0,98%an de 2011 à 2014, soit un rythme inférieur à celui évoqué en séquence 1 (1,3%/an).

- Le taux d'évolution de la population pour la catégorie des **pôles de proximité** est de 0,88%/an de 2011 à 2014. Seule la commune de Sainte-Cécile enregistre sur cette période une croissance plus forte (1,65%/an). Le rythme d'évolution démographique des pôles de proximité est proche de celui discuté en séquence 1 (1%/an).

Pour ce qui est des autres indicateurs qui alimentent également le besoin en logements neufs (« postes du point mort ») :

- **La taille moyenne des ménages** diminue de -0,41% par an entre 2009 et 2014 (contre -0,28% par an entre 2008 et 2013) avec des évolutions contrastées :
    - une baisse assez forte à Chantonnay (-0,61% par an) liée à un manque de renouvellement de familles avec enfants ;
    - une baisse qui reste contenue dans les pôles d'appui (-0,45% par an) entre 2009 et 2014 mais qui correspond à une inversion de tendance par rapport à l'intervalle 2008-2013 (+0,13% par an) ;
    - Une baisse très faible dans les pôles de proximité (-0,14% par an) ;
- **Le poids du logement vacant** continue à progresser dans toutes les catégories de polarité pour atteindre 7,7% dans la CC en 2014 (7,4% en 2013) ;
- **La proportion de résidences secondaires** poursuit son recul passant de 4,2% en 2013 à 4,1% en 2014 ;
- **Les divisions de grands logements en unités plus réduites** (T1/T2 essentiellement) à Chantonnay se traduisent par une hausse artificielle du nombre de logements qui est supérieure aux disparitions par démolition ou désaffectation.

On notera que, compte tenu de ces évolutions intervenues depuis l'arrêt du SCoT, on ne peut reproduire rigoureusement les objectifs chiffrés donnés par celui-ci en termes démographiques et de production de logements nouveaux dans le cadre du PLUi sur un horizon de 10 ans.

A l'appui des objectifs retenus dans la séquence 1 (relatifs au positionnement des communes de Saint Martin des Noyers et de Sainte Cécile), la traduction en termes de besoins en logements neufs par type de pôle a été affinée pour tenir compte des évolutions intervenues depuis la définition des objectifs chiffrés du SCoT:

- S'appuyer sur une **évolution différenciée du nombre moyen d'occupants par logement** en fonction du type de pôle : exemple d'un taux plus faible à Chantonnay pour tenir compte de la variabilité plus grande du type de ménages qui y sera accueilli (proportion plus forte des + 60 ans, des jeunes actifs, des personnes seules, …) pour tendre vers l'objectif d'évolution par an par type de pôle.
- Ajuster les **proportions de logements vacants**, les résidences secondaires et les besoins pour le renouvellement du parc de logements.
- **Tendre vers l'objectif de logements à construire du SCoT, rapporté à l'année pour les 10 ans à venir.**

La prise en compte de ces phénomènes et leur mise en perspective avec les objectifs de croissance démographique retenus dans le cadre du SCoT permettent ainsi d'évaluer les besoins en logements neufs à l'horizon 2032 (= 2031 inclus) :

Construction de logements	Nombre total de logements construits par an			Objectifs total de logements neufs correspondant à 10 ans	% de construction dans l'enveloppe urbaine
	1999-2008 inclus	2014-2016 inclus	**Objectif 2017-2031 inclus (15 ans)**		
Chantonnay	**36**	**25**	**65**	651	30%
Pôles d'appui	**45**	**38**	**58**	582	30%
Pôles de proximité	**34**	**17**	**48**	483	27%
CC Pays de Chantonnay	**115**	**80**	**171**	**1716**	

Cet exercice conduit à revoir à la marge les objectifs démographiques (tout en restant dans l'esprit du SCoT) dans la mesure où les résultats consolidés du recensement pour l'année 2014 (incluant notamment le nombre de ménages, la population des ménages et donc la taille moyenne des ménages ainsi que les données sur le parc de logements) attestent, par rapport à la situation connue au moment de l'élaboration du SCoT, d'un moindre développement démographique (notamment pour Chantonnay), d'une baisse plus forte de la taille moyenne des ménages (qui entraîne des besoins supplémentaires en logements neufs pour compenser ce phénomène) et d'un accroissement de la vacance.

Population Municipale	Nombre d'habitants			Evolution : nombre d'habitants par an			Evolution : % par an			
	2009	2014	**Objectif 2032**	1999-2009	2009-2014	**Objectif annuel à l'horizon 2032**	1999-2009	2009-2014	**Objectif annuel à l'horizon 2032**	Objectif SCoT
Chantonnay	8 168	8 275	10 435	63	21	120	0,8%	0,3%	1,3%	1,4%
Pôles d'appui	6 685	7 089	8 723	94	81	91	1,5%	1,2%	1,2%	1,3%
Pôles de proximité	6 311	6 645	7 792	81	67	64	1,4%	1,0%	0,9%	1,0%
CC Pays de Chantonnay	**21 164**	**22 009**	**26 950**	**237**	**169**	**275**	1,2%	0,8%	**1,1%**	1,2%

L'objectif de croissance démographique sur la CC du Pays de Chantonnay passe ainsi de 1,2% par an envisagé dans le SCoT à 1,1% par an avec une atténuation de 0,1 point sur chaque catégorie de pôle. :

- **De 1,4% par an à Chantonnay à 1,3% par an,**
- **De 1,3% par an dans les pôles d'appui à 1,2% par an,**
- **De 1,0% par an dans les pôles de proximité à 0,9% par an** (Saint-Cécile, dont le développement récent très intense, reste dans les perspectives de croissance qui était les siennes dans le SCoT lorsque la commune appartenait à la CC des Essarts mais passe tout de même d'un objectif de 1,3% par an à un objectif de 0.9% par an).

2.2. Le scenario retenu : Economie

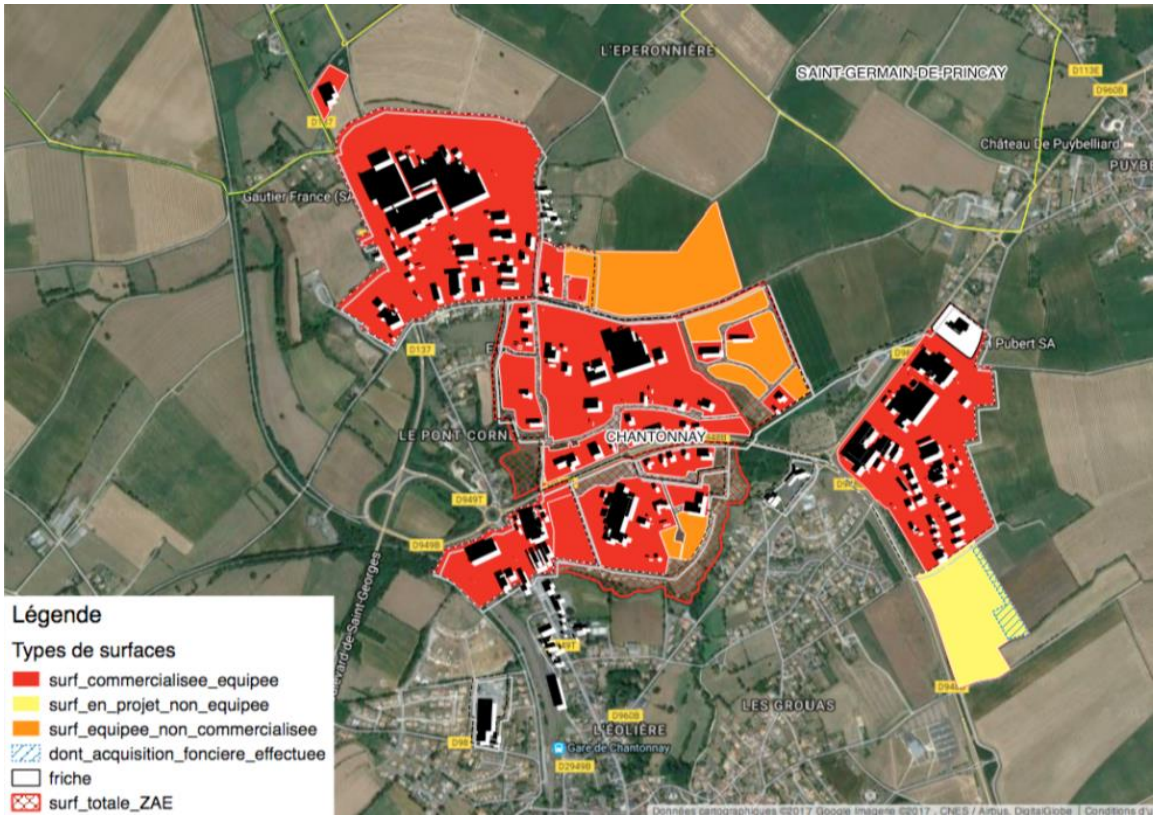
Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 23 mars 2017 définit des objectifs de développement économique organisés autour de Chantonnay (50% des surfaces existantes dédiées aux zones d'activités économiques de la CCPC sont situées sur la commune de Chantonnay). Ces objectifs sont traduits par typologie de zone, pour une période de 15 ans[2]:

- Parc Grands Flux = Vendéopole
- Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen
- Maillage Mixte
- Maillage Artisanale et Tertiaire

[2] *Les documents du SCoT ont été établis pour la période de 15 années. Par convention et dans un souci de simplification, il a été retenu de considérer la période 2017-2032 pour établir les calculs et préciser les objectifs à l'échelle du PLUi.*

Commune	Nom de la ZAE	Catégorie au SCoT	Vocation	Appartenance de la ZAE	Date de création
Bournezeau	**Vendéopôle Vendée Centre**	Parc Grands Flux	Industrie et Artisanat	SM Vendée Centre	1996
Chantonnay	**Polaris 1&2**	Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen	Artisanale et commerciale	Collectivité	1993
Chantonnay	**Polaris 3**	Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen	Artisanale et commerciale	Collectivité	2007
Chantonnay	**Polaris Sud**	Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen	Industrie et Artisanat	Collectivité	1999
Chantonnay	**Polaris Nord Ouest**	Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen	Industrie et Artisanat	Collectivité	
Chantonnay	**Polaris Nord 2**	Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen		Collectivité	
Chantonnay	**Polaris Est**	Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen		Collectivité	
Chantonnay	**Pierre Brune**	Maillage Mixte	Industrie et Artisanat	Collectivité	1965
Sigournais	**Benêtre**	Maillage Mixte	Industrie et Artisanat	Collectivité	2009
Saint-Martin-des-Noyers	**Rue Petit Bourbon**	Maillage Artisanal Tertiaire		Collectivité	
Rochetrejoux	**Actipôle La Mine**	Maillage Artisanal Tertiaire	Industrie et Artisanat	Collectivité	1960
Saint-Prouant	**Zone artisanale**	Maillage Artisanal Tertiaire	Industrie et Artisanat	Collectivité	1977
Saint-Hilaire-le-Vouhis	**La Vouraie**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	1980
Saint-Prouant	**Les Grands Montains**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	2012
Saint-Martin-des-Noyers	**Les Fours**	Maillage Artisanal Tertiaire		Collectivité	
Saint-Martin-des-Noyers	**La Riolière**	Maillage Mixte		Collectivité	
Sainte-Cécile	**Bel Air**	Maillage Artisanal Tertiaire		Collectivité	
Chantonnay	**Trois Pigeons**	Maillage Artisanal Tertiaire	Industrie et Artisanat	Collectivité	1972
Bournezeau	**La Coussaie**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	1991
Bournezeau	**Actipôle de l'Etang**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	2008
Saint-Germain-de-Prinçay	**Les Bouchages**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	1976
Sigournais	**Les Paillousses**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	2007
Saint-Prouant	**Les Grisons**	Maillage Artisanal Tertiaire	Artisanale	Collectivité	

Au sein de chaque typologie de ZAE, les surfaces en extension maximales possibles programmées par le SCoT sont prévues en deux temps : période du SCoT (2017-2032) puis une réserve supplémentaire mobilisable en fonction du rythme de commercialisation. Elles ont été établies aux vues d'une analyse détaillée du foncier économique au moment de l'élaboration du SCoT qui a servi de base de réflexion pour préciser les objectifs du PLUi. La carte qui suit présente un extrait du bilan foncier des ZAE, ici la ZAE de Polaris.



Les ventilations des surfaces projetées pour le PLUi sont les suivantes :

Les Parcs Grands Flux et les Parcs Vitrines

			Surface commercialisée équipée	Surface équipée non commercialisée	Surface en projet non équipée			
Commune	Nom de la ZAE	Surface totale (Mars 2017 - CCPC)	Surface Commercialisée et Equipée (Mars 2017 - CCPC)	Surface Aménagée Non Occupée (Mai 2017 - CCPC)	Surface en projet non équipée (Mai 2017 - CCPC)	Friche (Mai 2017 - CCPC)	Programmation SCOT à 2030	Réserve mobilisable en fonction du rythme de commercialisation
Bournezeau	Vendéopôle Vendée Centre	402 784	107 477	53 477	121 059		150 000	70 000
Chantonnay	Polaris 1&2	325 411	259 931					
Chantonnay	Polaris 3	108 732	15 767	61 333				
Chantonnay	Polaris Sud	220 138	119 029	14 041			-	-
Chantonnay	Polaris Nord Ouest							
Chantonnay	Polaris Nord 2			105 670				
Chantonnay	Polaris Est							

A la lecture du SCoT

Pour le **Vendépole** :

- 5,3ha de surfaces aménagées disponibles
- 12ha à zoner en extension dans le PLUI

Pour **Polaris** :

- 18,1ha de surfaces aménagées disponibles

Articulation avec le Vendéopole des Essarts (30ha programmés et 15ha de réserve mobilisable) si 50% de commercialisé et/ou disponibilité ne permettant plus de développer des lots de 5/7ha

Le Maillage mixte de l'écosystème vendéen

Réserve mobilisable si 50% de commercialisé dans la programmation SCoT

Surface commercialisée équipée | Surface équipée non commercialisée | Surface en projet non équipée

Commune	Nom de la ZAE	Surface totale (Mars 2017 - CCPC)	Surface Commercialisée et Equipée (Mars 2017 - CCPC)	Surface Aménagée Non Occupée (Mai 2017 - CCPC)	Surface en projet non équipée (Mai 2017 - CCPC)	Friche (Mai 2017 - CCPC)	Programmation SCOT à 2030	Réserve mobilisable en fonction du rythme de commercialisation
Chantonnay	Pierre Brune	217 000	202 426		98 867	15 612	50 000	40 000
Sigournais	Benêtre	146 678	23 343	28 931				
Saint-Martin-des-Noyers	Rue Petit Bourbon	25 226	25 226		47 818			20 000

A la lecture du SCoT

Pour le **Maillage Mixte**:

- Pour Pierre Brune : **5ha à zoner dans le PLUI** et 4 ha de réserve mobilisable
- Pour Benêtre : 2,8ha de disponibilité en Ue dans les surfaces aménagées
- Pour Rue du Petit Bourbon : 2ha de réserve mobilisable

Fléchage sur Saint-Martin-des-Noyers en accord avec la CC Saint-Fulgent – Les Essarts

Le Maillage artisanal et tertiaire de proximité

Données en mètre carré (10 000m2 = 1 hectare)

Surface commercialisée équipée | Surface équipée non commercialisée | Surface en projet non équipée

Commune	Nom de la ZAE	Surface totale (Mars 2017 - CCPC)	Surface Commercialisée et Equipée (Mars 2017 - CCPC)	Surface Aménagée Non Occupée (Mai 2017 - CCPC)	Surface en projet non équipée (Mai 2017 - CCPC)	Friche (Mai 2017 - CCPC)	Programmation SCOT à 2030	Réserve mobilisable en fonction du rythme de commercialisation
Rochetrejoux	Actipôle La Mine	104 510	81 398	7 957	16 887		20 000 + 50 000	20 000
Saint-Prouant	Zone artisanale	86 760	77 360					
Saint-Hilaire-le-Vouhis	La Vouraie	24 258	15 430	5 585				
Saint-Prouant	Les Grands Montains	71 867	69 284		20 432			
Saint-Martin-des-Noyers	Les Fours	155 632	121 643	12 423				
Saint-Martin-des-Noyers	La Riolière	15 638	15 368					
Sainte-Cécile	Bel Air		5 497		9 953			
Chantonnay	Trois Pigeons	344 423	344 423					
Bournezeau	La Coussaie	58 834	51 604					
Bournezeau	Actipôle de l'Etang	29 973	10 804	12 875	5 635			
Saint-Germain-de-Prinçay	Les Bouchages	49 000	46 215					
Sigournais	Les Paillousses	12 067	10 612					
Saint-Prouant	Les Grisons	70 112	47 642					

Réserve mobilisable en fonction du rythme de commercialisation

Mutualisation avec la CC Saint-Fulgent – Les Essarts

A la lecture du SCoT

Pour **le Maillage Artisanal – Tertiaire** :

- 3,9ha de disponibilité en Ue dans les surfaces aménagées
- **Une capacité de développement de 7ha à articuler avec les besoins des entreprises isolées**

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'État initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la Communauté de communes du Pays de Chantonnay pour les 10 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCoT, PLH, SDAGE…).

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Maillage territorial	Organiser le territoire à partir de trois catégories de pôles urbains	Axe 1, section 2	« Pour gagner en lisibilité et consolider les flux attirés sur le territoire, il s'agit de repréciser le **rôle de chacun des types de pôles** : pôle structurant, pôles d'appui et pôles de proximité dans le développement de la communauté de communes. » « **Chantonnay en tant que pôle structurant** d'un bassin de vie est conforté comme support de rayonnement communautaire à travers la mise en valeur de ses qualités urbaines et notamment en prévoyant l'évolution de ses services, commerces, loisirs et équipements structurants (culture, sport, petite enfance, formation, personnes âgées…), à destination des habitants et des entreprises de l'ensemble du territoire et des gens de passage. » « **Les pôles d'appui de Bournezeau, Saint-Martin-des-Noyers et Saint-Prouant** constituent un maillon clé pour soutenir le rayonnement de Chantonnay sur les pourtours du territoire, et apporter des fonctions spécifiques » « **Les pôles de proximité** viennent souligner le potentiel d'une ruralité vivante à mettre en scène au profit d'une attractivité renouvelée et d'un positionnement affirmé dans un territoire élargi »
Démographie	Se développer en organisant les flux résidentiels selon les trois catégories de pôles urbains	Axe 2, section 3	« Le renforcement de l'attractivité résidentielle est porté par : Une affirmation de l'armature urbaine à travers un **rythme de développement plus soutenu sur le pôle structurant de Chantonnay** par rapport aux pôles d'appui, puis aux pôles de proximité ; **Des objectifs démographiques ajustés à la baisse par rapport au SCoT** pour tenir compte des tendances récentes et permettre à Chantonnay de jouer son rôle structurant pour le renforcement de son bassin de vie. » **« + 275hab./an, soit un objectif de 26 950hab. à l'horizon 2032 »**
Logements	Accueillir de nouveaux habitants et envisager des objectifs de production de logements en conséquence	Axe 2, section 3	« Le renforcement de l'attractivité résidentielle passe par une **diversification de l'offre de logements** en s'appuyant sur des **objectifs qualitatifs et de modération foncière** :

	Diversifier progressivement le parc de logements entre une offre de terrains dans une gamme de prix permettant l'accession sociale à la propriété pour les ménages avec jeunes enfants, une offre locative de petite et moyenne taille, une offre de logements pour les personnes âgées, une offre pour les besoins spécifiques (jeunes en formation, gens du voyage...) Mobiliser en priorité les bourgs, centres-bourgs et espaces urbanisés au travers du renouvellement du tissu existant, de la densification appropriée des espaces, de la mutualisation des espaces publics et communs de qualité (stationnement, espaces de loisirs...)		Un objectif de production de logements en cohérence avec les rythmes de croissance démographique qui privilégient le pôle urbain structurant par rapport aux pôles d'appui et les pôles de proximité ; Un renouvellement de formes urbaines au sein des bourgs, avec un objectif **entre 27% et 30% minimum de production de logements dans l'enveloppe urbaine selon les types de pôles ;** **Une remobilisation des logements existants vacants ou occasionnels** ; » « Le renforcement de l'attractivité résidentielle passe par une **diversification de l'offre de logements** pour faciliter le parcours résidentiel à travers : Une prise en compte des besoins spécifiques selon les types de population, à la fois les familles avec enfants, les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes handicapées... qui s'inscrivent dans une recherche de proximité par rapport à l'offre de centre-bourg et en lien avec les modes d'accès aux services ; Une production d'un parc de logements abordables et d'un parc de locatif social, à commencer par les personnes aux ressources modestes, avec comme **objectif 10% de la production totale consacrés aux logements sociaux**, selon un principe de localisation majoritaire à Chantonnay et dans les pôles d'appui ; Un renouvellement et une adaptation du parc social pour répondre aux besoins exprimés en maîtrisant les coûts de logement (charges locatives et loyer) ; »
Dynamique économique	S'inscrire dans les objectifs de gestion du foncier économique posées par le SCoT Développer une offre diversifiée correspondant aux spécificités du bassin économique et de son tissu d'entreprises	Axe 2, section 1	« Dans le prolongement du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, le projet de territoire approuvé en 2015 a consolidé une stratégie collective de développement économique basée sur **le renforcement de l'identité productive du territoire** et sur un maillage de quatre types de zones d'activité économique : du parc « grand flux » du Vendéopôle aux parcs de proximité. » « Le développement économique s'appuie sur **une offre de services mutualisés à destination des entreprises** qui peuvent s'implanter au sein des ZAE comme dans le tissu urbain. La desserte numérique sur le territoire intercommunal facilite grandement

			le déploiement de ces entreprises, en particulier les TPE (très petites entreprises) dont la localisation est favorisée dans le tissu urbain. » « Le développement du tissu productif est accompagné par **une offre foncière économique lisible**. Cette lisibilité porte notamment sur l'identification précise des capacités de développement et le renouvellement de l'image des espaces économiques existants (gestion des friches, traitement des entrées de ville, lien avec le tissu urbain...). »

Agriculture	Préserver le potentiel économique Rendre possible la diversification	Axe 2, section 1	« **L'économie agricole est confirmée dans son rôle majeur** pour la visibilité et la mise en valeur des qualités du territoire à travers les points suivants : Une force productive indéniable en lien direct avec **l'industrie agro-alimentaire** dont la fonctionnalité des outils doit être préservée ; Une mobilisation autour de **productions de qualité labélisées**, avec une organisation spécifique des projets agricoles pour soutenir la fonction du territoire de « château d'eau » de la Vendée : La **lisibilité du projet urbain** du territoire nécessaire à l'évolution des exploitations afin de contenir la consommation des terres agricoles ; La **diversification de l'économie agricole** et son ancrage dans le territoire (énergies, circuits courts, animation autour du patrimoine viticole, agritourisme, filière du cheval...). »
Equipements et commerces	Rechercher une cohésion d'ensemble des politiques de l'accès aux services à l'échelle de l'intercommunalité Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée Stimuler le commerce, levier majeur de la préservation et de la promotion des dynamiques des bourgs et villes du territoire	Axe 2, section 2	« A partir de **l'armature territoriale**, le maillage de l'offre en équipements et services s'appuie de fait sur la logique du projet de territoire : **Les centralités des bourgs sont développées** en tant qu'espace de rencontre intergénérationnel (à l'appui du tissu associatif, des évènementiels…) ; **Le maintien des commerces dans le cœur des bourgs** est assuré en réunissant les conditions de leur vitalité : visibilité, accessibilité (parkings), parcours piéton, renforcement de l'habitat à proximité, qualité des façades, équipement public à proximité des espaces de vie… Le maintien d'une diversité de l'offre équipements-services-commerces et **la complémentarité entre les différents types de pôles** dont le nouveau centre aquatique de Chantonnay ; »

Mobilités et accessibilité	Organiser les mobilités pour répondre aux spécificités du territoire et à la diversité des modes de vie	Axe 1, section 1 Axe 2, section 2	« L'articulation des secteurs complémentaires du pôle urbain entre eux et avec les différents quartiers s'appuie sur : Une **armature d'espaces publics de qualité et de liaisons douces** (places commerçantes, parcs, espaces et coulées vertes, cheminements…) ; **Une offre de mobilité et de stationnement adaptée** permettant d'irriguer les différentes centralités d'animation de la ville : centre-ville, secteurs scolaire, sportif et culturel, centralités commerciales et productives, axe commercial de la route de Nantes... **Un réseau de continuités de promenades connectées au territoire**, où les rives de La Mozée constituent la colonne vertébrale dans le pôle urbain, et en lien avec les portes d'entrées, dont la gare, et avec l'axe patrimonial de l'intercommunalité via Puybelliard. » « A partir de l'armature territoriale, le maillage de l'offre en équipements et services s'appuie de fait sur la logique du projet de territoire : **L'accessibilité est facilitée par plusieurs modes** (covoiturage, TAD, numérique…) et dans une logique de desserte de proximité et de mise en relation des services et des habitants sur l'ensemble du territoire. Sur le volet numérique, le territoire entend soutenir, par le concours du SDTAN de la Vendée, l'aménagement du réseau en Très Haut Débit tant au niveau du développement économique pour les entreprises que pour les habitants afin de pouvoir disposer des services associés (déploiement de la fibre optique, desserte des points d'intérêts généraux et des zones d'activités, raccordement de logements) ; »

Tourisme et patrimoine	Développer une dynamique touristique en s'appuyant sur un ensemble de thèmes d'animation touristiques et patrimoniaux, qui présentent un caractère fédérateur localement et avec l'extérieur	Axe 1, section 1	« A partir de l'armature territoriale, le maillage de l'offre en équipements et services s'appuie de fait sur la logique du projet de territoire : L'accessibilité est facilitée par plusieurs modes (covoiturage, TAD, numérique…) et dans une logique de desserte de proximité et de mise en relation des services et des habitants sur l'ensemble du territoire. Sur le volet numérique, le territoire entend soutenir, par le concours du SDTAN de la Vendée, l'aménagement du réseau en Très Haut Débit tant au niveau du développement économique pour les entreprises que pour les habitants afin de pouvoir disposer des services associés (déploiement de la fibre optique, desserte des points d'intérêts généraux et des zones d'activités, raccordement de logements) ; »

			« **La conjonction entre les trois lacs**, les équipements locaux à vocation touristique et l'axe patrimonial mettent en scène la ruralité en renouvelant son image. La trame verte et bleue trouve dès lors sa place pour servir de support à des projets qualitatifs : En révélant et en affirmant **l'intérêt patrimonial** des ouvrages en lien avec le thème de l'eau (monuments, ingénierie hydraulique, paysages, points de vue...) ; En révélant et en affirmant l'intérêt patrimonial et environnemental des différents milieux associés à l'eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides…) pour donner du sens à la trame verte et bleue ; En maintenant et soignant le **bocage**, témoin d'une agriculture qui a façonné les paysages ruraux et le foisonnement végétal tant dans l'espace rural que dans les bourgs ; En mettant en valeur les **enveloppes naturelles et les silhouettes des bourgs** en particulier depuis des points de vue remarquables et les portes d'entrée du territoire et à travers les opérations d'aménagement en renouvellement urbain ou en extension, ce qui invite à un traitement spécifique des portes d'entrée des bourgs et des lisières urbaines. »
Sols / Sous-sols	Adaptation du mode de développement urbain : • Limiter l'étalement urbain en vue de maitriser l'artificialisation des sols et le grignotage des espaces agricoles et naturels ; • Concevoir des aménagements urbains perméables et favorables à la biodiversité ; • Favoriser le renouvellement urbain ; Encadrer l'évolution des abords des sites d'extraction en place ; Encadrer les usages sur les anciens sites d'extraction en fonction de leurs potentialités et des contraintes ;	Axe 2, sections 1 et 3 Axe 3, section 1	« Le renforcement de l'attractivité résidentielle passe par une diversification de l'offre de logements en s'appuyant sur des objectifs qualitatifs et de modération foncière dans la programmation pour le logement : Un renouvellement de formes urbaines au sein des bourgs, avec un objectif entre **27% et 30% minimum de production de logements dans l'enveloppe urbaine** selon les types de pôles ; **Un objectif de densité brute minimum pour les surfaces de projet en extension** approprié à chaque niveau de pôle : 19 logt/ha pour le pôle structurant, 17 logt/ha pour les pôles d'appui et 15 logt/ha pour les pôles de proximité Une maîtrise des surfaces d'extension maximum à provisionner au-delà de l'enveloppe urbaine au regard d'un objectif a minima de la moitié de consommation foncière par rapport à la période antérieure, soit autour de 100 ha pour accueillir les logements et les équipements ; » **« La production de nouveaux logements s'effectue par le biais d'opérations de renouvellement urbain, de densification au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et d'extensions urbaines insérées au sein d'une enveloppe naturelle. »**

			« D'autre part, la lisibilité des qualités du territoire repose sur la maitrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs : autres écarts, hameaux, constructions isolées : seules les constructions existantes à usage d'habitation pourront s'étendre et disposer d'annexes nouvelles à condition de s'insérer dans le paysage naturel ou agricole le patrimoine bâti inventorié pourra changer de destination. » « Surfaces de projets économiques à 2030 (en juin 2017) : Près de 30 ha de disponibilités, soit 15% de la surface économique équipée Environ 24 ha de surfaces de projets, soit 12% en plus de surfaces économiques »

Milieux naturels et biodiversité	Connectivité avec l'espace urbain et dans l'espace agricole et naturel	Axe 3, section 2	« Le Pays de Chantonnay possède un **patrimoine naturel de qualité** qui s'appuie sur les vallées remarquables, des boisements majeurs, des espaces accueillant des espèces patrimoniales (les lentilles calcaires de Sigournais), un bocage « originel » et des zones humides. » « La préservation des fonctionnalités écologiques de la Trame Verte du territoire s'effectue à travers : Le maintien, le renforcement de la **qualité des paysages et des ambiances de « nature »** en évitant notamment le fractionnement des sites reconnus, en préservant les continuités paysagères existantes et en les développant. Plus particulièrement, la préservation, voire le renforcement des continuités de nature seront recherchés : sur les rives des deux Lay, depuis lesquelles s'étendent les secteurs d'enjeux environnementaux du territoire ; au sein des ambiances boisées : les massifs boisés et leurs abords ; **L'entretien et le renouvellement d'un bocage fonctionnel** pour l'agriculture, tout en prenant en compte les objectifs qualitatifs en termes de protection de la ressource en eau et de paysages, et qui passe donc aussi par : le maintien et/ou l'adaptation de projets agricoles favorables en particulier d'élevage ; des possibilités d'évolution pour les sites et les sièges d'exploitation agricoles en vue de pérenniser ces pratiques favorables »

Cycle de l'eau	Protection et mise en valeur du réseau hydrographique et des milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau) : - Protection des cours d'eau et de leurs abords ainsi que des zones humides en particulier dans les zones agglomérées en raison de leur rôle tampon pour la dépollution, la rétention du ruissellement et la captation du CO2 - Rechercher la cohérence avec les politiques de gestion à l'échelle du bassin versant des SAGE du Lay et de Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu Poursuivre la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau superficielle	Axe 3, section 2	**« La fonction de « château d'eau de la Vendée »** met au premier plan la protection de la ressource en eau. Elle nécessite des ambitions fortes en termes de préservation tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Dans le même temps, le thème de l'eau est un fil conducteur pour consolider l'attractivité du territoire à l'appui du patrimoine associé. » « La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est étroitement liée à la gestion de **la trame bleue** avec : La prise en compte des évolutions règlementaires liées à la gestion de la ressource en eau potable par la prise en compte du **périmètre de protection de captage** et à travers la cohérence des modes de mise en valeur sur le plan qualitatif : La valorisation des inventaires menés en cohérence avec les actions du SAGE en vue de la préservation des **zones humides** en tant que support d'une biodiversité spécifique, régulateur de la ressource en eau tant en quantité qu'en qualité, régulateur thermique, rôle tampon pour les inondations et puits de carbone ; La préservation des **têtes de bassin versant** (zones de source), autres milieux spécifiques et stratégiques pour la ressource en eau en lien avec celles des zones humides et du bocage ; »
Paysage et patrimoine	Adaptation du mode de développement urbain : - Limiter l'étalement urbain en vue de maitriser l'artificialisation des paysages - Gérer les lisières urbaines dans une perspective de mise en valeur de la silhouette des agglomérations - Favoriser le renouvellement urbain Inscrire les projets urbains dans une optique de qualification des bourgs	Axe 2, section 3 Axe 3, section 2	« Le renforcement de l'attractivité résidentielle passe par une diversification de l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel à travers : La mise en avant des **singularités des bourgs** via la qualité des projets urbains (espaces publics, architecture, lisières, connexions…) tant en renouvellement qu'en extension ; La maitrise de la **banalisation des paysages urbains** en s'appuyant sur les enveloppes naturelles et les continuités de trame verte et bleue au sein des bourgs pour encadrer les extensions urbaines et, pour consolider l'articulation entre le centre ancien et les extensions récentes. » « Les modalités d'organisation de ce développement sont particulièrement attentives à l'articulation entre centre ancien et extensions récentes afin de s'inscrire dans une démarche à la fois économe en espaces et qualitative. Cela passe par : La mise en valeur d'espaces publics fédérateurs ; L'organisation des formes urbaines pour assurer des transitions permettant de regagner en porosité entre la partie ancienne des bourgs et les nouveaux quartiers ; L'inscription des bourgs et de leurs extensions dans leur enveloppe naturelle : l'intégration des projets urbains s'en trouve facilitée, et la silhouette des bourgs mise en

			valeur. Le dialogue avec les paysages environnants et le territoire sera rendu plus lisible en soulignant la présence du bocage, des vallées, des points de vue, en lien la protection des espaces agricoles et naturels. » « Plus particulièrement, la préservation, voire le **renforcement des continuités de nature** seront recherchés : dans les secteurs d'enjeux patrimoniaux : axe patrimonial, abords du patrimoine bâti… Le renforcement de l'accessibilité aux paysages du territoire qui s'appuie : sur le maillage des sentiers et leurs connexions avec les différents sites d'attraction du territoire développés dans l'Axe 1, sur l'affirmation de ses qualités, en particulier, depuis les portes d'entrée du territoire que sont les axes routiers, la gare de Chantonnay, et les agglomérations : la lisibilité et la qualité des paysages urbains est un enjeu majeur du fait des évolutions à attendre en lien avec les autres orientations du PADD (programmation de logements, d'équipements et de développement économique); »
Qualité de l'air	Encourager la diminution de l'utilisation de la voiture dans les différentes commune	Axe 3, section 2	« L'engagement en faveur du développement des **énergies renouvelables** s'inscrit dans un cadre plus large de réduction des pollutions atmosphériques et de limitation de la vulnérabilité au changement climatique en cohérence avec la loi de transition énergétique. » « Il s'agira de poursuivre et de **faciliter les projets d'installations d'ENR** (éolien, photovoltaïque, méthanisation…) Tout en s'assurant de la pérennité des ressources naturelles du territoire qui contribuent à son développement : en particulier les sols (productions agricoles) et le bocage potentiellement valorisable sous forme de bois-énergie et de leur insertion dans les paysages ruraux et urbains de la Communauté de Communes. » « **L'économie en ressources au sein des formes urbaines** portera sur : la valorisation des toitures pour l'implantation de panneaux solaires, la maitrise de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier, la conception des réseaux : éclairage, compacité des réseaux assainissement, les modalités d'entretien des espaces collectifs, L'opportunité de réseau de chaleur,
Energie	Poursuivre la mise en place de projets favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables		

			L'accompagnement des besoins en mobilité via une offre en déplacements doux et alternative à la voiture en solo et le développement des outils numériques pour permettre le télé-travail, la diffusion et la communication sur les qualités du territoire en lien avec l'animation touristique… »
Déchets	Pérennisation et optimisation du réseau de collecte et des équipements de traitement, Maintien des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises : promouvoir les composteurs individuels, autocollant « Stop-pub » …	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée : à travers les objectifs déclinés en matière d'organisation autour des pôles, de confortation des bourgs (urbanisation en continuité de l'existant), de lutte contre l'étalement urbain
Risques et nuisances	Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain (pour maîtriser l'exposition des populations à ces risques), carte de localisation Lutte contre les facteurs générant ces risques Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements Gestion adaptée des eaux pluviales Préservation des zones d'expansion des crues et entretien du réseau hydrographique Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat Prise en compte de la pollution des sols Protection contre les nuisances sonores	Axe 3, section 2	« La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est étroitement liée à la gestion de la trame bleue avec : La maitrise des risques de pollutions directs et indirects des milieux naturels récepteurs : eaux de ruissellement et effluents à l'échelle du bassin versant via des assainissements eaux usées et eaux pluviales performants et une imperméabilisation encadrée ; La prise en compte du risque inondation et rupture de barrage dans une approche de gestion durable et intégrée du territoire. »

4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1. Maitriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

4.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat

Les alternatives étudiées concernant la modération et la localisation des extensions notamment en termes de zones à ouvrir à l'urbanisation.

En cohérence avec les objectifs chiffrés du SCoT, le PADD fixe un objectif de réduction de la consommation foncière à vocation d'habitat qui passe par une réduction de la taille moyenne des lots de 60% par rapport aux constats effectués en 2008, et par une part minimum de 30% de la production de logements nouveaux dans les enveloppes urbaines, en vue de limiter les extensions urbaines pour l'habitat et les équipements autour de 50% par rapport aux surfaces consommées (135 ha) sur la période antérieure au diagnostic établi sur 2005-2017.

Le travail itératif d'identification et de spatialisation des objectifs de programmation de logements ont permis de préciser les besoins en foncier associés et par conséquent la surface maximale dédiée au logement et aux équipements en extension de l'urbanisation. Cette démarche s'inscrit clairement dans la logique « Eviter-Réduire » dans le sens où on cherche ici à valoriser au mieux les potentialités dans les enveloppes urbaines pour déterminer les surfaces d'extensions maximales destinées à répondre aux besoins en programmation en logements.

Ainsi, l'identification du **potentiel de logements à programmer dans l'enveloppe urbaine** s'appuie sur :

a) **Les secteurs d'OAP** (zonés U ou 1AU) situés dans l'enveloppe urbaine valorisant des gisements fonciers d'une taille minimale voisine de 0.2 hectares[3] pour pouvoir y concevoir une opération d'aménagement cohérente sur le plan de son insertion dans le tissu urbain, de sa capacité à recevoir une certaine densité de logements. Chaque secteur d'OAP a fait l'objet d'une étude de faisabilité en termes d'organisation et de fonctionnement pour en évaluer la densité admissible (voir illustrations ci-après sur le contenu des OAP) ;

b) **Les autres gisements fonciers** (dents creuses et remembrements parcellaires) ;

En outre, les **changements de destination** qui consistent à permettre sous condition la transformation de bâtiments existants en logements contribuent donc aux objectifs de programmation en logements.

L'évaluation des densités a été étudiée sur chaque secteur de projet par l'architecte urbaniste pour en vérifier la faisabilité sur le plan de l'inscription dans le paysage urbain, de la taille des lots, des volumes et

[3] *Toutefois, dans quelques cas, le seuil de 0,2ha a été réduit pour valoriser des gisements stratégiques.*

hauteurs de bâtis, des contraintes locales : topographie, végétation…, vis-à-vis, points de vue…. Certains de ces éléments sont d'ailleurs repris comme principe d'organisation dans les OAP. Ainsi, les densités affichées ne résultent pas d'une simple règle de trois : surface x densité du SCoT. Les densités affichées par secteur de projet relèvent du possible propre au site retenu.

La mise en œuvre des densités qui suppose de nouvelles formes urbaines et l'acceptabilité de celles-ci par les riverains et habitants potentiels a fait l'objet d'un accompagnement spécifique dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur le terrain, à travers les outils de concertation :

- Des **« Rando PLUi »** ont été effectuées au printemps 2018 où cet aspect a particulièrement été abordé.
- Des **« OAP en marchant »** ont également été menées en décembre 2018 sur trois communes où cette question est particulièrement plus prégnante : Sigournais, St Martin des Noyers, Bournezeau.

Le poids du renouvellement urbain

La consolidation du potentiel de logements, issue du processus décrit ci-avant et permis par le PLUi pour chaque commune est la suivante :

	TOTAL Programmation PLUi	Renouvellement urbain (nbre lgmts)	Part du renouvellement urbain dans la programmation totale(en %)	Part des extensions dans la programmation totale(en %)	Surface en extension	Densité moyenne minimale des extensions
Chantonnay	628	217	35%	65%	17,4	23
Bournezeau	266	101	38%	60%	9,2	18
Saint-Prouant	145	90	62%	37%	2,9	19
Saint-Martin des Noyers	203	76	37%	60%	7,1	17
Rochetrejoux	81	41	51%	48%	3,7	10
Sainte-Cécile	121	56	46%	52%	3,9	16
Saint-Hilaire-le-Vouhis	77	53	69%	29%	1,4	15
Saint-Vincent-Sterlanges	55	30	55%	44%	1,5	16
Saint-Germain-de-Prinçay	114	37	32%	67%	4,7	16
Sigournais	71	60	85%	13%	0,6	16
Total	**1761**	**761**	**43%**	**55%**	**52,5**	**19**

L'objectif posé par le PADD est de 1710-1720 logements. La consolidation génère 1761 logements théoriques. On considèrera que les modalités de définition de la programmation en logements et le résultat obtenu sont cohérents avec le PADD qui prévoit également une proportion minimum de 30% de la programmation de logements dans l'enveloppe urbaine.

L'évaluation de la capacité d'accueil des gisements fonciers effectuée dans l'Etat initial de l'environnement (P.2.3 RP_EIE) était de 131 logements environ pour les dents creuses et de 727 logements pour les remembrements parcellaires en y appliquant les densités minimales du SCoT.

Les données suivantes sont à souligner :

- **43% de la programmation en logements (hors changements de destination) est prévue au sein de l'enveloppe urbaine** ;

- **La programmation prévue au sein de l'enveloppe urbaine correspond à 88.7% de la capacité des gisements évaluée dans l'Etat initial de l'environnement malgré un coefficient de dureté foncière sur les gisements hors OAP et sur quelques OAP.**
- **Les surfaces en extension s'établissent à un peu moins de 53 hectares pour 983 logements environ**.

La synthèse des données par typologie de communes telle que définie par le DOO du SCoT est la suivante :

Traduction par pôle	TOTAL Program-mation PLUi	Renouvel-lement urbain (nbre lgmts)	Part du renouvel-lement urbain dans la programmation totale(en %)	Part des extensions dans la programmation totale(en %)	Surface en extension	Densité moyenne minimale des extensions
Structurant	628	217	35%	65%	17,4	23
Pôles d'appui	614	267	43%	55%	19,2	18
Pôles de proximité	518	277	53%	45%	15,86	15
Total	**1761**	**761**	**43%**	**55%**	**52,5**	**19**

Il convient de noter qu'aucun STECAL destiné à accueillir de nouveau logement n'est prévu dans le PLUi et que les bâtiments susceptibles de changer de destination ne sont pas constitutifs de consommation foncière.

Les objectifs de densité traduits dans les OAP

Les objectifs de densité varient entre 15 et 38 logements/hectare minimum. Plus précisément :

- Ils varient entre **17 et 38 logements/hectare minimum sur le pôle structurant de Chantonnay**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
  - 22.6 logements/ha si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP en renouvellement urbain ;
  - **23.4 logements/ha à l'échelle de Saint-André si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines ;**
- Ils varient entre **16 et 34 logements/hectare minimum sur les pôles d'appui**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
  - 18.3 logements/ha à l'échelle de Bournezeau si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
  - 18.3 logements/ha à l'échelle de Saint Martin des Noyers si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
  - 18.3 logements/ha à l'échelle de Bournezeau si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
  - 19 logements/ha à l'échelle de Saint Prouant si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP
  - **18 logements/ha à l'échelle des pôles d'appui** si l'on considère **uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines**.
- Ils varient entre **15 et 24 logements/hectare minimum sur des communes de proximité**, avec des densités moyennes de l'ordre de :
  - 16 logements/ha à l'échelle de Sigournais si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
  - 15.9 logements/ha à l'échelle de Saint Vincent Sterlanges si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
  - 16.9 logements/ha à l'échelle de Saint Hilaire le Vouhis si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
  - 16.7 logements/ha à l'échelle de Sainte Cécile si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;

- 16.4 logements/ha à l'échelle de Saint Germain de Prinçay si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
- 15.8 logements/ha à l'échelle de Rochetrejoux si l'on considère l'ensemble des sites d'OAP ;
- **15 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des communes de proximité** si l'on considère **uniquement les sites d'OAP en extension des enveloppes urbaines**.

De fait, à l'échelle des différents groupes de communes (pôle structurant, pôle secondaire, pôle de proximité) comme à l'échelle de chaque commune dans son groupe, les objectifs minimums du SCoT sont dépassés. **Les niveaux de densité et leur rapport aux objectifs du SCoT démontrent l'engagement de la collectivité en faveur de l'optimisation du foncier, et donc de la lutte contre l'étalement urbain.**

Grâce à cet outil, la Communauté de communes arrive à mobiliser l'équivalent de 88.7% du potentiel théorique identifié en densification dans les enveloppes urbaines.

Des modalités d'application garantissant l'atteinte des objectifs de densité

L'application de ces objectifs de densité est garantie par **l'obligation d'opérations d'aménagement d'ensemble**, soit « **en une seule et même phase** », soit « **éventuellement en plusieurs phases** » selon les secteurs.

L'optimisation progressive du site est autorisée, **avec notamment pour impératif le respect des objectifs de densité minimum fixés à l'échelle du site pour chaque opération, en cas d'opérations successives**.

La faisabilité des objectifs de densité est accompagnée par les mesures d'optimisation complémentaires concernant les marges de recul et la volumétrie des constructions admises dans les zones U et AU. La diversité de l'offre en logements est rappelée dans le chapitre traitant de la traduction des objectifs de qualité paysagère ci-après. Cette diversité du parc permet également une optimisation du foncier.

Les dispositions règlementaires prévues pour les zones destinées à l'habitat sont les suivantes :

<table>
<tr><td rowspan="2">Zone ou secteur</td><td>• Vocation</td><td colspan="2">Implantation</td><td>Hauteur maximale</td></tr>
<tr><td></td><td>Par rapport aux voies et emprises publiques</td><td>Par rapport aux limites séparatives</td><td></td></tr>
<tr><td>U</td><td>Zone à dominante d'habitat</td><td rowspan="4">Alignement de fait</td><td rowspan="2">En appui ou retrait
Si en appui, hauteur maxi limitée à 3,5 m au-delà de la bande principale de 15 m</td><td>R+2+combles ou attique</td></tr>
<tr><td>U1</td><td>Zone à dominante d'habitat (Chantonnay)</td><td>R+3+combles ou attique</td></tr>
<tr><td>Uc</td><td>Zone de centralité (nouvelles implantations commerciales)</td><td rowspan="2">En appui ou retrait</td><td>R+2+combles ou attique</td></tr>
<tr><td>U1c</td><td>Zone de centralité (nouvelles implantations commerciales)</td><td>R+3+combles ou attique</td></tr>
</table>

Le règlement facilite l'optimisation :

- En n'imposant pas un recul systématique par rapport à l'alignement, mais en privilégiant **l'alignement de fait** ;
- En permettant **l'implantation en limite séparative ou retrait**, sans distance minimale ou maximale. Toutefois, dans les zones à dominantes pavillonnaires U et U1 et au sein de la bande d'implantation secondaire située au-delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, l'implantation dans la marge de recul de 2m par rapport à la limite séparative est conditionnée à une hauteur bâtie maximale de 3,50 m. Cette disposition est destinée à préserver l'intimité et l'ensoleillement des habitations existantes.
- Via les hauteurs maximales autorisées qui sont de R+2+combles ou attique et R+3+combles ou attique, permettant ainsi des typologies bâties différenciées de type intermédiaire et collectif.

En outre, le règlement ne fait pas opposition aux dispositions de l'**Article R151-21 :**

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, ***délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble*** *et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. »*

La part du renouvellement urbain atteint 35% sur le pôle principal, atteint 43% sur les pôles secondaires, et 53% sur les communes de proximité.

En moyenne, les niveaux de densité des secteurs localisés en extension des enveloppes urbaines se situent systématiquement et nettement au-dessus des objectifs de densité du DOO du SCoT et, par conséquent **au-dessus des objectifs de réduction de la taille des lots affichés par le PADD du PLUi.**

- à 23 logements par hectare soit au-dessus de la densité brute minimale de 19 logements par hectare sur le pôle principal de Chantonnay ;

- à 18 logements par hectare soit au-dessus de la densité brute minimale de 17 logements par hectare sur les pôles d'appui de Bournezeau, Saint-Martin des Noyers et Saint-Prouant ;

- à 15 logements par hectare soit la densité brute minimale prévue par le SCoT sur les pôles de proximité de Rochetrejoux, Sainte-Cécile, Saint-Hilaire-le-Vouhis, Saint-Vincent-Sterlanges, Saint-Germain-de-Prinçay, Sigournais.

La consommation foncière associée à la programmation en équipements

Pour être exhaustif en termes de consommation de foncier à usage d'habitat et d'équipements, l'ensemble des évolutions de zonage à considérer comprend également les extensions à vocation d'équipements : il comprend les zones 1AUe de Chantonnay et les surfaces d'emprise au sol supplémentaires générées par le règlement des STECAL des secteurs et sous-secteurs à vocation d'équipements, de loisirs et touristiques :

STECAL	Vocation	**Emprise au sol supplémentaire autorisée**	**Nombre de secteur**
Nls	Sports et loisirs mécaniques	50 m2	4
Ntp	Hébergement touristique sur site patrimonial	200 m2	6
Nt	Hébergement touristique	200 m2	4

Soit 2200 m² maximum d'emprise au sol bâtie supplémentaire.

Bilan de la consommation foncière associée à la programmation en logements et en équipements

Le bilan de la répartition des secteurs de projet (1AU, 2AU, OAP et STECAL) en extension concernant le foncier à usage d'habitat et d'équipement se répartit comme suit :

Typologie	Surface en hectares
Secteurs d'OAP en extension (1AUh, 1AUh1 et 2AUh) à vocation d'habitat	52.5 ha dont 14 ha de zones 2AU fermées
Secteur d'extension à vocation d'équipements (1AUe)	5.7 ha
STECAL à vocation d'équipements, de loisirs et touristiques générant des emprises bâties supplémentaires (Nls, Nt, Ntp)	0.22 ha

Soit 58.4 ha de surfaces en extension pour l'habitat et les équipements.

Le diagnostic du PLUi faisait état de 135 ha consommés sur la période 2005-2015 pour l'habitat et les équipements.

Il convient également de rappeler que le SCoT plafonne la consommation foncière en extension pour l'habitat et les équipements à 115 ha.

Au final, le PLUi entraine une réduction d'au moins 57% des surfaces en extension destinées à l'habitat et aux équipements par rapport à la situation antérieure.

4.1.2 Mesures d'optimisation du foncier à vocation économique

Le cumul des surfaces identifié pour chacun des quatre types de zones correspond aux objectifs du PADD (24 ha au total), à priori sans grande marge de manœuvre pour intégrer les projets des sites isolés d'envergure.

Les extensions qui seront comptabilisées en consommation foncière concernent les surfaces qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager **après** l'approbation du SCoT où qui ne sont pas encore aménagées.

Toutefois, le maillage artisanal et tertiaire de proximité doit aussi intégrer les besoins d'extension des entreprises d'envergure en site isolé.

La liste des entreprises isolées a été examinée afin de valider celles qui sont qualifiées d'envergure dont celles pour lesquelles une extension est à prévoir dans le respect des orientations du SCoT et du PADD.

Les critères d'identification des sites isolés d'envergure sont présentés ci-après.

1 – Repérage des entreprises hors enveloppe urbaine et caractérisation par les communes et le service « développement économique » sur la base des critères suivants.

- ❑ Nom de l'entreprise

- ❑ Commune
- ❑ Dans ou hors enveloppe urbaine
- ❑ Surface de l'emprise foncière occupée et aménagée
- ❑ Emprise au sol du bâti
- ❑ Secteur d'activité
- ❑ Statut ICPE
- ❑ Evaluation de la pérennité de l'entreprise (âge du dirigeant, contexte du marché…)
- ❑ Besoin d'extension exprimé à court terme

2 – Définition de la notion d'entreprise isolée d'envergure :

- ❑ Nombre d'emplois (>5)
- ❑ Surface d'emprise des terrains effectivement utilisés pour l'activité

Parmi les entreprises isolées, la qualification d'entreprise d'envergure s'est finalement appuyée sur deux principaux critères : le nombre d'emplois et l'emprise utilisée, considérant que l'importance de cette dernière constitue un facteur très limitant pour une relocalisation dans les zones d'activité existantes. Ainsi, le type d'activité n'a pas été pris en compte dans la qualification d'entreprise d'envergure. Toutefois, au regard de leur importance, de la typologie des ZAE prévue par le SCoT et des surfaces d'extension provisionnées selon cette typologie, on considère qu'elles s'inscrivent soit dans le maillage vitrine (Gauthier, Rabaud, OCF), soit dans le maillage mixte (nombre d'emplois supérieur à 15) ou de proximité pour les autres sites isolés.

Les sites d'activités situés hors ZAE mais dans les enveloppes urbaines ne sont pas abordés ici, considérant que leur délimitation n'a pas d'incidence sur la consommation foncière (ex de Amiaud à Saint Martin des Noyers).

Le cumul des besoins d'extension pour les sites isolés d'envergure est d'un peu moins de 2 ha dont plus de la moitié relevant du maillage mixte. Ces 2 ha doivent s'inscrire dans les surfaces provisionnées par le PADD. Afin d'être cohérent avec les objectifs du PADD, il est proposé de revoir la surface d'extension de la ZAE de Pierre Brune en la réduisant de 2 ha environ pour conserver le total de 24 ha en extension maximum en intégrant les projets d'extension des sites isolés d'envergure.

Bilan des extensions des ZAE

	ZAE	Objectif PADD en ha	Zonage PLUi	Extensions prévues au PLUi en ha
Parcs grands flux et parcs vitrines	Vendéopôle	**12**	**1AUxa**	**12**
ZAE maillage mixte	*Pierre Brune* - Chantonnay	**5**	**2AUxc**	**3,11**
	STECAL (Uxc et Nxc)		Uxc Nxc	1,45
ZAE maillage artisanal et tertiaire de proximité	*Les Grands Montains* – Saint-Prouant	**7**	1AUxd	*3*
	Les Grands Montains – Saint-Prouant		*Uxd*	*1*

Les Fours - Saint Martin des Noyers		**1AUxd**	*1*
Bel Air – Sainte-Cécile		Uxc	*1*
La Coussaie - Bournezeau		**2AUxd**	*1*
STECAL		Nxd	0,44
TOTAL	**24**		**23,91**

En termes de consommation d'espace, la répartition entre les typologies de zones n'a pas d'incidences sur un plan strictement quantitatif au regard des objectifs du SCoT. Par contre, elle permet de recentrer l'offre en foncier économique sur quelques zones, ce qui permettra probablement une meilleure organisation spatiale des futures extensions, et donc une meilleure optimisation du foncier. En effet, l'offre de proximité, en particulier, est aussi destinée à permettre aux entreprises en développement et situées hors ZAE et qui ne peuvent être considérées comme entreprises isolées d'envergure de disposer de terrains d'accueil.

Enfin, en termes d'incidences sur l'agriculture, cette répartition évitera la multiplication d'exploitations impactées, mais aura de plus forts impacts sur quelques exploitations ; à ce titre, il est alors fondamental d'être particulièrement vigilant aux impacts sur ces quelques exploitations et aux éléments qui peuvent éventuellement les pondérer tels que le niveau de prélèvement, la fin d'exploitation sans repreneur… (cf. Chapitre *2 – La pérennisation de l'activité agricole & viticole : un enjeu majeur pleinement intégré*).

Le PLUi identifie 24 hectares en extension, soit 2.4 hectares par an. Sur ces 24 hectares, 17%, soit 4 hectares sont classés en 2Aux.

Sur la Communauté de communes du Pays de Chantonnay, le DOO du SCoT prévoit un maximum de 42 hectares à vocation économique en extension des enveloppes urbaines sur le terme du SCoT, soit **2.8 ha /an** avec cependant 15 hectares de réserves mobilisables à condition que 50% des surfaces disponibles aient été commercialisées ; ces 42 hectares sont répartis sur les zones d'activités selon leur typologie (parc structurant, parc intermédiaire, zone artisanale de proximité).

- Parc Grands Flux = Vendéopole : 15 hectares en extension et 7 hectares de réserves mobilisables ;
- Parc Vitrine de l'Ecosystème Vendéen : 0 hectares ;
- Maillage Mixte : 5 hectares en extension et 6 hectares mobilisables
- Maillage Artisanale et Tertiaire : 7 ha hectares en extension et 2 mobilisables.

Par ailleurs, l'étude « loi Barnier » réalisée sur la partie Nord du Vendéopôle existant vise explicitement à valoriser les marges de recul significatives le long de l'Autoroute où, de plus, la visibilité reste très cloisonnée.

Le PLUi s'inscrit donc pleinement dans l'objectif du SCoT et est parfaitement compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

4.2. Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre en compte les enjeux patrimoniaux

La mise en valeur du patrimoine et des paysages du Pays de Chantonnay constitue une des orientations des axes n°1 et n°3 du PADD.

Les outils règlementaires destinés à mettre en valeur les composantes patrimoniales du territoire sont les suivantes :

- **Le secteur Np** définit les ensembles d'intérêt patrimonial composés de bâtis remarquables situés au sein de parcs où constitués par des écarts tels que le Requerre à Sigournais ou les Roches Baritaud à Saint-Germain-de-Prinçay. Seule l'extension des constructions et leurs annexes, dans la limite du règlement de la zone N, sont possibles. Le secteur Np comprend **un sous-secteur Ntp** correspondant à des ensembles patrimoniaux valorisés en hébergement touristique. Le sous-secteur Ntp est un STECAL : l'emprise au sol des constructions nouvelles autorisée est limitée à 200m2 ;
- **Le secteur Nj** définit les secteurs de jardins d'intérêt patrimonial correspondant à des secteurs de potagers traditionnels dont les plus remarquables sont représentés par les jardins situés au pied de Sigournais. Les abris de jardin y sont autorisés mais leurs dimensions et leur aspect est règlementé afin de conserver les qualités paysagères de ces ensembles remarquables situés en limite d'agglomération ;
- **Le permis de démolir** s'applique de plein droit sur les sites et monuments protégés. En outre, le PLUi prévoit qu'un permis de démolir s'applique sur l'ensemble du périmètre de la zone U et du secteur U1 et leurs secteurs Uc et U1c.
- **L'identification des entités bâties** patrimoniales remarquables au titre de l'article L153-19 du code de l'urbanisme et effectuée par les communes de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay est reportée sur le règlement graphique. Cela a pour conséquence de soumettre les transformations de ce patrimoine bâti systématiquement à permis de démolir. De même, les murs traditionnels et le « petit patrimoine » sont également protégés au titre de l'article L153-19 du code de l'urbanisme. Les dispositions générales précisent la portée règlementaire de cette protection ;
- **L'identification du patrimoine archéologique** en cohérence avec les modalités de gestion définies dans le code du Patrimoine ;
- **L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination** dans la zone A et dans la zone N : ces bâtiments possèdent des caractéristiques d'intérêt patrimonial**.** Leur identification favorise le renouvellement de leurs usages dans la mesure où ils ne comprennent plus d'enjeux agricoles ;

Les outils règlementaires destinés à mettre en valeur les composantes paysagères du territoire sont les suivantes :

- **Les OAP** abordent systématiquement les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords. Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Des cônes de vue à préserver vers des éléments patrimoniaux ou les paysages environnants ;
- Des principes de continuité paysagère ;
- Des haies à préserver, des espaces boisés à préserver ou conforter, des arbres isolés à protéger, pour des motifs paysagers et/ou écologiques ;
- Des éléments patrimoniaux ou des bâtis à préserver, ou encore des murs à préserver localisés au sein des sites d'OAP, pour des motifs historiques et/ou patrimoniaux.

Complémentairement, afin de favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Des principes de façades urbaines, afin de structurer les paysages urbains, notamment le long des voies et emprises publiques. Ces principes sont notamment développés sur des OAP localisées en cœur de bourg (et donc au contact d'un tissu urbain structuré), ou encore sur des OAP localisées en entrée d'agglomération ;
- Des espaces publics visant à structurer les opérations ;
- Des espaces végétalisés à préserver ou à conforter, par exemple vis-à-vis de cours d'eau (motifs écologiques et paysager) ;

- **La diversification des formes urbaines contribue à la qualité des bourgs :**

  Sur chaque site d'OAP, les formes urbaines attendues sont précisées :
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante collectif ;
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ou collectif ;
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante individuel ;
  - Secteur avec mixité de programmes.

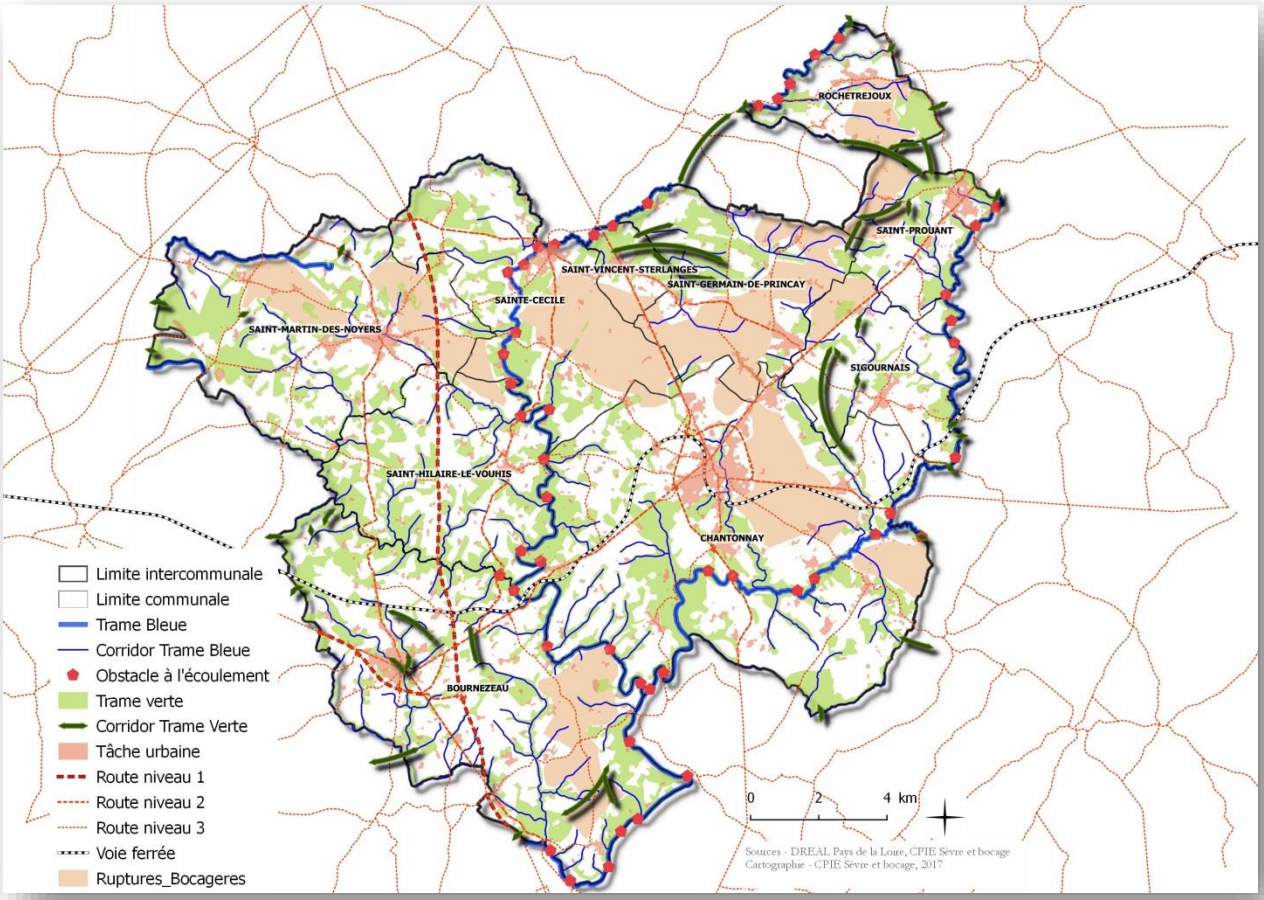
  Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

- **Protection de la végétation :**
  - La trame « jardins à protéger » et « espace vert à protéger »,
  - Les haies, arbres remarquables, boisements protégés,
  - Les espaces boisés classés et la zone Nf,

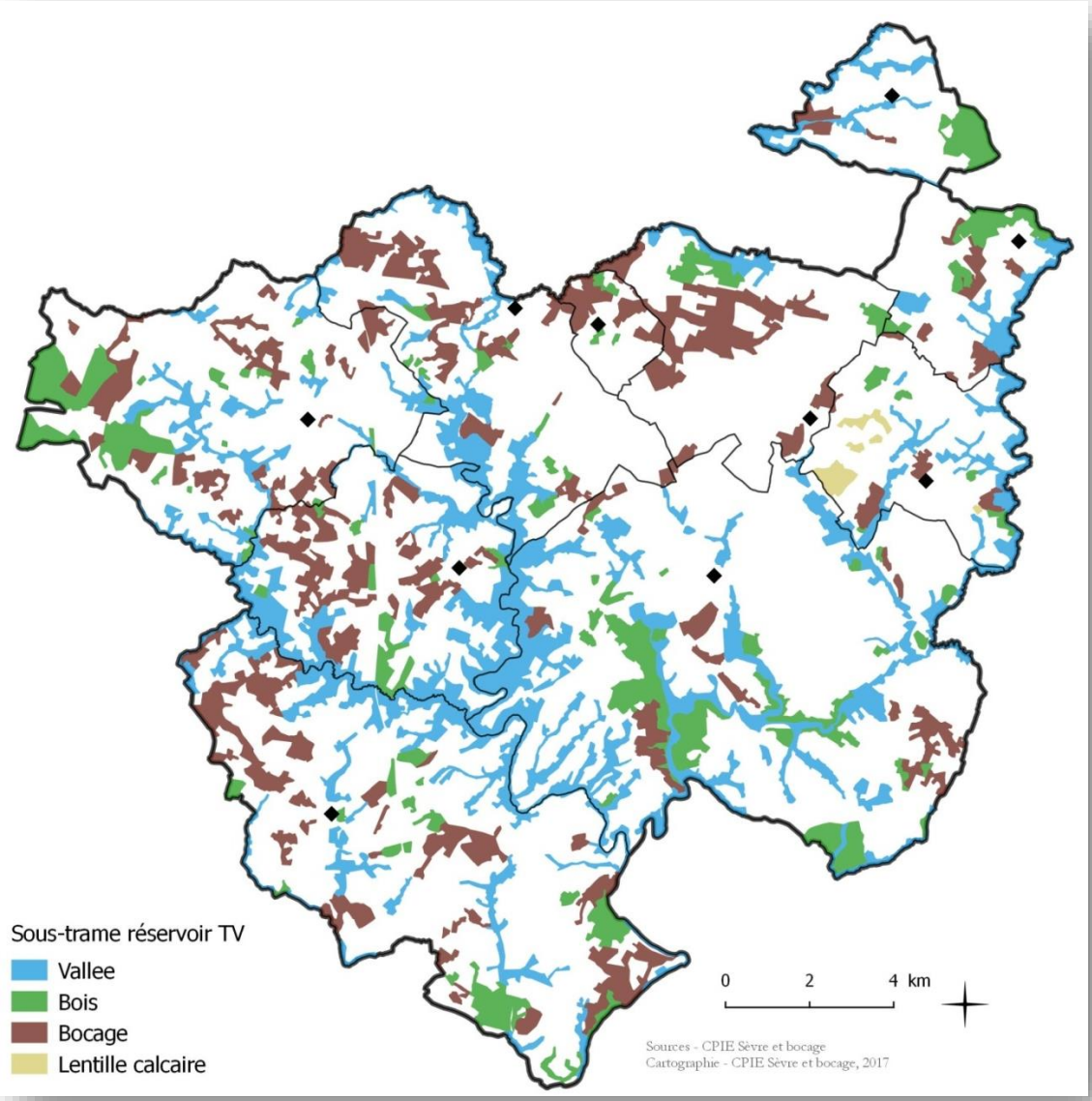
- **Aspect et conditions d'implantation des constructions :**
  - Le resserrement des enveloppes urbaines et des extensions constitue la disposition principale destinée à mettre en valeur les paysages de la CC du Pays de Chantonnay par le fait qu'il limite l'artificialisation des sites et qu'il encadre l'évolution des paysages d'entrée de ville. En outre, il est rappelé plus haut les conditions de la définition des enveloppes urbaines et naturelles qui ont servi à délimiter les zones U et AU afin de renforcer l'intégration paysagère des agglomérations ;
  - La constructibilité limitée en zone A et N contribue également à maitriser la transformation des paysages ;

4.3. Préserver la fonctionnalité du bocage

L'identification de la trame verte et bleue s'est effectuée de manière partagée, pilotée par le CPIE, et a permis de produire la carte d'enjeux suivante portée à l'axe n°3 du PADD :



Les modalités de traduction règlementaires ont été précisées dans le SCoT. Elles sont distinguées selon les composantes de la trame verte et bleue présentées sur la carte qui suit.



Plus précisément, la traduction règlementaire pour le PLUi de la CC du Pays de Chantonnay est formalisée via la délimitation des zones A et N, l'inventaire des zones humides, des boisements et une OAP thématique en vue de la protection du bocage :

Protéger les réservoirs de biodiversité

- Zone A ou N

Assurer les continuités écologiques

- Des corridors identifiés et de nouveaux corridors à l'échelle du PLUi à protéger à travers la préservation des zones humides et du bocage : ces corridors sont très majoritairement constitués par les continuums des zones humides situées dans les vallées.
- Des enjeux de connexions avec les agglomérations : ils sont en particulier mis en œuvre via les outils de protection règlementaires portant sur la végétation existante dans ou aux abords des agglomérations (haies, arbres, boisements, parcs et jardins à protéger définis dans les dispositions générales du règlement) et les OAP.

Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau

- **Protection des cours d'eau et de leurs abords** : cf « sous trame réservoirs vallées » et réflexion systématique dans le cadre des extensions urbaines et d'évolution dans l'enveloppe urbaine (zone N, marge de recul, protection de la végétation existante, OAP dont limitation de l'imperméabilisation). Une marge de recul de 10 m par rapport aux rives des cours d'eau est prévue dans le règlement pour limiter la construction à leurs abords.
- **Prise en compte des inventaires des zones humides** avec intégration des zones humides les plus fonctionnelles en zone N et préservation de leurs abords au titre des corridors de vallée. Les modalités de protection de la trame zone humide sont précisées dans les dispositions générales du règlement.

Protéger et gérer les boisements

- **Les boisements inscrits en réservoirs de biodiversité** en N et en EBC pour ceux qui ne disposent pas d'un plan simple de gestion enregistré au CRPF. Une marge de recul de 35 m est prévue à leurs abords pour limiter les constructions.

Protéger le bocage

- **La protection des haies au sein des réservoirs de la sous-trame bocagère et de la sous-trame vallée, au regard de l'enjeu identifié de perméabilité du bocage dans son ensemble, est mise en œuvre à travers une OAP thématique,** en l'absence d'un recensement exhaustif des haies. Toutefois, le règlement graphique identifie un réseau en particulier aux abords des agglomérations : les dispositions qui s'y appliquent sont précisées dans les dispositions générales du règlement.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » (*P.4.2.2. OAP TVB)* s'attache à consolider les continuités écologiques existantes ou à les conforter via la préservation des fonctionnalités du bocage principalement. Elle vise également à développer la nature en ville en renforçant la trame verte par la recherche de connexions systématiques entre les éléments structurants que sont les cours d'eau et leurs vallées, en lien avec les zones humides, et les « coulées vertes » au sein des bourgs. L'OAP thématique s'inscrit donc de manière complémentaire avec les outils du règlement présentés ci-avant.

De même, les OAP sectorielles « habitat » et « activité » (voir pièces 4.1.1, 4.1.2, 4.12b) contiennent des dispositions en lien avec la consolidation de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement à travers notamment les modalités d'intégration paysagère et les principes de continuités douces. Cela favorise le développement du maillage de la trame verte et la mise en place d'espaces « tampon » adaptés le long des cours d'eau.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » se décline donc en 4 thèmes en lien avec ses composantes spécifiques à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Chantonnay qui font l'objet d'une déclinaison spécifique :

- Préserver le bocage
- La continuité de la trame verte et bleue dans les enveloppes urbaines et dans les projets d'aménagement
- La trame bleue

• Lentilles calcaires

Elle est mise en œuvre de deux manières :

- **Application prescriptive** en lien avec les dispositions générales du règlement relative aux **haies inventoriées sur le règlement graphique** et précisées dans le chapitre 2- article 2 : Eléments paysagers identifies en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Préconisations** en ce qui concerne les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble gérées par le PLUi, de façon complémentaire au règlement et aux OAP sectorielles. L'OAP thématique comprend des recommandations relatives à la replantation du bocage (notamment dans le cadre de compensations à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée) ainsi que des recommandations relatives à l'entretien du bocage (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de valorisation de la ressource bois-énergie).

5. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

5.1. Bilan des superficies

Bilan des zones AU des PLU communaux (excepté Saint-Hilaire-le-Vouhis et Sigournais)

COMMUNE	Surface zone AU	surface zone AU consommée	Part de la surface AU initiale consommée	Surface zone AU restante
BOURNEZEAU	156,4	30,4	19,4%	126,0
CHANTONNAY	280,5	98,3	35,0%	182,2
ROCHETREJOUX	8,9	0,0	0,0%	8,9
SAINT-GERMAIN-DE-PRINCAY	33,2	6,1	18,3%	27,1
SAINT-MARTIN-DES-NOYERS	33,0	11,7	35,4%	21,3
SAINT-PROUANT	63,9	6,3	9,9%	57,6
SAINT-VINCENT-STERLANGES	13,8	0,0	0,0%	13,8
SAINTE-CECILE	35,0	12,0	34,2%	23,1
TOTAL	**624,6**	**164,7**	**26,4%**	**459,9**

Environ 460 ha au total restaient affichés en projets d'extensions urbaines dans les PLU communaux. **Le PLUi retient 82,5 ha en extension, traduisant ainsi une réelle volonté de maitrise de l'étalement urbain.** Il convient de noter qu'une partie des zones 1AUh sont situées dans l'enveloppe urbaine et ne sont donc pas comptabilisées ici.

Superficie des zones AU en extension du projet de PLUi

Zone ou secteur	Surface en hectare	Vocation
1AUe	5,7	Equipements publics et d'intérêt collectif
1AUh+1AUh1+2AUh	52,8	Habitat
1AUxa+1AUxc+1AUxd	24	Activités économiques
TOTAL	**82,5**	

5.2. Exposé des motifs de délimitation des zones

5.2.1 Les zones U

La zone urbaine « U » correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est composée de 4 types de secteurs :

- U (sous-secteurs U1, Uc, U1c, Uj et Ui),
- Ue (sous-secteurs Uec et Uei),
- Ut,
- Ux (sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc, Uxd et Uxcc)

De manière systématique, l'adjonction des indices « i » caractérise les secteurs compris dans le PPRI ou dans l'Atlas des Zones Inondables.

- **Le secteur U et ses sous-secteurs, correspondant au tissu urbain des agglomérations de la communauté de communes**

<u>Vocation principale du secteur</u>

C'est un secteur déjà urbanisé, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil de nouveaux équipements collectifs, qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone U comprend les sous-secteurs suivants :

- U1: sous-secteur correspondant à l'agglomération de Chantonnay qui se caractérise par des volumes bâtis diversifiés avec des hauteurs plus importantes que dans les autres bourgs.
- Uc : sous-secteur destiné au renforcement des centralités commerciales au sein des cœurs de bourg historiques des autres communes ainsi que des bourgs secondaires.
- U1c : sous-secteur destiné au renforcement de la centralité commerciale au sein de l'agglomération de Chantonnay.
- Uj : sous-secteur situé en lisière avec la zone agricole ou naturelle où la constructibilité est limitée aux annexes des habitations existantes.
- Secteur Ui : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables,

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur U s'appuie sur un croisement de plusieurs critères :

- La limite de la zone U s'appuie sur celle de l'enveloppe urbaine ;
- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond aux cœurs urbains des communes historiques. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Au sein du secteur U, la distinction principale entre les sous-secteurs réside avec l'ajout de l'indice « 1 ». Les sous-secteurs comportant cet indice concernent exclusivement la commune de Chantonnay qui constitue le pôle central de la communauté de communes et dont la typologie du bâti existant diffère de celle des autres communes.

Les secteurs Uc et U1c correspondent aux centralités des bourgs où la création de nouveaux locaux à destination de l'artisanat et du commerce de détail est admise, et par conséquent interdite dans le reste de la zone U. Cette disposition vise explicitement à renforcer la vie et la dynamique des centres bourgs et du centre-ville de Chantonnay. Cependant dans le reste de la zone U, l'extension mesurée de l'artisanat et du commerce de détail existants est autorisée.

Enfin, au sein du secteur U, la délimitation du sous-secteur Ui sur les parties du sous-secteur U comprise dans le PPRI ou l'Atlas des zones inondables, afin d'identifier clairement ce risque à travers le Règlement graphique (zonage) et le Règlement écrit.

- **Le secteur Ue et ses sous-secteurs, correspondant aux secteurs d'équipements collectifs et de loisirs**

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs et de loisirs. Sa morphologie urbaine se distingue de celle de la zone U par la dimension du bâti et des espaces extérieurs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Le secteur Ue comprend les sous-secteurs suivants :

- Sous-secteur Uec correspondant au collège situé à Bourdevaire à Sainte Cécile et à la Maison Familiale Rurale à Bournezeau
- Sous-secteur Uei : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables,

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation des secteurs Ue identifie les grands pôles d'équipements existants situés en général en périphérie des agglomérations (scolaires, sportifs, culturels, campings…). Elle comprend des

ensembles existants qui ne sont pas en continuité des bourgs afin de tenir compte d'équipements structurants particuliers que sont le collège situé à Saint Cécile et la Maison Familiale Rurale à Bournezeau.

Dans la mesure où la zone U permet la création et la confortation de ce type d'équipements, ceux qui sont situés dans les agglomérations et qui s'insèrent dans la morphologie urbaine riveraine ne sont pas identifiés en Ue.

Enfin, au sein du secteur Ue, la délimitation du sous-secteur Uei sur les parties du sous-secteur Ue comprise dans le PPRI ou un Atlas des zones inondables, afin d'identifier clairement ce risque à travers le Règlement graphique (zonage) et le Règlement écrit.

- **Le secteur Ut, correspondant aux secteurs d'hébergement touristique**

Vocation principale du secteur

Le secteur Ut est destiné au secteur spécialisé destiné à l'accueil des hébergements touristiques de type camping et village vacances situés hors agglomération.

C'est un secteur déjà urbanisé, destiné à accueillir des hébergements touristiques ainsi que les équipements collectifs, commerces et activités tertiaires liées.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ut reprend exactement le périmètre des installations existantes : hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle...

- **Le secteur Ux, correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques**

Vocation principale du secteur

Le secteur Ux correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries qui permet les extensions et les confortations de ces constructions. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Le secteur Ux comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le sous-secteur Uxa, correspondant au Vendéopôle,
- Le sous-secteur Uxb, correspondant aux zones d'activité vitrine,
- Le sous-secteur Uxc, correspondant aux zones d'activités du maillage mixte
- Le sous-secteur Uxd correspondant aux zones d'activité de proximité et sous-secteur Uxdi : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables,
- Le sous-secteur Uxcc correspondant aux zones commerciales de Chutte Perette et de Polaris à Chantonnay.

Exposé des motifs de délimitation

Les indices « a », « b », « c » et « d » font respectivement référence respectivement aux parcs structurants, aux parcs intermédiaires, aux zones d'activité au maillage mixte et aux parc d'activités de proximité identifiés dans le PADD, en cohérence avec le DOO du SCoT.

La délimitation des secteurs Uxa, Uxb, Uxc et Uxd s'appuie sur les espaces urbanisés et équipés identifiés dans les PLU des communes historiques auxquels sont ajoutés les entreprises d'envergure situées en site isolé[4] (c'est-à dire hors des ZAE).

L'implantation de nouvelles surfaces commerciales en dehors des centralités des bourgs est encadrée avec la délimitation de deux secteurs Uxcc à Chantonnay, à Polaris au Nord et à Chute Pérette au Sud. Ces deux secteurs accueillent déjà des grandes et moyennes surfaces commerciales. La création de ce secteur Uxcc à Polaris permet d'organiser la mutation de cette ZAE de manière cohérente en dissociant les activités commerciales des activités économiques industrielles qui l'entourent.

Ce secteur a donc pour vocation principale l'accueil de nouveaux commerces d'une surface de vente supérieure à 300m2.

Enfin, au sein du secteur Uxd, la délimitation du sous-secteur Uxdi sur les parties du sous-secteur Uxd comprise dans le PPRI ou un Atlas des zones inondables, afin d'identifier clairement ce risque à travers le Règlement graphique (zonage) et le Règlement écrit.

5.2.2 Les zones AU

La zone à urbaniser est dite « zone AU ». Elle correspond aux secteurs de la Communauté de communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend les zones, secteurs et sous-secteurs suivants :

- Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, déclinées en 3 secteurs :
  - Le secteur 1AUh (sous-secteur 1AUh1),
  - Le secteur 1AUe,
  - Le secteur 1AUx (sous-secteurs 1AUxa et 1AUxc, 1AUxd),
- Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation, déclinées en 1 secteur :
  - Le secteur 2AUh,

Selon leur typologie (habitat, équipement, activités économiques), la superficie globale des zones à urbaniser « AU » correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les prochaines années[5].

De plus, dans la mesure où il est fermé à l'urbanisation, le secteur 2AUh fait l'objet d'un même règlement allégé.

Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'OAP sectorielles (voir pièce n°4 : OAP et plus précisément pièces 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3).

[4] *Site isolé d'envergure : voir définition page 39*

[5] *Cf. Chapitre 3 – Explication des choix retenus, Section 2.3 Le scénario communal : population & logements*

- **Le secteur 1AUh, correspondant aux espaces à destination d'habitat**

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement d'ensemble pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Le secteur 1AUh comprend un sous-secteur 1AUh1 qui se distingue par une hauteur maximale supérieure à celle du secteur 1AUh :

- En sous-secteur 1AUh, les hauteurs sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- En sous-secteurs 1AUh1, les hauteurs sont limitées à 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation du secteur 1AUh et du sous-secteur 1AUh1 :

- Correspond aux besoins en termes d'habitat, tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de la Communauté de communes, après identification des potentialités en renouvellement urbain ;
- Intègre les enjeux liés à l'assainissement collectif : dès lors que les réseaux existent et qu'ils ont une capacité suffisante pour desservir un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat, celui-ci est classé en 1AUh.
- La distinction 1AUh et 1AUh 1 répond à la même logique que celle de la zone U, à savoir permettre des hauteurs plus importantes R+3+comble. Outre la commune de Chantonnay, une zone 1AUh1 est aussi prévue dans le bourg de Bournezeau destinée à permettre une opération de renouvellement urbain et une diversité du bâti

De manière spécifique, la délimitation du secteur 1AUh et du sous-secteur 1AUh1 :

- S'appuie sur les enjeux paysagers à l'échelle des communes : inscription au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, prise en compte de l'enveloppe naturelle des bourgs autant que possible (en particulier à l'appui des haies), etc. ;
- Tient compte des enjeux écologiques, en lien avec les données existantes sur l'ensemble des secteurs à enjeux d'aménagement, en particulier en ce qui concerne les zones humides ;
- Intègre les enjeux agricoles, que ce soit en termes de volume de prélèvement de foncier (choix de moindre impact vis-à-vis des exploitations) ou en termes de localisation de ces prélèvements (dans une logique de maintien de parcelles cohérentes pour l'agriculture) ;
- Tient compte des opérations engagées ou imminentes (stade du Permis d'Aménager).
- Vise à affirmer la logique opérationnelle globale (en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation) dans le cas des secteurs délimités au sein de l'enveloppe urbaine.

- ## Le secteur 1AUe, correspondant aux espaces à vocation d'équipements

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUe correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Les deux secteurs 1AUe reprennent les secteurs prévus par le PLU de Chantonnay en vue de permettre à terme le regroupement des écoles à l'Ouest, et la réalisation du centre aquatique à proximité d'Antonia à l'Est.

- ## Le secteur 1AUx correspondant aux espaces à vocation économique

Vocation principale du secteur 1AUx

Le secteur 1AUx correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AUx est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble

Le secteur 1AU est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Le secteur 1AUx comprend les secteurs d'activités spécifiques suivants :

- Le secteur 1AUxa, correspondant au Vendéopôle,
- Le secteur 1AUxc, correspondant au maillage mixte,
- Le secteur 1AUxd correspondant aux zones d'activité de proximité

Exposé des motifs de délimitation des secteurs 1AUx

Les indices « a », « c » et « d » font respectivement référence aux parcs structurants, aux parcs avec un maillage mixte et aux zones d'activité de proximité.

La délimitation des secteurs 1AUx :

- S'inscrit **en extension** des espaces urbanisés et déjà aménagés. Ainsi, l'ensemble des secteurs 1AUx constituent des extensions de l'urbanisation à vocation d'activités au sens du SCOT.

- Correspond aux besoins en termes d'activités économiques pour les prochaines années (**court-moyen terme pour les secteurs 1AUx**), en tenant compte :
  - De la dynamique économique (à l'échelle de la Communauté de communes et à l'échelle des différentes zones d'activités) ;
  - De la typologie des zones d'activités définies par le SCOT (parcs structurants, zones intermédiaires, zones d'activités de proximité) ;
  - De l'enveloppe des surfaces à prévoir selon la localisation de ces zones.
- Intègre les enjeux liés à l'assainissement collectif : dès lors que les réseaux existent et qu'ils ont une capacité suffisante pour desservir un secteur d'urbanisation future à vocation d'activités, celui-ci est classé en 1AUx.

De manière spécifique, la délimitation des secteurs 1AUx :

- S'appuie sur les enjeux paysagers à l'échelle des zones d'activités, en cherchant notamment à :
  - Eviter les secteurs à fort enjeux paysagers ;
  - Prendre en compte les limites naturelles autant que possible (en particulier à l'appui des haies).
- Tient compte des enjeux écologiques, en lien avec les données existantes sur l'ensemble des secteurs à enjeux d'aménagement, en particulier en ce qui concerne les zones humides ;
- Intègre les enjeux agricoles, que ce soit en termes de volume de prélèvement de foncier (choix de moindre impact vis-à-vis des exploitations) ou en termes de localisation de ces prélèvements (dans une logique de maintien de parcelles cohérentes pour l'agriculture) ;

• Le secteur 2AU, correspondant aux espaces fermés à l'urbanisation

Vocation principale du secteur

La vocation du secteur 2AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat (2AUh) ou d'activités économiques (2AUhx). Il correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

A court terme, les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur 2AU répond aux mêmes motifs que la délimitation du secteur 1AU (correspondance avec les besoins en logement ou en développement économique), si ce n'est le fait que ce secteur ne dispose pas du raccordement à l'assainissement collectif ou, en présence de ces réseaux, que ces réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir le secteur concerné. Par ailleurs, le classement en 2AU s'inscrit également dans une logique de prise en compte des

enjeux agricoles : il vise également à donner une lisibilité à l'activité agricole pour les prochaines années.

5.2.3 Les zones A

Vocation principale de la zone A

La zone agricole « A » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend le secteur suivant :

- Secteur Av : secteur agricole couvrant des espaces dédiés à la viticulture,
- Secteur Ai : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables.

La zone A sans l'utilisation d'indice est dénommée « secteur A » (sans indice).

Exposé des motifs de délimitation de la zone A

De manière générale, le secteur A (sans indice) correspond aux espaces agricoles où les enjeux paysagers et environnementaux ne sont pas significatifs. La zone accueille les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture.

Le secteur Av identifie les parcelles et ensembles de parcelles viticoles classés en AOC.

5.2.4 Les zones N

Vocation principale de la zone N

La zone naturelle « N » correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,

- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-25).*

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement à la préservation des réservoirs de biodiversité et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Ni : secteur concerné par l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un Atlas des Zones Inondables, et les sous-secteurs Nfi, NLi et Nxdi.
- Secteur Nj : secteur naturel à vocation de jardin, non constitutif d'un STECAL,
- Secteur Nc : secteur lié à l'exploitation des richesses du sous-sol, non constitutif d'un STECAL,
- Secteur Nf : secteur soumis à un plan simple de gestion, non constitutif d'un STECAL,
- Secteur Nep : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements d'intérêt public et collectif liés et nécessaires au traitement des eaux usées et aux déchetteries, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur NL : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur NLs : secteur destiné à des constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des sports mécaniques, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Np : secteur à destination principale d'habitat, correspondant à des ensembles bâtis à caractère patrimonial où les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Ntp : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'hébergement et d'animation touristique, correspondant à des ensembles bâtis à caractère patrimonial où les dispositions relatives au permis de démolir s'appliquent.
- Secteur Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'hébergement et d'animation touristique.

- Secteur Nv : secteur à destination principale d'aire d'accueil des gens du voyage, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Ns : secteur à destination principale d'installation de stockage de déchets inertes sur une ancienne carrière, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Nenr : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à destination principale d'installations de production d'énergie renouvelable, non constitutif d'un STECAL.
- Secteur Nx : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone, décliné en sous-secteurs Nxd et Nxc.

Exposé des motifs de délimitation de la zone N

Le secteur N, le secteur Ni, le secteur Nf et le secteur Nj correspondent aux principaux espaces naturels identifiés sur le territoire. Ils protègent ainsi :

- **L'intégralité des réservoirs de biodiversité boisés** : ainsi, le zonage N et le secteur Nf limitent la création d'obstacles nouveaux au sein de ces entités **;**
- **L'intégralité des réservoirs de biodiversité vallées (échelle SCOT et échelle de la Trame verte et bleue du PLUi)** : ainsi, notamment le zonage N limite la création d'obstacles nouveaux en particulier dans les vallées qui concentrent les zones humides **;**
- **L'intégralité des réservoirs de biodiversité des lentilles calcaires (échelle SCOT et échelle de la Trame verte et bleue du PLUi)** : ainsi, le zonage N limite la création d'obstacles nouveaux au sein de ces entités **;**
- **Les zones concernées par un risque d'inondation, à l'appui de l'indice « i »** (secteurs compris dans le PPRI ou dans un Atlas des Zones Inondables).

C'est donc l'armature principale de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité) qui se trouve identifiée en zone naturelle (secteurs N ou Ni ou Nf), garantissant sa protection.

5.3. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit

5.3.1 Les zones urbaines et à urbaniser

- **Les secteurs à vocation généraliste : U, U1, Uc, Uc1, Uj**

	U et U1	Uc et Uc1	Uj
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions			
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites **Interdit**			
	Destinations - sous destinations		
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de service : extension mesurée de la sous destination "artisanat et commerce de détail" Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions			
3 - 1 Emprise au sol			
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	Voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile : à l'alignement de fait Autres emprises publiques : distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau Limites séparatives : non règlementé		
3 - 3 Hauteur maximale des constructions	**U** : 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique **U1** : 13 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les équipements d'intérêt collectif et services publics **Annexes d'habitations** : 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère Au-delà de la bande principale des 15m, en cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres au point le		Annexes d'habitations : 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Les limitations de la règle concernant la section 1 et appliquées à la zone U et au secteur U1 par rapport aux secteurs Uc et U1c visent à encadrer l'implantation des nouveaux commerces en vue de renforcer les centralités des bourgs. Le secteur Uj vise clairement à préserver la lisière urbaine avec les terres agricoles en limitant le plus possible les possibilités d'implantation de nouvelles constructions et l'utilisation du sol.

Celles relatives aux implantations (*Section 2 – Article 3*) visent à faciliter le renouvellement urbain et l'optimisation des parcelles.

Celles relatives aux hauteurs (*Section 2 – Article 3*) visent à conserver un paysage urbain cohérent avec les gabarits existants en distinguant Chantonnay où l'on trouve des immeubles collectifs allant jusqu'à R+5, R+6. Toutefois, l'objectif est de maitriser les hauteurs maximales des nouvelles constructions à usage de logements (R+2+comble ou attique et R+3+comble ou attique) tout en permettant le renouvellement des formes urbaines et l'optimisation du foncier, comme des constructions existantes dans tous les bourgs.

Le reste des dispositions vise à conforter la qualité des projets en contrepartie des possibilités d'optimisation.

- **Les secteurs à vocation d'équipements structurants : Ue et Uec**

	Ue	Uec
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions		
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites **Interdit** **Autorisé sous condition** **Admis sans condition**		
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de services : camping Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance et hébergements Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions		
3 - 1 Emprise au sol	**Ue** : Non réglementé. **Uec** : l'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées dans le sous-secteur est limitée à 300m2, à la date d'approbation du PLUi	
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	Voies et emprises publiques - Soit à l'alignement ; - Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement	
3 - 3 Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale : 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	

Les limitations de la règle concernent la section 1 visent à confirmer la vocation spécialisée du secteur Ue et du sous-secteur Uec.

Une emprise au sol est prévue pour le secteur Uec : 300 m2 supplémentaire, situé au cœur d'une zone agricole avec un enjeu d'insertion paysagère visant à limiter l'impact visuel de cet équipement.

Celles relatives aux hauteurs (*Section 2 – Article 3*) (limitation à 12 m) visent à s'appuyer sur les volumes bâtis associés à ce genre de constructions avec la même finalité de limitation de l'impact visuel de cet équipement.

- ## Le secteur à vocation d'hébergement touristique : Ut

	Ut
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites	
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance et hébergements hôteliers et touristiques Commerces et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions	
3 - 1 Emprise au sol	
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	
3 - 3 Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale : 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère Possibilité de conserver la hauteur existante si prolongement d'une construction existante

Les limitations de la règle concernent la section 1 visent à confirmer la vocation spécialisée du secteur Ut.

Celles relatives aux hauteurs (*Section 2 – Article 3*) (limitation à 4 m) visent à encadrer les possibilités d'extension dans un secteur à enjeux paysagers : les abords du lac du Rochereau.

- ## Les secteurs à vocation d'activité économique : Uxa, Uxb, Uxc, Uxd et Uxcc

	Uxa	Uxb / Uxc	Uxd	Uxcc
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions				
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdite				
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de services : activité de service et restauration, hébergement hotellier Équipements d'intérêt collectif et services publics	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de service : activité de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de services : activité de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère				
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions				
3 - 1 Emprise au sol				
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	Voies et emprises publiques : -Le long de l'A83 : 45 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ; -Le long de la RD 949b (Uxa et 1AUxa) : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ; -Le long des RD 949b et RD 960 b : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie -Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie -Voie ferrée : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie -Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges du cours d'eau Limites séparatives Soit à 5 mètres des limites séparatives Soit sur la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu			
3 - 3 Hauteur maximale des constructions				

Les limitations de la règle concernant la section 1 et appliquées aux différents secteurs Ux visent à **favoriser, tout en les encadrant, les différents types d'activités** et d'usage en lien avec la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». Cette destination correspond essentiellement aux entreprises artisanales et industrielles **ne pouvant trouver place en zone U généraliste**.

La destination « habitation » est limitée à la possibilité de créer un local de surveillance, considérant que la mixité des usages n'est pas souhaitable dans les ZAE, en particulier en cas de cession de l'entreprise et dans une logique de maitrise de la consommation du foncier : l'offre en logements prévue par le PLUi répond à l'ensemble des besoins du territoire.

Les implantations commerciales sont encadrées :

- En cohérence avec la volonté de renforcer les centralités des bourgs : la règle vise à encadrer **les nouvelles installations** en fonction de leur taille **: +300m2 de surface de vente en secteur Uxcc** ;
- Les activités **d'hébergement hôtelier et de restauration** sont uniquement possibles en secteur **Uxa** (Vendéopôle), en lien avec sa localisation ;

- **Les activités de services aux entreprises et à leurs salariés** (exemple du restaurant d'entreprise) sont également admises dans les ZAE autre que les ZAE de proximité. Ces dernières fonctionnent en lien avec les bourgs et leurs centralités qui peuvent accueillir ce type de service.

Celles relatives aux implantations (*Section 2 – Article 3*) visent à faciliter le renouvellement urbain et l'optimisation des parcelles.

Celles relatives aux hauteurs visent à conserver un paysage urbain cohérent avec les gabarits existants en distinguant Chantonnay où l'on trouve des immeubles collectifs allant jusqu'à R+5, R+6. Toutefois, l'objectif est de maitriser les hauteurs maximales des nouvelles constructions à usage de logements (R+2+comble ou attique et R+3+comble ou attique) tout en permettant le renouvellement des formes urbaines et l'optimisation du foncier, comme des constructions existantes dans tous les bourgs.

Le reste des dispositions vise à conforter la qualité des projets en contrepartie des possibilités d'optimisation.

• Les secteurs à urbaniser : 1AU et 2AU

	1AUh et 1AUh1	1AUe	1AUx	2AUh
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions				
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites				
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Idem Ux et ses sous-secteurs correspondants	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les limitations de la règle concernant la section 1 reprennent celles des zones U correspondantes. Il en est de même pour les règles de hauteur.

Excepté pour les secteurs 1AUh et 1AUh1, celles relatives aux implantations (*Section 2 – Article 3*) visent à faciliter les démarches de projet tout en maintenant des règles d'implantations quantitatives et qualitatives destinées à limiter les risques de nuisances pour les riverains.

Le règlement du secteur 2AUh est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation.

5.3.2 La zone agricole

	A	Av
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions		
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites		
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation : logement de fonction, extension et annexes aux habitations tiers Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions		
3 - 1 Emprise au sol	L'extension des habitations existantes : 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure	
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	Voies et emprises publiques En l'absence d'indications graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement Limites séparatives En limite ou en retrait des limites séparatives	
3 - 3 Hauteur maximale des constructions	Equipements collectifs et services publics: maximum 4.50 mètres Habitations : maximum 7 mètres + comble ou attique Annexes d'habitations existantes : maximum 4.50 mètres	

Les limitations de la règle concernant la section 1 s'appuient sur les dispositions du code de l'urbanisme. Le règlement écrit vise à préserver l'espace agricole productif à travers les dispositions particulières suivantes :

- en règlementant l'implantation de nouveaux logements de fonction **;**
- en encadrant les extensions des habitations tiers et leurs annexes ;
- à travers les modalités de mise en œuvre des changements de destination.

En cohérence avec les dispositions de la section 1, l'emprise aux sols des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes est limitée :

- Les extensions ne doivent pas créer de logement supplémentaire (afin d'éviter l'arrivée de nouveaux tiers en campagne) ;

- Dans une logique de constructibilité limitée, l'extension des habitations existantes ne doit pas **dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m2 OU 45 m2 d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m2**, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- **L'emprise au sol supplémentaire autorisée pour les annexes est limitée à 50 m² (hors piscine)** à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**4.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**30 m maximum par rapport au bâtiment principal**).

En cohérence avec les dispositions de la section 1, la hauteur des constructions autorisées dans la zone et ses secteurs et sous-secteurs est limitée :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 4.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Habitations : 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.
- Annexes aux habitations existantes : 4.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Autres constructions autorisées dans la zone N et ses secteurs : La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

A noter que les règles relatives aux clôtures s'appliquent uniquement aux habitations. Le présent règlement n'encadre pas les clôtures à usage agricole ou forestier.

5.3.3 La zone naturelle :

- **Secteurs non considérés comme STECAL**

	N	Ni	Nj	Nf	NL/NLs	Np
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions						
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites						
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation : extension et annexes aux habitations, changement de destination Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation : extension et annexes aux habitations Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Abri de jardin	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics : constructions, installations et aménagements légers ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Secteur soumis à permis de démolir
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère						
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions						
3 - 1 Emprise au sol	L'extension des habitations existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m2 45 m2 d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m2	20 m2 ou 4% de la superficie total du jardin en cas de réalisation d'un abri collectif	/		L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50 m²	Idem N

	L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser 50 m²					
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	<u>Voies et emprises publiques</u> En l'absence de d'indications graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement <u>Limites séparatives</u> En limite ou en retrait des limites séparatives <u>Sur une même propriété</u> Une distance maximale de 30 m du bâtiment principal					
3 - 3 Hauteur maximale des constructions	Habitation : 7 m ou R+1+comble ou attique	Idem A	Abri de jardin : 2 m à l'égout ou à l'acrotère	Idem N	Idem N	Idem N

Nc	Nep	Ns
<u>Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions</u>		
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites		
Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Sous destination « industrie », « bureau » et « entrepôt », dès lors qu'elles sont liées à l'activité extractive du secteur primaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services Équipements d'intérêt collectif et services publics : liés aux unités de traitement des eaux usées ou de collecte des déchets Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : uniquement les aires de stockage de déchets inertes
Les règles relatives à l'emprise au sol, les implantations et les hauteurs maximales sont celles de la zone N		

Les limitations de la règle concernant la section 1 s'appuient sur les dispositions du code de l'urbanisme. Le règlement écrit vise à préserver les espaces naturels à travers les dispositions particulières suivantes :

- en encadrant les extensions des habitations tiers et leurs annexes (N, Ni et Np) ;
- à travers les modalités de mise en œuvre des changements de destination (N, Ni, Np) ;
- à travers l'encadrement des emprises aux sols relatives aux abris de jardin en secteur Nj et aux constructions légères admissibles dans les secteurs NL et NLs ;
- en mettant en place un permis de démolir dans le secteur Np.

En cohérence avec les dispositions de la section 1 et de manière identique à la zone A, l'emprise aux sols des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes est limitée :

- Les extensions ne doivent pas créer de logement supplémentaire (afin d'éviter l'arrivée de nouveaux tiers en campagne) ;
- Dans une logique de constructibilité limitée, l'extension des habitations existantes ne doit pas **dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m2 OU 45 m2 d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m2**, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- **L'emprise au sol supplémentaire autorisée pour les annexes est limitée à 50 m² (hors piscine)** à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**4.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**30 m maximum par rapport au bâtiment principal**).

En cohérence avec les dispositions de la section 1 et de manière identique à la zone A, la hauteur des constructions autorisées dans la zone et ses secteurs et sous-secteurs est limitée :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 4.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Habitations : 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère. Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.
- Annexes aux habitations existantes : 4.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Abri de jardin : 2 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Autres constructions autorisées dans la zone N et ses secteurs : La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

A noter que les règles relatives aux clôtures s'appliquent uniquement aux habitations. Le présent règlement n'encadre pas les clôtures à usage agricole ou forestier.

- **Secteurs considérés comme STECAL**

	Ntp (STECAL)	Nt (STECAL)	Nv (STECAL)	Nenr (STECAL)	Nx (STECAL)
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions					
ARTICLE 1. et Article 2 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites					
Interdit **Admis sous condition** **Admis sans condition**	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services à vocation touristique ; hébergement, restauration... Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Secteur soumis à permis de démolir	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerce et activité de service à vocation touristique ; hébergement, restauration... Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics : aires d'accueil des gens du voyage Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière Habitation Commerce et activité de service. Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : uniquement les installations de production d'EnR	Exploitation agricole et forestière Habitation : locaux de surveillance Commerces et activités de services : activité de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère					
ARTICLE 3. : Volumétrie et implantation des constructions					
3 - 1 Emprise au sol	L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 200 m²	L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 200 m²	Idem N	Idem N	L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 50% de l'emprise au sol des emprises bâties initiales
3 - 2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété	Idem N	Idem N	Idem N	Idem N	Idem N
3 - 3 Hauteur maximale des constructions	Idem N	Idem N	Idem N	Idem N	Idem N

Les limitations de la règle concernant la section 1 s'appuient sur les dispositions du code de l'urbanisme. Le règlement écrit vise à préserver les espaces naturels à travers les dispositions particulières suivantes :

- en encadrant les extensions des habitations tiers et leurs annexes (N, Ni et Np) ;
- à travers les modalités de mise en œuvre des changements de destination (N, Ni, Np) ;
- à travers l'encadrement des emprises aux sols relatives aux abris de jardin en secteur Nj et aux constructions légères admissibles dans les secteurs NL et NLs ;
- en mettant en place un permis de démolir dans le secteur Np.

En cohérence avec les dispositions de la section 1 et de manière identique à la zone A, l'emprise aux sols des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes est limitée :

- Les extensions ne doivent pas créer de logement supplémentaire (afin d'éviter l'arrivée de nouveaux tiers en campagne) ;
- Dans une logique de constructibilité limitée, l'extension des habitations existantes ne doit pas **dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial d'une emprise au sol existante supérieure à 150 m2 OU 45 m2 d'emprise au sol pour les bâtiments initiaux d'une emprise au sol existante inférieure ou égale à 150 m2**, par rapport à la date d'approbation du PLUi.
- **L'emprise au sol supplémentaire autorisée pour les annexes est limitée à 50 m² (hors piscine)** à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de hauteur pour des questions paysagères (**4.50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère**), et en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (**30 m maximum par rapport au bâtiment principal**).

A noter que les règles relatives aux clôtures s'appliquent uniquement aux habitations. Le présent règlement n'encadre pas les clôtures à usage agricole ou forestier.

5.3.4 Autres dispositions communes à toutes les zones :

Ces dispositions sont rédigées soit dans les dispositions générales soit dans les articles 4 à 8 de chaque zone.

- **Règles de stationnement :**

  Des règles quantitatives sont prévues **uniquement pour la destination habitation** avec toutefois une limitation plus forte en zone U et secteur U1 qu'en secteur Uc et U1c. En effet, en zone U et U1, qui correspondent aux extensions contemporaines, la vocation essentielle reste l'habitation où l'équipement automobile des ménages reste élevé et les besoins en stationnement induits également. Il s'agit également de ne pas encombrer l'espace public (circulation des camions de répurgation et incendie, développement des mobilités actives), où les parcs collectifs de stationnement sont moins nombreux qu'en secteur Uc et sous-secteur U1c.

  Pour les **nouvelles aires de stationnement**, il y a nécessité de réserver **10% des surfaces de stationnement pour la réalisation de plantations** afin de maitriser les effets de l'imperméabilisation et les impacts paysagers de ce type d'installations dans un environnement bâti.

  Les règles qualitatives concernant le stationnement visent les autres destinations de construction (Ue, Ut, Ux, Aux). Elles portent sur des projets extrêmement différents avec des besoins tout aussi variés. L'objectif est de **faciliter la mutualisation et l'ajustement des surfaces artificialisées**. La contrepartie de **l'absence de règle quantitative est cependant la nécessité de réserver 10% des surfaces de stationnement pour la réalisation de plantations**.

- **Dispositions spécifiques au domaine autoroutier et routier départemental :**

  Deux types de limitations sont prévues :

  Au titre de l'article L111-6 le long de l'A83 et de la RD 137 : voies classées grande circulation. Les limitations à la règle portent sur les marges de recul de 100 m et sont prévues par le code de l'urbanisme pour ce qui concerne les secteurs situés en dehors des agglomérations. Les dérogations à la règle sont prévues pour le secteur du Vendéopôle qui dispose d'une façade sur l'A83 et où le recul est porté à 45 m (Uxa et 1AUxa).

  Le long des autres routes départementales pour lesquelles les limitations d'implantation par rapport à l'axe des voies s'appliquent également et sont différenciées suivant le niveau de trafic de la voie :

  - Le long de la RD 949b (Uxa et 1AUxa) : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
  - Le long des RD 949b et RD 960 b : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
  - Le long des autres RD : 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

- **Règles de recul par rapport aux cours d'eau, boisements, haies**

  Les limitations suivantes sont prévues :

  - Cours d'eau : 10 m par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Espace boisé classé et secteur Nf : 35 m par rapport aux limites de zone ;
  - Haie : 5 m pour les constructions et les fondations de clôtures

  La limitation à la règle se justifie par la nécessité de protéger de manière durable les éléments structurants de la trame verte et bleue.

5.4. Les autres outils réglementaires mobilisés

5.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue

- **Les boisements**

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

A cet effet, le PLUi met en place une mesure de protection stricte : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). Au total, **1183 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC** (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit.

En outre, le PLUi met en place une mesure de protection plus souple sur des entités de superficies plus restreintes : un classement au titre de l'article L151-23, à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). Au total, **140 hectares de boisements sont protégés à ce titre**. La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent ces boisements protégés, est précisée ci-après et correspond aux dispositions s'appliquant au bocage.

- **Le bocage**

Il n'existe pas d'inventaire homogène sur le territoire. Toutefois, considérant les enjeux de continuité écologiques plus prégnants aux abords des agglomération, certaines haies ont été identifiées au titre de l'article L 151-23.

Le PLUi protège **un total de 185.85 kilomètres linéaires de haies**.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

> *« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements à protéger identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).*
>
> *En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable.*
>
> *La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale en quantité et/ou linéaire équivalent. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°4.2.2) précise les modalités de mise en œuvre des compensations.*

Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de l'arbre, de l'alignement d'arbres ou d'arbres présents dans les haies. Ces fondations sont interdites à une distance minimale de 5 m par rapport aux arbres existants dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 153-23. »

• Les arbres remarquables

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, **39 arbres remarquables** sont protégés à travers le zonage et le règlement écrit.

Ils sont strictement protégés. Leur suppression est possible, pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, après Autorisation.

• Les mares

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, **535 mares** sont protégées à travers le zonage et le règlement écrit.

« Les mares identifiées sur les documents graphiques du règlement sont protégées : Leur comblement est interdit. De plus, les modalités de gestion de leurs abords devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates, et ceci préférentiellement sur emprise publique. «

• Les zones humides

Un inventaire des zones humides validé par la CLE des SAGE existe sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Deux sources complémentaires ont été utilisées les ayant fait évoluer localement[6].

Dans le cadre de cet inventaire, **2493.10 hectares de zones humides ont été inventoriés au titre des SAGE**.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriés, est la suivante :

« La destruction des zones humides est interdite.

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3).

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communautaire et identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan graphique par une trame particulière.

[6] *Voir pièce n°2.9 : Eléments méthodologiques*

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLUi, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers…), sauf s'il est démontré qu'il n'existe pas d'alternative avérée.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant. »

5.4.2 Eléments de bâtis et urbains identifies en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- **Eléments de patrimoine à protéger : patrimoine bâti, « petit patrimoine »**

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments de patrimoine à protéger. Au total :

- **45 bâtiments et 248 éléments ponctuels de patrimoine bâti à protéger** sont identifiés. Ils correspondent à des éléments bâtis et de « petit patrimoine » (croix, moulins…) ;

Cette identification s'appuie en très grande majorité les éléments déjà identifiés dans les PLU des communes historiques.

<u>Concernant le patrimoine bâti, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :</u>

« Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve de ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

Les percements doivent être restitués dans le respect des dispositions d'origine (rythmes, proportions, dimensions, matériaux, mise en œuvre).

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Et, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. »

Concernant le « petit patrimoine », les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les éléments de « petit patrimoine » (croix, calvaires, puits…) doivent être préservés.
Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable. »

- **Eléments de patrimoine à protéger : mur**

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **13.4 kilomètres linéaires de murs à protéger**.

Concernant les murs, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, après Déclaration préalable. »

- **« Jardins à protéger » et « parcs à préserver »**

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie les « jardins à protéger » (élément surfacique) et les « parcs à préserve » (élément ponctuel). Au total :

- **29 « jardins, pars et espaces verts à protéger »** sont identifiés soit **21 hectares** : cette identification s'appuie à la fois sur les espaces déjà localisés dans les PLU de communes historiques et sur le travail mené dans le cadre des réflexions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le zonage.

5.4.3 Les liaisons douces existantes à conserver

Le zonage identifie les liaisons douces existantes, et les protège au titre des articles L151-38 et R151-48 du Code de l'Urbanisme. Au total, **179.29 kilomètres linéaires de liaisons douces ont été inventoriés sur le PLUi**. Les Dispositions Générales du règlement écrit rappellent le principe de conservation de ces continuités, tout en permettant des modifications ponctuelles du tracé :

« Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial. ».

5.4.4 Les Emplacements réservés

61 emplacements réservés sont identifiés dans le cadre du PLUi.

Les emplacements réservés portent sur les mobilités (continuités douces…), sur les équipements, sur les aménagements de voirie ou d'espace public, etc.

Les emplacements réservés correspondent essentiellement à des continuités douces (renforcement du maillage au sein des bourgs ou vers les futures opérations, renforcement du maillage en campagne dans une logique de loisirs et de découverte du territoire), ou encore à des créations d'accès (vers les futures opérations).

La liste des Emplacements réservés figure dans les pages d'introduction du règlement graphique (Atlas au 1/5000e).

5.4.5 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique (zonage). Les **202 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole ou naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. En particulier, aucun bâtiment ne se trouve isolé en campagne (limiter les incidences sur les périmètres d'épandage) ou à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation agricole (éviter les problématiques liées à la proximité de tiers). Complémentairement, aucun bâtiment localisé dans un secteur présentant un risque d'inondation (PPRI, AZI, rupture de barrage) n'a été identifié.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit :

> *« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
>
> *Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*
>
> - *bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,*
> - *respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,*
> - *bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,*
> - *raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,*
> - *possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,*
> - *emprise au sol supérieure à 85 m²,*
> - *desserte par un accès et une voie sécurisée,*
> - *bon état du bâtiment,*
> - *autre bâtiment d'habitation à proximité. ».*

L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne (éviter les ruines). Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire, cette diversification étant toutefois modeste.

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLUi, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

5.4.6 Les linéaires de préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **1390 mètres linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale** sur les centralités de Chantonnay et de Bournezeau.

<u>Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :</u>

> *« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.*
>
> *Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie*

concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. »

5.4.7 Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur. ».

5.4.8 Les entités archéologiques

Le zonage identifie les entités archéologiques présentes sur le territoire du PLUi.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine). ».

5.4.9 Les règles graphiques d'implantation et les marges de recul au titre de la Loi Barnier

Le zonage identifie des règles graphiques d'implantation.

En zones « agricoles » et « naturelles », ces règles reprennent les marges de recul « classiques » le long des principaux axes de circulation.

La réduction de ces marges de recul s'appuie sur les possibilités offertes par l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, dans une logique **de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, et afin **de limiter les impacts sur l'agriculture et de participer à la structuration des paysages**.

5.4.10 Les marges de recul des secteurs affectés par le bruit

Le zonage identifie les marges de recul des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées par ce type de classement :

1. ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés.

	Eléments du règlement écrit et graphique		**Eléments relevant des OAP**		**Commentaire**

Thématiques	**Extraits du PADD**	**Traduction à travers les pièces réglementaires**
Maillage territorial	« Le Pays de Chantonnay est traversé par des axes structurants majeurs à l'échelle régionale : l'A83 (Nantes-Niort), la RD 137 (axe Nord-Sud) et la RD 960B (axe Ouest-Est). Pour gagner en lisibilité et consolider les flux attirés sur le territoire, il s'agit de repréciser le rôle de chacun des types de pôles : pôle structurant, pôles d'appui et pôles de proximité dans le développement de la communauté de communes. • Chantonnay en tant que pôle structurant d'un bassin de vie est conforté comme support de rayonnement communautaire à travers la mise en valeur de ses qualités urbaines et notamment en prévoyant l'évolution de ses services, commerces, loisirs et équipements structurants • Les pôles d'appui de Bournezeau, Saint-Martin-des-Noyers et Saint-Prouant constituent un maillon clé pour soutenir le rayonnement de Chantonnay sur les pourtours du territoire • Ce réseau de communes fonctionne en interaction où les pôles de proximité viennent souligner le potentiel d'une ruralité vivante à mettre en scène au profit d'une attractivité renouvelée et d'un positionnement affirmé dans un territoire élargi ».	**<u>Affirmation des pôles :</u>** **Délimitation des zones d'urbanisation future (1AU/2AU) à vocation d'habitat et mise en place d'OAP sectorielles amenant :** • **36% de l'offre en logements sur le pôle principal** • **35% de l'offre en logements sur les pôles d'appui** • **29% sur les pôles de proximité** **Localisation importante de l'offre en nouveaux logements sur les bourgs et villes (densification / renouvellement urbain et extensions en continuité immédiate) : moins de 2% des nouveaux logements correspond à du changement de destination en campagne**
Démographie et logements (1/2)	« Une affirmation de l'armature urbaine à travers un rythme de développement plus soutenu sur le pôle structurant de Chantonnay par rapport aux pôles d'appui, puis aux pôles de proximité ; Des objectifs démographiques ajustés à la baisse par rapport au SCoT pour tenir compte des tendances récentes et permettre à Chantonnay de jouer son rôle structurant pour le renforcement de son bassin de vie ».	

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
	Population : +0.9%/an sur l'ensemble de l'intercommunalité. +1.3%/an pour Chantonnay ; +1.2%/an pour les pôles d'appui et +1.1%/an pour les pôles de proximité. Objectif de 26 950 habitants d'ici 2032	**Localisation de l'offre en logements en correspondance avec les objectifs de développement démographique de l'intercommunalité et des différentes typologies urbaines (pôle principal, pôle secondaire, pôle secondaire émergent, commune de proximité)**
	« Un objectif moyen de 171 logements/an à l'horizon des 15 prochaines années, soit un peu moins de 1750 logements dans le cadre du PLUi (10 ans) ».	**Identification d'un « potentiel réel » de 1739 logements sur l'ensemble du territoire**
	« Une maîtrise des surfaces d'extension maximum à provisionner au-delà de l'enveloppe urbaine au regard d'un objectif a minima de la moitié de consommation foncière par rapport à la période antérieure, soit autour de 100 ha pour accueillir les logements et les équipements ».	***Cf. Thématique « Sols/sous-sols », dans ses lignes traitant de la maîtrise de la consommation d'espace***
Démographie et logements (2/2)	« Une production d'un parc de logements abordables et d'un parc de locatif social, à commencer par les personnes aux ressources modestes, avec comme objectif 10% de la production totale consacrés aux logements sociaux. »	**Traduction dans le règlement écrit**
	« Un renouvellement de formes urbaines au sein des bourgs, avec un objectif entre 27% et 30% minimum de production de logements dans l'enveloppe urbaine selon les types de pôles ; Un objectif de densité brute minimum pour les surfaces de projet en extension approprié à chaque niveau de pôle : 19 logt/ha pour le pôle structurant, 17 logt/ha pour les pôles d'appui et 15 logt/ha pour les pôles de proximité ».	***Cf. Thématique « Sols/sous-sols », dans ses lignes traitant de la maîtrise de la consommation d'espace***
Dynamique économique	« Le développement économique s'appuie sur une offre de services mutualisés à destination des entreprises qui peuvent s'implanter au sein des ZAE comme dans le tissu urbain […]Le développement du tissu productif est accompagné par une offre foncière économique lisible. Cette lisibilité porte notamment sur l'identification précise des capacités de développement et le renouvellement de l'image des espaces économiques existants ».	**Structuration des zones d'activités selon les typologies du SCOT** **Identification de 24 ha de surface à destination d'activités économiques : 12 ha pour le pôle structurant ; 5 ha pour les ZAE maillage mixte ; 7 ha pour les ZAE maillage artisanal et tertiaire de proximité.** **OAP sectorielles et thématique afin d'accompagner l'aménagement de ces zones**

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Agriculture	« L'économie agricole est confirmée dans son rôle majeur pour la visibilité et la mise en valeur des qualités du territoire à travers les points suivants : • Une force productive indéniable en lien direct avec l'industrie agro-alimentaire dont la fonctionnalité des outils doit être préservée ; • Une mobilisation autour de productions de qualité labélisées, avec une organisation spécifique des projets agricoles pour soutenir la fonction du territoire de « château d'eau » de la Vendée • la lisibilité du projet urbain du territoire nécessaire à l'évolution des exploitations afin de contenir la consommation des terres agricoles ; • La diversification de l'économie agricole et son ancrage dans le territoire (énergies, circuits courts, animation autour du patrimoine viticole, agritourisme, filière du cheval...). »	**Identification de 30 459.7 ha de zones agricoles et naturelles (95.75% du territoire) : zones A (secteurs A, Av) et zones N (secteurs N, Nc, Nep, Nf, Nfi, Ni, Nj, Ns + STECAL)** **Identification des parcelles viticoles en Av et protection spécifique (seule l'activité viticole peut y implanter des bâtiments, sous conditions restrictives)** **Possibilités de diversification de l'activité agricole offertes par le règlement écrit**
Équipements et Commerce	« A partir de l'armature territoriale, le maillage de l'offre en équipements et services s'appuie de fait sur la logique du projet de territoire : • Les centralités des bourgs sont développées en tant qu'espace de rencontre intergénérationnel • Le maintien des commerces dans le cœur des bourgs est assuré en réunissant les conditions de leur vitalité • L'accessibilité est facilitée par plusieurs modes (covoiturage, TAD, numérique…) et dans une logique de desserte de proximité et de mise en relation des services et des habitants sur l'ensemble du territoire • Le maintien d'une diversité de l'offre équipements-services-commerces et la complémentarité entre les différents types de pôles dont le nouveau centre aquatique de Chantonnay • La consolidation des fonctions de centralité des différents pôles permet une affirmation du paysage urbain et de l'identité des centres-villes et centre-bourg »	**Zonage reflétant l'organisation par pôles** **Mise en place d'Emplacements réservés dédiés à des équipements** **OAP thématique sur le volet économique (et notamment commercial)** **Identification de linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale**

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Mobilités et accessibilité	« Le Pays de Chantonnay est traversé par des axes structurants majeurs à l'échelle régionale : l'A83 (Nantes-Niort), la RD 137 (axe Nord-Sud) et la RD 960B (axe Ouest-Est) ». « L'articulation des secteurs complémentaires du pôle urbain entre eux et avec les différents quartiers s'appuie sur : • Une armature d'espaces publics de qualité et de liaisons douces (places commerçantes, parcs, espaces et coulées vertes, cheminements…) ; • Une offre de mobilité et de stationnement adaptée permettant d'irriguer les différentes centralités d'animation de la ville : centre-ville, secteurs scolaire, sportif et culturel, centralités commerciales et productives, axe commercial de la route de Nantes... • Un réseau de continuités de promenades connectées au territoire, où les rives de La Mozée constituent la colonne vertébrale dans le pôle urbain, et en lien avec les portes d'entrées, dont la gare, et avec l'axe patrimonial de l'intercommunalité via Puybelliard »	**Identification des zones d'urbanisation future en continuité du tissu urbain et à proximité des commerces, services et équipements** **Principes de liaisons douces entre les secteurs de développement de l'urbanisation et les cœurs de bourg / de ville**
Tourisme et patrimoine	« Les « trois lacs » (Rochereau, l'Angle Guignard et la Vouraie) constituent le produit touristique majeur du Pays de Chantonnay, et sont le support du développement d'une offre touristique et d'une attraction résidentielle renouvelées. Cette offre touristique repose sur un produit phare – les trois lacs compris comme un ensemble relié – qui offre une diversité de supports pour la détente, les loisirs, le sport, la pédagogie autour de la protection de la ressource en eau. Cette offre s'adresse aussi bien aux habitants qu'aux touristes, y compris au tourisme d'affaire. Elle est rendue particulièrement lisible et accessible via l'offre en randonnée et les pratiques associées, en s'appuyant sur un maillage hiérarchisé à partir des trois lacs, et une mise en relation avec les autres éléments du territoire : des lieux atypiques, des activités, des évènements... »	**Identification de STECAL à vocation touristique ou de loisirs (en zone N notamment via les sous-secteurs correspondant) : encadrement des droits à construire à l'échelle de chaque STECAL** **Identification de linéaires de liaisons douces, protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** **Identification d'Emplacements réservés ayant vocation à renforcer le maillage des mobilités douces (notamment circuits de randonnée)** **Pas de fermeture quant à la possibilité de réaliser du changement de destination vers l'hébergement touristique, parmi les bâtiments identifiés (sachant que les projets sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au stade de l'autorisation d'urbanisme)** **Possibilités de diversification de l'activité agricole, y compris vers l'hébergement (sous conditions)** **Délimitation d'un secteur Ut qui a pour vocation la création d'hébergements touristiques**

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Sols / Sous-sols (1/2)	***Préserver et pérenniser l'activité agricole et viticole***	***Cf. Thématique « Agriculture »***
	« Un objectif de production de logements en cohérence avec les rythmes de croissance démographique qui privilégient le pôle urbain structurant par rapport aux pôles d'appui et les pôles de proximité ; Un renouvellement de formes urbaines au sein des bourgs, avec un objectif entre 27% et 30% minimum de production de logements dans l'enveloppe urbaine selon les types de pôles ; Un objectif de densité brute minimum pour les surfaces de projet en extension approprié à chaque niveau de pôle : 19 logt/ha pour le pôle structurant, 17 logt/ha pour les pôles d'appui et 15 logt/ha pour les pôles de proximité Une maîtrise des surfaces d'extension maximum à provisionner au-delà de l'enveloppe urbaine au regard d'un objectif a minima de la moitié de consommation foncière par rapport à la période antérieure, soit autour de 100 ha pour accueillir les logements et les équipements ; Un développement des formes urbaines plus denses, incluant des opérations de logements intermédiaires surtout à Chantonnay et selon les opportunités dans les pôles d'appui » « D'autre part, la lisibilité des qualités du territoire repose sur la maitrise de l'évolution des autres formes d'urbanisation en dehors des bourgs : • autres écarts, hameaux, constructions isolées : seules les constructions existantes à usage d'habitation pourront s'étendre et disposer d'annexes nouvelles à condition de s'insérer dans le paysage naturel ou agricole • le patrimoine bâti inventorié pourra changer de destination »	**Niveau de densification / renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines : 43% à l'échelle du territoire (OAP de densification / renouvellement urbain + dents creuses hors OAP)** **La densité moyenne pratiquée sur l'ensemble du périmètre du PLUi est de 19 logements/hectares : 23 pour le pôle structurant (prévision de 19 par le SCOT) ; 18 pour les pôles d'appui (prévision de 17 par le SCOT) ; 15 pour les pôles de proximité (prévision de 15 par le SCOT)** **97 ha de surface classées en AU (zone économique comprise)** **Une programmation de logements détaillée dans chaque OAP et identifiée graphiquement pour une meilleure visualisation de l'aménagement du secteur** **Identification de STECAL en zone N qui ne représentent que 0.02% du territoire intercommunal en matière de consommation foncière. Encadrement des droits à construire à l'échelle de chaque STECAL** **Interdiction de création de logements neufs en campagne. Seul le changement de destination est autorisé.** **Encadrement strict des droits à construire pour les tiers en campagne**

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Milieux naturels & biodiversité	« Le PLUi agit à plusieurs niveaux en vue de conserver une double fonctionnalité à la Trame Verte et Bleue du territoire : fonctionnalité écologique et fonctionnalité d'usage en vue de s'inscrire dans une préservation durable des qualités du territoire pour les affirmer clairement. » « La préservation des fonctionnalités écologiques de la Trame Verte du territoire s'effectue à travers : • Le maintien, le renforcement de la qualité des paysages et des ambiances de « nature » en évitant notamment le fractionnement des sites reconnus, en préservant les continuités paysagères existantes et en les développant • L'entretien et le renouvellement d'un bocage fonctionnel pour l'agriculture, tout en prenant en compte les objectifs qualitatifs en termes de protection de la ressource en eau et de paysages. »	**Protection stricte de ces espaces, à travers un zonage N, Ni, Nf** **Principaux bois dans l'espace agricole protégés par l'outil EBC : protection stricte** **Haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**
Cycle de l'eau	« La fonction de « château d'eau de la Vendée » met au premier plan la protection de la ressource en eau. Elle nécessite des ambitions fortes en termes de préservation tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Dans le même temps, le thème de l'eau est un fil conducteur pour consolider l'attractivité du territoire à l'appui du patrimoine associé. » « La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est étroitement liée à la gestion de la trame bleue avec : • La prise en compte des évolutions règlementaires liées à la gestion de la ressource en eau potable par la prise en compte du périmètre de protection de captage[7] et à travers la cohérence des modes de mise en valeur sur le plan qualitatif • La valorisation des inventaires menés en cohérence avec les actions du SAGE en vue de la préservation des zones humides en tant que support d'une biodiversité spécifique, régulateur de la ressource en eau tant en quantité qu'en qualité, régulateur thermique, rôle tampon pour les inondations et puits de carbone • Une gestion adaptée des milieux associés aux cours d'eau • La maitrise des risques de pollutions directs et indirects des milieux naturels récepteurs »	**Zones humides identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** **Identification des parties présentant les plus fort enjeux (Périmètre de Protection Immédiate – PPI – et Périmètre de Protection Rapprochée Sensible – PPRS) bénéficient d'un classement en zone naturelle N : protection stricte** **Tramage des différents périmètres de captage sur le zonage** **Renvoi explicite à l'arrêté de protection de captage** **Arrêté de protection annexé au PLUi en tant que Servitude d'Utilité Publique** **Mise en place d'une marge de recul par rapport aux cours d'eau par le règlement écrit pour limiter toute atteinte**

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Paysages & patrimoine	« La conjonction entre les trois lacs, les équipements locaux à vocation touristique et l'axe patrimonial mettent en scène la ruralité en renouvelant son image. La trame verte et bleue trouve dès lors sa place pour servir de support à des projets qualitatifs : • En révélant et en affirmant l'intérêt patrimonial des ouvrages en lien avec le thème de l'eau (monuments, ingénierie hydraulique, paysages, points de vue...) ; • En révélant et en affirmant l'intérêt patrimonial et environnemental des différents milieux associés à l'eau (cours d'eau, plans d'eau, zones humides…) pour donner du sens à la trame verte et bleue ; • En maintenant et soignant le bocage, témoin d'une agriculture qui a façonné les paysages ruraux et le foisonnement végétal tant dans l'espace rural que dans les bourgs ; • En mettant en valeur les enveloppes naturelles et les silhouettes des bourgs en particulier depuis des points de vue remarquables et les portes d'entrée du territoire et à travers les opérations d'aménagement en renouvellement urbain ou en extension, ce qui invite à un traitement spécifique des portes d'entrée des bourgs et des lisières urbaines »	**Identification d'arbres remarquables, de haies, de jardins à protéger, de parcs à préserver + mesures de protection adaptées (L113-1, L151-23 ou L151-19 du Code de l'Urbanisme)** **Inscription de ces principes dans les OAP** **Identification de 82 bâtiments pouvant changer de destination en campagne** **Critère « bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre » appliqué pour les choix d'identification** **Protection du patrimoine bâti** **Protection du « petit patrimoine » et des murs**
Qualité de l'air	« L'engagement en faveur du développement des énergies renouvelables s'inscrit dans un cadre plus large de réduction des pollutions atmosphériques et de limitation de la vulnérabilité au changement climatique en cohérence avec la loi de transition énergétique »	**Haies identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** ***Cf. Thématique « Mobilités et accessibilité »*** **Possibilité offerte par le règlement écrit** **Possibilité de recours au solaire/photovoltaïque individuel**
	Développer les continuités douces : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien	
Energie	« L'engagement en faveur des énergies renouvelables est aussi un vecteur de développement notamment économique via la consolidation d'une économie circulaire à l'échelle locale et l'affirmation d'un territoire innovant » « Il s'agira de poursuivre et de faciliter les projets d'installations d'ENR (éolien, photovoltaïque, méthanisation…) tout en s'assurant de la pérennité des ressources naturelles du territoire qui contribuent à son développement » « L'économie en ressources au sein des formes urbaines portera sur : • la valorisation des toitures pour l'implantation de panneaux solaires, • la maitrise de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier, • la conception des réseaux : éclairage, compacité des réseaux assainissement, • les modalités d'entretien des espaces collectifs »	

Thématiques	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Déchets	Pas de mention de la thématique dans le PADD	**Prise en compte de la thématique dans le règlement écrit à l'article 7 de chacune des zones (desserte par les voies)**
Risques naturels et technologiques et Nuisances	« La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est étroitement liée à la gestion de la trame bleue avec • La maitrise des risques de pollutions directs et indirects des milieux naturels récepteurs : eaux de ruissellement et effluents à l'échelle du bassin versant via des assainissements eaux usées et eaux pluviales performants et une imperméabilisation encadrée ; • La prise en compte du risque inondation et rupture de barrage dans une approche de gestion durable et intégrée du territoire » « Les modalités d'organisation de ce développement sont particulièrement attentives à l'articulation entre centre ancien et extensions récentes afin de s'inscrire dans une démarche à la fois économe en espaces et qualitative. Cela passe par : • La gestion des risques et des nuisances en vue de ne pas exposer de populations nouvelles au risque inondation et surtout aux nuisances sonores liées au trafic routier, voire en vue de réduire dans la mesure du possible, la vulnérabilité du bâti existant »	**Mise en place d'un indice « i » pour les secteurs concernés (Ni, Ui…) par le PPRI et par l'Atlas des Zones Inondables** **Autant que possible, intégration des espaces concernés par le PPRI en zone naturelle : protection stricte** **Renvoi explicite au PPRI** **Identification des marges de recul des secteurs concernés par les nuisances sonores + rappel du classement et des mesures qui s'imposent + étude Loi Barnier pour dérogation**