

# DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil communautaire  
en date 25/06/2019

Le Président,  
Antoine Chéreau



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Terres de *M*ontaigu  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
MONTAIGU - ROCHESERVIÈRE

## SOMMAIRE

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION .....                                                                                  | 3  |
| 1   ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE.....                              | 6  |
| 1.1 Assurer la cohérence et les complémentarités entre les différents « pôles » du territoire ..... | 6  |
| 1.2 Développer une offre en habitat qualitative, attractive et économe en espaces .....             | 9  |
| 2   PROMOUVOIR UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET AUDACIEUX .....                                           | 12 |
| 2.1 Faciliter les accès au territoire (grands axes, réseau ferré, accès Très Haut Débit ...) .....  | 12 |
| 2.2 Organiser et accompagner le développement économique, commercial, agricole et touristique ....  | 15 |
| 3   ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESPONSABLE, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT .....                      | 20 |
| 3.1 Valoriser le cadre de vie et le patrimoine, vecteurs d'attractivité du territoire .....         | 20 |
| 3.2 Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire .....                                  | 20 |
| 3.3 Veiller à la gestion durable des ressources naturelles .....                                    | 22 |

## INTRODUCTION

### QU'EST CE QUE LE PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) définit les orientations stratégiques et les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement décidés par l'ensemble des communes membres de la Communauté de la communes « Terres de Montaigu ».

Il constitue l'expression du projet de territoire à horizon 2028, soit sur 10 ans à compter de l'approbation du présent PLUi. Il s'inscrit dans un cadre juridique strict, fixé par le Code de l'Urbanisme



#### **Article L151-5 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Le PADD exprime l'ambition du territoire dans différents domaines qui touchent la vie quotidienne des habitants, des entreprises et des acteurs locaux :

- Habitat
- Développement économique
- Déplacements
- Préservation de l'environnement
- Développement des communications numériques
- Équipements commerciaux
- Équipements culturels, de services, de loisirs...

Le PADD est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire émanant du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra-communaux, comme le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen. Le PADD est également le fruit de la concertation menée avec les habitants et les acteurs locaux du territoire (chefs d'entreprises, représentant d'associations, agriculteurs, commerçants, ...)

## LE SENS DU PROJET DE TERRITOIRE

### Des défis à relever

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » est située à l'extrémité Nord du département de la Vendée. Elle se situe au cœur du triangle Nantes, Cholet, la Roche-sur-Yon, distants d'une trentaine de kilomètres. Forte de ses 34 000 habitants et de ses 16 000 emplois, le territoire doit aujourd'hui faire face à plusieurs défis en matière d'aménagement, pour répondre aux besoins de ses habitants.

Si le territoire bénéficie d'une attractivité indéniable du fait de la proximité de l'agglomération Nantaise, son développement est aussi le fruit d'un dynamisme endogène. Son modèle de développement s'appuie en effet sur un dynamisme et une innovation économique locale. La qualité du cadre de vie concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ».

Aujourd'hui, la Communauté de communes « Terres de Montaigu » souhaite tirer parti de l'ensemble de ses atouts afin de conforter son attractivité et amplifier son rayonnement tant comme moteur économique que comme pôle structurant en termes de services, commerces, équipements sportifs, culturels et éducatifs.

Pour y parvenir, la démarche de développement du territoire, repose sur les objectifs suivants :

- Affirmation d'une centralité forte de l'agglomération de Montaigu, afin d'assurer son rôle de locomotive du développement du territoire
- Recherches de complémentarités et de synergie entre les différents pôles au sein de la Communauté de communes « Terres de Montaigu »
- Economie de l'espace, en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels
- Réduction des impacts environnementaux et énergétiques

### Des valeurs partagées

Pour organiser son développement économique et démographique ambitieux, la Communauté de communes « Terres de Montaigu », s'appuie sur les valeurs de son projet de territoire :

- Le développement économique, créateur d'emplois et de richesses, est une priorité. Il doit être le plus diversifié possible.
- Le développement économique doit s'accompagner d'une croissance démographique et d'un développement de l'habitat.
- Ce développement ne doit pas nuire à la qualité de vie : l'habitat comme les implantations économiques doivent être maîtrisés et organisés.
- Le territoire doit conserver son équilibre socio-culturel et son tissu associatif qui fondent les solidarités de proximité.
- Le territoire est composé de pôles hiérarchisés composés de pôles d'appui et de pôles de proximité autour du pôle de Pays de Montaigu. Ceci induit une gradation du niveau de service et la recherche d'une réponse équitable pour la population.
- C'est l'échelon intercommunal qui est garant de la solidarité entre les pôles qui le composent et qui veille à ce que le territoire ne connaisse pas un développement à plusieurs vitesses. C'est donc la bonne échelle de la définition des politiques publiques.



### **Zoom sur le visage de la future intercommunalité**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la fusion des Communautés de communes de « Terres de Montaigu » et du « canton de Rocheservière » a été réalisée. Le présent PLUi n'a vocation à s'appliquer que sur le périmètre de l'ancienne Communauté de communes « Terres de Montaigu ». La Communauté de communes du « canton de Rocheservière » avait également lancé une procédure d'élaboration de son PLUi, sur son ancien périmètre.

Bien que les deux démarches fassent l'objet de procédures distinctes, des enjeux croisés ont d'ores et déjà été identifiés en matière de déplacements, de développement économique, ou encore de préservation d'espaces d'intérêt environnemental. Une attention particulière a ainsi été portée à la cohérence des orientations du PADD des deux PLUi.

***Lecture du PADD : Les objectifs figurent dans les encarts de couleurs. Les autres dispositions relèvent de textes d'accompagnement.***

## 1 | ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » attire et accueille de nouveaux ménages au sein d'une structure multipolaire. Les activités, services et équipements se répartissent en effet de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire. Si toutes les communes disposent d'équipements de gamme de proximité, l'agglomération de Montaigu a quant à elle un rôle de « ville-centre » rayonnant sur l'ensemble du territoire. Elle regroupe les principaux services et équipements publics, scolaires, de santé ou encore culturels.

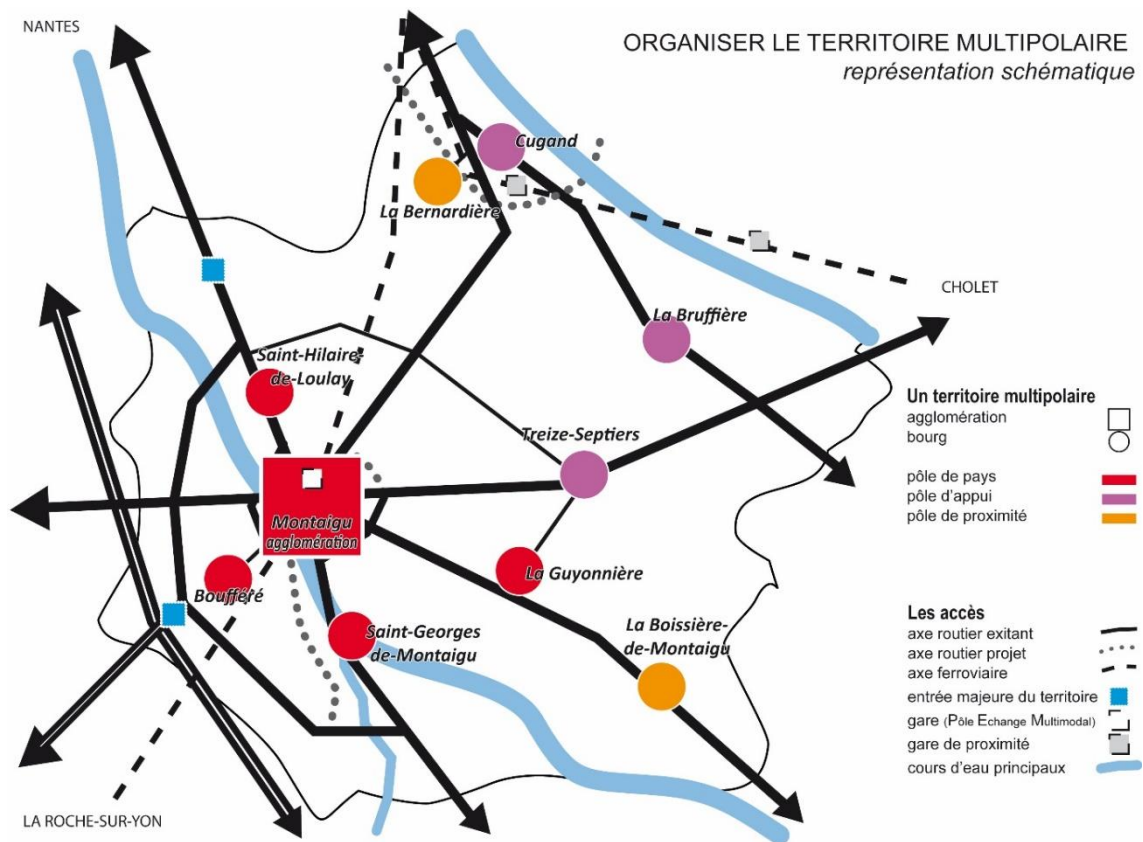
Territoire attractif, la Communauté de communes « Terres de Montaigu » accueille environ 500 nouveaux habitants chaque année. Cette croissance démographique entraîne une évolution des besoins en matière d'équipements et de services, mais également en matière d'habitat. Sur ce point, la communauté de communes doit faire face à trois enjeux majeurs : maintenir une capacité de développement de l'offre en matière d'habitat (de manière quantitative) ; assurer une diversification de cette offre pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire (répondre aux besoins spécifiques) ; développer un parc de logements qualitatif et respectueux de l'identité architecturale locale.

### 1.1 Assurer la cohérence et les complémentarités entre les différents « pôles » du territoire

- **Affirmer l'organisation multipolaire et chercher les complémentarités**

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » présente une structure territoriale organisée autour de :

- **Un pôle de Pays**, qui regroupe cinq communes : Montaigu, Boufféré, Saint-Georges de Montaigu, Saint-Hilaire de Loulay et La Guyonnière. Le pôle de Pays a vocation à accueillir les équipements et services structurants de niveaux de gamme élevés : grands commerces permettant de répondre aux besoins occasionnels, services rares nécessitant des coûts d'investissement et de fonctionnement élevés, équipements culturels spécifiques, enseignement secondaires, etc.
- **Trois pôles d'appui** (Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers). Ces pôles ont vocation à être consolidés car ils répondent aux besoins de proximité des populations en termes de commerces répondant à des besoins hebdomadaires, des services médicaux et d'équipements (scolaires, sportifs, etc.)
- **Deux pôles de proximité** (La Boissière de Montaigu et La Bernardière), dont les centres-bourgs doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de pérenniser les commerces et les services à usage quotidien.



L'identification de ces pôles a pour objectif de mieux articuler l'ensemble des politiques sectorielles, notamment d'urbanisation et d'équipements, et d'assurer ainsi la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, au travers de la définition de cette organisation, le PADD entend :

- Assurer une réponse aux besoins en matière d'équipements, commerces et services qui soit graduée en fonction du « niveau » de polarité : les équipements, commerces et services de quotidienneté ont vocation à être proposés dans tous les pôles et être accessibles à tous les habitants alors que ceux plus rares ont vocation à être proposés au sein du pôle de Pays.

#### ▪ Renforcer la centralité du « cœur de ville » de Montaigny

Le centre-ville de Montaigny se caractérise par une mixité importante des fonctions. On y retrouve en effet un parc de logements parfois vieillissant, un tissu commercial dense et un certain nombre d'équipements et services d'intérêt collectif majeurs pour le territoire. Il s'agit également d'un pôle d'emploi important.

Au travers de ses orientations, le PADD entend conforter le rôle de centralité du centre-ville de Montaigny, étant entendu que cette orientation porte non seulement sur l'aspect commercial, mais aussi plus globalement sur le développement de l'habitat, des services et de l'emploi en centre-ville.

C'est dans cette logique que le PADD du PLUi affiche pour orientation :

- Maintenir et implanter les futurs grands équipements culturels et de loisirs dans le centre-ville, tout en assurant leur accessibilité depuis l'ensemble du territoire (ex : cinéma, etc.)

- **Faire de la gare une porte d'entrée du territoire**

Le quartier de la gare de Montaigu est un secteur en renouvellement. Il est amené à jouer un rôle important dans le développement du territoire, à la fois en tant que pôle d'échanges multimodal (espace d'articulation des réseaux qui vise à faciliter les pratiques intermodales entre différents modes de transport) et en tant que nouveau quartier à vocation mixte.

Afin de conférer à la gare son rôle de véritable porte d'entrée du territoire, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Faciliter l'accessibilité à la gare
- Donner une vocation économique aux abords de la gare et y développer des activités de services
- Permettre le développement d'une offre d'habitat dense, en milieu urbain et à proximité directe de nombreux équipements
- Poursuivre l'implantation d'équipements et de services majeurs dans ce nouveau quartier.

- **Développer la multi-modalité dans les déplacements du quotidien**

Malgré une nette prédominance de la voiture individuelle dans les moyens de déplacements des habitants de la communauté de communes (84% des déplacements domicile-travail se font en voiture individuelle), il est noté un recours assez important aux transports « alternatifs » pour les déplacements de proximité (marche à pied, vélo, etc.).

Afin de favoriser la diversification des modes de déplacements des habitants et de répondre aux besoins des actifs mais aussi des personnes qui sont dépendantes des offres de transports alternatives (jeunes sans permis, personnes âgées...), le PADD affiche pour objectifs de :

- développer les déplacements doux notamment les pistes cycables en site propre permettant de relier les communes entre elles
- encourager le déploiement d'offres de transports alternatifs (déplacements doux, transport à la demande, auto-partage, transports solidaires, co-voiturage...)
- structurer le réseau viaire pour permettre d'y intégrer tous les modes de déplacement, de façon différenciée en fonction du type de voies (liaisons inter-quartiers, voies de desserte interne...), dans la perspective du déploiement de moyens de transports collectifs dans l'avenir
- favoriser les déplacements notamment entre la gare de Montaigu et les zones économiques vitrines du territoire

## **1.2 Développer une offre en habitat qualitative, attractive et économe en espaces**

### **▪ Permettre la production de 300 logements par an**

Au recensement de 2012, la Communauté de communes « Terres de Montaignu » disposait de 14 172 logements. Entre 2003 et 2013, environ 289 logements neufs ont été mis en chantier tous les ans. D'ici à 2028, l'objectif retenu par la Communauté de communes est un objectif de poursuite de cette tendance, tout en veillant à porter une attention plus importante aux problématiques de mise en valeur du parc de logements anciens, de modération de la consommation d'espaces et de mixité sociale.

En effet, dans un contexte de développement urbain important, des enjeux spécifiques se dégagent pour la communauté de communes « Terres de Montaignu ». Il s'agit en premier lieu au travers du PLUi d'apporter des outils de maîtrise de la consommation foncière dans l'habitat. La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, dans lesquels le nombre de logements vacants tend à augmenter constitue un second enjeu auquel la politique de l'habitat doit répondre.

Par ailleurs, la Communauté de communes est concernée par une problématique de précarité notamment énergétique. Les propriétaires occupants aux revenus modestes sont en effet nombreux à occuper des logements présentant des niveaux de consommation énergétique élevés.

L'accès au logement pour les plus modestes et les publics spécifiques constitue un troisième enjeu majeur pour la politique de l'habitat.

Ainsi, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Permettre la production de 300 logements par an (y compris remise sur le marché de logements vacants et changements de destination), répartis de manière équilibrée sur le territoire, permettant d'accueillir environ 42 000 habitants en 2028 (+ 514 habitants par an)
- Réaliser 30% de cet objectif en " comblement " de l'enveloppe urbaine
- Produire des logements globalement économes en foncier, en adaptant les objectifs au contexte :
  - une densité moyenne<sup>1</sup> envisagée de l'ordre de 25 logt/ha sur l'agglomération de Montaignu ; 19 logt/ha dans et autour des bourgs de l'agglomération (Saint-Hilaire de Loulay, Boufféré, Saint Georges de Montaignu) ; 17 logt/ha pour les pôles d'appui et le bourg de la Guyonnière et 15 logt/ha pour les pôles de proximité.
- Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire en diversifiant l'offre en logements :
  - augmenter la part des logements locatifs sociaux
  - faciliter l'accession abordable
  - développer une offre de logement en centre-bourg
  - développer une offre de logement adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilités réduites

<sup>1</sup> La notion de densité moyenne s'entend en densité brute, c'est-à-dire en incluant le périmètre de l'ensemble des opérations d'aménagement (voirie et espaces communs inclus). A l'échelle des différents secteurs ou polarités définis, il s'agit d'atteindre ces densités sur la moyenne des opérations d'aménagement programmées.

➤ Limiter la précarité énergétique en facilitant la rénovation thermique et en facilitant le recours aux énergies renouvelables

Répartition envisagée de la production de logements à l'échelle des différents pôles\* :

| Objectifs de logements à construire | sur 15 ans<br>(chiffres SCoT) | sur 10 ans<br>2018-2028<br>(chiffres PLUi) | Rappel<br>rythme<br>annuel 2004-<br>2013 |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| Pôle de Pays                        | 2813                          | 1890                                       | 174                                      |
| Pôles d'appui                       | 1176                          | 784                                        | 82                                       |
| Pôles de proximité                  | 500                           | 333                                        | 35                                       |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>4489</b>                   | <b>3007</b>                                | <b>301</b>                               |

\*NB : les objectifs annuels 2018-2028 sont ici présentés à titre indicatif.

#### ▪ Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité

Les opérations futures d'aménagement à vocation d'habitat seront réalisées en renouvellement urbain ou en continuité de l'urbanisation, de manière à maîtriser l'étalement urbain et à limiter les coûts d'extension des réseaux. Au-delà de la prise en compte des objectifs de densification, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Permettre une densification différenciée en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel les opérations viendront prendre place,
- Accompagner la conception de lotissements denses, conçus de manière à limiter les vis-à-vis,
- S'assurer d'une bonne insertion paysagère et inciter à l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité,
- Intégrer une approche environnementale aux opérations d'aménagement (recherche de solutions de gestion alternative de l'eau, intégration des déplacements doux dans la conception du projet, valorisation du potentiel en énergie renouvelable ...)

#### ▪ Préserver le caractère des villages

La Communauté de communes « Terres de Montaigne », comme tous les territoires à dominante bocagère, est marquée par la présence forte d'un habitat rural éparse, parfois constitué sous forme de villages. La taille et l'organisation de ces regroupements d'habitations est très diversifiée. Souhaitant préserver le caractère de ces villages, le PADD du PLUi affirme pour orientations :

- Limiter fortement les possibilités de développement des villages, en distinguant :
  - Les villages de taille importante, structurés et bénéficiant parfois d'équipements d'intérêt collectif, qui peuvent prévoir des possibilités d'extension mesurée ;
  - Les villages de moindre importance, dont la définition renvoie à celle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL, cf article L.151-13 du code de l'urbanisme)

au sein desquels quelques comblements de dents creuses pourront être autorisées (constructions neuves à vocation d'habitat) ;

- Les villages de faible importance et les habitations isolées, pour lesquels seules les possibilités d'extension mesurée des constructions ainsi que les annexes aux constructions existantes pourront être autorisées.

➤ Autoriser le changement de destination de certains bâtiments existants, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## **2 | PROMOUVOIR UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET AUDACIEUX**

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » bénéficie d'un rayonnement et d'une attractivité du fait de sa proximité avec de grands pôles urbains, son réseau viaire très développé et la diversité de son économie. Les infrastructures routières ont toujours eu un rôle prépondérant dans le développement et l'attractivité du territoire. Le développement du réseau viaire s'est fait en lien avec la croissance des communes, permettant une meilleure connexion interne et le désenclavement du territoire par l'intensification des échanges avec les territoires limitrophes notamment avec l'agglomération nantaise. De nombreux axes routiers majeurs traversent la Communauté de communes : l'autoroute 83 Nantes-Niort (échangeur à Boufféré-Montaigu), la départementale 763 Montaigu-La Roche/Yon en 2x2 voies et les départementales 137 et 753 et la rocade du bocage. Les déplacements automobiles dominent malgré des liaisons ferroviaires importantes. Cette structuration fait des entrées de territoires et des entrées de villes des espaces stratégiques pour l'image et l'attractivité du territoire.

Proposant actuellement plus de 16 000 emplois, la Communauté de communes « Terres de Montaigu » est un pôle économique dynamique et reconnu au sein du Sud-Loire. La Communauté de communes entend renforcer ce positionnement et faire du développement de l'emploi un préalable à l'accueil de nouveaux habitants, pour ne pas faire du territoire une cité-dortoir de Nantes.

L'organisation de son territoire, avec son économie industrielle et tertiaire, son agriculture, ses activités commerciales, ses équipements de santé, sa culture et sa vocation touristique sont autant d'atouts que la Communauté de communes veut valoriser pour dynamiser son attractivité.

Pour ce faire, il s'agit en premier lieu de continuer à renforcer l'accessibilité au territoire, pour tous les modes de déplacements.

### **2.1 Faciliter les accès au territoire (grands axes, réseau ferré, accès Très Haut Débit ...)**

#### **▪ Optimiser les liaisons ferroviaires régionales**

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » bénéficie d'une desserte ferroviaire régulière, particulièrement marquée au niveau du pôle majeur de Montaigu. Le quartier de la gare de Montaigu est amené à connaître un développement urbain important, avec la constitution d'un véritable Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), mais aussi avec une programmation qui devrait mélanger habitat dense, activités tertiaires et équipements d'intérêt collectif.

Pour la partie Nord-Est de la Communauté de communes et notamment les communes de Cugand et La Bernardière, le PLUi a pour objectif de faciliter l'accès à la gare de Clisson, très proche géographiquement grâce à la mise en place de cheminements doux sur la voie communale existante.

Pour autant, cette orientation n'enlève en rien l'intérêt porté aux gares de proximité (Cugand-La Bernardière et Boussay-La Bruffière) qui desservent le Nord et l'Est du territoire. Le PADD insiste donc également sur le maintien du potentiel de développement lié à ces gares.

- Promouvoir le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de la gare de Montaigu
- Faciliter les échanges avec la gare de Clisson
- Maintenir le potentiel de développement lié aux gares de proximité (Cugand-La Bernardière ; Boussay-La Bruffière)

▪ **Renforcer les connexions au Sud Loire via le réseau routier structurant**

Bénéficiant d'un échangeur autoroutier, ainsi que d'un réseau dense de liaisons d'intérêt départemental, le territoire peut être considéré comme bien relié aux axes majeurs du Sud Loire. Pour autant, plusieurs projets structurants sont considérés comme étant encore nécessaires pour améliorer la qualité de la desserte du territoire, mais aussi pour limiter les impacts négatifs du trafic de transit en centre-bourg, particulièrement marqués sur les bourgs de Boufféré et Saint-Georges-de-Montaigu. Pour ces deux bourgs, les solutions à envisager peuvent être de nature différente : alors qu'un véritable nouveau contournement de Saint-Georges est souhaité, pour Boufféré, les solutions techniques permettant de limiter le trafic de transit restent à étudier (jalonnement, aménagements dissuasifs...).

Afin de valoriser la porte d'entrée principale du territoire que représente l'échangeur autoroutier, le PADD affiche également pour objectif de marquer l'entrée sur le territoire par un aménagement de qualité des terrains à vocation économique situés sur la commune de Boufféré. D'une façon générale, le PADD affiche également pour ambition de faire des entrées du territoire, des espaces qualitatifs pour l'image et l'attractivité du territoire.

Au niveau de l'agglomération de Montaigu, la finalisation du contournement par le Nord-Ouest constitue également un enjeu fort, cet aménagement devrait être de nature à renforcer l'attrait et l'accessibilité du PEM et du quartier de la gare de Montaigu. Le PADD affiche également pour ambition le fait d'assurer la continuité de la rocade du Bocage et sa connexion à l'axe Clisson-Aigrefeuille, ce qui passe par l'aménagement du contournement de Cugand.

## TERRES DE MONTAIGU PLUi | PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



- Limiter les impacts néfastes du trafic de transit au niveau de l'agglomération de Montaigu, en achevant le contournement Nord Est de Montaigu, en limitant le trafic de transit dans le bourg de Boufféré et en assurant la déviation par l'ouest du bourg de Saint-Georges de Montaigu
- Marquer l'entrée sur le territoire depuis l'autoroute par un aménagement de qualité de la zone d'activités économique de Boufféré
- Faire des entrées du territoire, des espaces qualitatifs pour l'image et l'attractivité du territoire.
- Assurer la continuité de la rocade du Bocage et sa connexion à l'axe Clisson-Aigrefeuille en prévoyant le contournement de Cugand

### ▪ Améliorer l'accessibilité au numérique

Au-delà des facilités d'accès au territoire par les flux de biens et de personnes, le PADD souhaite également souligner l'importance de l'accès aux flux d'informations, par la desserte numérique du territoire. A ce titre, la Communauté de communes s'inscrit dans la continuité des politiques mises en place dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Vendée, et qui visent, à terme, à assurer un accès au Très Haut Débit (THD). Au-delà des infrastructures terrestres, l'enjeu de l'accès à la 4G, ainsi que, pour certaines parties du territoire, aux réseaux téléphoniques, est également rappelé.

- Contribuer au développement du Très Haut Débit (THD) sur le territoire
- Favoriser la poursuite du renforcement de la couverture en téléphonie mobile

## 2.2 Organiser et accompagner le développement économique, commercial, agricole et touristique

Les objectifs de la Communauté de communes en matière de développement économique sont les suivants :

- Développer l'emploi
- Préserver la diversification du tissu économique
- Préserver la structure commerciale et soutenir le commerce de proximité
- Renforcer l'attractivité économique et résidentielle (développement exogène),
- Favoriser les synergies entre entreprises (développement endogène),
- Réaffirmer le poids économique de l'agriculture locale
- Valoriser le potentiel touristique.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PADD affiche les orientations qui figurent ci-après.

- **Un maillage de zones d'activités présentant des vocations différentes et qui répond au parcours résidentiel des entreprises**

Le développement de l'offre en matière de foncier économique répond au double impératif de création d'emploi et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le PADD affiche pour objectifs de :

- Disposer d'une offre adaptable ou d'un gisement rapidement mobilisable pour accompagner efficacement les projets d'investissement des entreprises.
- Structurer, différencier et qualifier l'offre économique afin de proposer une typologie de sites et zones d'activités dédiées favorisant le parcours des entreprises et assurant le maillage du territoire.

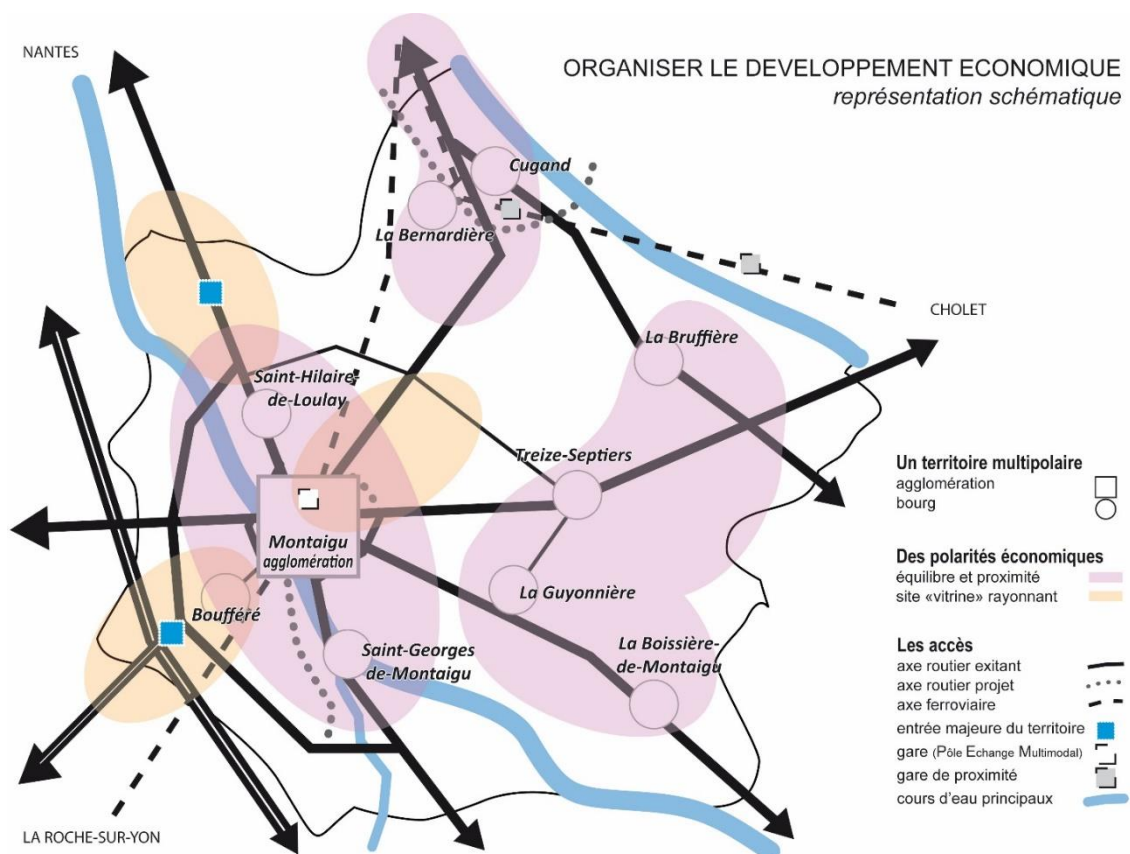
L'offre économique se structure de la façon suivante :

- Les zones économiques industrielles et logistiques, situées à proximité des axes majeurs et des sorties d'autoroute. Ces zones doivent permettre le découpage de grandes parcelles et disposer d'un aménagement adapté, qualitatif et fonctionnel (Réseaux, RIS,...)
- Les zones économiques d'équilibre, situées à proximité des axes principaux. Ces zones ont pour vocation l'accueil d'activités d'artisanat de production, ainsi que d'activités tertiaires de proximité. Tous les pôles d'appui bénéficient de la présence d'au moins une zone d'équilibre.
- Les zones économiques de proximité, situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation artisanale de proximité.

- Les sites économiques de l'agglomération, qui présentent des vocations variées selon leur localisation : tertiaire, commerciale, artisanales et commerciales. A proximité de la gare et du centre-ville, est identifié un site économique dédié regroupant les services avancés aux entreprises, entreprises du domaine de l'innovation et du numérique situés proche de la gare et du centre-ville.

Le maillage de cette offre économique s'organise autour de 3 polarités : le pôle Est, le pôle Nord et le pôle agglomération.

Les zones d'équilibre et de proximité ont vocation à se retrouver dans chacune de ces polarités. A l'inverse, à proximité des sorties d'autoroute et de la gare, on développe les sites d'activités économiques « vitrine » aux aménagements et à l'architecture très qualitatifs avec une offre de service associée très attractive (hôtels, restaurants, crèches, etc.). Ces parcs « vitrine » rayonnent sur l'ensemble du territoire et du Pays du bocage vendéen. On y trouve les zones d'activités à vocation industrielles et logistiques mais aussi des sites économiques accueillant les fonctions supports relevant notamment du domaine de l'innovation (recherches et développement, services avancés aux entreprises, économie numérique....)



▪ **Une attention particulière portée à la densification des zones d'activités économiques**

Au même titre que les secteurs voués à une urbanisation future à vocation d'habitat, les zones d'activités économiques font l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne leur densification. Ainsi, le PADD du PLUi entend :

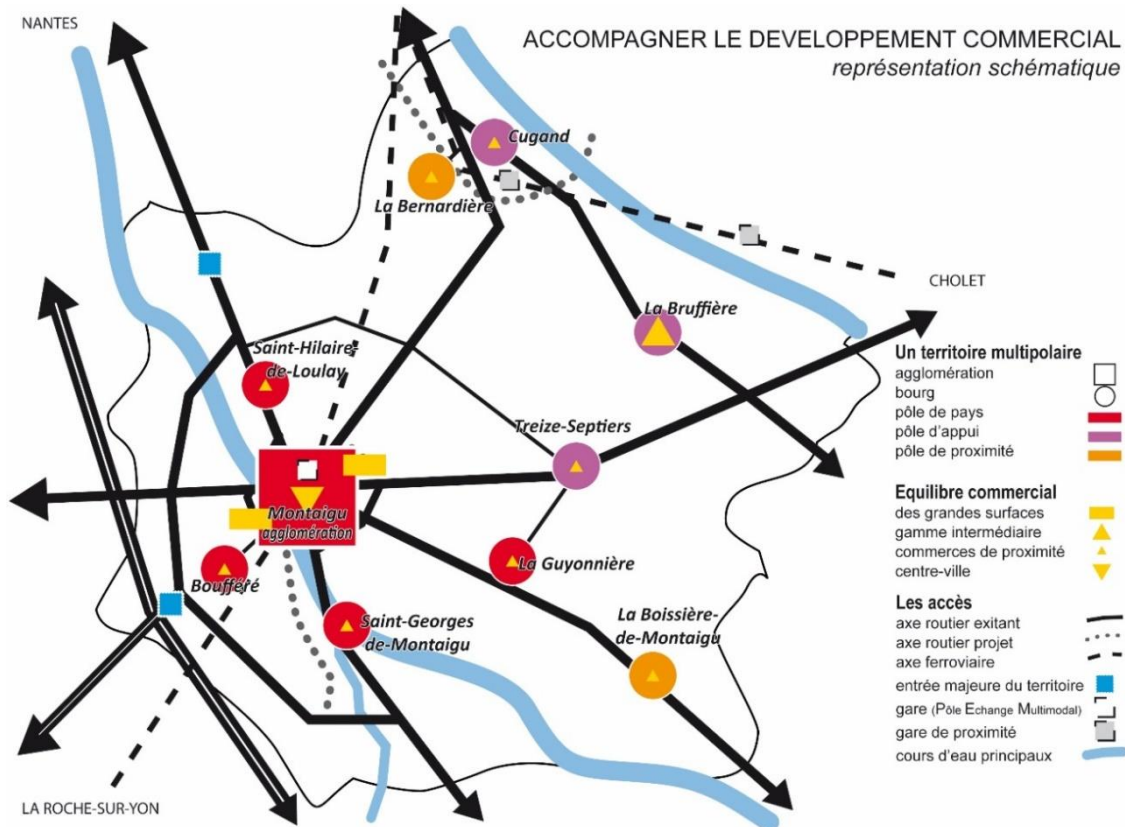
- Poursuivre les efforts menés pour limiter la consommation d'espaces par les zones d'activités économiques, tant pour les futures créations que pour la requalification des zones existantes,
- Limiter les reculs par rapport aux voies classées grande circulation en menant une réflexion sur la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L. 111-8 du code de l'urbanisme).
- Encourager le développement de village et hôtels d'entreprises dans les zones d'activités économiques de proximité pour mutualiser les espaces de circulation et de stationnement
- Encourager la densité avec une offre immobilière groupée : immeuble de bureaux, espace co-working..., dans les sites économiques dédiés.

▪ **Préserver la structure commerciale et soutenir le commerce de proximité**

La Communauté de communes « Terres de Montaigne » présente une offre commerciale structurée autour de :

- 2 pôles commerciaux majeurs « de périphérie » situés au niveau de l'agglomération de Montaigne (zone Ouest à Boufféré, zone Est de la Barillère à St Hilaire de Loulay) ;
- Le centre-ville de Montaigne (incluant la zone dite « Leclerc ») ;
- 1 pôle intermédiaire inclus en centralité à la Bruffière ;
- 8 pôles commerciaux de proximité, correspondant aux centralités des bourgs de Cugand, Treize-Septiers, Saint-Hilaire-de-Loulay, Boufféré, Saint-Georges-de-Montaigne, La Boissière-de-Montaigne, La Guyonnière et La Bernardière.

## TERRES DE MONTAIGU PLU | PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Le PADD affiche pour orientations à ce sujet :

- Conforter la dynamique commerciale du centre-ville de Montaigu en y renforçant la concentration et la continuité de l'offre commerciale. La mise en place de linéaires commerciaux à préserver est envisagée à cette fin.
- Consolider les pôles commerciaux de proximité (offre commerciale des centres-bourgs) et le pôle commercial intermédiaire (centre-bourg de la Bruffière, incluant le supermarché) à travers le maintien ou le renforcement de l'offre commerciale dans les centralités.
- Maîtriser le développement commercial des 2 pôles «de périphérie» de l'agglomération :
  - En limitant les possibilités de nouvelles implantations commerciales au sein des pôles existants (ce qui exclut la création d'une nouvelle zone commerciale de périphérie autour de l'agglomération)
  - En n'y autorisant que les unités commerciales ayant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.
- De manière plus générale, éviter l'implantation de nouveaux commerces le long des axes de circulation, en dehors des centralités identifiées.

### ▪ Réaffirmer le poids économique de l'agriculture locale

Avec ses 233 établissements actifs (diagnostic agricole de 2013), pour environ 16 500 hectares de surface agricole utile, l'agriculture joue un rôle important dans la structuration du territoire. De plus, la forte présence de l'industrie agro-alimentaire renforce le poids économique global de l'agriculture sur le

territoire, même si les liens entre producteurs locaux et industriels ont eu tendance à diminuer sur les dernières décennies.

Afin de réaffirmer le poids économique de l'agriculture locale, le PLUi affiche pour orientations :

- Utiliser l'espace agricole de façon économe et raisonnée : garantir un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et forestiers (cf chapitre 3.2 pour les objectifs chiffrés)
- Valoriser les productions agricoles locales

▪ **Valoriser le potentiel touristique du territoire**

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » bénéficie d'une situation géographique stratégique au carrefour de grands flux touristiques (Voyage à Nantes, vignoble nantais, littoral vendéen) et fait partie de la destination touristique « Vendée vallée » organisée autour du Puy du Fou. L'offre du territoire est multiple : un office de tourisme identifié, un site touristique reconnu et apprécié (la Maison de la Rivière – 20 000 visiteurs par an), une offre d'hébergements et de restauration variée et de qualité (1500 lits touristiques marchands, 30 restaurants), un patrimoine historique distinctif, un patrimoine naturel propice à la détente et aux activités, des équipements structurants de qualité et un dynamisme associatif. La Communauté de communes souhaite aller plus loin, en développant la consommation touristique et résidentielle sur le territoire, en confortant son attractivité et en continuant à séduire les investisseurs.

Ainsi, le PADD affiche pour orientations :

- Développer et structurer l'offre touristique patrimoniale et de loisirs nature (vallée de la Sèvre Nantaise, des Maines, patrimoine industriel...)
- Conforter et valoriser l'offre de loisirs de pleine nature (aérodrome, Lac de la Chausselière)
- Elargir et valoriser l'offre d'hébergements (notamment l'accueil de groupes) et de restauration
- Promouvoir l'offre touristique autour de la stratégie de destination touristique « Vendée Vallée »

### **3 | ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESPONSABLE, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » est un territoire avec de nombreux atouts. Le caractère naturel et agricole domine. Différentes unités paysagères composent le territoire : plaine bocagère, plaine agricole, vallées. Ces paysages offrent un cadre de vie paisible et agréable pour les habitants. De plus, l'omniprésence de l'eau et du végétal permet la mise en place de diverses activités de loisirs de pleins airs et touristiques. Autre atout, l'activité agricole fait partie de l'identité du territoire. La richesse des paysages est un atout majeur pour l'attractivité et la qualité de vie qui peut être menacé face à la pression à l'urbanisation dans un territoire en plein développement.

#### **3.1 Valoriser le cadre de vie et le patrimoine, vecteurs d'attractivité du territoire**

La qualité du cadre de vie, le patrimoine (bâti et naturel), les paysages de bocage préservés sont autant d'atouts pour l'attractivité du territoire, tant sur le plan touristique que sur le plan résidentiel et économique. Consciente de l'importance de ce capital, la Communauté de communes « Terres de Montaigu » souhaite afficher les orientations suivantes :

- Développer des circuits de découverte du territoire et assurer une valorisation touristique des espaces naturels, des paysages de bocage et des cours d'eau (sentiers de randonnée, etc.)
- Apporter une attention au traitement de l'espace public et à la présence de la nature dans les espaces urbains, dans les centres bourgs et le centre-ville de Montaigu
- Améliorer la connaissance et assurer la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager afin de mieux le préserver
- Limiter l'exposition de la population et des biens aux risques et nuisances (notamment zones inondables)

#### **3.2 Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire**

##### **Pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers et renforcer leurs vocations**

Bénéficiant d'une attractivité importante, la Communauté de communes « Terres de Montaigu » a connu un rythme d'urbanisation soutenu sur les dernières décennies, qui s'est accompagné d'une « consommation d'espaces » agricoles et naturels importante. Ainsi, entre 2001 et 2013, environ 16 hectares par an ont été utilisés en extension des enveloppes urbaines pour créer des zones dédiées à l'habitat ; sur la même période, environ 10 hectares par an ont été utilisés en extension des enveloppes urbaines pour créer des zones dédiées à l'économie. Comme évoqué précédemment, le PLUi entend limiter cette consommation d'espace de manière importante.

Ainsi, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers et renforcer leurs vocations (économiques, écologiques, paysagères, récréatives, climatiques) en fixant les objectifs de modération de la consommation d'espaces de la façon suivante :
- **un maximum d'environ 93 ha en extension des enveloppes urbaines à vocation d'habitat (soit environ 9,3ha/an, contre 16ha/an sur la période 2001-2013) ;**
  - **un maximum d'environ 120 ha à zoner à vocation économique en extension des zones existantes, y compris les surfaces cessibles non construites (soit environ 12 ha par an, contre 11 ha / an sur la période 2011-2013) ;**
  - pour les besoins futurs en matière d'équipements d'intérêt collectif, le PADD n'affiche pas d'objectif quantitatif. Il est souhaité que ces équipements viennent renforcer la mixité fonctionnelle des centralités, ce qui ne nécessite pas de foncier dédié.

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » se caractérise par une armature agricole et naturelle faite de vallées et de plaines bocagères. L'identification et la hiérarchisation du rôle de ces espaces permettent de caractériser le réseau écologique sur le territoire, appelé « Trame Verte et Bleue ».

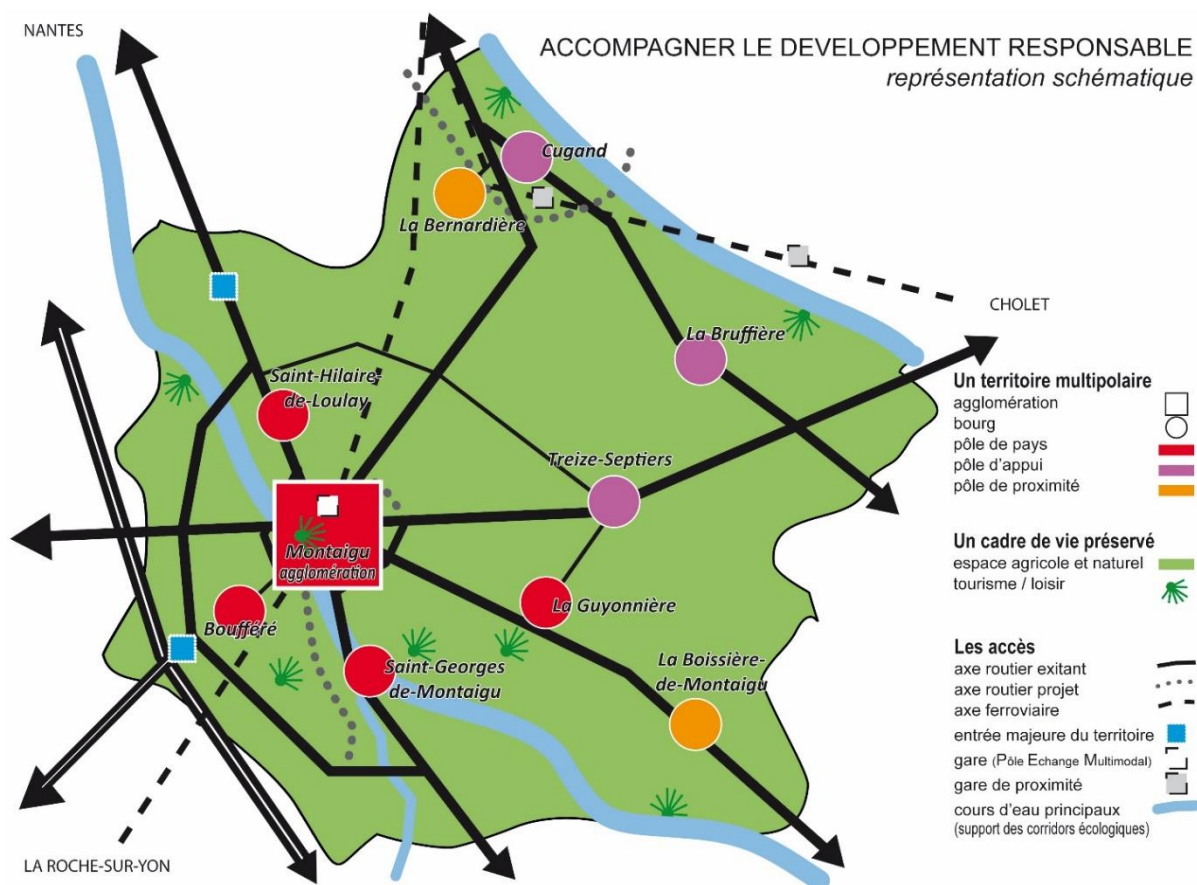
La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle d'un territoire, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer. Elle est constituée de continuités écologiques terrestres et aquatiques composées de :

- Réservoirs de biodiversité : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels sont suffisants.
- Corridors écologiques : espaces assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité.

Afin de garantir une cohérence entre les échelles, la Trame Verte et Bleue du territoire de la communauté de communes doit être compatible avec celle identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen.

Sur le territoire, la Trame Verte et Bleue s'appuie ainsi sur les principales vallées (Maine, Sèvre Nantaise) mais également sur les réservoirs de biodiversité liés notamment à la présence d'un bocage plus dense ou encore l'existence de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Mais il convient de prendre également en compte le rôle dans le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire des éléments de « nature ordinaire » tels que le maillage bocager, les zones humides ou encore l'ensemble du réseau hydrographique.



Ainsi, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Préserver les continuités écologiques de la Trame Verte & Bleue (réservoirs, corridors)
- Assurer une préservation de la nature « ordinaire » (haies d'intérêt, zones humides, boisements ...) en concertation avec la profession agricole

### 3.3 Veiller à la gestion durable des ressources naturelles

La Communauté de communes « Terres de Montaigu » présente un réseau hydrographique dense, et est concernée par l'application de deux documents de référence approuvés récemment, que sont le SAGE de la Sèvre Nantaise et le SDAGE Loire-Bretagne. La présence d'un captage d'eau potable (barrage de la Bultière), en limite sud du territoire, est également à souligner.

Le territoire est par ailleurs engagé dans une politique vertueuse de gestion des déchets. Des possibilités de développement de la production locale d'énergie renouvelable sont identifiés (méthanisation...).

Ainsi, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Promouvoir une utilisation économe de la ressource en eau et encourager les modes alternatifs de gestion des eaux
- Poursuivre les efforts de réduction des déchets
- Promouvoir un territoire économe en énergie, favoriser la production locale
- Prendre en compte le plan d'actions du PGRI Loire Bretagne dans une optique de protection de la ressource ;