COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - HABITAT

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal habitat prescrite le 9 juin 2015
arrêtée le 21 mars 2019

Dossier approuvé le :
19 décembre 2019

LIVRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

atelierurbanova
urbanisme & architecture
Eric ENON
Paysagiste concepteur
Eau-Méga
Conseil en Environnement
ATUS
Géo Vendée

1ERE PARTIE – LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU TERRITOIRE....14

A. ÉLÉMENTS DE CONTEXTUALISATION....16
1. Situation....16
a) Territoire vendéen....16
b) Les influences du territoire....16
2. Reconfigurations territoriales....18
a) A l'échelle intercommunale....18
b) A l'échelle communale....19

B. LES HABITANTS....20
1. Évolutions démographiques et répartition spatiale : quand et où se sont-ils installés ?....20
a) Évolution démographique entre 1968 et 2013 globale....20
b) De la décroissance à l'essor....20
c) Le solde naturel comme facteur pérenne de démographie....20
d) Un solde migratoire positif qui traduit une attractivité depuis les années 1990....21
e) Des évolutions spécifiques pour les communes....21
f) Des poids démographiques qui dessinent des pôles d'attractivité....25
2. Qui sont les habitants ?....27
a) Un territoire jeune....27
b) Des habitants ancrés au territoire....29
c) Portrait de(s) famille(s)....30

C. A CHACUN SON TERRITOIRE : LES HABITANTS ET LEURS ÉQUIPEMENTS....32
1. La petite enfance....32
2. La jeunesse....33
a) Évolution des effectifs....33
b) Répartition de l'offre de l'enseignement et des effectifs....34
3. Les actifs....37
a) Passage d'une population agricole à une population ouvrière....37
b) L'arrivée des employés....37
4. L'accompagnement des personnes âgées....40
a) Les territoires des personnes âgées : vieillissement des populations ou « papy-boom » ?....40
b) Une offre importante en structures : du chez-soi à l'EHPAD....41

c) Une bonne couverture territoriale des services à domicile 42

D. DES ACTIVITES POUR LES HABITANTS AUX ACTIVITES PRODUITES PAR LES HABITANTS ..43

1. Des activités pour les habitants : répondre aux besoins des habitants et usagers 43

a) L'offre en structures et personnels de la santé 43

b) L'offre des équipements liés aux sports, aux loisirs et à la culture 45

2. Les activités produites par les habitants 47

a) L'agriculture 47

b) Un territoire entrepreneurial 61

E. LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 64

1. Contexte géologique 64

2. Contexte paysager régional et départemental 67

3. Topographie et bassins versants 69

4. Cours d'eau principaux, affluents et sous-affluents 70

a) Bassin versant de la Loire 71

b) Bassin versant du Lay 75

5. Zones humides 77

a) Intérêt des zones humides 77

b) Diagnostic au niveau régional 77

c) Diagnostic au niveau intercommunal 79

6. Points de vue et éléments repères 81

a) Points de vue 82

b) Eléments repères 84

7. La végétation 85

a) Palette végétale 86

b) Les aides à la prise en compte du végétal, de l'environnement et du paysage 89

c) Formes végétales 90

8. Les chemins ruraux 104

9. Les entités paysagères 105

a) Le bocage semi-ouvert 106

b) Le bocage ouvert 109

c) Les vallées 112

F. LE CADRE DE VIE DES HABITANTS 116
1. Le hameau, le village, le bourg 116
2. Les bourgs et leur développement 118
3. État initial de la consommation des espaces et des densités urbaines 120
4. L'appréhension de la densité 126
a) *Les noyaux anciens : une inspiration pour une densité "bien vécue"* *126*
b) *Les quartiers résidentiels peu denses, seul mode de développement en milieu rural ?* *127*
c) *Penser collectivement les "bizarreries" du développement urbain* *128*
d) *Les espaces de rencontre* *129*
5. Le parc de logement (synthèse) 130
a) *Les effets du desserrement des ménages* *130*
b) *Le « logement-type »* *130*
c) *Un nombre de logements vacants faible* *131*
d) *Le parc locatif social* *131*
6. L'identité architecturale et urbaine 132
a) *Une histoire prégnante, une société en mouvement* *132*
b) *Un patrimoine diversifié* *133*
c) *Une présence religieuse très marquée* *136*
d) *L'architecture récente : entre tradition et modernité* *137*
e) *Le patrimoine urbain* *138*
7. Les cadrages réglementaires 139
a) *Un bilan des documents d'urbanisme mitigé* *139*
b) *Règles peu respectées ou règles peu connues ?* *140*
c) *Opérations d'ensemble : une gouvernance constructive* *140*

G. L'IMPACT URBAIN SUR LE MILIEU NATUREL 141
1. La ressource en eau potable 141
2. Le périmètre de protection de captage 141
3. Les modalités de distribution de l'eau potable 143
4. Les risques naturels 145
a) *Le risque inondation* *147*
b) *Le risque inondation par remontées de nappe* *152*
c) *Le risque sismique* *154*

d) Le risque feux de forêts 154
e) Le risque mouvement de terrain 154
f) Le risque tempête 155
g) Le risque radon 157
5. Les risques industriels 159
a) Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) 159
b) Transport de marchandises dangereuses 161
6. Pollution des sols 163
7. Assainissement des eaux usées domestiques 164
8. Gestion des déchets 167
9. Climat et énergie 168
10. Assainissement des eaux pluviales 170
a) Généralités 170
b) Masses polluantes rejetées 173
11. Nuisances sonores 174
12. Nuisances liées aux pollens 176
13. Le Plan Régional de Santé Environnement (PRSE) des Pays de la Loire 177

2EME PARTIE – LES ECHELLES D'INTERACTION 178

A. LA COMMUNE COMME ESPACE DE PROXIMITE 181
1. Les centres-bourgs, une affirmation tardive 181
a) Un processus de développement autonome 181
b) Une structuration agricole conditionnant les modes de vie 183
c) De l'atelier à la multi-nationale 185
d) De la vie collective à la vie individuelle 187
2. Imbrication des mécanismes et cercle vertueux sur les centres-bourgs 189
a) Forces et faiblesses de la concentration des fonctions sur les centres-bourgs 189
b) Des développements tenant compte de facteurs extérieurs 190
c) Des développements en conflits d'usage 191
d) Coopérations entre habitat et industries 192
e) Liens étroits entre habitat et commerces 194
f) Les dynamiques de revitalisation des centres-bourgs 196
g) L'impact de l'automobile au sein des bourgs 198

h) Retour sur le cercle vertueux des bourgs 200

B. L'INTERCOMMUNALITE COMME ESPACE VECU 201

1. Quand les pratiques quotidiennes construisent le territoire 201

a) Du lieu de résidence au lieu de travail : construction de zones d'emplois 201
b) Les fonctions des zones d'emplois 203
c) Un territoire tout-auto 204
d) Quand les loisirs valorisent le territoire 205

2. La spécialisation des territoires : exploiter, valoriser, produire 207

a) La place de l'artisan : une attache aux ressources naturelles 207
b) De l'artisan aux zones artisanales 208
c) Quand l'industrie et l'agriculture se rencontrent sur le territoire 209
d) Une ressource humaine en perte de vitesse 211

C. LE TERRITOIRE ELARGI COMME ESPACE D'ECHANGE 212

1. Attirer les activités et les flux 212

a) Un territoire carrefour 212
b) Les vendéopôles comme outils économiques rayonnants 213
c) Des stratégies territoriales à réinterroger 215

2. La construction d'un territoire « rayonnant » 216

a) La volonté de construire un territoire touristique 216
b) Un territoire de « l'entre-deux » 217
c) Les potentiels touristiques du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts 218
d) Valoriser l'identité locale pour développer le tourisme 219
e) Le tourisme à l'ère du numérique 219
f) Des hébergements touristiques divers, socle du tourisme vert 220
g) Le patrimoine naturel, support de découverte du territoire 221

3. Zonages d'inventaires et de protection du milieu naturel 223

a) Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 224
b) Zones Natura 2000 227
c) Espaces naturels sensibles (ENS) 228

4. La trame verte et bleue 230

a) Généralités 230
b) Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 231

c) Diagnostic à l'échelle intercommunale 232
d) Quelques exemples à l'échelle communale 234

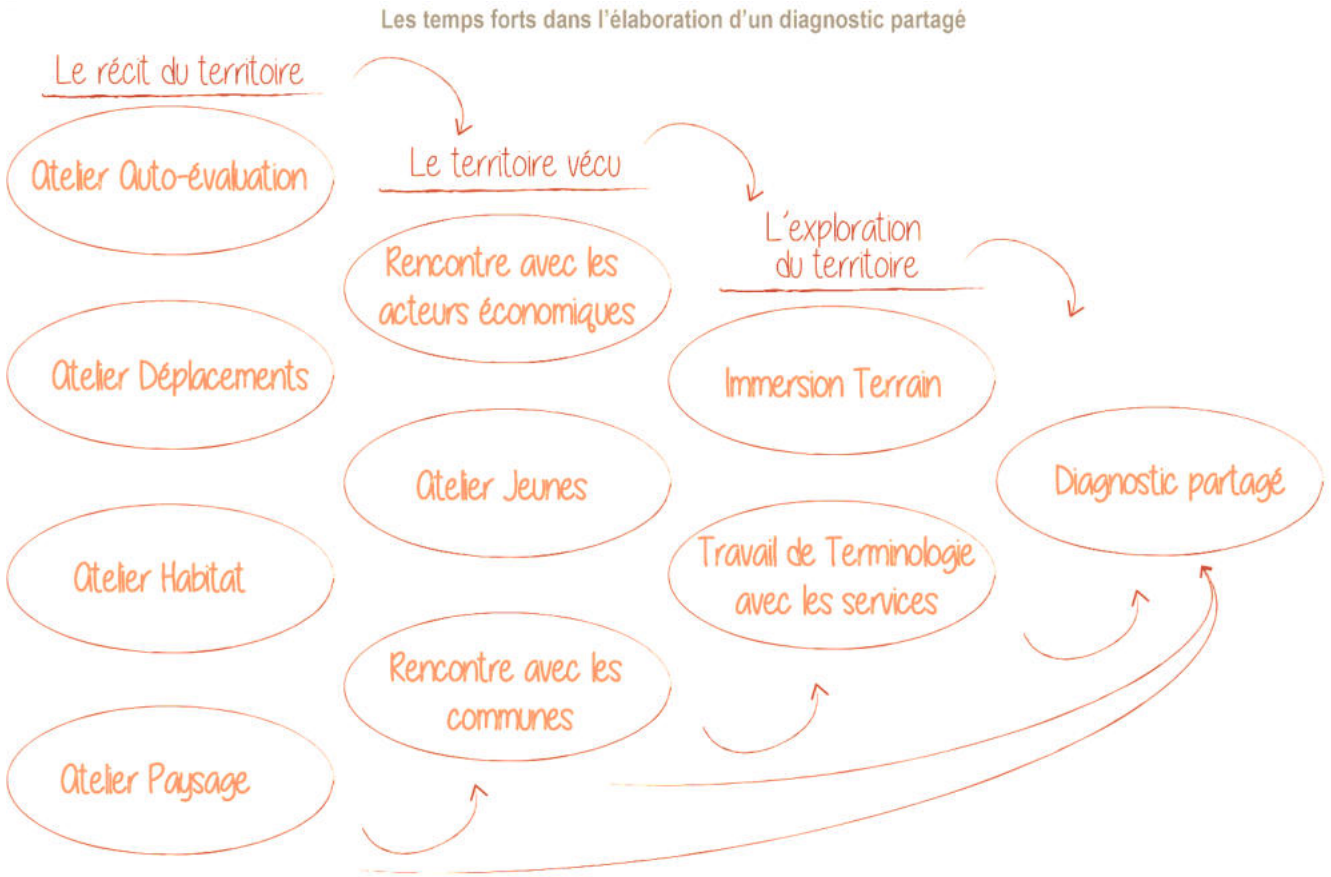
3EME PARTIE : LES POTENTIELS ET LES TENDANCES DE DEVELOPPEMENT 238

A. REINVENTER LE SYSTEME AUTONOME 240
1. La nouvelle dynamique des centres-bourgs : imaginer un nouveau cercle vertueux 240
2. Le retour au territoire : exploiter, valoriser, produire et consommer sur place 241
a) De la fourche à la fourchette : (re)valorisation d'une agriculture locale de qualité 241
b) De la ressource territoriale au(x) chauffage(s) 243
3. Faire rayonner le territoire 246
a) La mise au vert du territoire 246
b) Diversifier son économie pour la sécuriser 246
c) La labellisation du territoire 247

B. S'APPROPRIER LES ESPACES EN MUTATION 248
1. Les potentiels fonciers dans les espaces déjà urbanisés en lien avec la forme urbaine 248
2. Des potentiels fonciers à vocation économique encore disponibles 250
3. Les potentiels bâtis à se réapproprier 251
a) Repenser l'urbanisation de demain pour limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles 251
b) Les potentiels présents sur le territoire 253

C. S'ADAPTER AUX EVOLUTIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES 254

LIVRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Méthodologie de travail

Le **présent document s'est construit de manière collaborative avec les acteurs du territoire**.

Ainsi, plusieurs cessions de découverte de terrain ont été réalisées par les différents bureaux d'études et leur ont permis de cerner les particularités de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts.

En préalable à l'élaboration du diagnostic, des ateliers d'évaluation du territoire ont été programmés dans le but **de caractériser la dynamique du territoire, à partir de la perception et du vécu de chacun**.

Le but étant de concevoir un **constat partagé** afin de mieux se positionner par la suite sur les enjeux et les objectifs à retenir pour les phases suivantes du PLUiH et notamment pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sources et Données

L'élaboration du diagnostic du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts a nécessité un important travail de **traitement de données en raison de la fusion intercommunale** survenue le 1er janvier 2017. Certaines données, notamment afin de constater des tendances ou évolutions sur le long terme ont cependant conservé les limites administratives intercommunales précédentes.

Il en est de même en raison de la **création de la Commune Nouvelle** d'Essarts-en-Bocage, dans la mesure où certains chiffres ne sont pas disponibles pour la globalité, le cumul des chiffres étant néanmoins possible. Le choix de conserver ceux-ci séparés par ancienne commune a pu cependant être fait pour mieux dégager la spécificité de certains pôles.

Dans le but de répondre à une **méthodologie de travail transversale, l'état initial de l'environnement a été intégré au sein de chaque partie**, afin de correspondre au mieux aux particularités du territoire. Des précisions pourront être apportées au présent document, à la suite de la transmission du **porter à connaissance de l'Etat**.

Le traitement des données statistiques s'appuie sur plusieurs bases de données de l'INSEE :

La Base permanente des équipements (BPE)

La base permanente des équipements (BPE) est réalisée par l'Insee annuellement, avec comme date de référence le 1er janvier, depuis 2007. Élaborée à partir de différentes sources administratives actualisées chaque année, cette base répertorie un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. La BPE couvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du tourisme, du sport et des loisirs.

La localisation fine des équipements et de la population, au niveau de la commune et des îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS), permet de calculer des distances (entre communes équipées et non équipées par exemple), d'étudier la concentration spatiale des équipements, de mettre en rapport les équipements et leurs utilisateurs potentiels.

Le Répertoire des Entreprises et des Etablissements (REE)

Champ(s) statistique(s) couvert(s) :
Les unités gérées par le REE-Sirene sont les unités légales, productives et marchandes, exerçant une activité économique réelle dans les secteurs d'activité de l'industrie, de la construction, du commerce et des services, ainsi que tous leurs établissements.

Sont exclus de la démographie des entreprises et des établissements :
· L'agriculture, la sylviculture et la pêche (divisions " 01 " à " 03 " de la nomenclature NAF rév.2, 2008)
· Les unités dont le fonctionnement n'est pas majoritairement financé par une activité marchande (administrations, collectivités territoriales, organismes sociaux, associations non marchandes...).

Le champ marchand non agricole couvre donc l'ensemble des unités légales réunissant les conditions suivantes :
· avoir une réalité économique, c'est-à-dire être productive et marchande ;
· exercer son activité principale dans l'industrie, la construction, le commerce ou les services, à l'exclusion de l'agriculture.

Source d'information :

Le REE est alimenté par le répertoire administratif Sirene (Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements) qui gère un identifiant unique attribué aux personnes morales et physiques, le numéro Siren, ainsi qu'à chacun de leurs établissements, le numéro Siret.

Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP)

C'est un système d'information alimenté par différentes sources dont l'objectif est de fournir des statistiques localisées au lieu de travail jusqu'au niveau communal, sur l'emploi salarié et les rémunérations pour les différentes activités des secteurs marchand et non marchand.

Le référentiel d'entreprises et d'établissements est constitué à partir du Répertoire national des entreprises et des établissements (Sirene).

1ère PARTIE – Les éléments constitutifs du territoire

A. ÉLÉMENTS DE CONTEXTUALISATION

1. SITUATION

a) *Territoire vendéen*

La Communauté de communes de Saint-Fulgent – Les Essarts se situe dans le **département de la Vendée**, plus précisément, au sein du **syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen**.

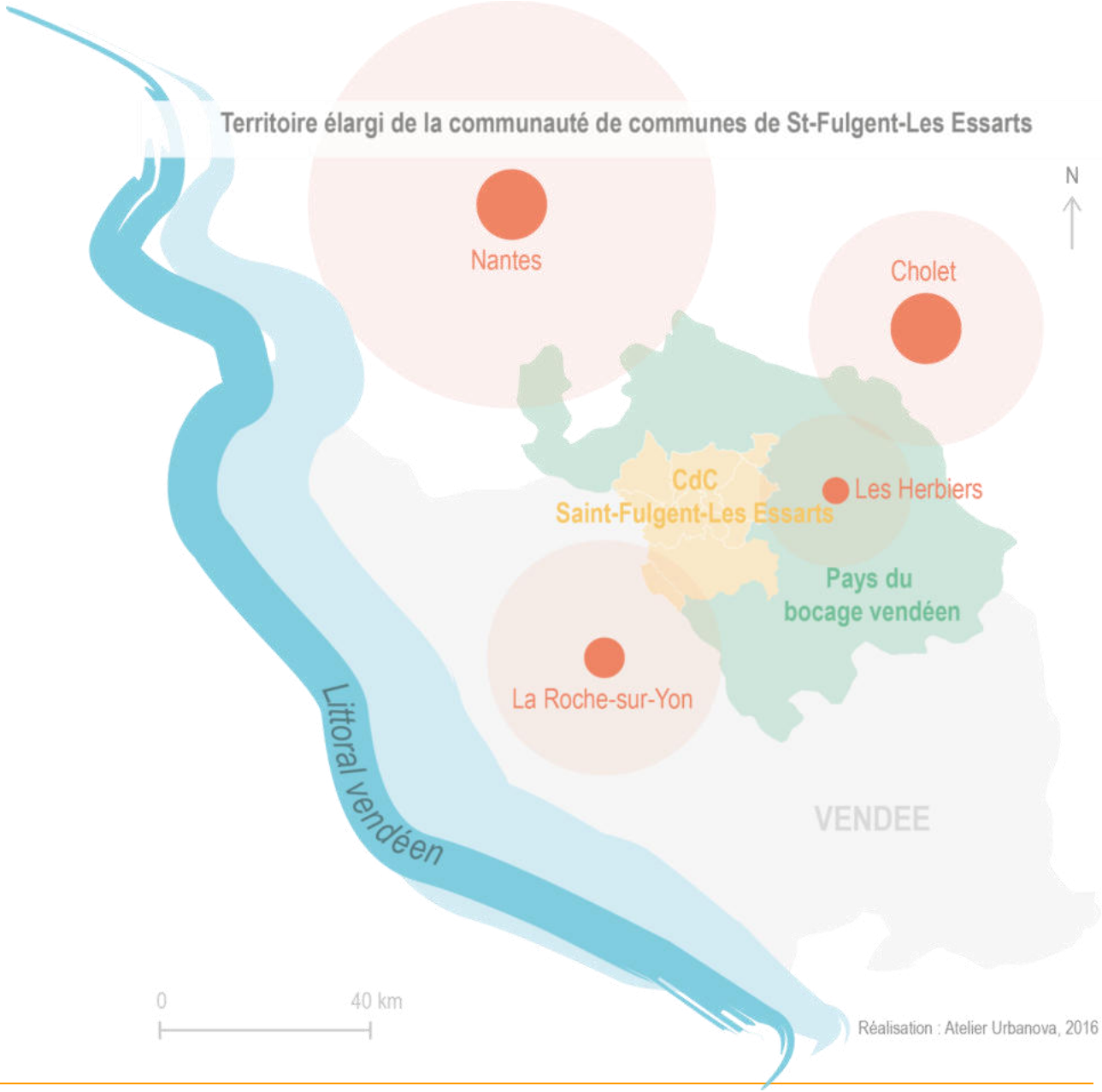
b) *Les influences du territoire*

Ce territoire est soumis à des **influences de différents ordres**.

Tout d'abord **d'ordre économique**, engendrée par la présence de pôles urbains importants tels que Nantes ou Cholet et de pôles urbains de proximité plus secondaires tels que les Herbiers ou La Roche-sur-Yon. De moyens pôles viennent aussi influencer le territoire (Montaigu et Chantonnay).

Ce dynamisme est aussi dû à la **vigueur de l'activité touristique**, qui dans un premier temps s'est concentrée autour du Littoral Vendéen. Aujourd'hui, d'autres attractions ont émergé : le Puy du Fou arrive en tête de liste, avec près de 2 millions de visiteurs chaque année.

Ces **influences ont conditionné le développement du territoire** et sont aujourd'hui des **éléments de compréhension des dynamiques territoriales.**



Sur le plan endogène à l'échelle du Pays de Bocage Vendéen, le **pôle économique des Herbiers** participe au dynamisme économique de la région et connaît un rayonnement de plus en plus fort.
La croissance du secteur économique est aussi alimentée par la politique menée par le Conseil Départemental afin de mettre en place des **pôles d'attractivités économiques** (Vendéopôles), implantés à des points stratégiques du territoire afin d'attirer entrepreneurs et investisseurs.

L'influence de la Métropole Nantaise à proximité des villes au nord du département favorise une augmentation démographique particulièrement importante sur ce secteur.
Ces évolutions récentes diffèrent du mode de fonctionnement qu'a connu le territoire vendéen, qui s'est longtemps appuyé sur un nombre important de naissance pour asseoir son propre développement économique.

L'apport migratoire et les flux de déplacements sont donc très importants sur le nord du département et profitent de la présence de deux réseaux autoroutiers l'**A83 et** l'**A87.**

Représentation des aires urbaines sur le territoire du Grand Ouest

Source : IGN BD Geofla, 2015 Insee, 2010 Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Aire Urbaine (définition INSEE)

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont **au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.**

2. RECONFIGURATIONS TERRITORIALES

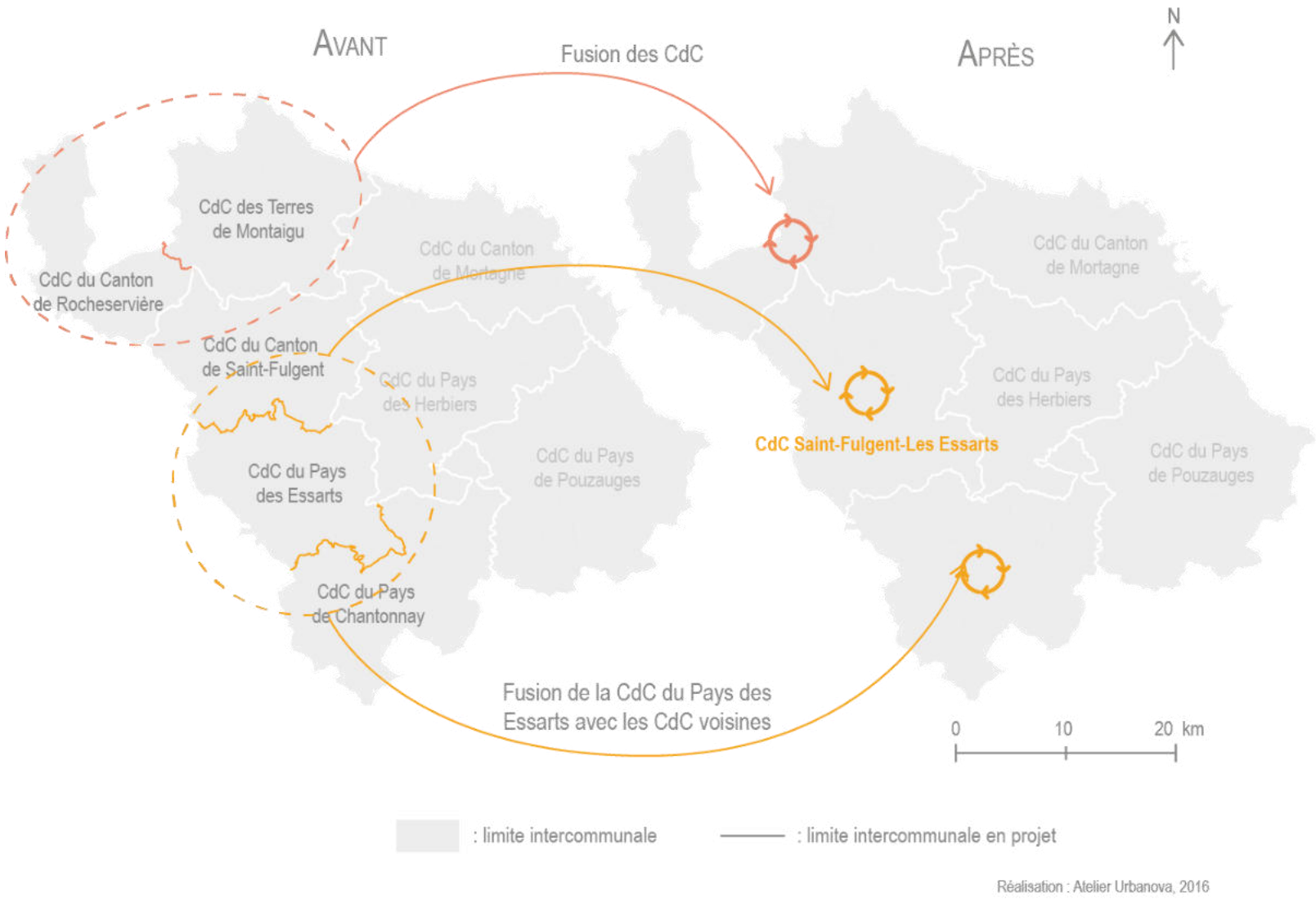
a) *A l'échelle intercommunale*

Le territoire du Pays du Bocage Vendéen connait des mutations. **Sur les huit Communautés de communes qui le composent, cinq sont en reconfigurations territoriales.**

En effet, la loi portant « Nouvelle Organisation Territoriale de la République» (NOTRe) du 7 août 2015, visant à renforcer les intercommunalités, fixe désormais leur seuil à 15 000 habitants.

Ces reconfigurations vont mener à la séparation de la Communauté de communes du Pays des Essarts pour que la partie nord fusionne avec la Communauté de communes du Canton de Saint-Fulgent et que la partie sud rejoigne la Communauté de communes de Chantonnay.
Les Communautés de communes du Canton Rocheservière et des Terres de Montaigu ont quant à elles également fusionné.

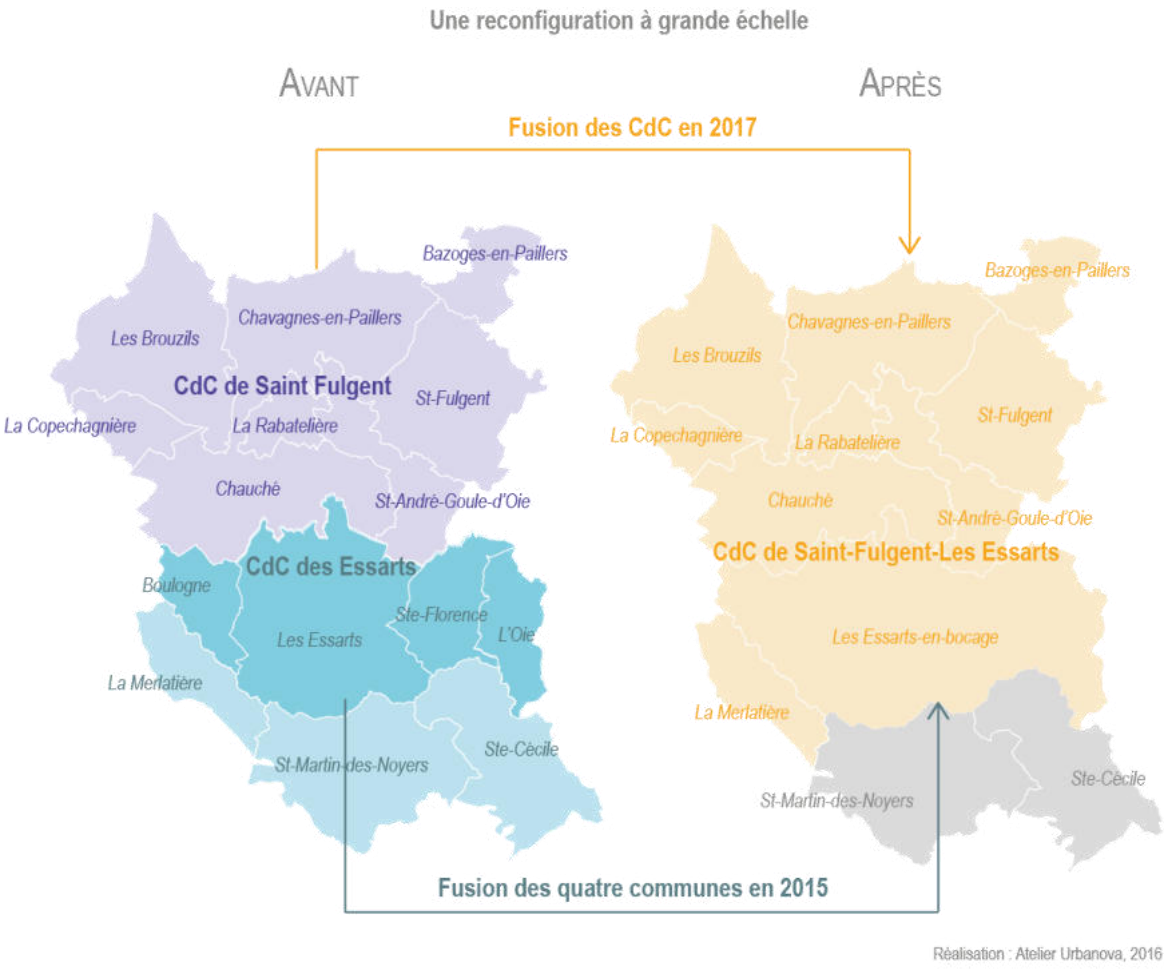
Une reconfiguration des intercommunalités sur le Pays du Bocage Vendéen

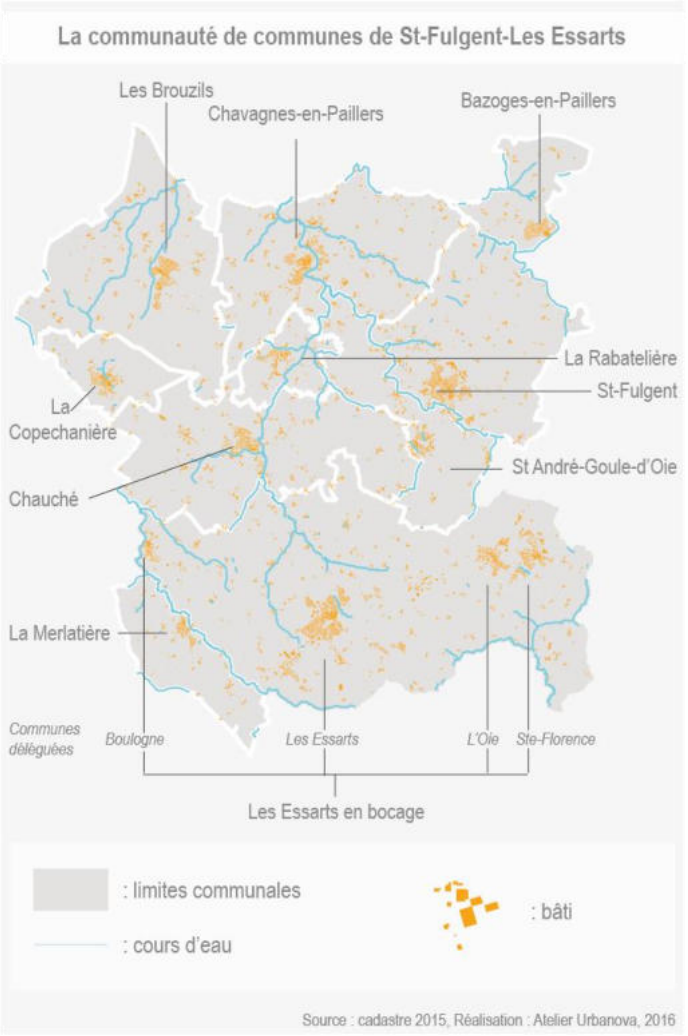


Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

b) A l'échelle communale

La loi de réforme territoriale du 16 décembre 2010 puis la loi du 16 mars 2015 relative à « l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes », incitent les communes à se regrouper.
La **Commune Nouvelle d'Essarts-en-Bocage** réunit, depuis le **1er janvier 2016**, les quatre communes déléguées de Boulogne, des Essarts, de l'Oie et de Sainte-Florence.





B. LES HABITANTS

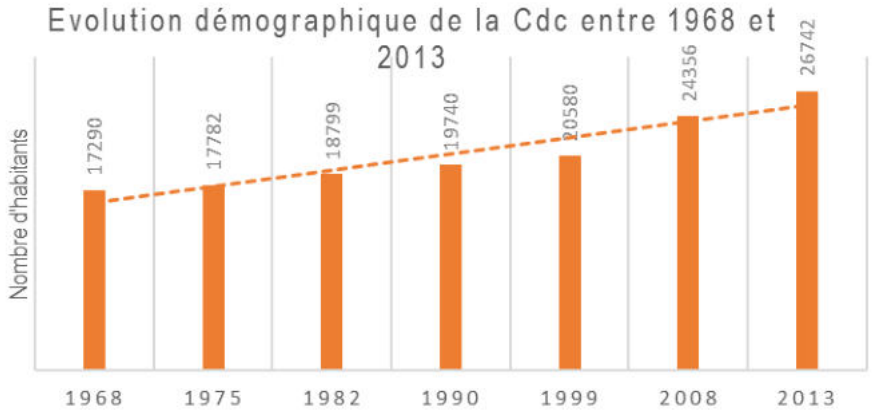
1. ÉVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET REPARTITION SPATIALE : QUAND ET OU SE SONT-ILS INSTALLES ?

a) Évolution démographique entre 1968 et 2013 globale

Depuis 1968, le nombre d'habitants du territoire n'a cessé d'augmenter de manière stable avec des hausses entre 3 et 5 %. **A partir de 1999 la démographie connait un essor important avec une augmentation de plus de 15 % de la population**.

De manière globale, la hausse a eu lieu après 1999 et particulièrement entre 1999 et 2008. Durant cette période, la variation de la population a atteint des croissances considérables, jusqu'à 25 % à L'Oie. **Seules certaines communes ont connu des croissances majeures antérieures à 1999**. C'est le cas des Essarts ou encore de Chavagnes-en-Paillers.

b) De la décroissance à l'essor



Source : INSEE RP de 1968 à 2013

Malgré une hausse constante du nombre d'habitants, le taux de variation annuelle de population a connu des périodes de décroissance. Ces périodes concernent les années antérieures à la période 1990-1999. **Entre 1968 et 1975 huit communes sur treize ont un taux de variation annuelle de population négatif**. **A contrario, durant cette période, des communes connaissent leur plus grand essor** (Les Essarts, Saint-Fulgent et La Rabatelière). Ce phénomène tend à s'amoindrir jusqu'en 1999. **A partir des années 2000, les communes augmentent toutes de manière significative leur démographie.**

c) Le solde naturel comme facteur pérenne de démographie

Le **solde naturel est majoritairement positif entre 1968 et 2013** sur l'ensemble des communes. Seule la commune de Chavagnes-en-Paillers connait des soldes naturels négatifs. Si les soldes naturels des communes sont compris entre 0 et 1,1 % sur le période 1968-75**, l'écart va se creuser au fil du temps** pour entre 2008 et 2013 comprendre des soldes entre 0,1 et 2%.

Certaines communes n'ont connu que de faibles croissances. C'est le cas de Chauché, La Copechagnière ou La Rabatelière. D'autres des **croissances moyennes**, telles Les Brouzils Saint-André-Goule-d'Oie ou Sainte-Florence. Tandis que d'autres ont connu **de fortes croissances** (Bazoges-en-Paillers et Boulogne) voire de **très fortes croissances** (La Merlatière et l'Oie). Ces fortes ou très fortes croissances sont dues à une baisse significative du taux de mortalité et une augmentation nette du taux de natalité. Ceci implique un renouvellement de populations fort lié à ces doubles phénomènes.

A contrario, **certaines communes ont subi des décroissances** (Chavagnes-en-Paillers, les Essarts, Saint-Fulgent). Ces baisses apparaissent dans les années 1982 à 1999 pour les Essarts. Pour Saint-Fulgent, la décroissance s'amorce à partir de la période 1982-90. **La particularité de Chavagnes-en-Paillers est que les soldes naturels sont très faibles voire négatif sur toute la période 1968-2013** avec des soldes oscillant entre 0,3, -01 et 0,1 %. Ces décroissances sont liées à une baisse du taux de natalité combinée à une hausse du taux de mortalité pour les communes de Saint-Fulgent et Chavagnes-en-Paillers.

d) Un solde migratoire positif qui traduit une attractivité depuis les années 1990

En 1968 la quasi-totalité des communes affichait un solde migratoire négatif. Seules les communes des Essart et de Saint-Fulgent se distinguaient par leur positivité avec respectivement 0,4 et 1 %. C'est à partir de la période 1999-2008 que le solde migratoire a explosé à l'échelle de l'intercommunalité. Cette nette augmentation diffère en fonction des communes.

Le solde migratoire de certaines communes a peu haussé c'est le cas de Saint-Fulgent, Les Essarts, L'Oie et Saint-André-Goule-d'Oie. Alors que les deux premières communes observent des soldes majoritairement positifs de 1968 à 2013, les soldes migratoires des communes de Saint-André-Goule-d'Oie et de l'Oie varient plus. Saint-André-Goule-d'Oie connait deux fortes périodes de migrations entre 1975 et 1982 puis entre 1999 et 2008, alors que l'Oie n'a qu'une période de fortes croissances entre 1999 et 2008.

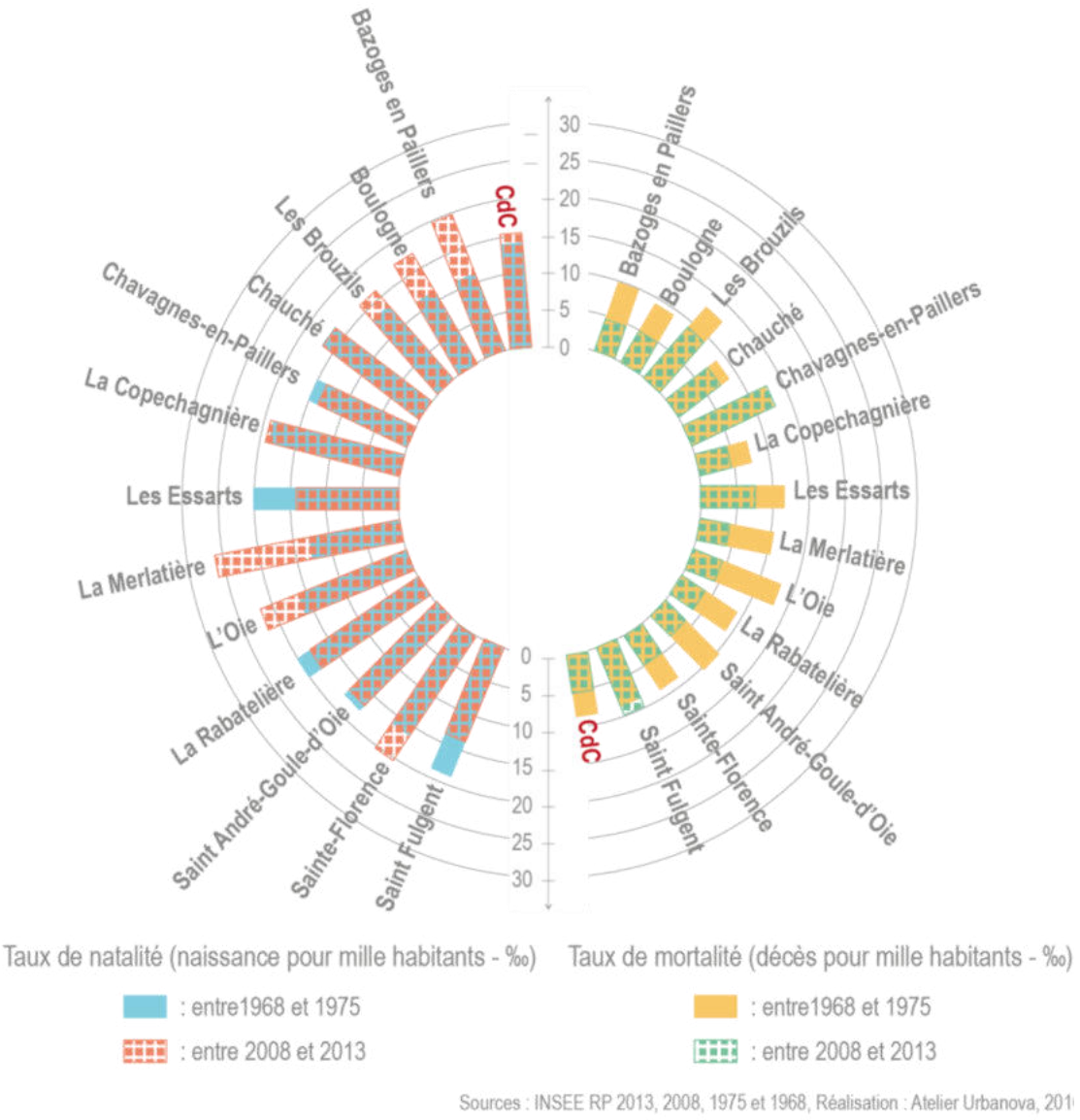
D'autres communes ont constaté une **croissance du solde migratoire moyenne**. C'est le cas de Les Brouzils, Chavagnes-en-paillers, la Copechagnière et La Rabatelière. Ces communes ont connu une hausse significative à partir de 1999.

Enfin, certaines communes ont connu **un essor du solde migratoire**. Ainsi Chauché et Sainte-Florence augmentent de + 2,6 %. Quant aux communes de Bazoges-en-Paillers, Boulogne, et La Merlatière le solde migratoire explose entre 1999 et 2013 engendrant des taux supérieurs à 2,5 %.

e) Des évolutions spécifiques pour les communes

En fonction des variations annuelles des populations par commune selon les soldes migratoire et naturel, **cinq types d'évolutions démographiques** se distinguent.

Il y a les communes qui avaient un poids démographique important en 1968 et qui ont su maintenir un solde migratoire pérenne. Seulement ce poids démographique tend à s'amoindrir du fait du solde naturel s'abaissant de plus en plus. Ce phénomène où **la croissance s'essouffle** est constaté sur les communes de Saint-Fulgent et des Essarts.



Sources : INSEE RP 2013, 2008, 1975 et 1968, Réalisation : Atelier Urbanova, 201

Se trouvent aussi les communes dont le taux de variation des populations a moyennement cru. Il s'agit de La Rabatelière, Saint-André-Goule-d'Oie et Les Brouzils. Ces dernières n'ont pas connu de franche croissance globale, mais ont eu **un développement stable**.

Certaines communes se sont aussi développées grâce à la forte augmentation du solde migratoire. C'est le cas de Sainte-Florence et de Chauché qui connaissent une croissance du solde migratoire dès les années 90. Cette **attractivité communale** perdure sur les périodes précédentes.

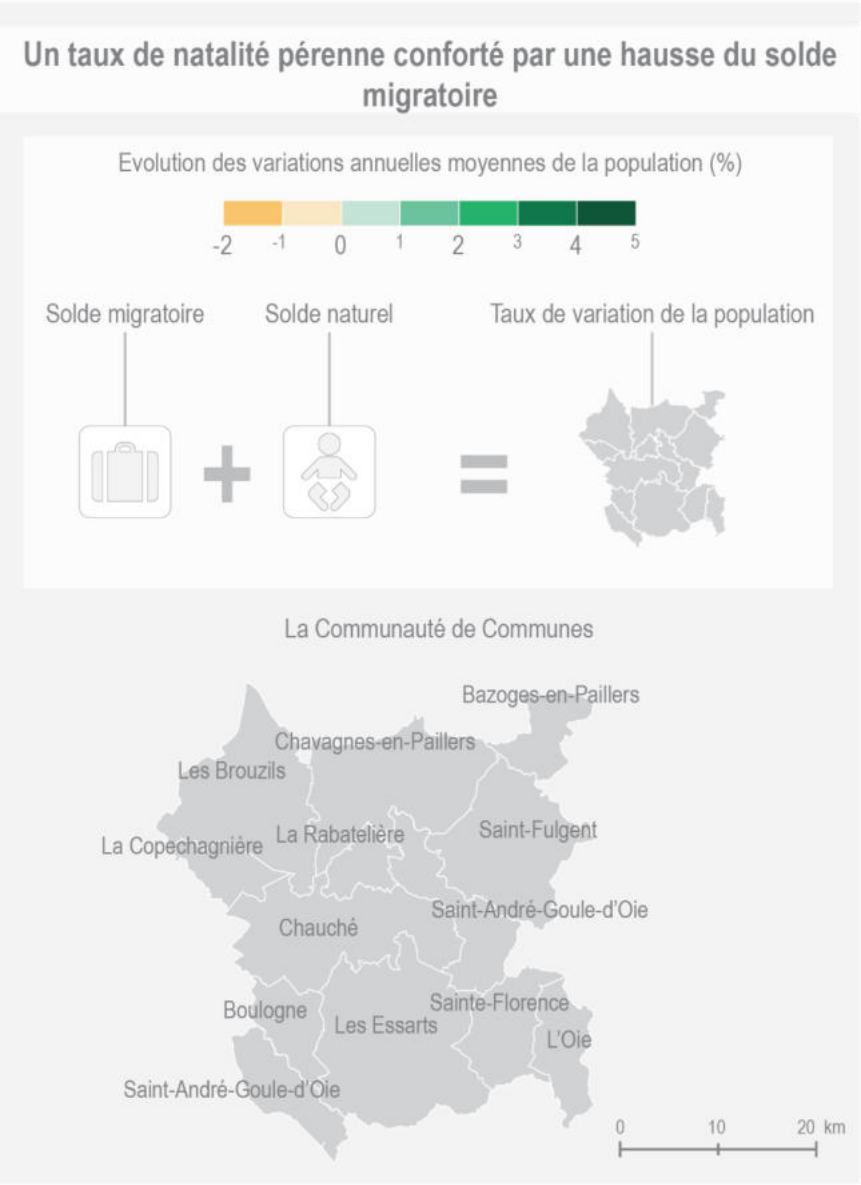
Certaines communes ont connu **une forte croissance démographique entre 1968 et 2013**, leur permettant d'acquérir un poids démographique plus important au sein du territoire. Cette catégorie comprend les communes de La Copechagnière et de l'Oie. Ce qui a marqué cette croissance est le fort taux du solde naturel.

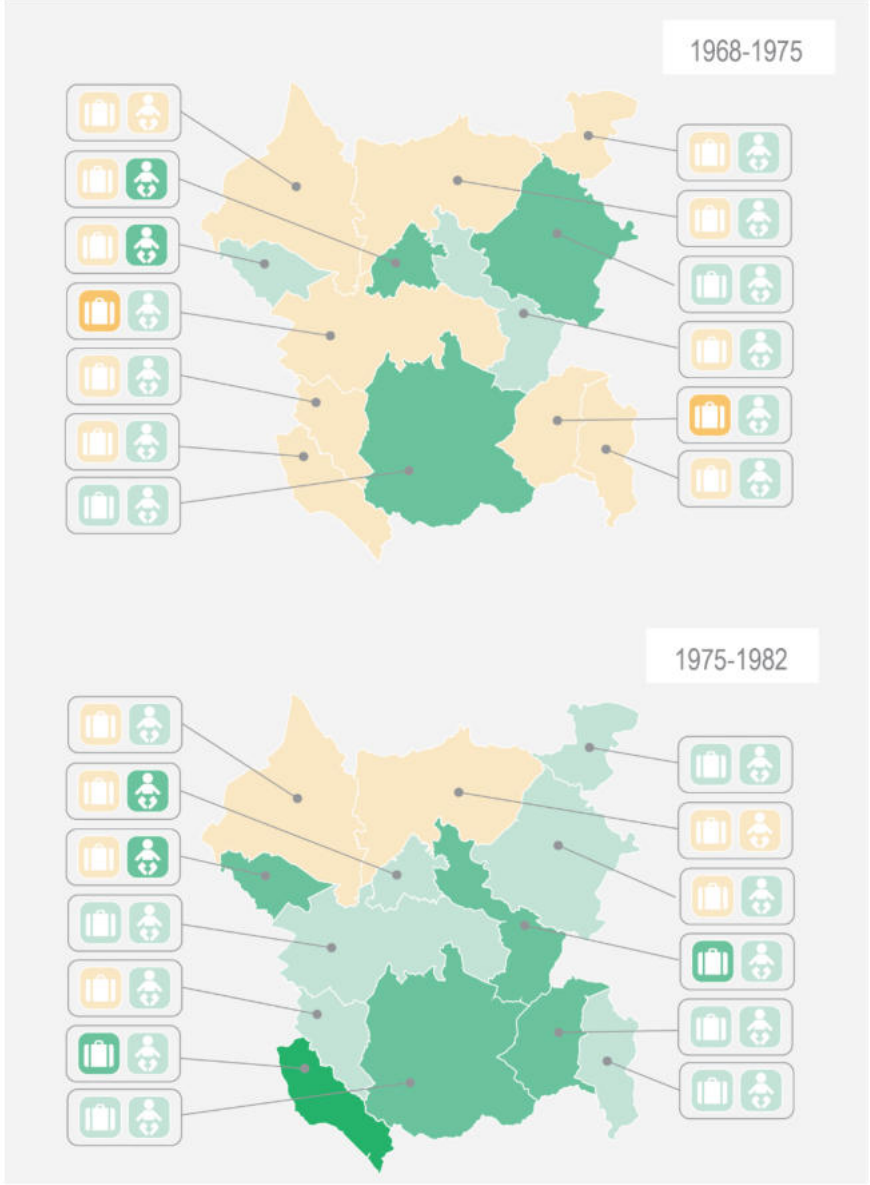
Enfin il y a les communes qui ont connu **de fortes croissances qu'il s'agisse du solde migratoire ou celui naturel**. Il s'agit de La Merlatière, Boulogne ou Bazoges-en-Paillers. Toutes trois situées en périphérie du territoire, elles se démarquent par un solde migratoire très fort dans la période 2008-2013.

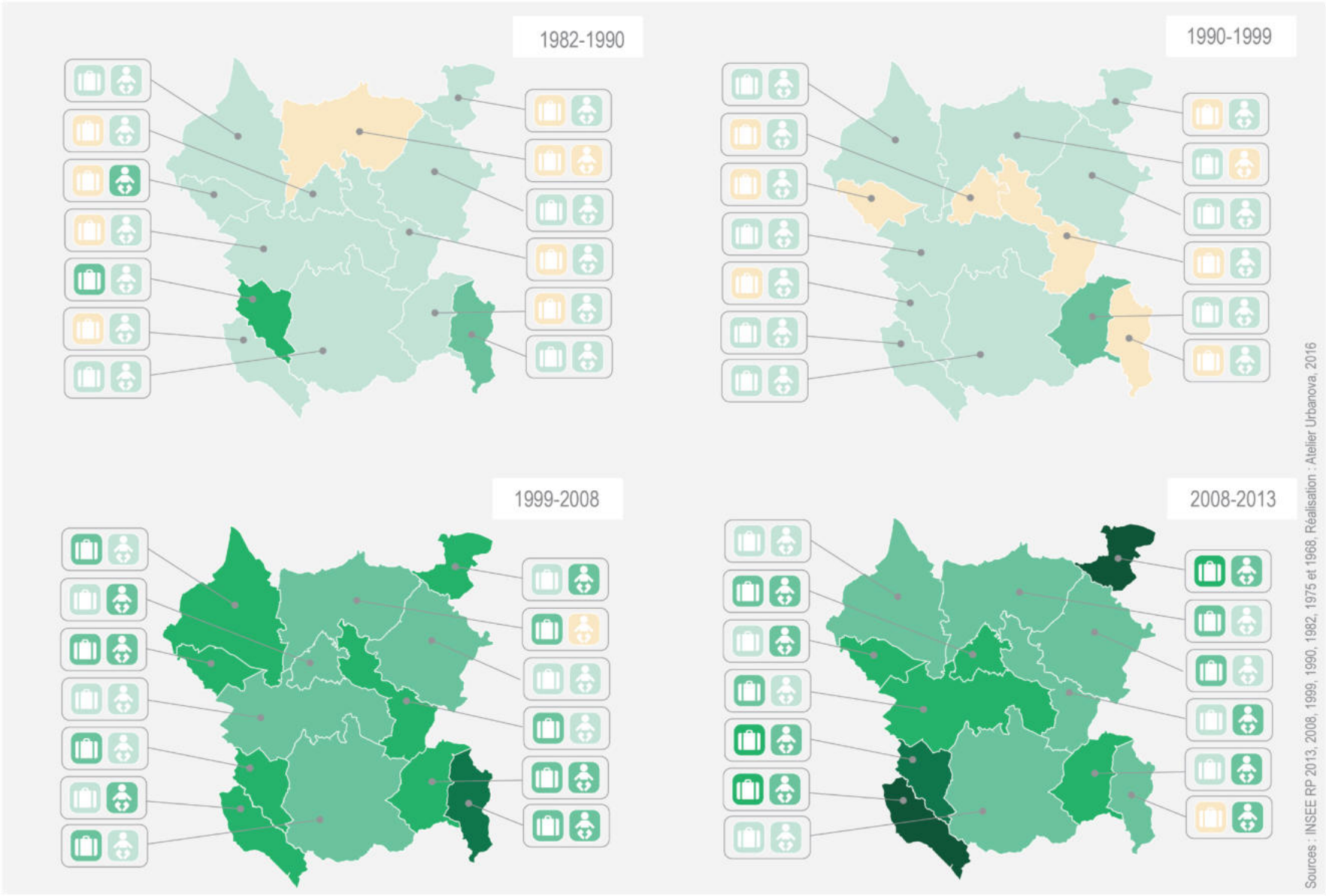
Le taux de variation de population par an sur le territoire intercommunal est donc **marqué par deux grandes séquences** (voir illustration : un taux de natalité pérenne conforté par une hausse du solde migratoire).

Sur la première période (1968-1999), la démographie est portée par **un taux de natalité fort à l'échelle de la Communauté de Communes**. Cependant, la population n'augmente que légèrement, voire régresse en raison d'un solde migratoire négatif (apparaît en jaune sur l'illustration).

A partir des années 2000, le **mouvement migratoire s'inverse** (apparaît en vert sur l'illustration). Le territoire gagne alors de la population à la fois du fait d'un taux de natalité significatif mais également parce qu'il attire des populations venues de l'extérieur.


Un taux de natalité pérenne conforté par une hausse du solde migratoire
Evolution des variations annuelles moyennes de la population (%)
-2
-1
0
1
2
3
4
5
Solde migratoire
Solde naturel
Taux de variation de la population
La Communauté de Communes
Bazoges-en-Paillers
Chavagnes-en-Paillers
Les Brouzils
La Copechagnière
La Rabatelière
Saint-Fulgent
Saint-André-Goule-d'Oie
Chauché
Boulogne
Les Essarts
Sainte-Florence
L'Oie
Saint-André-Goule-d'Oie
0
10
20 km

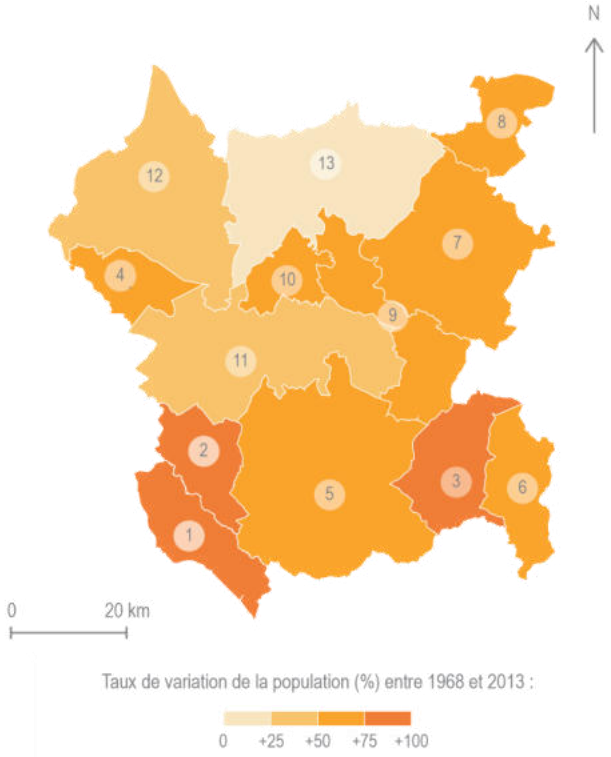

1968-1975
1975-1982

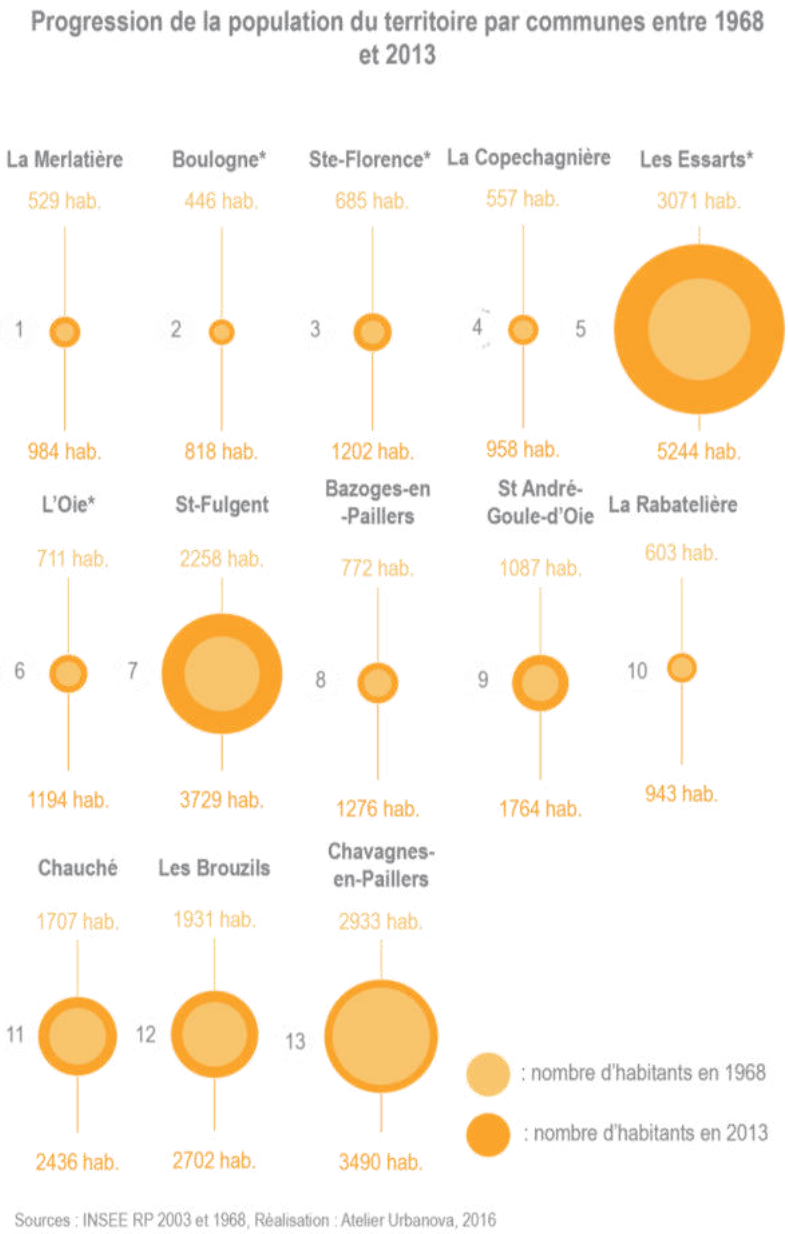

1982-1990
1990-1999
1999-2008
2008-2013
Sources : INSEE RP 2013, 2008, 1999, 1990, 1982, 1975 et 1968. Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

f) Des poids démographiques qui dessinent des pôles d'attractivité

Même si les communes des Essarts et de Saint-Fulgent ont une croissance qui s'essouffle, elles restent des **pôles de concentration de population**. De même, Chavagnes-en-Paillers a peu cru entre 1968 et 2013, mais reste une commune prépondérante au sein du territoire. Les Brouzils et Chauché s'inscrivent comme des **pôles démographiques secondaires**.

D'autres communes ont elles aussi **considérablement augmenté leur population**. Il s'agit de communes situées en périphérie de territoire et principalement au sud. Se retrouvent la Merlatière, Boulogne ou encore Sainte-Florence dont le nombre d'habitants a augmenté de plus de 75 % entre 1968 et 2013.

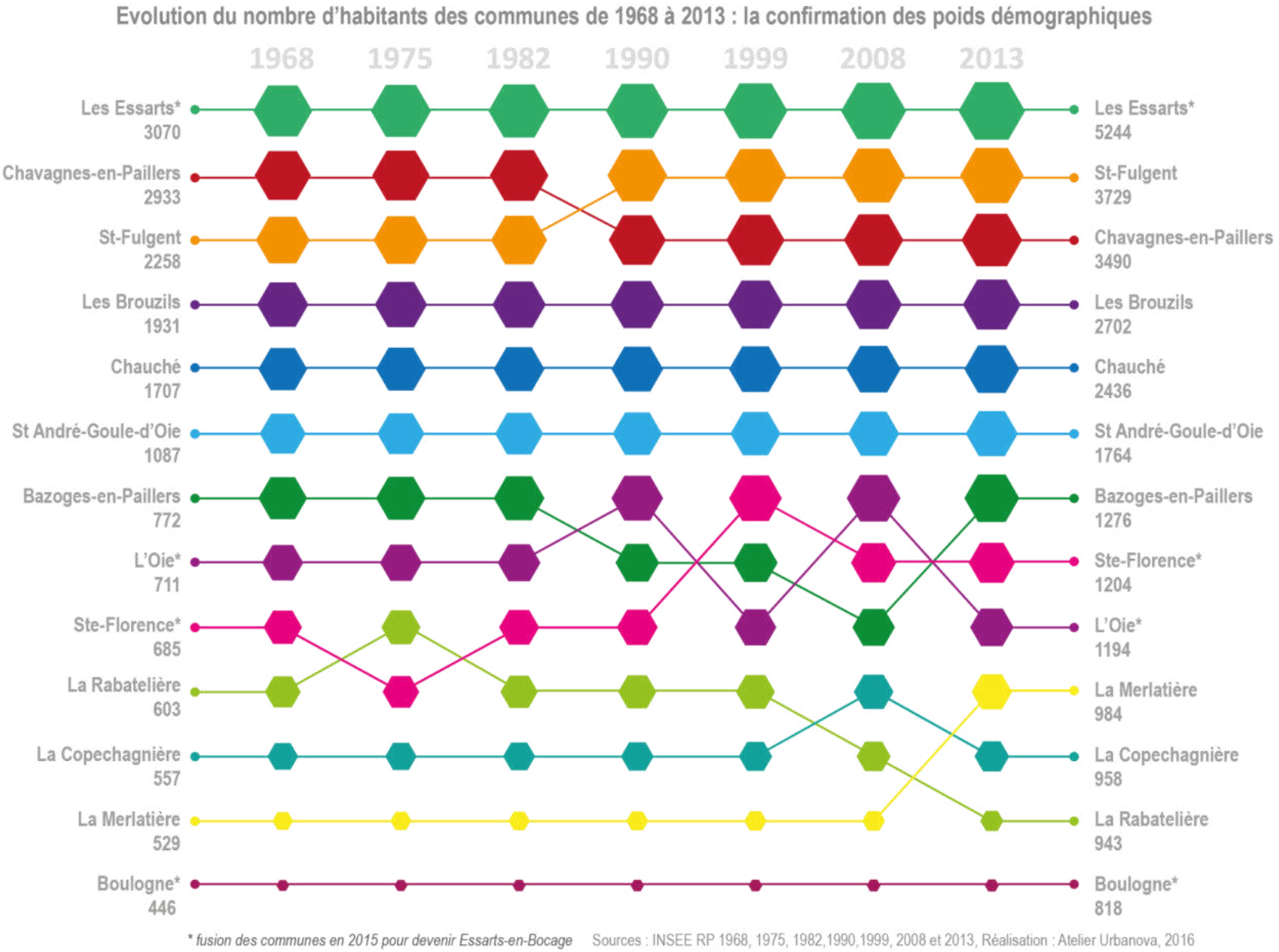




Cette évolution entre 1968 et 2013 permet d'affirmer le poids démographique de certaines communes au sein de la Communauté de communes. On retrouve les communes des Essarts, Saint-Fulgent, Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils, Chauché ou encore Saint-André-Goule-d'Oie dans les communes qui ont **conservé une attractivité démographique importante** au cœur du territoire.

Pour d'autres communes, **le poids démographique fluctue au gré du solde migratoire** (Bazoges-en-Paillers, Sainte-Florence ou L'Oie) ou du solde naturel (la Copechagnière).

La Merlatière, du fait d'une hausse globale du solde migratoire et naturel, a gagné en poids démographique au sein du territoire. En revanche, le poids de certaines communes a reculé. Ce recul s'explique par un poids démographique de départ faible et d'une augmentation moyenne. C'est le cas de La Rabatelière.



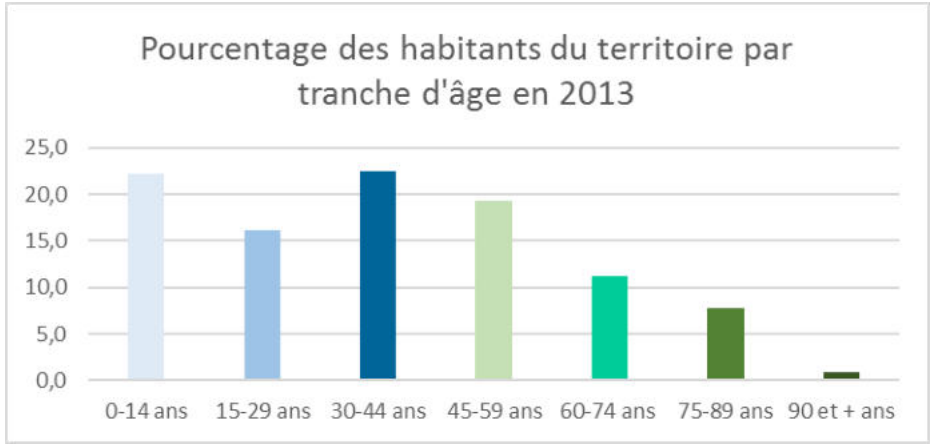
2. QUI SONT LES HABITANTS ?

a) *Un territoire jeune*

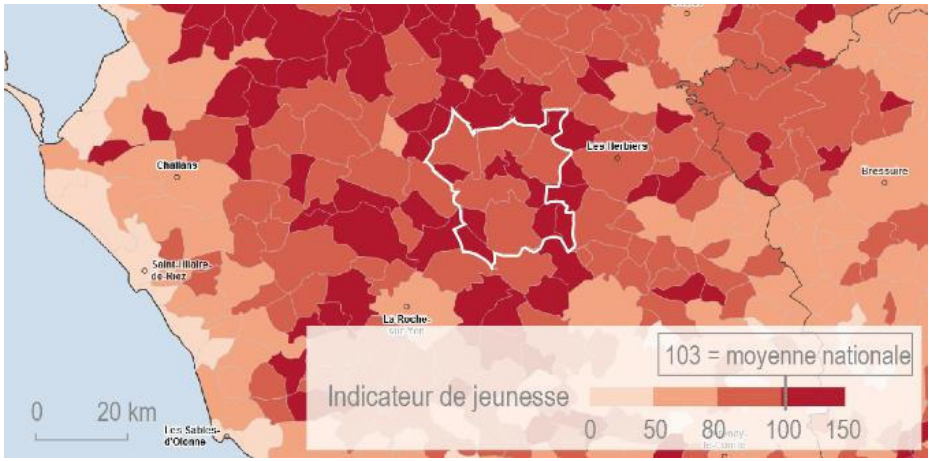
Quasiment un quart des habitants est âgé de moins de 15 ans, un autre quart est âgé entre 30 et 44 ans et environ 20 % des habitants ont plus de 59 ans. Cette répartition des personnes en fonction des âges diffère à l'échelle communale.

Pour **les deux-tiers des communes, la tranche d'âge majoritaire concerne les 30-44 ans.** C'est le cas des communes de Chauché, les Brouzils, Boulogne, les Essarts, Sainte-Florence, L'Oie, Saint-André-Goule-d'Oie et la Merlatière. Sur les territoires de La Copechagnière, La Rabatelière et Saint-Fulgent, **ce sont les moins de 15 ans qui sont le plus représentés**. **Seule sur la commune de Chavagnes-en-Paillers sont majoritaires les 45-59 ans.**

L'indicateur de jeunesse est relativement élevé sur ce territoire. Sept communes ont un indice supérieur à celui national en 2013. Il s'agit de La Copechagnière, La Rabatelière, Saint-André-Goule-d'Oie, Sainte-Florence, l'Oie et La Merlatière. Ce sont des communes qui ont connu un renouvellement de population dans les années 1999-2008, avec une hausse du solde migratoire, qui s'est poursuivie par une augmentation du solde naturel entre 2008-2013.



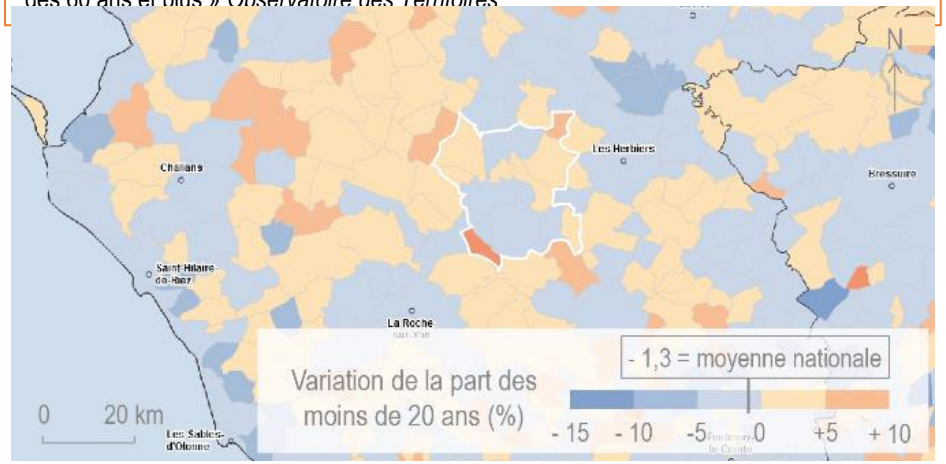
Source : INSEE RP 2013



Sources : observatoire des territoires et INSEE RP 2013

Indicateur jeunesse

« L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus » *Observatoire des Territoires*

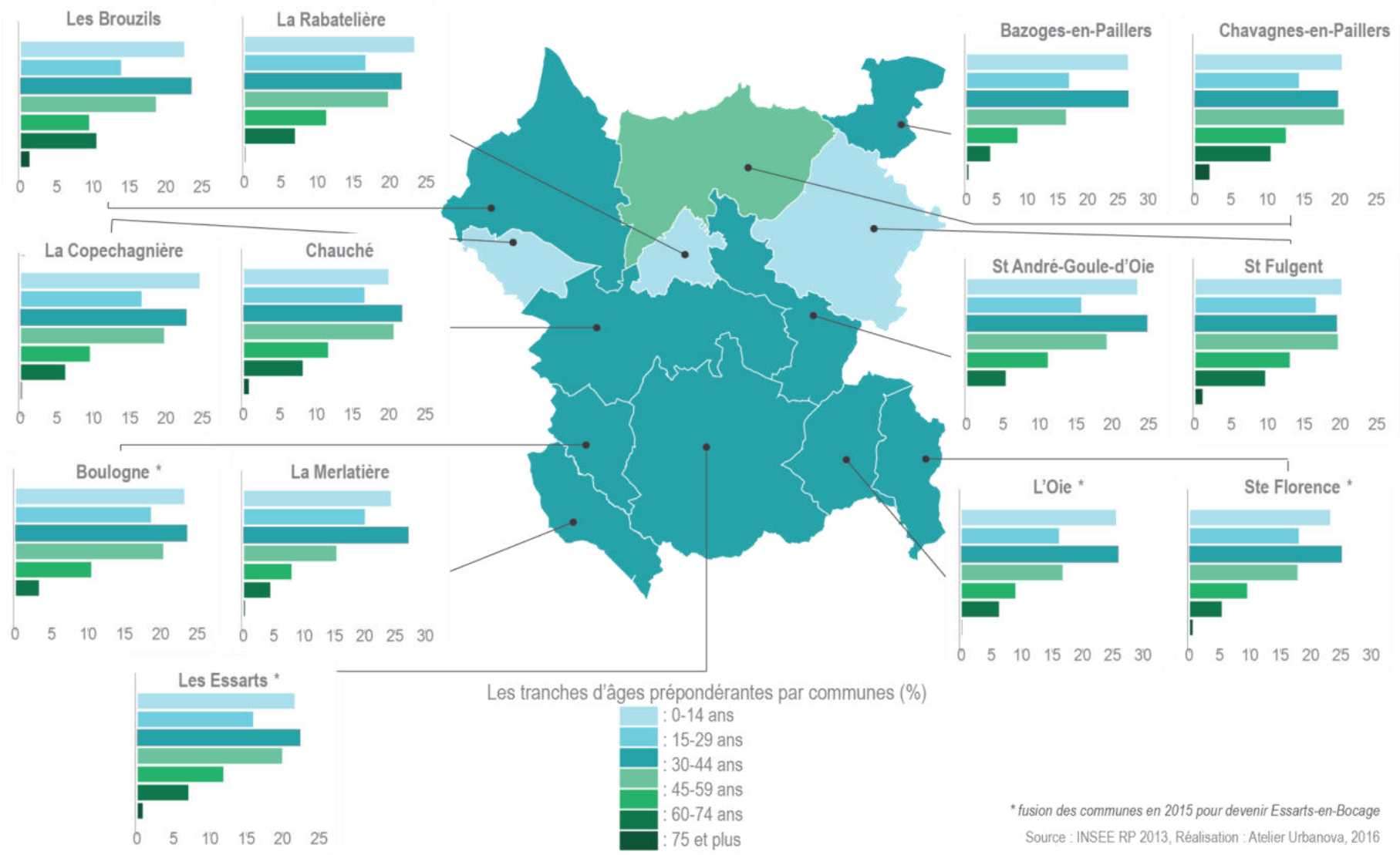


Sources : observatoire des territoires et INSEE RP 2013

Variation de la part des moins de 20 ans

« La variation correspond à la différence des parts des 0-19 ans dans la population du territoire sur la dernière période intercensitaire » *Observatoire des Territoires*

La population du territoire par âge en 2013 : une majorité de 30-44 ans



** fusion des communes en 2015 pour devenir Essarts-en-Bocage*

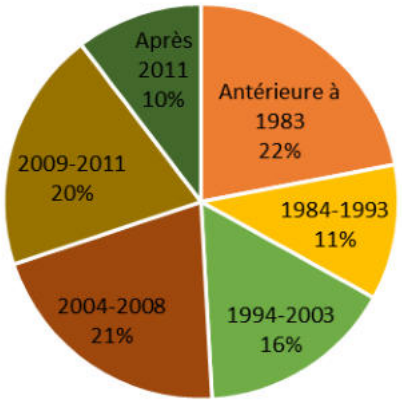
Source : INSEE RP 2013, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

b) Des habitants ancrés au territoire

Un tiers des habitants de la Communauté de communes résidait sur le territoire depuis 20 ans ou plus en 2013. Seuls 10 % des habitants sont arrivés après 2011. La période qui a été la plus prolifique en termes d'emménagement de population est celle 2009-2010. Cela rejoint l'apport de population qui a eu lieu durant cette période avec l'essor du solde migratoire.

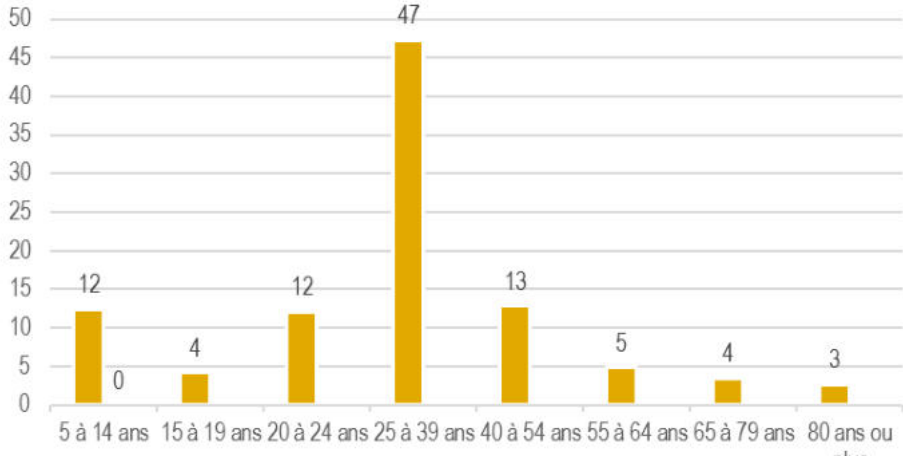
Pour les habitants étant arrivés plus tardivement, **la majorité provient de lieux proches du territoire** (autre commune du même département). Une personne sur deux de ces nouveaux arrivants a entre 25 et 39 ans, 12 % sont âgés entre 5 et 14 ans et une personne sur huit a entre 40 et 54 ans. Ces chiffres montrent que **les nouveaux arrivants sont principalement de jeunes actifs seuls ou des couples avec enfants.**

Proportion d'habitants de la CdC en fonction de leur période d'emménagement sur le territoire

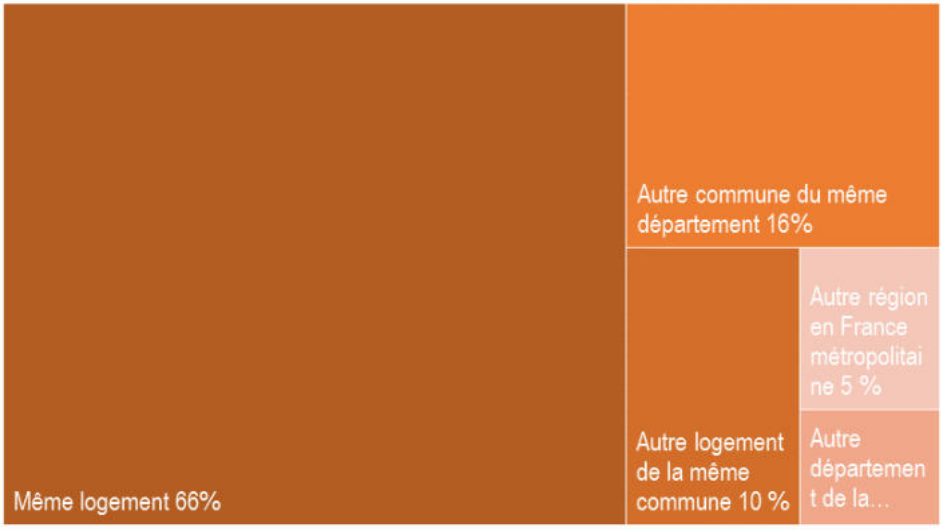


Source : INSEE RP 2013

Les tranches d'âge des nouveaux habitants en 2007



Les lieux de résidence 5 ans auparavant des habitants du territoire en 2007



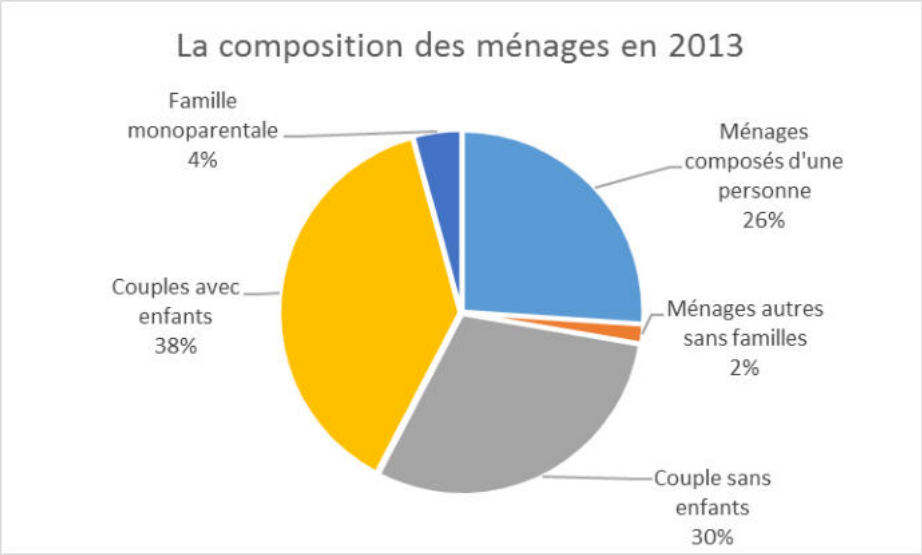
Source : INSEE RP 2007

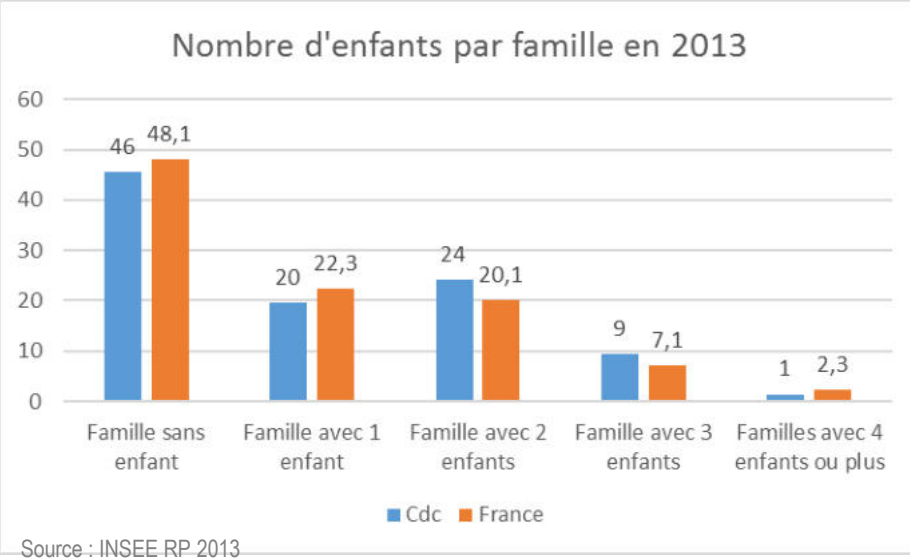
c) *Portrait de(s) famille(s)*

En France, la taille moyenne des ménages était de 3,1 en 1968, tandis que celle de la Communauté de communes était de 4**, soit quasiment un enfant supplémentaire par ménage comparé au reste du pays**. C'est entre 1968 et 1982 que la taille diminue de 0,8. Depuis les années 2008, elle se stabilise à 2,5 alors que celle nationale est de 2,3.

Cette baisse de la taille moyenne des ménages est accompagnée d'une augmentation du nombre de ménages : les communes ont plus de familles composées de moins de membres. Ce desserrement des ménages n'est pas un phénomène spécifique au territoire, mais un phénomène national.

En 2013, **les trois-quarts des ménages résidents sur la Communauté de communes sont des familles**. Au sein de ces familles, 46 % n'ont pas d'enfants. Dans les familles avec enfants, ce sont celles composées de deux enfants qui sont majoritaires (24 %) suivies des familles avec un enfant (20 %). **Le pourcentage de familles de 3 enfants ou plus est plus élevé** de 2 % à l'échelle de la Communauté de communes qu'à l'échelle nationale.





Source : INSEE RP 2013

Les ménages sur le territoire en 2013 : un déserrement depuis 1968

Nombre de ménages

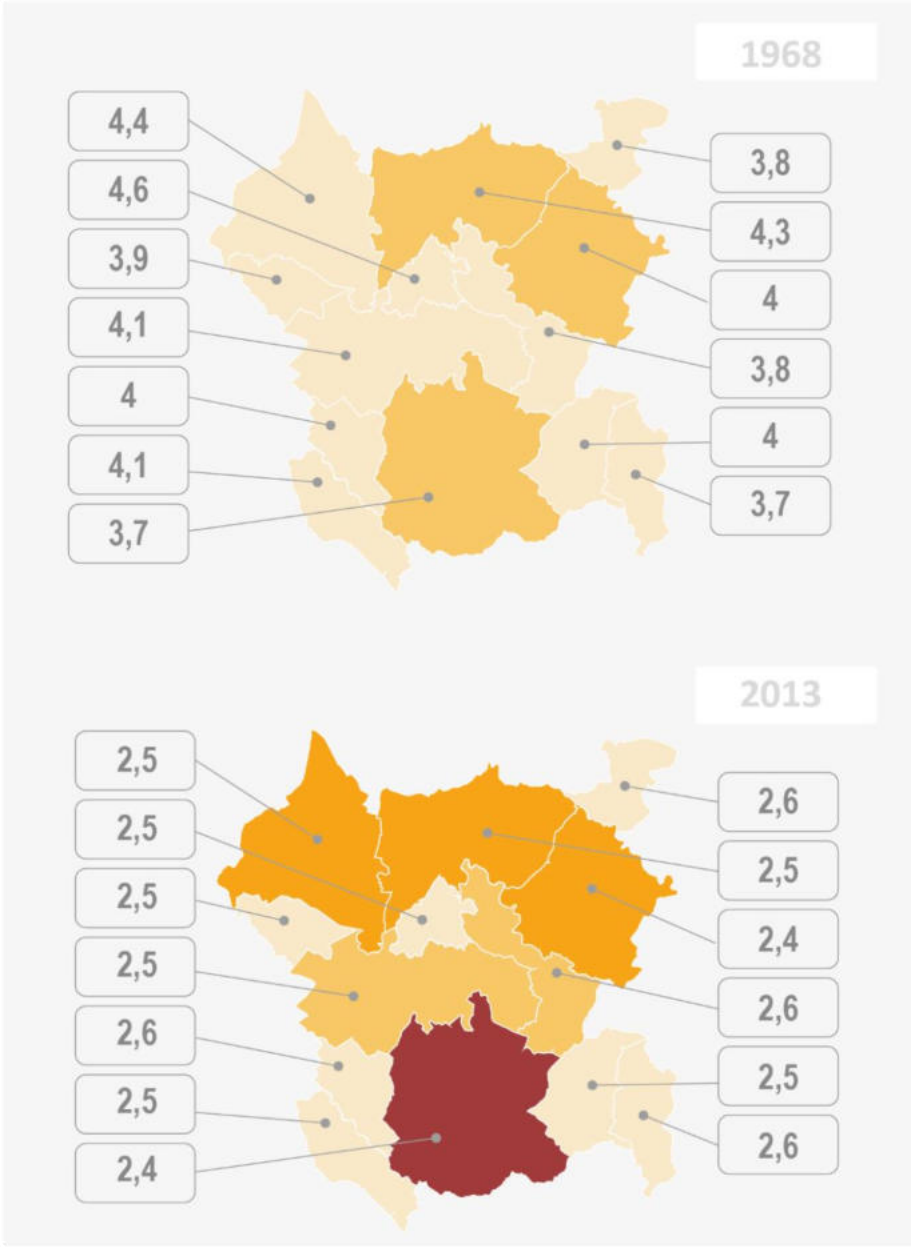
0 500 1000 1500 2000 2500

..,.. : taille des ménages

2,5 : taille moyenne des ménages sur la CdC en 2013

2,3 : taille moyenne des ménages en France en 2013

Sources : INSEE RP 1968 et 2013, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

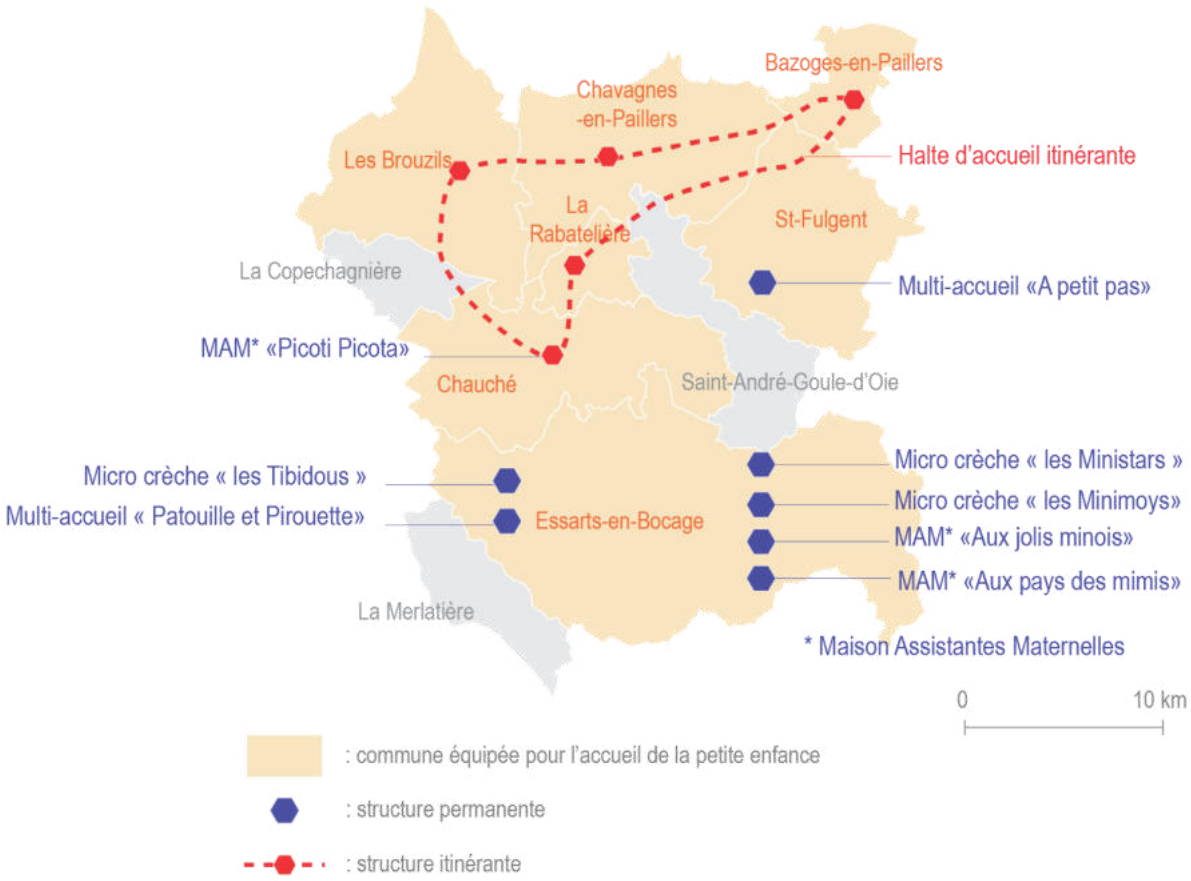


C. A CHACUN SON TERRITOIRE : LES HABITANTS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

1. LA PETITE ENFANCE

Pour l'accueil de la petite enfance il existe différentes structures sur le territoire. **Au sud se concentrent deux Maisons d'Assistantes Maternelles sur la commune déléguée des Essart**s. Sur la partie nord, on retrouve **une structure permanente** à Saint-Fulgent. Pour répondre aux besoins des autres communes, une **halte itinérante** a été mise en place.

L'accueil de la petite enfance sur le territoire



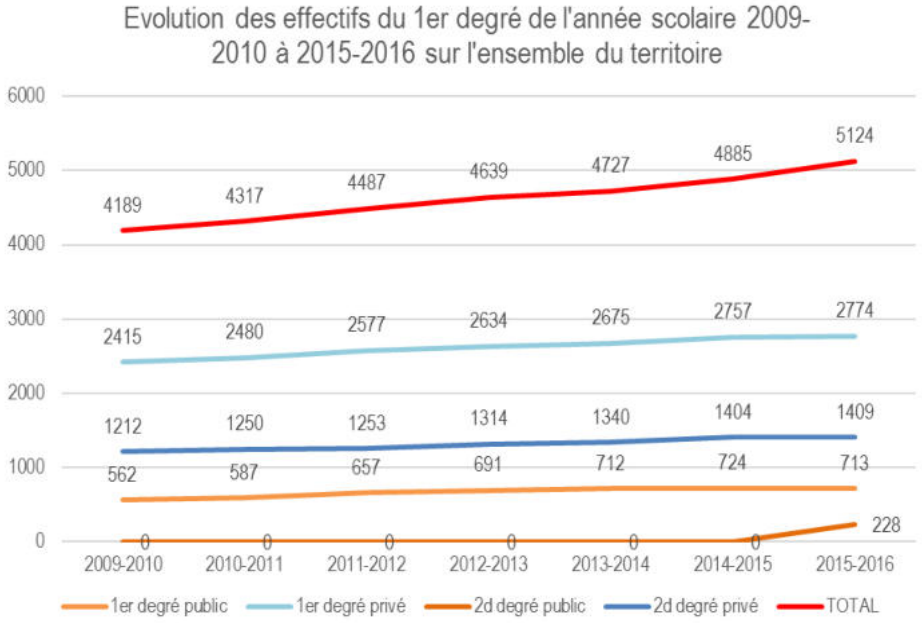
Sources : CdC du Canton de Saint-Fulgent et CdC du Pays des Essarts, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

2. La jeunesse

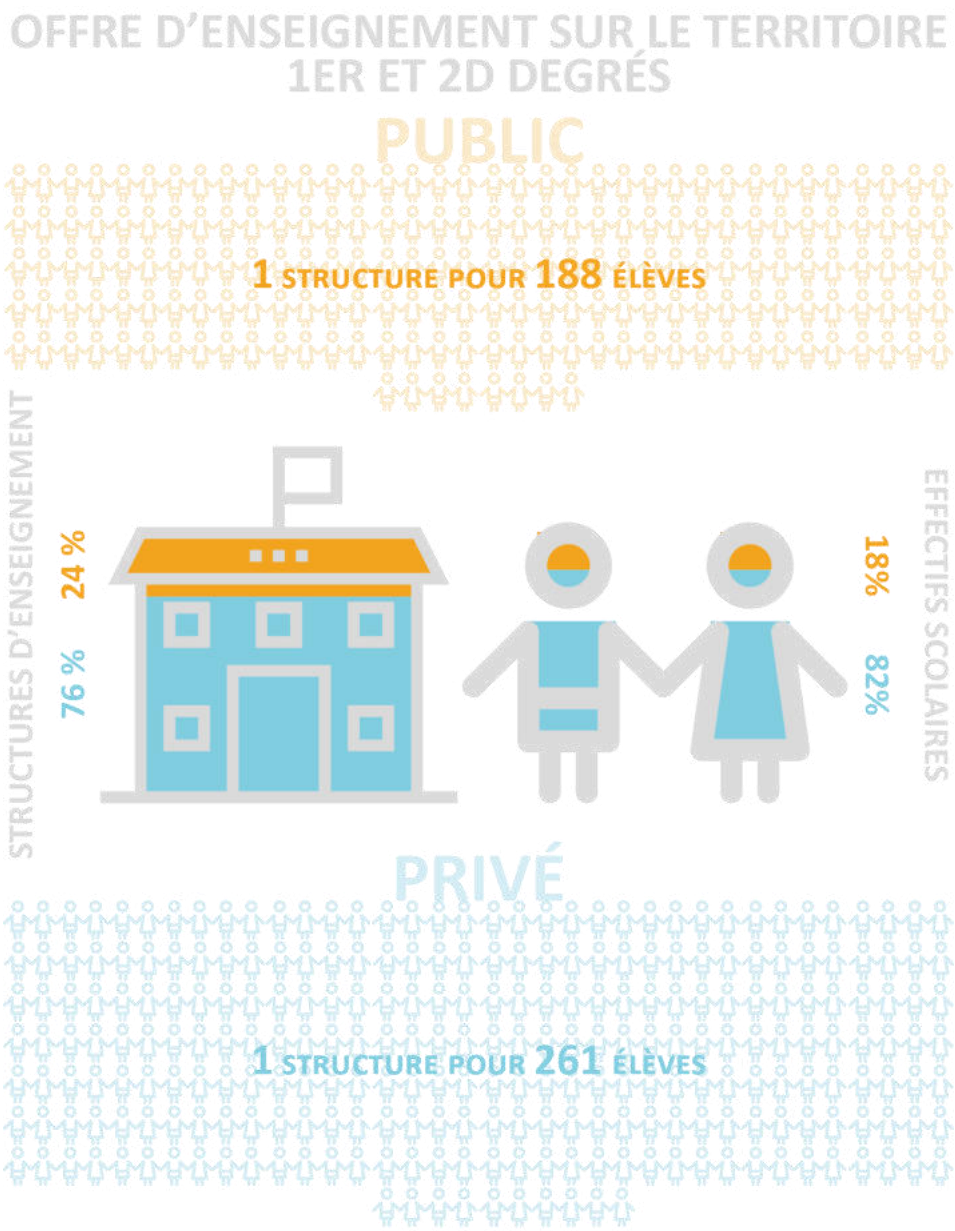
a) *Évolution des effectifs*

Les structures d'enseignement du territoire vont du premier au second degré. L'offre dans le premier degré est plus importante que dans le second. Le premier degré regroupe 15 écoles primaires et 2 écoles élémentaires et le second degré, trois collèges. **L'offre d'enseignement est principalement privée puisque plus des trois-quarts des structures sont privées**. De même les effectifs scolaires privés représentent 82 % des effectifs totaux.

Les effectifs scolaires ne cessent de croitre depuis l'année scolaire 2009-2010. Les taux de croissances d'une année scolaire à l'autre sont supérieurs à 3% exceptés pour l'année scolaire 2013-2014.

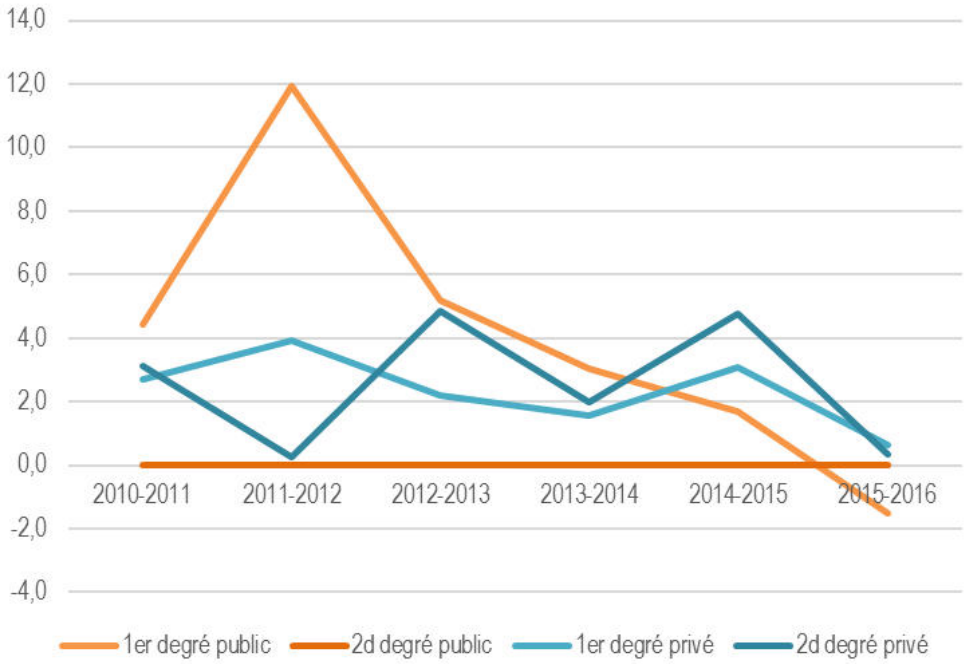


Source : CdC de Saint-Fulgent-Les Essarts



L'une des particularités du territoire est son offre d'enseignement privé. Cette offre est ancienne et ne connait pas d'essor important entre 2010 et 2016. En revanche**, l'offre de l'enseignement public est plus récente est connait ainsi plus de variations dans les effectifs**. En 2011-2012, les effectifs scolaires du premier degré public avaient augmenté de 12 % alors que l'évolution des effectifs du premier degré privés baissaient de 3 % au même moment. Après cette nette augmentation, les effectifs ont continué de croitre plus modérément, jusqu'à connaitre **une faible décroissance pour l'année scolaire 2015-2016**. Cette décroissance des effectifs est à modérer avec **l'ouverture d'un collège public à Essarts-en-Bocage** sur cette même année scolaire. Le collège accueille 288 élèves pour son ouverture.

Taux de variation des effectifs scolaires en fonction des années scolaires sur l'ensemble du territoire



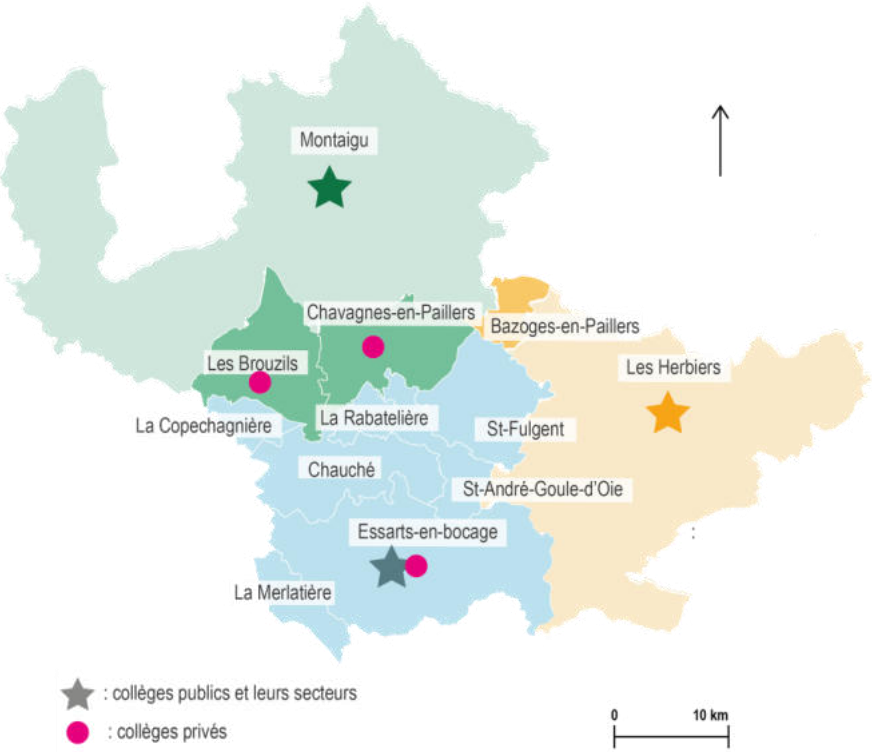
Source : CdC de Saint-Fulgent-Les Essarts

b) Répartition de l'offre de l'enseignement et des effectifs

Trois communes se distinguent par leur offre d'enseignement. Il s'agit d'Essarts-en-Bocage, Les Brouzils et Chavagnes-en-Paillers. Ces trois communes disposent de structures du premier et du second degré, alors que les autres communes n'ont pas d'établissements du second degré.

Dans cette offre du 2d degré, Essarts-en-Bocage se distingue car la commune dispose d'un collège public et d'un collège privé**. Le collège public a ouvert ses portes en 2015 ce qui a engendré une modification des collèges de secteurs sur le territoire.** Le quasi-ensemble des communes ont pour collège de secteur cet établissement. Seules les communes de Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils et Bazoges-en-Paillers sont rattachées à d'autres collèges de secteurs (Montaigu et Les Herbiers).

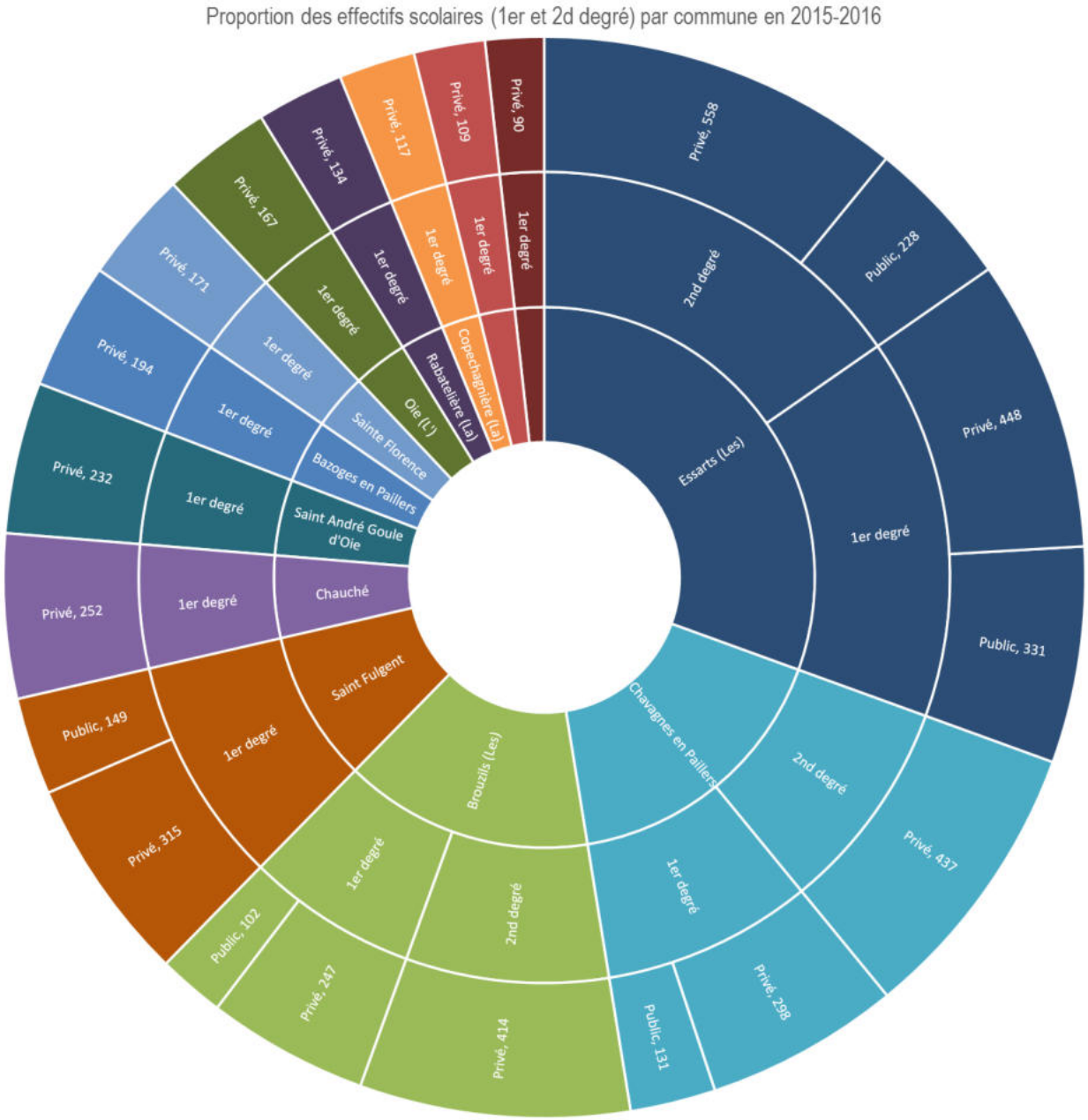
Localisation des établissements du second degrés en 2016



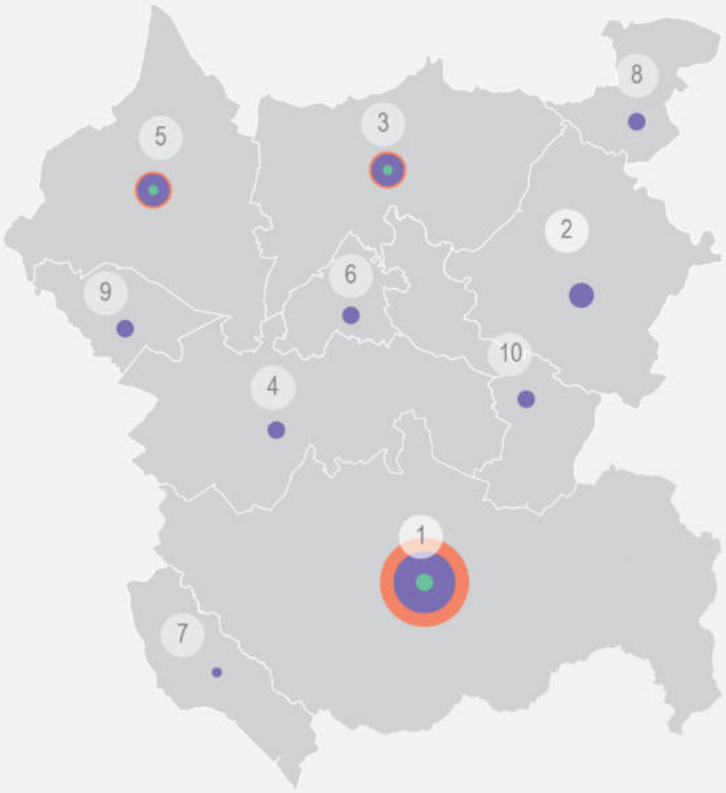
La commune de Chavagnes-en-Paillers dispose d'un collège supplémentaire plus spécifique : Il s'agit d'un internat catholique international pour garçons de 11 à 18 ans.

Toutes les communes disposent d'une offre en premier degré. La quasi-totalité dispose d'écoles élémentaire et maternelle, excepté la Merlatière. Cependant cette commune **a mis en place un regroupement pédagogique intercommunal** avec la commune déléguée de Boulogne qui permet d'assurer le cycle. La commune déléguée des Essarts réunit le quasi-quart des effectifs du premier degré. Les Brouzils, Chavagnes-en-Paillers et Saint-Fulgent concentrent plus de 10 % chacun des effectifs.

Ne disposant pas de lycée sur le territoire, **la formation post-collège se déroule à l'extérieur de la Communauté de communes.**



Répartition de l'offre à l'échelle communale en 2015 : une offre tournée vers la proximité



Les gammes* de services

proximité + intermédiaire + supérieure = offre totale

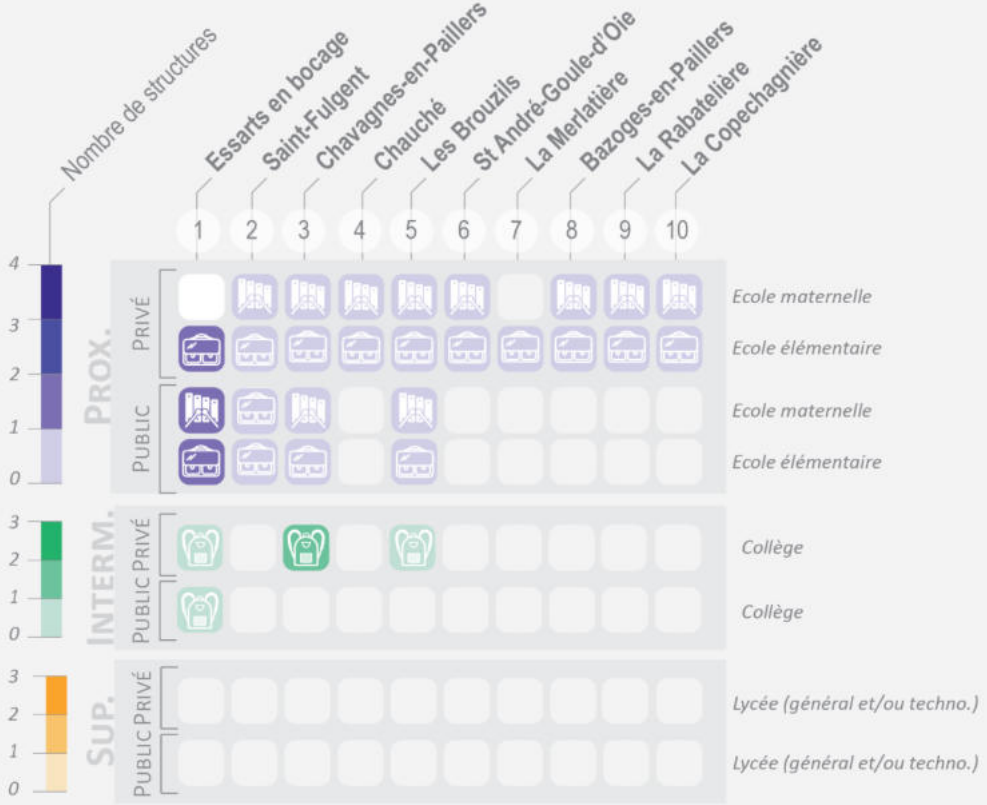
*nomenclature de l'INSEE

Nombre de structures

15
10
1

13 : n° de commune

Détail de l'enseignement : une majorité d'établissements privés



Source : académie de Nantes 2015, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

3. LES ACTIFS

a) Passage d'une population agricole à une population ouvrière

A la fin des années 60, les métiers d'agriculteur et d'ouvrier étaient ceux les plus exercées dans la Communauté de communes de Saint-Fulgent-Les Essarts.

A partir des **années 70, le métier d'agriculteur s'amenuise** et cède la place à d'autres activités. Ce phénomène engendre **une diversification de l'économie** avec une hausse des employés ou des professions intermédiaires.

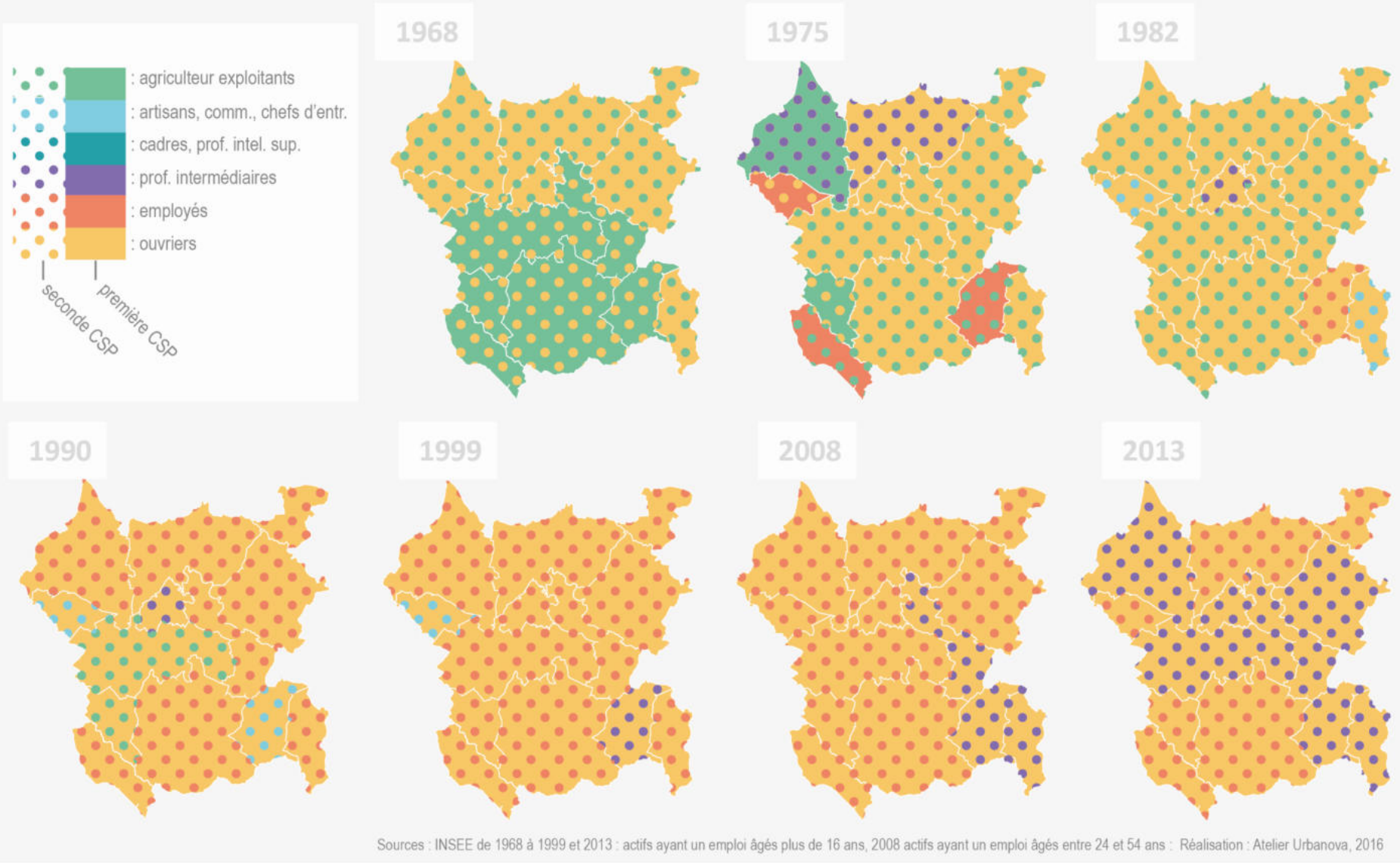
A compter **des années 80, le métier d'ouvrier est celui majoritaire dans toutes les communes**. Cette prédominance des ouvriers va continuer jusqu'en 2013 et **un fort taux d'emménagement caractérise l'empreinte de cette catégorie sur le territoire**. Si le taux d'emménagement est élevé, cela ne signifie pas forcément qu'il s'agit de l'arrivée d'une main d'œuvre extérieure, puisque cette époque n'est pas marquée par un solde migratoire fort. Cela montre plutôt **que les ouvriers qui exercent sur le territoire sont originaires de la Communauté de communes**. Ces installations d'ouvriers tendent à se stabiliser à partir de 2012. Dans ces mêmes années 80, les agriculteurs représentent le second métier le plus exercé. Ceci correspond à la période d'emménagement la plus importante de cette activité qui représente plus de 10% des installations. Malgré ce pic, **le métier d'agriculteur va s'estomper au fil du temps jusqu'à devenir l'activité la moins exercée sur le territoire en 2013**.

b) L'arrivée des employés

A la fin des années 90 début des années 2000, le métier d'employé prend place sur le territoire et se classe en deuxième position comme profession la plus exercée après celle d'ouvrier. **Si les ouvriers paraissent être originaires du territoire, les employés semblent être une main d'œuvre extérieure**. En effet, cet essor de la profession fait écho à l'augmentation du solde migratoire connue dans ces mêmes années et à un pic de l'emménagement de cette catégorie socioprofessionnelle sur le territoire à partir de 2004.

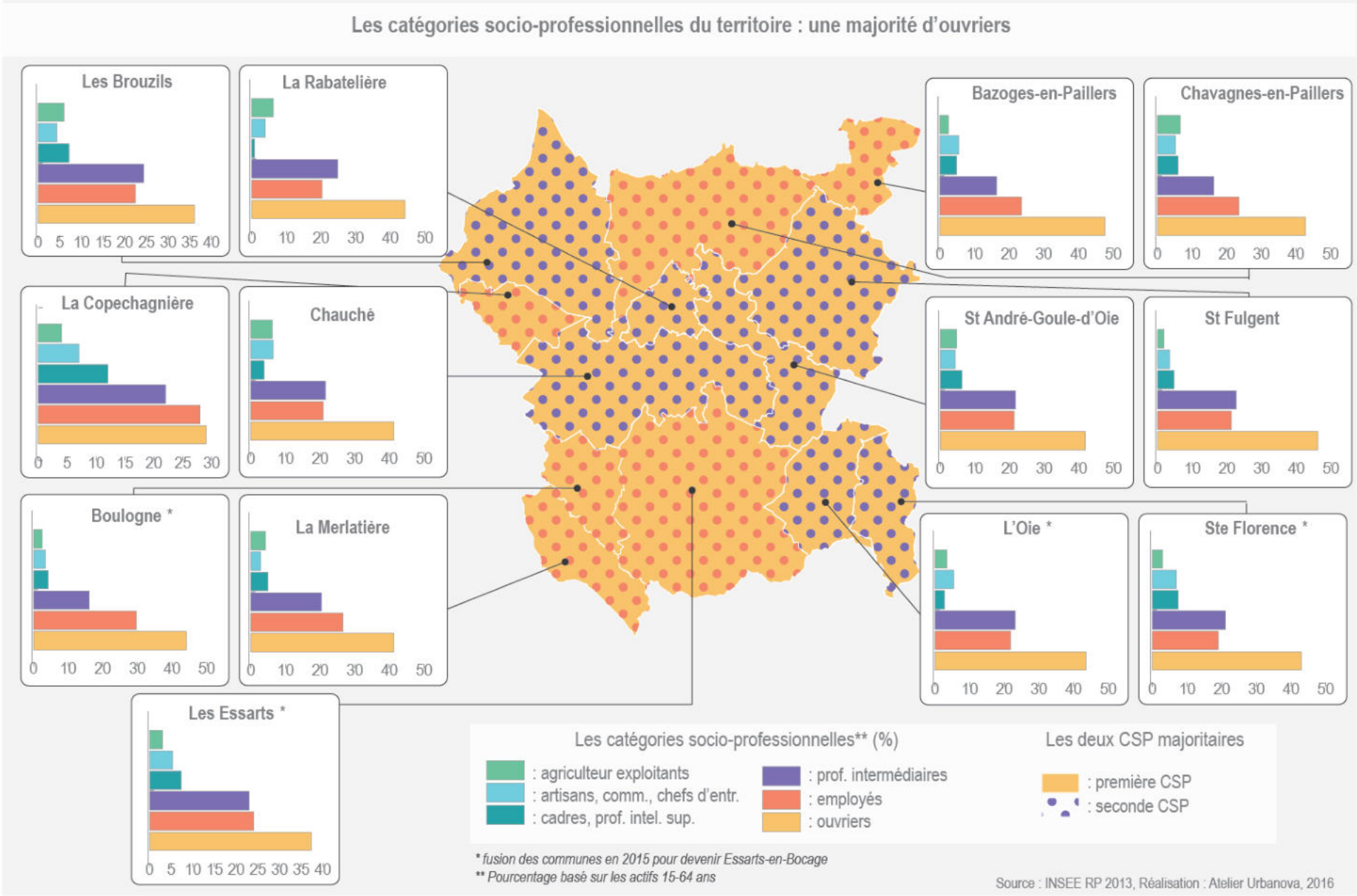
Au cours des années 2000 les professions intermédiaires prennent de l'ampleur sur les parties Est et centrale du territoire. **Alors que les ouvriers sont toujours majoritaires, les professions intermédiaires et employés deviennent des métiers plus usuels sur le territoire**. De même que sur la période précédente, le solde migratoire est fort et le taux d'emménagement de ces dernières professions et catégories socioprofessionnelles est aussi important. Ce qui montre un apport de cette main-d'œuvre sur le territoire.

L'évolution des catégories socio-professionnelles entre 1968 et 2013 : passage d'une population agricole à une population ouvrière



Sources : INSEE de 1968 à 1999 et 2013 : actifs ayant un emploi âgés plus de 16 ans, 2008 actifs ayant un emploi âgés entre 24 et 54 ans : Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Les catégories socio-professionnelles du territoire : une majorité d'ouvriers



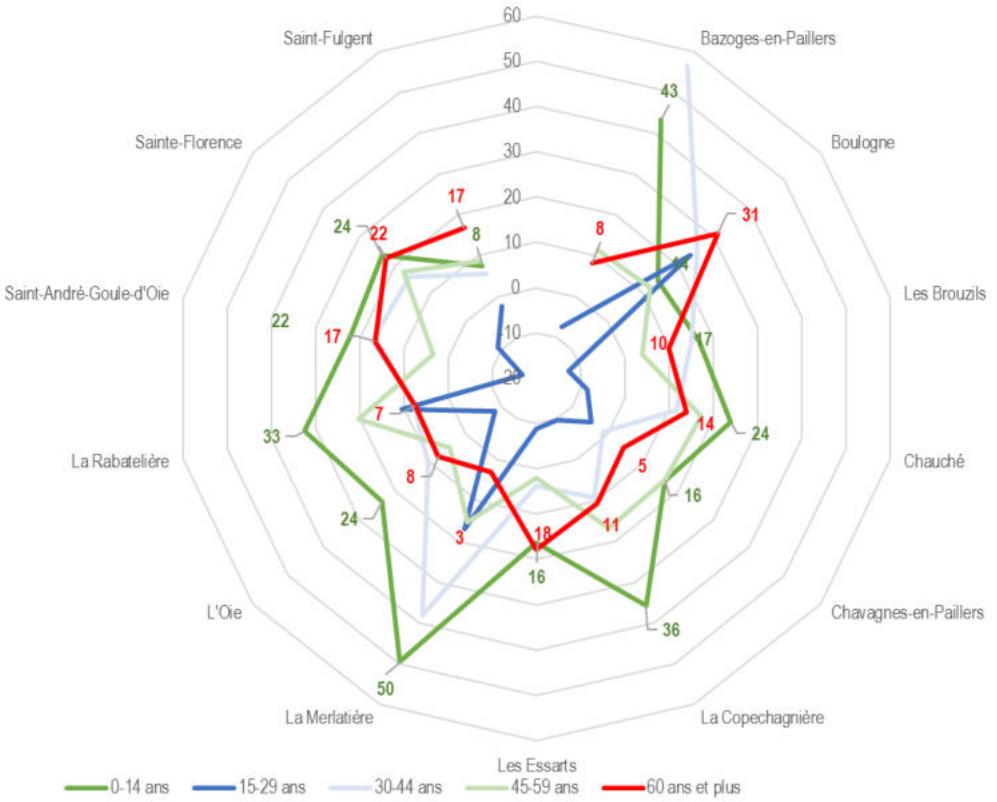
4. L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES ÂGÉES

a) *Les territoires des personnes âgées : vieillissement des populations ou « papy-boom » ?*

Certains territoires sont plus enclins au vieillissement de la population que d'autres. **Ce vieillissement est à modérer car le territoire reste un territoire jeune dans sa globalité, il n'y a pas de vieillissement de la population significatif.**

Le vieillissement de la population peut être engendré par deux phénomènes.

Taux de variation des populations par tranche d'âge entre 2008 et 2013 par commune

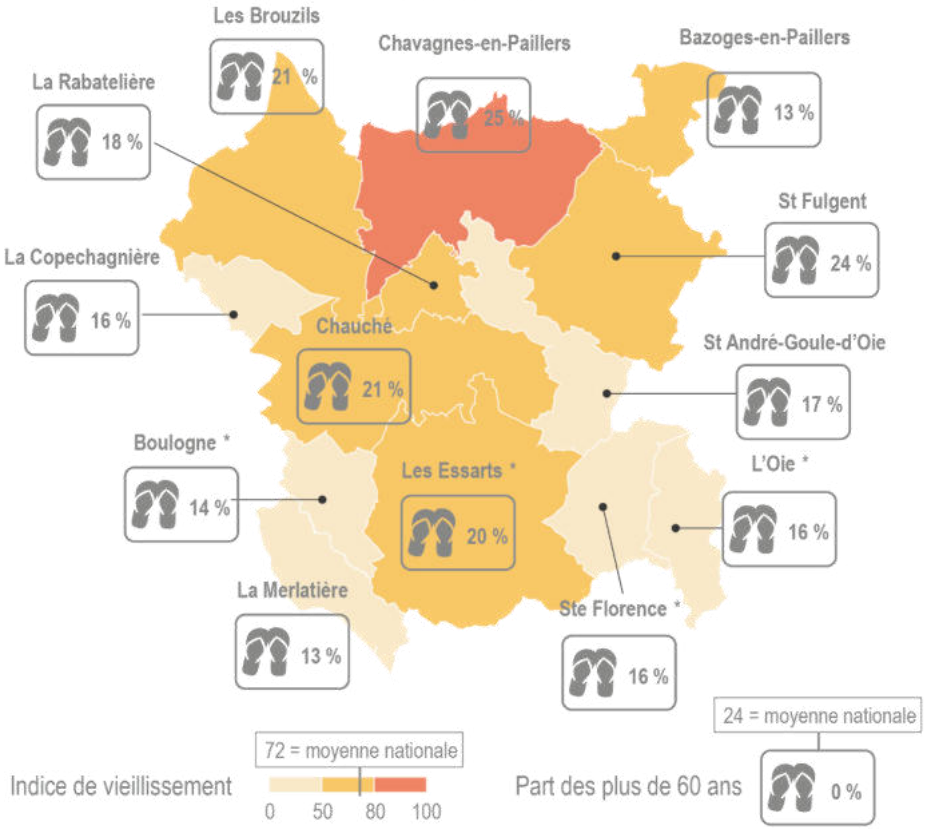


Source : INSEE RP 2013 et 2008

D'une part, par le fait qu'il n'y ait pas ou **peu de renouvellement de population entrainant une baisse de la proportion de jeunes**. D'autre part, du fait de l'apport d'une population vieillissante, il s'agit du phénomène **« papy-boom ».**

> « L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées » *Observatoire des Territoires*

Vieillissement de la population sur le territoire : indice de vieillissement et part des plus 60 ans en 2013



Source : INSEE RP 2013, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Ce dernier phénomène est connu sur le littoral vendéen du fait de la forte migration de population retraitée. De même, ce phénomène peut être engendré par un type de développement économique : la « silver économie ». Il s'agit alors de mettre en place des structures et services en lien avec le vieillissement de la population et le bien vieillir.

Mis à part la commune de Chavagnes-en-Paillers, les autres communes n'ont pas une part des plus de 60 ans ou un indice de vieillissement important. Les communes de Saint-Fulgent, Les Brouzils, Chauché et la commune déléguée des Essarts apparaissent **avoir un indice de vieillissement et une part des plus de 60 ans importants en comparaison au reste du territoire**, mais c'est à relativiser lorsqu'on compare les chiffres à ceux nationaux. Cependant ce phénomène est à suivre puisqu'entre 2008 et 2013 les plus de 60 ans ont augmenté de plus de 10 % sur ces territoires. De même, peut se constater sur la période 2008-2013 **une hausse importante des plus de 60 ans de plus de 30 % à Boulogne**. Cependant, la proportion des plus de 60 ans reste mineure (16%).

La commune de Chavagnes-en-Paillers a un profil spécifique par rapport aux autres communes puisqu'il s'agit d'une commune **encline au vieillissement de population**. Ce phénomène est dû à la multiplicité des structures d'accueil des personnes âgées ainsi qu'au faible apport de nouvelle population. En effet, le taux de natalité y est bas et celui de mortalité a augmenté entre 1968 et 2013.

b) Une offre importante en structures : du chez-soi à l'EHPAD

En fonction des communes l'offre diffère. **Sur la partie nord, les structures sont dispersées sur quatre communes tandis que sur la partie sud, les équipements sont concentrés sur la commune déléguée des Essarts**.

Les logements sont adaptés. Avec des formes intermédiaires, ils permettent de proposer des structures allant du « chez-soi » à l'EHPAD. En effet, il y a par exemple l'opération « les saisonnales » sur la commune de Saint-Fulgent qui permet d'accueillir des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, de manière temporaire, pour des séjours compris entre 3 jours et 3 mois (renouvelable une fois).

Les unités de vie autonomes, Résidences pour Personnes Agées : 72 lits

		Capacités autorisées	Nb de places en HP MARPA	Nb de places en HT	Statut juridique
MAISON DE VIE Claire Fontaine	Essarts en Bocage	24	23	1	CCAS
MAISON DE VIE Résidence du Parc	La Rabatelière	24	24		privé associatif
HTPA Les Saisonnales	Saint Fulgent	24		24	privé associatif

« En Vendée, 85 % des personnes âgées de 75 ans et plus souhaitent rester à leur domicile. »

Schéma personnes âgées 85

Les EPHAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) : 488 lits

		Capacités autorisées	Nb de places en HP MARPA	Nb de places en HT	Nb de places en AJ	Nb de places PASA UHR	Nb de lits en CANTOU	Statut juridique
EHPAD La Roseraie	Chauché	44		1		12		CCAS
EHPAD Osmane de Guerry	Chavagnes en Paillers	73						Hospitalier
EHPAD Maison du Sacré Cœur	Chavagnes en Paillers	81				12		privé associatif
EHPAD Les Essarts/Saint Martin (Résid. St Vincent de Paul)	Essarts en Bocage	89		4	6		24	CCAS
EHPAD Le Chêne d'Or	Les Brouzils	32		1				CCAS
EHPAD Maison des Sœurs Ainées	Les Brouzils	70				12		privé associatif
EHPAD Paul Chauvin	Saint Fulgent	99				16		Hospitalier

Source : CD 85 – 2016

c) *Une bonne couverture territoriale des services à domicile*

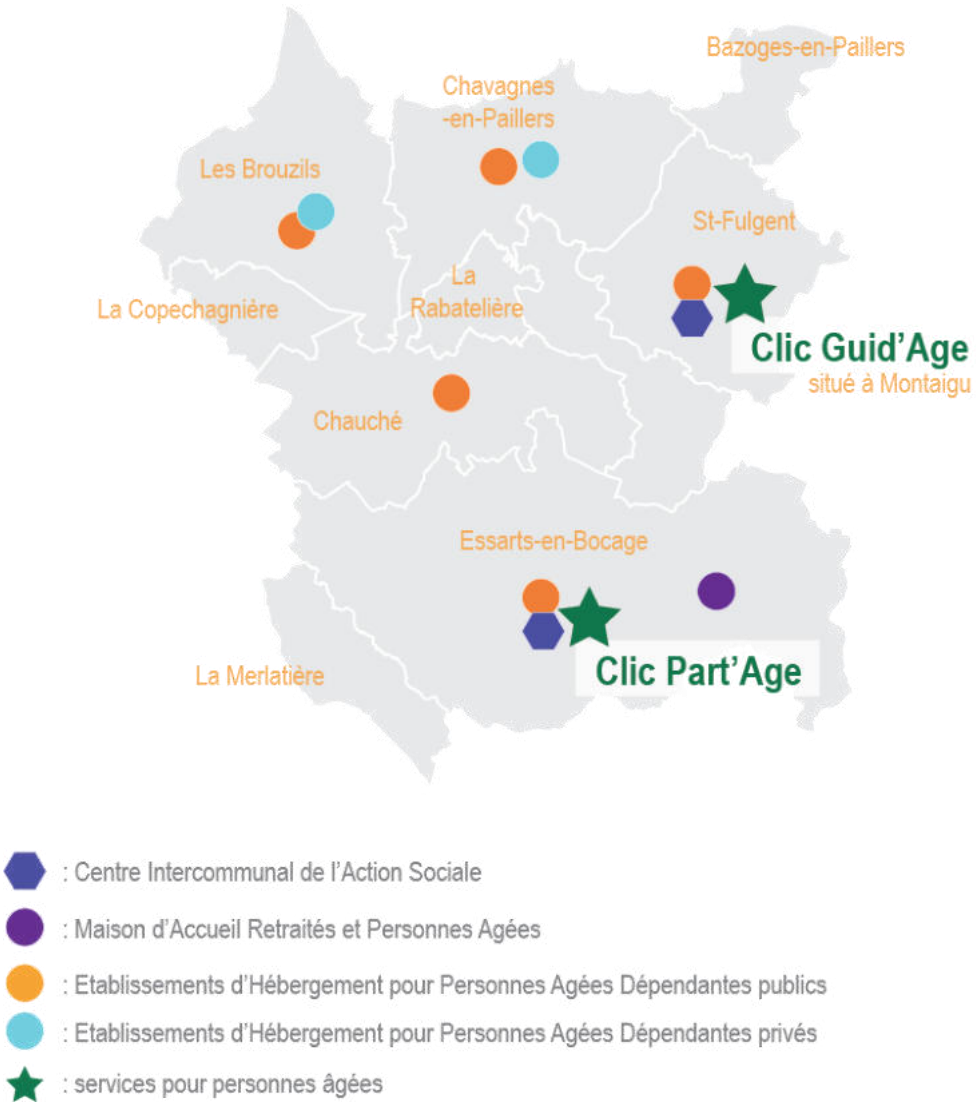
Le schéma « bien vieillir 2010-2014 » soulignait que la Vendée bénéficiait d'un « *réseau d'aide à domicile parmi les plus denses et les plus dynamiques en France* ».

Les SSIAD (Soins et Services Infirmiers à Domicile) présents sur le territoire assurent une bonne qualité de service pour les besoins du quotidien. A ces associations s'ajoutent les CCAS, le réseau associatif, dont l'UDAMAD. Leurs prestations sont **saluées par l'ensemble des maires des différentes communes concernées**. Elles permettent également de favoriser une forme de mobilité pour les personnes âgées puisqu'elles peuvent les accompagner faire leurs courses ou à des rendez-vous médicaux, pour peu que ces derniers se situent dans un secteur géographiquement proche.

Le territoire est également couvert par **2 CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination**) : Il s'agit de structures d'accueil, d'information et de coordination mises en place pour les personnes âgées et leur entourage. Ces structures s'adressent aussi aux professionnels de la gérontologie et du maintien à domicile. La mise en place de cette structure dépend du département.

L'association Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) permet aux personnes âgées, ainsi qu'aux personnes en situation de handicap de conserver une certaine autonomie par un soutien dans les gestes du quotidien. Active sur le territoire, l'ADMR offre aux habitants des services divers (garde d'enfants, entretien du domicile, soins à domicile, …). Des permanences sont assurées plusieurs fois par semaine au sein des locaux de la Communauté de communes.

Localisation des services pour personnes âgées sur le territoire en 2016



D. DES ACTIVITÉS POUR LES HABITANTS AUX ACTIVITÉS PRODUITES PAR LES HABITANTS

1. DES ACTIVITES POUR LES HABITANTS : REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET USAGERS

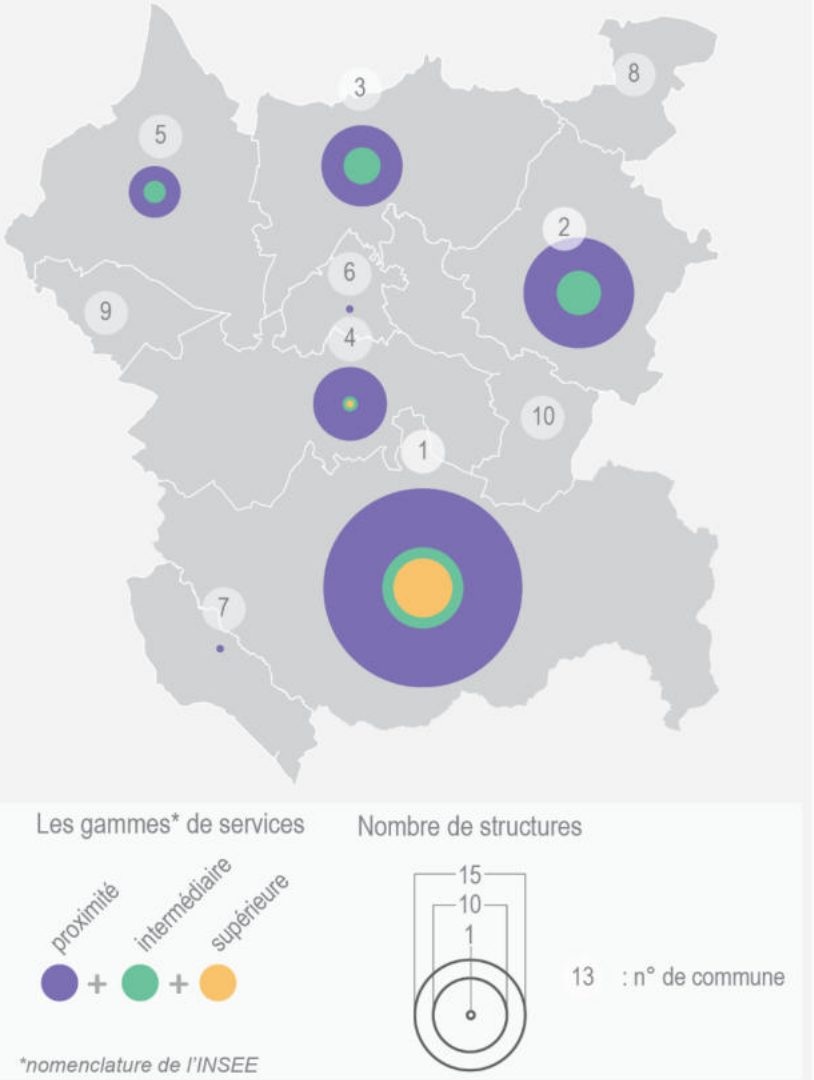
La population s'accroît et les besoins se diversifient. Les communes doivent donc s'adapter et répondre à ces besoins.

a) L'offre en structures et personnels de la santé

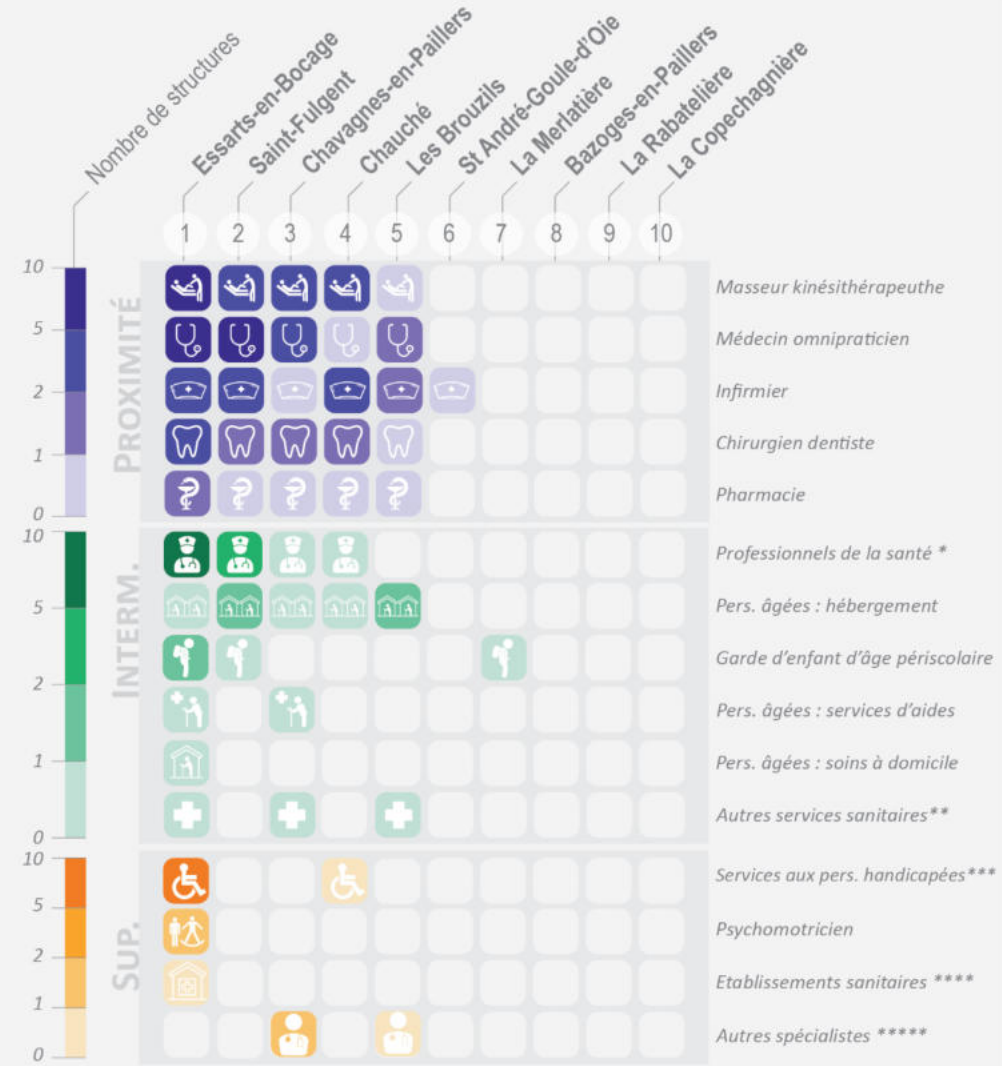
Sur les dix communes constituant le territoire, **six sont équipées de service de la santé de la gamme de proximité à celle supérieure**. Deux communes disposent de la gamme supérieure, il s'agit d'Essarts-en-Bocage et de Chauché. Les communes d'Essarts-en-Bocage, Saint-Fulgent et Chavagnes-en-Paillers se distinguent du fait d'une offre importante. Essarts-en-bocage est la commune disposant de la plus large offre et de la plus grande diversité de structures ou personnel de la santé.

Il s'agit principalement de structures ou de personnel de la santé compris dans une **gamme de proximité** (infirmier, médecin omnipraticien, dentiste, pharmacien, etc.), et, dans une moindre mesure, de la gamme intermédiaire (sage-femme, garde d'enfant d'âge périscolaire, etc.). Dans cette dernière, **une majorité de structures concernent l'accompagnement des personnes âgées** (hébergement, soin à domicile, services d'aide).

Répartition des services de santé à l'échelle communale : une offre tournée vers la proximité



Détail des gammes de services par commune



** Sage-femme, orthophoniste, pédicure-pologue, ** Ambulance , laboratoire d'analyses et de biologie médicale, *** Services, hébergement, travail protégé, **** établissements de santé à court, moyen et long terme, psychatrique, centre de santé ***** spécialistes de cardiologie, gynécologie, dermatologie, vénérologie, gastro-enterologie, psychatrie, ophtalmologie, pédiatrie*

Source : INSEE BPE 2015, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

b) L'offre des équipements liés aux sports, aux loisirs et à la culture

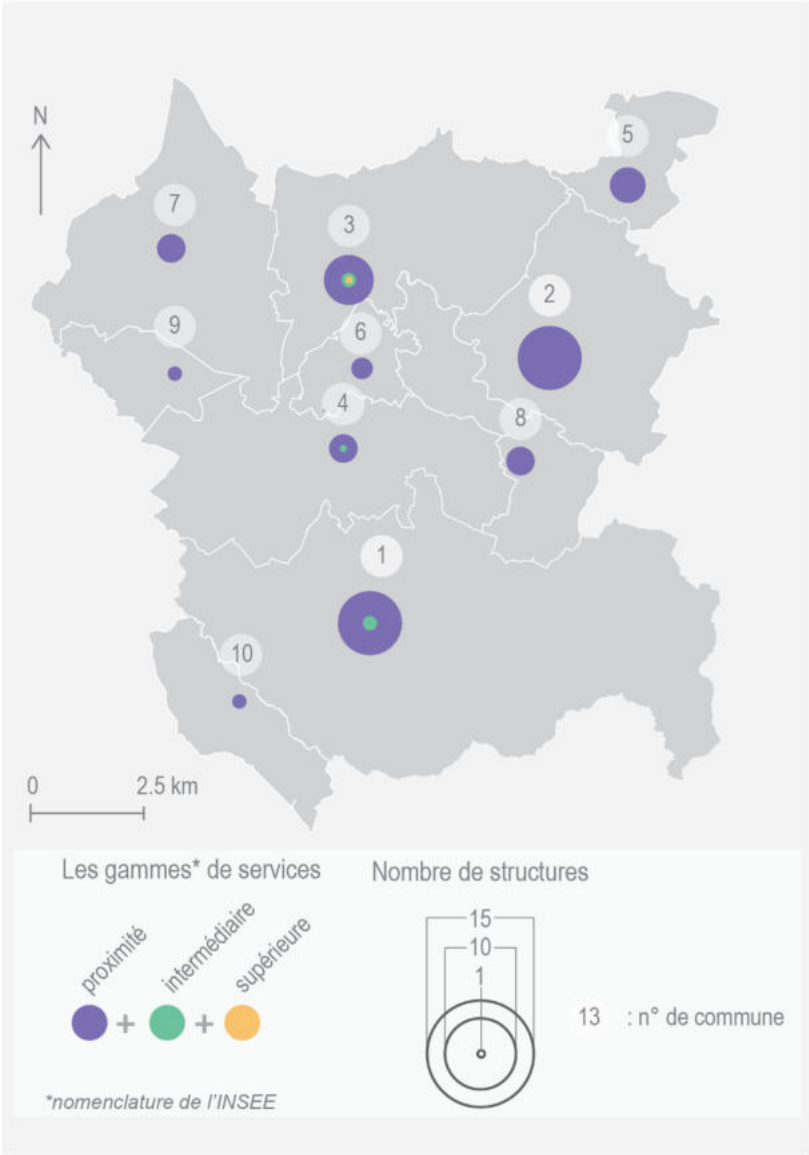
Toutes les communes disposent d'équipements de sports ou de loisirs. **L'offre est tournée vers une gamme de proximité** (salle ou terrain multisports, tennis, boulodrome, etc.).

Seules cinq communes disposent d'équipements de gamme intermédiaire (skate-park, bassin de natation, athlétisme). Il s'agit d'Essarts-en-Bocage, Chavagnes-en-Paillers, Chauché, Saint-Fulgent et La Rabatelière.

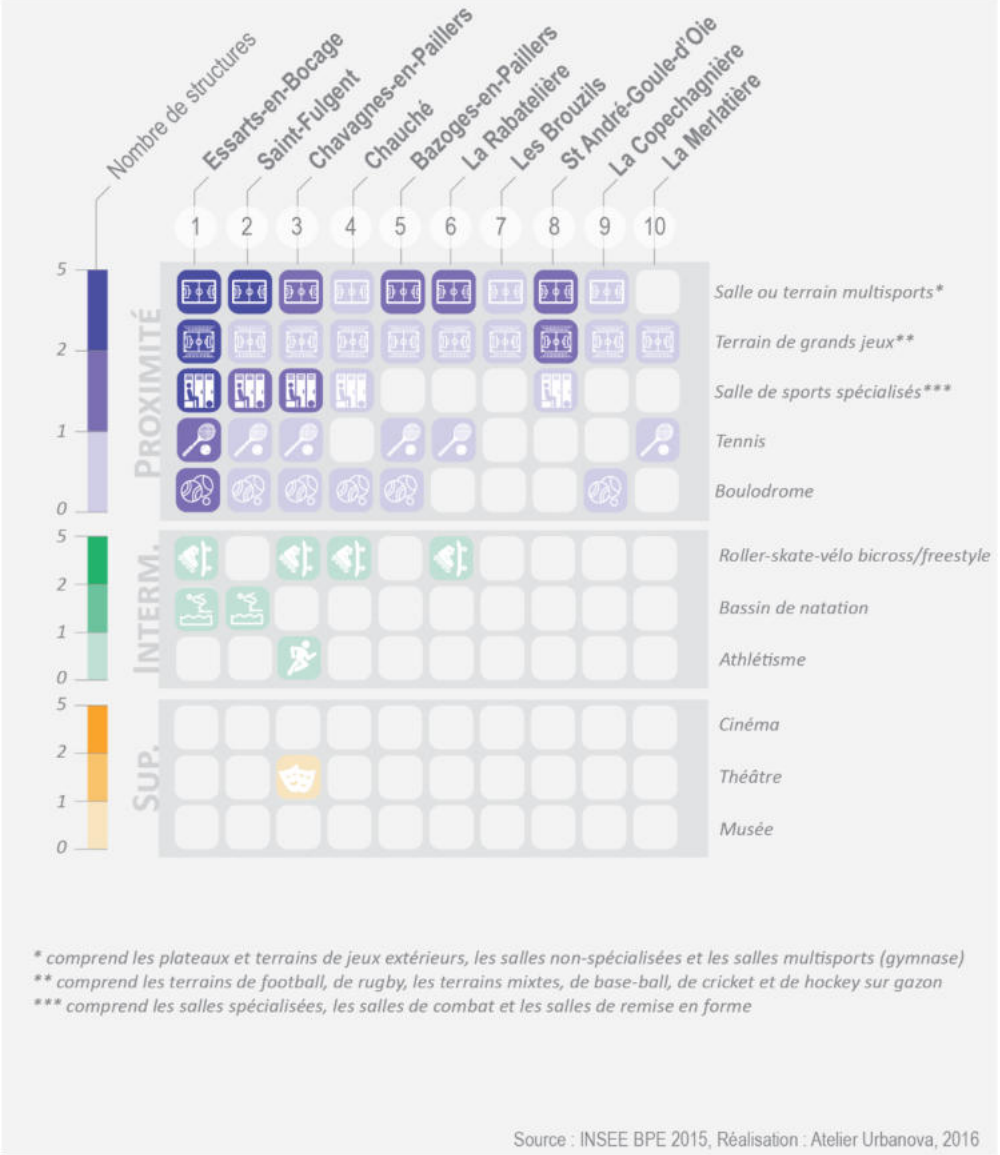
La commune de Chavagnes-en-Paillers accueillent un théâtre – l'Espace Molière – qui fait également cinéma.

Les équipements qui sont les plus communs sont la salle ou le terrain multisports et le terrain de grands jeux. Le premier comprend par exemple, les plateaux et terrains de jeux extérieurs ou les gymnases, alors que le second inclut, entre autres, les terrains de football ou de rugby.

Répartition de l'offre de loisirs et de sports à l'échelle communale



Détail des gammes de services par commune



* comprend les plateaux et terrains de jeux extérieurs, les salles non-spécialisées et les salles multisports (gymnase)
** comprend les terrains de football, de rugby, les terrains mixtes, de base-ball, de cricket et de hockey sur gazon
*** comprend les salles spécialisées, les salles de combat et les salles de remise en forme

Source : INSEE BPE 2015, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

2. LES ACTIVITÉS PRODUITES PAR LES HABITANTS

a) *L'agriculture*

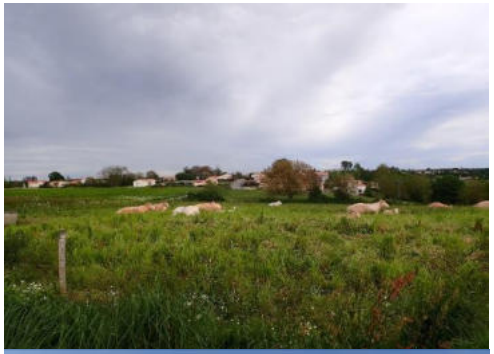
Le diagnostic agricole a été réalisé grâce au croisement de plusieurs données et s'appuie sur les recommandations du guide pour la prise en compte de la gestion économe de l'espace dans les PLU pour le département vendéen :

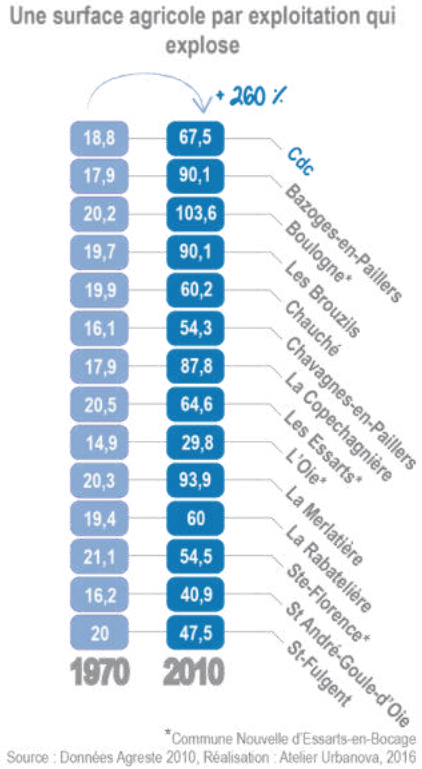
- ***les données AGRESTE*** *ont permis de dresser un état des lieux chiffré de l'activité agricole.*
- ***des réunions spécifiques*** *ont été organisées avec les agriculteurs le 11 octobre et le 17 novembre 2016. Ces échanges ont été l'occasion de faire une sensibilisation sur les enjeux agricoles à intégrer au sein du PLUiH.*
- ***un questionnaire*** *a été envoyé à tous les agriculteurs en activité sur l'EPCI, le taux de réponse ne dépassant pas 50% au 1er décembre 2016, il ne sera pas exploitable pour permettre une analyse chiffrée pour le moment.*
- *un* ***portrait de l'agriculture sur notre commune*** *a été rempli par les élus de chaque commune membre de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts, afin de cerner les synergies à l'œuvre entre les différents acteurs du domaine agricole.*

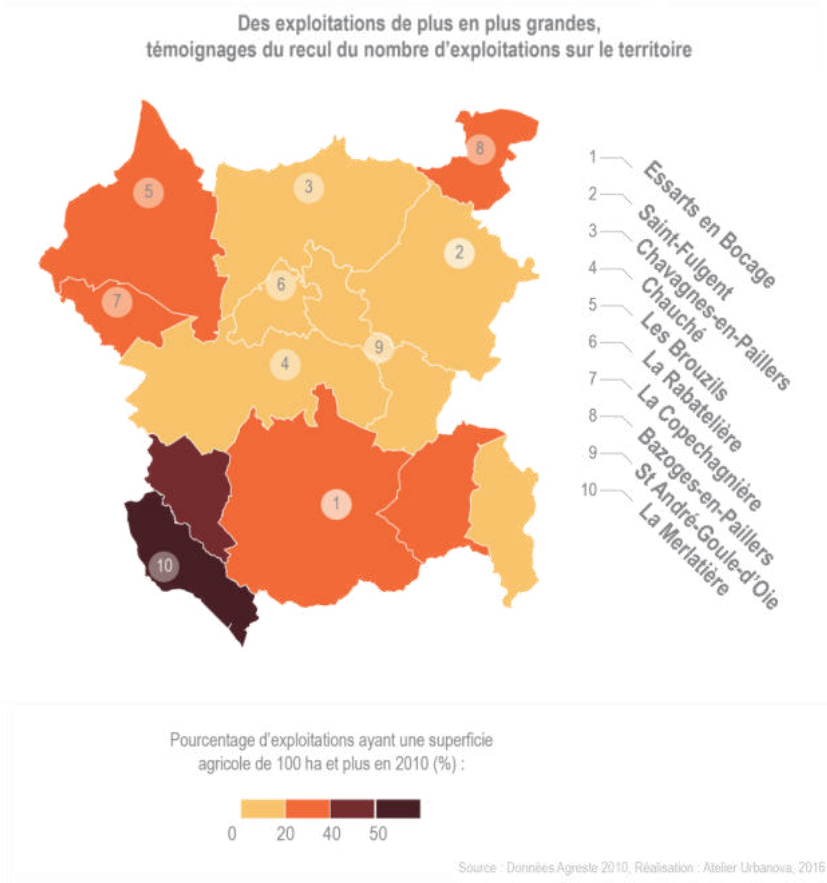
La surface agricole utilisée (SAU) sur le territoire de la Communauté de communes est

de 75,4 %. Une différence se fait cependant entre les **territoires du nord (ancien canton de Saint-Fulgent) et du sud (Essarts-en-Bocage et La Merlatière) puisque qu'ils comptaient respectivement une SAU de 77,2% et de 72,5%.** La prégnance des espaces urbanisés à destination de l'habitat et de l'économie mais aussi de l'emprise des infrastructures autoroutières expliquent en partie cette différence.

La surface agricole par exploitation a connu une forte progression entre 1970 et 2010. Ce phénomène symbolise l'évolution dans les pratiques agricoles. La hiérarchisation spatiale de l'organisation agricole tient aujourd'hui une moindre place. Les petites exploitations organisées en borderies disparaissent progressivement. **L'exploitation céréalière prend de plus en plus d'importance dans ce territoire de bocage et transforme les logiques parcellaires précédentes**.

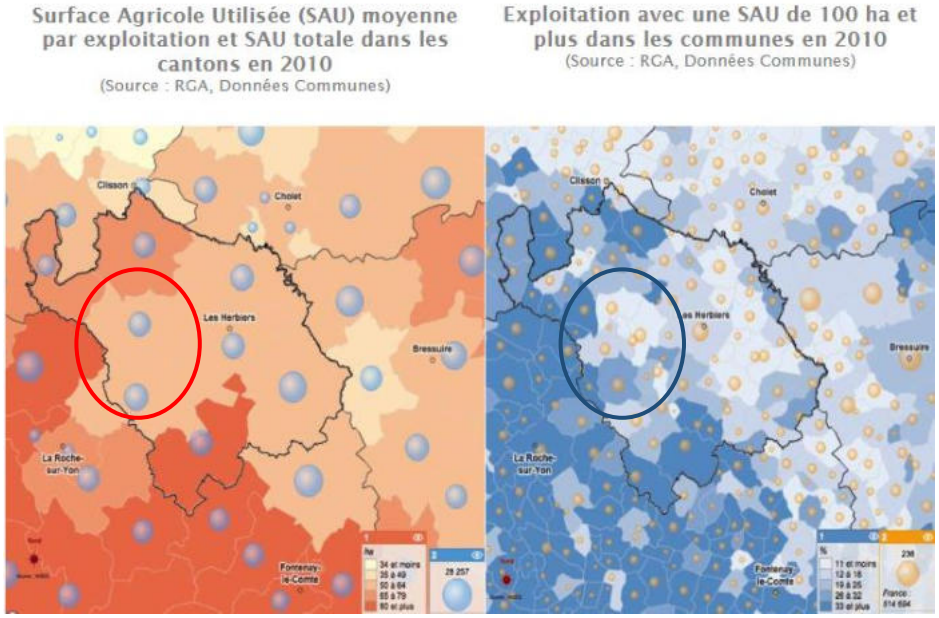






Le processus de remembrement, lancé au début des années 1960, a conduit à une augmentation de la superficie des terres agricoles. **La part des exploitations ayant une SAU de plus de 100 hectares est, concomitamment, devenue plus importante**. Celles-ci sont ainsi davantage présentes sur les **territoires du sud et de l'est** de la Communauté de communes, se distinguant à la fois du reste de l'intercommunalité, mais aussi du Pays du Bocage Vendéen.

Pour autant, cet élément n'emporte pas de conséquences sur le plan paysager. La relation, présente sur d'autres territoires du Pays du Bocage Vendéen, entre structure bocagère dense et parcelles de dimension réduite n'est pas valable pour le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts.



Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen

Les indicateurs de SAU moyenne par exploitation et de la part des exploitations avec une SAU supérieure à 100 ha permettent d'observer un contraste entre le Sud-Ouest du Pays du Bocage Vendéen, qui compte des exploitations de plus grande taille dans le prolongement du bassin agricole du Centre et du Sud de la Vendée, et le Nord Est du Pays du Bocage Vendéen dont les exploitations présentent une taille plus modeste, en partie liée au paysage plus vallonné sur ce secteur.

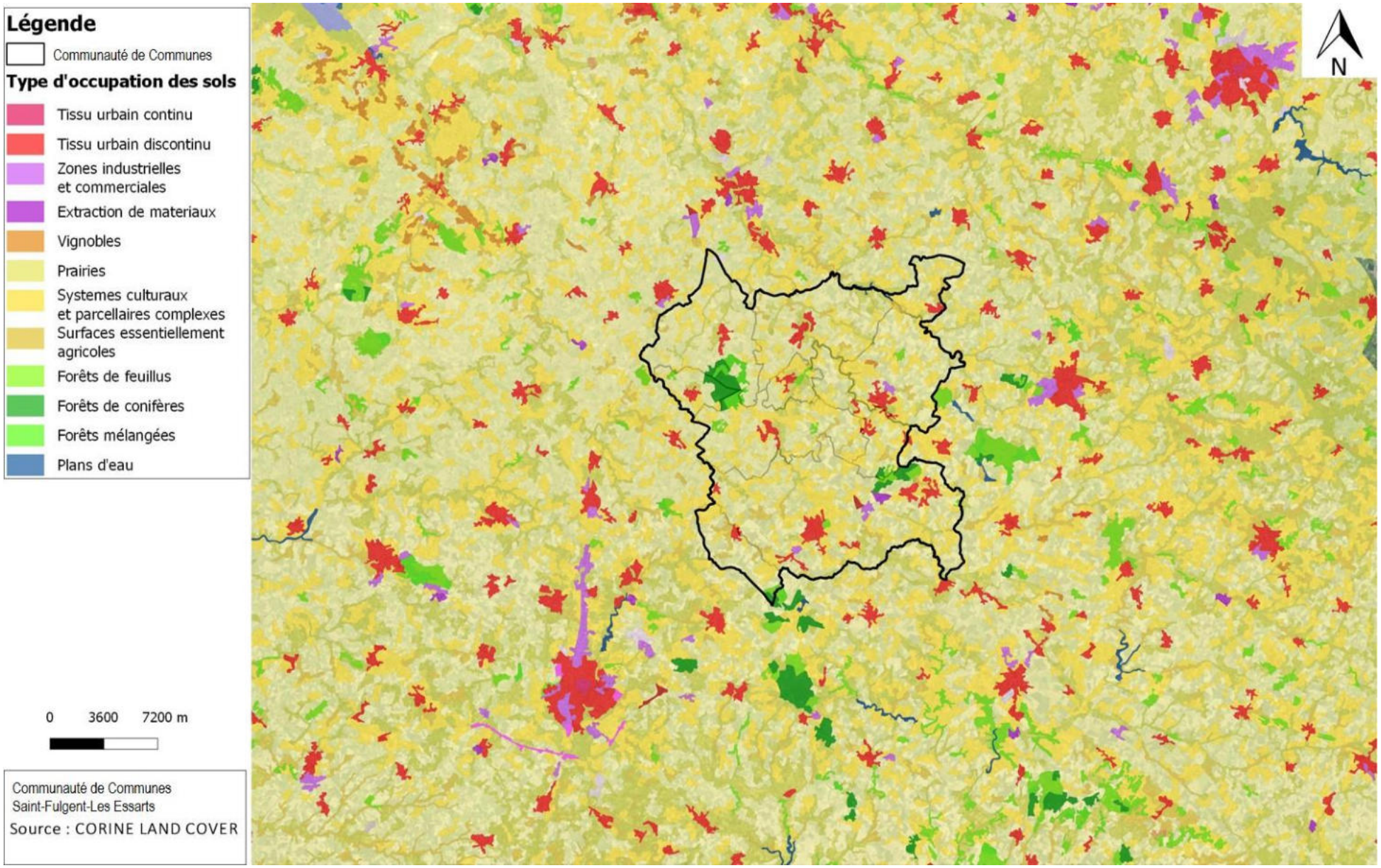
Occupation des sols :

Méthodologie de travail et utilisation de Corine Land Cover :

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 Etats européens. Jusqu'à maintenant, la base CORINE Land Cover française couvre le territoire métropolitain.

A l'échelle de Corine Land Cover, le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts s'inscrit au sein des bocages vendéens. Bien que la proportion de prairies bocagères soit moins importante que sur les territoires situés plus à l'Est, l'occupation des sols est partagée entre les plaines agricoles et des paysages plus bocagers. Malgré qu'ils se fassent plus rares dans la région, on retrouve quelques boisements de feuillus et de conifères, notamment sur les communes de Sainte-Florence, Les Brouzils et La Copechagnière. On distingue également les bourgs des communes du territoire.

Enfin, la Communauté de communes se situe à proximité de La Roche-sur-Yon que l'on distingue par son enveloppe urbaine importante.


Légende
Communauté de Communes
Type d'occupation des sols
Tissu urbain continu
Tissu urbain discontinu
Zones industrielles et commerciales
Extraction de materiaux
Vignobles
Prairies
Systemes culturaux et parcellaires complexes
Surfaces essentiellement agricoles
Forêts de feuillus
Forêts de conifères
Forêts mélangées
Plans d'eau
N
0 3600 7200 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : CORINE LAND COVER

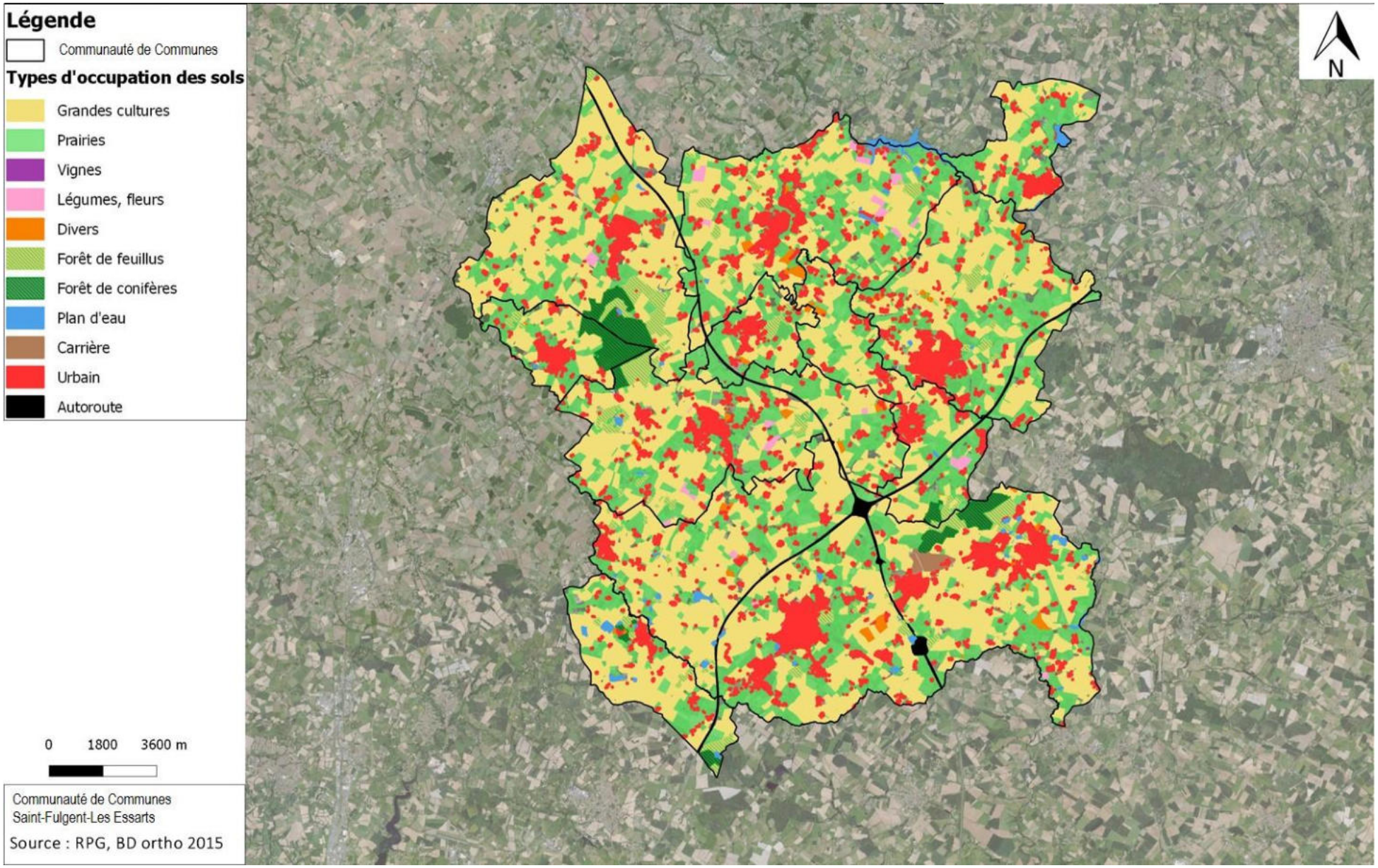
Occupation des sols à l'échelle communale :

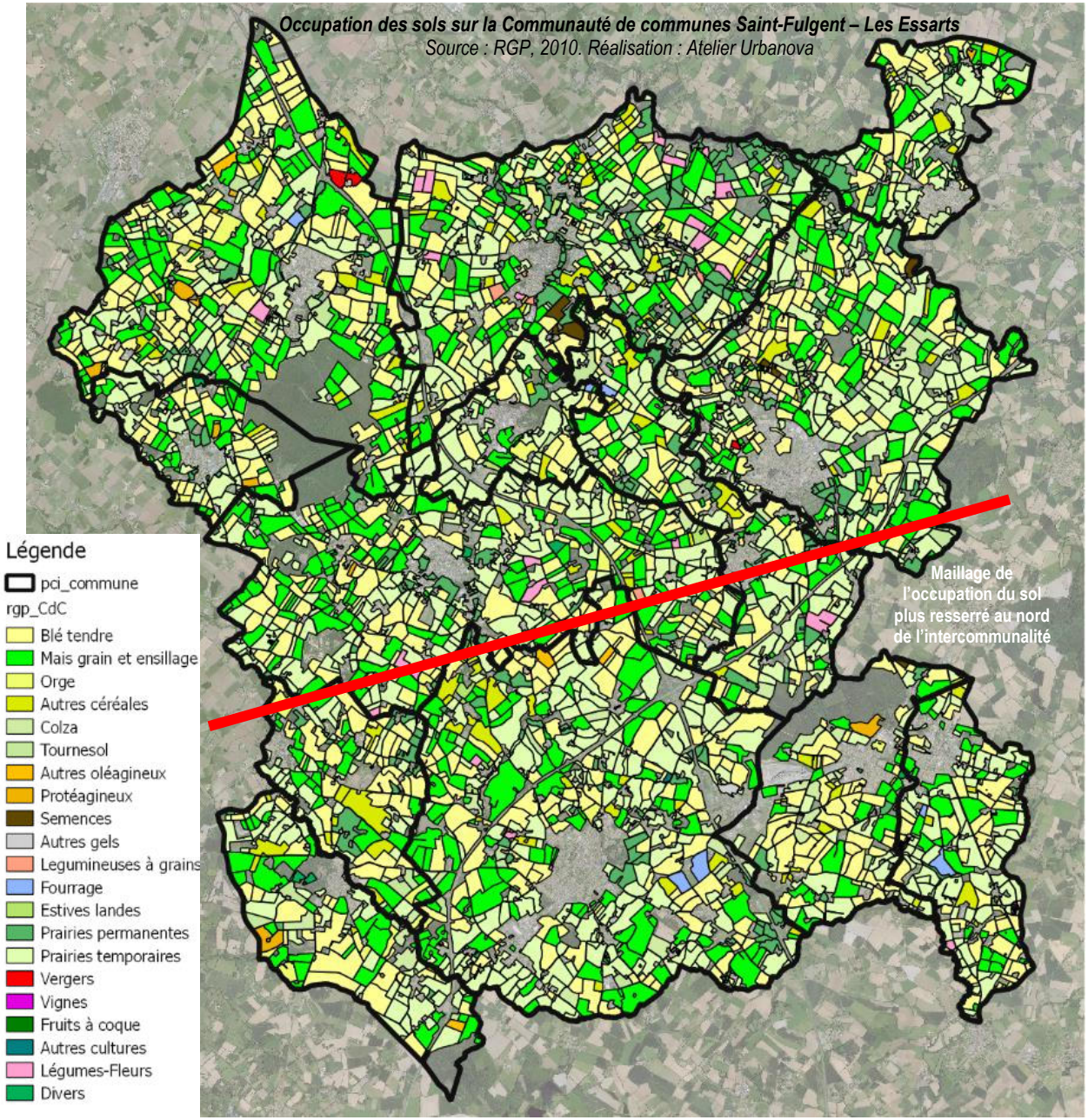
Corine Land Cover ne permet pas une analyse plus détaillée de l'occupation des sols de la commune, c'est pourquoi une analyse plus fine a été réalisée. Le tableau et la carte présentés ci-après permettent de visualiser la représentativité de chaque type d'occupation et leur structuration spatiale.

Le territoire est largement dominé par les terres agricoles avec des grandes cultures (47%) et des prairies (33%). Ces valeurs montrent que le territoire se situe dans un contexte de transition entre le bocage et les grandes plaines agricoles. Les milieux boisés sont peu nombreux (5 %) du territoire mais ces valeurs sont néanmoins sous-estimées car les milieux boisés (feuillus ou conifères) sont très diffus sur le territoire et car les haies n'ont pas été prise en considération.

Enfin, les milieux urbains représentent à peine 11 % du territoire. On distingue les différents bourgs des 8 communes composant la Communauté de communes mais les bourgs de Saint-Fulgent et Les Essarts (commune d'Essarts-en-Bocage) ressortent particulièrement au vu de l'ampleur de leurs enveloppes urbaines. Il existe aussi une multitude de hameaux dont la plupart prend place dans la plaine vallonnée.

Type d'occupation des sols	Surface en valeur absolue (ha)	Surface relative (en %)
Grandes cultures	14 118	47
Prairies	9815	33
Zones urbanisées	3416	11
Boisements de feuillus	907	3
Boisements de conifères	586	2
Divers (autres cultures, semences, légumineuses à grains, fourrages, estives et landes, vergers, ...)	270	1
Plans d'eau	208	1
Autoroute	203	1
Légumes, fleurs	174	1
Carrière	64	< 1
Vignes	2	< 1
Total	29 763	100


Légende
Communauté de Communes
Types d'occupation des sols
Grandes cultures
Prairies
Vignes
Légumes, fleurs
Divers
Forêt de feuillus
Forêt de conifères
Plan d'eau
Carrière
Urbain
Autoroute
N
0
1800
3600 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : RPG, BD ortho 2015



Le sud de la Communauté de communes compte donc une **part d'exploitations agricoles ayant une SAU de plus de 100 hectares plus importante que celle de l'ancien Canton de Saint-Fulgent** (29,1% contre 15,1%).

Pourtant, à la différence des territoires du sud, le Canton de Saint-Fulgent a par le passé subi un **remembrement accompagné de débocagement de grande ampleur**. Les communes des Brouzils, de Chavagnes-en-Paillers et de Saint-Fulgent ont notamment subi un remembrement systématique.

La trame bocagère sur les territoires du sud apparaît plus dense. Les communes du nord de la Communauté de communes connaissent une occupation des sols plus fines pour des raisons topographiques et de l'importance des vallées présentes sur le territoire. Les prairies permanentes, favorables à l'élevage sont ainsi principalement présentes à proximité des cours d'eau et rivières.

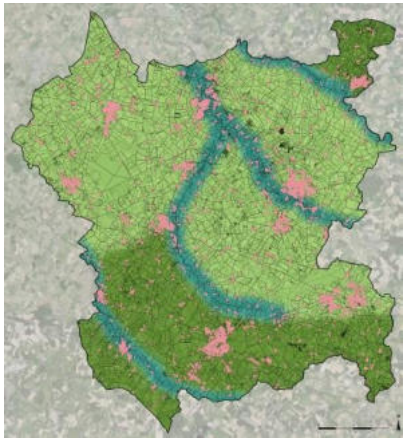
L'occupation dominante des sols sur le territoire intercommunal reste cependant marquée par l'exploitation céréalière.

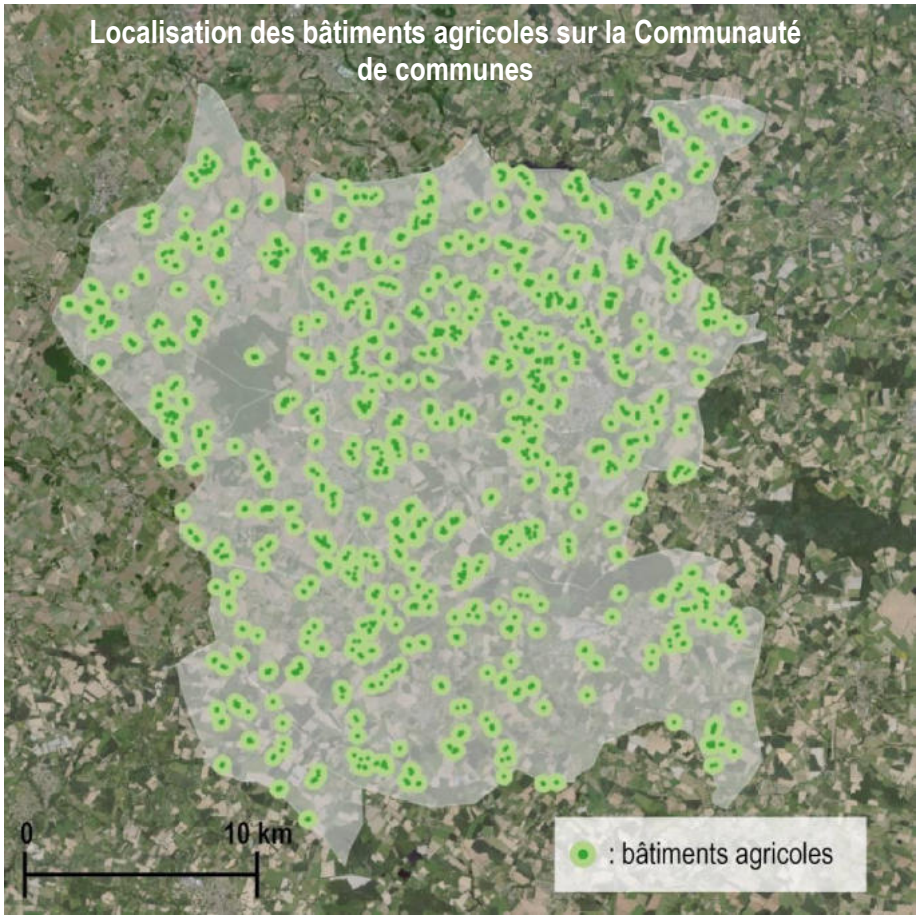
Rappel des entités paysagères

Le bocage ouvert

Le bocage semi-ouvert

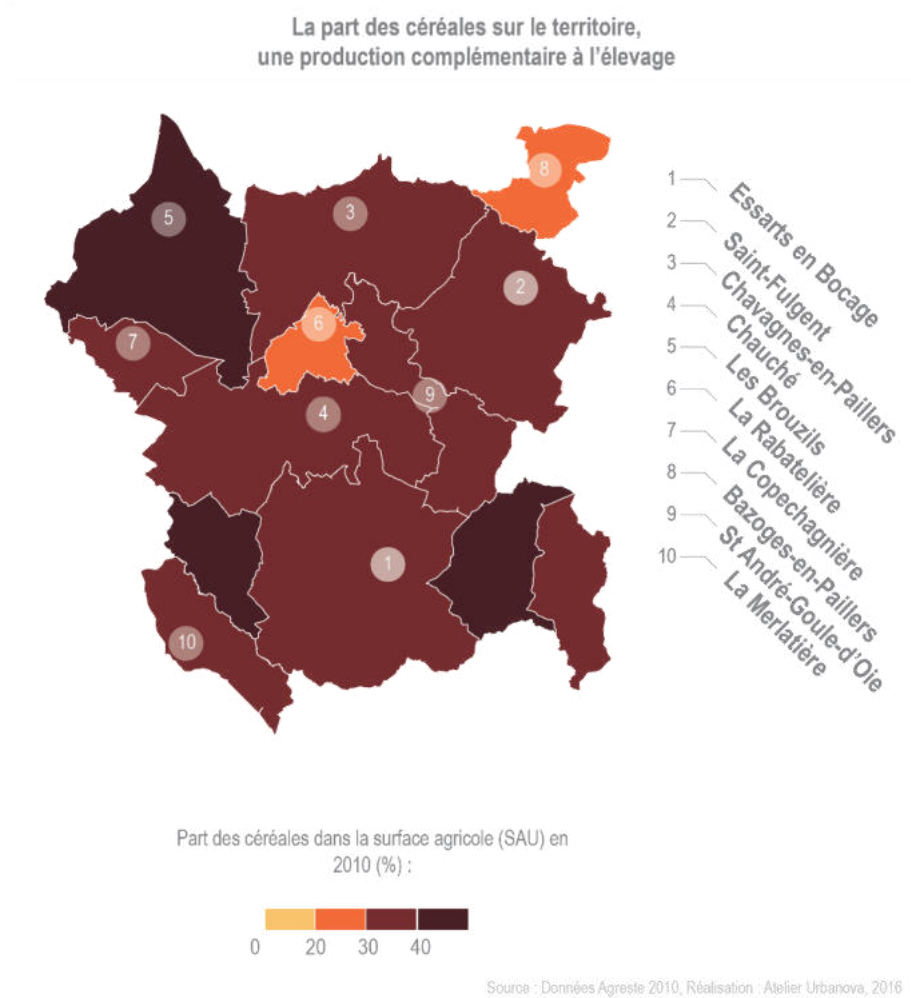
Les vallées





Source : BD Topo, IGN et CdC Saint-Fulgent
Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

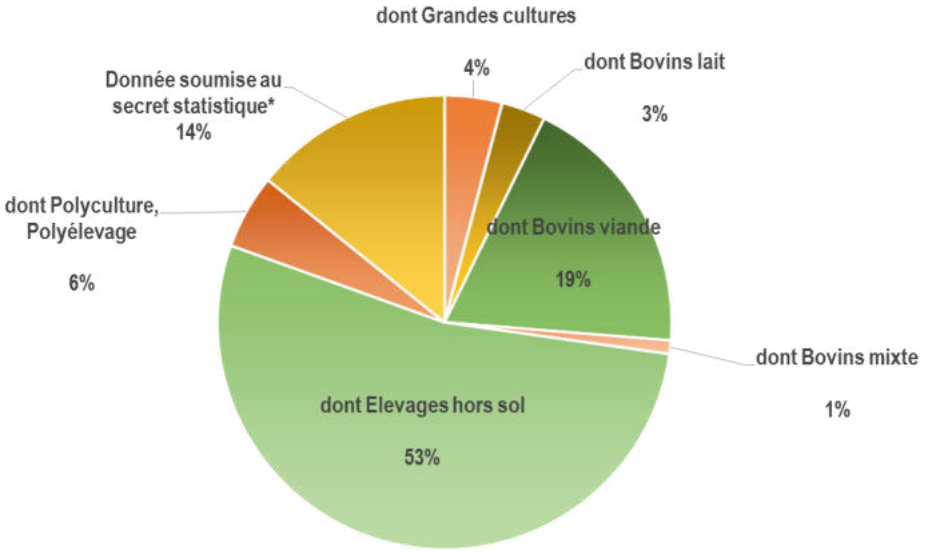
La localisation des bâtiments agricoles sur la Communauté de communes montre un **maillage important sur la partie nord du territoire**. Leur nombre apparaît plus relâché sur la partie sud. La forte proximité avec les zones d'habitation est à noter et conduit à être attentif aux **périmètres de réciprocité engendrés** (cf. partie 2.1 : des développements contraints).



La **part des céréales dans la surface agricole apparaît la plus marquée sur les territoires comprenant les surfaces agricoles moyenne par exploitation les plus élevées** (Les Brouzils, Boulogne). Les distinctions rencontrées s'expliquent par une configuration topographique peu propice à l'exploitation céréalière en fonction de chaque commune, principalement du fait du relief ou du réseau hydrographique.

La **place de l'élevage sur le territoire apparaît restreinte si l'on s'attache uniquement à la question de l'occupation des sols**. En revanche, la répartition des exploitations selon l'orientation technico-économique principale (OTEX) montre **l'importance de l'élevage hors sol sur le territoire intercommunal.**

Répartition des exploitations de la Communauté de Communes selon l'orientation technico-économique principale des exploitations en 2010



Source : RGA, Ortex, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

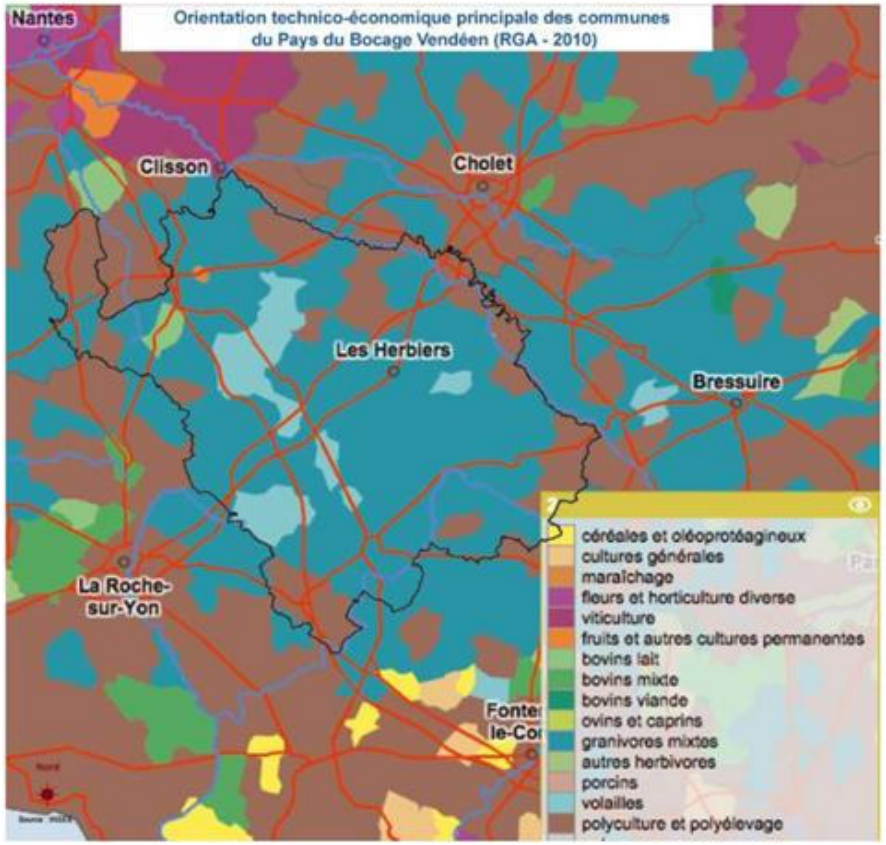
Définition INSEE :

L'OTEX est une classification européenne.
Une exploitation est spécialisée dans une orientation si la Production Brute Standard de la ou des productions concernées dépasse deux tiers du total.

Exploitations à orientation granivores sont les exploitations spécialisées dans les productions animales hors sol (OTEX 50), et aux exploitations de polyélevage à orientation granivores (OTEX 72).

L'orientation technico-économique principale des communes précise la spécialisation agricole sur la Communauté de **communes dominée par l'orientation « volailles »** (Chavagnes-en-Paillers, La Rabatelière, Saint-André-Goule-d'Oie, l'Oie) et **« granivores mixtes ».** Ces activités sont caractéristiques du territoire intercommunal, fortement marqué par la **présence de l'agroalimentaire.**

Orientation technico-économique principale des communes en 2010
(Source : RGA, Données Communes)



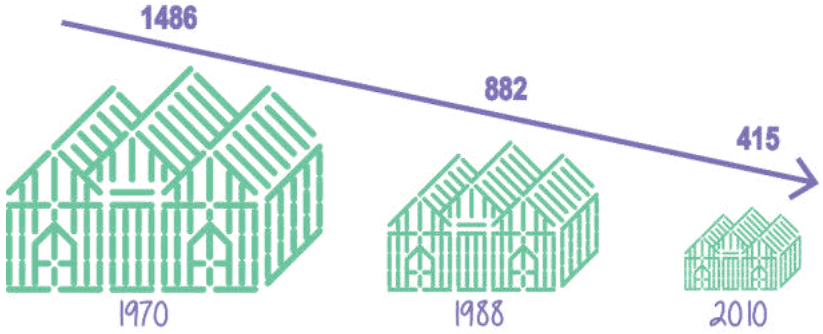
Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen

La surface agricole totale sur le territoire n'a cessé de régresser sur la période 1970-2000.

L'étude de ces trois périodes est significative et correspond à différentes phases d'urbanisation sur le territoire. Les années 1970-1988 sont marquées par le **développement de l'habitat et du modèle pavillonnaire, fortement consommateur d'espace**. Pour les périodes suivantes, outre la consommation d'espaces agricoles en raison de l'habitat, les zones économiques ainsi que les grands travaux d'infrastructures, l'arrivée de deux autoroutes sur le territoire expliquent ce phénomène.

La période 2000-2010 voit cependant un ralentissement de la consommation de ces espaces à l'échelle de la Communauté de communes (évolution de 0,06% par an). Pour autant, le **nombre d'exploitations agricoles sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts n'a cessé de reculer en quarante ans**. La Communauté de communes ne compte plus sur son territoire que 415 exploitations, contre 1486 en 1970.

La structure même des exploitations a évolué de manière significative au cours de ces dernières décennies. La part des exploitations individuelles régresse depuis les dernières décennies au profit de structures plus collectives.

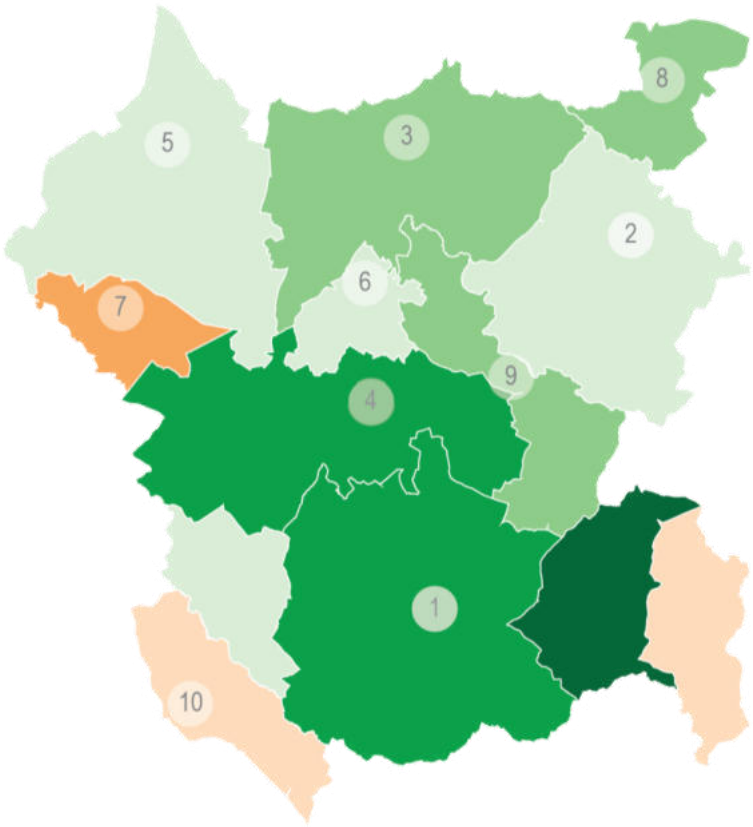


Evolution du nombre d'exploitations sur la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

	Evolution de la surface agricole utilisée en hectares					Taux d'évolution annuel moyen de la surface agricole utilisée en pourcentage		
Commune	1970	1988	2000	2010		1970-1988	1988-2000	2000-2010
Bazoges-en-Pallers	1 056	857	773	883		-1,2%	-0,9%	1,3%
Boulogne	1 031	1 075	813	1 036		0,2%	-2,3%	2,5%
Les Brouzils	3 255	3 178	3 105	3 152		-0,1%	-0,2%	0,2%
Chauché	4 125	3 536	3 707	3 071		-0,9%	0,4%	-1,9%
Chavagnes-en-Pallers	3 512	3 457	3 317	3 097		-0,1%	-0,3%	-0,7%
La Copechagnière	519	532	591	703		0,1%	0,9%	1,8%
Les Essarts	5 153	4 717	4 722	3 985		-0,5%	0,0%	-1,7%
La Merlatière	1 215	1 291	1 289	1 404		0,3%	0,0%	0,9%
L'Oie	1 132	1 050	1 077	1 190		-0,4%	0,2%	1,0%
La Rabatelière	738	716	793	720		-0,2%	0,9%	-1,0%
Saint-André-Goule-d'Oie	1 850	1 830	1 623	1 514		-0,1%	-1,0%	-0,7%
Sainte-Florence	1 224	1 038	944	763		-0,9%	-0,8%	-2,1%
Saint-Fulgent	3 206	3 029	3 076	3 091		-0,3%	0,1%	0,0%
CdC Pays Saint-Fulgent - Les Essarts	28 016	26 306	25 830	24 609		**-0,3%**	**-0,2%**	**-0,03%**

Source : RGA, 2010.

La consommation des espaces agricoles sur la période 1970-2010



Taux d'évolution de la surface agricole (SAU) entre 1970 et 2010 (%) :

-40 -30 -20 -10 0 15 30

Source : Données Agreste 2010, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Accessibilité et circulation des engins agricoles :

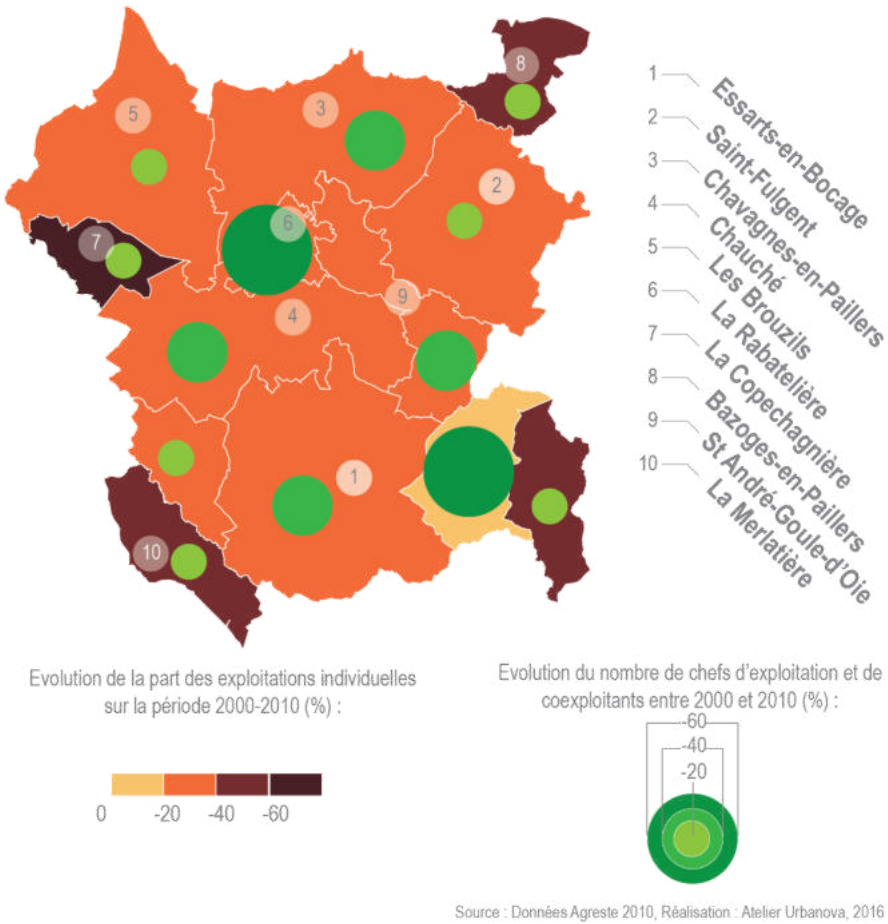
Lors des rencontres avec les agriculteurs du territoire, ceux-ci nous ont rapporté certains éléments concernant leur circulation, avec notamment des difficultés de **passage des centres-bourgs**, en raison de la présence de plateaux et de rétrécissements des voies.

La **présence d'infrastructures de grande ampleur** sur le territoire avec les autoroutes A83 (axe Nantes – Niort) et A87 (axe Angers – La Roche-sur-Yon) peut également constituer une rupture de continuité des terres et entraîner des difficultés de franchissements et de circulation pour les engins agricoles.

Ce phénomène est accentué par le **démembrement des terres** par rapport aux sièges d'exploitation qui conduit à une augmentation des déplacements agricoles. Le nombre d'exploitations allant en régressant, les agriculteurs restant rachètent les terres, qui sont parfois situées non contigües.

Accessibilité des centres-bourgs par rapport aux engins agricoles

Part des exploitations individuelles et du nombre de chefs d'exploitations en recul : le double effet du regroupement et de la diminution du nombre d'exploitations



Source : Données Agreste 2010, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Les évolutions sur la dernière période (2000-2010) **montrent un recul à la fois des exploitations individuelles et du nombre de chefs d'exploitations.**

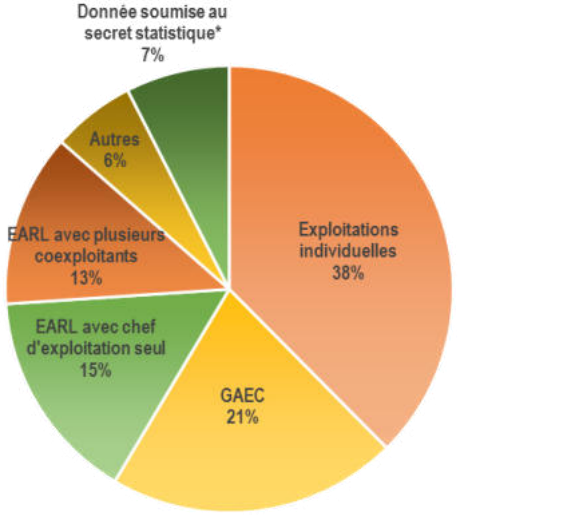
Pour autant, les communes qui enregistrent les **réductions les plus importantes en matière du nombre d'exploitations individuelles** sont aussi celles qui subissent les **diminutions du nombre de chefs d'exploitations et de coexploitants les moins importantes** (Bazoges-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, Commune déléguée de l'Oie).

A l'échelle intercommunale, entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de 36,5%. Dans le même temps, la part des exploitations individuelles a régressé de 64,5%. Un **report s'est effectué sur des exploitations permettant de réduire les risques liés à l'activité dans un contexte général de plus en plus difficile pour les agriculteurs.**

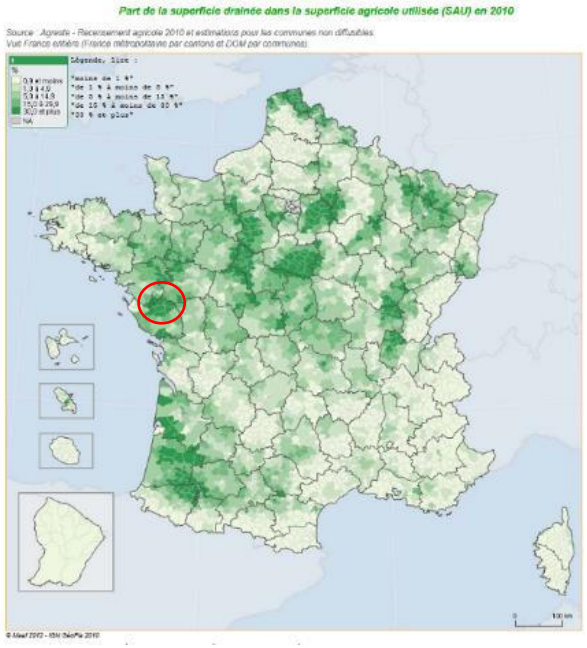
En effet, les **groupements agricoles d'exploitation en commun** (GAEC) existent depuis les années 1950 et permettent de mutualiser les moyens des agriculteurs associés et de mettre en commun la vente de leur production. Le recours à cette société est fréquent dans le cas d'exploitation familiale ou de reprise par de jeunes agriculteurs.

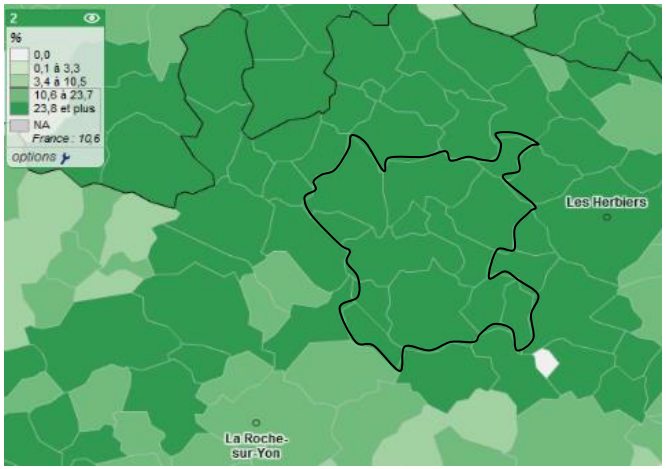
C'est cependant le statut juridique des **exploitations agricoles à responsabilité limitée** (EARL) qui a connu sur la dernière période les plus fortes progressions entre 2000 et 2010. Cette forme de société permet pour les exploitants seuls ou à plusieurs coexploitants de séparer le patrimoine privé et professionnel.

Répartition des exploitations selon le statut juridique en 2010



Source : RGA, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016





Part de la superficie drainée en 2010,
données RGA. 2010

Synthèse des surfaces irriguées et drainées :

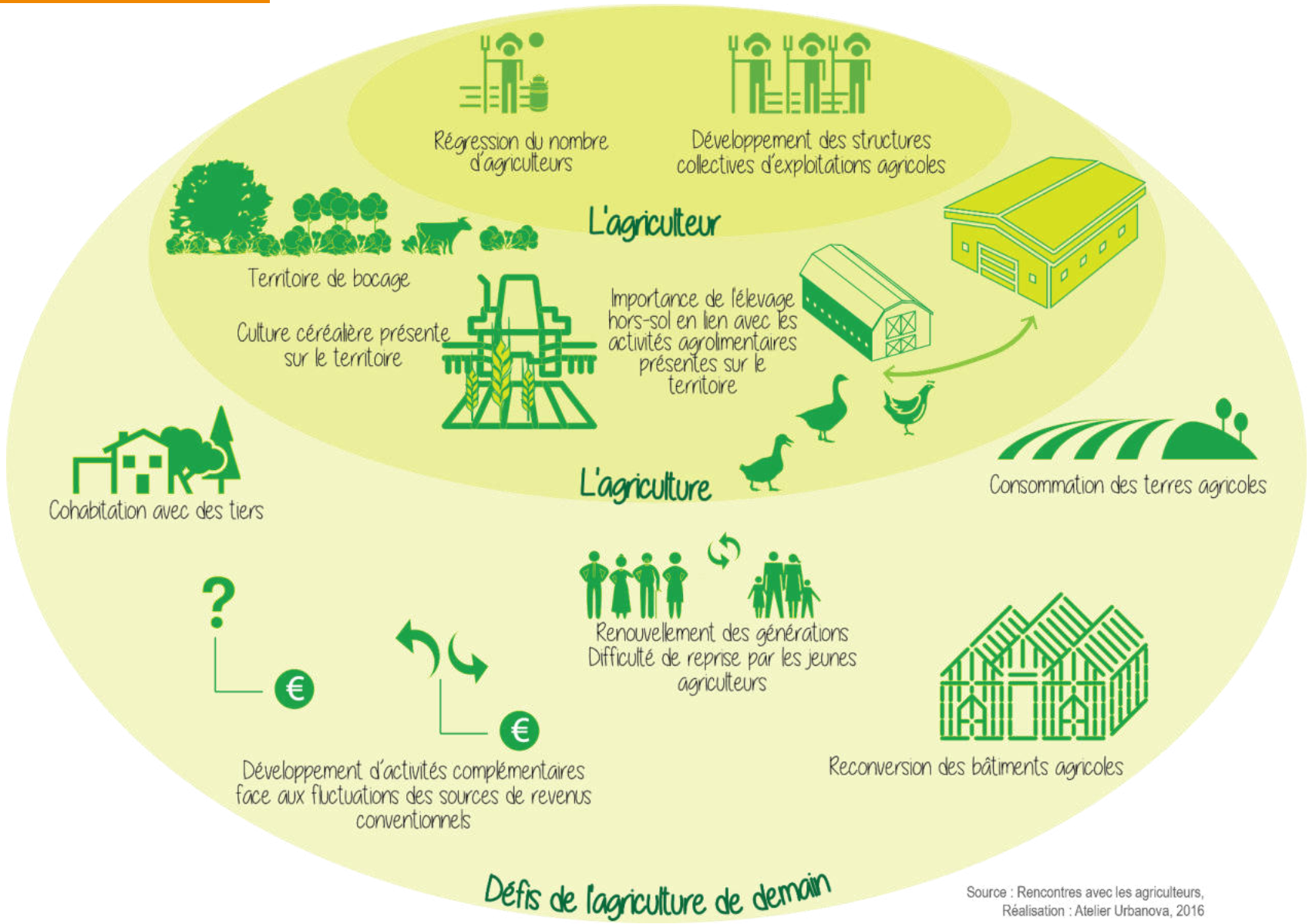
La part de la superficie drainée apparaît comme l'une des plus importantes à l'échelle nationale. Localement, le nord du Pays du Bocage Vendéen est également marqué par cette pratique.

La part des surfaces drainées sur le territoire témoigne de la prédominance de l'agriculture intensive.

Cette technique consiste en l'évacuation artificielle de l'eau présente dans la couche supérieure du sol et évite ainsi la stagnation de l'eau sur les parcelles. Elle peut avoir un impact sur les zones humides ou la nappe d'eau superficielle.

La part de la superficie irriguée quant à elle apparaît relative par rapport à l'Ouest de la France.

Définition des enjeux agricoles majeurs :



Source : Rencontres avec les agriculteurs,
Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

b) *Un territoire entrepreneurial*

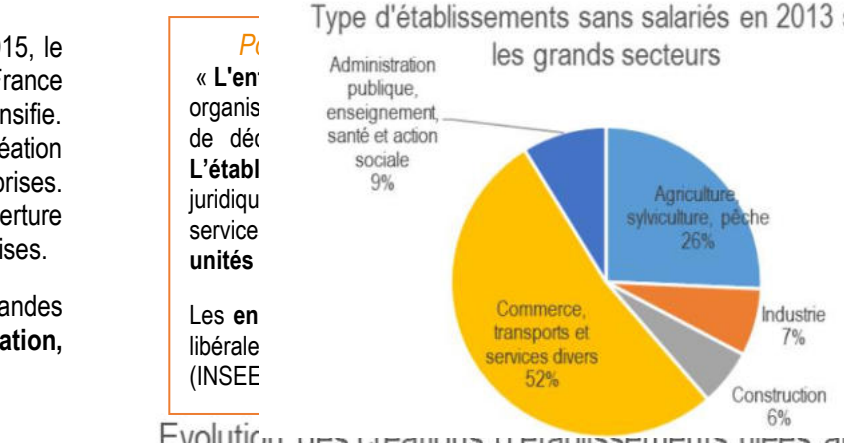
Le tissu productif de ce territoire est un tissu dynamique. Pour l'année 2015, le taux global de création d'entreprise était de plus de 9 % alors que celui de la France était de 8 %. Cette différence s'explique par des communes dont le tissu se densifie. C'est le cas de La Merlatière dont le taux s'élève à quasi 20 % avec la création d'entreprises dans les services marchands auprès des particuliers et des entreprises. Chavagnes-en-Paillers a aussi un taux élevé (16 %) principalement dû à l'ouverture d'entreprises dans les services marchands auprès des particuliers et des entreprises.

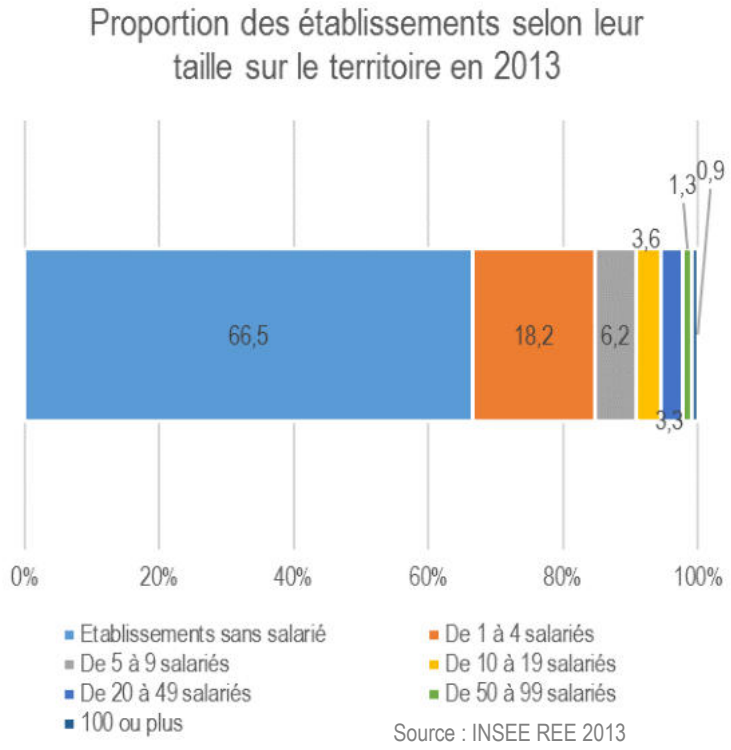
Entre 2009 et 2015, les créations d'établissements (hors activités marchandes agricoles) **concernent majoritairement les commerces, transports, restauration, hébergements ainsi que les services marchands auprès des entreprises**.

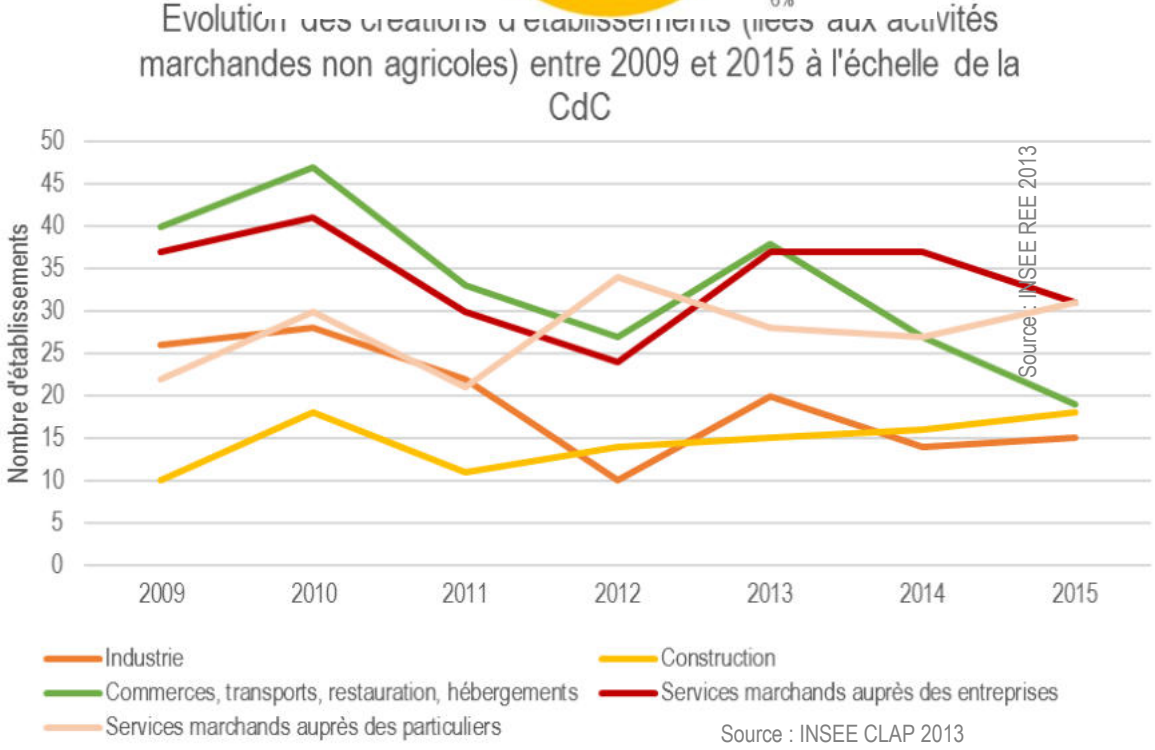
P *ividuelle*

« **L'en** itue une unité
organis ine autonomie
de dé es » (INSEE).
L'établ dualisée mais
juridiqu biens ou des
service **ssements (ou**
unités **ntreprise**.

Les **en** es professions
libérale ne physique »
(INSEE om propre.







Entre 2011 et 2012 la création d'établissement a connu un déclin excepté pour les établissements liés à aux services marchands auprès des particuliers et la construction. La tendance s'inverse pour les années 2013 et 2014. Depuis 2013, la création

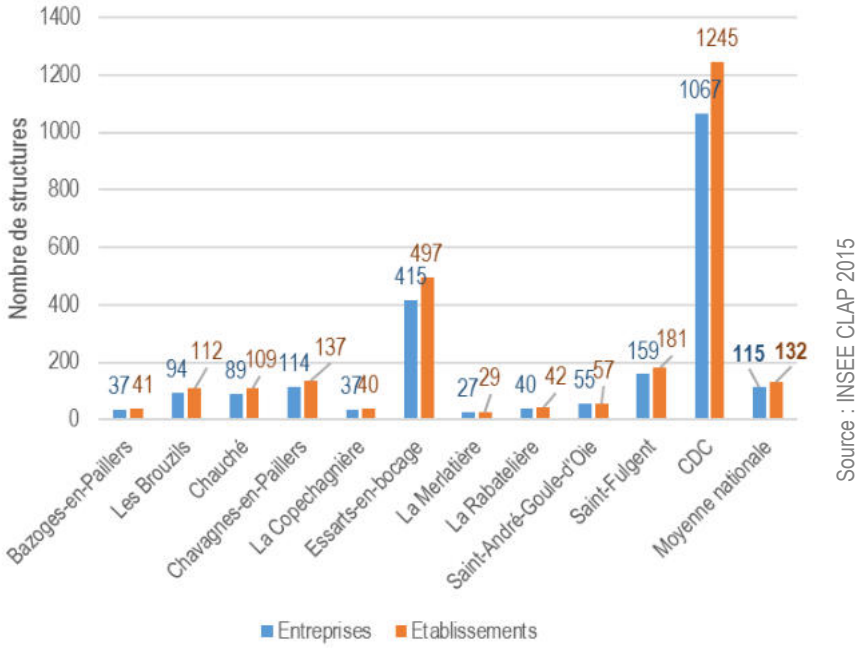
d'établissements liés aux commerces, transports, restauration, hébergements est en chute. Les établissements sont pour **les trois-quarts des établissements sans salariés et un peu moins de 20 % ont entre 1 et 4 salariés**.

Si l'on considère les activités marchandes agricoles avec la nomenclature des grands secteurs, la **moitié des établissements fait partie du secteur commerce, transports et services divers** (aux particuliers et aux entreprises) et **un quart est rattaché à l'agriculture, syviculture et pêche**.

En comparaison aux données nationales**, trois types de maillage entrepreneurial distinguent les communes** : celles qui disposent d'un **tissu important** (Essarts-en-bocage, Saint-Fulgent et Chavagnes-en-Paillers), celles dont **le tissu est plus secondaire** (Chauché et Les Brouzils), enfin, celles dont **le tissu est mineur** (Bazoges-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière et Saint-André-Goule-d'Oie).

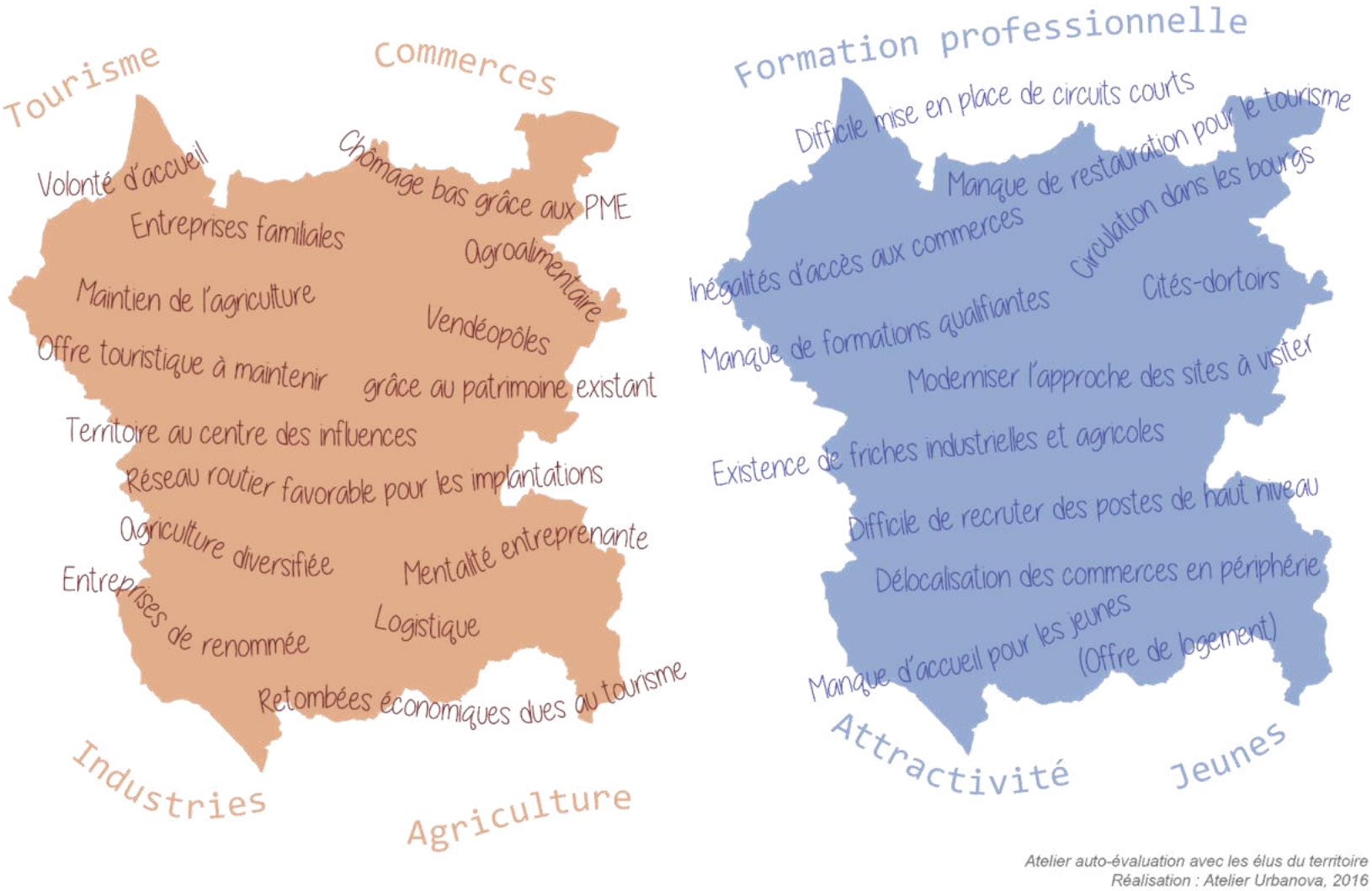
Source : INSEE REE 2013

Localisation des entreprises et des établissements sur le territoire intercommunal en 2015



Source : INSEE CLAP 2015

L'économie sur le Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts vue par les élus de la Communauté de Communes



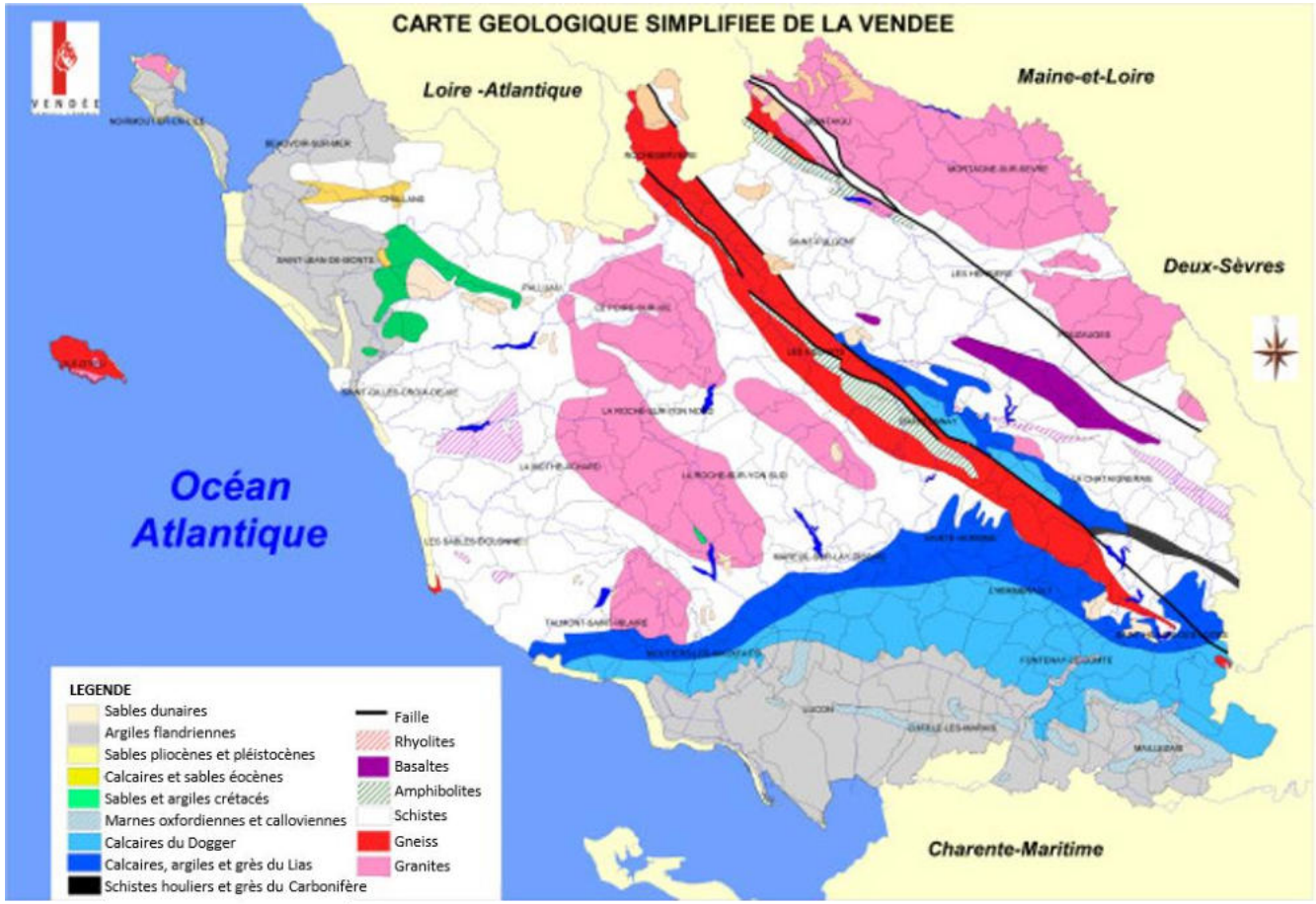
Atelier auto-évaluation avec les élus du territoire
Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

E. LE CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

1. CONTEXTE GÉOLOGIQUE

La Communauté de communes se situe **en limite Sud du massif armoricain**. Le massif armoricain est un massif cristallin composé de **granites, gneiss, schistes et méta-sédiments divers** organisé en 2 blocs. Ces 2 blocs sont séparés par une discontinuité tectonique, le cisaillement Sud Armoricain. Le cisaillement est organisé en 2 branches principales, dont l'une septentrionale, se suit de la Pointe du Raz à Angers et l'autre, méridionale, de Quimper à Pouzauges en passant par Nantes (accident de Secondigny).

Cette dernière passe au Nord de la Communauté de communes sur la commune de Bazoges-en-Paillers. On trouve d'autres failles plus au Sud de l'intercommunalité qui va des Brouzils à Saint-Hilaire-des-Loges en passant par Essarts-en-Bocage.



On retrouve au Nord-Est (au-dessus du cisaillement Sud-Armoricain) le **domaine du Haut-Bocage vendéen**. Ce domaine est essentiellement constitué du **Massif leucogranitique de Mortagne-sur-Sèvre**, il est intrusif dans une unité des gneiss et migmatites, bien développée dans la région de Beaurepaire.

Plus au Sud-Ouest, les schistes du Haut-Bocage prennent un développement notable. Cette unité des schistes, méta-sédimentaire et épizonale, est limitée au Sud-Ouest par l'Accident de Secondigny, branche principale du Cisaillement sud-armoricain.

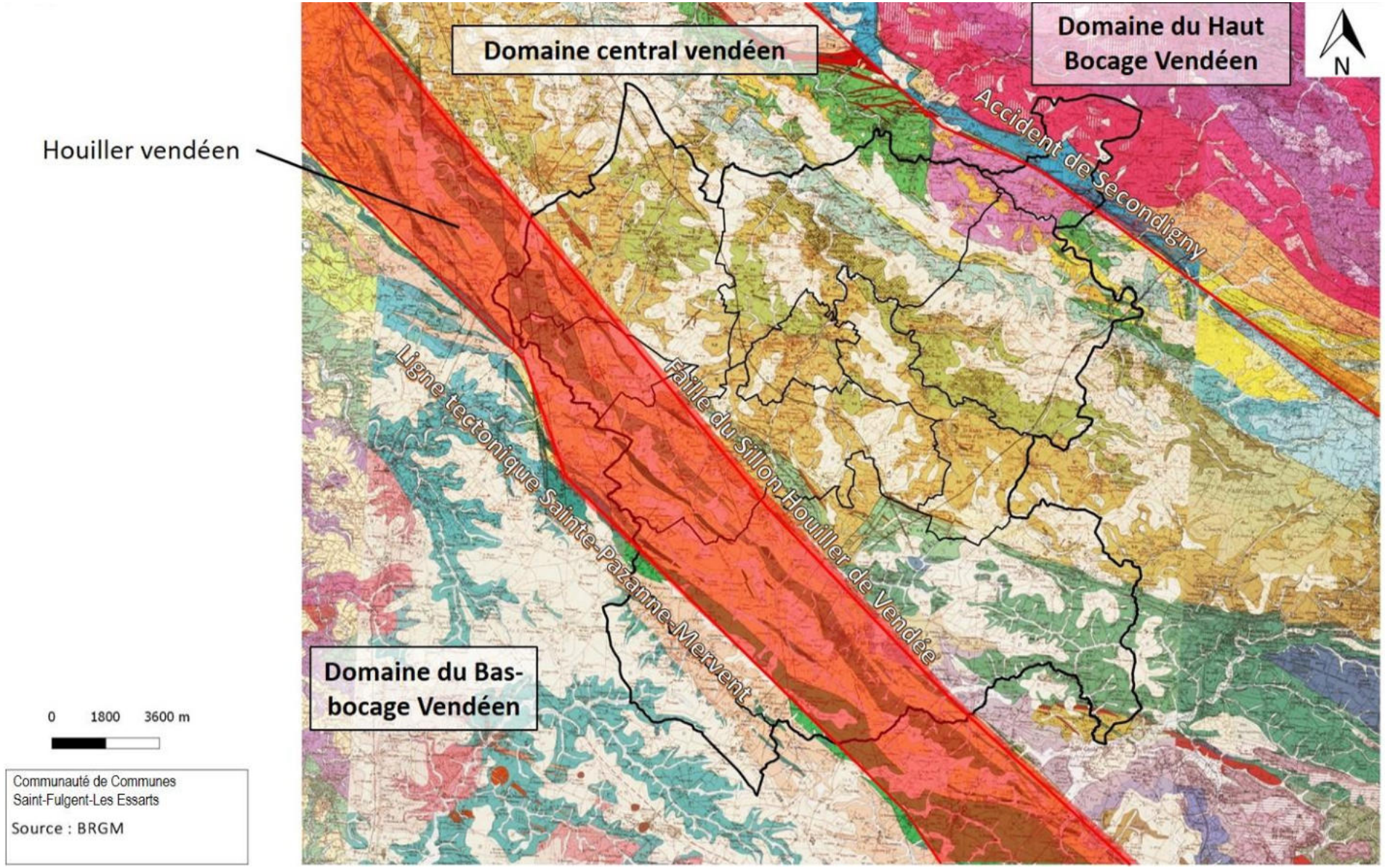
Entre l'accident de Secondigny et la faille du sillon Houiller de Vendée se situe le **domaine central vendéen**. **Il est constitué de deux unités : unité de Montaigu et unité de Chantonnay**.

> L'unité de Montaigu est formée d'un orthogneiss migmatitique. Elle se termine en biseau le long du cisaillement sud-armoricain qui la limite au nord-est.
> L'Unité de Chantonnay s'étend bien au-delà (du Lac de Grand-Lieu au nord-ouest jusqu'aux environs de Saint-Maixent-l'Ecole au Sud-Est). Localement, elle se présente comme une grande synforme avec à l'affleurement une importante série de méta-grauwackes (roches sédimentaires détritiques métamorphisées) et dont le flanc sud-ouest est tronqué par le sillon houiller de Vendée dans la région de Chauché.

Le bassin houiller de Vendée est une étroite bande de 120 kilomètres de long s'étendant de Saint-Laurs (Deux Sèvres) au Sud-Est à Grand-Lieu (Loire-Atlantique) au Nord-Ouest. Les terrains carbonifères sont discontinus et anciens datant de la dispersion du massif Hercynien. Les mouvements de terrains ont plissé ces couches de 70°vers le Nord-Est qui se sont comprimées due à une faille importante. Les terrains se perdent ensuite sous des calcaires jurassiques et réapparaissent au jour à Chantonnay sur une longueur de plus de dix kilomètres sans pour autant dépasser la centaine de mètres.

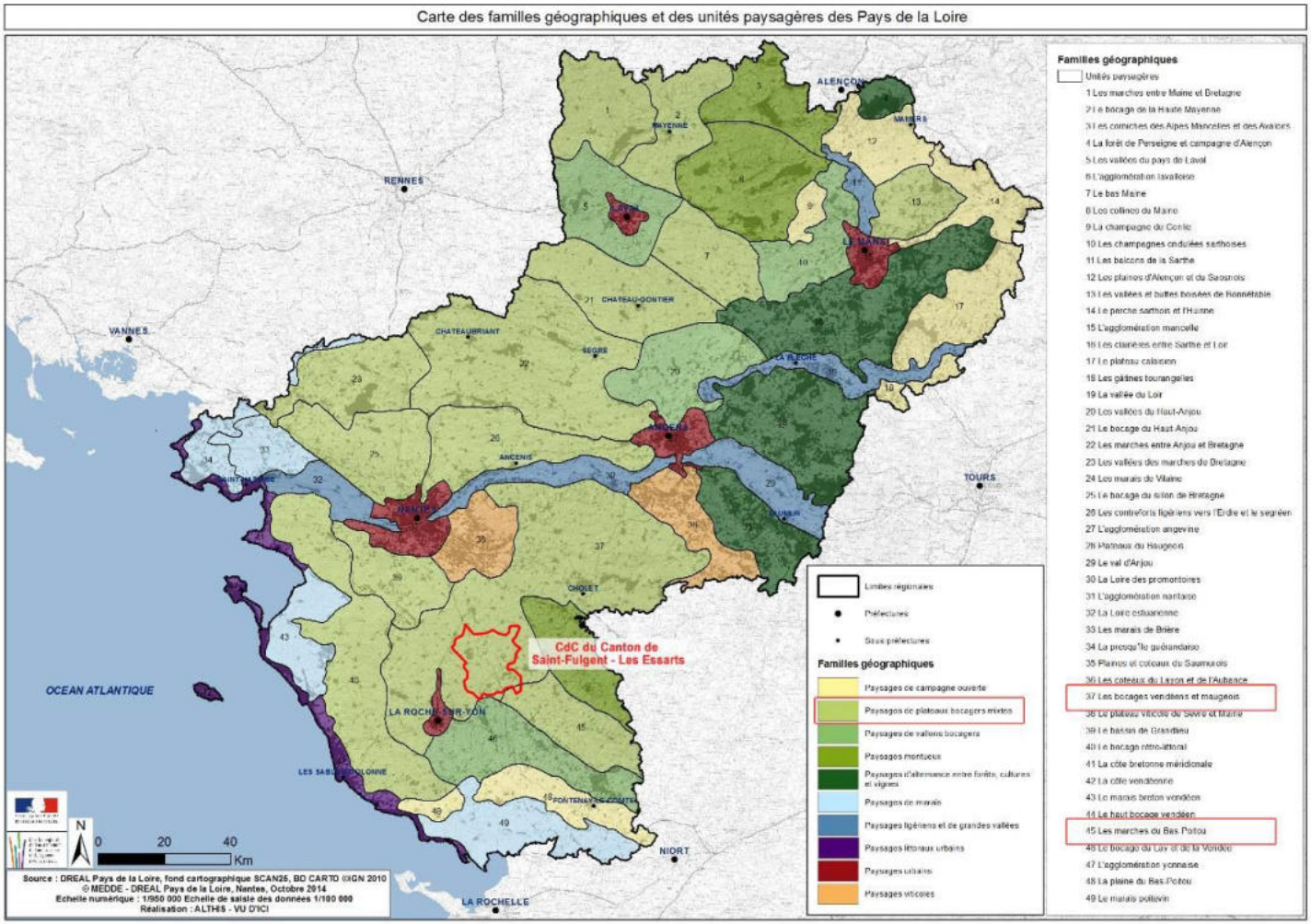
Enfin, le **domaine du Bas-bocage vendéen est constitué (du Nord-Est vers le Sud-Ouest) par** :

> **L'unité méta-volcanique de Saint-Martin-des-Noyers** formée de méta-volcanites (amphibolites, gneiss à amphibole), appartenant à une série tholéiitique de type arc insulaire, dont l'âge demeure encore inconnu ;
> **Une ceinture d'orthogneiss** (métagranite de l'Angle) intrusive dans la formation des « micaschistes de Saint-Gilles » (méta-pélites, méta-grauwackes et méta-volcanites acides apparentées aux « porphyroïdes ») ;
> **L'unité du Bas-Bocage**, formée de micaschistes et de niveaux de phtanite. Celle-ci est intrudée par le massif granitique hercynien de Belleville-sur-Vie, qui y a développé une auréole de métamorphisme de contact, et qui appartient au complexe granitique du Bas-Bocage (ou de La Roche-sur-Yon). Ce massif et son encaissant sont recoupés par le faisceau de filons microgranitiques de la région de Saligny.


Houiller vendéen
Domaine central vendéen
Domaine du Haut Bocage Vendéen
N
Accident de Secondigny
Faille du Sillon Houiller de Vendée
Ligne tectonique Sainte-Pazanne-Mervent
Domaine du Bas-bocage Vendéen
0
1800
3600 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : BRGM

2. CONTEXTE PAYSAGER RÉGIONAL ET DÉPARTEMENTAL

Carte des familles géographiques et des unités paysagères des Pays de la Loire *- d'après l'Atlas de Paysage des Pays de la Loire / DREAL Pays de la Loire*



A l'échelle régionale, l'Atlas de Paysage montre que la Communauté de communes du canton de Saint-Fulgent - Les Essarts est composée de deux grandes unités paysagères :

- Sur la quasi-totalité du territoire, les bocages vendéens qui regroupent également les bocages maugeois (famille des paysages de plateaux bocagers mixtes). "C'est un paysage de bocages semi-ouverts alternant entre des zones plus ouvertes de grandes cultures sur des plateaux et des secteurs de vallées avec des trame de haies plus denses" (Extrait du texte de l'Atlas).

- Sur une petite partie Sud, les marches du Bas-Poitou (famille des paysages de plateaux bocagers mixtes).

A l'échelle départementale, le territoire se situe dans deux entités paysagères distinctes :

- **au nord, le haut bocage**, dont le terme "haut" fait notamment référence aux altitudes,

- **au sud, le bas bocage**, où le maillage bocager a tendance à être moins dense.

Cette dualité n'est pas aussi marquée à l'échelle intercommunale, notamment sur la question du maillage bocager et du relief. C'est ce que le diagnostic ci-après va permettre de détailler.

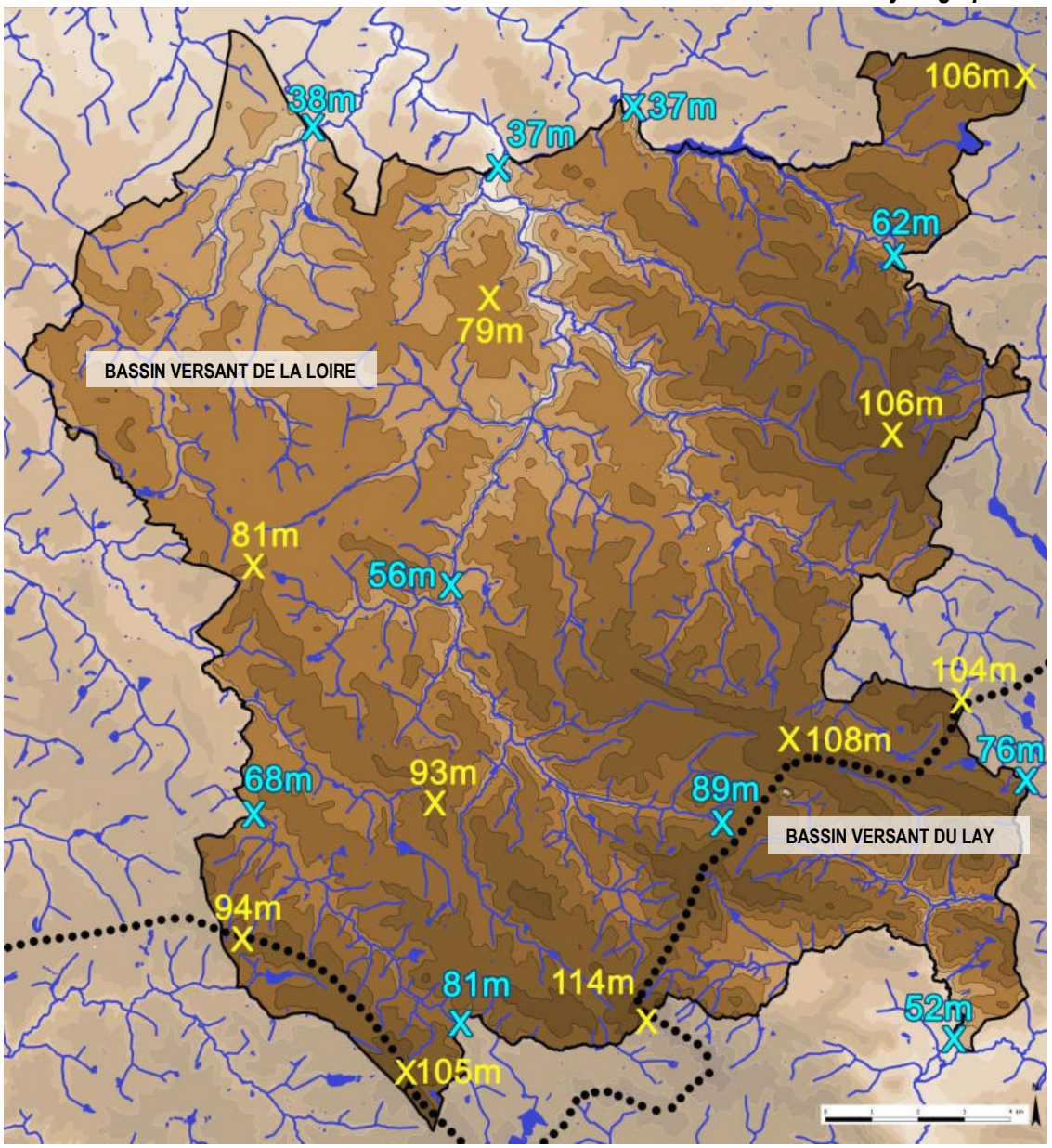
Carte des paysages de Vendée *– d'après les carnets « Planter dans… » / CAUE de la Vendée*

3. TOPOGRAPHIE ET BASSINS VERSANTS

Une ligne de crête traverse d'Est en Ouest le Sud du territoire et constitue la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de la Loire et celui du Lay. On y retrouve les altitudes les plus élevées du territoire qui sont au-dessus des 100m.

Sur l'ensemble du territoire, **le relief est assez doux et alterne entre des vallons et vallées plus ou moins encaissés** et les replats des plateaux. Les fonds de vallées ont des altitudes qui varient entre plus de 80m pour les parties amont de la Petite Maine et de la Boulogne et 37m pour les parties aval de la Petite et de la Grande Maine. Les différences d'altitude entre les parties amont et aval au sein de ces vallées révèlent que certaines rivières s'écoulent sur un terrain plus pentu que d'autres. Ainsi la Petite et la Grande Maine ont par exemple des dénivelés plus importants que la Boulogne.

Carte du relief et de l'hydrographie



4. COURS D'EAU PRINCIPAUX, AFFLUENTS ET SOUS-AFFLUENTS

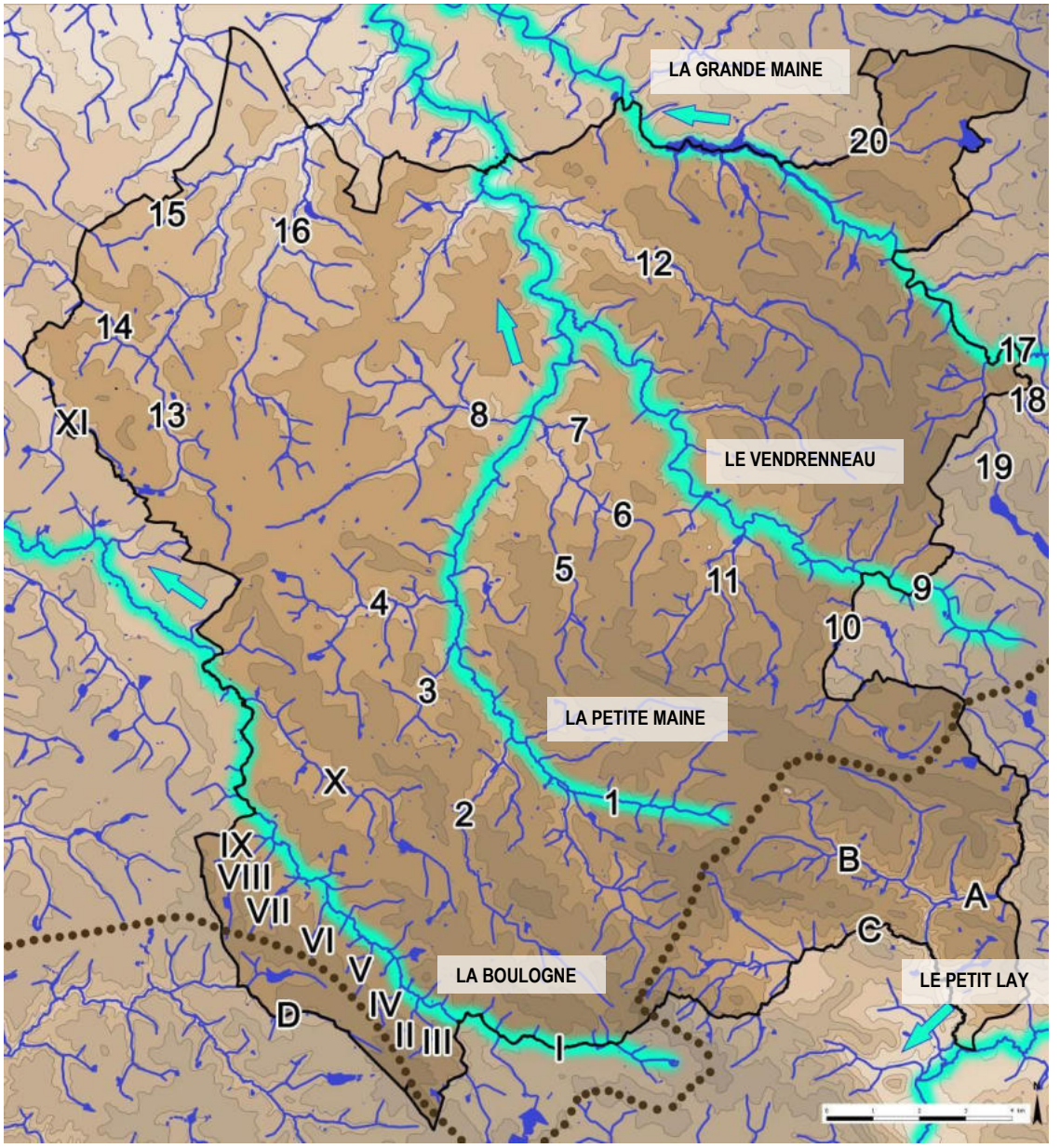
Le Pays de Saint-Fulgent se situe sur deux bassins-versants :

> **Bassin versant de la Loire**

- La Petite Maine
- Le Vendrenneau
- La Grande Maine
- La Boulogne

> **Bassin versant du Lay**

- Le Petit Lay



a) Bassin versant de la Loire

Présentation des cours d'eau

Numéro sur la carte	Nom du cours d'eau	Source		Exutoire		Remarques
		Situation	Altitude	Masse d'eau	Situation	
1	La Petite Maine	Essarts en Bocage, Le Pinier	85m	La Grande Maine	Saint-Georges-de-Montaigu	Plusieurs fois limite communale (ex : entre Saint-André-Goule-d'Oie et Chavagnes-en-Paillers)
2	Le Roulin	Essarts en Bocage, Le Champ Noir	100m	La Petite Maine	Essarts en Bocage, Nord du Pied de Frais	
3	Ruisseau de la Faubretière	Essarts en Bocage, entre le Boireau et la Brosse Veuilleteau	77m	La Petite Maine	Limite communale entre Essarts en Bocage et Chauché, Sud de la Bichonnière	L'ensemble de son tracé tient lieu de limite communale entre Essarts en Bocage et Chauché
4	Ruisseau du Creux Noir	Chauché, Nord-Est de la Bernadelière	77,5m	La Petite Maine	Chauché, Sud du bourg	
5	Ruisseau de l'Etang de l'Anguiller	Limite communale entre Essarts en Bocage et Chauché, Nord-Ouest du Grand Village	90m	La Petite Maine	La Rabatelière, Ouest de la Salette	
6	Ruisseau des Passe-Lignes	Chauché, Le Grand Quartier	80m	Ruisseau de l'Etang de l'Anguiller	Limite communale entre La Rabatelière et Saint-André-Goule-d'Oie, Nord-Ouest de la Giroulière	Plusieurs fois limite communale (ex : entre Chauché et Saint-André-Goule-d'Oie)
7	Ruisseau du Puits salé	Saint-André-Goule-d'Oie, les Coulées	70m	Ruisseau de l'Etang de l'Anguiller	La Rabatelière, Est de la Salette	Limite communale entre Saint-André-Goule-d'Oie et La Rabatelière
8	Ruisseau de la Parnière	Les Brouzils, la Rousselerie	75m	La Petite Maine	Est du bourg de la Rabatelière	Plusieurs fois limite communale (ex : entre la Rabatelière et Chavagnes-en-Paillers)

9	Le Vendrenneau	Vendrennes	100m	La Petite Maine	Limite communale entre Chavagnes-en-Paillers et Saint-André-Goule-d'Oie, Est de la Proutière	Plusieurs fois limite communale (ex : entre Saint-Fulgent et Saint-André-Goule-d'Oie)
10	Le Fondion	Saint-André-Goule-d'Oie, les Gîtes - Essarts en Bocage, Nord du bourg de l'Oie	95m, 98m	Le Vendrenneau	Limite communale entre Saint-André-Goule-d'Oie, Saint-Fulgent et Vendrennes	Issu de deux affluents se rejoignant au Fondion à Saint-André-Goule-d'Oie. Correspond à la limite communale entre Saint-André-Goule-d'Oie et Vendrennes
11	Ruisseau de la Fontaine de la Gandouinière	Saint-André-Goule-d'Oie, les Aubrières	90m	Le Vendrenneau	Limite communale entre Saint-André-Goule-d'Oie et Saint-Fulgent, Nord du bourg de Saint-André-Goule-d'Oie	Limite communale entre Saint-André-Goule-d'Oie et Chauché
12	Ruisseau Le Doulay	Saint-Fulgent, la Tessonnière	96m	La Petite Maine	Chavagnes-en-Paillers, Sud-Ouest du Cormier	
13	Ruisseau du Bouvreau	La Copechagnière, Sud-Ouest du bourg – Chauché, entre l'Audrière et la Gillerie	72m, 76m	La Petite Maine	Saint-Georges-de-Montaigu	Issu de deux affluents se rejoignant dans le bourg de la Copechagnière
14	La Mittonière	Saint-Sulpice-le-Verdon, L'Herbergement	69m, 67m	Le Bouvreau	Les Brouzils	
15	Ruisseau de la Pierre Plate	L'Herbergement, Les Brouzils	70m, 67m	Le Bouvreau	Les Brouzils	
16	Ruisseau de la Coussais	Forêt de Grasla	75m	Le Bouvreau	Les Brouzils	
17	La Grande Maine	Les Herbiers, Est du bourg		La Sèvre Nantaise	Saint-Fiacre-sur-Maine	Plusieurs fois limite communale (ex : entre Saint-Fulgent et Bazoges-en-Paillers)
18	Ruisseau de la Longuenais	Les Herbiers	125m	La Grande Maine	Limite communale entre Les Herbiers, Saint-Fulgent et Beaurepaire	Plusieurs fois limite communale (ex : entre Saint-Fulgent et Les Herbiers)

19	Ruisseau de l'Etang de la Tricherie	Mesnard-la-Barotière, étang de la Tricherie	96m	La Grande Maine	Limite communale entre Saint-Fulgent et Beaurepaire	
20	Ruisseau du Blonneau	Bazoges-en-Paillers	86m	La Grande Maine	Limite communale entre Bazoges-en-Paillers, La Boissière-de-Montaigu et Chavagnes-en-Paillers	Limite communale entre Bazoges-en-Paillers et La Boissière-de-Montaigu

Numéro sur la carte	Nom du cours d'eau	Source		Exutoire		Remarques
		Situation	Altitude	Masse d'eau	Situation	
I	La Boulogne	Saint-Martin-des-Noyers	100m	Lac de Grand-Lieu	Sud-Ouest de Nantes, Loire-Atlantique	Plusieurs fois limite communale (ex : entre Essarts en Bocage et La Merlatière)
II	Fossé de la Charprais	La Merlatière, entre la Charprais et la Tabarière	97,5m	La Boulogne	Limite communale entre Essarts en Bocage et La Merlatière, Nord-Est de la Charprais	
III	Fossé des Baraques	La Merlatière, Est des Baraques	90m	Fossé de la Charprais	La Merlatière, Est de la Charprais	
IV	Fossé de la Noue	La Merlatière, l'Affiage	94m	La Boulogne	Limite communale entre Essarts en Bocage et La Merlatière, Nord de la Charprais	
V	Fossé du Pinier et fossé de Sainte-Maleine	La Merlatière, Les Ormeaux et Sainte-Maleine	97,5m et 90m	La Boulogne	Limite communale entre Essarts en Bocage et La Merlatière, Ouest de la Cotte Soulière	Se rejoignent avant de se jeter dans la Boulogne
VI	Fossé de la Raslière	La Merlatière, Est de Sainte-Anne	90m	La Boulogne	Limite communale entre Essarts en Bocage et La Merlatière, Nord du bourg de La Merlatière	

Etat des masses d'eau

La Grande Maine fait l'objet de deux masses d'eau de surface

FRFG0549a "La Grande Maine et ses affluents depuis la source jusqu'à la retenue de Bultière" :

Etat écologique	Moyen	**Objectifs**	**Etat écologique**	Atteinte du bon état en 2027
Etat biologique	Moyen		**Etat chimique**	Non Déterminé
Etat physico-chimique	Moyen	**Pressions**	Macropolluants, Nitrates, Pesticides, Toxiques, Morphologie et Hydrologie	
Etat polluants spécifiques	Bon			

- FRFG0549c "La Grande Maine et ses affluents depuis la retenue de Bultière jusqu'à la confluence avec la Petite Maine" :

Etat écologique	Mauvais	**Objectifs**	**Etat écologique**	Atteinte du bon état en 2027
Etat biologique	Mauvais		**Etat chimique**	Non Déterminé
Etat physico-chimique	Moyen	**Pressions**	Pesticides, Morphologie, Obstacles à l'écoulement, Hydrologie	
Etat polluants spécifiques	-			

La Petite Maine fait l'objet d'une masse d'eau de surface FRFG0551 "La Petite Maine et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Grande Maine" :

Etat écologique	Moyen	**Objectifs**	**Etat écologique**	Atteinte du bon état en 2027
Etat biologique	Moyen		**Etat chimique**	Non Déterminé
Etat physico-chimique	Moyen	**Pressions**	Nitrates, Pesticides, Toxiques, Morphologie et Hydrologie	
Etat polluants spécifiques	Bon			

La Boulogne fait l'objet d'une masse d'eau de surface FRFG0555 "La Boulogne et ses affluents depuis la source jusqu'au Lac de Grand Lieu" :

Etat écologique	Médiocre	**Objectifs**	**Etat écologique**	Atteinte du bon état en 2027
Etat biologique	Médiocre		**Etat chimique**	Non Déterminé
Etat physico-chimique	Médiocre	**Pressions**	Pesticides, Morphologie, Obstacles à l'écoulement, Hydrologie	
Etat polluants spécifiques	Bon			

b) Bassin versant du Lay

Présentation des cours d'eau

Numéro sur la carte	Nom du cours d'eau	Source		Exutoire		Remarques
		Situation	Altitude	Masse d'eau	Situation	
A	Ruisseau de la Bitaille → Ruisseau de la Riamberge → Ruisseau du Parc	Essarts en Bocage, Nord du bourg de l'Oie	95m	Le Petit Lay	Sainte-Cécile	Ce ruisseau change plusieurs fois de noms au fur et à mesure qu'il reçoit de nouveaux affluents. Plusieurs fois limite communale entre L'Oie et les communes à l'Est du territoire
B	Douet des Rivières	Essarts en Bocage, Les Petites Rivières	89m	Ruisseau du Parc	Essarts en Bocage, Nord de la Vrignais	Nombreux affluents
C	Ruisseau du Moulinet et de la Revoilerie	Saint-Martin-des-Noyers	100m	Ruisseau du Parc	Limite communale entre Essarts en Bocage et Sainte-Cécile, entre la Joussière et le Grippeau	Plusieurs fois limite communale entre Essarts en Bocage et les communes au Sud du territoire
D	Ruisseau de l'Ermitage	Limite communale entre La Merlatière et La Ferrière, au niveau du lieu-dit l'Ermitage	91m	L'Yon	Limite communale entre La Ferrière et Dompierre-sur-Yon	Limite communale entre La Merlatière et La Ferrière

État des masses d'eau

Le Petit Lay fait l'objet d'une masse d'eau de surface FRFG057 "Le Petit Lay et ses affluents depuis sa source jusqu'à la confluence avec le Lay" :

Etat écologique	Moyen	**Objectifs**	Etat écologique	Atteinte du bon état en 2027
Etat biologique	Moyen		Etat chimique	Non Déterminé
Etat physico-chimique	Moyen	**Pressions**	Macropolluants, Nitrates, Pesticides, Toxiques, Hydrologie	
Etat polluants spécifiques	Bon			

L'Yon fait l'objet d'une masse d'eau de surface FRFG1533 "L'Yon et ses affluents depuis la source jusqu'à la retenue de moulin Papon" :

Etat écologique	Médiocre	**Objectifs**	**Etat écologique**	Atteinte du bon état en 2027
Etat biologique	Mauvais		**Etat chimique**	Non Déterminé
Etat physico-chimique	Médiocre	**Pressions**	Pesticides, Morphologie, Obstacles à l'écoulement, Hydrologie	
Etat polluants spécifiques	Bon			

En conclusion, la Communauté de communes est majoritairement située sur le bassin versant de la Loire représenté par la Petite Maine, la Grande Maine, le Vendrenneau et le Boulogne. Une infime partie au Sud de la Communauté de communes est située sur le bassin versant du Lay avec le Petit Lay et l'Yon. L'état des masses d'eau recensées sur la Communauté de communes est moyen à mauvais.

5. ZONES HUMIDES

a) Intérêt des zones humides

Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :

- Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.**

- Certaines zones humides peuvent jouer un **rôle naturel de soutien des débits d'étiage** lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

- La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.

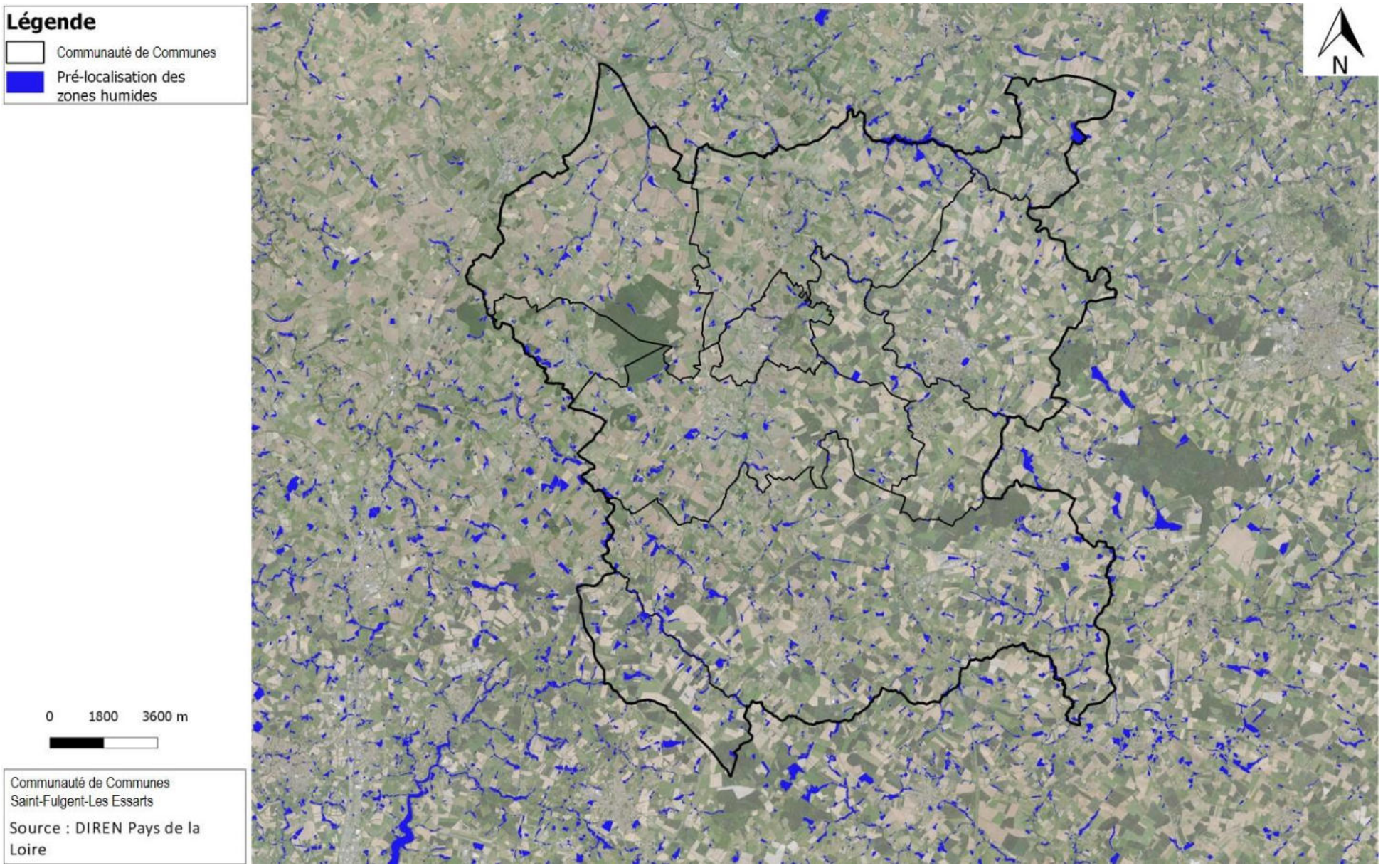
- Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Parmi ces nutriments, l'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique des flux sortants.

- Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est **à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules.**

- Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié.** On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.

b) Diagnostic au niveau régional

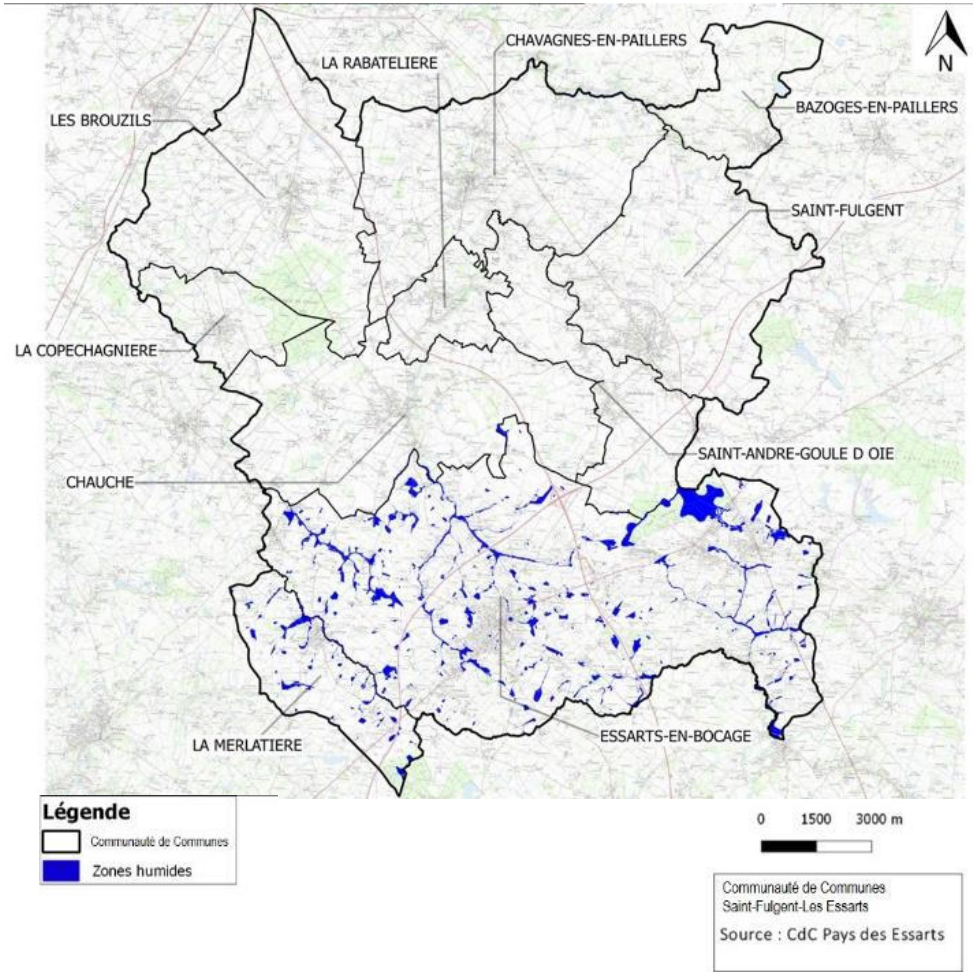
Une pré-localisation a été réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) à l'échelle du département. Les zones humides ont été **en majorité pré-localisées aux abords des cours d'eau et ruisseaux** mais il existe de nombreux **étang** ou **plans d'eau** qui constituent des zones humides. Plus ponctuellement, on retrouve des **boisements humides** ou des parcelles où il existe une forte suspicion de zone humide. Toutefois, ne s'agissant que d'une pré-localisation, il conviendra de **vérifier certaines parcelles, par des prospections de terrain, si besoin est.**

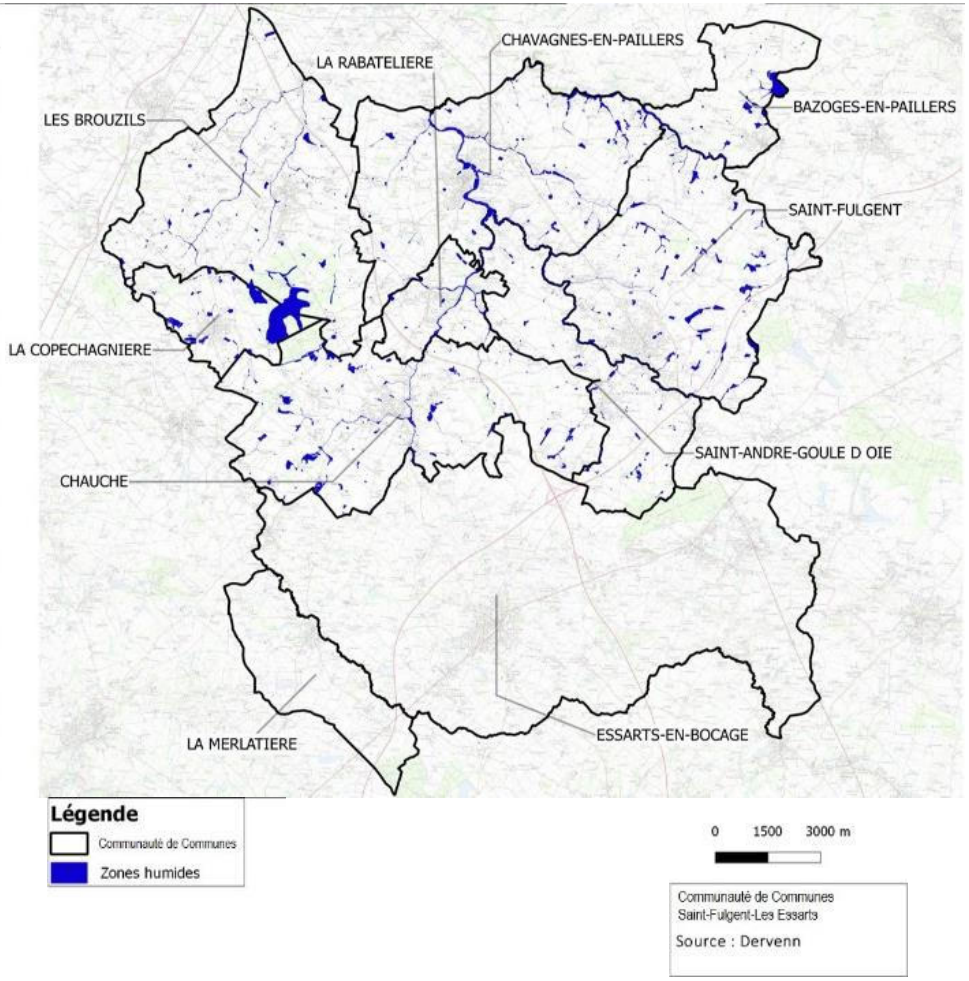

Légende
Communauté de Communes
Pré-localisation des zones humides
N
0
1800
3600 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : DIREN Pays de la Loire

c) Diagnostic au niveau intercommunal

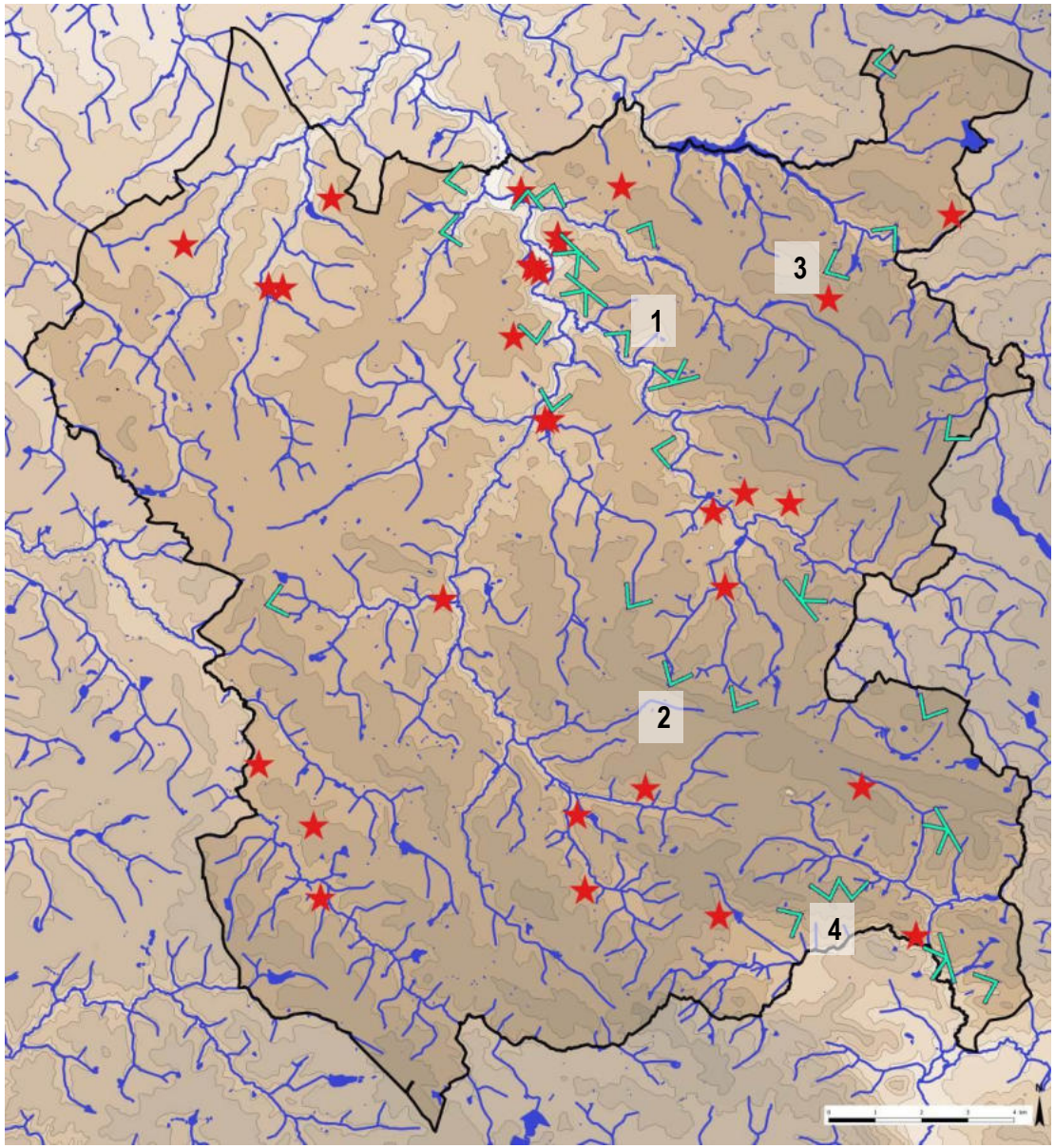
Dans le cadre du programme européen LEADER, le Pays des Herbiers et la Communauté de communes du Canton de Saint-Fulgent se sont groupés pour former le Groupe d'Action Locale Les Herbiers-Saint-Fulgent. Un des objectifs de ce programme étant la **reconquête de la qualité de l'eau**, des inventaires de zones humides ont été réalisés par l'entreprise Dervenn.

Les communes ayant fusionnées récemment dans l'intercommunalité (La Merlatière, Boulogne, Les Essarts, Sainte-Florence et L'Oie) n'ont pas fait l'objet de prospections de zones humides dans le cadre du programme LEADER. Cependant, chaque commune a missionné un prestataire pour réaliser ces inventaires sur leurs territoires.





6. POINTS DE VUE ET ÉLÉMENTS REPÈRES



LEGENDE

VUES A MOINS DE 180°

VUES A PLUS DE 180°

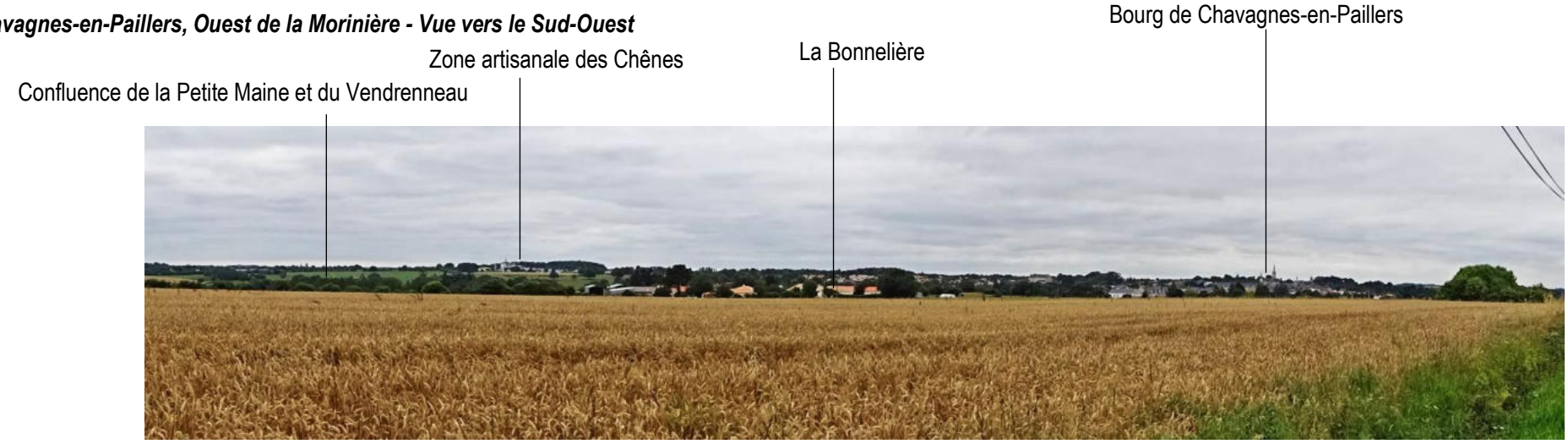
ELEMENTS REPERES

La carte ci-contre montre les **principaux points de vue du territoire** et les éléments repères que les sessions de terrain ont permis de déterminer.

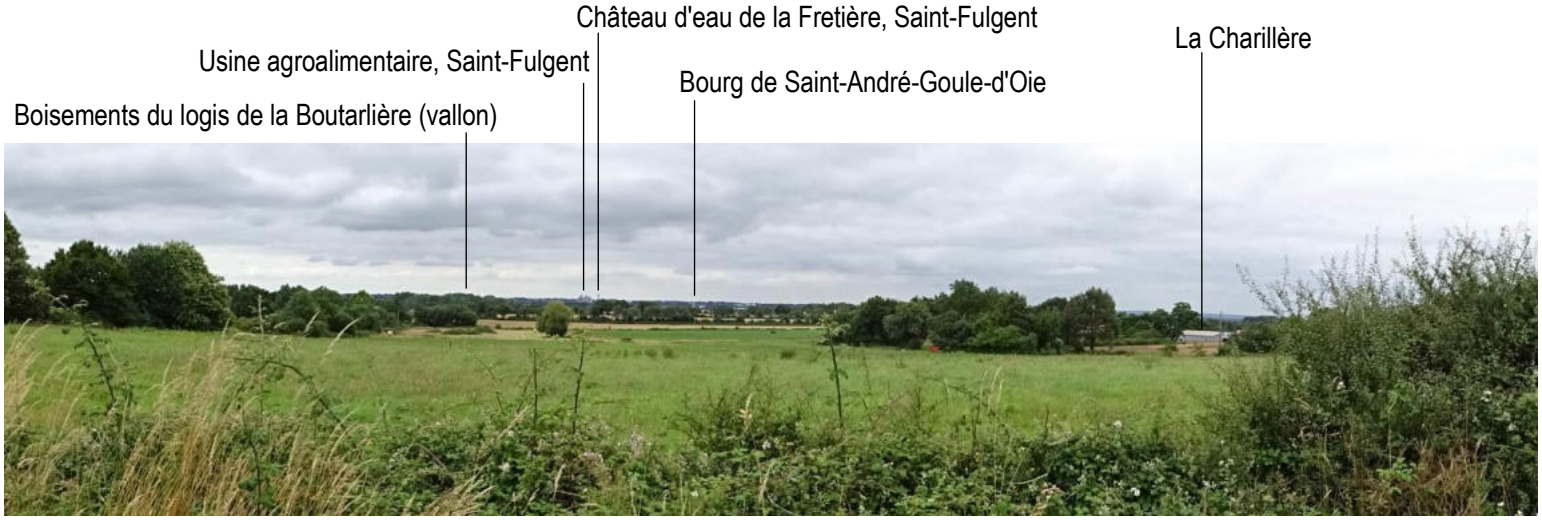
Les points de vue lointains, situés presque exclusivement dans la partie Est de la Communauté de communes, sont **peu nombreux** à cause **du relief faiblement pentu ainsi que de la présence du bocage**.

a) Points de vue

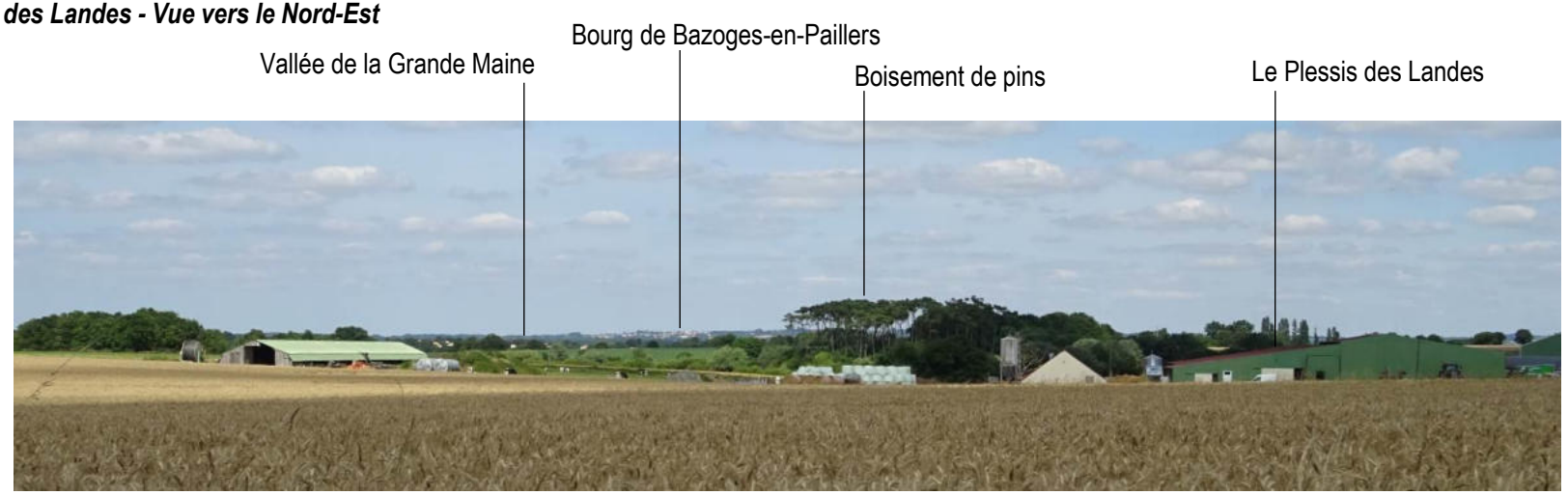
1 : Chavagnes-en-Paillers, Ouest de la Morinière - Vue vers le Sud-Ouest



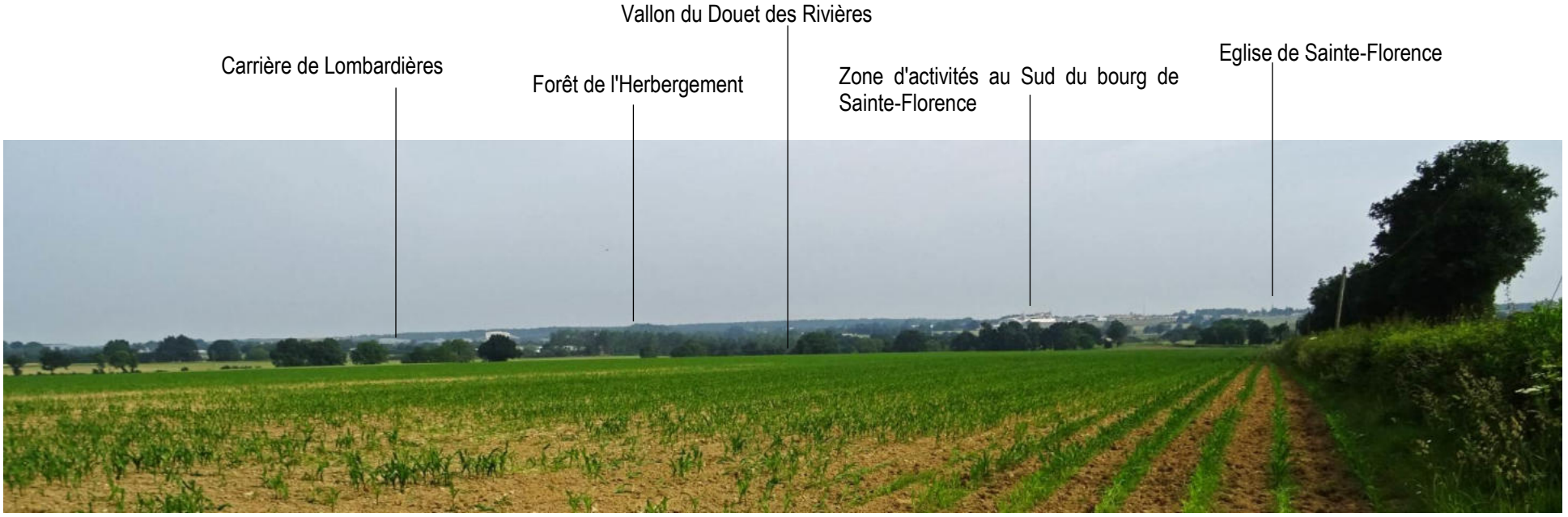
2 : Chauché, le long de la RD13 au niveau de la Charillère - Vue vers le Nord-Est



3 : Saint-Fulgent, Le Plessis des Landes - Vue vers le Nord-Est



4 : Essarts en Bocage / Sainte-Florence, Carrefour des Millepertuis - Vue vers le Nord



b) Eléments repères

Les éléments repères, par leur visibilité et leur diversité de formes, sont un **atout dans les perceptions visuelles** car ils permettent de s'**orienter** et de **comprendre l'environnement** dans lequel on se situe. Sur le territoire, on retrouve des éléments repères de différents types :

- les **clochers des églises** de Bazoges-en-Paillers, de Chauché, de Chavagnes-en-Paillers, de La Merlatière, des Brouzils, de Saint-Fulgent, de Saint-André-Goule-d'Oie, et des bourgs des Essarts et de Boulogne à Essarts en Bocage ;

- les **clochers** du petit séminaire et celui du couvent de Chavagnes-en-Paillers tout comme celui du collège Notre-Dame de l'Espérance aux Brouzils ;

Eglise Saint-Christophe, Chauché

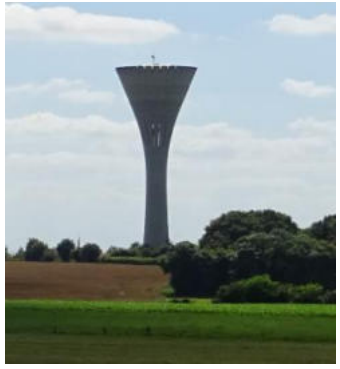
Clochers du couvent, de l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul et du petit séminaire, Chavagnes-en-Paillers

Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption et clocher du collège Notre-Dame de l'Espérance, Les Brouzils

Clochers de l'église Saint-Pierre - Bourg des Essarts, Essarts en Bocage

- les **châteaux d'eau** à l'architecture élancée de Saint-Fulgent et de Chavagnes-en-Paillers ;

Château d'eau, Chavagnes-en-Paillers



Château d'eau, Saint-Fulgent

- les silos dans la zone artisanale des Chênes à Chavagnes-en-Paillers ;

Silos - Chavagnes-en-Paillers

- les nombreux **moulins** disséminés sur le territoire dont certains sont plus visibles que d'autres ;

Ancien moulin transformé en habitation - Entre le Cormier et La Bleure, Chavagnes-en-Paillers

Ancien moulin - Est de la Meilleraye, Essarts en Bocage

Moulin - Bel Air, La Rabatelière

- **l'usine agroalimentaire** de Saint-Fulgent ;

Usine agroalimentaire - Bourg de Saint-Fulgent

- les **collines vendéennes** située à l'Est du territoire avec leurs propres éléments repères.

Vue sur les collines vendéennes avec le château d'eau des Coux (1) et l'église de Saint-Michel-Mont-Mercure (2) à Sèvremont - depuis le Sud de la Javelière, Saint-André-Goule-d'Oie

a) Palette végétale

Toujours en lien avec le relief et les sols, le végétal joue un **rôle considérable dans la diversité paysagère puisqu'il masque, filtre, cadre et met en scène** fortement les espaces selon sa nature et sa position.

Ci-dessous sont listées par ordre alphabétique les essences observées lors des sessions de terrain en juin et juillet 2016. Cette liste n'est pas exhaustive.

ARBRES

Alisier torminal – Sorbus torminalis
Aulne glutineux – Alnus glutinosa
Bouleau pubescent – Betula pubescens
Cèdre – Cedrus sp.
Cerisier – Prunus sp.
Charme – Carpinus betulus
Châtaignier - Castanea sativa
Chêne pédonculé – Quercus robur
Chêne rouge d'Amérique – Quercus rubra
Chêne sessile – Quercus petraea
Chêne vert – Quercus ilex
Cognassier – Cydonia oblonga
Cormier – Sorbus domestica
Epicea – Picea sp.
Erable champêtre – Acer campestre
Erable plane - Acer platanoides
Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
Faux merisier – Prunus mahaleb
Frêne commun – Fraxinus excelsior
Hêtre commun - Fagus sylvatica
Marronnier - Aesculus hippocastanum
Merisier – Prunus avium
Noyer – Juglans regia
Orme champêtre – Ulmus minor
Peuplier d'Italie - Populus nigra 'Italica'
Pin - Pinus sp.
Pin noir – Pinus nigra
Pin parasol - Pinus pinea
Platane commun - Platanus x acerifolia
Pommier sauvage – Malus sylvestris
Robinier faux acacia – Robinia pseudoacacia
Sapin – Abies sp.
Saule argenté - Salix alba
Saule marsault – Salix caprea
Saule pleureur - Salix babylonica
Sureau noir – Sambucus nigra
Tilleul - Tilia sp.
Tremble - Populus tremula

ARBUSTES

Ajonc d'Europe – Ulex europaeus

Aubépine – Crataegus monogyna

Cornouiller mâle – Cornus mas

Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea

Eglantier – Rosa canina

Fragon faux-houx – Ruscus aculeatus

Fusain d'Europe – Euonymus europaeus

Genêt à balais - Cytisus scoparius

Houx - Ilex aquifolium

Laurier sauce – Laurus nobilis

Néflier – Mespilus germanica

Noisetier - Corylus avellana

Prunellier – Prunus spinosa

Ronce – Rubus fruticosus

Sureau hièble – Sambulus ebulus

Tamaris – Tamaris gallica

Troène commun – Ligustrum vulgare

Viorne lantane - Viburnum lantana

HERBACEES

Aigremoine – Agrimonia eupatoria

Asphodèle blanc – Asphodelus albus

Barbarée commune – Barbarea vulgaris

Benoîte commune – Geum urbanum

Berce commune - Heracleum sphondylium

Bourrache officinale – Borago officinalis

Bryone dioïque – Bryonia dioica

Cardamine des prés - Cardamine pratensis

Cardère sauvage - Dipsacus fullonum

Cerfeuil penché – Chaerophyllum temulum

Chardon-marie – Silybum marianum

Compagnon blanc – Silene latifolia

Coquelicot – Papaver rhoeas

Cymbalaire des murs – Cymbalaria muralis

Dactyle pelotonné – Dactylis glomerata

Digitale pourpre – Digitalis purpurea

Euphorbe réveille-matin – Euphorbia helioscopia

Fougère aigle – Pteridium aquilinum

Fumeterre officinale – Fumaria officinalis

Gaillet croisette - Galium cruciata

Gaillet gratteron – Galium aparine

Gaillet mou – Galium mollugo

Géranium découpé – Geranium dissectum

Géranium herbe à Robert – Geranium robertianum

Géranium mou – Geranium molle

Grande oseille – Rumex acetosa

Houlque laineuse – Holcus lanatus

Iris des marais – Iris pseudacorus

Jacinthe des bois – Hyacinthoides non-scripta

Laiteron des champs – Sonchus arvensis

Lamier pourpre – Lamium purpureum

Lychnis fleur-de-coucou – Silene flos cuculi

Marguerite - Leucanthemum vulgare

Massette – Typha sp.

Mauve – Malva sylvestris

Monnaie du pape – Lunaria annua

Myosotis des champs – Myosotis arvensis

Nombril de Vénus – Umbilicus rupestris

Orchis mâle – Orchis mascula

Ortie commune – Urtica dioica

Pâquerette – Bellis perennis

Pâturin – Poa sp.

Plantain – Plantago sp.

Primevère commune – Primula vulgaris

Primevère officinale – Primula veris

Renoncule âcre – Ranunculus acris

Rumex – Rumex sp.

Sceau de Salomon multiflore – Polygonatum multiflorum

Silène enflée – Silene vulgaris

Stellaire holostée – Stellaria holostea

Trèfle des prés – Trifolium pratense

Valériane officinale – Valeriana officinalis

Véronique de Perse – Veronica persica

Verveine officinale – Verbena officinalis

Vesce commune – Vicia sativa

Vipérine commune – Echium vulgare

GRIMPANTE

Chèvrefeuille des bois - Lonicera periclymenum

Houblon – Humulus lupulus

Lierre – Hedera helix

Liseron des haies – Calystegia sepium

Ronce - Rubus sp.

b) Les aides à la prise en compte du végétal, de l'environnement et du paysage

AGENCE DE L'EAU LOIRE-BRETAGNE

L'agence de l'eau Loire-Bretagne propose des subventions pour différentes actions en faveur de la qualité des eaux. « Pour le bon usage des eaux, réduire les usages non agricoles de pesticides » fait partie de ces subventions. Celle-ci permet d'aider les bénéficiaires (collectivités, gestionnaires d'espaces verts ou urbains…) à financer la réalisation de leurs plans de gestion ou encore l'achat de matériel « spécifiquement dédié à la substitution au désherbage chimique ».

La subvention « Pour le bon état des eaux, maîtriser les pollutions et améliorer la gestion de l'eau en agriculture » permet quant à elle d'aider les agriculteurs, les collectivités ou encore les chambres d'agriculture à financer de nombreux types d'actions en faveur de la qualité des eaux. Les plantations de haies, au titre de la lutte contre les pollutions liées aux cultures, peuvent être remboursées jusqu'à 50% en fonction des territoires et de leur Programme de Développement Rural Régional (PDRR).

SITE WEB WWW.BOCAGE-PAYSDELALOIRE.FR

Mis en place par la Fédération Régionale des Chasseurs des Pays de la Loire et soutenu par la région, le site web www.bocage-paysdelaloire.fr présente différentes informations concernant le bocage. Sont relayées sur ce site des rencontres et formations autour de cette thématique comme par exemple la journée de formation annuelle sur la gestion durable du bocage ; des informations variées concernant par exemple le bocage et la nouvelle PAC ; des données cartographiques sur le réseau des haies et des mares…

CENTRE PERMANENT D'INITIATIVES POUR L'ENVIRONNEMENT (CPIE) SÈVRE ET BOCAGE

Le CPIE Sèvre et bocage met en place plusieurs types d'action sur les thématiques de l'eau, de la biodiversité, du bocage, de l'éco-jardinage et de l'efficacité énergétique :

- formations théoriques et techniques à différents publics,

- édition de supports de communication et de sensibilisation pouvant être transmis,

- animation de projet de territoire,

- études et diagnostics environnementaux,

- programme de replantation de châtaigniers greffés, éléments caractéristiques du territoire...

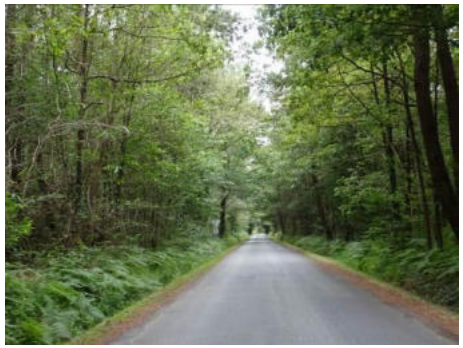
Dans les locaux du CPIE sur la commune de Sèvremont se situe une bibliothèque dans laquelle on retrouve près de 2 000 ouvrages sur les thématiques du bocage, de l'environnement, de l'eau, de l'agriculture…

c) Formes végétales

LES ESPACES BOISÉS

Ils constituent un des **motifs végétaux principaux** du territoire. Composés de feuillus, de conifères ou mixtes, ils sont de taille variable. Deux grandes forêts existent sur le territoire, celle de **Grasla** et celle de l'**Herbergement**, qui sont toutes deux pourvues de chemins de découvertes. Il existe également un certain nombre de boisements de taille plus modeste ainsi que de nombreux bosquets.

Les espaces boisés proposent **diverses ambiances de sous-bois** selon leur mode de gestion : productive ou extensive. De même, la variété des essences permet de **créer des textures différentes** : boisements moutonneux de saules marsault, peupleraies à la structure régulière…



RD7

Sentier
Forêt de Grasla - Les Brouzils

Aire de loisirs au bord de l'étang

Chemin dans le coteau boisé de la Grande Maine - Est de la Tébline, Saint-Fulgent

Masse boisée depuis la RD160

Lisière Est de la forêt - depuis la RD13
Forêt de l'Herbergement, Essarts en Bocage

Sentier

Bois de Rolin - Saint-Fulgent

Bosquet de saules marsault - Nord-Ouest du Chêne vert, La Merlatière

Plantation de frênes et d'érables - Ouest de la Macairière, Essarts en Bocage

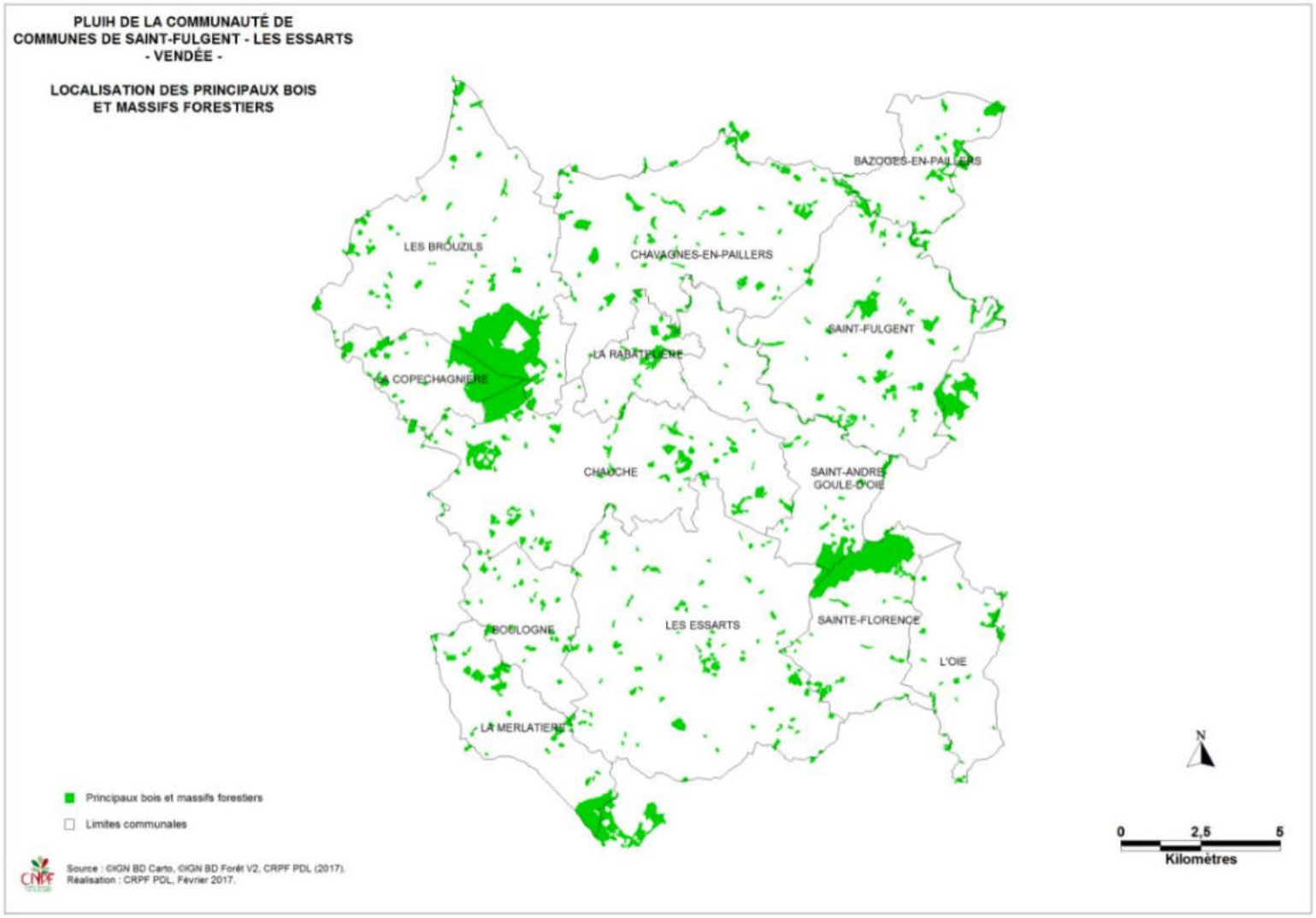
Bosquet de hauts pins - Ouest de la Salette, Saint-Fulgent

Bosquet de conifères en face du couvent - La Fouchardière, Chavagnes-en-Paillers

Peupleraie - Est de la Vrignais, Essarts en Bocage

Bosquet de frêne, chêne, aulne et tremble en zone humide le long d'un ru - Est de la Limonière, Chavagnes-en-Paillers

La forêt privée sur le territoire de la communauté de communes couvre près de 1100 ha pour un peu moins de 900 propriétaires. Il est important de noter qu'une partie de ces forêts (environ 350 ha) est dotée d'un document de gestion durable (Plan simple de gestion, CBPS…). Ces documents garantissent une gestion alliant les fonctions économiques, sociales et environnementales de la forêt.



Répartition des forêts par classes de surface

		(1)0 à 4 ha	(2)4 à 10 ha	(3)10 à 25 ha	(4)25 à 100 ha	(5) >= 100 ha	Total	
Rgc Nom	Commune	Nb Pers / Surface	Nb Pers / Surface	Nb Pers / Surface	Nb Pers / Surface	Nb Pers / Surface	Nb Pers	Surface
PLUiH ComCom Saint-Fulgent - L	Total	853 / 452	24 / 149	13 / 167	4 / 192	1 / 149	895	1 109
	BAZOGES-EN-PAILLERS	10 / 7	3 / 14	1 / 13	/	/	14	35
	BOULOGNE	38 / 21	3 / 17	/	/	/	41	38
	BROUZILS (LES)	116 / 61	2 / 14	/	1 / 54	1 / 149	120	278
	CHAUCHE	174 / 101	2 / 9	4 / 54	1 / 47	/	181	211
	CHAVAGNES-EN-PAILLERS	155 / 60	5 / 32	2 / 22	/	/	162	114
	COPECHAGNIERE (LA)	55 / 17	/	2 / 30	/	/	57	47
	ESSARTS (LES)	61 / 28	/	1 / 14	/	/	62	42
	MERLATIERE (LA)	16 / 15	4 / 36	/	1 / 61	/	21	111
	OIE (L')	13 / 8	1 / 5	/	/	/	14	14
	RABATELIERE (LA)	17 / 14	1 / 8	1 / 12	/	/	19	34
	SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	69 / 43	1 / 4	1 / 11	/	/	71	59
	SAINTE-FLORENCE	20 / 15	/	/	/	/	20	15
	SAINT-FULGENT	109 / 60	2 / 9	1 / 11	1 / 30	/	113	110
Total		853 / 452	24 / 149	13 / 167	4 / 192	1 / 149	895	1 109

Répartition de la surface des CBPS par classes

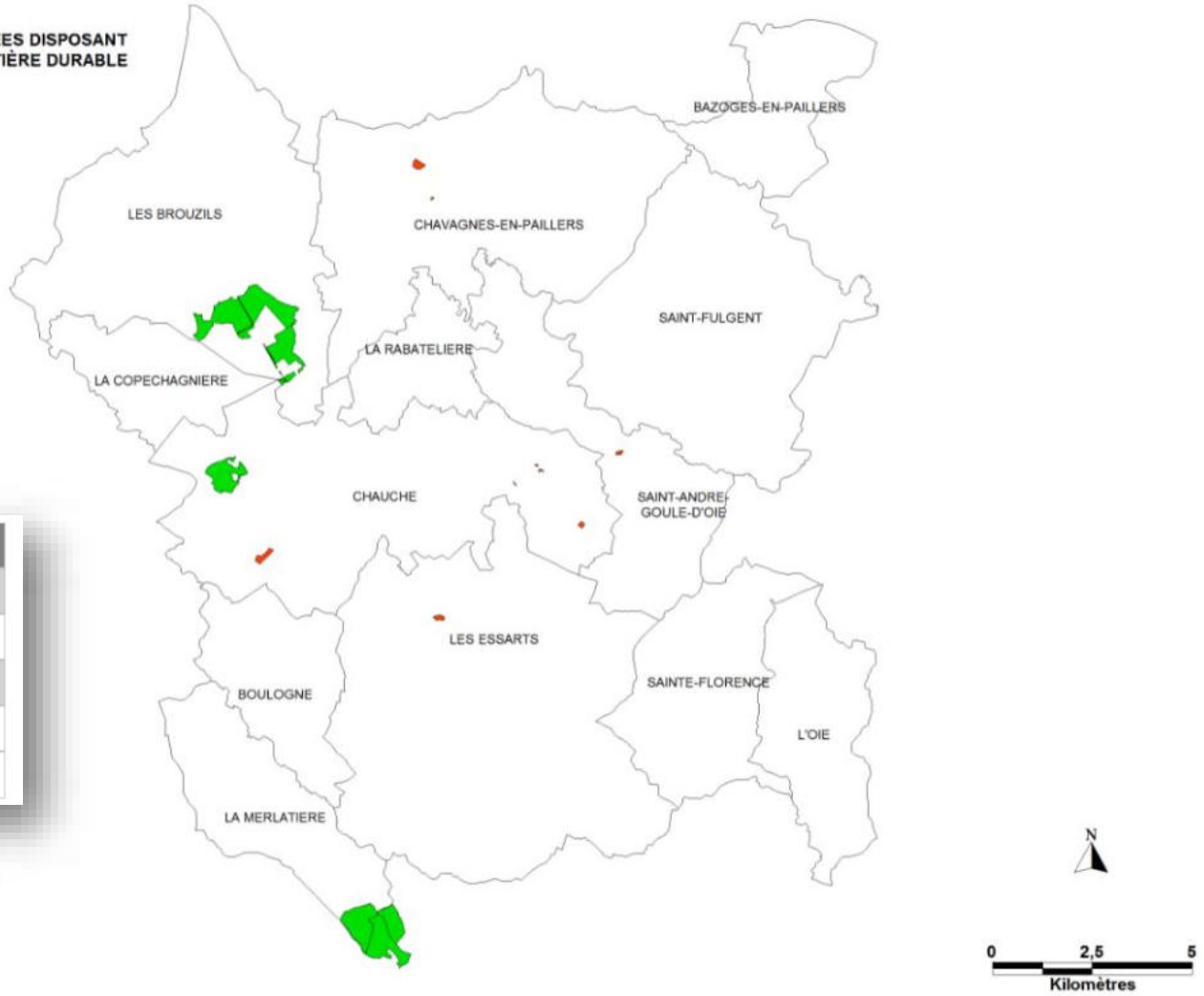
	(1) 0.00 à 4.00 ha	(2) 4.00 à 10.00 ha	Total
PLUiH ComCom Saint-Fulgent - L	**6,31 ha 4**	**11,79 ha 2**	**18,10 ha 6**
CHAUCHE	2,50 ha 2	6,55 ha 1	9,05 ha 3
CHAVAGNES-EN-PAILLERS		5,24 ha 1	5,24 ha 1
ESSARTS (LES)	2,53 ha 1		2,53 ha 1
SAINT-ANDRE-GOULE-D'OIE	1,28 ha 1		1,28 ha 1
Total	**6,31 ha 4**	**11,79 ha 2**	**18,10 ha 6**

Répartition de la surface des PSG par classes

	(1) 0.00 à 4.00 ha	(2) 4.00 à 10.00 ha	(4) 25.00 à 100.00 ha	(5) >=100.00 ha	Total
PLUiH ComCom Saint-Fulgent - L	**1,46 ha 1**	**9,65 ha 1**	**171,44 ha 3**	**152,20 ha 1**	**334,74 ha 6**
BROUZILS (LES)			53,97 ha 1	152,20 ha 1	206,17 ha 2
CHAUCHE	1,46 ha 1		56,49 ha 1		57,95 ha 2
MERLATIERE (LA)		9,65 ha 1	60,98 ha 1		70,62 ha 2
Total	**1,46 ha 1**	**9,65 ha 1**	**171,44 ha 3**	**152,20 ha 1**	**334,74 ha 6**

PLUIH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS - VENDÉE -

INFORMATION SUR LES FORÊTS PRIVÉES DISPOSANT D'UN DOCUMENT DE GESTION FORESTIÈRE DURABLE



Types de documents de gestion :

- Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles
- Plan simple de gestion
- Limites communales

Source : ©IGN BD Carto, CRPF PDL (2017).
Réalisation : CRPF PDL, Février 2017.

LES ARBRES ISOLÉS

Ils font **partie intégrante du paysage agricole français**. Plantés par l'homme, les raisons de leur présence sont à rechercher dans les utilisations qu'en faisaient nos ancêtres mais également dans **les symboles qu'ils représentaient** pour eux. L'intérêt porté aux arbres isolés, souvent des feuillus précieux, a beaucoup évolué dans le temps. Souvent choisis par les agriculteurs pour leurs différents usages, les arbres isolés sont les **témoins de l'histoire agraire** de nos territoires. Certains d'entre eux sont aussi **la marque d'anciennes haies bocagères** dont seuls les sujets arborés ont été conservés. Les grandes cultures se développent parfois au détriment de la conservation de ces arbres isolés, et plus particulièrement ceux provenant des haies. Trop souvent considérés uniquement comme des obstacles à la mécanisation ainsi qu'un surplus d'entretien, ils sont **très vulnérables**. Leur maintien est pourtant intéressant à plus d'un égard :

- Mise en valeur du paysage,

- Abri et/ou relais pour les auxiliaires de culture,

- Ombrage pour les animaux,

- Production de bois de chauffage, de bois d'œuvre ou de fruits (noix, cerises, châtaignes...),

- Stockage de carbone atmosphérique.

Chêne dans une prairie pâturée - Est des Bouchauds, Essarts en Bocage

Feuillu isolé dans un champ cultivé, Essarts en Bocage

Chêne - La Grande Roussière, Saint-Fulgent

Cerisier - Nord de la Cornuère, Chavagnes-en-Paillers

Cognassier - Le Guéret, Essarts en Bocage

Noyer - La Maindronnière, Saint-Fulgent

Chêne mort à la structure graphique - La Grande Métairie, Chauché

Tilleul - Le Cormier, Chavagnes-en-Paillers

Pin parasol - Est du bourg de La Merlatière, Essarts en Bocage

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Ils accompagnent certaines voies de communication, soulignent l'entrée d'un domaine, d'un bourg, d'un hameau. Ils sont en règle générale monospécifiques et peuvent être constitués d'essences locales et parfois fruitières, mais aussi exogènes ou horticoles.

Quadruple alignement de platanes à l'intérieur du domaine

Accès au château de la Rabatelière

Double alignement mixtes : cèdres, chênes, platanes, tilleuls dans la rue en prolongement du parc du château

Double alignement avec de gros chênes - Accès à la Noue Saint-Martin, La Merlatière

Double alignement de feuillus le long d'un sentier - Clairière dans la forêt de Grasla, Les Brouzils

Alignement de chênes en frange urbaine - Est de la Croix Carron, Les Brouzils

Double alignement de chênes verts - Nord de la Roche, Essarts en Bocage

LES VIGNES ET VERGERS

Les parcelles de vigne constituent sur le territoire un **motif bien présent reconnaissable par ses lignes rectilignes parallèles**. Souvent de petite taille et correspondant à une culture familiale, elles sont **parfois abandonnées** en raison du temps important nécessaire à leur exploitation et de la perte de cette tradition. Ces parcelles de vignes sont souvent associées à d'autres cultures vivrières telles que des vergers et des potagers, eux aussi présents de manière récurrente sur le territoire. On retrouve par ailleurs quelques vignobles et vergers professionnels qui se démarquent par la taille des parcelles.

Verger et vigne associée - La Benancisière, Chavagnes-en-Paillers

Vigne en frange bâtie - La Grollière, Essarts en Bocage

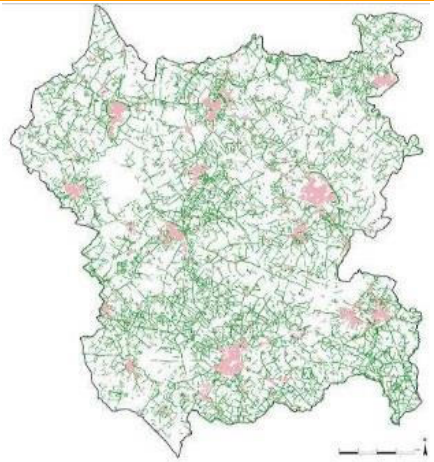
Verger familial en frange bâtie - La Traverserie, Saint-Fulgent

Verger professionnel - Le Plessis, Les Brouzils

Vignoble - Sud de la Ferchaudière, Essarts en Bocage

LES HAIES

Bien que présente à des densités variables (carte ci-contre**), la haie bocagère est un élément indissociable du paysage du territoire**. Il en existe différents types créant ainsi des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Ces variations de densité et d'ambiances participent à la caractérisation de différentes entités paysagères qui seront détaillées plus loin.



TRAME BOCAGERE

Source : Fédération Régionale de la Chasse, EPTB Sèvre Nantaise

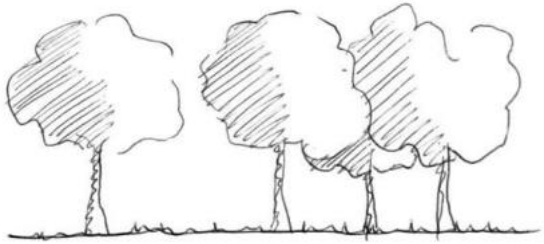
Haie résiduelle / HR

C'est une haie **très fragilisée**, avec quelques souches dépérissant et touffes arbustives dont l'état résulte d'un "entretien" intensif non adapté. Son devenir est très incertain.

Beaulieu, Chavagnes-en-Paillers

Haie résiduelle arborée / HRA

Les strates arbustive et herbacée ont disparu, les arbres sont âgés. C'est une **typologie très appréciée** car elle met en valeur les sujets arborés âgés. Elle apporte également de l'ombre aux animaux. Néanmoins la question de la **pérennité de la haie** est posée : comment assurer son renouveau à long terme sans ces deux strates ?



Sud-Est de la Brelaizière, Les Brouzils

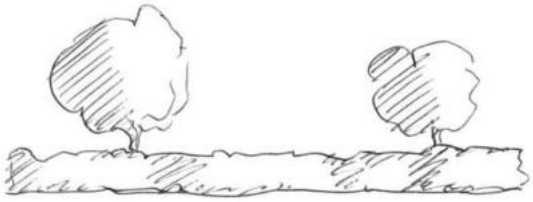
Haie arbustive basse / HAB

Composée des **strates arbustive et herbacée**, elle est taillée de façon « libre » et à un niveau bas (1,50m maximum). Elle permet des vues lointaines. Elle résulte bien souvent d'une HABAA dont les arbres ont disparu et n'ont pas été replantés. Trop taillée, elle évolue parfois rapidement en haie résiduelle.

Sud-Ouest de la Gauvrière, Essarts en Bocage

Haie arbustive basse avec arbres / HABAA

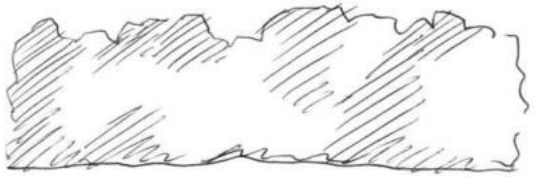
Souvent présente à proximité des fermes, ou en relation avec des prés d'élevage, elle nécessite un entretien régulier ce qui diminue sa fonction écologique. Elle offre en revanche des perceptions visuelles intéressantes puisque le regard file au-dessus de la strate arbustive et permet des fenêtres paysagères entre les éléments arborés. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier.



La Roche, Essarts en Bocage

Haie arbustive haute / HAH

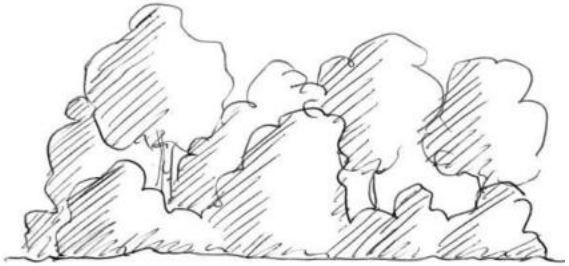
Composée des strates arbustive et herbacée, elle est laissée libre ou taillée « en rideau » et forme un écran visuel dense.



Nord-Ouest de la Burnière, Chavagnes-en-Paillers

Haie multistrates

Cette haie « complète » où toutes les strates sont représentées offre un **maillage bocager solide**, qui reste relativement opaque visuellement en toutes saisons. Les variations viendront de l'épaisseur du linéaire et du mode d'entretien choisi. Accueillant un maximum d'espèces animales, elle répond à l'essentiel des exigences de la faune. Elle permet par ailleurs de **créer des ambiances intimistes** au niveau des axes de communication qui en sont bordés.



Entre la Barre et la Lardière, Essarts en Bocage

Jeune haie / JH

Sur le territoire, quelques jeunes haies ont été plantées. Parfois un manque d'entretien risque de limiter leur développement voire d'entraîner leur disparition. Lors du projet de plantation, la notion de gestion est primordiale.

Il est à noter que souvent les nouvelles haies plantées ne sont pas composées d'essences permettant de "faire du bois", ce qui pose la question de leur pérennité : si la haie est uniquement pensée d'un point de vue esthétique (paysage) voir écologique (trame verte), l'entretien n'en sera que plus coûteux car il n'y aura pas de valorisation financière à en espérer.

Sud de la Proutière, Chavagnes-en-Paillers

Évolution de la densité bocagère

Les photos aériennes ci-dessous mettent en évidence l'évolution de la densité bocagère sur le territoire et plus particulièrement **autour des bourgs**. Les deux exemples de bourg présentés se situent respectivement dans une des 2 entités paysagères qui seront développées dans une prochaine partie. Ils représentent ainsi la diversité des paysages rencontrés sur le territoire. L'ensemble de ces photos nous montrent bien que **la densité bocagère a fortement diminué depuis le milieu du XXème siècle**.

La conservation de ces haies bocagères est un **enjeu très important** pour le territoire et tout particulièrement à proximité des bourgs. Elles permettent en effet une **bonne intégration des franges bâties.** Ainsi, lors de nouvelles constructions, il est primordial de **conserver les haies existantes et éventuellement d'en planter de nouvelles** pour garantir une bonne intégration.

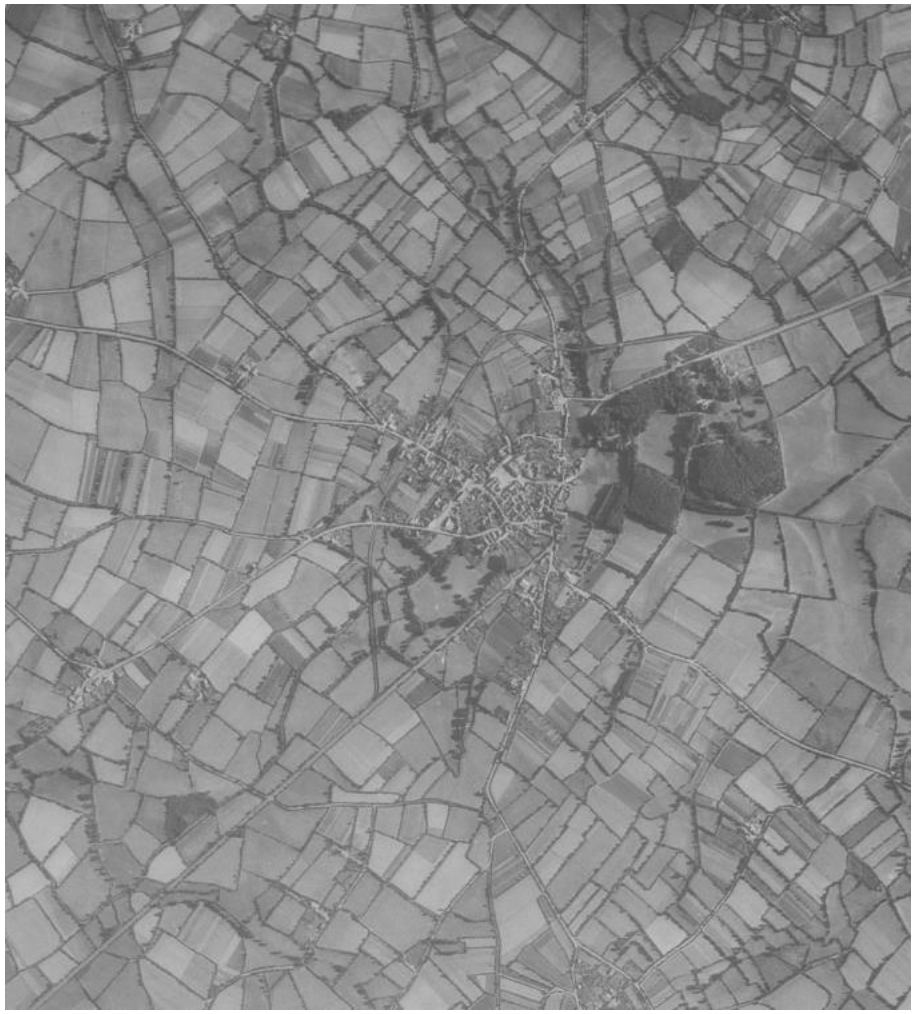
Les Brouzils

1945

Photo ancienne : Remonterletemps.ign.fr

2013

Bourg des Essarts, Essarts en Bocage



1945

Photo ancienne : Remonterletemps.ign.fr

2013

8. LES CHEMINS RURAUX

L'enherbement central présent sur un certain nombre de routes et de chemins permet de leur **conférer un caractère rural adapté dans nos paysages agricoles**. **Limitant l'imperméabilisation des sols** et présentant un fort intérêt paysager, ils restent néanmoins largement praticables par leurs bandes de roulement adaptées au trafic (engins agricoles, vélos, piétons…). Enfin, ils permettent **d'améliorer la transition entre espace agricole et espace bâti** (cf. photo ci-dessous).

Enherbement central de la route soulignant le relief - Entre la Gatolière et la Morinière, Saint-Fulgent

Chemin rural - Nord des Rancunelières, Bazoges-en-Paillers

Route rurale - Ouest de la Servantière, Chauché

Chemin rural - Est de la Guérinière, Essarts en Bocage

Enherbement central de la route permettant une transition douce entre espace agricole et espace bâti - Entrée Sud-Ouest du Bois Bernier, Essarts en Bocage

9. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

D'après la définition du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement de 2008, l'unité paysagère correspond à «un ensemble de composants spatiaux, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui, par leurs caractères, procurent une singularité à la partie de territoire concernée. […] Une unité paysagère est caractérisée par un **ensemble de structures paysagères**. Elle se distingue des unités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères».

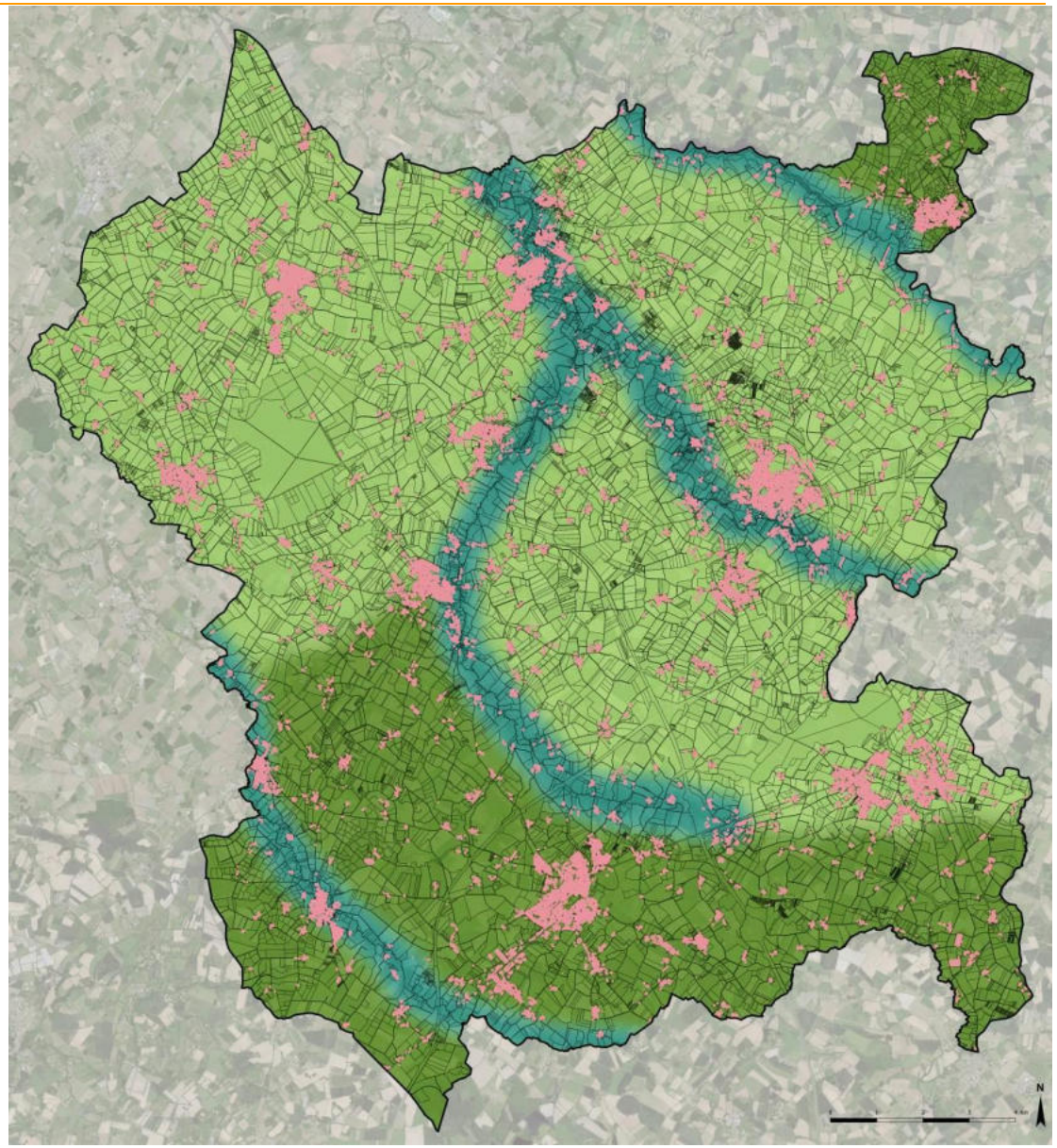
A partir des connaissances que nous avons pu tirer des sessions de terrain et des documents déjà existants, nous avons décliné 3 entités paysagères :

- **Le bocage ouvert**

- Le bocage semi-ouvert

- Les vallées.

La délimitation spatiale de ces entités paysagères n'est pas aussi cloisonnée que pourrait le laisser entendre la représentation graphique ci-après. Il existe en effet de nombreux recoupements entre chaque entité, les unes étant souvent dépendantes des autres.



LEGENDE

LE BOCAGE OUVERT

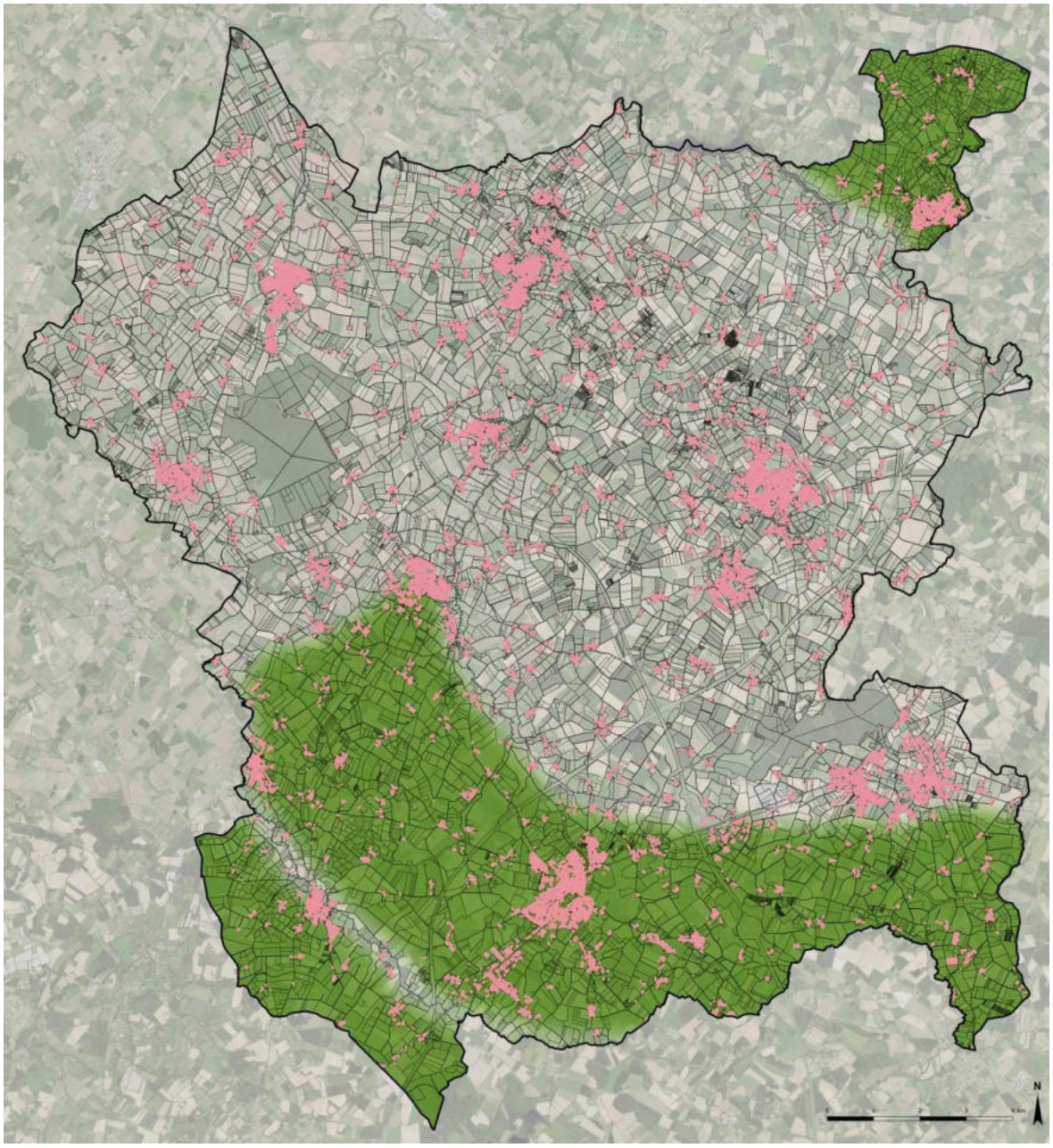
LE BOCAGE SEMI-OUVERT

LES VALLEES (LA PETITE MAINE, LA GRANDE MAINE, LE VENDRENNEAU, LA BOULOGNE)

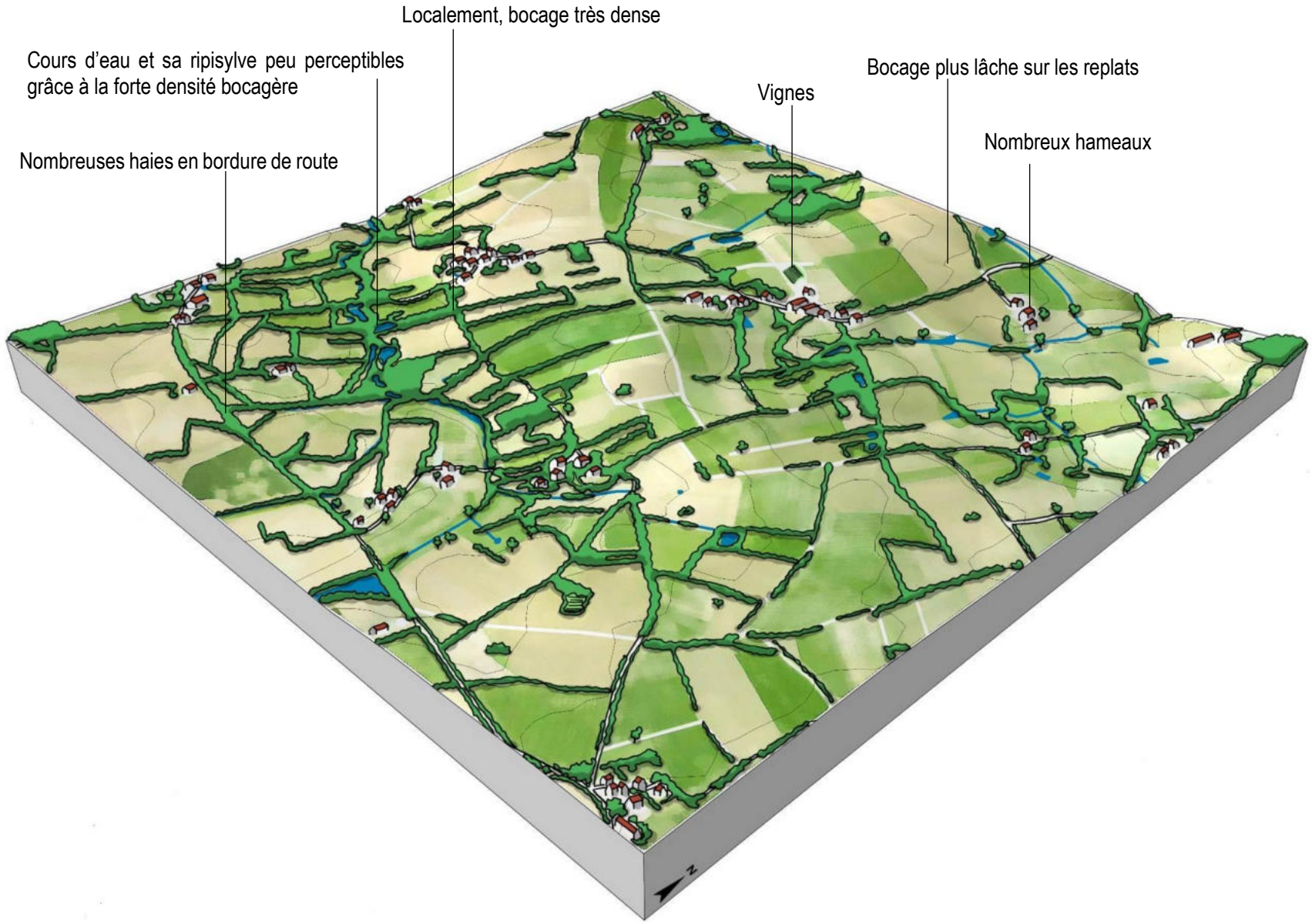
a) Le bocage semi-ouvert

Cartographie :

On retrouve l'entité paysagère du bocage semi-ouvert au Sud du territoire ainsi que sur la commune de Bazoges-en-Paillers au Nord-Est. Outre cette dernière, cette entité concerne les communes de La Merlatière, d'Essarts en Bocage et de Chauché.



Bloc-diagramme :



Caractéristiques paysagères :

L'entité paysagère du bocage semi-ouvert est caractérisée par un réseau bocager se dédensifiant parfois sur les replats. En effet, les cultures y sont plus faciles que dans les zones plus pentues bordant les cours d'eau, favorisant ainsi les grandes parcelles et donc la suppression d'un certain nombre de haies. Autour des vallons, on retrouve des densités bocagères plus importantes, rendant alors peu visibles les cours d'eau. Les vues lointaines sont rares du fait de cette présence du végétal ainsi que du relief globalement doux.

Route bordée de haies multistrates - Nord-Est du Puy Bernaud, Essarts en Bocage

Prairie entourée de haies bocagères - Entre Belon et la Roulière, Bazoges-en-Paillers

Prairie entre haies bocagères, boisement et hameau - Le Bois Roulin, Essarts en Bocage

Vue sur la ripisylve de la Boulogne, et en arrière-plan, sur le clocher de la Merlatière - La Maison Neuve des Landes, Essarts en Bocage

Vallonnement avec quelques haies - Nord-Ouest d'Ageos, Essarts en Bocage

Vallonnements avec nombreuses haies bocagères avec vue sur l'autre versant du ruisseau du Parc - Le Champ Blanc, Essarts en Bocage

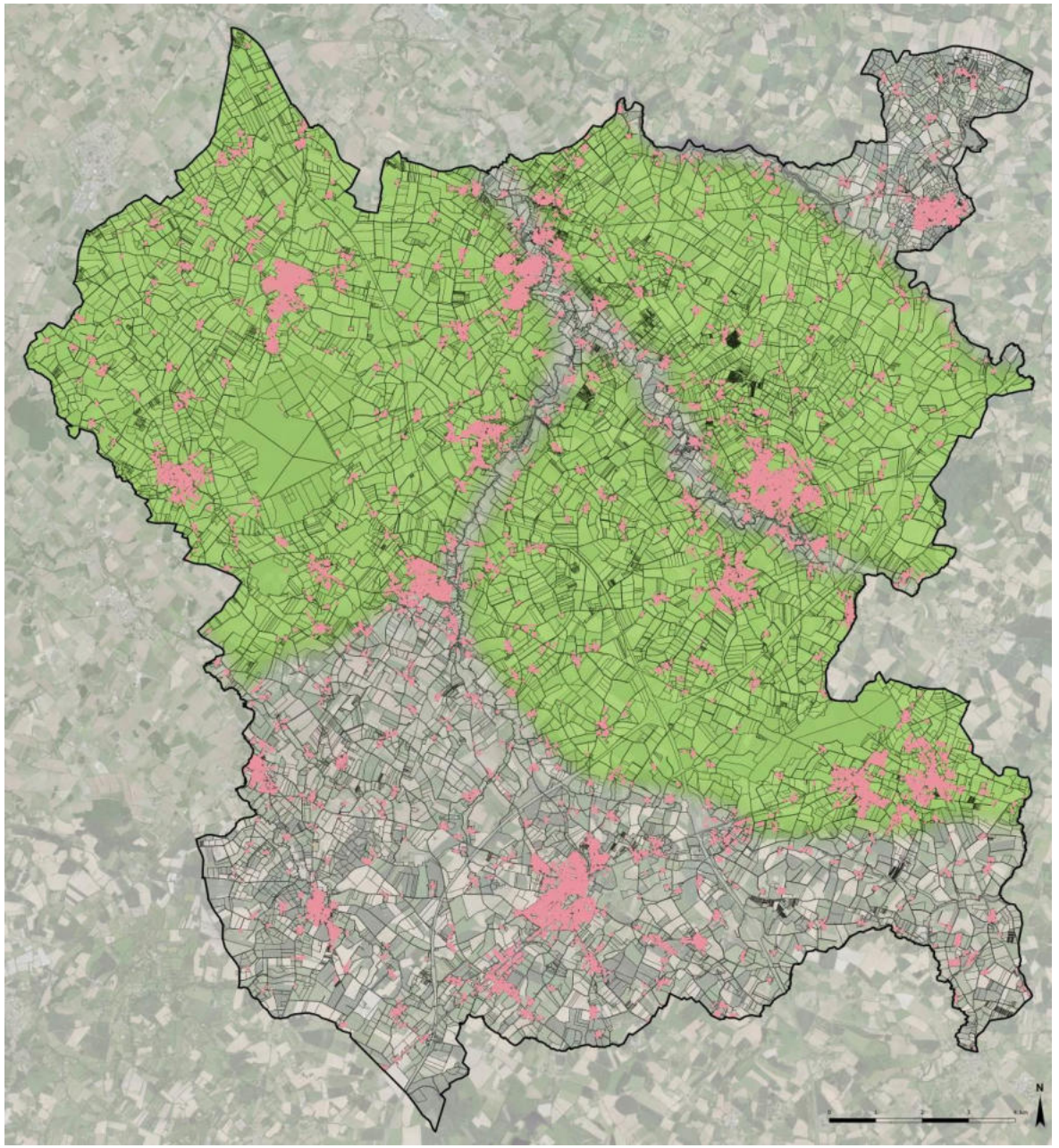
Parcelle céréalière parsemée de coquelicots - Nord-Ouest de la Chaunière, Essarts en Bocage

Haie bocagère taillée par les bovins - Le Chêne vert, la Merlatière

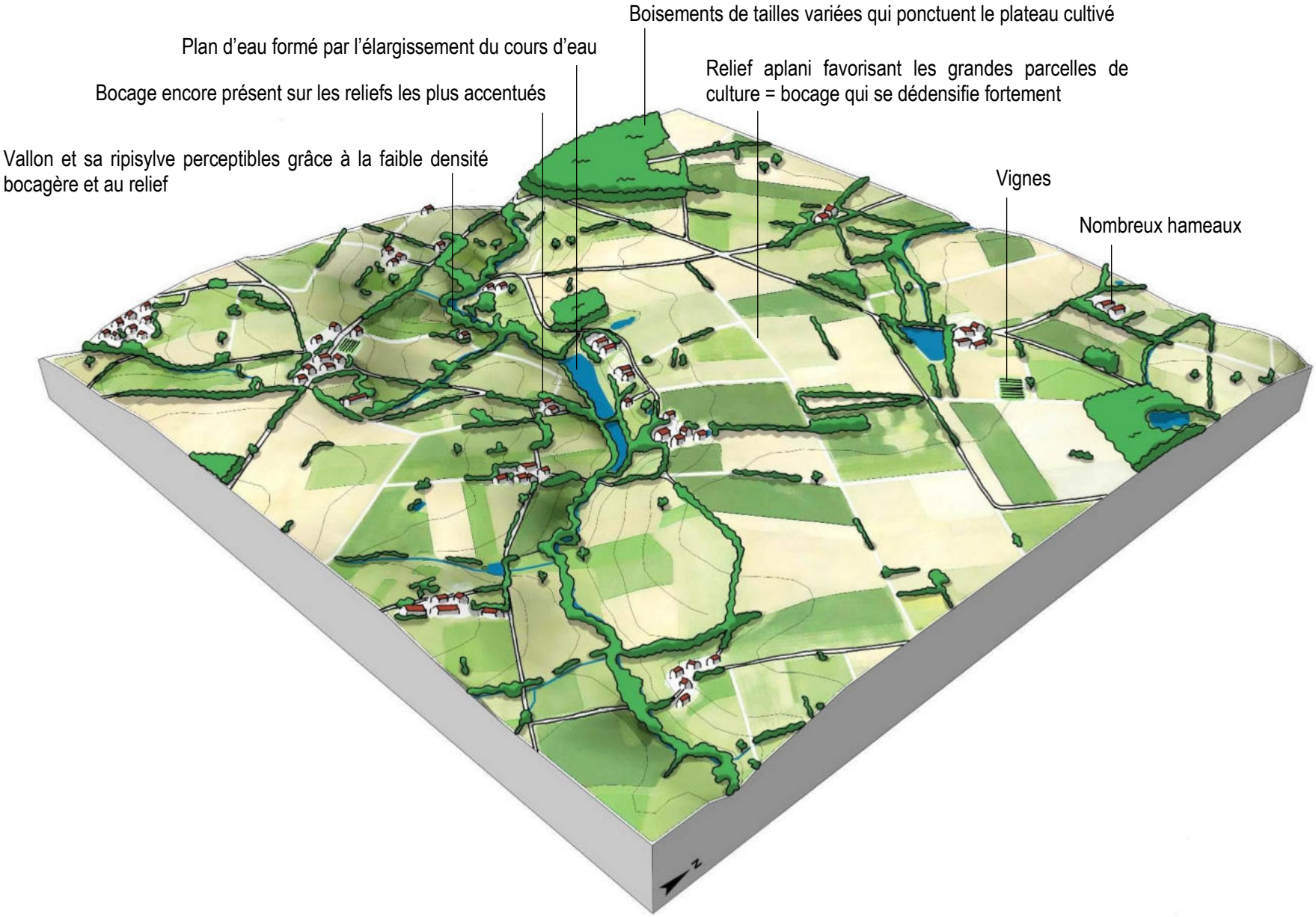
b) Le bocage ouvert

Cartographie :

L'entité paysagère du bocage ouvert concerne la partie Nord du territoire composée des communes des Brouzils, de Chavagnes-en-Paillers, de Saint-Fulgent, de la Copechagnière, de la Rabatelière, de Saint-André-Goule-d'Oie, de Chauché et le Nord-Est des Essarts en Bocage.



Bloc-diagramme :



Caractéristiques paysagères :

L'entité paysagère du bocage ouvert est caractérisée par un bocage relativement lâche et plus particulièrement sur les replats facilement cultivables. On retrouve cependant une densité de haies plus importante dans les vallons et vallées. Ces dernières sont facilement perceptibles à cause de leur encaissement et de la faible densité bocagère sur les plateaux. L'entité du bocage ouvert est parsemée de boisements de taille variable mais aussi des deux forêts de l'Herbergement et de Grasla, formant ainsi régulièrement un arrière-plan boisé.

Boisement ponctuant l'espace agricole - Sud de la Pierre Plate, les Brouzils

Route bordée de haies multistrates - La Haute Chapelle, Chauché

Paysage agricole plat au bocage lâche - Nord de la Borgetière, les Brouzils

Paysage agricole vallonné au bocage lâche - Nord de la Giroulière, la Rabatelière

Vue lointaine vers le Nord-Ouest, ripisylve du Vendrenneau perceptible à gauche - La Haute Thibaudière, Saint-Fulgent

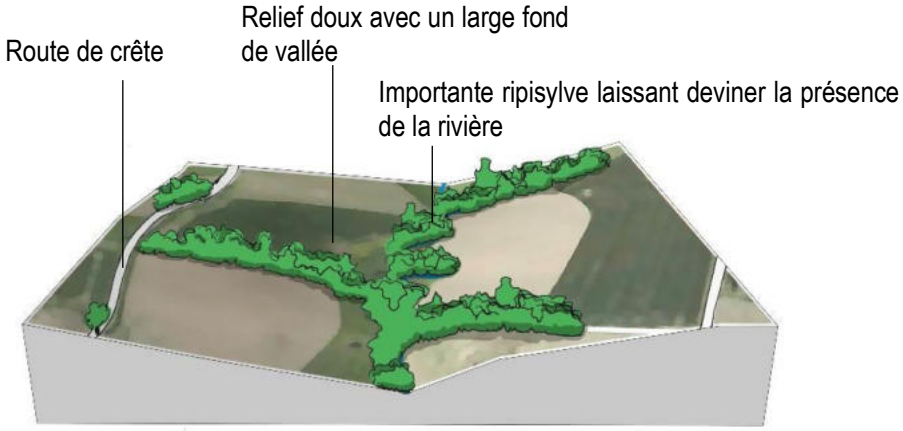
Ruisseau du Bouvreau et sa ripisylve - Est de la Bretonnière, les Brouzils

Grande parcelle pâturée bordée de haies - Nord de la Maison Neuve, Saint-Fulgent

c) Les vallées

La Boulogne

La Boulogne se trouve sur les communes de la Merlatière et d'Essarts en Bocage, et constitue alors leur limite communale commune. Elle borde aussi l'extrême Ouest de Chauché. Comme le montre le bloc-diagramme et les photos ci-dessous, la Boulogne est caractérisée par un large fond de vallée et par une importante ripisylve laissant deviner sa présence.



Prairie pâturée dans le fond de vallée de la Boulogne - Le Moulinard, Essarts en Bocage

Ripisylve de la Boulogne - Sud de la Rainard, Essarts en Bocage

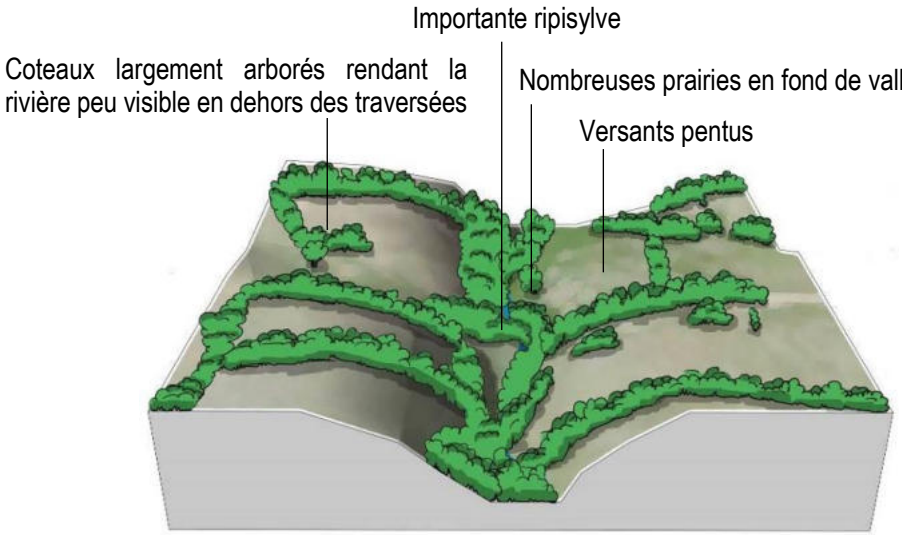
Ripisylve de la Boulogne taillée par les bovins - Nord de la Balinière, la Merlatière

Passage sur la Boulogne - Ouest de la Macairière, Essarts en Bocage

Passage sur la Boulogne par la RD80 - Sortie Sud du bourg de la Merlatière

La Petite Maine

La Petite Maine prend sa source aux Essarts en Bocage et traverse du Sud vers le Nord, les communes de Chauché, de la Rabatelière et de Chavagnes-en-Paillers. Elle passe d'ailleurs en bordure des centres anciens de ces trois bourgs. Comme le montre le bloc-diagramme et les photos ci-dessous, la vallée de la Petite Maine est caractérisée par un relief accentué et par une importante présence de la végétation arborée : ripisylve, nombreuses haies sur les coteaux… Cette large présence ne permet que peu de vues sur la rivière elle-même.



Vue sur le bourg de Chavagnes-en-Paillers situé sur le versant gauche de la Petite Maine - La Lagère, Chavagnes-en-Paillers

Passage sur la Petite Maine - Le Moulin, la Rabatelière

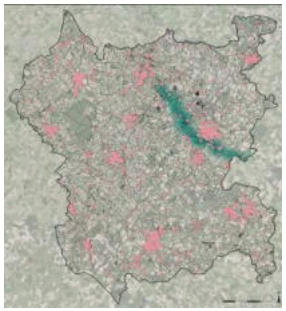
La Petite Maine et son fond de vallée humide - Ouest de Languiller, Chauché

Vallée de la Petite Maine avec sa ripisylve, vue le versant gauche - Nord-Ouest du Purzeau, Essarts en Bocage

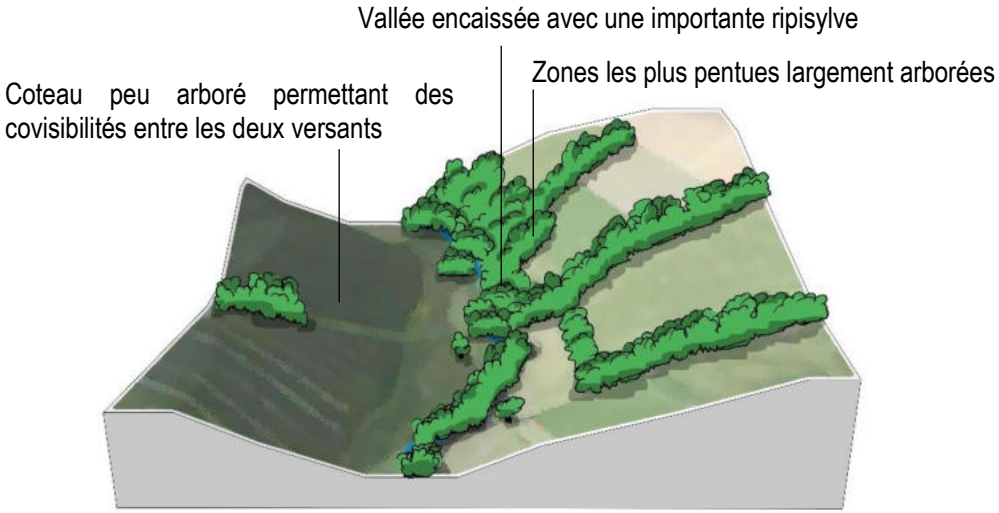
Passage discret sur la Petite Maine - Sud de la Chalonnière, Essarts en Bocage

La Petite Maine, sa ripisylve et son fond de vallée - Sud de la Proutière, Chavagnes-en-Paillers

Le Vendrenneau



Sur le territoire, le Vendrenneau correspond toujours à une limite communale pour Saint-André-Goule-d'Oie, d'abord avec Saint-Fulgent, puis avec Chavagnes-en-Paillers. La vallée du Vendrenneau est caractérisée par un relief encaissé, par une importante ripisylve, et par une végétalisation discontinue de ses coteaux. En effet, les zones les plus pentues présentent davantage d'espaces boisés que les zones au relief plus doux.



Versant droit du Vendrenneau, boisement lié à la rivière - Sud de la Bonnelière, Chavagnes-en-Paillers

Vue sur la ripisylve du Vendrenneau - Nord-Ouest de la Javelière, Saint-André-Goule-d'Oie

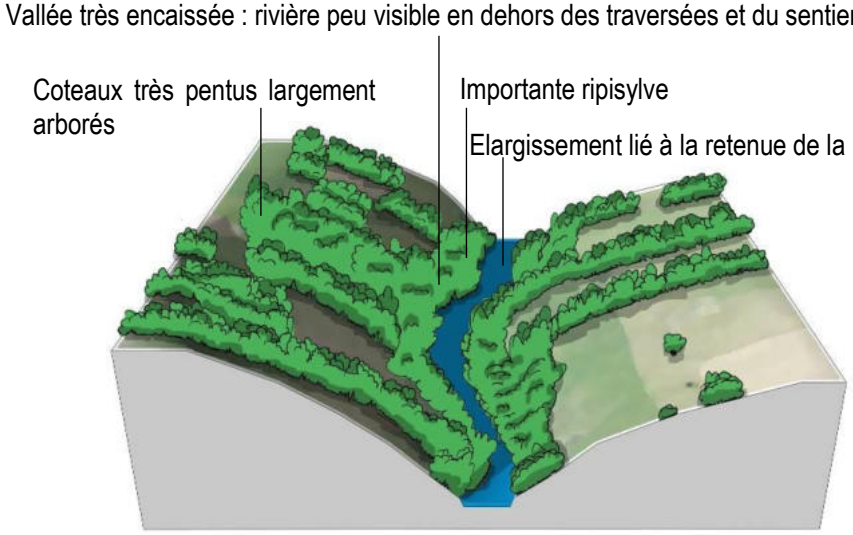
Ripisylve du Vendrenneau et vue sur le versant gauche - Entre la Burnière et la Cornuère, Chavagnes-en-Paillers

Ripisylve du Vendrenneau au niveau de l'entrée Sud de Saint-Fulgent par la RD11 - La Boutinière, Saint-André-Goule-d'Oie

Le Vendrenneau et sa ripisylve - Sud-Est de la Bonnelière, Chavagnes-en-Paillers

La Grande Maine

La Grande Maine correspond à la limite communale Nord-Est pour les communes de Saint-Fulgent et de Chavagnes-en-Paillers et à la limite communale Sud pour Bazoges-en-Paillers. Comme le montre le bloc-diagramme et les photos ci-dessous, la vallée de la Grande Maine est particulièrement encaissée et possède des coteaux très boisés. Sur sa partie aval, la rivière s'élargit pour former la retenue de la Bultière.



Traversée de la Grande Maine par la RD6, importants boisements et ripisylve - Bazoges-en-Paillers

Vallée très encaissée de la Grande Maine et sa ripisylve, vue sur le versant gauche - La Patricière, Bazoges-en-Paillers

Retenue de la Bultière - La Petite Grassière, Chavagnes-en-Paillers

La Grande Maine au niveau de la RD6, début de l'élargissement de la rivière en lien avec le barrage de la Bultière - Bazoges-en-Paillers - Chavagnes-en-Paillers

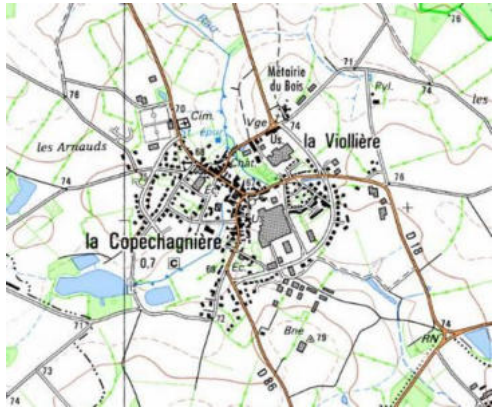
Boisement sur le versant gauche de la Grande Maine - Est de la Tébline, Saint-Fulgent

Vue sur le hameau de la Templerie en bordure de la Grande Maine - Saint-Fulgent

F. LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

1. LE HAMEAU, LE VILLAGE, LE BOURG

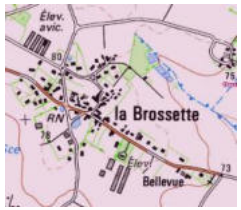
Exemples de bourg



Les villages présents sur le territoire au regard des critères énoncés :

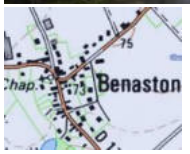
St ANDRE GOULE D'OIE

CHAUCHE



CHAVAGNES EN PAILLERS

St FULGENT



L'espace habité peut prendre des formes tout à fait différentes :

- issu d'un noyau historique qu'il soit lié à une ancienne croisée de routes, devenu lieu d'échanges et de travail, à une exploitation agricole,

- ou créé de toutes pièces tel le "nouveau hameau" constitué d'une opération d'ensemble.

L'évolution de ces lieux de vie s'est effectuée au gré des opportunités familiales, foncières et économiques. Quand certains se sont largement étoffés grâce à l'attractivité de grandes voies de communication qui les traversaient, d'autres ont perdu leur multifonctionnalité (épiceries, cafés, écoles…) pour voir leurs usages se recentrer sur l'habitat.

La typologie actuelle des espaces bâtis peut alors se décliner de la façon, suivante : bourg, village, hameau, écart. Ces espaces étant voués dans le PLU à se développer de façon différenciée**.** Il est donc nécessaire d'identifier l'appartenance de chacun à l'une ou l'autre de ces typologies afin de préparer le projet de développement du territoire.

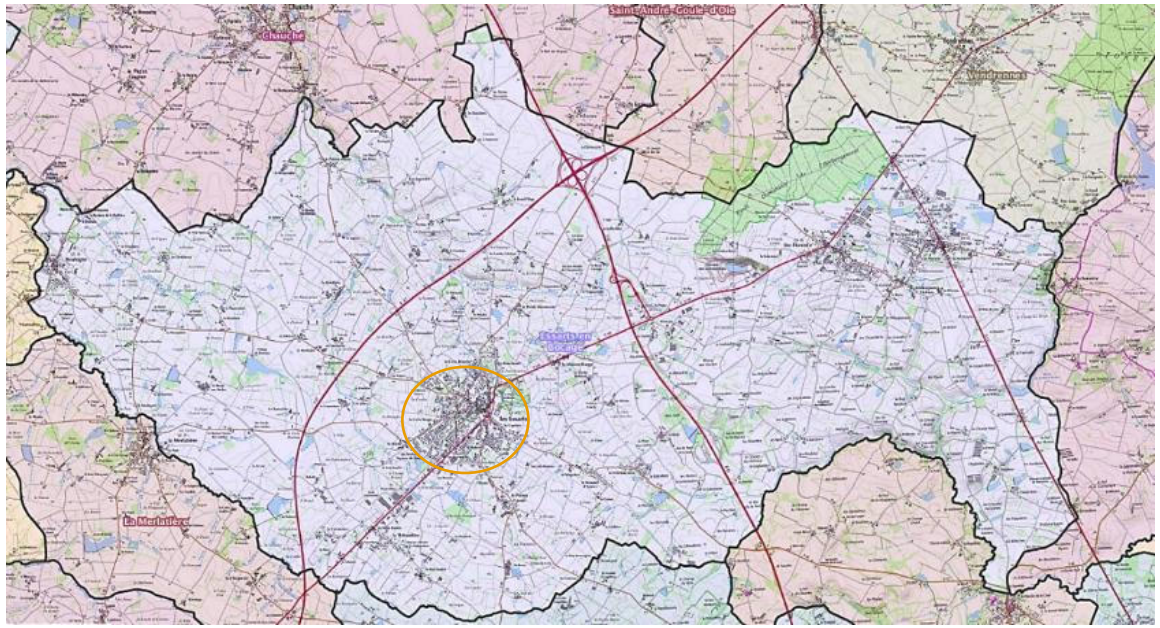
Critères de détermination d'un BOURG

- Taille significative
- Présence d'un noyau traditionnel
- Mixité fonctionnelle (services et équipements publics, commerces, activités, lieux de culte …)
- Centre administratif local
- Présence d'espaces publics structurants

Critères de détermination d'un VILLAGE

- Taille significative (appréciée au regard des autres noyaux bâtis)
- Présence d'un noyau traditionnel
- Présence de constructions groupées
- Aujourd'hui ou par le passé, le village doit (ou devait) présenter une vie indépendante de celle du bourg (équipements publics, commerces …)

Le cas spécifique de la "Commune Nouvelle"



Particularités de la commune nouvelle d'Essarts en Bocage :
La présence de 4 anciens bourgs devenant des « pôles complémentaires » demande de réinventer une typologie prenant en compte la nouvelle entité communale et de définir les rôles de chacun des « noyaux urbains » qui la constituent.

Critères de détermination du HAMEAU et de l'ECART

- Petit ensemble d'habitations (groupées ou isolées)
- Isolé et distinct du bourg ou d'un village, il est de taille plus modeste que ce dernier
- N'accueille pas d'espaces publics structurants

2. LES BOURGS ET LEUR DEVELOPPEMENT

Le château comme élément structurant

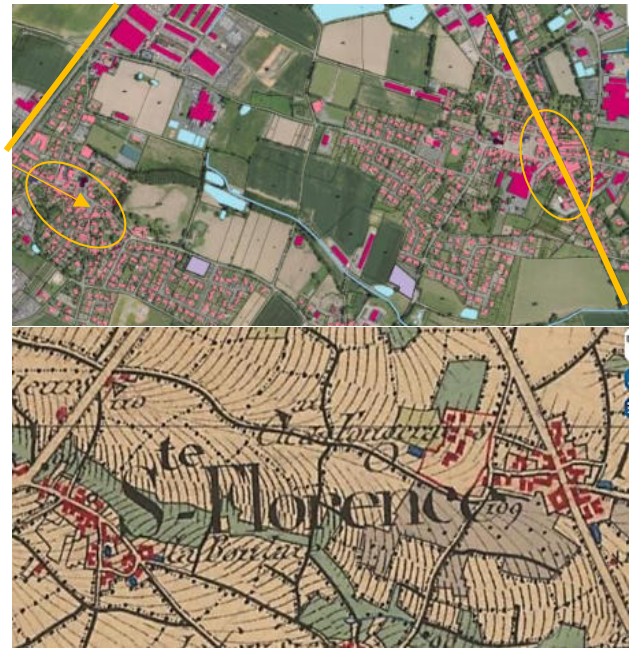
Les cours d'eau comme éléments structurants

La Rue Nationale comme élément structurant

Si la **trame agraire** tient une place essentielle dans l'organisation territoriale au sein de chaque commune, d'autres éléments viennent expliquer l'implantation originelle de chacun des bourgs de la Communauté de communes.
Au départ, regroupement de petites exploitations agricoles à proximité d'une grande demeure, le bourg de la Rabatelière est donc à l'origine une **borderie**.
Deux entités se distinguent donc : Les petites maisons jointives alignées face à l'église et le château entouré de son parc. Au carrefour de ces deux éléments va se développer par la suite un noyau bâti qui profite de l'implantation d'activités industrielles.

D'autres communes se sont développées en tenant parti des cours d'eau présents à proximité. Le **franchissement** de la Boulogne s'accompagne d'un dénivelé un peu plus présent sur la partie est du bourg. Le rapport à l'eau est donc primordial autant dans un **rôle de gué que de sentinelle** sur les alentours.

Le passage d'un **axe structurant de communication** reliant Montaigu à Chantonnay, conduit à la formation originelle d'une entité bâtie sous forme de **« bourg-rue ».** L'orientation des habitations suit ainsi ce même tracé en un axe nord-sud. Jointifs et en alignement direct par rapport à la voie principale, ces bâtiments laissent finalement peu de place pour des **espaces publics**. En effet, le parvis de l'église qui occupe généralement cette fonction de rassemblement, reste très réduit dans ce type de configuration. La rue devient ainsi un lieu de vie à part entière, lieu de négoce et d'échanges.
La présence d'une voie contournant le centre de Saint-Fulgent, conduit aujourd'hui à ce que la **rue Nationale ait perdu sa fonction de passage**. Il s'agit donc d'être attentif à conserver une dynamique commerciale sur ce secteur afin d'éviter une dévitalisation trop importante.



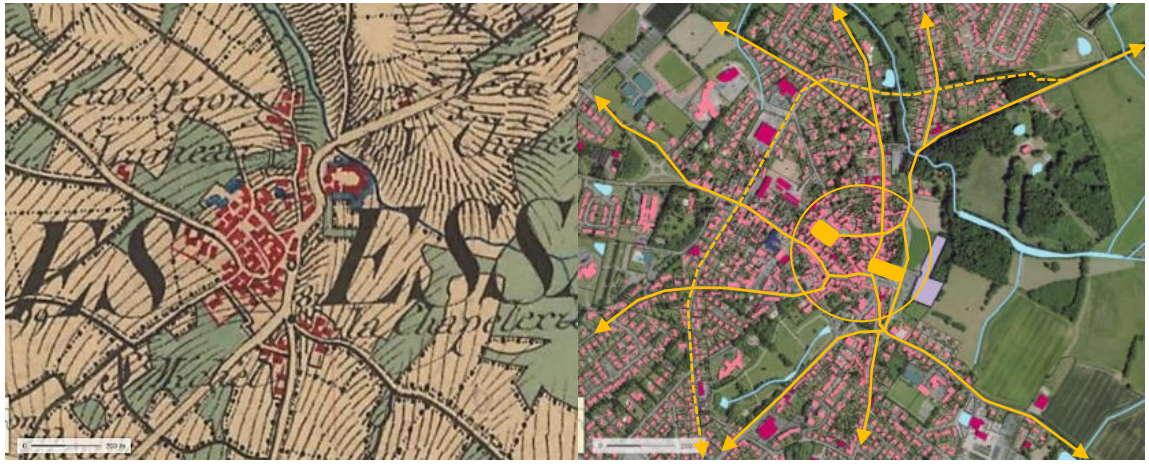
Un développement différencié par rapport aux voies de communication

Le passage d'un axe structurant de communication peut avoir suscité des logiques inverses en fonction des cas.

Pour les bourgs de Sainte-Florence et de l'Oie, on constate une **implantation originelle opposée**. Comme pour le bourg de Saint-Fulgent, l'ancien village de l'Oie se place sur l'axe Montaigu-Chantonnay, l'implantation du bâti respecte les observations précédentes en ce qui concerne l'alignement et l'orientation des habitations.

En revanche, le bourg de Sainte-Florence est soumis à une autre logique. En effet, l'entité bâtie est venue se positionner au plus près du cours d'eau adjacent et non pas directement sur la voie de communication. Le bourg de Sainte-Florence dispose d'une fonction de **franchissement** directement en lien avec ces deux éléments.

Le bourg à la croisée des chemins



Le bourg des Essarts est composé de **plusieurs artères qui irriguent en toutes directions les communes avoisinantes**. Il dispose également d'une fonction de gué, renforcé par la présence du Château à proximité qui exprime son rôle de sentinelle.

Les cartes de l'État-major réalisées entre 1820 et 1866 montrent l'ampleur des évolutions des bourgs depuis cette époque.
Si la forme du bâti originel n'a pas disparu, les **développements suivants** ont eu tendance à nier totalement ces logiques premières et à s'étaler sans réellement prendre conscience des éléments naturels, vus comme des contraintes. Les réflexions autour de l'élaboration du PLUi tiennent compte de ces différentes composantes afin de s'adapter au mieux aux particularités du territoire.

Source : Carte de l'État-major & BD Ortho, Géoportail, 2016

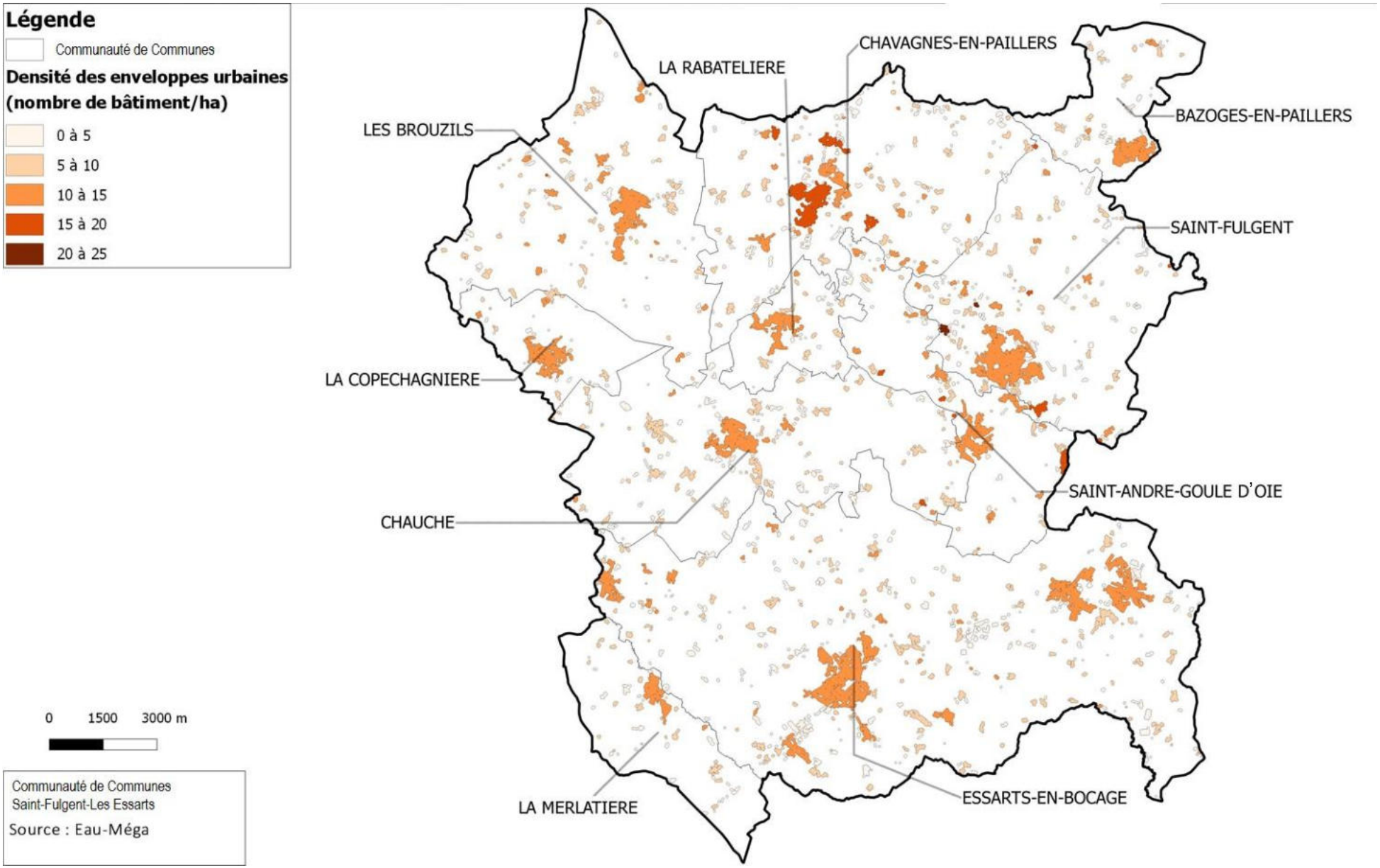
3. ÉTAT INITIAL DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DES DENSITES URBAINES

Des « enveloppes urbaines » ont été définies à partir des bâtiments cadastrés existants sur la commune. Nous avons considéré que deux bâtiments distants de moins de 25 m appartiennent à la même enveloppe urbaine (continuité d'urbanisation). Ainsi, en établissant un périmètre de 25 m autour de chaque bâtiment, nous avons établi la carte des enveloppes urbaines suivante.

Cette carte montre que les enveloppes urbaines les plus denses sont celles des bourgs des différentes communes de la Communauté de communes : Les Brouzils, Chavagnes-en-Paillers, Bazoges-en-Paillers, Saint-Fulgent, Saint-André-Goule-D'Oie, L'Oie, Sainte-Florence, Les Essarts, Boulogne, La Merlatière, Chauché, La Rabatelière et La Copechagnière.

Autour de ces bourgs, il existe quelques hameaux de densité équivalente comme L'Aumônerie-La Funerie, Valère-Bretonnière-Papaudière, Le Chêne, La Déderie, Le Cormier, La Menardière, Benaston, La Brossière, La Boninière, La Thibaudière, Le Plessis-Cosson, La Rabretière-La Petite Rabretière, Les Drillères.

Enfin, autour de ces bourgs et hameaux importants, on observe de petits écarts de moindre importance.


Légende
Communauté de Communes
Densité des enveloppes urbaines (nombre de bâtiment/ha)
0 à 5
5 à 10
10 à 15
15 à 20
20 à 25
CHAVAGNES-EN-PAILLERS
LA RABATELIERE
LES BROUZILS
BAZOGES-EN-PAILLERS
SAINT-FULGENT
LA COPECHAGNIERE
SAINT-ANDRE-GOULE D'OIE
CHAUCHE
LA MERLATIERE
ESSARTS-EN-BOCAGE
0 1500 3000 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : Eau-Méga

Dans le tableau suivant sont présentés, par enveloppe urbaine :

> La surface de l'enveloppe bâtie en hectare

> La surface au sol de bâti en hectare

> Le nombre de bâtiment

> La densité résidentielle en fonction de la surface au sol bâtie : il s'agit de la surface bâtie sur un hectare

> La densité résidentielle en fonction du nombre de bâtiment : il s'agit du nombre de bâtiment par hectare

> La surface moyenne des bâtiments

> La surface libre par bâtiment : il s'agit de la surface disponible en espace public ou en espace vert par bâtiment

Ces valeurs sont les valeurs de référence pour l'année 2015 (date du cadastre). A échéance du PLUiH, les surfaces des enveloppes bâties et des bâtiments ainsi que le nombre de bâtiment seront recalculées et comparées avec ces valeurs de référence. Il sera alors possible de comparer les résultats et de suivre l'évolution de l'urbanisation au sein de la Communauté de communes.

TABLEAU 1 : SURFACES ET DENSITES DES ENVELOPPES URBAINES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

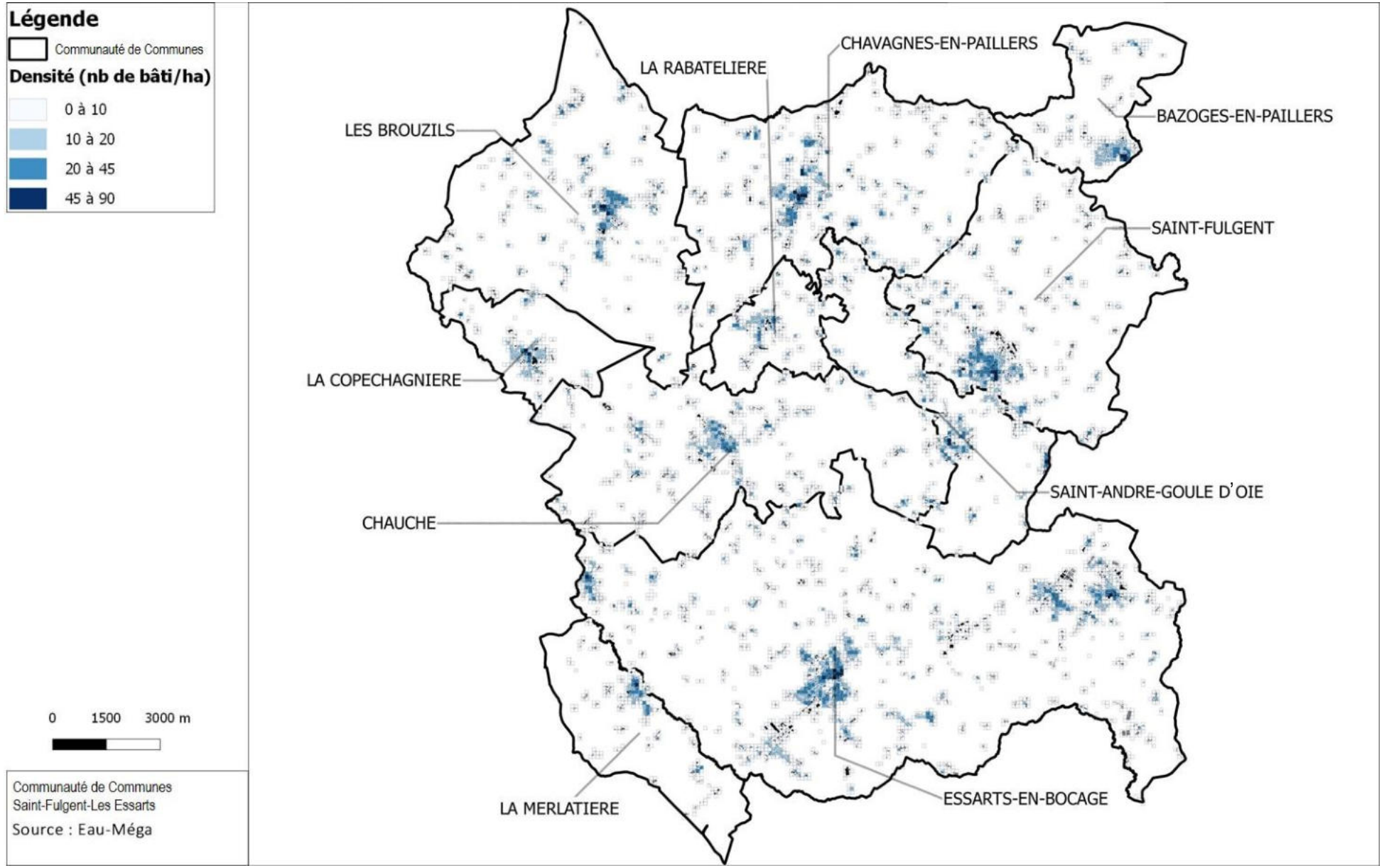
Lieu-dit	Surface enveloppe bâtie (en ha)	Surface de bâti (ha)	Nombre de bâtiment	Densité en nb de bâtiments (nb de bâtiment/ha)	Densité en surface bâtie (m²/ha)	Surface moyenne par bâtiment	Surface libre par bâtiment (m²)
Les Essarts	179,84	27,29	2701	15	1517,38	101,03	564,8
Saint-Fulgent	171,51	30,35	2350	14	1769,59	129,15	600,68
L'Oie	89,04	13,22	988	11	1484,81	133,81	767,4
Les Brouzils	82,64	13,75	1214	15	1664,33	113,29	567,43
Chauché	81,34	11,21	1087	13	1378,76	103,17	645,13
Sainte-Florence	79,6	12,89	864	11	1619,41	149,2	772,1
Chavagnes-en-Paillers (Ouest)	79,5	13,55	1269	16	1704,52	106,78	519,69

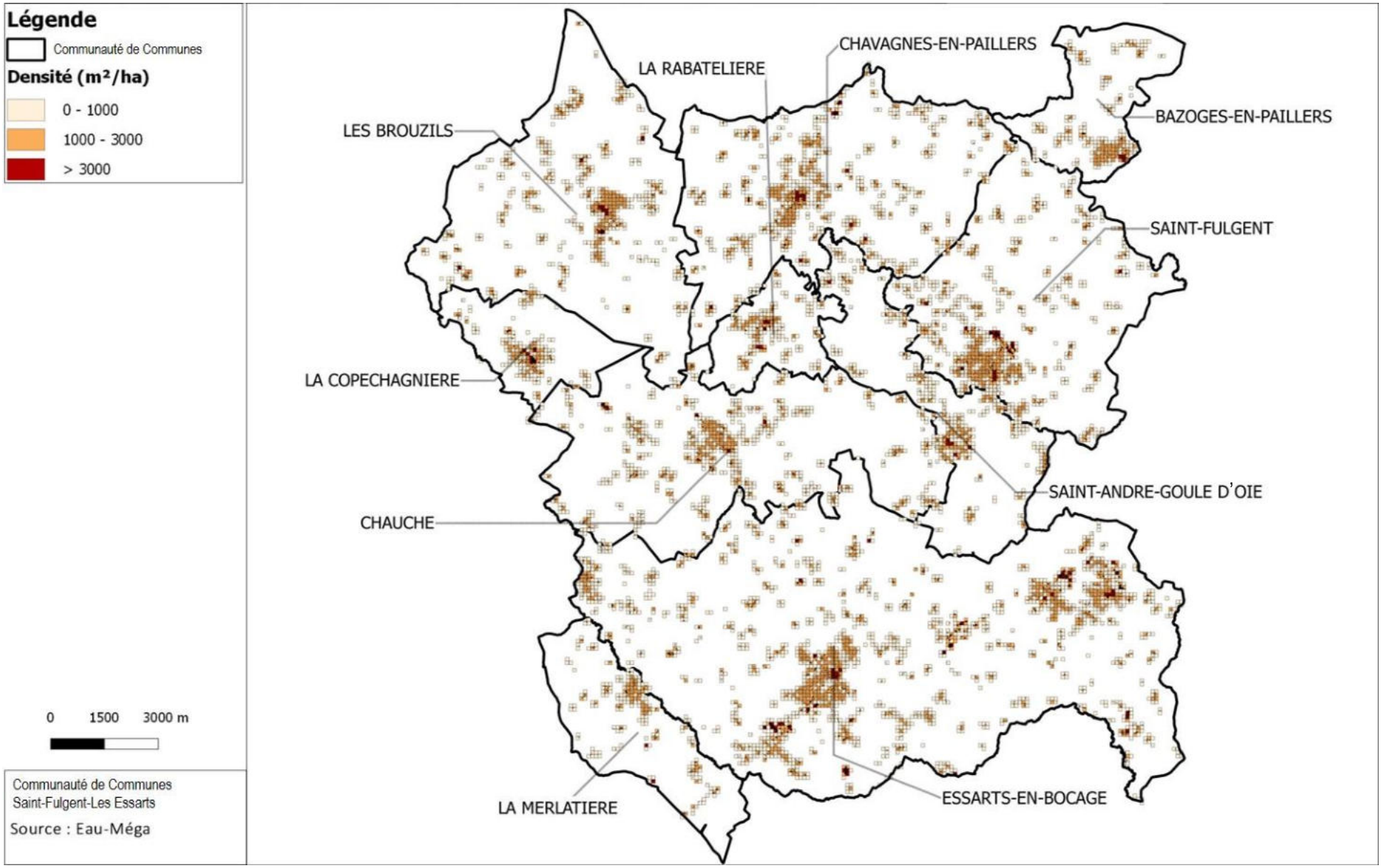
La Copechagnière	75,68	12,49	874	12	1650,54	142,92	722,98
Saint-André	71,57	9,63	940	13	1345,84	102,47	658,91
Bazoges-en-Paillers	65,06	9,06	975	15	1393,1	92,96	574,32
La Rabatelière	63,84	9,91	728	11	1551,8	136,08	740,84
Chavagnes-en-Paillers (Est)	42,73	5,29	554	13	1237,15	95,42	675,88
La Merlatière	40,81	5,57	624	15	1364,86	89,26	564,74
Boulogne	37,31	4,61	513	14	1235,74	89,87	637,42

Ce tableau montre que la densité de bâti se situe entre 11 et 16 bâtiments par hectare selon les communes. Les enveloppes urbaines les plus denses sont celles de Chavagnes-en-Paillers (Ouest), Les Essarts, Les Brouzils, Bazoges-en-Paillers et La Merlatière. Les moins denses sont L'Oie, Sainte-Florence et La Rabatelière. Toutefois, leurs densités en termes de surfaces bâties ne se situent pas parmi les plus faibles. La surface moyenne des bâtiments est très variable selon les enveloppes urbaines. La surface moyenne des bâtiments va de 89 m² à Boulogne ou à La Merlatière à 150 m² à Sainte-Florence.

Une analyse plus fine a été réalisée au niveau de ces quatre principales enveloppes urbaines. Ainsi, ces enveloppes ont été divisées en zone de 1 ha dans lesquelles la surface de bâti et le nombre de bâtiments ont été calculés. Cela a permis de faire état des densités de bâti au sein même de ces enveloppes toujours dans le but d'établir des valeurs de référence permettant d'être comparées à échéance du PLUiH.

Les cartes montrent qu'il existe des possibilités de densification sur certains secteurs comme Saint-Fulgent, Chavagnes-en-Paillers (Est), La Rabatelière, Sainte-Florence et Boulogne. D'autres secteurs peuvent laisser penser qu'il est possible de densifier l'urbanisation (Les Essarts ou entre les deux enveloppes urbaines de Chavagnes-en-Paillers) cependant il s'agit de vallées de cours d'eau. L'urbanisation n'est donc pas possible.


Légende
Communauté de Communes
Densité (nb de bâti/ha)
0 à 10
10 à 20
20 à 45
45 à 90
0
1500
3000 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : Eau-Méga
CHAVAGNES-EN-PAILLERS
LA RABATELIERE
LES BROUZILS
BAZOGES-EN-PAILLERS
SAINT-FULGENT
LA COPECHAGNIERE
SAINT-ANDRE-GOULE D'OIE
CHAUCHE
LA MERLATIERE
ESSARTS-EN-BOCAGE


Légende
Communauté de Communes
Densité (m²/ha)
0 - 1000
1000 - 3000
> 3000
0
1500
3000 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : Eau-Méga
CHAVAGNES-EN-PAILLERS
LA RABATELIERE
BAZOGES-EN-PAILLERS
LES BROUZILS
SAINT-FULGENT
LA COPECHAGNIERE
SAINT-ANDRE-GOULE D'OIE
CHAUCHE
LA MERLATIERE
ESSARTS-EN-BOCAGE

4. L'APPRÉHENSION DE LA DENSITÉ

a) Les noyaux anciens : une inspiration pour une densité "bien vécue"

*Les **zones d'habitat les plus denses correspondent aux noyaux les plus anciens** sur le territoire.*

*Ils se sont développés en une **imbrication complexe**, qui privilégie la **proximité** et la **mitoyenneté**. Cette forme bâtie est alors peu consommatrice d'espaces.*

*L'alignement sur la rue permet d'une part, la **structuration du regard et la formation d'un front bâti**, jouant sur les hauteurs et disséminant une diversité d'éléments de patrimoine urbain propre au territoire.*

D'autre part, cette structuration particulière permet d'offrir des **espaces de respiration à l'arrière des habitations**. La configuration du fond de ces parcelles permet de réserver des **espaces d'intimité, réservés à un usage privé, en dépit d'une forte proximité**.

Pour les noyaux anciens à l'extérieur des bourgs, les **fonds de parcelles étaient utilisés comme autant de dépendances aux habitations principales**. L'absence de jardin peut montrer une vocation originelle agricole et décline une proximité essentielle à la vie solidaire que nécessitait l'activité agricole ; la nature alentour constituant en elle-même un jardin (cas n°3).

Aujourd'hui, ces noyaux anciens sont marqués par un **manque d'attractivité** : la **place structurante réservée à la voiture** laisse un espace relatif aux piétons et n'a pas su faire face à la concurrence du modèle pavillonnaire.

Bazoges-en-Paillers

Chavagnes-en-Paillers

Chavagnes-en-Paillers (La Morinière)

60 logements à l'hectare

40 logements à l'hectare

40 logements à l'hectare

b) Les quartiers résidentiels peu denses, seul mode de développement en milieu rural ?

La logique en matière d'alignement des habitations par rapport à la voie se fait d'une toute autre manière pour le développement pavillonnaire.

Le **retrait des habitations** par rapport à la voie est systématique. La structuration du regard est alors moins évidente. Elle est généralement marquée par une **irrégularité et une hétérogénéité** de faible qualité en matière de clôtures, tendant vers une banalisation de ces quartiers. Les espaces privatifs réellement investis se situant à l'arrière des habitations et laissant les espaces côté rue, voués à la voiture (garage).

Il en est de même pour les espaces publics :

Sans être véritablement vecteur de lien social, ces espaces goudronnés, peu végétalisés, offrent une place significative à la voiture et sont aujourd'hui à requestionner. On parle généralement des « **résidus de l'aménagement »**, du fait de la découpe opérée au sein des lotissements**.**

Certains aménagements sur le territoire permettent cependant **l'intégration de formes nouvelles d'habitat**, à contre-courant du modèle traditionnel de la maison individuelle. Ces projets diversifient l'offre en logement sur le territoire ; s'adaptant aux aspirations de nouveaux ménages. **L'habitat intermédiaire apparaît comme une solution durable afin de parvenir au respect des objectifs de densité, tout en conservant une manière de vivre en milieu rural.**

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'habitat collectif, **l'habitat intermédiaire**, a pour principales caractéristiques de comporter plusieurs unités d'habitations au sein d'un même toit, tout en leur conférant leur propre autonomie (accès individuel, espace extérieur privatif…).

Les Brouzils

10 logements à l'hectare

Essarts-en-Bocage (Boulogne)

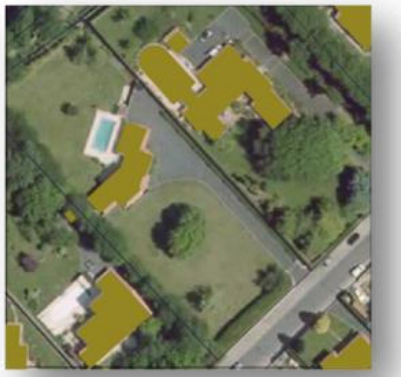
9 logements à l'hectare

Essarts-en-Bocage (Les Essarts)

16 bâtiments à l'hectare
= 20 logements à l'hectare

c) Penser collectivement les "bizarreries" du développement urbain

Essarts-en-Bocage (Les Essarts)



3 logements à l'hectare

Chavagnes-en-Paillers

7 logements à l'hectare

Bazoges-en-Paillers

3 logements à l'hectare

L'urbanisation de ces 50 dernières années a engendré un **laisser-faire**, qui a conduit à d'importants écarts en matière de densité ;

En effet, sans réglementation sur l'implantation des maisons sur une parcelle, elles se sont parfois implantées en son centre et deviennent **fortement consommatrice d'espaces**.

Les choix effectués en matière de zones à ouvrir à l'urbanisation **ont conduit à des développements linéaires, construisant des bourgs en étoile et affaiblissant par la même le poids du centre**.

Visant les objectifs de densification et de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, la réappropriation de fonds de jardin lancée ou non par le **phénomène "BIMBY"** ("Build In My Back Yard") a connu ses premiers développements ces dernières années. Cette **démarche permet d'intégrer les habitants au sein du processus de renouvellement urbain** et de tirer parti de chaque potentiel urbanisable.

Pour autant, la collectivité doit être en mesure de canaliser ces initiatives par la définition de règles appropriées dans la **poursuite de l'intérêt général**, afin de parvenir à l'aménagement de ces cœurs d'îlots de manière concertée. La collectivité en identifiant, par le biais du PLUiH et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, des secteurs susceptibles de devenir des potentiels urbanisables, peut introduire certains **impondérables** pour ce type d'aménagement.

d) Les espaces de rencontre

Les Brouzils

Essarts en Bocage (L'Oie)

St André Goule d'Oie

La typologie des espaces publics présente elle aussi une grande diversité :

- Espace public par excellence, **la place traditionnelle** est le plus souvent délimitée par du bâti ancien, une église, un équipement public tel que la mairie, un ou plusieurs commerces ; ce lien espace public/équipement public ou cultuel perdure et permet aujourd'hui de mutualiser le stationnement. La présence du végétal le plus souvent structurée par des alignements d'arbres ajoute une ambiance paysagère « urbaine » qui confère à ces espaces le rôle de représentation qui leur est demandé d'affirmer.

- Cet **espace a parfois été refaçonné**, résultant de démolitions, pour des nécessités de salubrité (démolition de bâtiments insalubres par exemple) ou fonctionnelles. On note dans ces modifications la prédominance de la fonction liée à la circulation et à la gestion du stationnement des véhicules. Ces espaces n'ont pas pu tous conserver leur caractère commercial : celui-ci s'étant réduit de façon générale dans le bourg à cause de la concurrence de la grande distribution, les commerces qui sont encore présents vont privilégier les implantations le long des voies les plus passantes.

- Le développement récent de **l'espace vert péri-urbain** (coulées vertes …) répond à une demande de plus en plus forte d'espaces de respiration et de loisir en lien avec la nature à proximité des lieux de vie, et ce même dans les communes les plus rurales. Sera alors choisi le plus souvent un site ne pouvant pas être mobilisé pour la construction car en zone inondable ou humide, qui a conservé ses qualités paysagères. Des aménagements légers seront alors mis en place pour augmenter l'attractivité de ces lieux qui peuvent de surcroit favoriser la mixité intergénérationnelle.

Paroles d'élus

Il faut maintenir des lieux d'échanges, de rencontres et de proximité

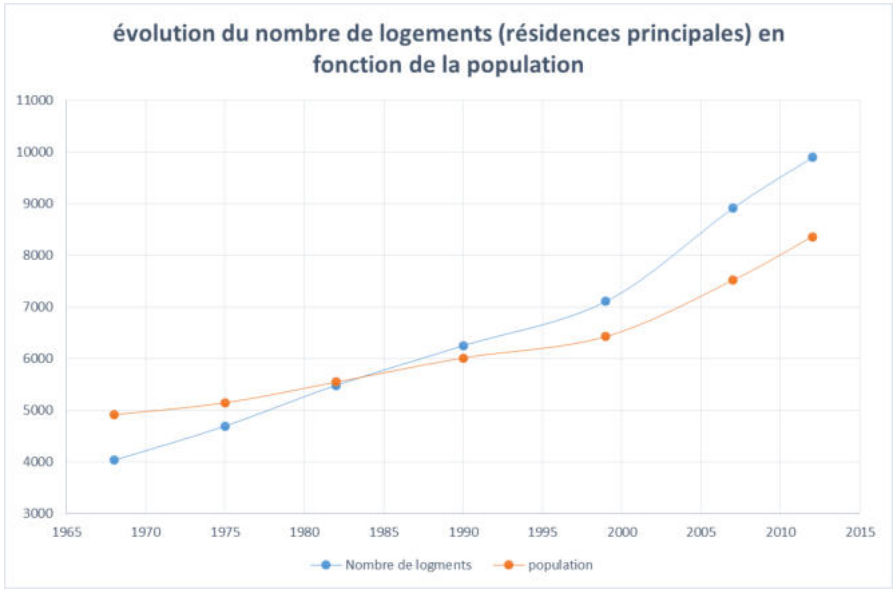
5. LE PARC DE LOGEMENT (SYNTHESE)

Pour l'analyse complète, voir le document « diagnostic habitat »

a) Les effets du desserrement des ménages

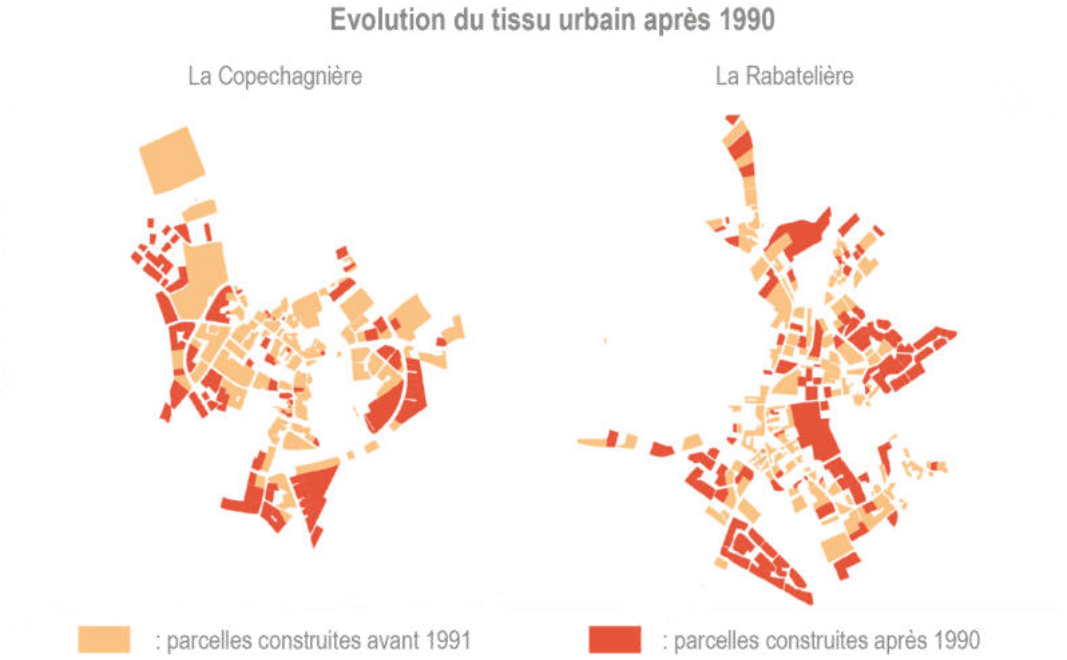
Depuis le milieu des années 80, **la croissance du nombre de logements est plus rapide que la croissance démographique**. Ceci est une traduction concrète du phénomène de **desserrement des ménages**.

Entre 1968 et 1999 la croissance du parc de logement était inférieure à celle de Vendée. La tendance s'inverse à partir de 1999 : la production de la Communauté de communes croit plus que la Vendée. Cette **croissance du parc de logement est renforcée sur la période 2007-2012**. La variation annuelle du parc de logements de la Communauté de communes est **plus de deux fois supérieure à celle de la Vendée** (+ 2,5 % contre 1 % pour la Vendée). La production de ces logements se situe majoritairement sur les communes de la Merlatière, La Copechagnière, La Rabatelière ou encore Saint-André-Goule-d'Oie, soit les pôles de proximité.



b) Le « logement-type »

Plus d'un logement sur dix est une résidence principale et un quart d'entre elles sont antérieures à 1949. Ces résidences sont principalement composées de 5 pièces ou plus et moins de 1 % sont composés de T1. En effet, le territoire est caractérisé par **une part de maisons individuelles** nettement supérieure à la moyenne départementale et à l'échelle du territoire du SCOT. En comparant la taille des résidences principales avec la taille des ménages et en prenant en compte les modes de vie actuels, on constate une **inadéquation**. **Le nombre de T1 à T3 apparait sous-représenté face à la part de ménage d'une ou deux personnes**, respectivement 19 % contre 60 %.



Source : DGFIP 2015, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

c) Un nombre de logements vacants faible

Le **nombre de logements vacants** est faible sur le territoire (5%). Certaines communes ont même un taux inférieur à ce dernier, ce qui questionne la **fluidité du marché**. Les communes sont La Rabatelière, La Merlatière, La Copechagnière, Les Brouzils et Bazoges-en-Paillers. Il s'agit de communes qui ont connu une forte constructibilité, donc de communes **de résidence attractives**.

Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements				
Communauté de communes de Saint-Fulgent-Les Essarts	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +
Résidences principales	5%	14%	26%	55%
Ménages	26%	34%	15%	25%

Source : INSEE RGP 2012

d) Le parc locatif social

Le **territoire n'est pas concerné par la loi SRU** ni, de fait, par le relèvement du seuil à 25 % par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et le décret du 24 juillet 2013.

Suite à l'atelier réalisé avec les élus et les partenaires, il est ressorti que **le parc social est jugé peu attractif. Les ménages en Vendée souhaitent souvent n'accéder au logement « HLM » qu'en dernier recours**, ou seulement pour obtenir un logement individuel.

Sur le territoire d'étude les logements **locatifs sociaux publics représentent 6.8 % de l'offre des résidences principales**. Le territoire compte 695 logements locatifs sociaux publics répartis entre **2 bailleurs sociaux** : l'office départemental Vendée habitat qui gère 481 logements et l'ESH Vendée Logement, qui gère 214 logements.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, les **communes de plus de 3 500 habitants** (hors Ile de- France) situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre **de plus de 50 000 habitants**, **comprenant au moins une commune de 15 000 habitants**, sont tenues de justifier d'un seuil minimal de **20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales**.

Profils des locataires

Vendée Logement (enquête de 2009)	Vendée Habitat (enquête de 2016)	Bilan croisé
✓ La moitié des ménages étaient composée d'une personne ; ✓ 15% des ménages sont des couples avec enfants ; ✓ Un cinquième des locataires a plus de 60 ans ✓ Un cinquième des locataires a moins de 30 ans ; ✓ 2/3 des locataires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond.	✓ La majorité des ménages est composée d'une personne seule ; ✓ 12 % des ménages (ayant répondu) sont des couples avec enfants ; ✓ Un tiers des locataires a plus de 60 ans ; ✓ Un sixième des locataires a moins de 30 ans ; ✓ 55% des locataires ont des revenus inférieurs à 60ù du plafond.	✓ **Les locataires sont majoritairement seuls ;** ✓ **Moins d'un ménage sur six est un couple avec enfant ;** ✓ **Un quart des personnes ont plus de 60 ans ;** ✓ **Plus d'une personne sur six a moins de 30 ans ;** ✓ **Plus de la moitié des personnes ont des revenus inférieurs à 60% du plafond**.

Le taux de vacance des bailleurs à l'échelle de la Communauté de communes est faible. Celle de Vendée Logement est de 2.82 % en 2015 et 4 % pour Vendée Habitat. La vacance touche plutôt les logements collectifs, qui ne représentent que 18 % du parc.

Logement social à Essarts-en-Bocage

6. L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

a) *Une histoire prégnante, une société en mouvement*

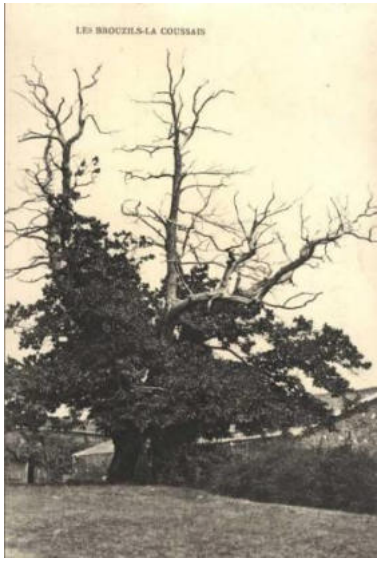
Historiquement, la Vendée s'est trouvée **divisée en deux** au XVIIIème siècle, et plus particulièrement en 1793, lors du soulèvement contre la République. D'un côté (plutôt partie sud du département) la **« Vendée Militaire »**, de l'autre, la **« Vendée insurgée »,** dont fait partie le **Canton de St Fulgent et des Essarts** et qui défendait le Roi et l'Eglise. Les **colonnes infernales** menées par les armées républicaines lors des guerres de Vendée, sont venues décimer les dernières troupes vendéennes, moment historique sanglant et traumatisant pour la population locale. Le bocage vendéen s'est alors **replié sur lui-même** pendant près de deux siècles créant un certain isolement face au reste du monde républicain. Cette insoumission à la République a **fortement soudé la population locale**. L'unité est donc née de la cohésion locale face à Paris et d'une manière générale aux villes de la région, partisanes de la Révolution.

L'actuelle Communauté de communes appartient, historiquement, à la **« Vendée Blanche »,** avec ses caractéristiques historiques et culturelles, qui ont largement contribué à forger ce qu'est aujourd'hui ce territoire et ses habitants.

Tableau comparatif des «deux visages» de la Vendée

	Vendée Blanche	Vendée Bleue
Type de paysage	Paysage de Bocage	Paysage de Plaine et du Marais Poitevin
valeurs	Cléricales et conservatrices (Roi)	républicaines
statut des écoles	prédominance de l'école libre (privée)	école laïque
structure agraire	trilogie agraire : grands propriétaires terriens (châteaux/métairies/borderies)	propriétaires exploitants
taux de natalité	forte natalité	faible natalité
tendance politique dominante	votes à droite	votes à gauche

Réalisation : atelier urbanova, synthèse de la lecture de l'ouvrage «La Vendée, un demi-siècle d'observation d'un géographe» - Jean Renard.



Le chêne centenaire de la Coussais :
Dans la forêt de Grasla :
Point de ralliement des troupes vendéennes en 1793-1794

Paroles d'élus

Nous avons une histoire forte qui consolide notre identité : c'est un appui pour préparer l'avenir….

b) Un patrimoine diversifié

Paroles d'élus

Nous bénéficions d'un patrimoine riche, historique, culturel et environnemental, dans un maillage équilibré…

Le territoire bénéficie de quelques sites patrimoniaux d'exception.

Certains d'entre eux font l'objet d'une protection spécifique (classement ou inscription) au titre des Monuments Historiques, c'est le cas de :

- **Le Château de la Rabatelière** : 17e siècle ; 4e quart 19e siècle : sont protégés les façades et toitures de l'ensemble du château et des communs encadrant la cour d'honneur ; le salon ovale du 18e siècle ; le grand salon avec sa cheminée néo-renaissance fin 19e siècle ; la salle à manger avec les éléments de retables du 17e siècle remployés ; le parc paysager ; la cour d'honneur ; les douves et le pont les enjambant : inscription par arrêté du 30 octobre 2001
- **Sanctuaire de la Salette** : 4e quart 19e siècle, sont protégés les immeubles nus et bâtis composant le sanctuaire : inscription par arrêté du 2 novembre 1998
- **Immeuble Le Donjon** à St Fulgent ; 17e siècle : protection de la toiture : inscription par arrêté du 10 février 1987
- **Menhir** à Chauché : classement par arrêté du 7 février 1984
- **La crypte de l'Église des Essarts** ; 12e siècle : classement par arrêté du 16 août 1971
- **Ruines du Vieux Château**, Les Essarts, 13e siècle : inscription par arrêté du 13 juillet 1962
- **Façades et toitures de l'école et du préau de la cour de récréation ; latrines**, Ste Florence : Milieu du 20e siècle : inscription par arrêté du 5 octobre 1998 Architecte ou maître d'œuvre : Gaston Chaissac (peintre).

Maison bourgeoise

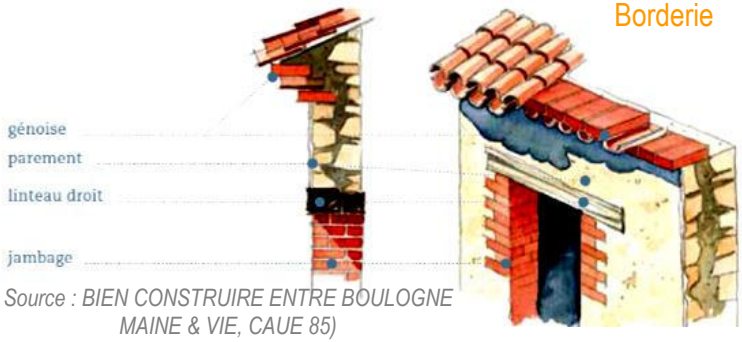
Logis

Grange rénovée

Moulin

Anciennes halles

Borderie



Source : BIEN CONSTRUIRE ENTRE BOULOGNE MAINE & VIE, CAUE 85)

Le patrimoine le plus courant, plus modeste et trop méconnu, est celui qui a été construit par l'habitant anonyme, au gré des nécessités de la vie quotidienne.

Il est d'abord constitué de **logis et demeures bourgeoises** qui attirent naturellement le regard, accompagnés de leurs parcs ou leurs jardins.

Mais ce sont également les **fermes, métairies, borderies, maisons de ville** dont la présence plus discrète n'en constitue pas moins un témoignage précieux de l'histoire du territoire et des habitudes de vie de ses habitants…
Le milieu agricole doit être étudié tout particulièrement dans la mesure où de nombreuses granges de qualité, devenues obsolètes, pourraient faire l'objet de rénovation et de changement de destination.

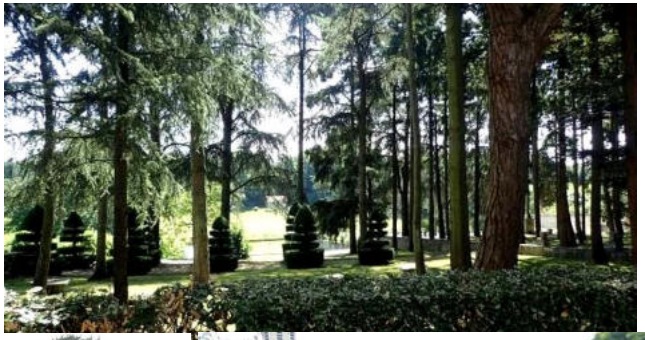
Accompagnant ces bâtiments d'habitation, **le « petit patrimoine »** est constitué de puits, fours à pain, lavoirs, clôtures travaillées (murs en pierre, grilles, portails, éléments de modénature…), il est présent sur l'ensemble du territoire et révèle les usages domestique d'antan. Il semble qu'une prise de conscience de la qualité de ces éléments amène de plus en plus d'habitants à les rénover et les mettre en valeur. Afin d'encourager ces initiatives, la Communauté de communes du Canton de St Fulgent a mis en place une aide financière à hauteur de 50% du montant des travaux (plafonné à 2600 euros).

Enfin, certains **éléments plus atypiques** tels que les moulins (très présents au nord du territoire), les anciennes halles à L'Oie méritent une attention particulière. Leur protection sera à évoquer dans le cadre réglementaire du PLUiH.

D'une façon générale la **qualité des matériaux** et leur mise en œuvre participent largement à la spécificité et la valorisation de ce patrimoine.
La présence de quelques briqueteries et tuileries sur le territoire témoigne de la mobilisation des ressources du sol et du sous-sol pour les constructions : encadrements, génoises permettent d'agrémenter l'aspect des maisons les plus modestes.

Le Parc St Michel aux Essarts

Grille de jardin



Le Parc du couvent des Ursulines à Chavagnes en Paillers

Espace public Les Brouzils

Jardin potager à Boulogne

Les espaces habités présentent des zones de respiration le plus souvent liés aux belles propriétés des notables de l'époque.

Le CAUE 85 distingue différents types de jardins :
- *les **jardins réguliers** composés de trames ordonnancées, très structurés, entre la fin du XVIe et du XVIIe siècle,*
- *les **jardins mixtes**, alliage de jardins réguliers et de jardins paysagers aux tracés sinueux, ou parc ancien ayant évolué au fil du temps,*
- *les **parcs paysagers**, très représentés en Vendée, créés au XIXe ou au début du XXe siècle, accompagnant souvent un logis neuf,*
- *les **jardins contemporains de qualité**, de plus en plus nombreux, en accompagnement essentiellement des bâtiments publics.*

(Source : BIEN CONSTRUIRE ENTRE BOULOGNE MAINE & VIE, CAUE 85)

La protection de ces éléments est indissociable de celle des ensembles bâtis qui les accompagnent. Ce **dialogue végétal/minéral** ne fait qu'accentuer l'intérêt patrimonial des propriétés concernées.

Par ailleurs, au-delà de leur qualité esthétique et paysagère, ils peuvent représenter **une richesse écologique non négligeable**, grâce au réseau végétal diversifié, aux pièces d'eau éventuelles qui peuvent constituer un habitat privilégié pour la petite faune.

Mais, là encore, les éléments paysagers dans l'espace urbain les plus modestes sont à appréhender avec attention : c'est tout un réseau de **potagers et de vergers** encore très « actifs » qu'il convient de prendre en compte dans ces « respirations urbaines ».

Ces éléments pourront faire l'objet de **protection spécifique** dans le PLUiH, à titre paysager ou environnemental.

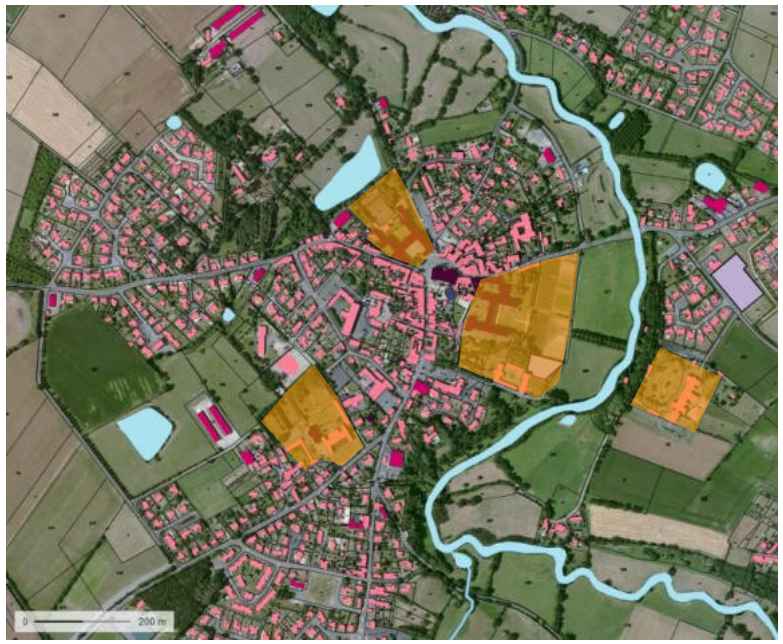
c) *Une présence religieuse très marquée*

Grotte de Lourdes à Chauché

La Salette – La Rabatelière

Congrégation le Sacré Coeur

Eglise de Bazoges en Paillers



Emprises foncières à Chavagnes en Paillers

La **présence appuyée du sacré** est perceptible sur l'ensemble du territoire : lieux de pèlerinages, implantations de congrégations, églises et chapelles, calvaires et croix hosannières participent de cette ambiance spirituelle.

Nombre de ces éléments favorise par ailleurs la **venue de visiteurs** (lieux de pèlerinages, grottes) ou de futurs habitants (congrégations) et génère une visibilité et une image particulière sur le territoire élargi.

L'emprise foncière dédiée à ces espaces peut d'ailleurs prendre une place conséquente dans les cœurs de bourgs de certaines communes (exemple de Chavagnes en Paillers), ces congrégations étant implantées dans des sites de grande superficie occupés par des bâtiments et parcs de grand gabarit.

Ces différents éléments peuvent présenter de **grandes qualités patrimoniales** qu'il conviendra de préserver dans le PLUiH.

d) L'architecture récente : entre tradition et modernité

Logement social

Pavillon

Paroles d'élus

Comment marier l'ancien avec le moderne ?
Les couleurs, les toits plats, faut-il tout harmoniser ?
L'harmonie est subjective….

Ces dernières années ont vu un développement important de la maison individuelle dont l'architecture est le plus souvent en rupture avec les typologies traditionnelles même si elle tente d'en reprendre les codes.

Les nouvelles habitations se présentent le plus souvent sous la forme d'un **style « néo traditionnel »** qui accentue la banalisation du paysage bâti ou s'inspire même parfois de styles traditionnels étrangers à la région (exemple des pavillons néo provençaux)

Quelques exemples d'**architectures dites « contemporaines »** sont également présents, plutôt réservée aux équipements publics même si quelques maisons d'habitation se démarquent elles aussi en présentant des volumétries et des façades plus épurées.

Ces projets favorisent le plus souvent l'**approche bioclimatique** et les matériaux naturels tels que le bois ou le zinc. Ils témoignent de la **dynamique du territoire** et de la volonté d'aller de l'avant, notamment en ce qui concerne certains équipements publics qui, très récents pour la plupart, illustrent également la nécessité de mutualiser les efforts pour offrir des services en lien avec les attentes de la population.

e) *Le patrimoine urbain*

Venelle urbaine

Front bâti

Venelle rurale

Espace commun

Espace commun

Place ancienne

Ensemble bâti habitat ouvrier

Venelles, ruelles, communs, places, ensembles bâtis…présentent autant de richesses urbaines qu'il conviendra de valoriser dans le cadre du PLUiH.

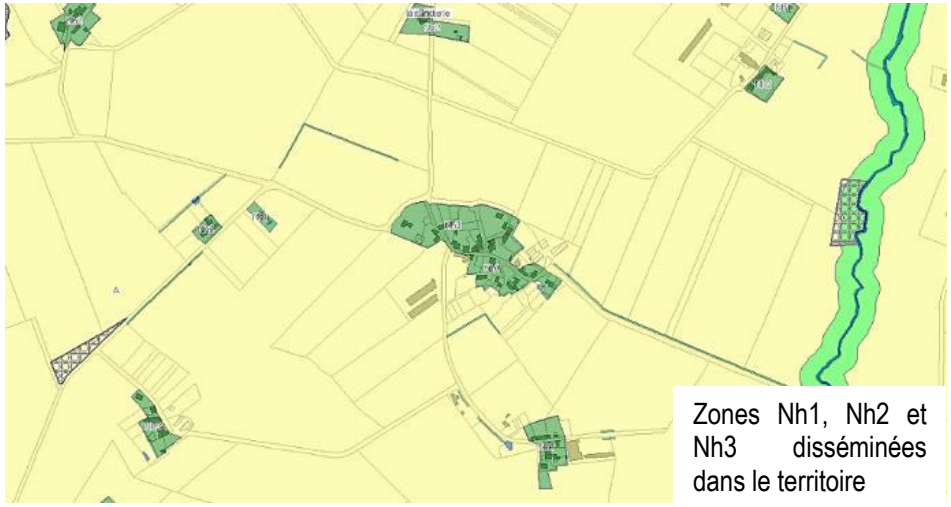
Quelques fragilités sont cependant à regretter si une attention particulière n'est pas portée sur ces espaces :

- **Les revêtements au sol** qui ont été petit à petit goudronnés sont parfois peu valorisants, la végétation qui disparait, étouffée par le minéral,
- Le **maintien des murs en pierre** qui n'a pas toujours été assuré, modifiant petit à petit l'ambiance de la rue en remplaçant la pierre par le parpaing, pas toujours enduit,
- La **protection des fronts bâtis** qui ne peut s'effectuer que si l'implantation des bâtiments reste en cohérence avec celle des autres immeubles ; la proportion harmonieuse entre les pleins et les vides, les gabarits des bâtiments et les proportions de leurs ouvertures participent intégralement à la qualité urbaine de la rue,
- L'implantation « dosée » du **mobilier urbain** qui doit permettre d'agrémenter l'espace public de services (bancs, signalétique, éclairage) sans pour autant en masquer l'identité et la lisibilité des usages…
- **Les usages** de ces espaces qui sont sans cesse à re-questionner, afin de vérifier que certains ne prennent pas le pas sur d'autres (exemple : le stationnement qui envahit une ruelle ou un commun)

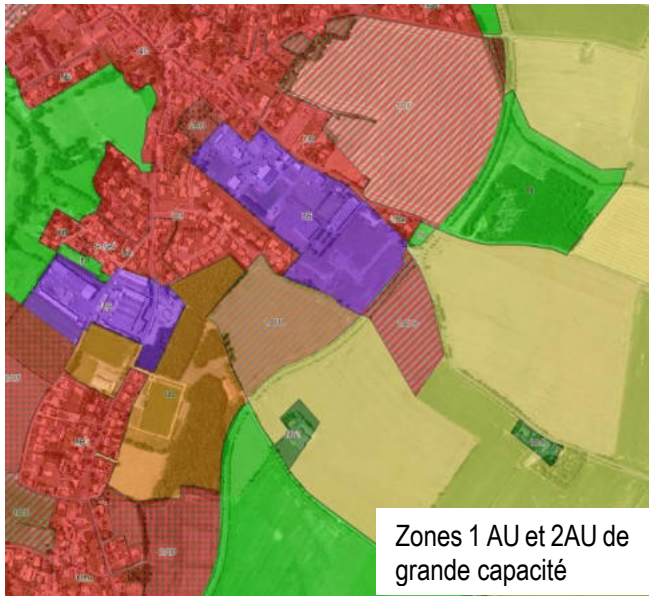
Paroles d'élus
Il faut trouver un équilibre de tout ; des espaces verts, de la ruralité

7. LES CADRAGES RÉGLEMENTAIRES

a) *Un bilan des documents d'urbanisme mitigé*



Zones Nh1, Nh2 et Nh3 disséminées dans le territoire



Zones 1 AU et 2AU de grande capacité

Bilan des documents d'urbanisme

La Communauté de communes est aujourd'hui dotée de documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire. Les communes bénéficient toutes d'un Plan Local d'Urbanisme excepté La Copechagnière, la commune déléguée de Boulogne à Essarts-en-Bocage et Bazoges en Paillers qui sont dotées d'une carte communale.
Ces zonages font la part belle aux **zones économiques** qui se sont développées de façon importante ces dernières années. L'**habitat** quant à lui bénéficie encore de nombreuses réserves foncières dans les documents actuels, certaines zones ayant été construites récemment. Le ralentissement à l'échelle nationale de l'économie a toutefois limité, ces dernières années, les projets de quartier d'habitation.

Si ces documents cadre ont pour la plupart permis de mieux maitriser l'urbanisation et de mettre en œuvre la protection des espaces naturels et agricoles, l'hétérogénéité de ce cadre (du fait de règles divergentes selon les communes) génère une inégalité dans le traitement des demandes d'urbanisme. De plus, un besoin urgent d'**harmoniser les zonages** se fait ressentir dans la mesure où chaque document propose une typologie ou une hiérarchie de zone **peu cohérente** avec celles de la commune voisine.
Le PLUiH sera donc vecteur d'harmonisation de ces règles et donc le garant d'une vision globale et homogène sur le territoire.

Du fait de leur zonage, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire ont pu cependant, pour certains, **favoriser le mitage** des espaces agricoles.
Ceux-ci ont par exemple une série de « pastillage » en Nh, plus ou moins constructibles, qui ne saurait aujourd'hui être reconduit dans le futur PLUiH au regard de l'évolution du code de l'urbanisme. Certaines **zones AU sur dimensionnées** ou mal positionnées pourront être également revues.

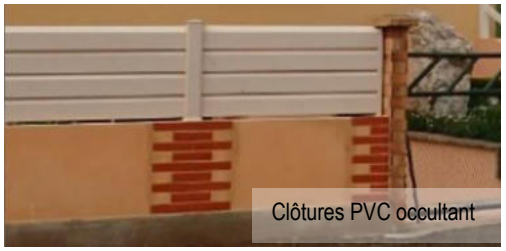
Ces zonages ne correspondent donc plus aux nouvelles exigences du Code de l'urbanisme et sont voués à évoluer dans le futur PLUiH.

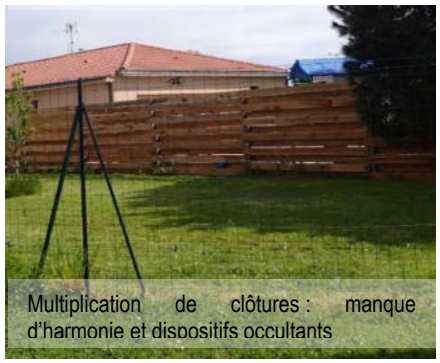
b) Règles peu respectées ou règles peu connues ?

Coffres de volet roulants apparents

Respect du patrimoine

Clôtures non enduites

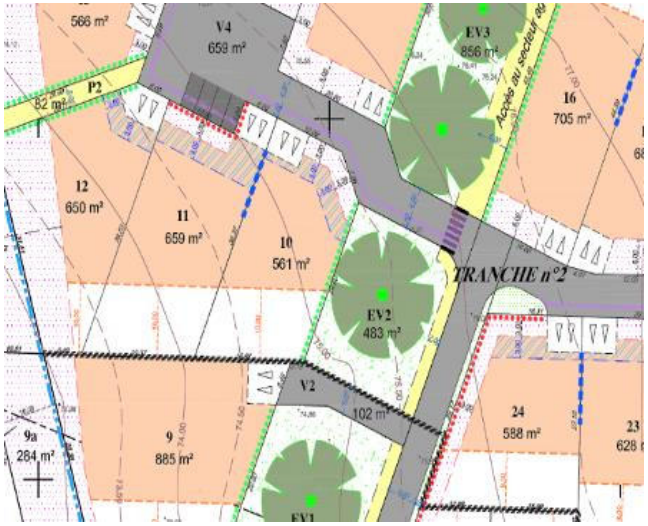

Clôtures PVC occultant


Multiplication de clôtures : manque d'harmonie et dispositifs occultants

La méconnaissance des **règles liées à l'aspect extérieur** (ou leur non-respect, voire leur absence dans le document d'urbanisme) des constructions, a tendance à dénaturer parfois l'architecture patrimoniale, mais de **belles rénovations** ont malgré tout été mises en œuvre, respectant les matériaux nobles d'origine, les coloris, les proportions des ouvertures…

On note également une **problématique liée aux clôtures** sur le territoire : enduit non présent, matériaux peu qualitatifs (PVC), dispositifs complètement opaques sur la rue, absence de végétation, qui détériorent l'ambiance de la rue et mettent à mal la convivialité de l'espace urbain.
L'élaboration du PLUiH est l'occasion de repenser ces règles afin de redonner à la rue, espace public par excellence, l'attention qu'elle mérite. Ces éléments qui peuvent être perçus comme anecdotiques sont pourtant **porteurs de l'identité et de l'image du territoire.**

c) Opérations d'ensemble : une gouvernance constructive



Plan de composition d'un lotissement en cours de réalisation

Les projets de **nouveaux quartiers d'habitation**, tels les lotissements ou permis groupés, ont jusqu'à présent le plus souvent été portés par les communes.

La réflexion sur ce type de projet est le plus souvent **partagée et constructive**, c'est-à-dire que la commune porteur de projet consulte en amont les services instructeurs afin de veiller à concevoir le meilleur projet possible. Au-delà des questions de respect des règles d'urbanisme, ce sont également des réflexions liées à la densité et à la présence d'espaces verts qui peuvent être menées.

Cette gouvernance qui a été mise en place est donc **plutôt favorable à la réalisation de projets valorisants** pour le territoire.
Ces habitudes ne sont cependant pas forcément ancrées dans les projets d'aménageurs privés et certaines opérations ont pu en pâtir.

G. L'IMPACT URBAIN SUR LE MILIEU NATUREL

Les 19 communautés de communes et d'agglomération de Vendée et la commune de l'Ile d'Yeu ont pris la compétence « eau potable » au 1er janvier 2018, par anticipation de l'échéance définie par la loi NOTRe ; à la même date, elles ont transféré cette compétence à Vendée Eau. Ainsi, Vendée Eau exerce la compétence « eau potable », production et distribution, sur 256 des 258 communes en Vendée ; seules les communes de Rocheservière, la Roche sur Yon et Saint Philbert de Bouaine n'ont pas transféré cette compétence à Vendée Eau.

Vendée Eau, syndicat départemental de l'alimentation en eau potable de la Vendée, a été créé en 1961 pour organiser un Service public de l'eau potable performant et de qualité, mutualisé à l'échelle du département ; le prix unique de l'eau potable pour tous les abonnés en est le principe fondateur, toujours appliqué. Vendée eau est désormais responsable de la production de l'eau potable, c'est-à-dire propriétaire et gestionnaire des captages, des forages, des barrages et des usines de traitement d'eau potable, et acteur de la protection de la ressource et de la qualité des eaux brutes. Vendée Eau reste aussi responsable de la distribution de l'eau potable aux abonnés.

1. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

L'eau distribuée provient de la **retenue de la Bultière**. L'eau distribuée en 2015 était **de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité** fixées par la règlementation pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques.

L'eau de certains bâtiments de la commune de Bazoges-en-Paillers peut provenir également de l'usine de Basse-Goulaine située près de Nantes. L'eau distribuée en 2015 était également **de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la règlementation** pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques.

Enfin, il existe sur la commune de Chavagnes-en-Paillers un captage privé. Ce captage (ainsi que la station de traitement), est géré par une association privée. Il ne bénéficie pas d'une déclaration d'utilité publique (DUP) règlementaire, ni de périmètre mais est suivi dans le cadre des eaux destinées à la consommation humaine. Ce captage dessert les villages du Rochais, de la Cornuère et de la Bretaudière.

2. LE PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE

Comme cela a été mentionné précédemment, **deux captages existent sur le territoire de la Communauté de communes** : **la retenue de la Bultière et le captage de Claire Fontaine**. Toutefois, seule la retenue de la Bultière dispose de périmètres de protection de captage.

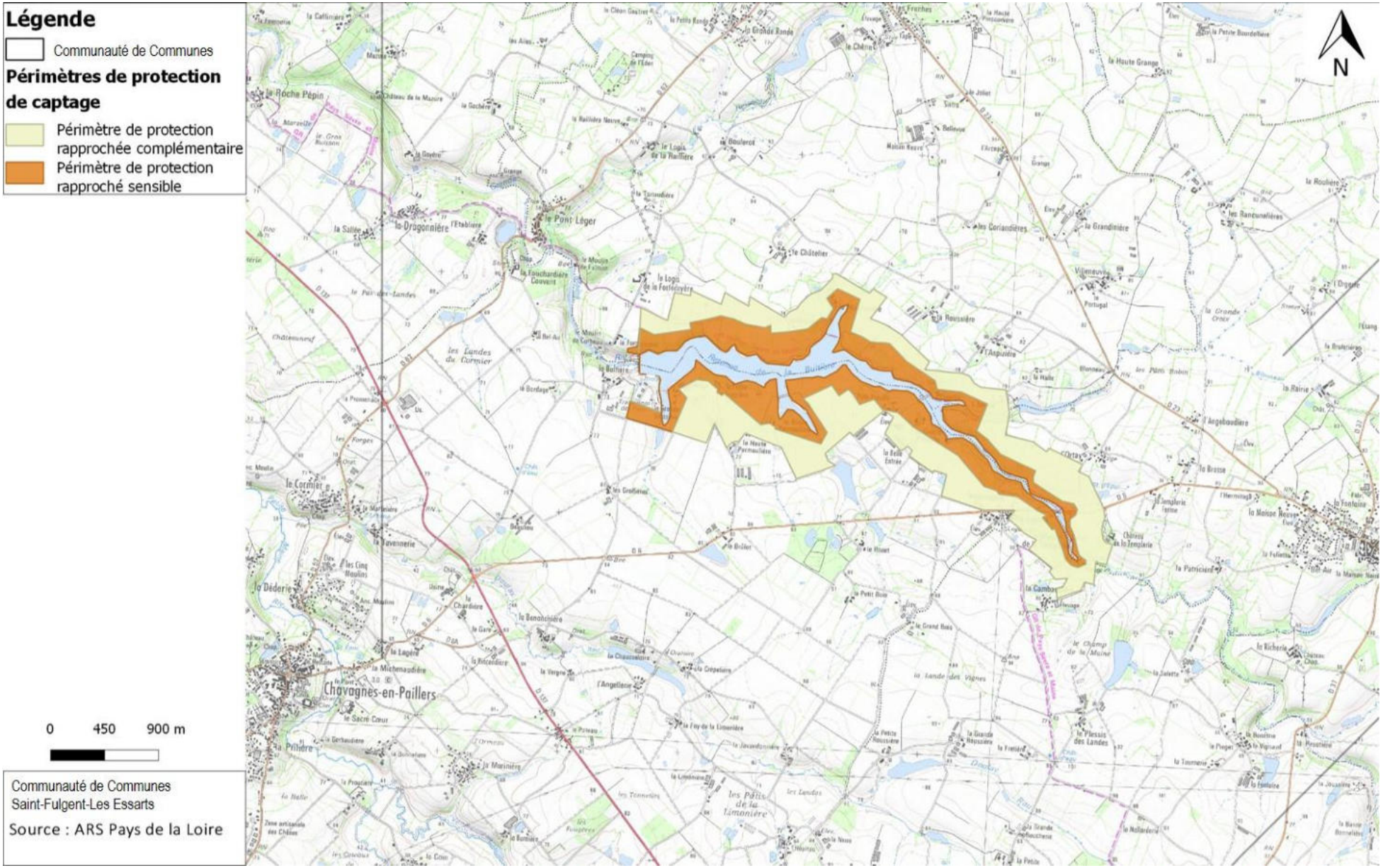
Le règlement est le suivant :

Dans le périmètre de protection rapprochée sensible sont interdits :

- La création de voies de communication accessibles par les véhicules à moteur
- Le forage de puits, exploitations de carrière et remblaiement d'excavations
- Les constructions neuves
- L'utilisation de produits phyto-sanitaire, épandage, …

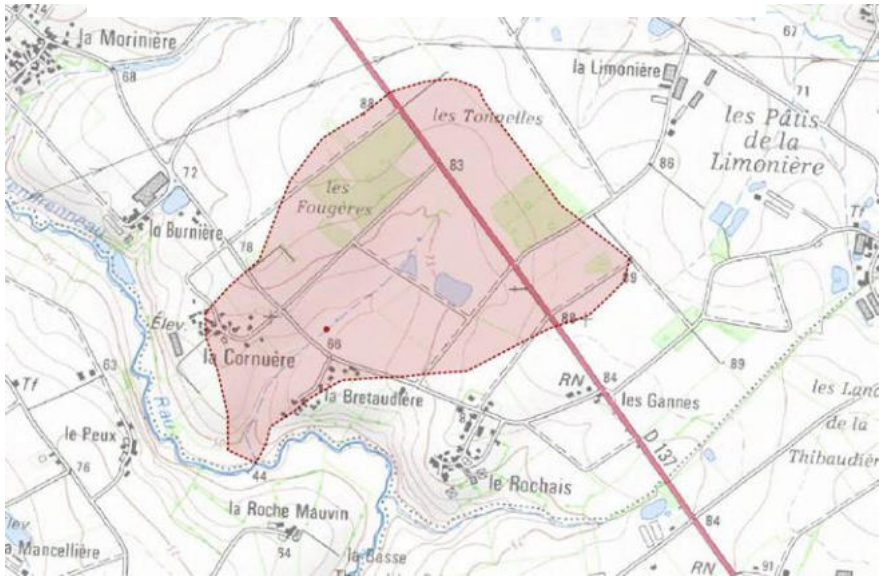
Dans le périmètre de protection rapprochée complémentaire sont interdits :

- > Tous dépôts, activités ou installations susceptibles de nuire à la qualité des eaux
- > Toute implantation de villages de vacances, hôtels ou autres campings
- > La création ou extension de bâtiments non agricoles
- > La création de nouveaux sièges d'exploitation et d'élevage


Légende
Communauté de Communes
Périmètres de protection de captage
Périmètre de protection rapprochée complémentaire
Périmètre de protection rapproché sensible
N
0 450 900 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : ARS Pays de la Loire
Chavagnes-en-Paillers
le Pont Léger
le Cormier
les Landes du Cormier
les Petits de la Timonière

Bien que le captage du Village de Claire Fontaine ne dispose pas de périmètres de protection, on peut toutefois dessiner le périmètre (correspondant au bassin versant du captage) dans lequel des précautions doivent être prises pour ne pas détériorer la qualité de l'eau.

Périmètre de protection du captage du Village de Claire Fontaine



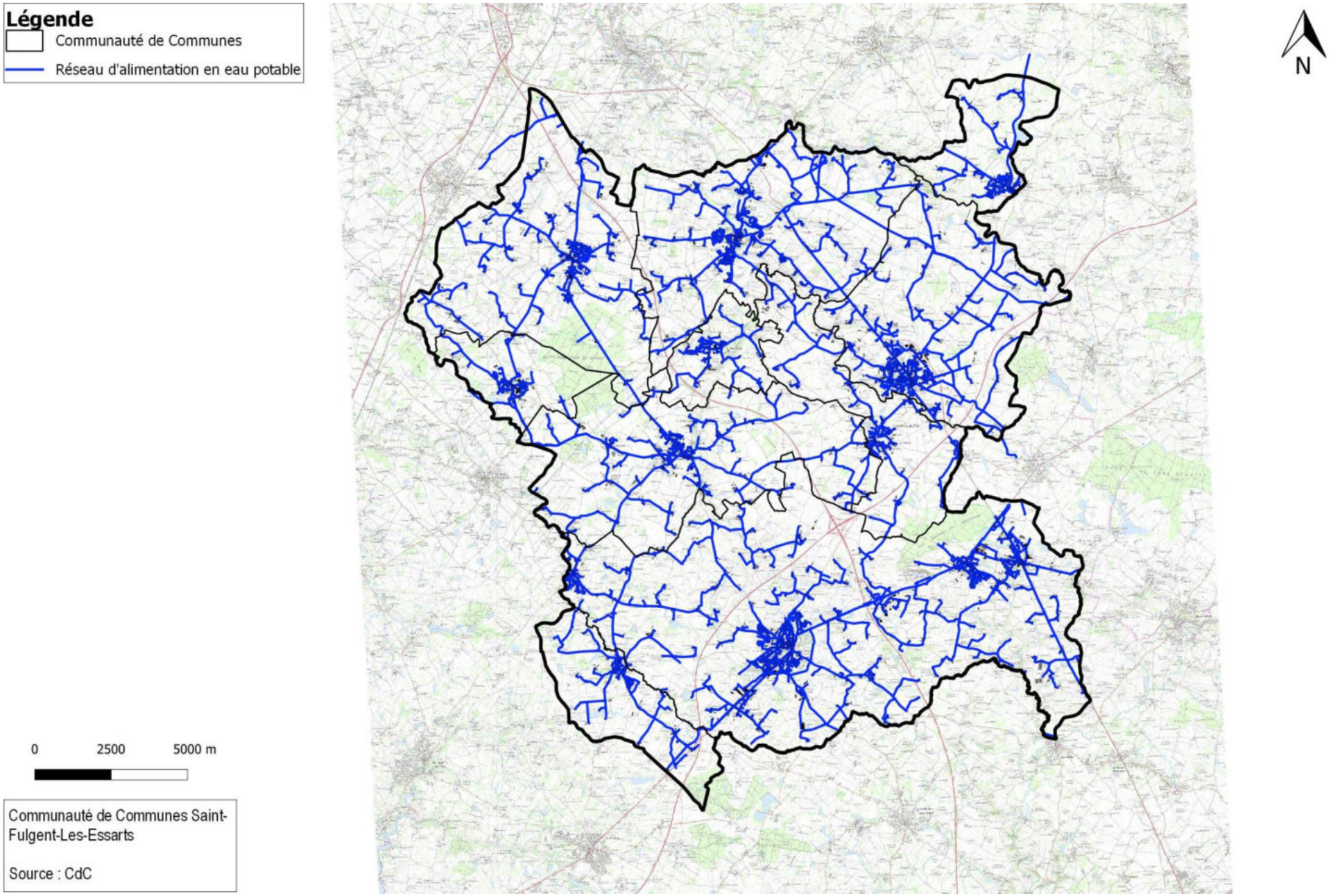
3. LES MODALITES DE DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE

Les modalités de distribution sont définies par unité de distribution (UDI), une unité de distribution étant une zone géographique desservie par une qualité d'eau sensiblement identique tout au long de l'année.

Le territoire de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts est concerné par 3 unités de distribution qui sont les suivantes.

Unités de distribution	Communes concernées
Réservoirs Fretière et Beaulieu	Boulogne, Chauché, Chavagnes-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière, Les Brouzils, Les Essarts, L'Oie, Saint-André-Goule-D'Oie, Sainte-Florence, Saint-Fulgent
Beaurepaire et Bazoges	Bazoges-en-Paillers
Village Claire Fontaine	Chavagnes-en-Paillers (villages du Rochais, de la Cornuère et de la Bretaudière)

La carte page suivante présente le réseau d'alimentation en eau potable du territoire.


Légende
Communauté de Communes
Réseau d'alimentation en eau potable
N
0
2500
5000 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les-Essarts
Source : CdC

4. LES RISQUES NATURELS

La probabilité d'occurrence de risques (qu'ils soient naturels ou technologiques) sur le territoire communal ne signifie pas dans tous les cas l'impossibilité de construire sur les espaces qui y sont exposés. Le PLUiH doit être l'occasion d'une **réflexion approfondie sur les enjeux** qu'ils posent, au plan humain, économique et financier.

L'analyse des risques devrait tenir compte de trois facteurs principaux qui concernent :

- La nature des risques ; leur probabilité d'occurrence, leur dangerosité ;
- Les risques induits par l'urbanisation elle-même sur le milieu (selon les caractéristiques du programme mis en œuvre) ;
- Leur impact sur les populations (atteinte à l'intégrité physique des personnes et à leurs biens), les infrastructures et équipements publics.

La Communauté de communes pourra de cette façon mettre sur pied une **politique locale et globale de gestion des risques** en considérant la prévention, l'organisation des secours et le traitement d'événements accidentels.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs en date de 2012 regroupe :

- Les informations détenues par les services de l'Etat en matière de risques naturels et technologiques dans le cadre du département (description des risques et cartographie),
- La liste des communes soumises à un ou plusieurs de ces risques,
- Les mesures de prévention, de protection et d'information,
- Les consignes de sécurité à connaître en cas d'événement.

Ces informations sont répertoriées par commune. Ainsi, le tableau suivant vise à faire la synthèse des risques majeurs, par commune adhérente de la Communauté de communes.

Communes	Inondations	Atlas	PAPI	PPR	Mouvement de terrain	Feu de forêt	Zone de sismicité	Transport de marchandises dangereuses	Arrêté de catastrophes naturelles
Bazoges-en-Paillers		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	3
Chauché		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise		X		3 (Moyen)	X	2
Chavagnes-en-Paillers		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	2
Essarts-en-Bocage	X	AZI Maine AZI Petit Lay, Grand Lay, Lay	PAPI Sèvre Nantaise	PPR Vallée du Lay	X		3 (Moyen)	X	6
Les Brouzils		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise			X	3 (Moyen)	X	2
La Copechagnière		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	2
La Merlatière		AZI Yon					3 (Moyen)	X	2
La Rabatelière		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	2
Saint-André-Goule-D'Oie	X	AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	3
Saint-Fulgent	X	AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	3

a) Le risque inondation

Au vu de la densité hydrographique, le risque inondation est important. Des mesures de gestion de ce risque ont été adoptées afin de limiter les dégâts humains et matériels. Sur le secteur d'étude, on recense le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) du bassin Loire-Bretagne et un PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels).

Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire-Bretagne

Le Plan de Gestion du Risque Inondation découle de la Directive Inondation et concerne les grands bassins hydrographiques français. Le PGRI a une portée juridique et les décisions administratives et les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec celui-ci.

Il a pour objectif de réduire le coût des dommages induits par les inondations en établissant une stratégie nationale avec des déclinaisons à l'échelle des grands bassins hydrographiques français. Les objectifs principaux du PGRI 2016-2021 sont les suivants :

> Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

> Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

> Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

> Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

> Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

> Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Plan de Prévention des Risques naturels

Le PPRn constitue un des outils d'une politique plus globale de prévention, mise en place par le gouvernement. Cette politique qui vise notamment à sécuriser les populations et les biens, doit aussi permettre un développement durable des territoires, en engageant les actions suivantes :

> Mieux connaître les phénomènes et leurs incidences,

> Assurer, lorsque cela est possible, une surveillance des phénomènes naturels,

> Sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger,

> Prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme,

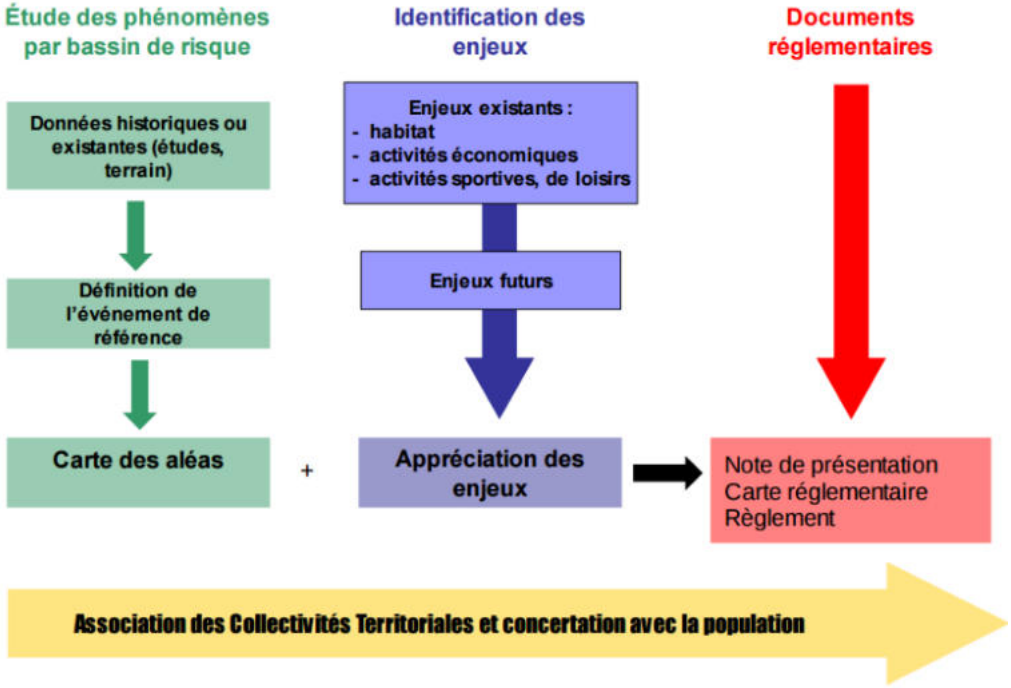
> Protéger et adapter les installations actuelles et futures,

> Tirer les leçons des évènements naturels dommageables lorsqu'ils se produisent.

L'ensemble des phases de la démarche d'élaboration d'un PPRN est illustré ci-après.

Sur la Communauté de communes, il n'existe qu'un PPR. Il s'agit du PPRi de la Vallée du Lay. Il ne concerne qu'un infime partie du territoire de la Communauté de communes. La carte suivante présente la situation du Lay par rapport au territoire intercommunal.

Sept bâtiments sont concernés par ce zonage.



Légende
Communauté de Communes
Zonage du PPRi Le Lay
Zone bleue
Zone rouge
N
0
1800
3600 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : SIGLOIRE

Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI)

Dans le cadre de l'appel à projet initié par l'Etat, en 2003, le Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Sèvre Nantaise proposé par l'EPTB Sèvre Nantaise a été retenu et intégré dans une catégorie qualifiée de « couveuse ». Il a consisté à réaliser une série d'actions, principalement des études permettant **d'approfondir la connaissance du risque et mettre en place des outils de prévention**. Ce programme a représenté un investissement de 460 000 € TTC pour une participation de l'Etat de 286 000 €.

Ainsi, l'animation du PAPI par l'équipe projet a permis la mise en œuvre des actions d'amélioration en faveur de la conscience du risque par :

> l'inventaire des repères de crues,

> la diffusion de documents d'information et de sensibilisation,

> le suivi du Schéma directeur de prévention des inondations.

Le projet de PAPI « travaux » développe les principes suivants :

> **Favoriser la réduction de la vulnérabilité** plutôt que la limitation de l'aléa : ainsi les coûts d'aménagement et les travaux dans le lit (mineur et majeur) de la rivière sont limités. Les travaux sont respectueux de l'environnement et contribuent à responsabiliser les riverains.

> **Développer la communication sur le risque inondation** : la prise de conscience du risque permettra aux riverains de mieux appréhender le danger et de mieux se préparer en cas de catastrophes.

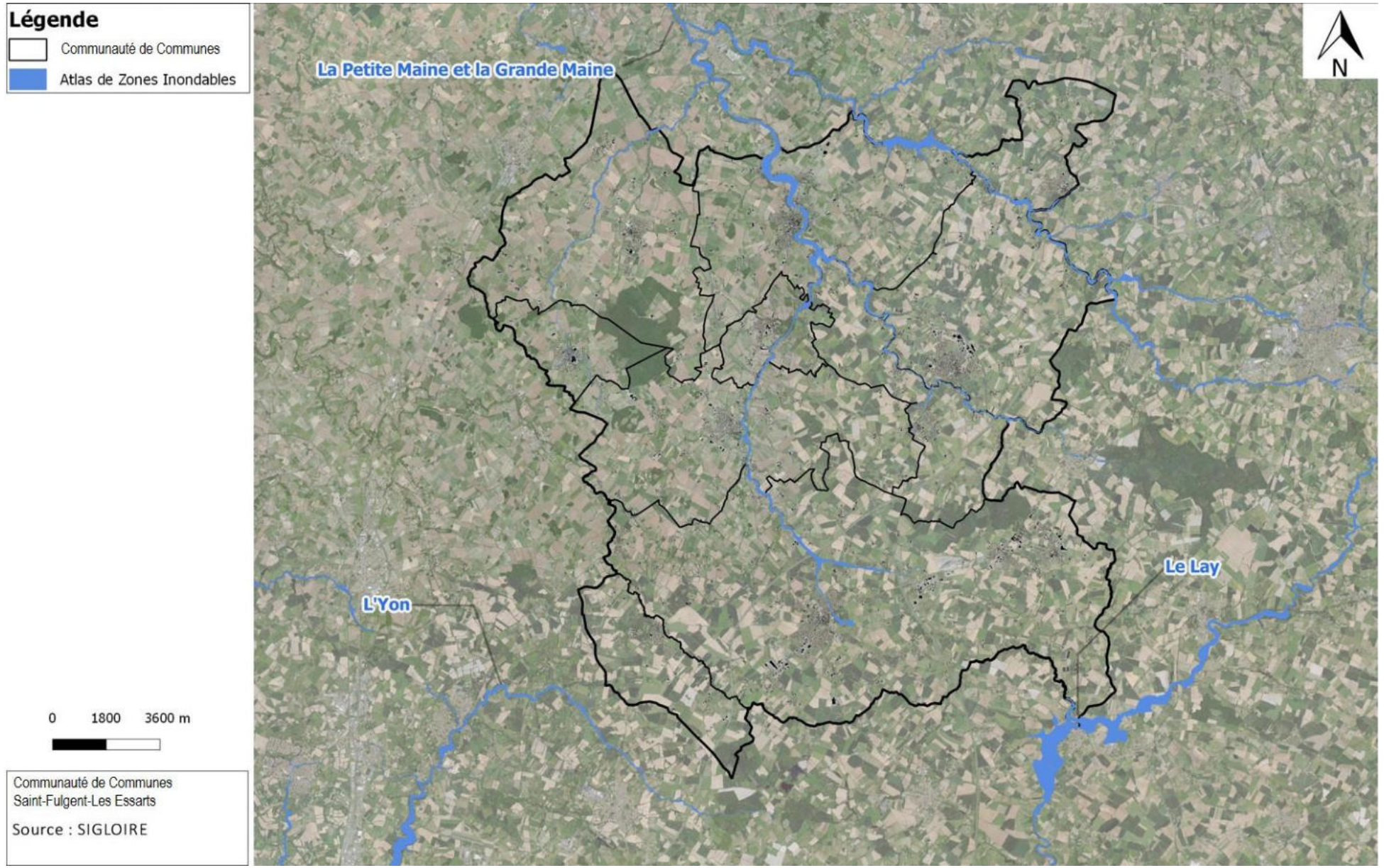
> **Maîtriser le ruissellement urbain, rural, routier**. Cette maîtrise compensera en partie les modifications que l'homme provoque sur le régime hydrologique et hydraulique des cours.

> **Préserver et renaturer les fonds de vallée** afin de favoriser, d'une part, les inondations dans des lieux où les enjeux sont très faibles et d'autre part protéger les zones d'un grand intérêt écologique.

> **Étendre les moyens de prévision ou d'annonce des crues** : l'anticipation de la catastrophe est le meilleur moyen de limiter les dommages tout en minimisant les aménagements.

Atlas de Zones Inondables (AZI)

Les atlas des zones inondables (AZI), élaborés par les DDT dans chaque département, sont des outils cartographiques de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement des cours d'eau. Ils sont construits à partir d'études hydrogéomorphologiques à l'échelle des bassins hydrographiques. Le territoire de l'intercommunalité est concerné par l'AZI de la Maine principalement et par l'AZI du Lay de manière plus ponctuelle.

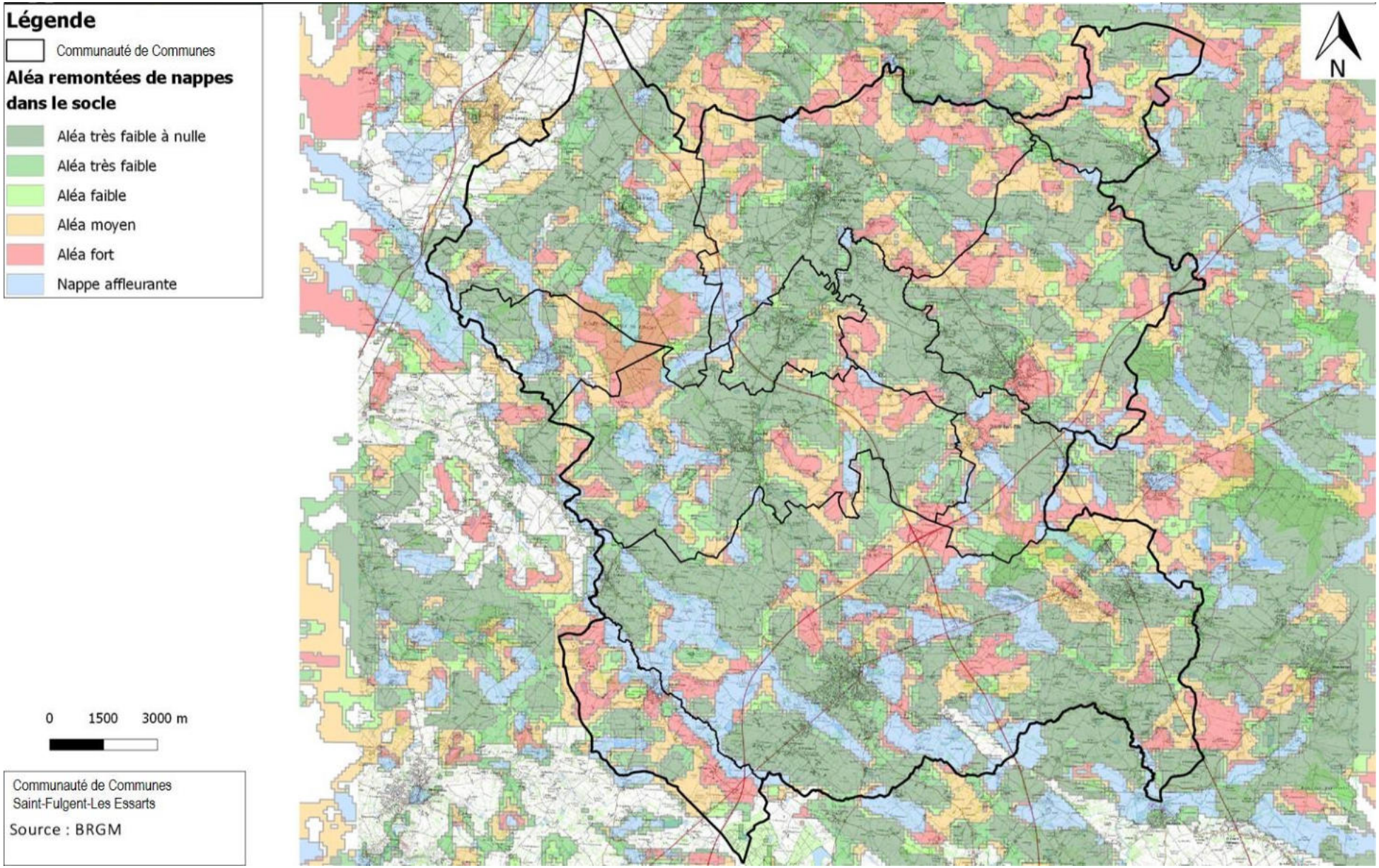

Légende
Communauté de Communes
Atlas de Zones Inondables
La Petite Maine et la Grande Maine
N
Le Lay
L'Yon
0
1800
3600 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : SIGLOIRE

b) Le risque inondation par remontées de nappe

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M) a dressé une cartographie de la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**. L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des aquifères. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et gravier, de grès, de calcaire. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est à dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées. La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréïn", la pluie). Dans certaines conditions, une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation « par remontée de nappe ».

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée (Z.N.S. : terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air), et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

Bien que d'une précision limitée, la cartographie suivante montre qu'au sein de la Communauté de communes, **ce risque est limité aux abords des cours d'eau**. On note toutefois **une sensibilité particulièrement importante au droit de la forêt domaniale de Grasla** et à La Merlatière dont le bourg se situe sur une zone de nappe affleurante.


Légende
Communauté de Communes
Aléa remontées de nappes dans le socle
Aléa très faible à nulle
Aléa très faible
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort
Nappe affleurante
N
0
1500
3000 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : BRGM

c) Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

> Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;

> Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Toutes les communes de la Communauté de communes sont concernées par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

d) Le risque feux de forêts

Seule la commune des Brouzils est concernée par ce risque. Cela s'explique par la présence de la forêt domaniale de Grasla à proximité du Bourg. Bien que la commune de La Copechagnière ne soit pas ne soit pas concernée par ce risque, la proximité du bourg de cette commune avec la forêt doit être prise en compte dans la prévention de ce risque.

En termes de défense incendie, les communes sont bien dotées toutefois, quelques hameaux et écarts comme La Canquetière-La Bouchodière- La Noirbretière, La Brelaizière, le Puy Bacon et Malville sur la commune des Brouzils et La Rancunelière sur la commune de Bazoges-en-Paillers ne bénéficient pas de défense incendie.

Les données concernant Essart-en-Bocage et La Merlatière n'ont pas été communiquées.

e) Le risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou lié à l'activité de l'homme (anthropique). Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour). On différencie les mouvements lents et continus (tassements et affaissements de sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain le long d'une pente) et les mouvements rapides et discontinus (effondrements de cavités souterraines, naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles).

Le retrait/gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles étant souvent peu rapides, les victimes sont, fort heureusement, peu nombreuses. En revanche, ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. Les bâtiments, s'ils peuvent résister à de petits déplacements, subissent une fissuration intense en cas de déplacement de quelques centimètres seulement. Les désordres peuvent rapidement être tels que la sécurité des occupants ne peut plus être garantie et que la démolition reste la seule solution. En revanche, les mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement de cavités souterraines, écroulement et chutes de blocs, coulées boueuses), de par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes. Ces mouvements de terrain ont des conséquences sur les infrastructures (bâtiments, voies de communication …), allant de la dégradation à la ruine totale ; ils peuvent entraîner des pollutions induites lorsqu'ils concernent une usine chimique, une station d'épuration… Les éboulements et chutes de blocs peuvent entraîner un remodelage des paysages.

La mise en place d'instruments de surveillance (inclinomètre, suivi topographique …), associée à la détermination de seuils critiques, permet de suivre l'évolution du phénomène, de détecter une aggravation avec accélération des déplacements et de

donner l'alerte si nécessaire. Néanmoins, la combinaison de différents mécanismes régissant la stabilité, ainsi que la possibilité de survenue d'un facteur déclencheur d'intensité inhabituelle rendent toute prévision précise difficile.

Des travaux peuvent en revanche permettre de réduire l'aléa mouvement de terrain ou la vulnérabilité des enjeux : réalisation de piliers ou de remblaiement des carrières, purges des falaises et des parois, amarrage par câbles ou nappes de filets métalliques, confortement des parois par massif bétonné ou béton projeté, contrôle des infiltrations d'eau, contrôle de la végétation avec destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible, végétalisation des zones exposées au ravinement…

L'aléa Retrait/gonflement des argiles est estimé « Faible » sur la majeure partie du territoire. Quelques lieux-dits comme "La Guibonnerie", "la Cambronnière" ou "la Rabretière" sont en aléa moyen.

Le risque lié aux carrières et aux cavités

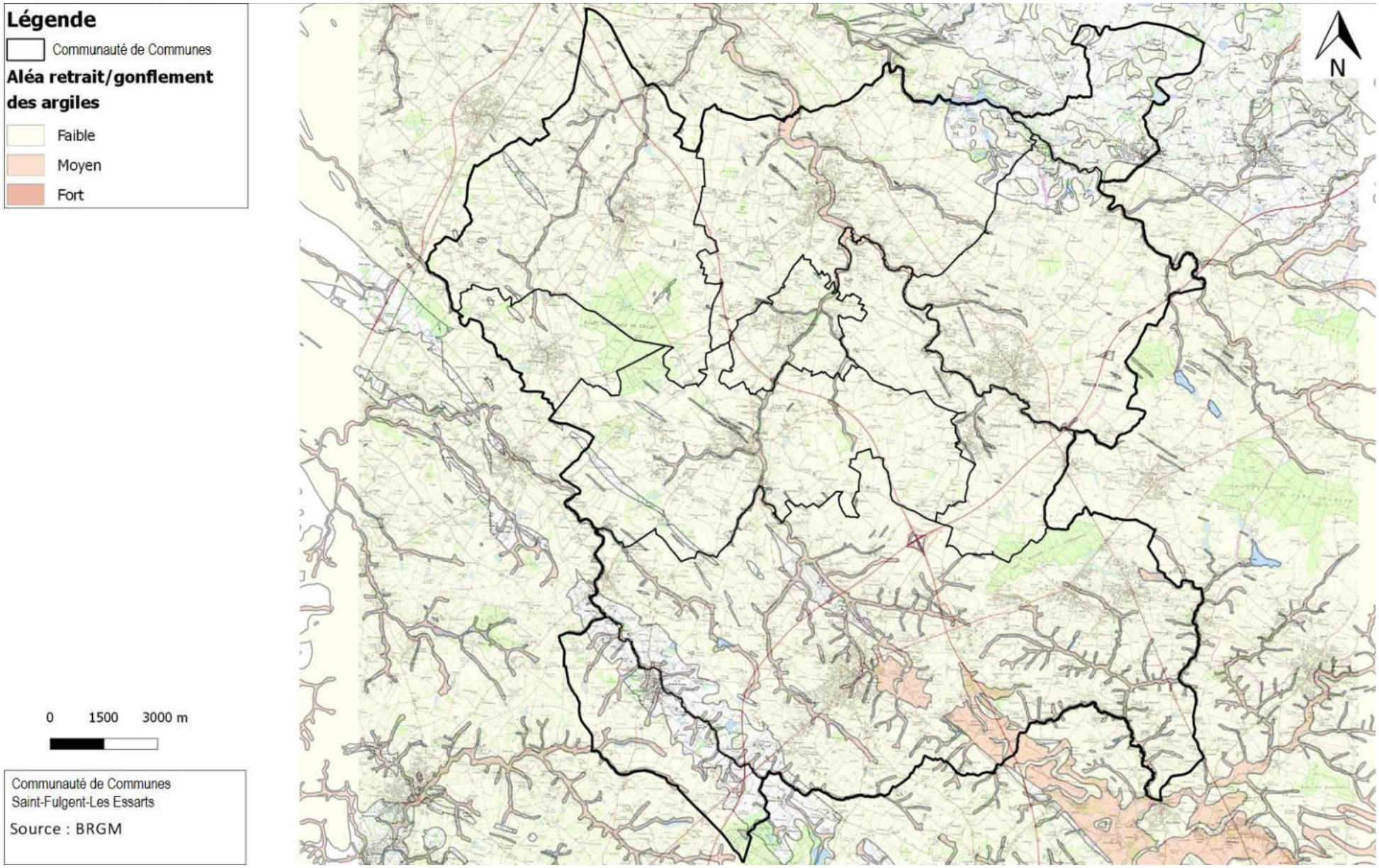
L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de roches carbonées sous l'action de l'eau) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression de plus ou moins grande ampleur généralement de forme circulaire.

Ce phénomène correspond à des mouvements rapides et brutaux résultant de l'action de la pesanteur et affectant des matériaux rigides et fracturés (calcaire, grès…). Ces chutes se produisent par basculement, rupture de pied, glissement à partir de falaises, escarpements rocheux, blocs provisoirement immobilisés sur une pente. On recense **une centaine de cavités et de carrières dont deux encore en activité à Saint-Fulgent et à Essart-en-Bocage et une cavité souterraine dans le bourg de la commune déléguée des Essarts.**

f) Le risque tempête

On parle de tempête lorsqu'une dépression atmosphérique génère des vents de force 10 en mer (vent moyen de 89 km/h, rafales à 130 km/h). Par extension, à terre, une tempête est associée à une dépression occasionnant des rafales de vent supérieures à 100 km/h. Le vent le plus fort se situe généralement dans la partie Sud de la dépression et lors du passage du front froid, au moment où le vent bascule brusquement sur sa droite ; dans notre région il s'agit essentiellement du passage brutal du secteur Ouest/Sud-Ouest au secteur Nord-Ouest. Dans ce front froid, les pluies sont souvent fortes, et accompagnées d'orage pouvant accentuer les rafales.

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département, le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur.


Légende
Communauté de Communes
Aléa retrait/gonflement des argiles
Faible
Moyen
Fort
N
0
1500
3000 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : BRGM

g) Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, qui provient de la dégradation de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la terre mais plus particulièrement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Inodore, incolore et inerte, le radon se diffuse dans l'air à partir du sol et de l'eau, et se trouve, par effet de confinement, à des concentrations plus élevées à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur.

Selon la pression atmosphérique, le radon s'échappe plus ou moins du sol, c'est en hiver que les teneurs sont importantes, c'est aussi à cette saison que les logements sont les plus confinés et que les habitants restent le plus à l'intérieur de leur domicile.

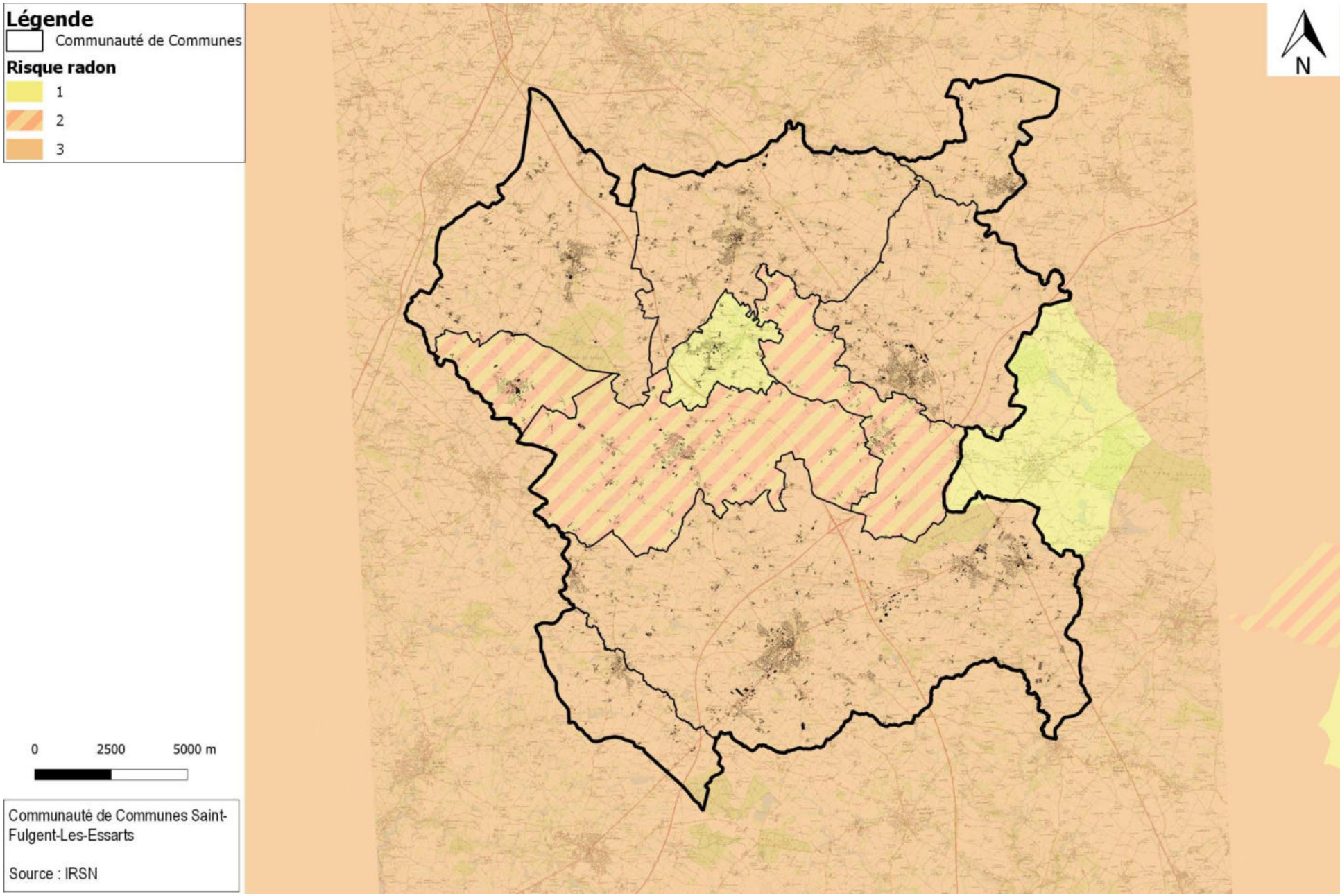
L'importance de l'entrée du radon dans un bâtiment dépend de nombreux paramètres :

- De la concentration de radon dans le sol sous le bâtiment, de la perméabilité et de l'humidité de celui-ci, de la présence de fissures ou de fractures dans la roche sous-jacente.
- Des caractéristiques propres au bâtiment : procédé de construction, présence de vide sanitaire, étanchéité des fondations, fissuration de la surface en contact avec le sol, performances du système de ventilation, disposition des canalisations.

Une exposition régulière, pendant de nombreuses années, à des concentrations excessives de radon accroît le risque de développer un cancer du poumon.

Dans le département de la Vendée, 156 mesures ont été réalisées dans 136 communes, du 25 septembre1995 au 24 juin 1996. La moyenne départementale mesurée est de 83 Bq/m³ contre une moyenne nationale de 90 Bq/m.

La carte suivante présente le risque radon sur l'intercommunalité**.**


Légende
Communauté de Communes
Risque radon
1
2
3
N
0
2500
5000 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les-Essarts
Source : IRSN

5. LES RISQUES INDUSTRIELS

a) *Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*

L'application de règles d'implantation relevant de la réglementation des installations classées autour des certains établissements conduit à respecter, pour toute nouvelle construction voisine, les distances d'éloignement prescrites pour chaque installation.

Les établissements qui ne sont pas soumis à des distances d'isolement ou ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, sont néanmoins susceptibles de générer des nuisances ou des dangers vis-à-vis de leur environnement (nuisances sonores, rejets atmosphériques, risques d'incendie, ...). Il apparaît donc souhaitable de ne pas augmenter la population exposée en autorisant la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ces sites industriels.

La Communauté de communes compte 426 ICPE agricoles et industrielles dont 407 en activité et 3 en construction. 72 ICPE sont soumises à la Directive relative aux émissions industrielles (IED).

Industrie IED-MTD

La directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles, appelée directive IED, a pour objectif de parvenir à un niveau élevé de protection de l'environnement grâce à une prévention et à une réduction intégrée de la pollution provenant d'un large éventail d'activités industrielles et agricoles.

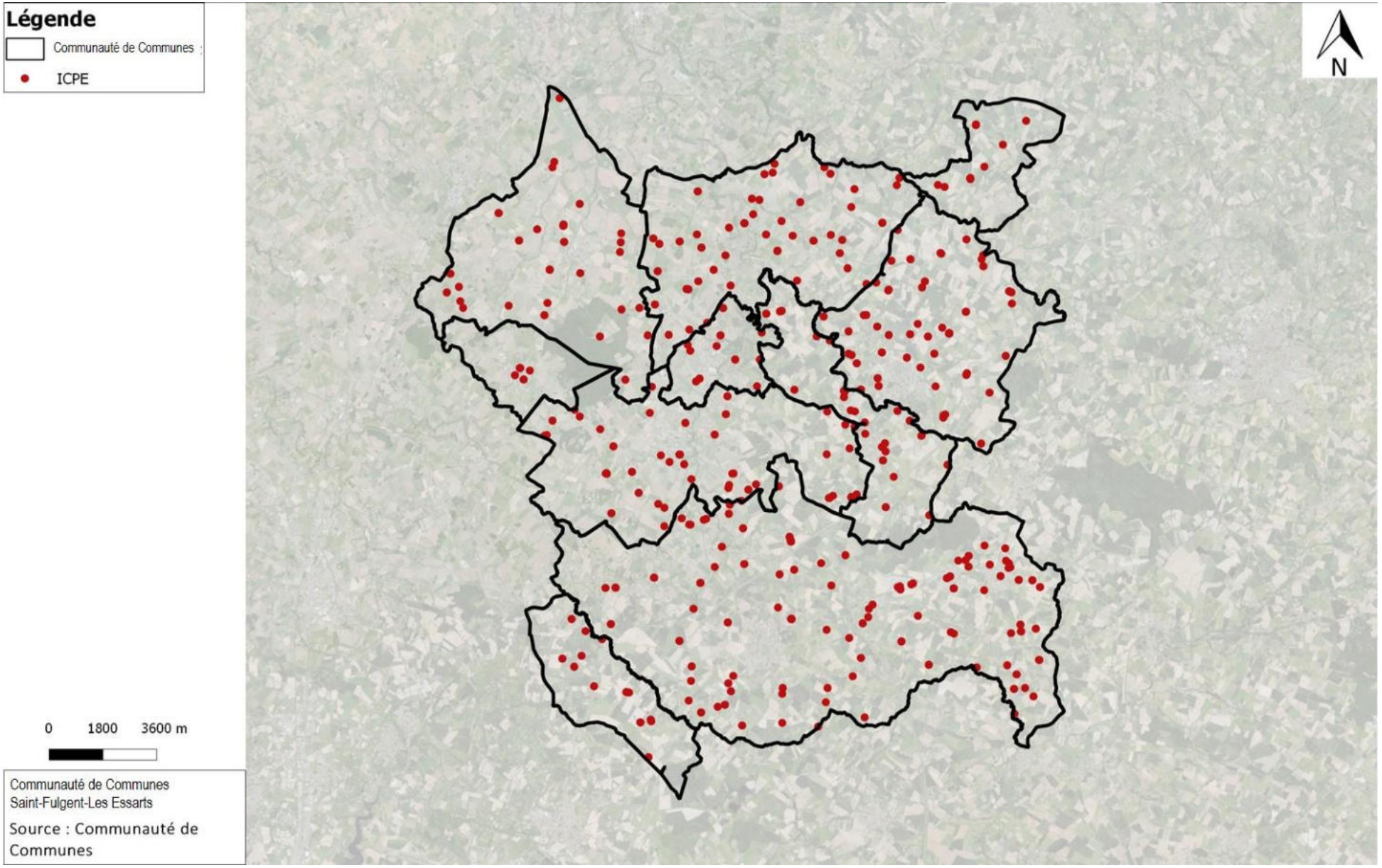
Ses principes directeurs sont :

> le recours aux MTD (meilleures techniques disponibles) dans l'exploitation des activités concernées. Les MTD doivent être le fondement de la définition des valeurs limites d'émission (VLE) et des autres conditions de l'autorisation.

> le réexamen périodique des conditions d'autorisation.

> la remise en état du site dans un état au moins équivalent à celui décrit dans un « rapport de base » qui décrit l'état du sol et des eaux souterraines avant la mise en service.

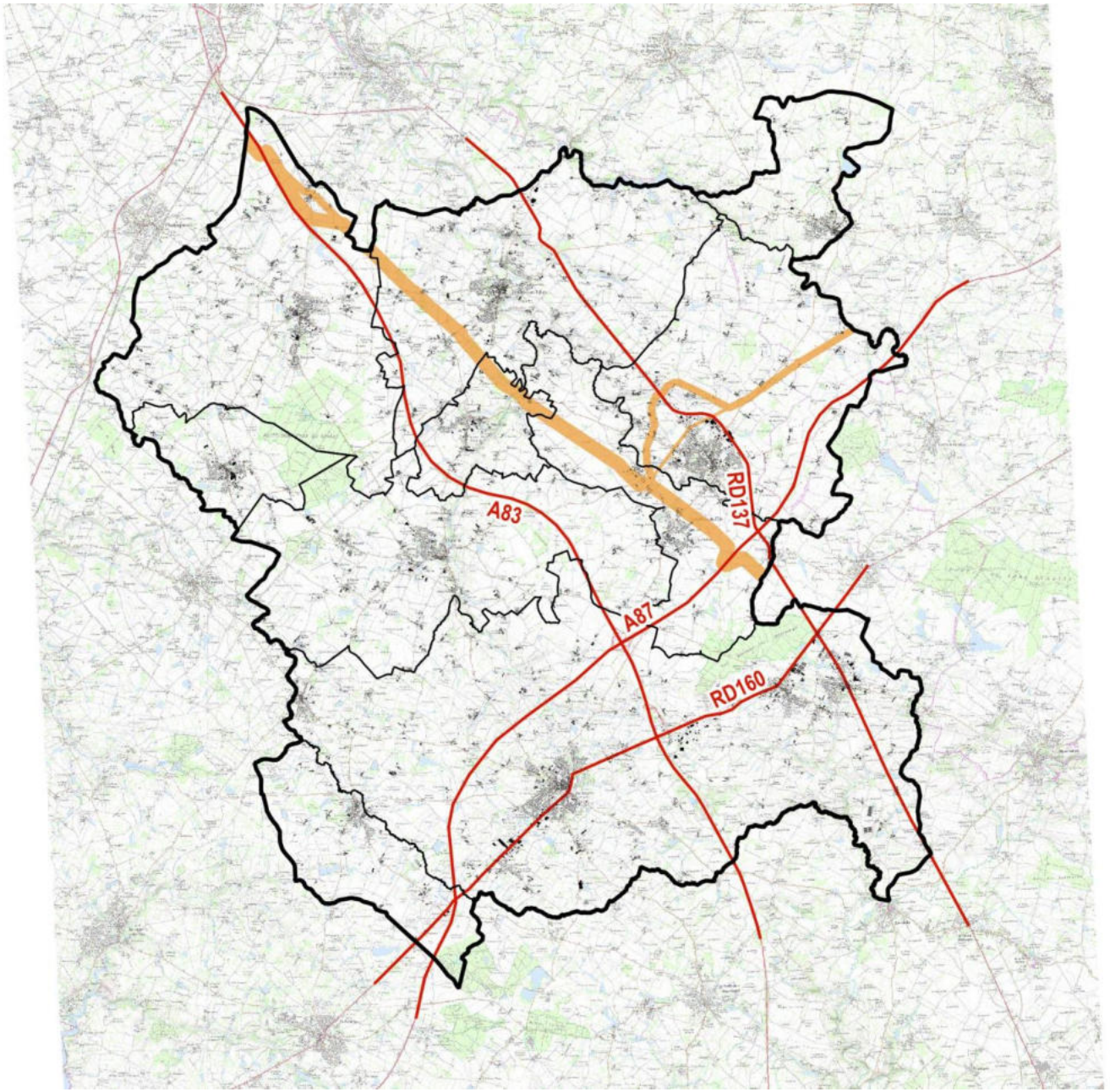
Sur la Communauté de communes, 72 entreprises sont soumises à cette directive.


Légende
Communauté de Communes
ICPE
N
0
1800
3600 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : Communauté de Communes

b) Transport de marchandises dangereuses

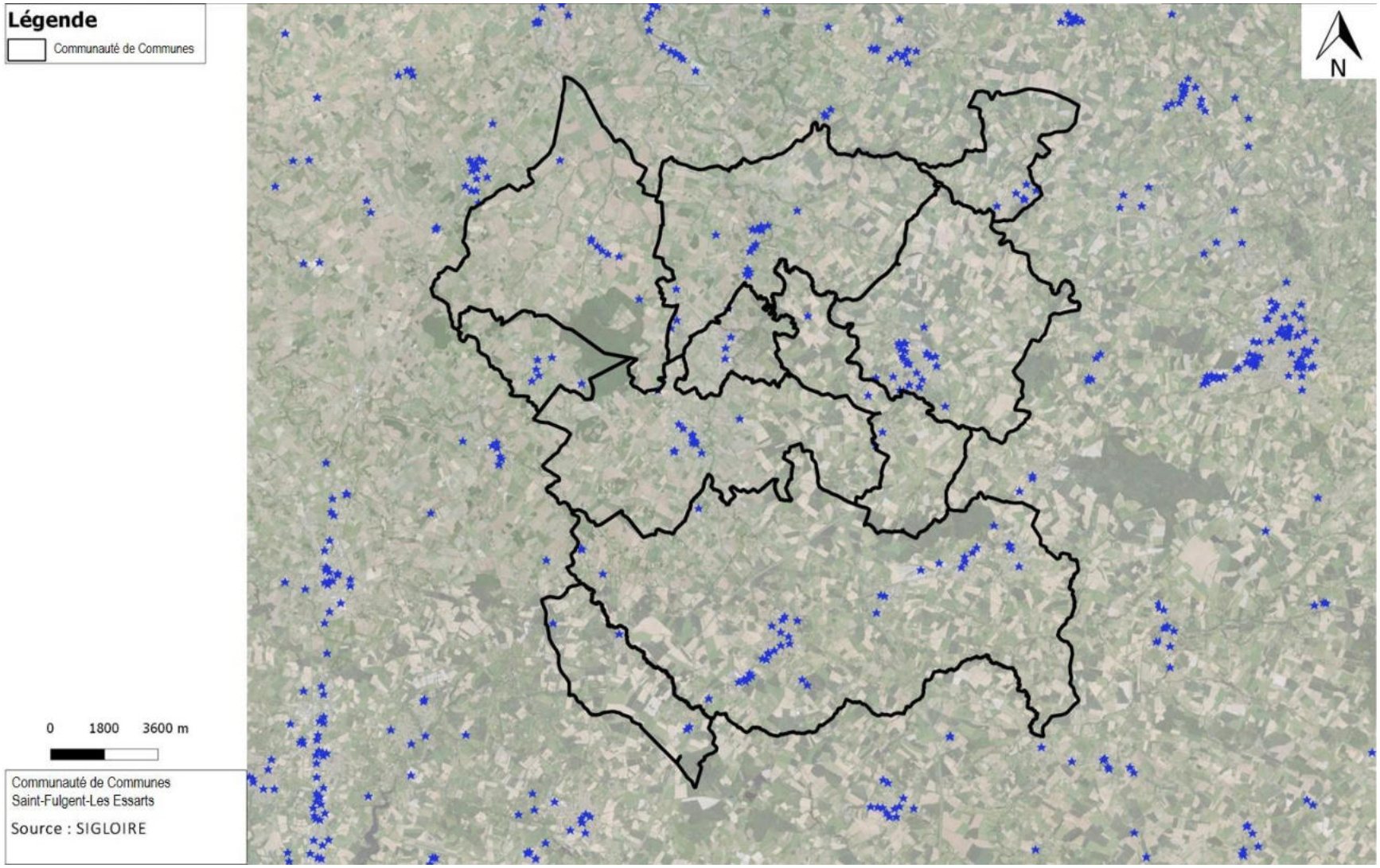
Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La Communauté de communes est concernée par ce risque. En effet, le territoire est traversé par deux autoroutes, l'A83 et l'A87 et deux routes départementales particulièrement fréquentées, la RD 137 et la RD160. Le risque est aussi lié au transport de gaz. La carte suivante permet de localiser les risques.


Légende
Communauté de Communes
Canalisation de gaz
Voie routière
A83
A87
RD137
RD160
N
0
2500
5000 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les-Essarts
Source : CdC

6. POLLUTION DES SOLS

Aucun site faisant l'objet d'une pollution des sols déclarée n'est recensé (source BASOL). Toutefois, la base de données BASIAS gérée par le BRGM enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols. Sur la Communauté de communes de Saint-Fulgent – Les Essarts, il existe 125 sites potentiellement pollués. Ils se concentrent principalement dans les bourgs des villages.



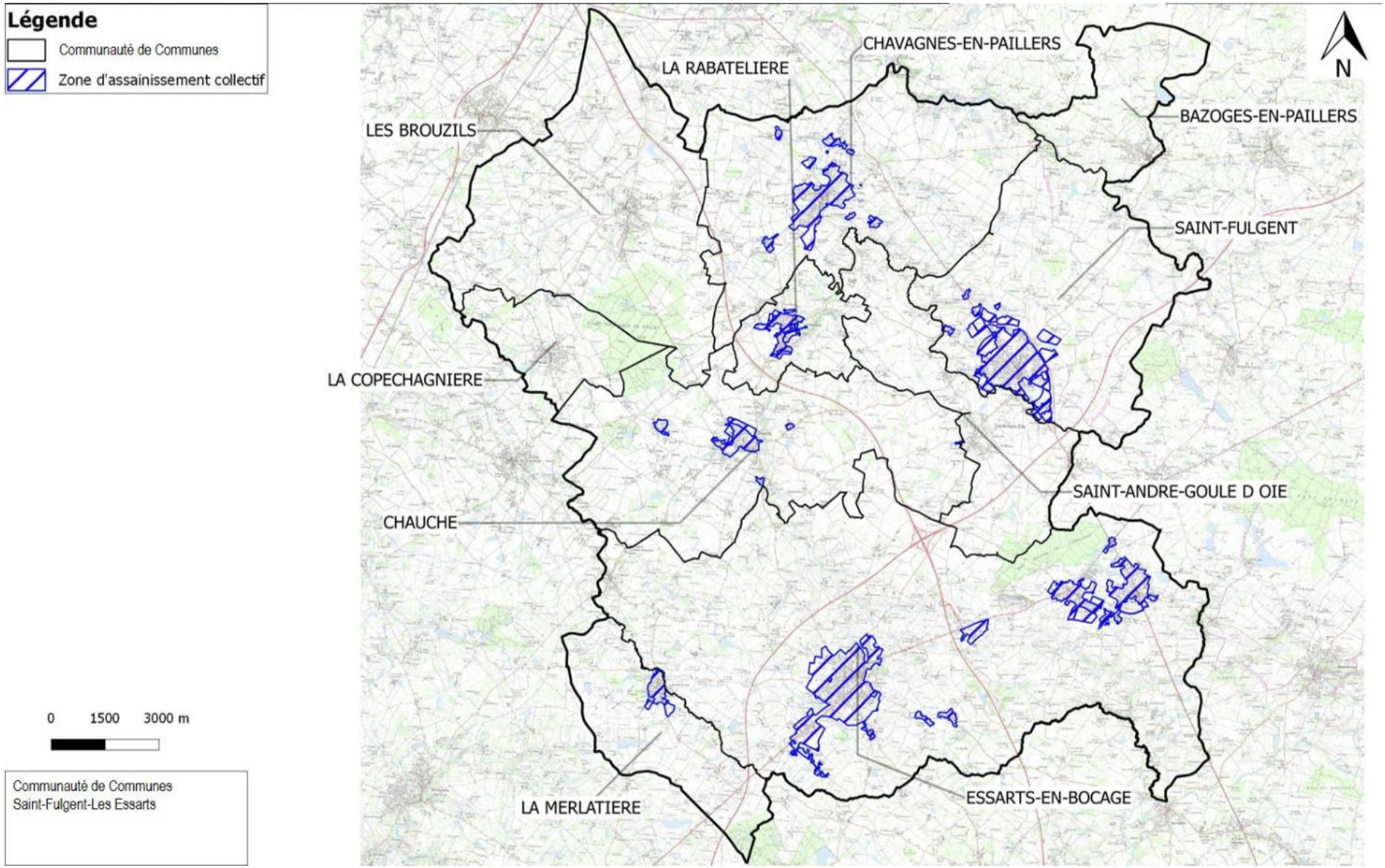
7. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

La Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts possède la compétence assainissement depuis janvier 2019. Un diagnostic réseau est en cours et mènera vers l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et la révision des zonages d'assainissement sur l'ensemble du territoire. En fonction des travaux à réaliser, la collectivité réalisera les travaux nécessaires à la mise en conformité des réseaux.

A l'heure actuelle, tous les bourgs des communes sont raccordés à un système d'assainissement collectif. Le lieu-dit "La Brossette" à Chauché et le Vendéopôle sur la commune déléguée de Sainte-Florence disposent également d'un système d'assainissement collectif.

Commune	Hameau	Capacité STEP	Capacité résiduelle	Milieu récepteur
Bazoges en Paillers Bourg	Bourg	1500	1200	Fossé vers la Grande Maine
Bazoges en Paillers - Le Templerie	La Brasse, La Templerie	440	425	Fossé vers la Grande Maine
Boulogne La Macairière	-	500	267	Ruisseau de Mortemer
Chauché - Fief Robin	Bourg	1500	800	Fossé vers la Petite Maine
Chauché - La Brossette	La Brossette	150	87	Creux Noir
Chavagnes en Paillers- Promenade	-	500	480	Ruisseau des Landes du Cormier
Chavagnes en Paillers la Déderie	Bourg, Benaston	4100	2480	Ruisseau du Doulay
Les Essart La Croix Blanche	-	3150	235	Ruisseau des Essarts
Les Essarts ZI La Belle Entrée	-	900	567	Ruisseau des Essarts - Rivière Roulin
La Merlatière	-	900	67	La Boulogne
La Copechagnière	Bourg	1300	417	Le Bouvreau
Les Brouzils rte de l'Herbergement	Bourg	1500	133	Le Godet
L'Oie - Cimetière	-	1833	**Surcharge**	Ruisseau de la Folie
La Rabatelière - La Créchère	Bourg	1000	617	Ruisseau de l'étang de la Parnière
Sainte-Florence - Vendéopôle La Mongie	-	450	283	Le Douet des rivières
Saint-Fulgent - La Fructière	-	150	125	Ruisseau vers le Vendrenneau
Saint-André-Goule-D 'Oie	Bourg	633	183	La Fontaine
Saint-Fulgent - La Tébline	Mauregard, La Tébline	180	173	La Grande Maine
Saint-Fulgent - rue St-Gabriel	-	4250	2320	Le Vendrenneau

Toutes les communes disposent d'un zonage d'assainissement représenté sur la carte suivante. Le zonage de la commune des Brouzils est disponible en annexe.



En dehors de ces zones, l'assainissement des eaux usées se fait via des installations individuelles.

Dans la plupart des situations, l'assainissement individuel est une solution de traitement des eaux usées efficace et économiquement plus intéressante dans les secteurs peu denses. Il convient toutefois de **veiller à l'adéquation entre la surface disponible sur la parcelle**, **l'aptitude des sols à l'assainissement et la filière de traitement**. Pour ce faire les propriétaires doivent se rapprocher du Service public pour l'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont la compétence a été transférée à la Communauté de communes.

	Contrôles effectués avant le 01/01/2012 selon les critères de classification de l'Agence de l'eau			Contrôles effectués après le 01/01/2012 selon l'arrêté du 24/04/2012				TOTAL Installations
Commune	Bon fonctionnement	Fonctionnement Acceptable	Point Noir	Conforme	Non Conforme	Non Conforme avec risque sanitaire	Absence d'installation	
Les Brouzils	77	48	11	140	179	47	4	506
Bazoges-en-Paillers	3	0	0	23	21	9	3	59
Chauché	55	15	5	144	224	47	4	494
Chavagnes-en-Paillers	14	13	4	64	151	42	3	291
La Copechagnière	6	1	0	13	10	4	0	34
La Rabatelière	11	3	1	21	16	3	2	57
Saint-André Goule d'Oie	17	14	1	65	96	24	1	218
Saint-Fulgent	16	13	2	50	140	56	4	281
La Merlatière				340	541			881
Essarts-en-Bocage				41	49			90
TOTAL	199	107	24	901	1427	232	21	2911

Ce tableau montre qu'il existe de **nombreux dysfonctionnements**. En effet, sept communes sur dix présentent un taux d'installation non conforme supérieur à 50 %. Cela veut dire que sur ces communes, plus de la moitié des installations disposent d'une installation pouvant avoir une incidence notable sur la qualité de l'eau. Parmi ces communes, les dysfonctionnements les plus importants sont les suivants :

Communes	Dysfonctionnements
Les Brouzils	47 installations non conformes avec risque sanitaire 11 points noirs 4 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement
Saint-Fulgent	56 installations non conformes avec risque sanitaire 2 points noirs 4 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement
Chauché	47 installations non conformes avec risque sanitaire 5 points noirs 4 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement
Chavagnes-en-Paillers	42 installations non conformes avec risque sanitaire 4 points noirs 3 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement

8. GESTION DES DÉCHETS

La collecte et le tri des déchets sont pour partie de la compétence de la nouvelle Communauté de communes. Sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays des Essarts, la compétence revient au Syndicat intercommunal de la collecte des ordures ménagères (SCOM EST-VENDEEN).

La collecte des ordures ménagères est réalisée en porte à porte toutes les deux semaines. Chaque foyer dispose d'un container dont le volume dépend de la taille du foyer. Les déchets ainsi ramassés, sont transportés à Vendée Tri situé à La-Roche-sur-Yon où ils sont traités en usine de stabilisation. A l'issue du processus de stabilisation, 50 % des déchets sont transformés en compost non valorisable et 50 % en déchets ultimes.

La collecte des emballages recyclables (plastiques, métaux et cartons) sont également collectés en porte à porte grâce à des sacs jaunes transparents distribués gratuitement par la Communauté de Communes. La collecte est réalisée toutes les deux semaines. Les déchets sont déposés au centre de tri Vendée Tri où ils sont triés manuellement puis mis en balle pour être récupérés par les entreprises de recyclage.

Il est à noter que la collecte du verre et du papier se fait en point d'apport volontaire. Il en est de même pour la collecte du textile.

Il existe sur la Communauté de communes, deux déchetteries (Saint-Fulgent et Chavagnes-en-Paillers) accessibles avec une carte. La carte autorise douze passages gratuits par an puis chaque passage est facturé 0,60€.

9. CLIMAT ET ÉNERGIE

En France, le Schéma Régional Climat Air Energie est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II dans le cadre des suites du Grenelle Environnement de 2007. Il décline aussi aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Le Schéma Régional Climat Air Energie Pays de la Loire

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

Ce schéma est un document stratégique qui a vocation à définir de grandes orientations. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCEAT seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

Depuis, la Loi Grenelle 2 a rendu obligatoire l'élaboration de Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) pour les collectivités locales de plus de 20 000 habitants. La Communauté de communes ne dispose pas de PCAET mais sa population étant supérieure à 20 000 habitants, le PCAET est en cours de réalisation.

Le tableau suivant présente les orientations de ce Schéma Régionale Climat Air Energie.

Thèmes	Orientations
Transversal	Instaurer la gouvernance régionale énergie-climat Mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire Améliorer les connaissances régionales en matière de climat et d'énergie Suivre et évaluer le SRCAE
Agriculture	Développer les exploitations à faible dépendance énergétique Inciter au changement des pratiques agricoles et de l'élevage Préserver les possibilités de stockage de carbone par les pratiques agricoles
Bâtiment	Réhabiliter le parc existant Développer les énergies renouvelables dans ce secteur

	Accompagner les propriétaires et occupants pour maîtriser la demande énergétique dans les bâtiments
Industrie	Inciter à l'engagement d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et de l'efficacité énergétique dans le secteur industriel Renforcer les pratiques d'éco-management et l'écologique industrielle
Transport et aménagements	Développer les modes alternatifs au routier Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique
Energies renouvelables	Favoriser une mobilisation optimale du gisement bois énergie Maîtriser la demande en bois-énergie Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles Soutenir le développement d'une filière régionale et le déploiement d'unités de méthanisation adaptées aux territoires Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation Optimiser et réhabiliter les installations hydroélectriques existantes en cohérence avec la restauration des milieux aquatiques Faciliter l'émergence d'une filière solaire-thermique Maintenir et renforcer la filière solaire photovoltaïque
Qualité de l'air	Améliorer les connaissances et l'information régionale sur la qualité de l'air Limiter les émissions de polluants et améliorer la qualité de l'air
Adaptations au changement climatique	Favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements pour protéger à court terme les ressources des effets du changement climatique Accompagner les expérimentations pour sensibiliser les acteurs et faire émerger des solutions et des opportunités d'évolution à moyen terme des systèmes existants Accompagner les mutations des systèmes et des aménagements actuels pour assurer la résilience climatique du territoire et de ses ressources à long terme

10. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les communes de la Communauté de communes ne disposent pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux pluviales.

Toutefois, cette problématique n'est pas oubliée. Dans le cadre de l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme, il convient de détecter les éventuelles problématiques et d'évaluer les enjeux en termes de sécurité des biens et des personnes mais aussi dans l'optique d'améliorer la qualité des eaux superficielles réceptrices.

a) Généralités

(D'après La ville et son assainissement – CERTU – 2003)

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol.

Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille.

Cette pollution se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (M.E.S.), qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquels se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (Zinc, Plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes…), des équipements de voirie ou de la circulation automobile (Zinc, Cuivre, Cadmium, Plomb), ou encore des activités industrielles ou commerciales (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable).

Il faut noter la chute des teneurs en Plomb observée à la suite de la mise en œuvre de la réglementation qui a éliminé ce composant des carburants. Le lessivage des voiries peut aussi entraîner des hydrocarbures, ainsi que tous les produits qui y auront été déversés accidentellement. La pollution de ces eaux ne présente à l'origine du ruissellement que des teneurs relativement faibles.

C'est leur concentration, les dépôts cumulatifs, le mélange avec les eaux usées, le nettoyage du réseau et la mise en suspension de ces dépôts qui peuvent provoquer des chocs de pollution sur les milieux récepteurs par temps de pluie.

Définitions des principaux types de pollutions :

Matières en suspension : Les M.E.S. sont toutes les matières non solubles en suspension dans l'eau. La principale caractéristique physique de ces particules est leur aptitude (fonction de leur poids et de leur dimension) à se déposer sur le fond d'un bassin, d'un cours d'eau ou de n'importe quel ouvrage. Ce phénomène, appelé « décantation », peut entraîner sur le long terme, des modifications de l'écoulement. Ces M.E.S. représentent la majeure partie de la pollution des eaux de pluie et de ruissellement.

Demande biologique en oxygène : La D.B.O.5 est un indicateur de la quantité de matière organique dégradable en cinq jours par les microorganismes présents dans l'eau. Cette valeur représente le besoin en oxygène dissout par les microorganismes pour dégrader par voie biologique la matière organique. Plus la pollution va être importante en matière organique et plus la quantité d'oxygène dissoute consommée pour les dégrader sera grande. Ceci peut entraîner une telle baisse du taux d'oxygène présent dans l'eau qu'elle peut provoquer le dépérissement, voire la mort, de la faune et de la flore aquatique (notamment des poissons).

Demande chimique en oxygène : La D.C.O. est un indicateur de la quantité totale de matière organique présente dans l'eau. Il s'agit de la quantité d'oxygène dissoute consommée par voie chimique pour oxyder l'ensemble des matières oxydables présentes dans un effluent. C'est-à-dire, la matière organique biodégradable (D.B.O.5) ainsi que les sels minéraux oxydables peu biodégradables et donc non assimilables directement par les microorganismes.

Taux d'hydrocarbures : Il s'agit de la quantité d'hydrocarbures présente par litre d'eau. Ils sont connus pour être de redoutables polluants, nocifs pour le milieu naturel et ses écosystèmes. Ces polluants (essence, pétrole, mazout, huiles, …) résultent de l'activité humaine.

Taux de micropolluants métalliques :

Il s'agit de la quantité de métaux présente par litre d'eau. Il s'exprime en mg/L. La concentration exprimée est propre à chacun des métaux étudiés. Les métaux lourds sont tous les métaux dont la masse volumique est supérieure à 5 g/cm3, lors des mesures on recherche souvent le Plomb, le Mercure, le Cuivre, le Zinc, le Cadmium et le Sélénium qui font partie des plus nocifs.

Pollution liée aux véhicules	Pollution liée à l'urbanisation
H.A.P. : combustion du carburant (pyrogénique), fuite d'huile de moteur, carter, essence (pétrogénique) **Zn : pneus, panneaux de signalisation, glissières de sécurité** **Cu : radiateurs, plaquettes de freins** **Pb : avant 1998, essence plombée, peinture pour marquage au sol** **Nonylphénols : additifs pour carburant, émulsion de bitume, lavage de voitures** **Cd : combustion de produits pétroliers**	**Cu : points singuliers de toitures, gouttières, bois** **Zn : toitures, gouttières, briques, bois peint** **Pb : peinture au plomb, toitures** **Cd : toitures en zinc (impureté)** **Nonylphénols : nettoyage de surfaces urbaines, utilisation dans certains matériaux de génie civil** **P.B.D.E. (Polybromodiphényléther) : toitures, matériels d'intérieur, informatique**

Source : "Principales sources de polluants du bâti et du transport dans les rejets urbains de temps de pluie"- T.S.M. n° 11 – 2007 - ASTEE

Les effets du rejet de ces différents polluants dans le milieu naturels sont :

Rejets	Effets	Caractérisation
Matières organiques	Désoxygénation, mortalité piscicole, odeurs…	**D.C.O. et D.B.O.5**
Solides	Colmatage des fonds, dépôts de boue, turbidité…	**M.E.S.**
Toxiques	Mortalité, effets à long terme	**Pollution accidentelle**
Nutriments	Eutrophisation, consommation d'oxygène	**D.C.O. et D.B.O.5**
Flottants	Visuel	**M.E.S.**
Germes et virus	Problème sanitaire (baignade…)	**Pollution accidentelle**

b) Masses polluantes rejetées

Les masses polluantes annuellement rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont très variables. Le tableau suivant fournit des ordres de grandeur des concentrations moyennes des principaux paramètres représentatifs de la pollution urbaine des eaux pluviales (source : CERTU, 2003).

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)	Habitations denses (zones industrielles et commerciales)	Quartiers très denses : centre-ville, parkings
Coefficient de ruissellement	0,20 à 0,40	0,40 à 0,60	0,60 à 0,80	**0,80 à 1,00**
M.E.S.	100-200 mg/l	200-300 mg/l	300-400 mg/l	**400-500 mg/l**
D.C.O.	100-150 mg/l	150-200 mg/l	200-250 mg/l	**250-300 mg/l**
D.B.O.5	40-50 mg/l	50-60 mg/l	60-70 mg/l	**70-80 mg/l**

Source : « La Ville et son assainissement » CERTU 2003

Les autres paramètres caractéristiques de la pollution chronique des eaux pluviales urbaines dépendent directement de l'adsorption des polluants sur les M.E.S. On applique un simple coefficient pondérateur pour tenir compte de cette spécificité :

Paramètres de pollution				
DCO %	DBO5 %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	**Plomb %**
87,5	**92,5**	**65**	**93**	**95**

Source : SAGET A., CHEBBO G., BACHOC A., 1993

La gestion quantitative des eaux pluviales par des bassins écrêteurs de crues extensives ou des noues bien conçus permet généralement un abattement de près de 90 % de la pollution.

L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée est compris entre 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale.

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante.

11. NUISANCES SONORES

En France, le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée par les citoyens dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de l'environnement. Le bruit des transports est la source la plus importante de nuisances acoustiques, suivie de près par les bruits de voisinage. Si les effets des nuisances sonores sur la santé sont encore mal évalués, le bruit est sans contexte l'une des atteintes majeures à l'environnement et à la qualité de vie des Français.

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées ci-après.

Les arrêtés préfectoraux du 19 octobre 2006 et l'arrêté modificatif du 1er décembre 2006 donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir :

- pour les infrastructures routières, du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

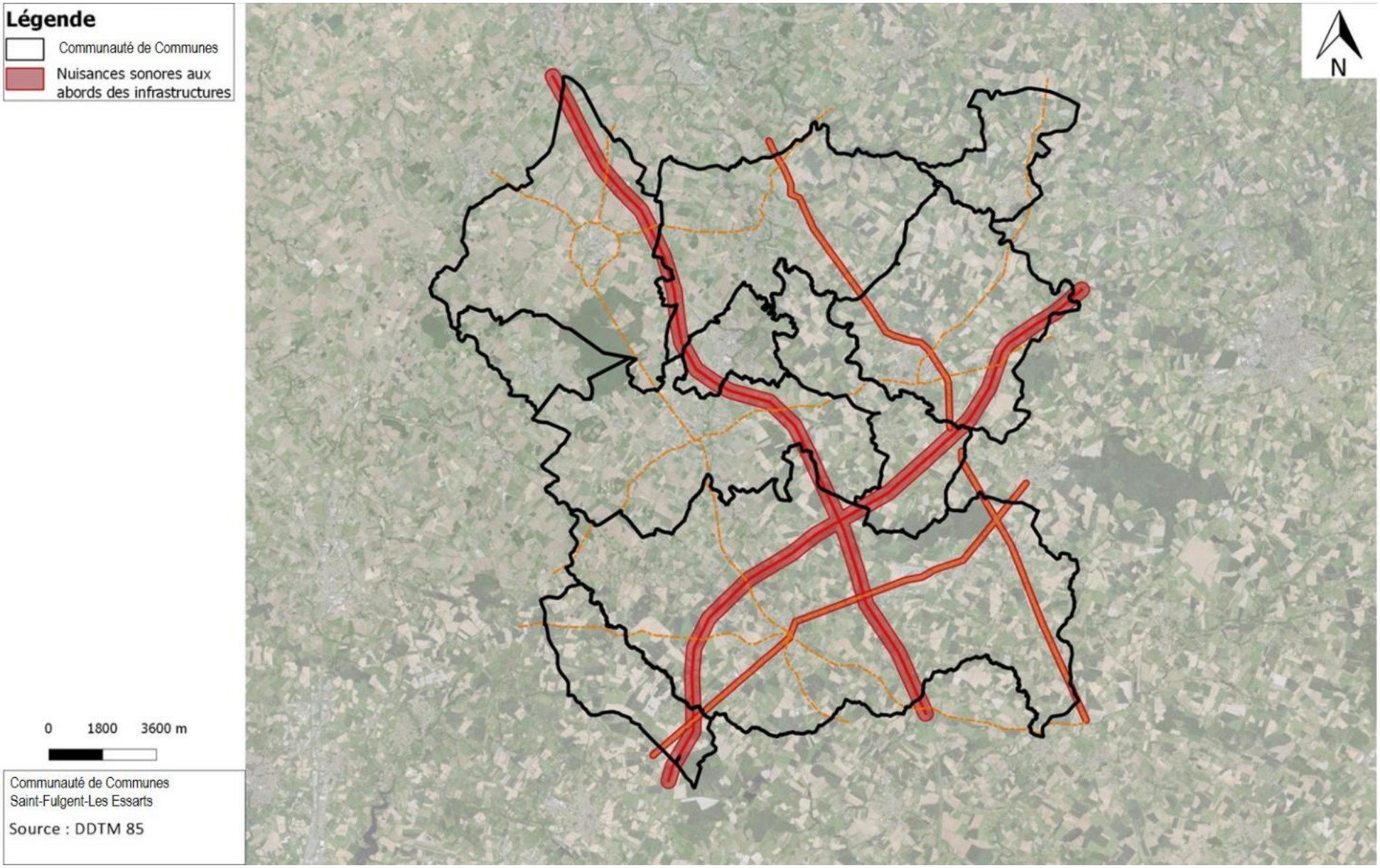
- pour les infrastructures ferroviaires, du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Les voies concernées sont les infrastructures routières supportant un trafic supérieur à 5000 V/J ainsi que les voies ferrées dont le trafic est supérieur à 50 trains/J. Ce dispositif réglementaire de prévention contre le bruit recense et classe selon 5 catégories, 1 étant la plus bruyante, les voies routières dont le trafic moyen journalier annuel (TMJA) est supérieur à 5000 véhicules par jour, et les voies ferrées dépassant le seuil de 50 trains par jour. Il est arrêté et publié par le préfet, en application de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'article R571-32 du code de l'environnement, après consultation des communes. De ce classement sont déduits des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels s'appliquent des règles particulières de constructibilité.

Sur la Communauté de communes, il existe 4 infrastructures routières émettrices de nuisances sonores : l'A 83, l'A 87, le RD 160 et le RD 137.

Le tableau ci-dessous présente un résumé des bâtiments concernés par ces nuisances :

Axe concerné	Largeur de la bande de nuisance	Nombre de bâtiments concernés dans la bande de nuisance	Surface de bâti concerné (en m²)
A 83	500	77	20 839
A 87	500	197	48 720
RD 160	200	1077	202 236
RD 137	200	946	175 793


Légende
Communauté de Communes
Nuisances sonores aux abords des infrastructures
N
0 1800 3600 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : DDTM 85

12. NUISANCES LIEES AUX POLLENS

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux, par exemple. L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Même si la ville, comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies

Pourquoi le risque d'allergie est-il plus élevé en ville ?

- Le manque de diversité des essences dans les aménagements paysager entraîne une concentration de pollens d'une même espèce dans l'air,
- Le manque d'entretien des aménagements engendre une production de fleur et par conséquent de pollens plus importante que s'ils étaient taillés,
- Un bon nombre d'espèce ornementale ont un potentiel allergisant plus important que les espèces spontanées.
- La pollution a un effet sur les plantes qui, stressées, pollinisent plus. De plus, certaines substances de l'air se fixent sur les grains de pollen et en modifie le potentiel allergisant.

Le PLUi est une occasion pour le territoire de sensibiliser les habitants à cette problématique de santé publique. Le PLUi peut aussi être l'occasion de fournir dans le règlement des listes d'espèces accompagnées de leur potentiel allergisant. Sans pour autant interdire la plantation des espèces au potentiel allergisant, cela permettra à chacun de connaître les espèces à planter en fonction des sensibilités et des essences déjà en présence.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

13. Le Plan Régional de Santé Environnement (PRSE) des Pays de la Loire

En déclinaison du troisième Plan National Santé Environnement (PNSE3), le PRSE3 tient compte des spécificités du territoire et s'articule avec les autres plans traitant de l'impact de l'environnement sur la santé (Ecophyto, Santé travail, Alimentation, Projet régional de santé, Air climat énergie).

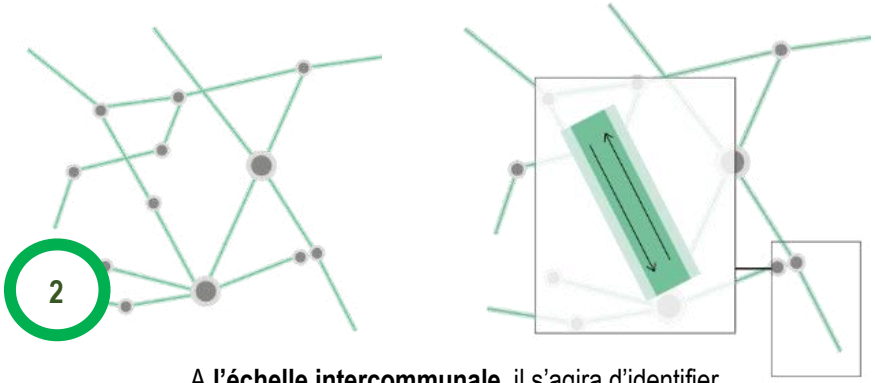
Le Plan Régional de Santé Environnement des Pays de la Loire se décline en 5 axes stratégiques et 12 objectifs principaux dont 4 objectifs phares à fort enjeu régional.

2ème Partie – Les échelles d'interaction

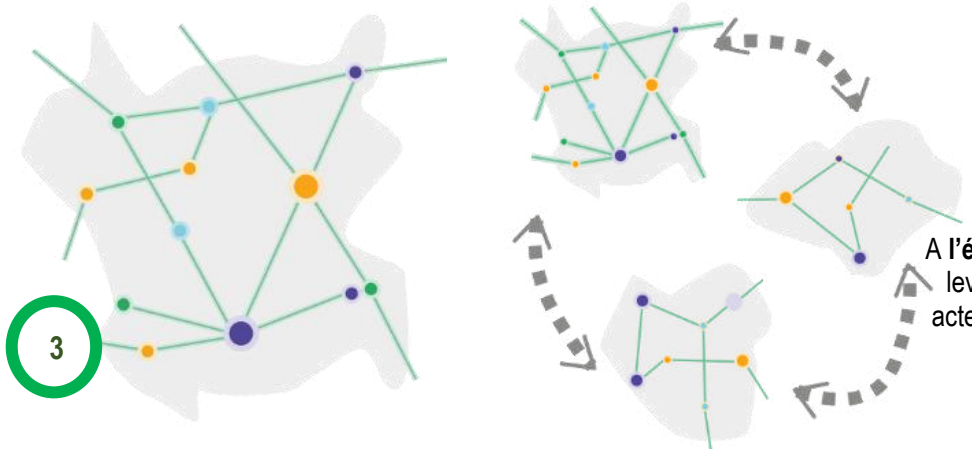
POINT MÉTHODOLOGIQUE

Notre méthode de travail s'appuie sur une analyse multiscalaire. La variation dans les échelles permet d'appréhender les différents mécanismes de mise en mouvement du territoire de la Communauté de communes.

A **l'échelle communale**, il s'agira de cerner les mutations du maillage territorial en nous concentrant particulièrement sur le cas des bourgs.



A **l'échelle intercommunale**, il s'agira d'identifier le territoire vécu par les populations et d'en comprendre les différentes composantes et interactions pour saisir ce qui constitue les ressources propres au territoire.



A **l'échelle supralocale**, il s'agira de cerner les leviers sur lesquels s'appuient les différents acteurs, afin de parvenir à en faire un territoire attractif et une vitrine sur l'extérieur.

A. LA COMMUNE COMME ESPACE DE PROXIMITÉ

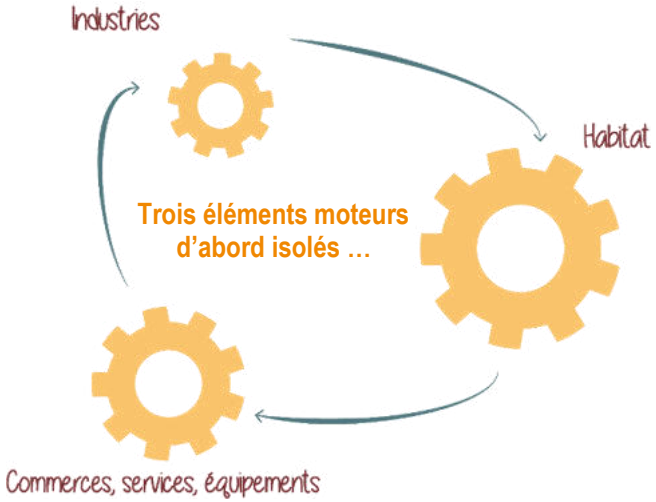
1. LES CENTRES-BOURGS, UNE AFFIRMATION TARDIVE

a) *Un processus de développement autonome*

Les communes de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts ont connu un **développement urbain tardif mais spectaculaire au cours de ces 50 dernières années.**
Différents facteurs expliquent cette évolution de l'urbanisation et sont autant de piliers, **vecteurs d'une dynamique singulière** sur le Haut Bocage Vendéen.
Plus particulièrement, le territoire intercommunal a su mettre en marche certains mécanismes qui ont conduit à **l'affirmation du positionnement des bourgs sur le territoire.**
Ne subissant pas d'influence directe de grands pôles urbains, ce **territoire rural s'est appuyé sur la vivacité conjuguée de son économie industrielle, d'une croissance démographique et d'un niveau de commerces, de services et d'équipements satisfaisant.**

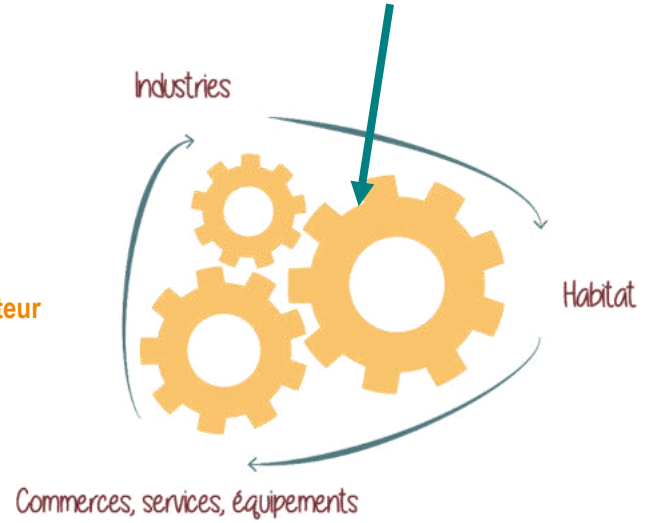
Ces particularités ont conduit à l'affirmation des centres-bourgs par rapport aux autres noyaux bâtis par à la création d'un cercle vertueux autour du triptyque :

- **Usine**
- **Habitat**
- **Commerces, services et équipements**



Qui deviennent complémentaires :

La mise en marche d'un cercle vertueux, facteur d'affirmation des centres-bourgs



Si chacun de ces trois facteurs a connu des logiques imbriquées, il n'en reste pas moins qu'ils ont dans un premier temps suivi une évolution propre généralement influencée par les changements sociétaux. **Les transformations sociologiques importantes qu'a connues le territoire dans la seconde partie du XXème siècle expliquent une mutation profonde dans ses manières de fonctionner**. La compréhension de ces différents systèmes est nécessaire pour cerner les évolutions du tissu économique, de la manière d'habiter et enfin des modes de consommer sur la Communauté de Communes. C'est au final toute l'organisation de l'homme sur la terre qu'il est essentiel d'identifier pour comprendre le territoire aujourd'hui.

TROIS FONDEMENTS DE L'AFFIRMATION DES BOURGS :

Industrie :
De l'atelier à la multi-nationale

Logement :
De la vie collective à la vie individuelle

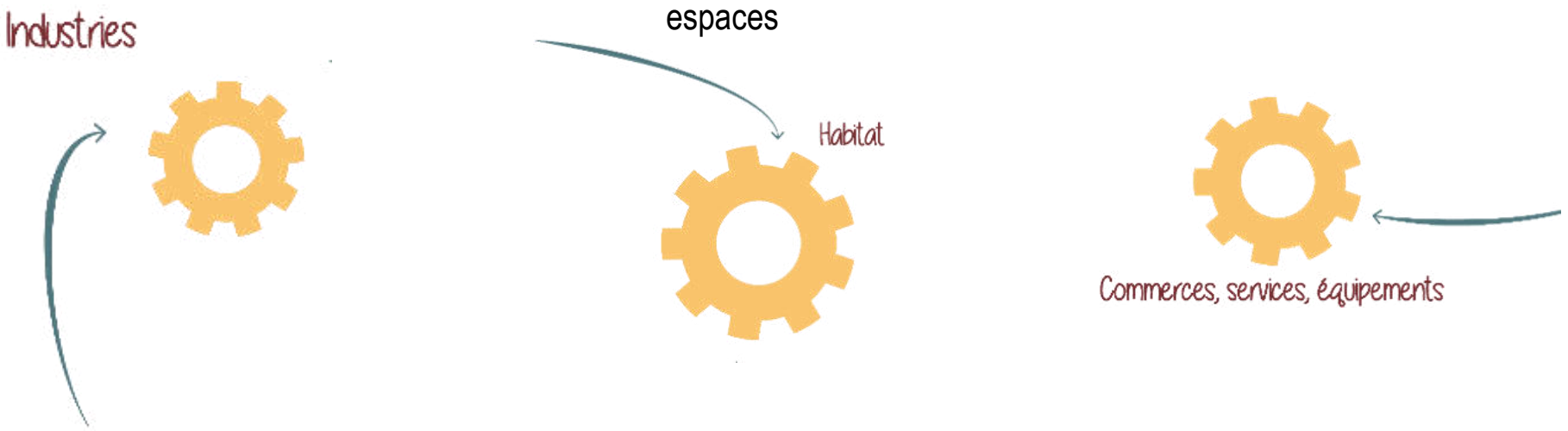
Commerce :
De la proximité à la grande distribution

OBSERVATION DE TROIS CONSEQUENCES SUR LE TERRITOIRE :

Transformation du tissu économique

Évolution du bâti et consommation des espaces

Mutation des modes de consommation



b) *Une structuration agricole conditionnant les modes de vie*

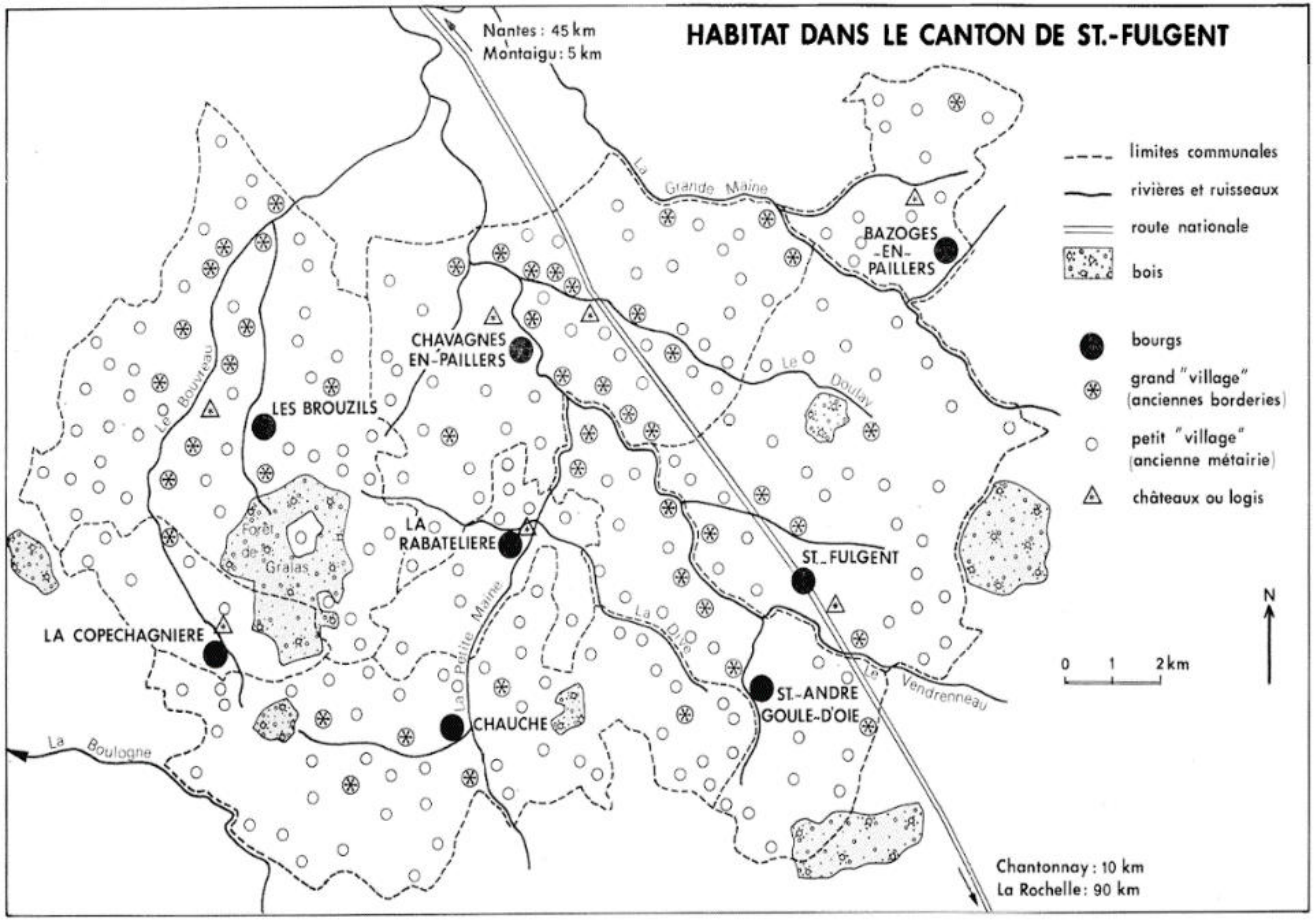
L'activité agricole est à la base de la structuration territoriale bocaine. **L'éparpillement des zones d'habitat tel que nous le connaissons aujourd'hui, provient d'une hiérarchisation agricole spécifique**.

Tout d'abord, les **« borderies » conduisent au regroupement de petits exploitants** dont la terre est partagée en de multiples parcelles, de petite taille et dispersées sur les différents terroirs.
Ces exploitations ne dépassaient généralement pas une dizaine d'hectares et ont conduit à la formation d'agglomérats bâtis relativement importants sur le territoire.

Les grandes exploitations de plusieurs dizaines d'hectares finissent de compléter ce maillage territorial. **Éparpillées, les anciennes « métairies » accueillent encore parfois une exploitation agricole.**

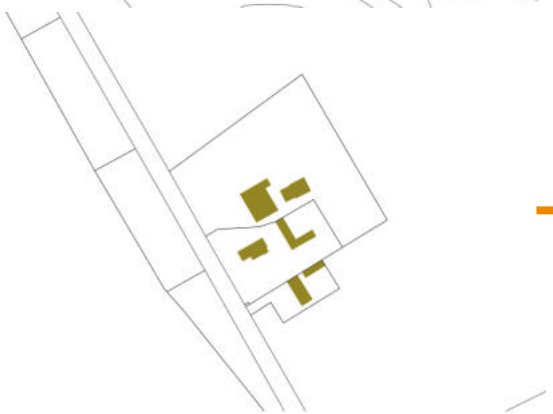
A cette époque, une hiérarchisation entre les différents noyaux bâtis n'est pas réellement possible, certains villages de borderies, devenant bientôt des bourgs à part entière (La Rabatelière, Saint-André-Goule-d'Oie).

Cette structuration agraire s'estompe à partir des années 1970. Pour autant elle représente l'**héritage de la structuration communale actuelle**.



Extrait : Alain Chauvet. Le bourg et le village du canton de Saint-Fulgent : étude de peuplement, 1991.

Héritage de la structuration agraire sur la Communauté de Communes de Saint-Fulgent – Les Essarts



Caractéristiques des bourgs :

- Habitat dense et mitoyen
- Espace de rassemblements religieux et de la vie quotidienne
- Présence de petits commerces ou artisanat
- Patrimoine architectural ou paysager significatif expliquant l'implantation de ce noyau bâti

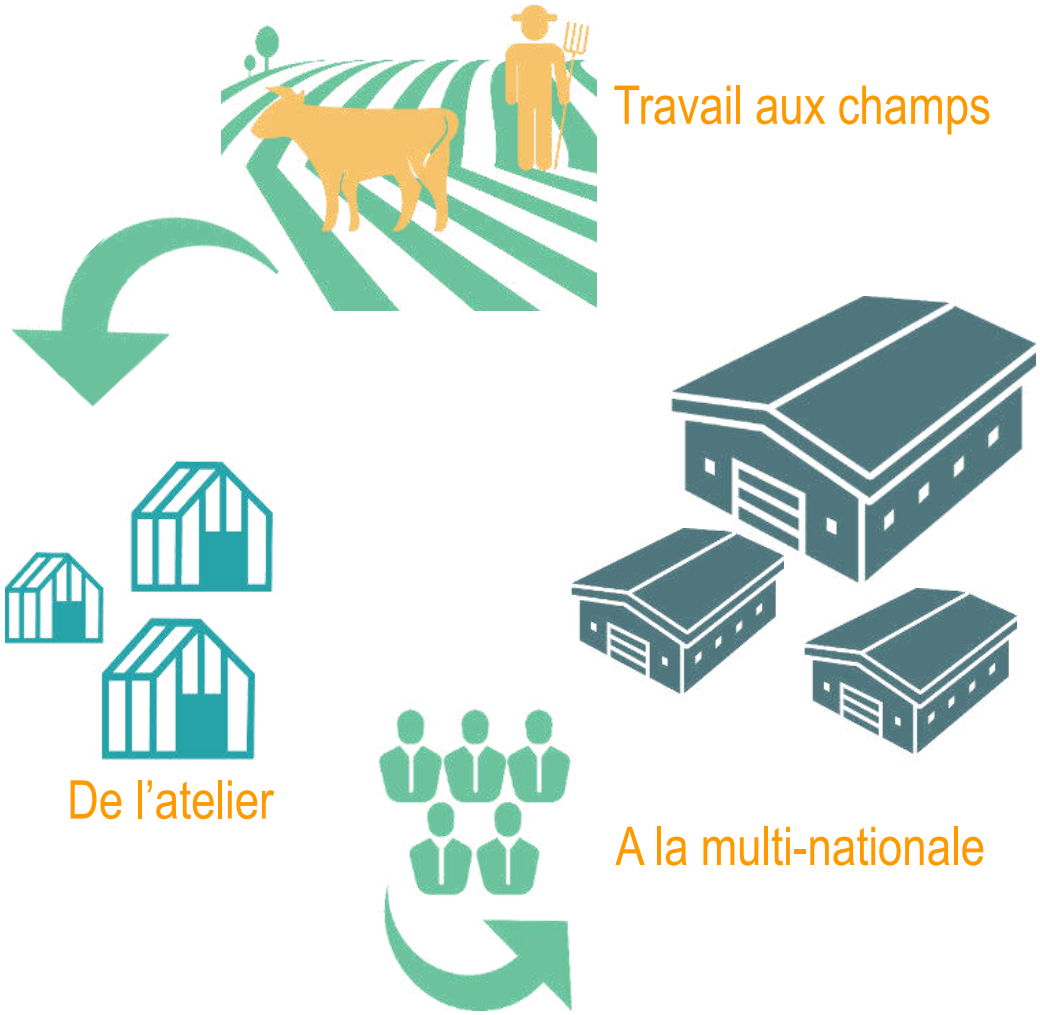
Caractéristiques des anciennes borderies :

- Imbrication du bâti
- Implantation en lien direct avec l'activité agricole
- Espace de vie et de travail confondu (cour de ferme)
- Découpe parcellaire dense
- Présence d'éléments religieux

Caractéristiques des anciennes métairies :

- Bâtiment isolé
- Implantation en lien direct avec l'activité agricole
- Parcellaire plus relâché
- Structuration autour d'une cour de ferme, ceinturé par l'habitation et les granges

c) De l'atelier à la multi-nationale



L'exode rural qui s'est produit en France à la suite de la Seconde Guerre Mondiale, reste relativement contenu en territoire vendéen. Les raisons en sont multiples.

L'association de deux facteurs combinés (solde naturel important et mutation des pratiques agricoles), fait qu'un **glissement s'opère dans la structuration économique du territoire**. Le besoin en main d'œuvre reste fort et incite à de nouveaux comportements.

En effet, une forte dynamique industrielle voit le jour. Une vague de petits ateliers se créent à **l'initiative d'entrepreneurs locaux, dans différents secteurs : chaussure, production industrielle de maisons ou de meubles, produits agroalimentaires**. Prenant appui sur la vivacité des solidarités locales et sur une transformation sociologique radicale, un fort esprit entrepreneurial se développe.

Concomitamment, le besoin de main d'œuvre pour le travail agricole est devenu moins important (augmentation des rendements, mécanisation…), un **report s'effectue alors sur ces ateliers nouvellement créés.**

« La sous-qualification généralisée des emplois est la règle. Elle est liée à l'origine des salariés. Le plus grand nombre est issu directement du milieu agricole, 57% des ouvriers ont un père agriculteur d'après une enquête conduite en 1980 sur un échantillon représentatif. Beaucoup sont des enfants d'exploitants encore en activité, et ils vivent à l'exploitation, donnant si nécessaire un coup de main lors des gros travaux »[1].

Le modèle des **« usines à la campagne** » qui se développe sur le territoire, reflète la dynamique économique actuelle sur le Haut Bocage Vendéen.

[1] Jean Renard, *La Vendée, un demi-siècle d'observation d'un géographe,* Presse Universitaire de Rennes, collection Espaces et Territoires, 2005.

Paroles d'acteurs économiques
L'identité est liée aux entreprises fortes présentes sur le territoire et au maillage des PME/TPE, artisans en sous-traitance.

Fiche d'identité de trois entreprises historiques du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts :

KUHN

En **1890**, Hyacinthe Audureau crée une forge à la Copechagnière

En **1925**, essor de l'entreprise familiale spécialisée dans les petites machines agricoles, charrues et faneuses

Années 1950
Commercialisation de tracteurs et moissonneuses-batteuses.

1993
Le groupe alsacien Kuhn rachète l'affaire familiale

2014
Ouverture d'un nouveau site de production à la Copechagnière

PIVETEAUBOIS
Créateur de Solutions Durables

En **1948**, Pierre Piveteau Père crée une entreprise artisanale de menuiserie et charpente à Sainte-Florence

En **1954** , achat d'une scierie et début de l'exploitation forestière.

1984
Création du site des Hauteurs à Sainte-Florence

2012 Création d'une usine de cogénération à Sainte-Florence pour produire de l'électricité à partir de la bio-masse.

2014 Ouverture de la 15ème plateforme de distribution VIVRE en BOIS en France.

Maître CoQ
Le Volailler

En **1955**, commercialisation de la production en matière de nutrition animale par les frères Marcel et Joseph Arrivé

1967
Création du premier atelier d'abattage à Saint-Fulgent

1969
Création de la marque Maître Coq, afin de valoriser les volailles dans les linéaires des supermarchés

A partir des années 1980
Stratégies d'innovation et de distribution pour des solutions repas, faciles au quotidien

Sources : site internet entreprises
Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

La Communauté de Communes dispose d'un tissu économique dense et divers. Certaines entreprises symbolisent les mutations, au cœur du modèle des usines à la campagne. Au départ, petites structures, ces industries ont fait de leur **ancrage territorial une force pour devenir attractives sur l'extérieur**. S'appuyant sur la présence de main d'œuvre et sur la création de nombreuses entreprises spécialisées en lien direct avec leurs activités, la **croissance de ces entreprises a donc été motrice de synergies importantes, qui dépassent le seul domaine économique.**

Leur ascension tient également de **la capacité du tissu économique à agir et innover en lien direct avec les évolutions qui ont traversées la société.** Que ce soit dans le domaine de l'agroalimentaire (repas faciles à cuisiner au quotidien), de l'agriculture (mécanisation) ou des nouvelles énergies (co-génération).

d) De la vie collective à la vie individuelle

À compter du milieu des années 1950, un nouveau type d'habitat s'implante sur le territoire.
Le pavillon offre un rapport intéressant entre surface, apparence d'intimité et prix à la construction.
Malgré un développement uniforme à l'échelle nationale, le **succès du modèle pavillonnaire sur la Communauté de communes participe d'une transformation profonde des usages et pratiques des populations.**

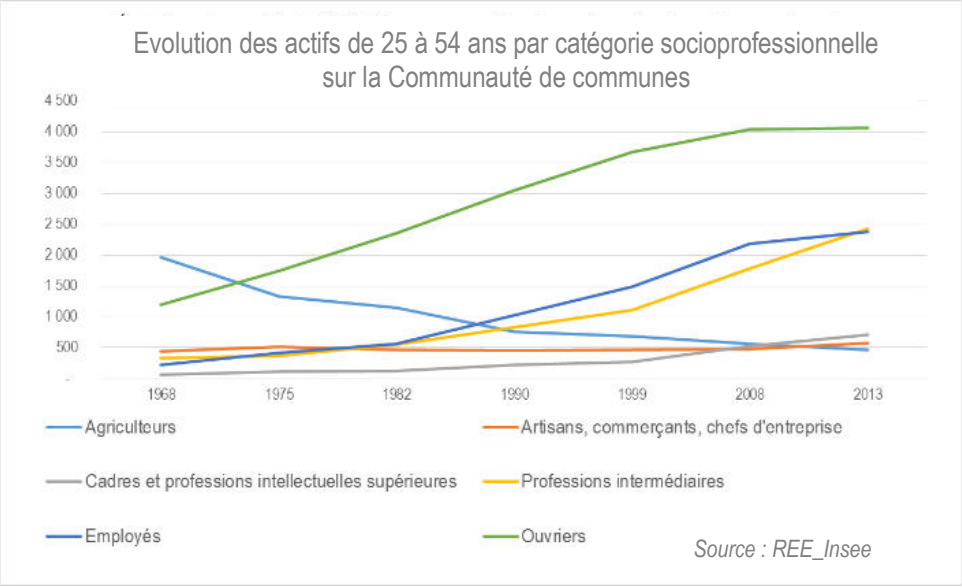
Le travail à l'usine remplace celui aux champs. **La typologie des noyaux bâtis à vocation agricole qui avait prévalu jusqu'alors n'a progressivement plus lieu d'être.**
L'esprit de communauté caractéristique des pratiques agricoles tend à se réduire à mesure que les démarcations entre espaces publics et privés sont de plus en plus accentuées.

La présence de nouvelles catégories socio-professionnelles sur le territoire bouleverse le rapport à l'habitat.
La trame urbaine dense s'estompe au profit d'une **structuration quadrillée et relâchée**.
Le **rapport aux espaces extérieurs** évolue également : une appropriation directe et individuelle des parcelles se met en place.
Les **projets d'habitat sont portés par de nouveaux acteurs.** L'habitat social se développe et l'intervention des communes dans ce domaine est significative en Vendée.

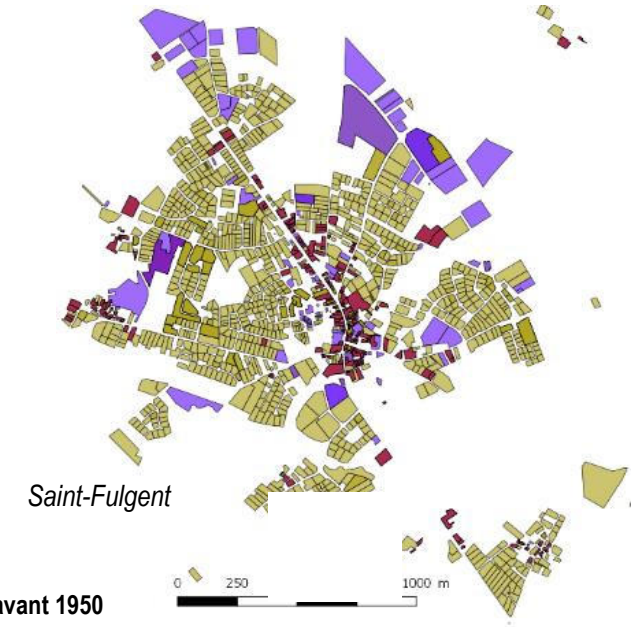
Evolution de l'emprise de l'urbanisation sur les bourgs de la Communauté de communes

L'implantation de ces nouvelles constructions rompt avec la logique d'occupation de la trame agraire qui avait prévalu par le passé.

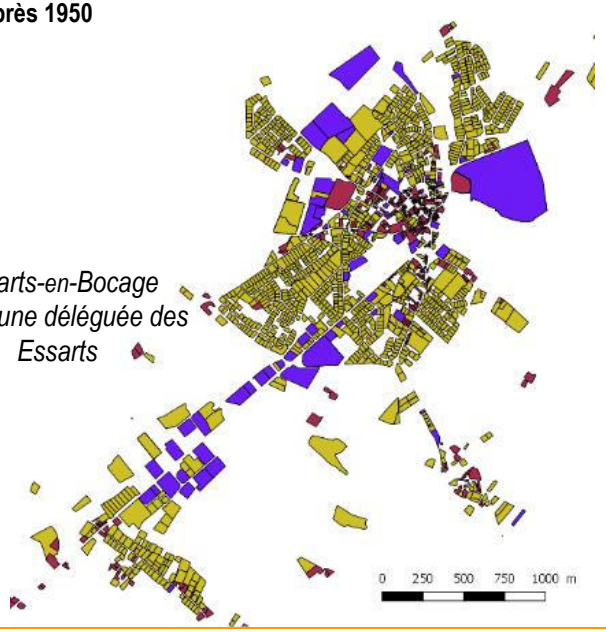
Elle conserve cependant un **lien direct avec l'emploi des populations du territoire**. Elles s'en approchent afin de profiter d'une proximité entre lieu de travail et lieu de vie.



Le visage des bourgs change alors de manière radicale.
Auparavant, la distinction entre un bourg et un village ou un hameau n'était pas si nette. Une expansion de l'urbanisation sans précédent va se faire en particulier sur les bourgs, qui connaissent les plus forts développements.
On assiste donc à une **concentration des fonctions et en particulier de l'habitat sur les bourgs. Cependant, en raison d'un modèle de développement fortement consommateur d'espace, un étalement important se met en place.**

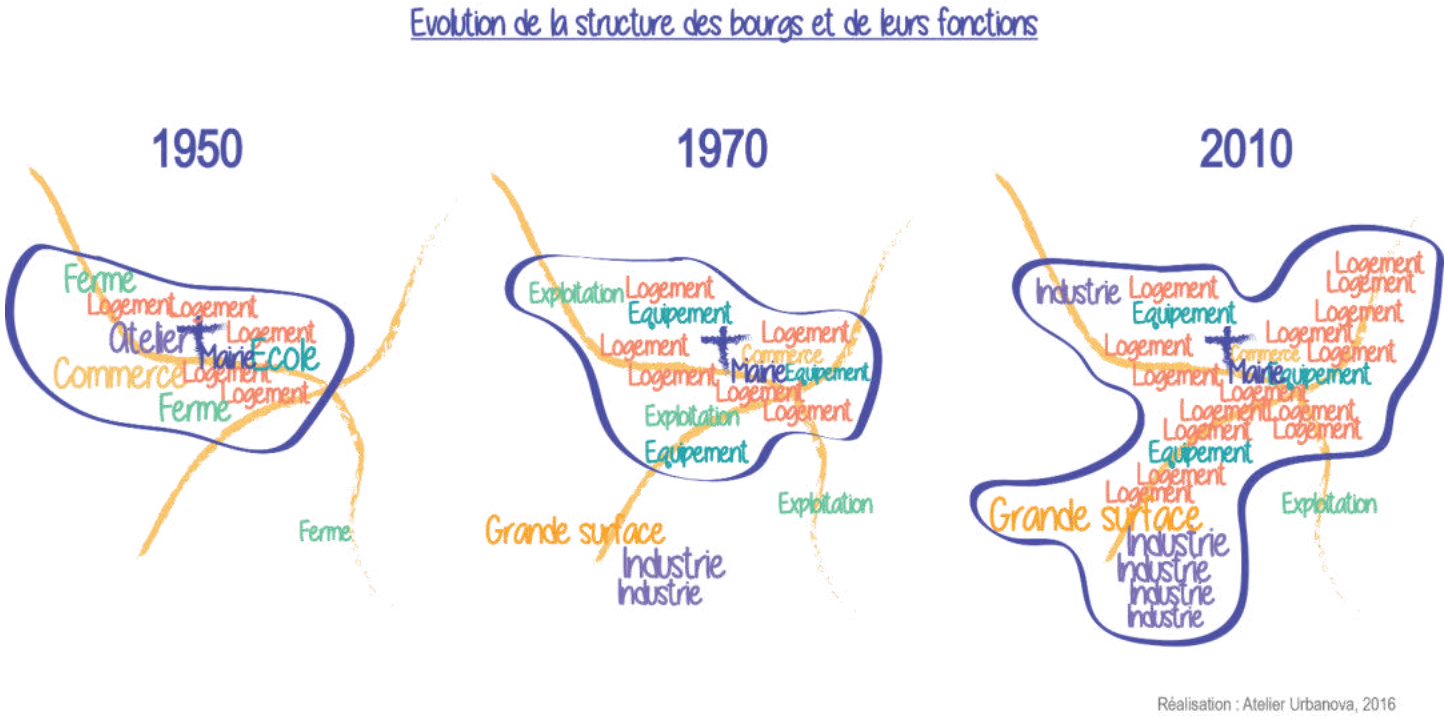


Urbanisation avant 1950
Urbanisation après 1950
Activités



2. IMBRICATION DES MÉCANISMES ET CERCLE VERTUEUX SUR LES CENTRES-BOURGS

a) Forces et faiblesses de la concentration des fonctions sur les centres-bourgs



Les bourgs prennent de l'ampleur par une **concentration de l'habitat, de l'emploi et des commerces en un seul noyau bâti**. Néanmoins, la construction de ces polarités s'est faite de manière à faciliter l'étalement urbain (rapprochement par rapport aux réseaux routiers, volume important nécessaire aux activités économiques…).

Ce développement porte en lui-même **les facteurs de délitement de ces espaces de centralité**. L'attrait de la grande distribution qui se développe par la suite en marge des bourgs va conduire à un recul important de l'attractivité et la compétitivité des commerces de proximité. Ce phénomène, bien qu'il **contribue à l'affirmation de pôle à caractère urbain, suscite dans le même temps une dévitalisation des centres-bourgs**. L'emprise foncière du bourg se développe et vide les espaces centraux de leur substance. Des mécanismes en cours sur la Communauté de communes permettent un renforcement de ces entités bâties par une coopération accrue entre les différentes fonctions.

b) Des développements tenant compte de facteurs extérieurs

La présence d'un noyau bâti originel en limite communale a conduit les développements urbains successifs à s'étaler vers l'ouest.

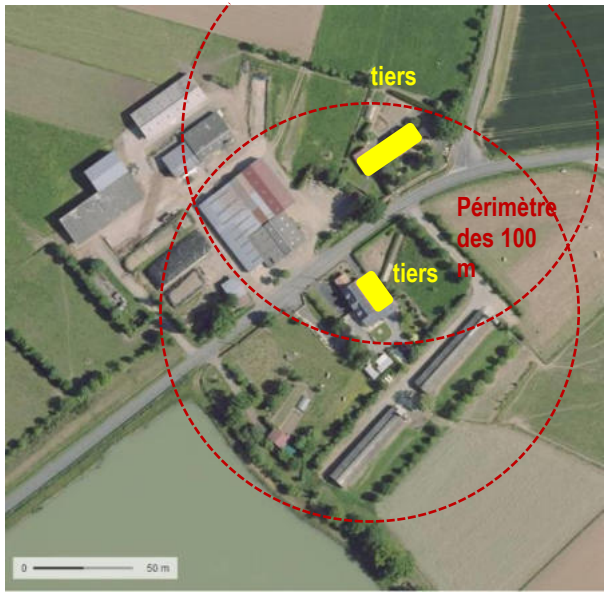
La présence du cours d'eau de la Petite Maine, scinde en deux le développement de l'urbanisation et augmente les risques en zone inondable

La présence d'un patrimoine architectural reconnu, a parfois permis indirectement la sauvegarde d'un patrimoine paysager, aujourd'hui protégé en tant que réservoir de biodiversité

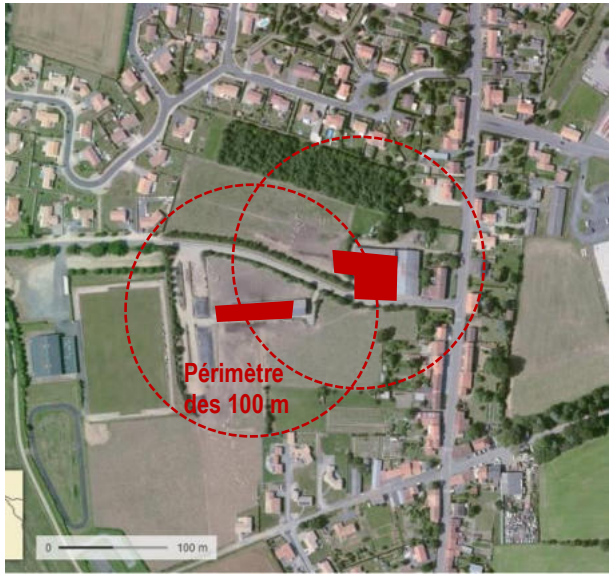
L'expansion des bourgs ne s'est pas effectuée de manière uniforme malgré un développement de l'habitat pavillonnaire, de l'économie et des commerces.
L'**implantation originelle de ces noyaux s'appuie souvent sur la topographie ou des éléments naturels**, comme des cours d'eau.
Le fait de conforter ces espaces centraux doit à l'avenir tirer parti de ces particularités pour pouvoir bénéficier de ce cadre de vie, tout en respectant les enjeux de biodiversité et de gestion des risques.

Paroles d'élus
Un patrimoine riche, historique, culturel et environnemental, dans un maillage équilibré

c) Des développements en conflits d'usage



Dans l'espace naturel et agricole, des difficultés parfois pour développer son activité à cause de la présence de tiers qui génère de fait un périmètre d'inconstructibilité



Nécessité d'anticiper l'évolution de l'urbanisation des bourgs au regard de l'activité agricole présente à proximité : quelle décision prendre par rapport à la mobilisation de certaines dents creuses ?

Malgré la baisse de la part de l'activité agricole dans l'économie du territoire, l'impact de sa présence sur le développement perdure et participe à sa façon au développement urbain :

- Les exploitations qui se sont regroupées et étendues génèrent des nuisances plus importantes, allant jusqu'à engendrer un **périmètre d'inconstructibilité** plus ou moins grand à ses abords ; selon leur gabarit, elles peuvent être déclarées comme installations classées pour l'environnement (ICPE).
- L'évolution de la loi en faveur de la protection de l'environnement amène à **règlementer l'usage des traitements** phytosanitaires et la pratique de l'épandage à proximité des espaces habités
- Les **engins agricoles** se sont modernisés et ont vu leur dimension s'accroitre de façon importante. Leur circulation engendre désormais une modification importante du paysage rural avec la destruction des haies pour permettre l'élargissement des chemins

Ces éléments peuvent constituer autant de handicaps pour le développement de certaines exploitations localisées à proximité d'espaces habités par des tiers. Il est donc indispensable, lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, de porter une vigilance particulière par rapport :

- **aux évolutions de bâti ancien à proximité** qui pourraient contraindre l'évolution d'une exploitation par l'arrivée de tiers : changements de destinations, ventes de maisons… l'agriculteur devant être lui-même vigilant à ne pas être acteur de son propre blocage en transformant des anciens bâtiments agricoles
- **aux zonages délimitant de nouvelles zones à urbaniser destinées à des opérations d'habitat** qui peuvent contraindre le développement d'une exploitation en s'en rapprochant, ou **complexifier les déplacements** des engins agricoles par l'annexion de chemins ruraux.

Il est à noter la problématique spécifique sur le territoire des **friches agricoles** : elles sont constituées de bâtiments n'étant plus en capacité d'accueillir l'activité pour des raisons de mise aux normes mais ne pouvant pas non plus changer de destination car trop proche des bâtiments agricoles : **un blocage sur le devenir de ces bâtiments est à déplorer, d'autant plus lorsque sa démolition est couteuse pour cause de présence d'amiante.**

d) Coopérations entre habitat et industries

La Communauté de communes présente une histoire fortement liée à la dynamique économique et à différentes entreprises artisanales, à l'origine familiales, qui ont connu une expansion importante. D'ailleurs, les **entreprises familiales s'étant développées sur leurs emplacements d'origine, elles se retrouvent aujourd'hui au cœur même du bourg**.

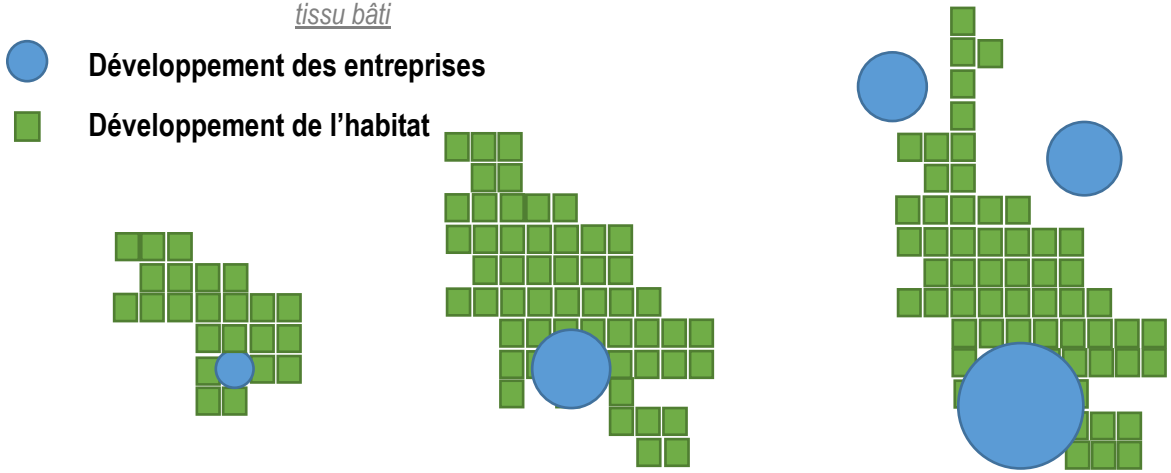
Les bourgs présentent alors des **fonctions urbaines multiples** (commerciale, résidentielle, économique, administrative et associative) complètement mêlées, sans dissociation géographique.

Cette répartition géographique qui peut parfois présenter des difficultés de cohabitation (bruit, nuisances olfactives…) est cependant un **véritable atout puisque les bourgs sont vecteurs de dynamisme.**

Une **forte cohabitation** s'est établie au sein des bourgs entre les entreprises et les habitations.
Ces deux éléments se sont mutuellement renforcés. La **création de logements sociaux en proximité directe des industries illustre ce phénomène.**
Ces entreprises marquent le paysage des bourgs de par leur **volume et emprise foncière.**
En cas de cessation d'activités, ces espaces deviennent de véritables **enjeux pour les collectivités, en termes de reconversion des espaces stratégiques qu'elles occupent.**

Le parcellaire morcelé de cette entreprise illustre les évolutions successives dans le développement de l'activité. L'habitat la ceinture aujourd'hui, raison pour laquelle d'autres sites ont été créés.

Schéma d'évolution des entreprises au sein du tissu bâti



Paroles d'acteurs économiques
Les riverains sont plutôt tolérants en matière de cohabitation avec les entreprises économiques, mais il faut faire attention avec les nouvelles populations qui vont arriver et les nouvelles générations qui risquent d'être moins tolérantes

Panorama de l'implantation des entreprises au cœur des bourgs de la Communauté de communes

Cohabitation en entrée de bourg – Saint-Fulgent

Reconversion de friche industrielle – La Rabatelière

Logements sociaux à proximité d'une entreprise – La Copechagnière

Cohabitation équipement et activités économiques – La Copechagnière

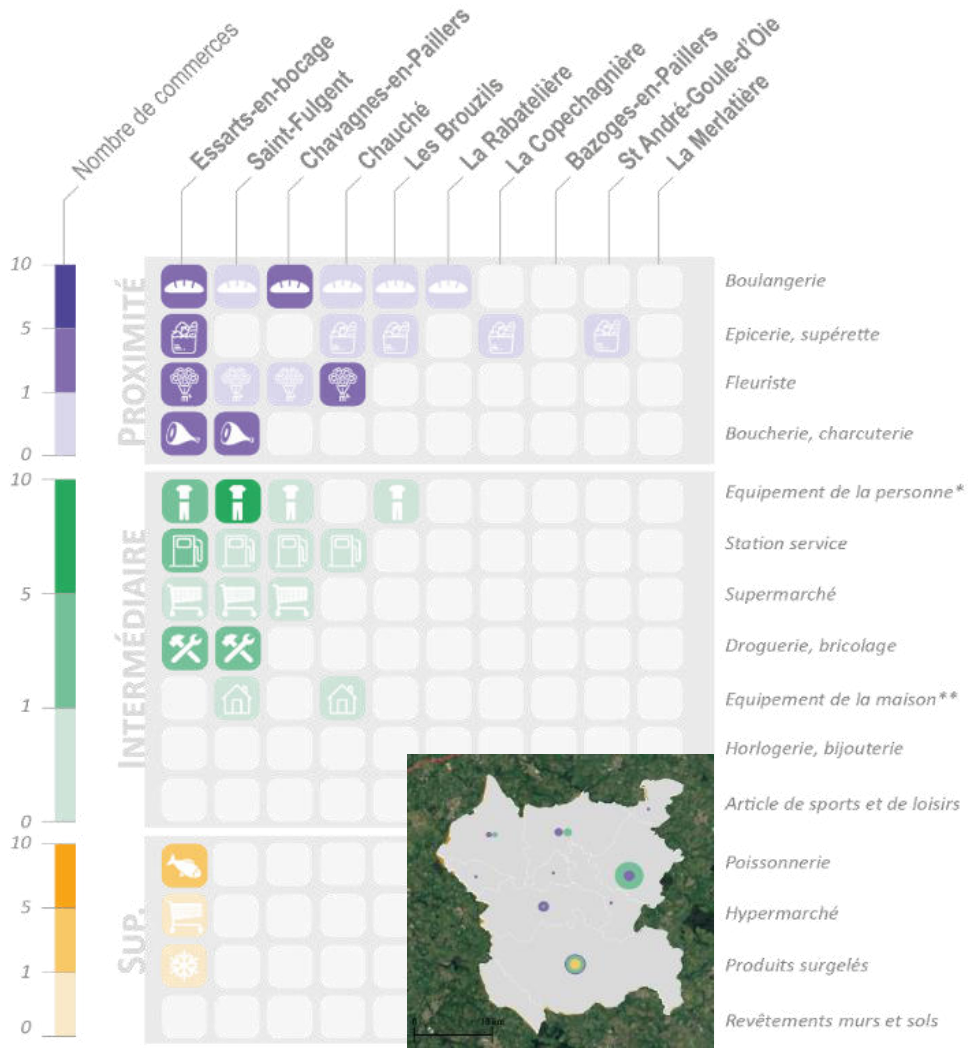
Présence en cœur de bourg d'une entreprise – La Copechagnière

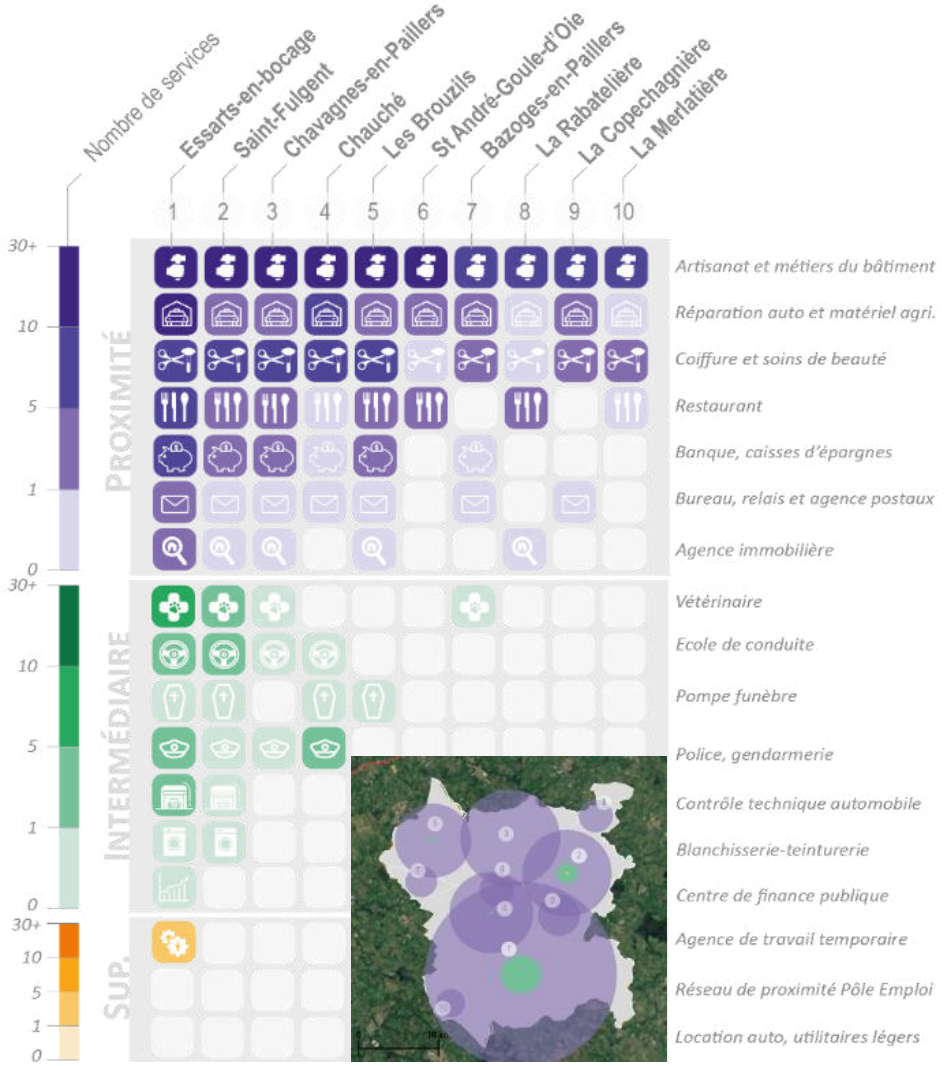
Paroles d'acteurs économiques

Développer la concertation lors des projets d'entreprises et de collectivités locales pour améliorer la mutualisation et la cohabitation

e) Liens étroits entre habitat et commerces

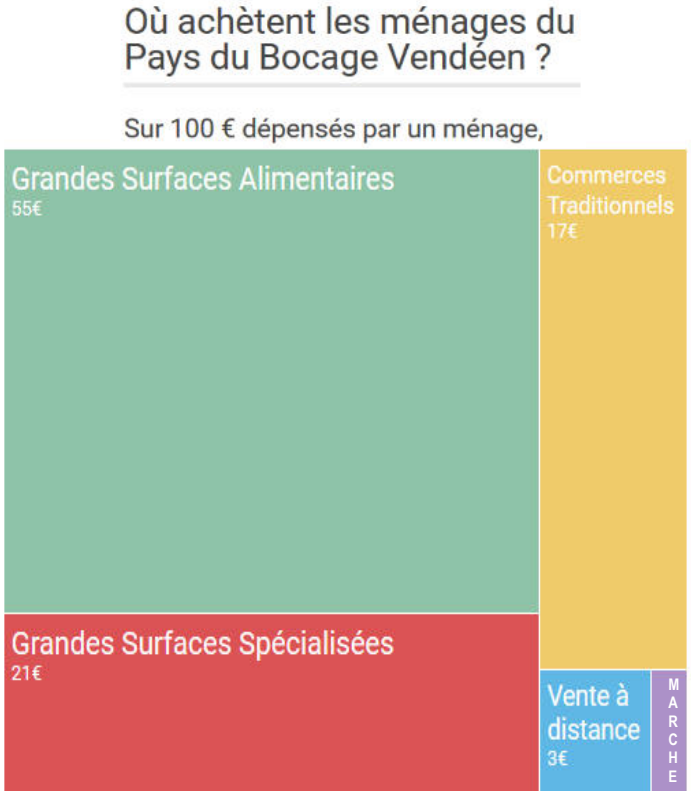
L'offre actuelle en matière de commerces sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts est peu diversifiée. Elle se structure autour des deux principaux pôles de l'intercommunalité : Saint-Fulgent et Essarts-en-Bocage (seule commune à détenir une offre dite « supérieure » en matière de commerce). Le maillage en termes de **commerces de proximité est donc peu développé** sur chaque commune. A contrario, **l'offre en matière de service est plus variée** et conduit à la surreprésentation de certains secteurs. **Cette disparité témoigne d'une évolution dans la structuration commerciale des centres-bourgs.**





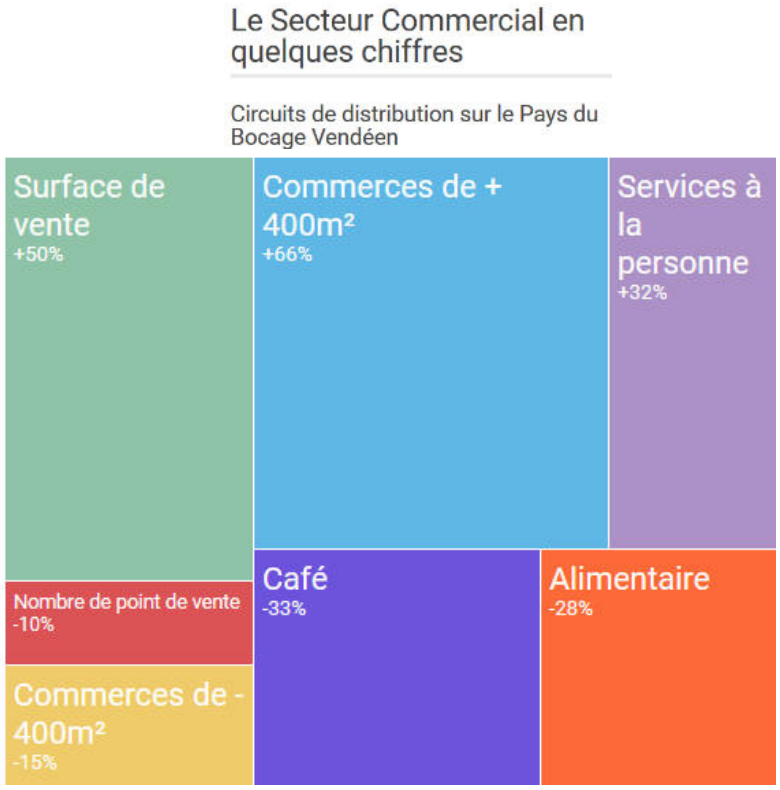
La composition et la diversité des commerces et services ont participé et participent encore aujourd'hui à l'émergence d'entités bâties. Par le passé, la concentration des commerces au sein des bourgs a conduit à l'apparition d'une dynamique particulière, **facteur de différenciation par rapport aux villages**. En effet, leur nombre et leur diversité **confèrent aux bourgs un aspect urbain**, ressenti comme noyau attractif pour les populations extérieures et marqueur d'urbanité.

Les changements sociologiques structurels qui se sont produits au cours de la seconde moitié du XXème siècle expliquent ce phénomène. On assiste à l'implantation de nouveaux commerces dans les centres-bourgs (présence d'une librairie, marchand de cannes par exemple).



Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen.
Réalisation : Atelier Urbanova

Par la suite, l'étalement qui a accompagné la concentration des fonctions sur le bourg a conduit à une mutation profonde en matière de modes de consommation. Le **rapport à la proximité a évolué en lien avec la motorisation des ménages qui s'est accrue**. Les commerces de centre-bourg à l'échelle du piéton ont été remplacés par les **grandes surfaces en liaison directe avec les infrastructures routières.**
Ce fonctionnement tourné sur la voiture a transformé le **visage des centres-bourgs en leur conférant un aspect très routie**r. Ces éléments ainsi que la **faible compétitivité et attractivité des logements présents dans les centres anciens ont conduit à amplifier ce phénomène de déprise.**
La déprise existante en matière d'habitat sur les centres-bourgs a du même coup réduit le nombre de clients potentiels pour les commerces de proximité.



Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen.
Réalisation : Atelier Urbanova

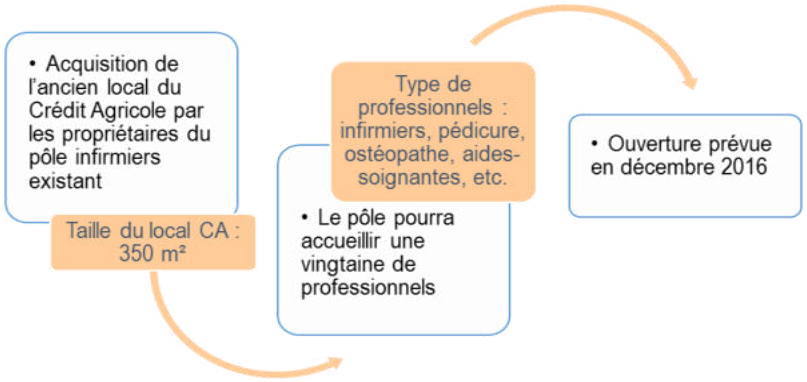
f) Les dynamiques de revitalisation des centres-bourgs

De nombreux dispositifs cherchent à recomposer une synergie entre logement et commerce sur les centres-bourgs. C'est le cas avec les **contrats communaux d'urbanisme** (CCU) portés par le Conseil Départemental 85 et le CAUE 85 qui visent par différentes études à mener des projets de renouvellement urbain ou de revitalisation des centres-bourgs par l'utilisation d'espaces libres ou abandonnés, par l'aménagement d'espaces publics ou la réhabilitation de locaux d'activités pour des commerces par exemple.
Des opérations de **restructuration de l'artisanat et du commerce sont également lancées à l'initiative du Pays du Bocage Vendéen**. Ce programme cherche à dynamiser l'économie locale, en axant en premier lieu sur les activités de centres-bourgs.

Ces interventions doivent permettre d'accentuer le rôle de centralité de certaines communes, par une offre de commerces et de services, pensée comme un véritable levier du renouveau des centres-bourgs.

Source : Etude d'élaboration d'une stratégie urbaine de revitalisation du bourg.
Réalisation : Atelier Urbanova, 2014

Exemple de la création d'un pôle paramédical à Saint-Fulgent : le pôle « ELISANTE » :



Emplacement du pôle paramédical à Saint-Fulgent

La **présence de professionnels du monde médical sur le territoire est un enjeu majeur** pour les élus de la Communauté de communes.

Plusieurs études ont été réalisées afin de cerner les causes de désertification médicale sur le territoire (atouts et freins présents, besoin de la population et des professionnels, identification des actions à mettre en place…).

Des **projets viennent tirer parti des potentiels présents au sein des centres-bourgs afin de revaloriser certains espaces délaissés.**
La réhabilitation d'espaces commerciaux et de services au profit d'un cabinet de santé regroupant un nombre significatif de professionnels est l'une des démarches en cours dans ce domaine.

Le cabinet de santé permet ainsi d'offrir une **offre structurante de santé sur le territoire, facteur d'attractivité à la fois pour la population mais aussi pour les professionnels.**

Ce type de projet permet **le renforcement d'espaces de centralité.** La diversité des fonctions que la centralité engendre est facteur de réappropriation et de redynamisation d'un pôle commercial.

Son implantation renforce, par une attractivité qui rayonne au-delà de la commune, les activités présentes sur le site et sur le centre-bourg en général. Elle est également garante du **maintien des personnes âgées en centre bourg.**

Raisons pour lesquelles il est important de concevoir un projet de ce type à une échelle globale d'aménagement par la mise en place de véritables **stratégies commerciale, d'équipements, d'habitat ou encore de déplacements**.

g) L'impact de l'automobile au sein des bourgs

La question de la **circulation dans les bourgs est également une problématique clé au sein de ces tissus anciens, parfois peu adaptés.**

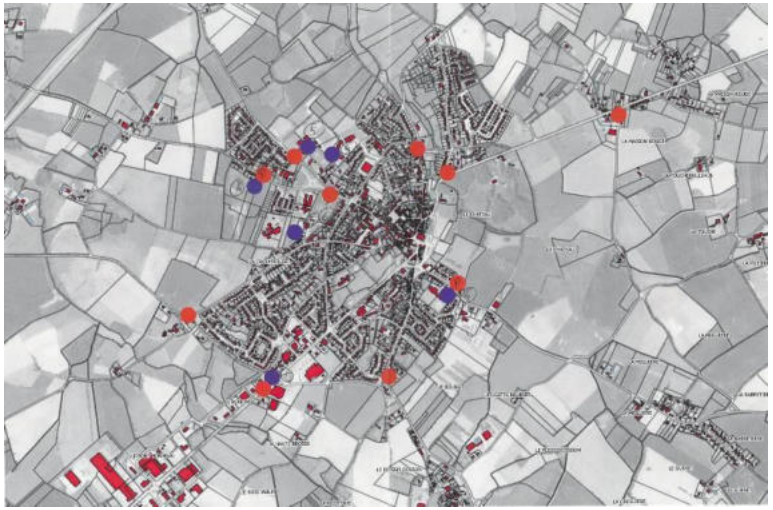
Les zones de stationnement occupent une emprise foncière importante au sein des centres-bourgs.

Les **espaces publics sont fortement marqués par la présence de l'automobile,** ce qui conduit à une appropriation par le piéton assez réduite. **Peu réversibles**, ces espaces n'accueillent que rarement des manifestations temporaires. Outre un traitement de ces espaces généralement en enrobé noir qui renforce le caractère routier de la voirie, ce matériau conduit également à une **forte imperméabilisation des sols**.

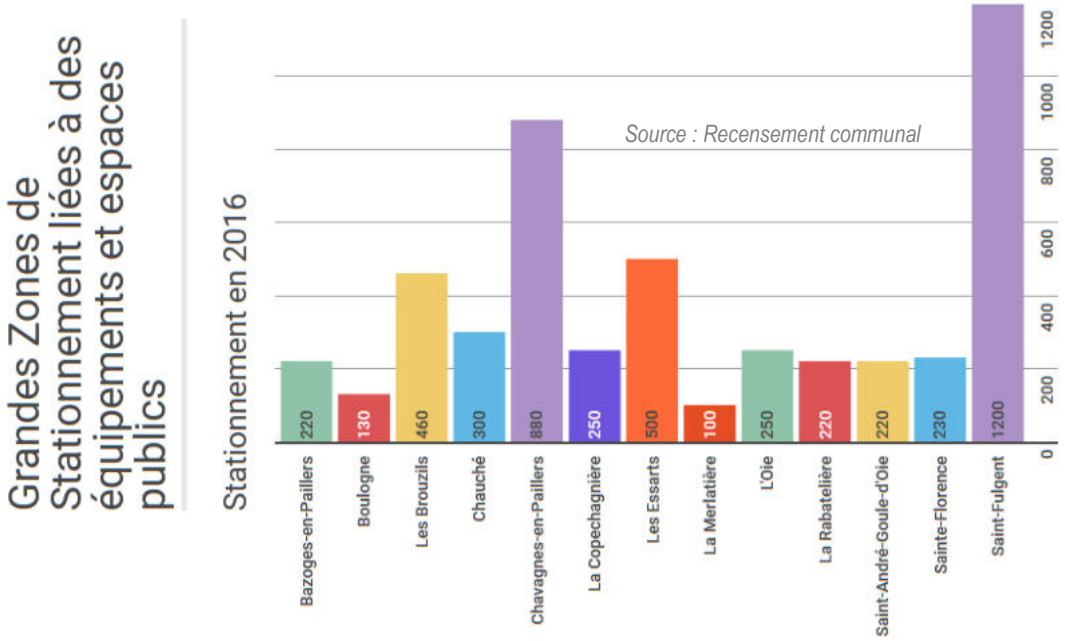
Des initiatives ont cependant lieu afin d'**optimiser ces différents espaces laissés libres**. Ainsi des actions en fonction des heures d'utilisation de ces stationnements permettent de **mutualiser les parkings** d'une entreprise avec des zones d'habitat ou d'équipements.

La dynamique industrielle présente au cœur des bourgs a **renforcé les trafics et circulation** sur ces espaces. Certaines communes bénéficient d'ailleurs de réseaux contournant leur centre-bourg en raison de la proximité de l'autoroute mais de nombreuses problématiques en matière de déplacements dans les centres-bourgs sont à relever.

Exemple de stationnements enherbés, ce qui permet de réduire l'impact des zones imperméabilisées.

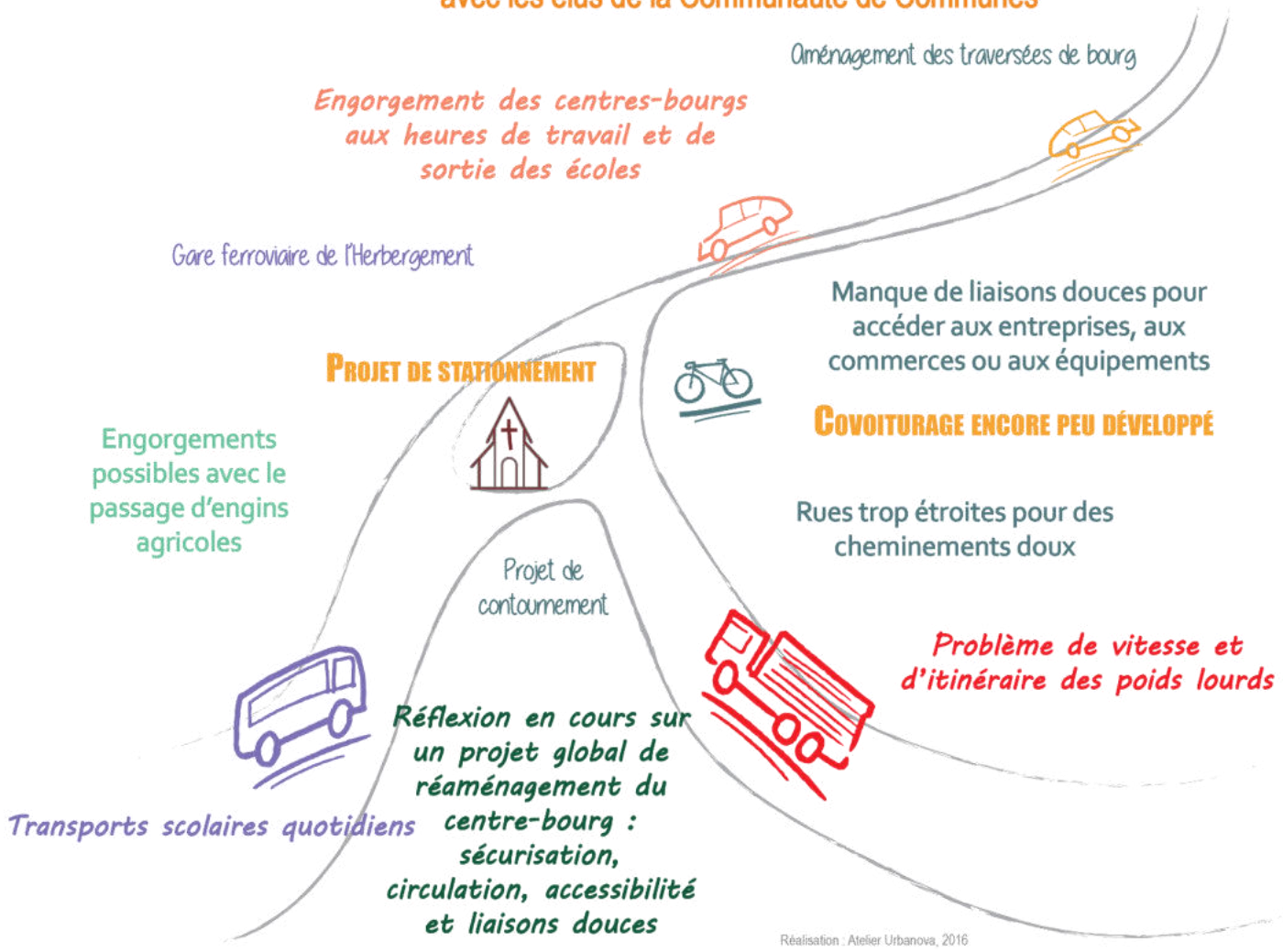


Carte extraite de l'atelier déplacements avec les élus de la Communauté de Communes, 2016
Points d'attraction et d'engorgement sur la commune déléguée des Essarts



LES DÉPLACEMENTS AU COEUR DES BOURGS : DES DIFFICULTÉS ET DES PROJETS

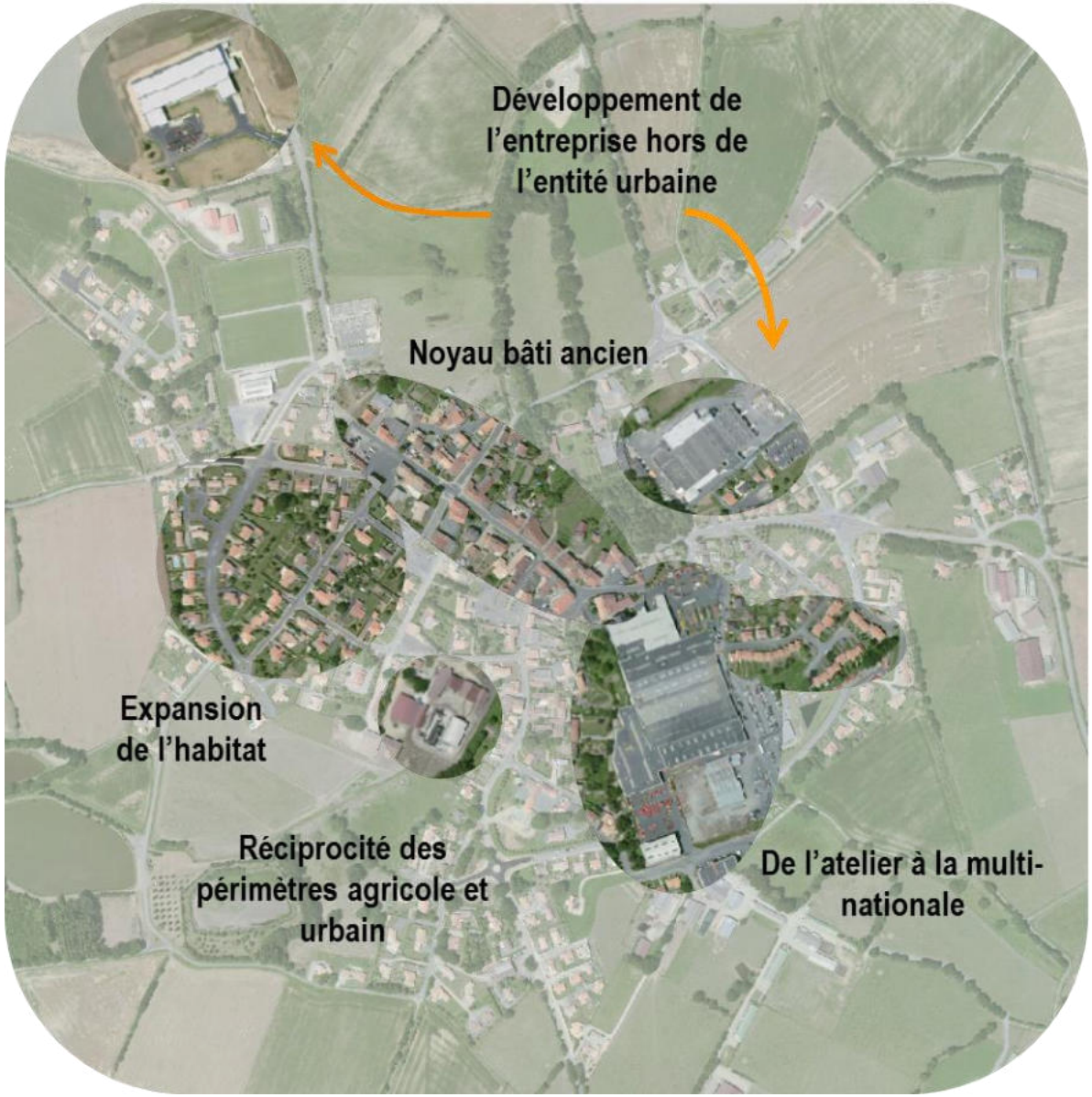
Cartographie mentale, atelier de travail sur les déplacements avec les élus de la Communauté de Communes



La **concentration des flux sur des voies rétrécies va engendrer des conflits d'usages** du fait de la multiplicité des acteurs souhaitant se déplacer aux mêmes horaires, sur le même espace.
De nombreux points d'engorgement sont relevés (en rouge sur la carte ci-contre), généralement en entrée de bourg, les réductions de vitesse étant trop brutales et les centres-bourgs concentrant les points d'attraction.

En fonction des modes de déplacements et des aménagements, les acteurs ont l'impression d'être contraints dans leurs déplacements.
La voiture et le stationnement ont pris une large place au détriment des aménagements piétonniers ou cyclistes, le sentiment de sécurité et de convivialité de ces espaces est alors réduit.
Pour autant, les utilisateurs d'engins agricoles ou de poids lourds trouvent que les voies ne sont pas aménagées pour accueillir leur véhicule. Les automobilistes éprouvent une sensation de lenteur et d'engorgement du trafic.

h) Retour sur le cercle vertueux des bourgs



Sur le plan du maillage territorial, la Communauté de communes a connu une importante évolution. **D'une structuration de la terre tournée uniquement sur l'usage agricole à une multiplication des pratiques et fonctions urbaines**, une entité bâtie s'est développée de manière exponentielle.

Les bourgs, de par la concentration des fonctions qui se sont indépendamment accrues, ont été les **générateurs d'un cercle vertueux profitable à l'ensemble de la Communauté de communes**.

D'un noyau bâti dense et organisé autour d'un premier axe structurant, on assiste à l'émergence d'un **phénomène complémentaire entre expansion des industries et de l'habitat au sein des bourgs**. La main d'œuvre s'installe à proximité des usines, sans réel problème de cohabitation.

Par la suite, l'expansion de l'entreprise se fait en dehors de son enveloppe originelle et conduit à un **éclatement du bourg**.

La **consommation des espaces engendrée rapproche les zones d'habitat et les exploitations agricoles situées à l'écart**. Des périmètres de réciprocité se forment et conduisent à une limitation à la fois de l'expansion de l'urbanisation mais surtout de l'activité de l'exploitant.

Les réflexions autour de l'élaboration du PLUiH prennent en compte cette évolution particulière des bourgs. **L'équilibre entre habitat, industries et commerces est aujourd'hui à transposer à l'échelle intercommunale.**

La Communauté de communes doit pouvoir s'appuyer sur des bourgs où des synergies sont présentes comme autant de facteurs de dynamisme pour l'ensemble du territoire.

B. L'INTERCOMMUNALITE COMME ESPACE VECU

> *« Un Français change de logement six à sept fois dans sa vie (…), il parcourt en moyenne 13 000 km par an avec son automobile, il consacre chaque jour environ une heure à trois ou quatre déplacements quotidiens entre différents lieux d'activité (domicile, travail, achats, loisirs…) et annuellement 15 % de ses dépenses aux transports »*
>
> D. Pumain et T. Saint-Julien, Analyse spatiales : les interactions, Armand Colin, 2001

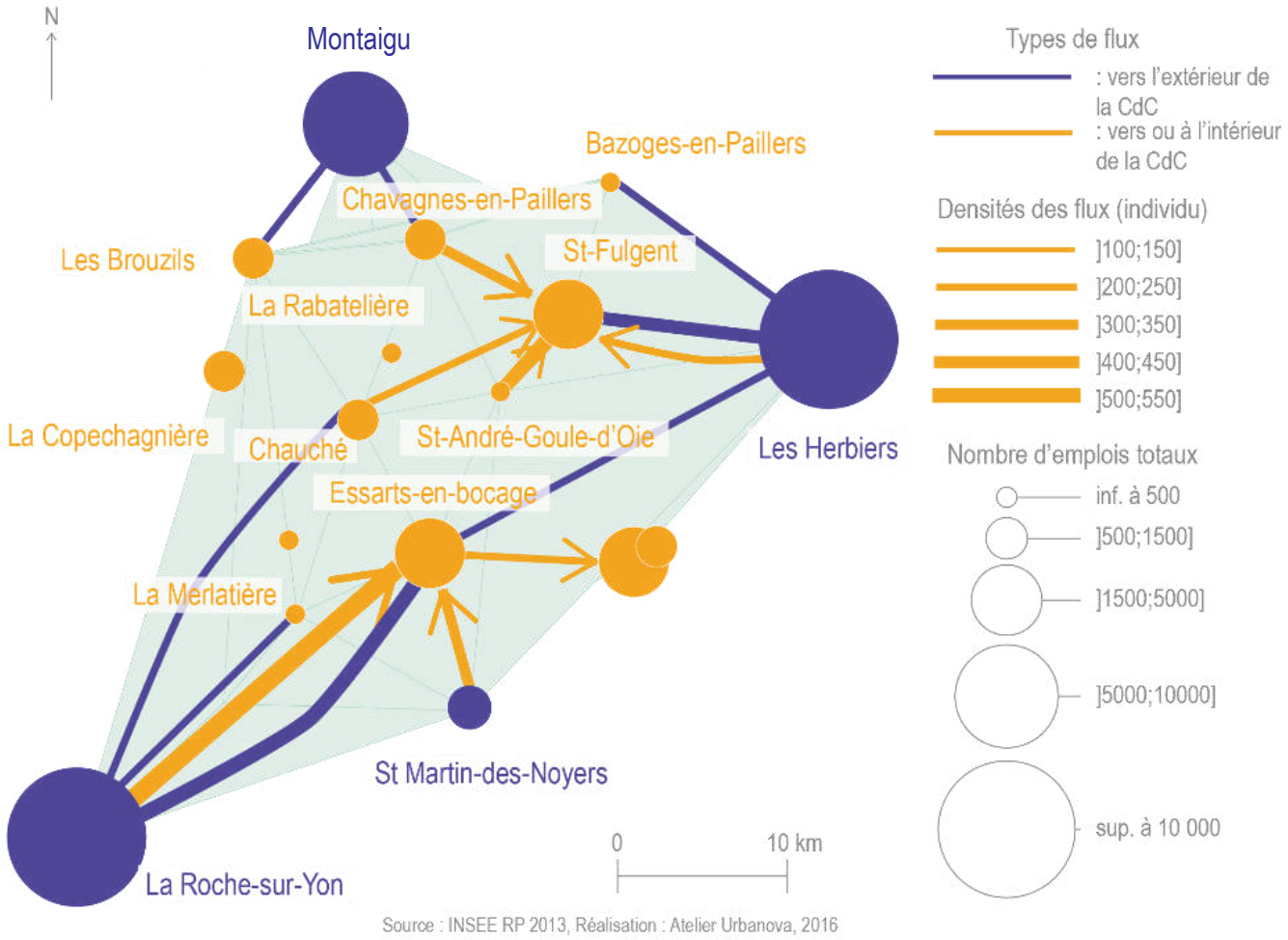
1. QUAND LES PRATIQUES QUOTIDIENNES CONSTRUISENT LE TERRITOIRE

L'espace de vie des habitants du territoire est constitué d'un **réseau de lieux**. Les habitants se rendent d'un lieu à un autre car chaque lieu a une **fonction**. Le réseau va se construire avec les **déplacements** des habitants. Le lieu de travail, les loisirs ou encore les commerces et les services font parties intégrantes du réseau de lieux de vie.

a) Du lieu de résidence au lieu de travail : construction de zones d'emplois

De manière générale, **les déplacements domicile-travail se réalisent majoritairement au sein de la Communauté de communes pour les habitants du territoire. Les flux sont majoritairement concentrés** à St-Fulgent et à la commune déléguée des Essarts. **Trois communes environnantes influent les trajets**. Montaigu impacte le nord du territoire et attire les actifs des communes des Brouzils et de Chavagnes-en-Paillers. La commune des Herbiers, située à l'est, capte les flux de Bazoges-en-Paillers, de Saint-Fulgent et de la commune déléguée des Essarts. Au sud-ouest, La Roche-sur-Yon attire les actifs des commnes de La Merlatière, de Chauché et d'Essarts-en-Bocage.

Les déplacements domicile-travail et le nombre d'emplois par communes en 2013

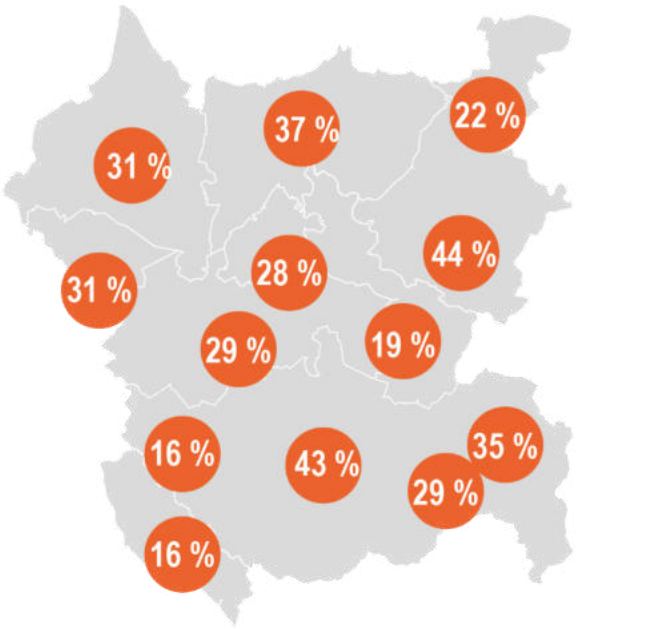


Source : INSEE RP 2013, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Le territoire réunit quasiment 14 000 emplois. On retrouve **trois types de zones d'emplois**. Tout d'abord **les zones disposant d'un nombre d'emplois inférieur à 150** (La Rabatelière, la commune déléguée de Boulogne, La Merlatière, Saint-André-Goule-d'Oie et Bazoges-en-Paillers). Puis, cinq zones disposent d'un **nombre d'emplois plus étoffé** compris entre 500 et 1500 (Chauché, La Copechagnière, Les Brouzils, Chavagnes-en-Paillers et la commune déléguée de l'Oie). Enfin **trois zones se distinguent par leur offre d'emplois**. Il s'agit de Saint-Fulgent et de deux communes déléguées d'Essarts-en-Bocage : Les Essarts et Sainte-Florence.

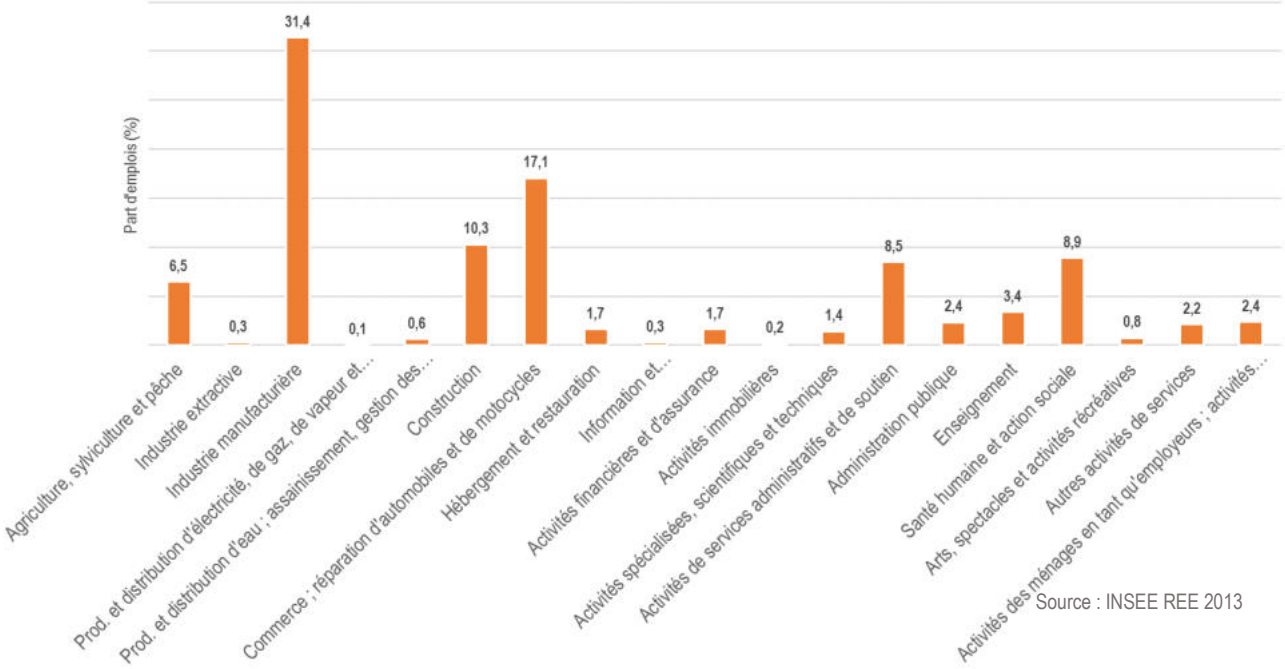
En plus de réunir plus de 1500 emplois, la commune déléguée des Essarts ainsi que la commune de Saint-Fulgent ont **plus de 40 % de leurs actifs qui travaillent et résident dans ces mêmes communes**. Ceci en fait de véritables petites aires urbaines. **Les communes du sud-ouest sont celles qui disposent du nombre le plus faible en matière d'emplois et de population résidente travaillant dans la même commune**. Cela s'explique **par la proximité de zones d'emplois plus importantes,** qu'il s'agisse de la commune déléguée des Essarts ou de La-Roche-sur-Yon.

Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence



Source : INSEE RP 2013

Proportion d'emplois par secteurs d'activités à l'échelle intercommunale en 2013



Source : INSEE REE 2013

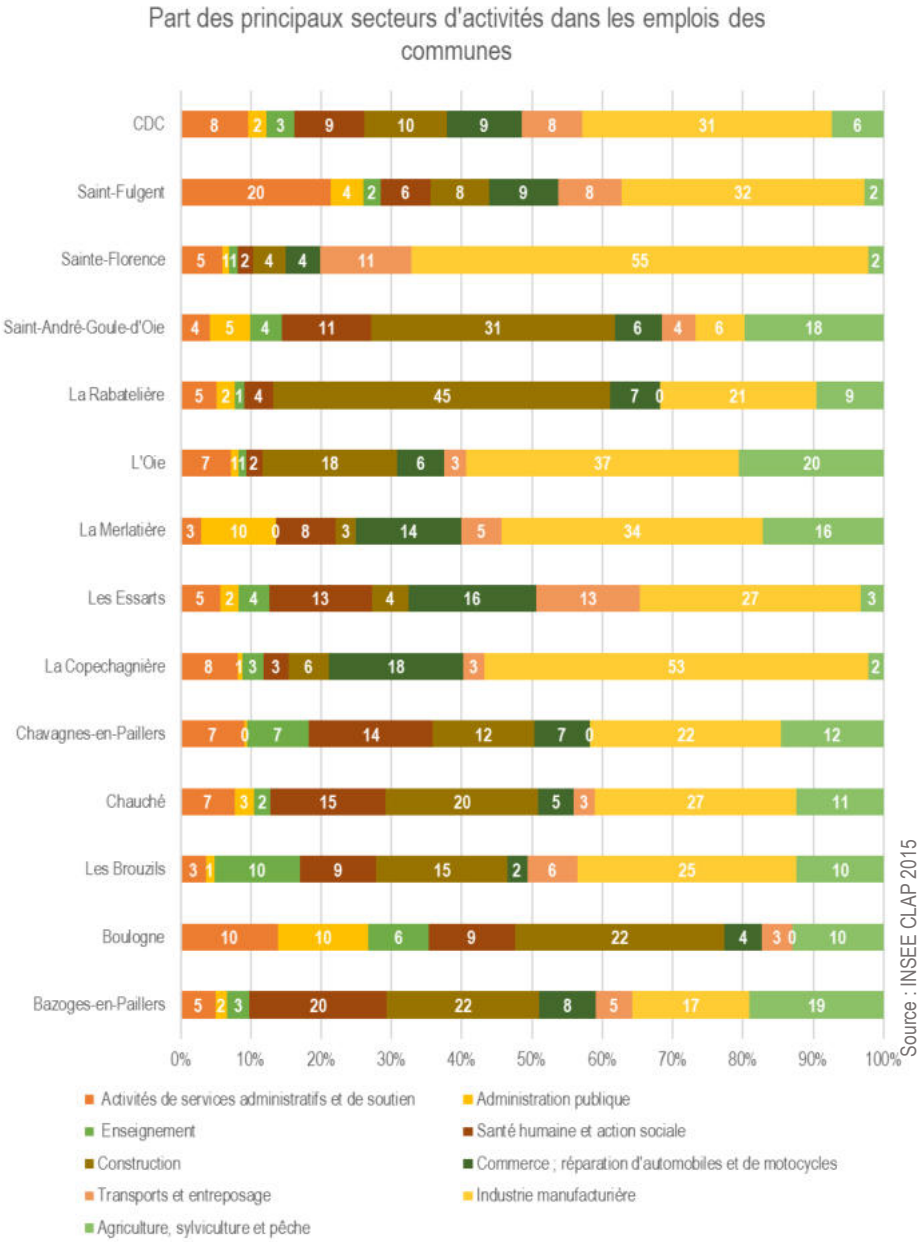
b) *Les fonctions des zones d'emplois*

Un tiers des emplois du territoire est tourné vers l'industrie manufacturière et, en particulier, vers la fabrication de denrées alimentaires. Cette catégorie fait référence à l'industrie agro-alimentaire qui est fortement ancrée dans le territoire. Le commerce de réparation d'automobiles et de motocycles est aussi très représenté puisqu'il réunit quasiment un cinquième des emplois.

A l'échelle communale existent des spécificités. **Certaines communes ont aussi pour emplois majoritaires l'industrie manufacturière**. C'est le cas des communes de La Copechagnière, de La Merlatière et de la commune déléguée de Sainte-Florence, dont **l'industrie manufacturière représente plus de la moitié des emplois ou quasiment la moitié des emplois**. En revanche, **Boulogne n'accueille aucun emploi dans l'industrie manufacturière** ce qui représente une réelle spécificité comparée au reste du territoire.

Certaines communes présentent **une économie plus diversifiée**. C'est le cas de Bazoges-en-Paillers, dont la sous-représentation de l'industrie manufacturière permet de laisser plus de place à **l'agriculture**, ou encore des métiers en lien avec la **santé humaine et l'action sociale**. De la même manière, certaines communes ont aussi **une moindre part d'emplois dans l'industrie manufacturière et une surreprésentation de l'agriculture, sylviculteur et pêche**. (Chauché, Chavagnes-en-Paillers, les Brouzils ou Boulogne).

Certains emplois sont aussi surreprésentés dans des communes. Les communes de La Rabatelière et Saint-André-Goule-d'Oie ont une part importante de métiers rattachés à la **construction**. **L'activité commerces : (réparation d'automobiles et de motocycles) est très présent sur le territoire**. Celle-ci concerne le commerce de gros (de produits alimentaires, produits agricoles bruts, etc.) ou encore le commerce de détail. Cette activité concerne quasiment un tiers des emplois pour la commune déléguée des Essart et plus de 20% pour La Merlatière et La Copechagnière. Saint-Fulgent a aussi de nombreux emplois liés aux **activités de services administratifs et de soutien**. Cela est dû à la présence d'une entreprise de logistique qui concerne plus de 200 salariés.



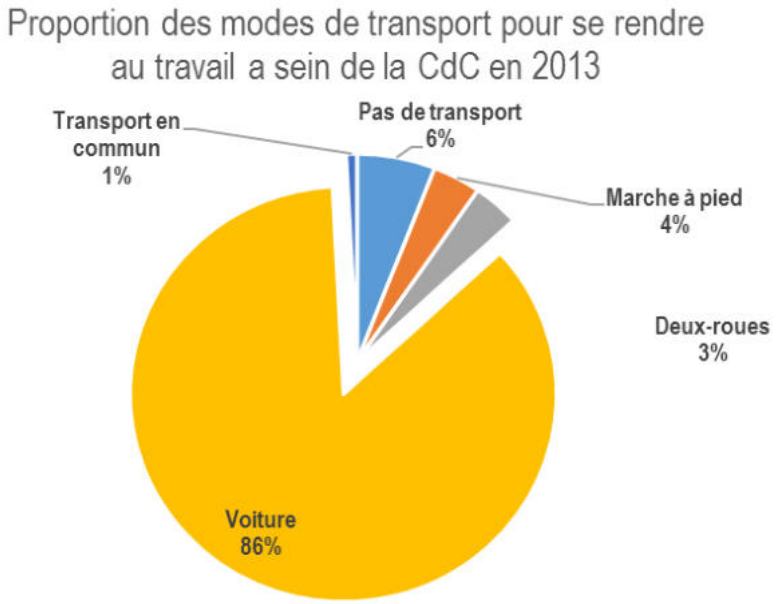
c) *Un territoire tout-auto*

Paroles d'acteurs économiques

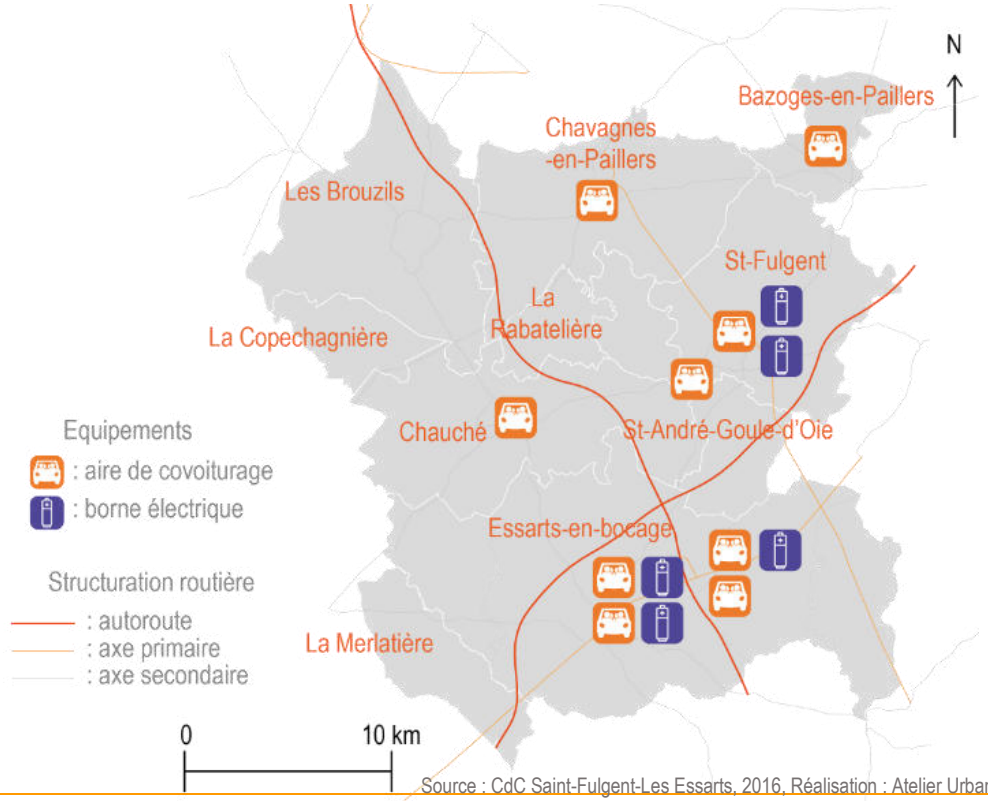
« Le covoiturage se développe sur l'axe Les Herbiers-La Roche-sur-Yon. »

Pour se rendre au travail, 9 personnes sur 10 utilisent la voiture. Cette pratique impacte le territoire de différentes manières. D'une part, en affectant **l'environnement de manière globale**, d'autant plus les espaces à proximité des axes de circulation. D'autre part, le flux d'automobilistes étant toujours croissant, les infrastructures routières ne peuvent répondre à cette affluence et **cela entraîne des engorgements** en particulier aux heures de pointes. C'est le cas du bourg de Bazoges-en-Paillers qui s'encombre aux heures d'embauche et aux horaires d'ouverture et de fermeture des écoles. De même, la commune de La Merlatière constate un encombrement récurrent sur la rue de la Ferrière. Cette rue est une rue centrale dans le bourg permettant de traverser du nord au sud la commune. Ici l'engorgement est engendré, premièrement **par l'importance du flux de véhicules** et deuxièmement par **la multiplicité des véhicules qui empruntent la rue, en particulier les poids lourds**.

Enfin, l'utilisation de la voiture va engendrer des **conflits d'usages** du fait de la multiplicité des acteurs souhaitant se déplacer aux mêmes horaires sur le même espace. **En fonction des modes de déplacements et des aménagements, les acteurs ont l'impression d'être contraints dans leurs déplacements.** Les piétons et cyclistes ne trouvant pas leur place **ressentent un danger**, alors que les utilisateurs d'engins agricoles trouvent que **les voies ne sont pas aménagées** pour accueillir leur véhicule. Les automobilistes se plaignent de **la lenteur et de l'engorgement du trafic. Ces conflits sont apaisés par la mise en place de solutions permettant d'amoindrir le trafic**. Les transports en communs sont une solution et le covoiturage en est une autre. Certaines communes, telle la commune des Brouzils, observent une croissance du recours au covoiturage.



Source : INSEE REE 2013



Source : CdC Saint-Fulgent-Les Essarts, 2016, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

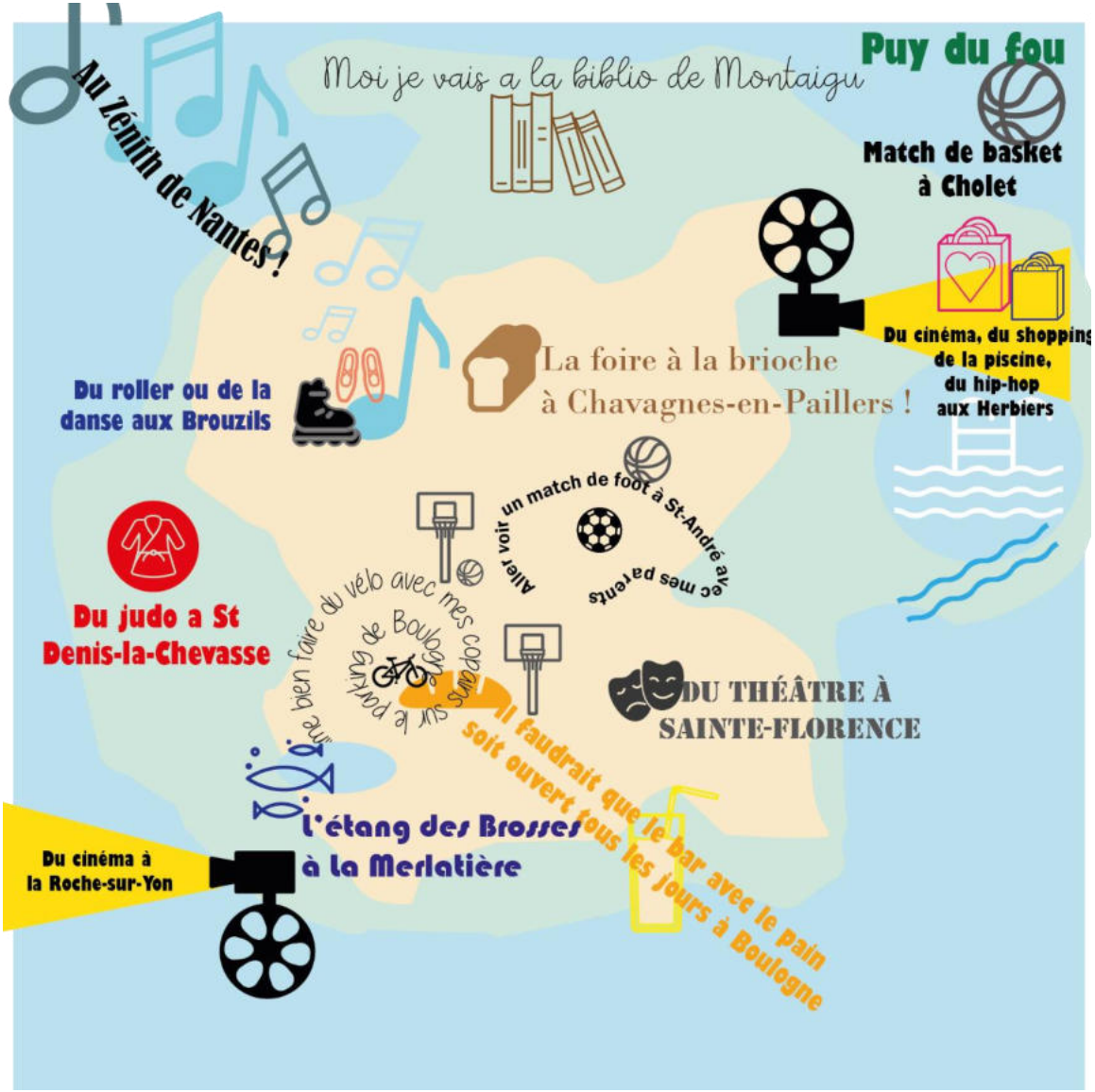
d) Quand les loisirs valorisent le territoire

Les loisirs vont permettre aux habitants de **s'approprier le territoire en le pratiquant et d'en faire un espace dynamique et vécu**. Il existe différents types de lieux de loisirs : ceux planifiés et ceux plus spontanés.

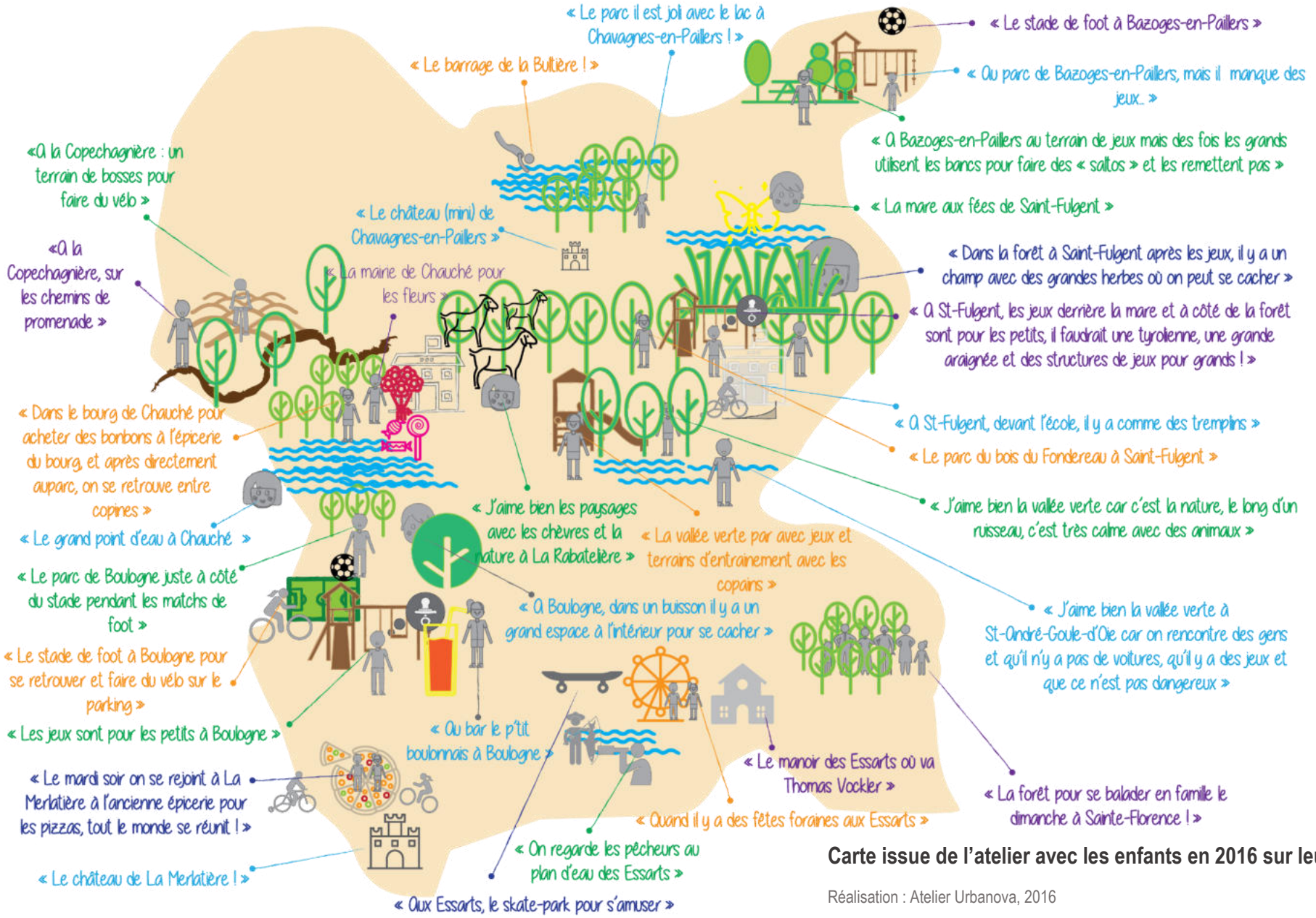
Les lieux de loisirs planifiés peuvent être par exemple un stade de foot, ou des jeux de plein air. Mis en place par la collectivité, ils permettent aux habitants de se divertir. Les équipements que les enfants mentionnent le plus lors des ateliers font référence à des terrains de plein air ou les jeux installés dans les parcs. Il s'agit d'équipements extérieurs et/ou liés à la nature. N'ayant pas tous les équipements à disposition sur le territoire, les habitants se rendent aussi dans les communes extérieures pour aller au cinéma ou à la piscine. **Cela créé un nouvel espace vécu qu'il faut prendre en considération pour la mutualisation des équipements**. Les lieux de loisirs planifiés peuvent aussi être éphémères. Il s'agit d'évènements spécifiques tels la « foire à la brioche » ou la « fête de la musique ».

Les **lieux de loisirs spontanés** sont des endroits qui n'avaient pas vocation à être des lieux de détente mais qui le sont devenus du fait **de la pratique et de l'appropriation des habitants**. Ces lieux deviennent alors de réels éléments territoriaux, des endroits repères connus des locaux. Ils peuvent être des lacs, des forêts ou tout simplement des places ou des rues. La pratique récurrente de ces lieux va permettre de leur attribuer naturellement une **nouvelle vocation.** Au fil du temps une appropriation de cet espace par les habitants confère une **valeur symbolique** à un espace. De ce fait, l'espace précédemment quelconque va devenir **un lieu chargé de représentations (individuelle et collective) qui participera à la construction et à l'enrichissement du territoire.** La vallée verte de Saint-André-Goule-d'Oie va devenir l'endroit familial où on peut « *se balader le dimanche avec ses parents* » (ateliers des enfants). Le plan d'eau des Essarts va devenir le lieu « *où on peut regarder les pêcheurs* » (Ibid.).

De plus, **la pratique de ces espaces naturels les (re)valorise et engendre une amélioration du cadre de vie.** C'est le cas du « barrage de la Bultière », « du lac de La Copechagnière », de « la forêt de Sainte-Florence », etc.



Source : Atelier avec les enfants sur les activités qu'ils pratiquent, 2016, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

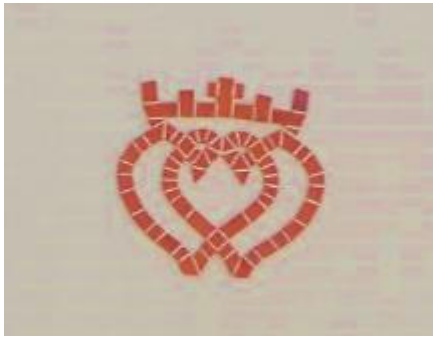


Carte issue de l'atelier avec les enfants en 2016 sur leurs lieux préférés

Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

2. LA SPECIALISATION DES TERRITOIRES : EXPLOITER, VALORISER, PRODUIRE

Au fil du temps, **des spécialités territoriales se sont révélées**. Elles sont le fruit de facteurs internes et externes du territoire. Les **facteurs internes** au territoire font référence à des **éléments intrinsèques.** Il s'agit de réelles **ressources territoriales** que l'on trouve spécifiquement sur le territoire (richesse du sol, du sous-sol, caractéristiques démographiques, culturelles ou sociales, paysage). **Les facteurs externes** font référence à des éléments extérieurs au territoire. Il peut s'agir de sa position géographique par rapport à un autre territoire ou de son offre fonctionnelle par rapport à d'autres territoires. **Du fait de l'exploitation des ressources naturelles et de l'imbrication de la Communauté de communes dans un territoire plus global, des espaces se sont spécialisés**.



a) La place de l'artisan : une attache aux ressources naturelles

Le territoire est **une terre d'artisan**. L'exploitation des ressources territoriales par ces acteurs et la pérennité de cette exploitation, ont permis de faire naitre de réels savoir-faire. **Ce savoir-faire enrichit l'identité territoriale en intégrant de nouvelles caractéristiques culturelles**. La pérennité de l'artisanat et l'essor de ce savoir-faire encouragent d'autres artisans à s'implanter sur le territoire. **Cet effet agglomérant a permis la spécialisation de certaines activités et le développement de filières**.

Du fait de l'élevage, le paysage du territoire s'est construit en bocage. La création de ce système a permis à **la filière bois** de se développer en exploitant la haie bocagère. Aujourd'hui, le bois utilisé ne provient pas exclusivement des haies bocagères, du fait d'un rendement plus intense. Cependant cette tradition perdure et on observe un nouveau regain pour cette pratique.

Dans ce sens, un conseiller forestier et un animateur de Relais bois énergie ont sensibilisé les élus et les agriculteurs à cette pratique en décembre 2015. **L'exploitation de la haie bocagère pour valoriser le bois a plusieurs avantages**. Tout d'abord un avantage financier pour l'agriculteur qui verra un apport financier supplémentaire par la vente de bois. Puis, d'un point de vue écologique, le maintien des haies qui compose le système bocager est important. En effet, la haie est non seulement un corridor permettant aux populations d'espèces de circuler et d'accéder à leurs zones vitales, elle constitue également un habitat donc un réservoir de biodiversité. Aujourd'hui de nombreuses entreprises travaillent dans la filière du bois. **Ces entreprises sont concentrées sur la commune déléguée de Sainte-Florence :** 300 emplois en lien avec le travail du bois. Les emplois de Sainte-Florence sont principalement liés à une entreprise : l'entreprise Piveteau. La diversification dans la filière bois est importante : de la scierie aux entreprises de confections de charpentes ou encore d'articles en bois.

« Ce choix nous amène à organiser, sur notre territoire, cette filière [bois] qui a plusieurs avantages, notamment de créer de l'activité et un complément de revenus pour les agriculteurs qui vont s'impliquer »
. **Wilfrid Montassier, président de la Communauté de communes**

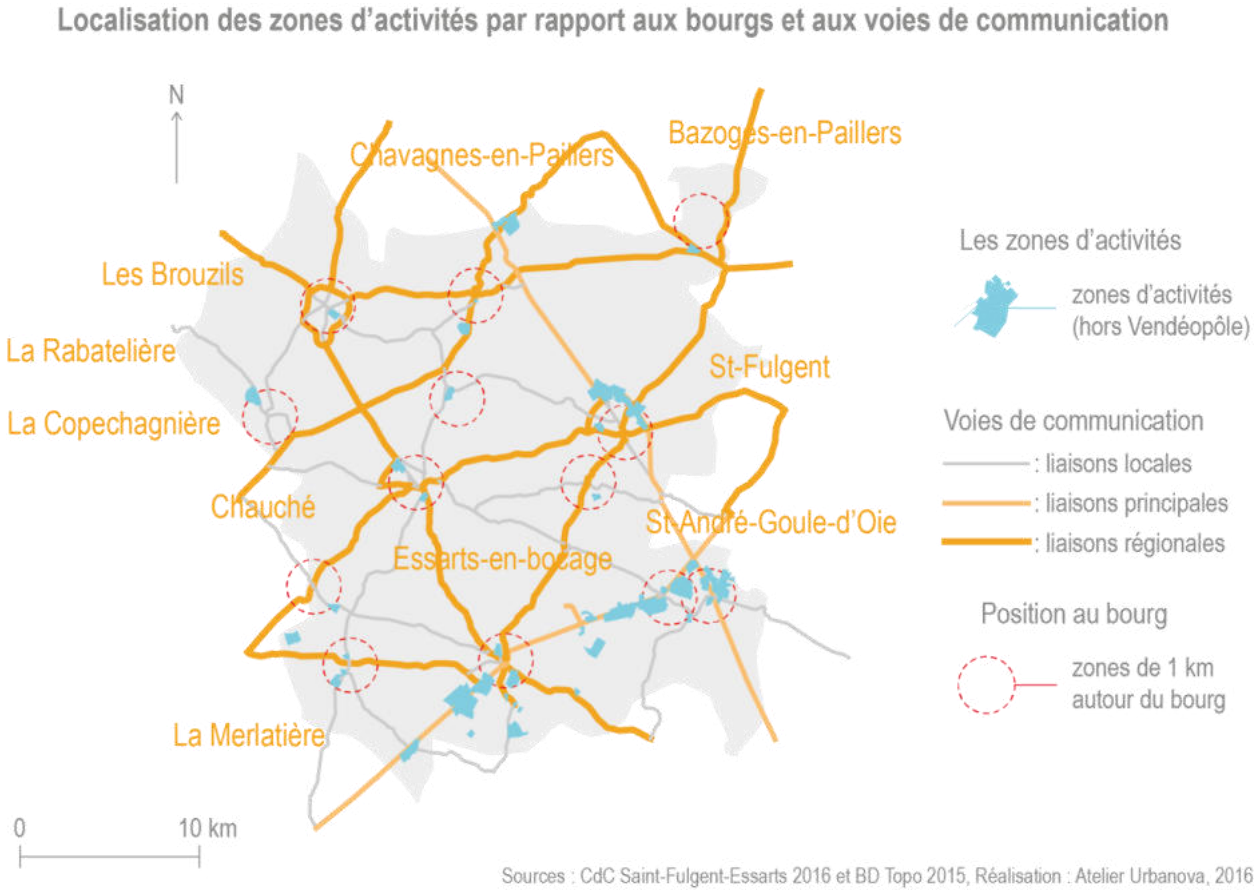
Le sol argileux de Vendée a aussi permis l'essor **des briqueteries et tuileries**. Même si cette activité s'est affaiblie avec le temps, il reste des entreprises sur le territoire où perdure cet artisanat. C'est le cas à La Merlatière où la briqueterie Lutton travaille de manière traditionnelle. Cette activité, en plus de créer des emplois, a permis **d'inscrire une identité architecturale** avec l'utilisation de briques pour la construction. Au-delà d'une identité architecturale, cette activité a participé à la construction d'une **identité territoriale** car la **toponymie** de certains lieux fait référence à cette activité. C'est le cas de la « rue de la tuilerie » ou du « four Lutton » à La Merlatière. Ce procédé a participé à la construction des **spécificités territoriales**.

b) De l'artisan aux zones artisanales

Le développement de certaines filières, telles que la filière bois précédemment présentée a permis de **développer des zones artisanales pérennes**. On retrouve tout un maillage de zones. **La plupart des zones artisanales se sont implantées le long d'axes structurants à l'échelle locale et à proximité des bourgs**.

Exemple aux Essarts-en-Bocage de développement des ZA le long des routes

Exemple à Saint-Fulgent de développement des ZA en proximité de bourg



Les zones disposent **de structures diverses adaptées** aux différents besoins des artisans, et plus largement des entrepreneurs : pépinières, ateliers-relais, village artisanal, etc.

La **diversification des structures et le développement de l'économie artisanale sont soutenus par les collectivités**. C'est le cas du village artisanal de la Mothe à Chauché. Avant l'ouverture de ce village se trouvaient des menuiseries. Ces dernières ont fermé leurs portes et, afin de ne pas laisser cet espace en friche, la Communauté de communes du canton de Saint-Fulgent a acquis les bâtiments en 2013. Pour répondre aux besoins divers des acteurs économiques, différentes structures ont été installées : petites cellules ou bâtiments bruts, soit en locatif ou en achat.

c) *Quand l'industrie et l'agriculture se rencontrent sur le territoire*

L'installation des entreprises d'agroalimentaire a été favorisée par différents facteurs. D'un point de vue anthropique tout d'abord. Le territoire étant un espace à **forte démographie, cela a permis aux différentes industries d'être alimentées en main-d'œuvre. Celle-ci, au fil du temps, a acquis un savoir-faire industriel propre au territoire**. Au-delà de faits anthropiques, l'essor de l'agroalimentaire est engendré par les premières activités économiques. Il a construit **ses premières économies sur l'activité agricole, plus particulièrement l'élevage, et industrielle**. De ce mariage est né l'agroalimentaire.

L'agroalimentaire représente **un tiers des emplois du territoire**. Quasi-inexistant sur certaines communes, il représente **un réel pilier économique** pour d'autres. L'activité représente plus **d'un emploi sur dix** pour les communes de Chauché, de Chavagnes-en-Paillers et pour la commune déléguée des Essarts. Cette industrie est très importante dans les communes de Saint-Fulgent et la commune déléguée de L'Oie où plus **de trois emplois sur dix** concernent cette activité. Cette forte part de l'agroalimentaire est générée par la présence d'entreprises prépondérantes.

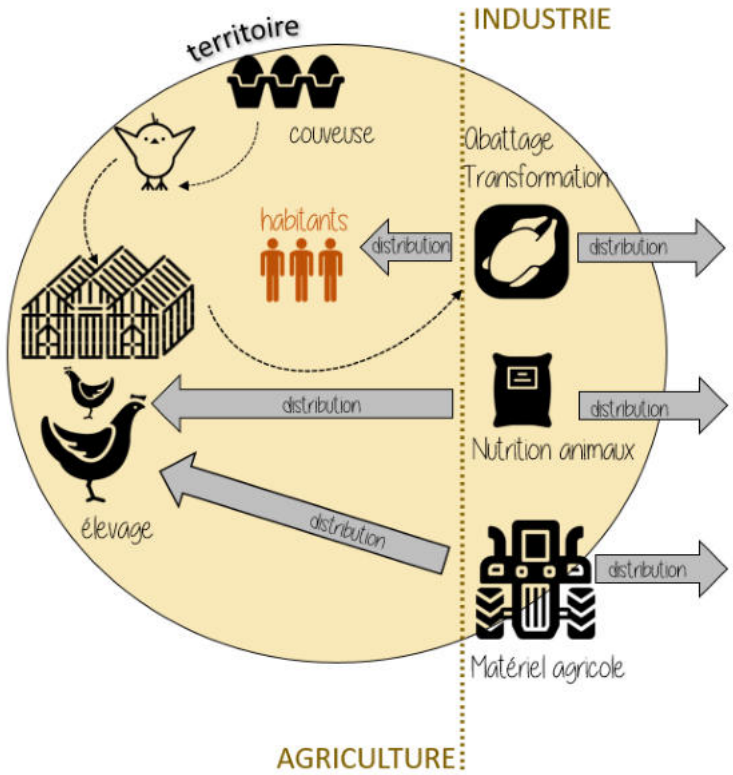
Le village artisanal de la Mothe

Source : site de la CdC du canton de Saint-Fulgent

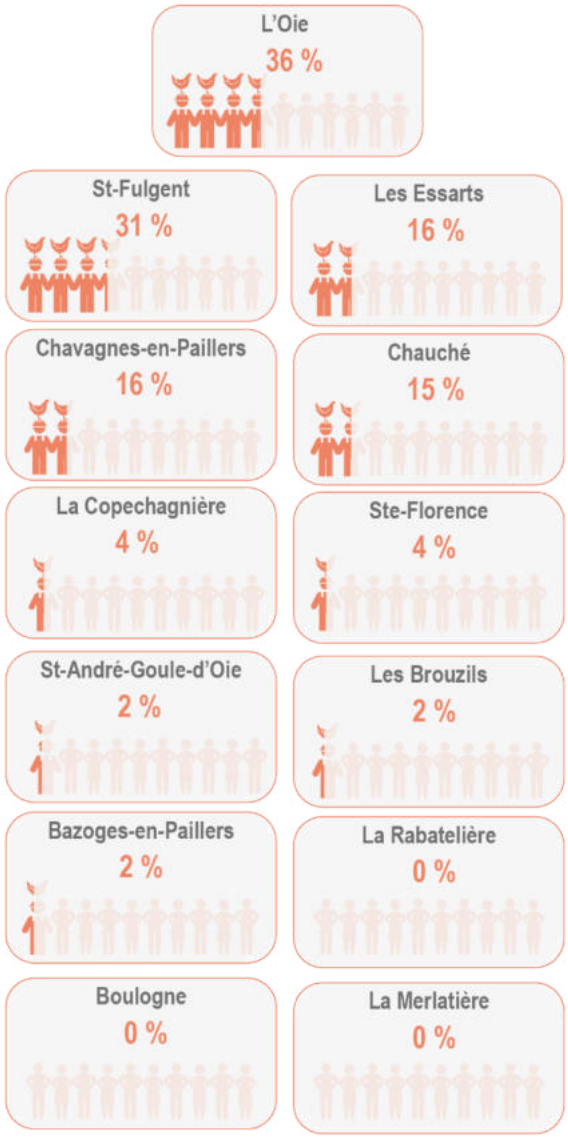
C'est le cas de l'entreprise Arrivé à Saint-Fulgent qui réunit quasiment 600 emplois et est spécialisée dans l'abattage et la transformation de volailles ou encore l'entreprise Jean Routhiau qui englobe plus de 300 emplois dans la préparation industrielle de viande. De même sur la commune déléguée de l'Oie, l'entreprise Soulard réunit plus de 300 emplois dans le secteur de l'abattage de canards et la production de foie gras(cf partie 2-1).

L'agroalimentaire touche **plusieurs types de filières** : la viennoiserie avec la brioche vendéenne, la transformation des bovins, etc. **La filière principale étant celle de la volaille**. D'importantes entreprises se sont installées sur le territoire, l'entreprise Arrivé (marque Maitre Coq) a été précédemment citée. L'installation de ces entreprises a entraîné un **effet agglomérant**, encourageant les entreprises de cette filière à s'installer à proximité. **La filière de la volaille va alors devenir une spécialité du territoire.**

La filière de la volaille sous toutes ses formes



Proportion des emplois liés à la fabrication de denrées alimentaires dans chaque commune du territoire



Source : INSEE RP 2013, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

d) Une ressource humaine en perte de vitesse

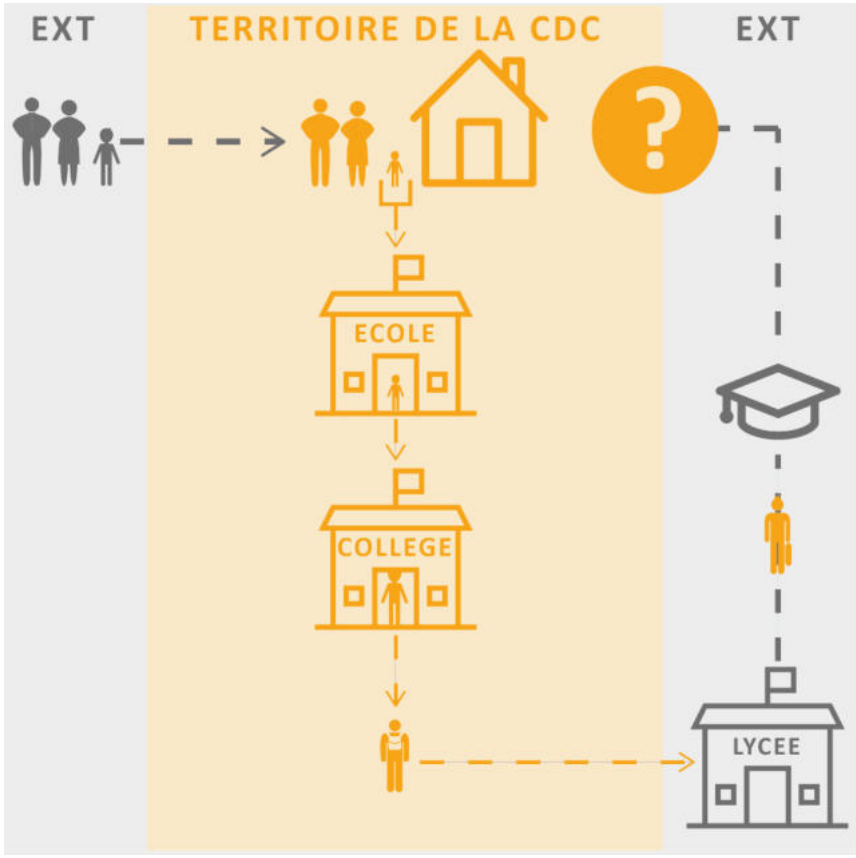
Longtemps la **main-d'œuvre ouvrière a été l'une des ressources territoriales** qui a favorisé l'implantation des entreprises sur le territoire. Aujourd'hui en perte de vitesse, cela devient un **enjeu de pérennité pour la vie du territoire**.

Cette baisse de la main-d'œuvre ouvrière est engendrée par plusieurs phénomènes. Il y a tout d'abord un **phénomène global** en raison de la démocratisation de la formation, et en particulier de l'enseignement supérieur, qui fait qu'un nombre croissant de **jeunes sont diplômés**. L'obtention de ces diplômes supérieurs encourage ces nouveaux venus dans le monde du travail à se tourner vers des métiers autres que celui d'ouvrier, devenu moins attractif.

On constate également **un phénomène local qui est lié à la faible offre de formation professionnelle sur le territoire.** Seules deux Maisons Familiales Rurales existent à Saint-Fulgent. Cependant, certaines communes voisines proposent de nombreuses formations (La-Roche-sur-Yon par exemple). Les acteurs économiques déplorent le départ des jeunes pour se former et le non-retour de ces derniers. Il est à souligner aussi la **difficulté pour les stagiaires et apprentis de se loger** à proximité de leur lieu de travail. Il existe peu de T1, ce qui complexifie l'installation de ces jeunes. Ce non-retour pose donc question sur le renouvellement de ce type de main-d'œuvre.

Pour pallier ce phénomène, une association a pris place sur le territoire. Il s'agit de **l'association «L'outil en main » dont l'objectif est de redonner goût aux métiers manuels**. Il s'agit de personnes retraitées qui animent des ateliers « découverte » autour des métiers manuels qu'ils pratiquaient auparavant, auprès d'enfants ou de jeunes. En plus de revaloriser les métiers manuels, ces rencontres permettent de **favoriser le lien social** du territoire. Ceci de différentes manières : en favorisant l'échange intergénérationnel, la création d'un tissu associatif dynamique et le partage de savoir-faire et d'expérience.

Le non-retour des jeunes diplômés sur le territoire



C. LE TERRITOIRE ÉLARGI COMME ESPACE D'ÉCHANGE

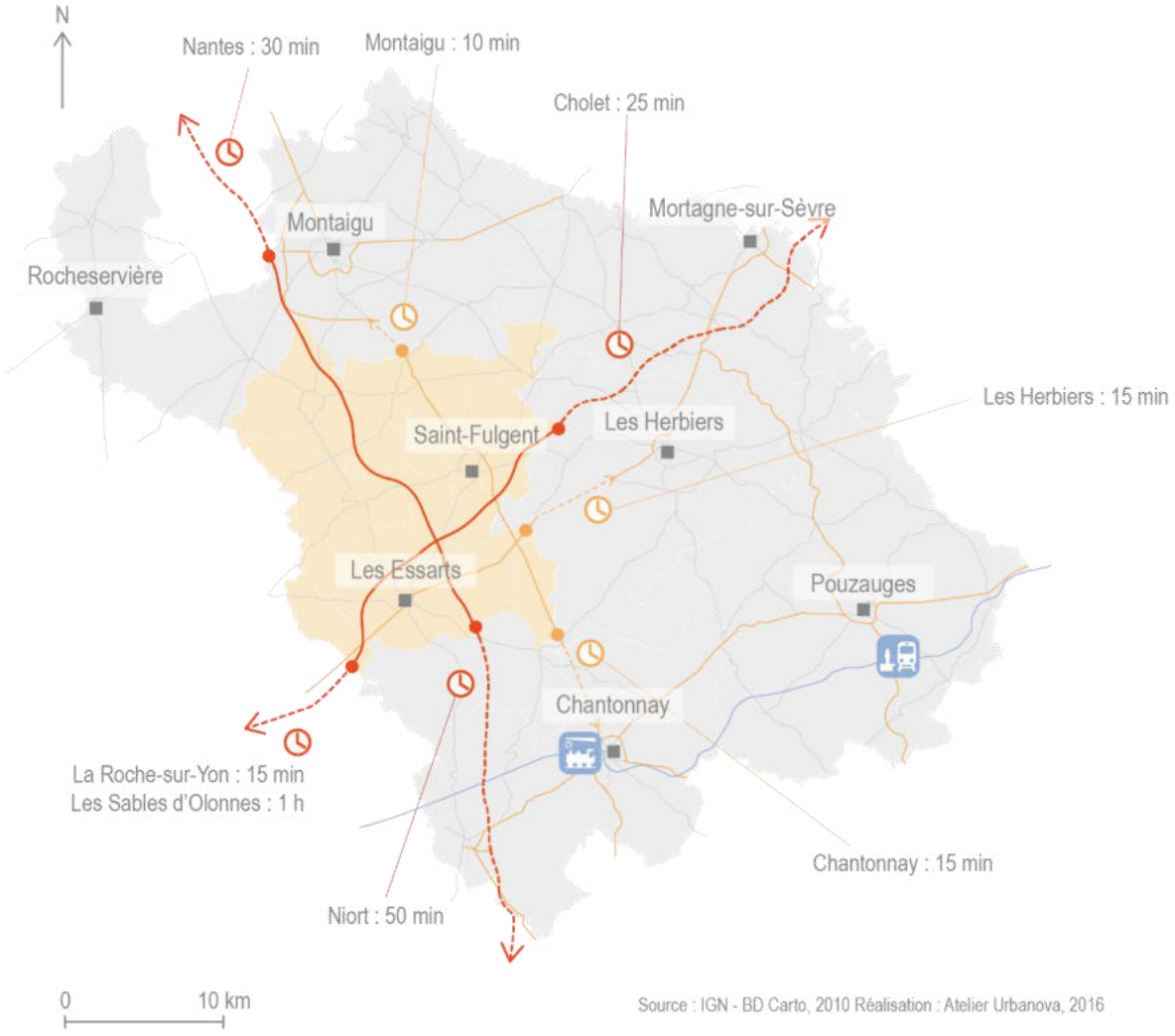
1. ATTIRER LES ACTIVITÉS ET LES FLUX

a) Un territoire carrefour

La situation du territoire est **propice à l'implantation des activités économiques** et des échanges. Situé à proximité **d'aires urbaines importantes**, les flux sont facilités grâce aux **deux autoroutes** qui se rencontrent sur le territoire. Il dispose donc d'une position stratégique à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen.

Les axes autoroutiers sont vecteurs d'échanges avec l'extérieur et bénéficient à l'attractivité du territoire, davantage qu'ils participent directement aux déplacements au sein de la Communauté de communes.

Un territoire au carrefour des grands axes



Source : IGN - BD Carto, 2010 Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

b) *Les vendéopôles comme outils économiques rayonnants*

Le département de la Vendée, par l'intermédiaire de la Société d'Economique Mixte Vendée Expansion, a mis en place une **politique volontariste afin d'accompagner le dynamisme économique** sur le territoire vendéen.

Depuis les années 1990, le département a mis en place des pôles d'attractivités sur le territoire afin de donner les conditions propices au développement d'une économie endogène mais aussi d'être facteur d'attractivité pour les entreprises extérieures.

Ces espaces réunissant une haute qualité de prestations (en matière d'équipements et de traitement paysager) sont de véritables vitrines du dynamisme de l'économie vendéenne.

Si les Vendéopôles de première génération se sont **implantés sur des zones stratégiques** à proximité des sorties des deux axes autoroutiers comme c'est le cas pour le Vendéopole de la Mongie à Essarts-en-Bocage, les Vendéopôles de deuxième génération viennent compléter ce maillage sur l'ensemble du territoire vendéen (présence sur le littoral, le long d'axes structurants).

1991

- Création des Vendéopôles

Objectifs

- Structurer l'économie vendéenne
- Proposer des parcelles viabilisées de tailles importantes pour accueillir des entreprises

Caractéristiques des pôles

- **de 40 ha au minimum**
- un « paysagement » de qualité (espaces verts, arbres, intégration des parkings et des dépôts de déchets),
- des aménagements spécifiques (signalétique commune, réseaux haut-débit, etc.)
- une qualité architecturale des constructions
- une qualité environnementale du site

Carte de l'implantation des Vendéopôles sur le département
Source : Vendée Expansion

Vendéopôle de La Mongie – Les Essarts

- Parc Grands Flux

Situation

- Echangeur des autoroutes A 83 et A 87

Caractéristiques de ce pôle

- Desserte du parc privilégié
- Destiné principalement à la logistique et à l'agroalimentaire
- Fibre Optique pour internet très haut débit
- Traitement paysager particulier

Vendéopôle de la Mongie – Les Essarts

Vendéopôle de Saint-Fulgent – Chavagnes-en-Paillers

- Parc de la Promenade
- Parc Grands Flux

Situation

- Proximité de l'A 83, accessible depuis les échangeurs de Montaigu (15km au Nord) et des Essarts (20km au Sud)
- Proximité de l'A 87
- Connexion avec la RD 137 reliant Nantes à La Rochelle

Caractéristiques de ce pôle

- Présence d'une pépinière d'entreprises, regroupant 3 ateliers et 6 bureaux
- Dimension paysagère et environnementale

Vendéopôle du Pays de Saint-Fulgent – Chavagnes-en-Paillers

c) Des stratégies territoriales à réinterroger

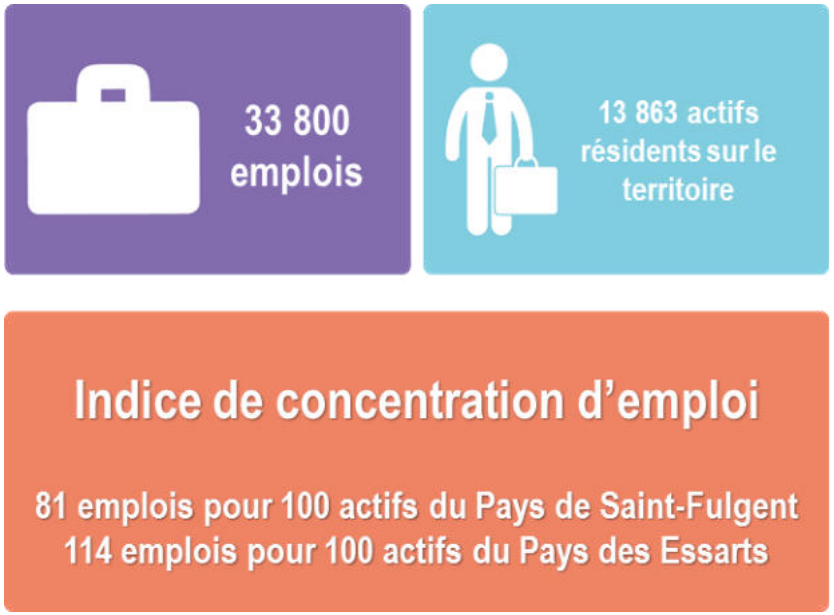
La dynamique économique sur le territoire de la Communauté de communes bénéficie d'un lien sur l'extérieur notable en raison de ses connexions autoroutières, socle du développement économique vendéen.

L'économie sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts s'est pendant longtemps construite en raison d'une **dynamique interne**, issue d'un esprit entrepreneurial fort et volontaire.

Pour autant, avec la prise d'envergure de l'économie à une échelle internationale, celle-ci devient davantage concurrentielle et doit être compétitive par rapport aux autres territoires. En effet, le maillage dense des Vendéopôles présents sur le département conduit à la **mise en concurrence importante** de ces espaces entre eux.

Il s'agit donc de **continuer à attirer de nouvelles entreprises**, dans un contexte où la métropole nantaise absorbe et concentre une partie des flux et conduit à irradier positivement les territoires du Nord du département. Les infrastructures ne sont alors plus suffisantes afin de capter les ressources économiques extérieures au territoire.

La fusion des intercommunalités du Pays des Essarts et du Pays de Saint-Fulgent est ainsi le moyen d'établir un **point de convergence** en matière de politique de développement économique sur l'ensemble du territoire.



Il s'agit donc de **développer les atouts de chaque pôle d'attractivités** sur un territoire qui compte un nombre d'emplois important par rapport aux actifs présents directement sur le territoire. Ce chiffre n'est pas sans masquer certaines disparités, avec des communes qui connaissent un fort niveau d'emplois, tandis que d'autres ont une certaine tendance à se résidentialiser.

Il n'en reste pas moins que la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts dispose d'une attractivité pour les populations extérieures à la fois en matière économique (pour les emplois fournis) mais aussi en matière de cadre de vie (résidentialisation qui se confirme sur certains secteurs).

2. LA CONSTRUCTION D'UN TERRITOIRE « RAYONNANT »

Pour rayonner, le territoire doit être visible. Pour ce faire, différents mécanismes ont été mis en place : du marketing territorial à la revalorisation d'éléments identitaires, le territoire se réinvente pour inviter les personnes à le visiter.

a) La volonté de construire un territoire touristique

Dans une véritable logique de **marketing territorial, la marque Vendée Vallée a été développée**. Son objectif est d'être un levier d'attractivité dans le domaine du tourisme.

Le Pays du Bocage Vendéen est fortement imprégné par la présence du **parc du Puy du Fou**, *« véritable locomotive du territoire ».* Le Pays du Bocage Vendéen, qui regroupe environ 180.000 habitants est un territoire qui accueille plus de 2 millions de visiteurs chaque année, dont une majorité en lien avec ce parc. L'origine de cette forte attractivité du territoire est donc attribuée à ce parc, dont l'envergure n'a cessé de croitre, « laissant quelque peu de côté » le reste du bocage vendéen, qui demeure pourtant riche de patrimoine (notamment paysager et naturel). Le territoire compte en effet, **1650 kilomètres de sentiers de Grande et Petite Randonnée**, ainsi que **400 kilomètres de pistes cyclables**.

Le défi pour le Bocage Vendéen est de **réussir à capter sur le territoire cette clientèle touristique**, qui a tendance à rapidement rejoindre la côte vendéenne ou le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin. Sous le nouveau nom « Vendée Vallée », le bocage vendéen souhaite mettre en place un plan d'actions pour attirer davantage de touristes et surtout les inciter à séjourner sur ses terres plus longtemps.

A l'échelle du Pays du Bocage Vendéen, le tourisme est réellement vécu comme un **levier de développement, au travers de 3 axes de travail :**

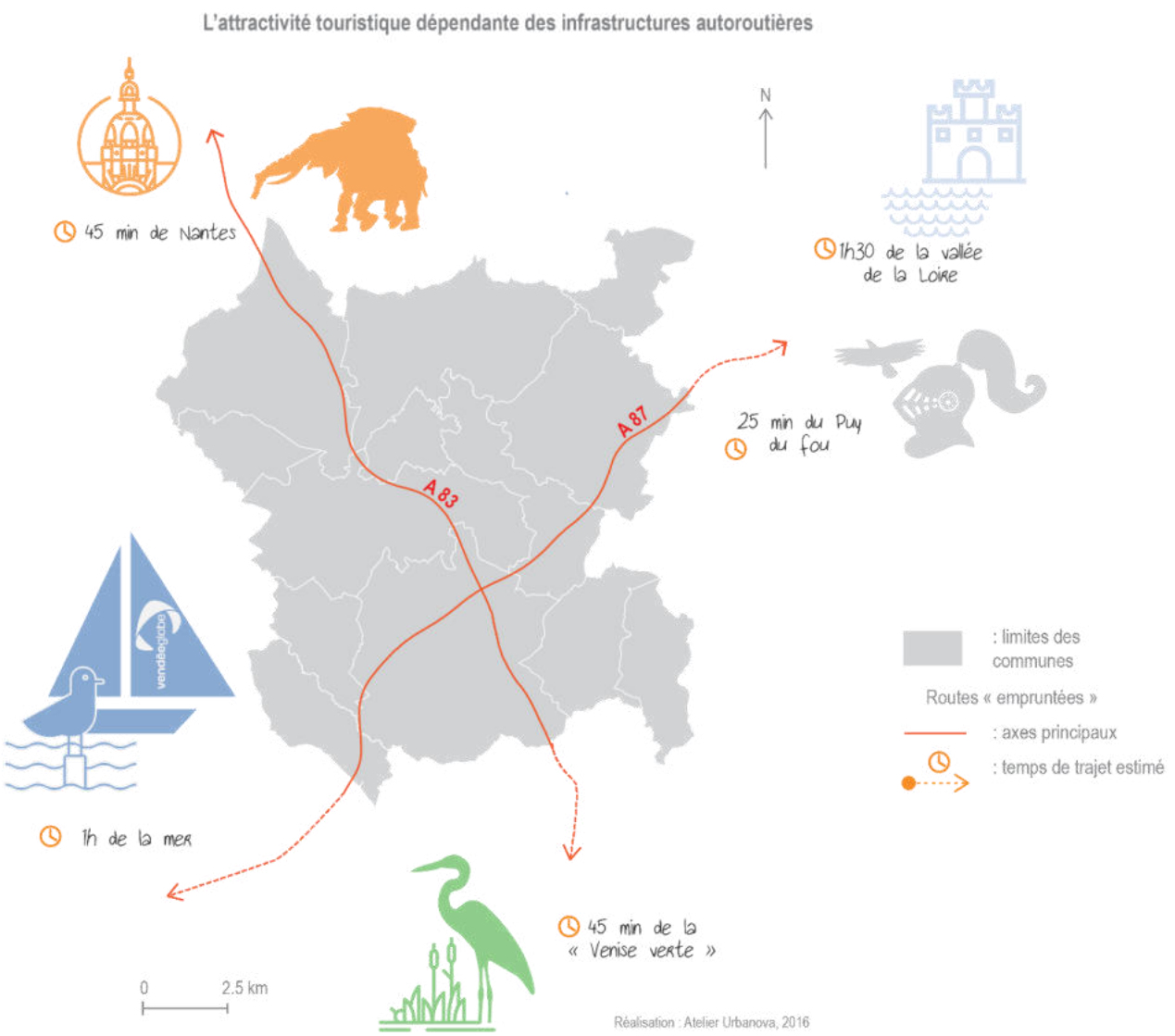
- Le développement et l'animation de la marque Vendée Vallée
- La coordination et l'animation des Offices de Tourisme dans un souci de cohérence et de rationalisation des coûts
- Le développement des filières et de la qualité

Plan de localisation pour la destination Vendée Vallée

« Cette marque Vendée Vallée est un véritable levier d'attractivité. Elle symbolise les atouts du Bocage Vendéen et représente une destination touristique conviviale, créative et engagée ! »

Wilfried Montassier, Président du Pays du Bocage Vendéen

b) Un territoire de « l'entre-deux »



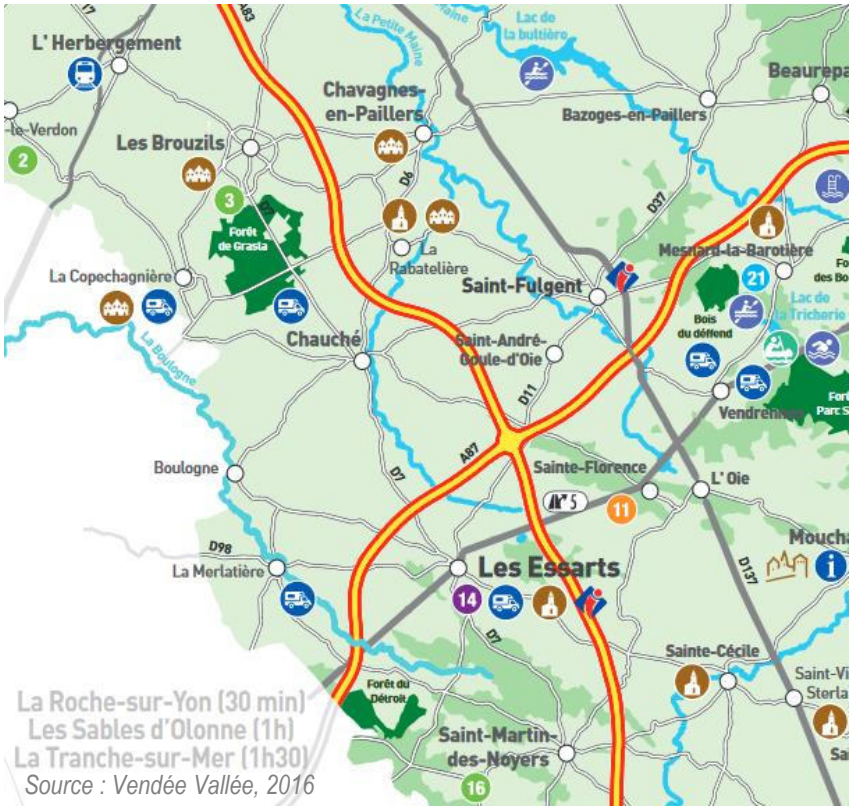
Le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts dispose d'une position stratégique en matière de tourisme en raison de la présence sur son territoire de **deux axes autoroutiers** d'envergure.

L'autoroute A87 constitue à ce titre une première porte d'entrée sur le territoire pour les **flux en direction du littoral.** A cela s'ajoute l'autoroute A83 qui relie la **métropole nantaise à la région poitevine.**

Le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts se place donc **au carrefour d'une offre touristique diversifiée** entre à la fois attractivité culturelle, de loisirs et tourisme vert et balnéaire.

Cette jonction donne au territoire intercommunal une **visibilité et une accessibilité primordiale** en matière touristique. Les différentes aires de repos présentes sur le parcours (Sainte-Florence, Chavagnes-en-Paillers, Les Brouzils) sont autant de lieux permettant une promotion directe des activités touristiques sur le territoire, pour des touristes de passage.

c) Les potentiels touristiques du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts



Source : Vendée Vallée, 2016

A l'échelle du territoire de Vendée Vallée**, trois principaux sites** ont été repérés au niveau du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts. Il s'agit :

- Du **refuge de Grasla** aux Brouzils
- De **l'espace Gaston Chaissac** à Essarts-en-Bocage (commune déléguée de Sainte-Florence)
- Du **Château des Essarts** à Essarts-en-Bocage (commune déléguée des Essarts)

Au-delà de ces sites, d'autres éléments sont identifiés, davantage liés au patrimoine, qu'il soit architectural (patrimoine religieux ou bourgs pittoresques) ou naturel avec le **Lac de la Bultière** qui accueille une base de loisirs nautiques.

Tour d'horizon des activités touristiques sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

La Communauté de communes dispose à la fois d'activités touristiques directement en lien avec les ressources du territoire, mais aussi des activités s'appuyant sur d'autres mécanismes, vecteurs d'attractivité. Celles qui s'appuient sur **les ressources territoriales permettent de valoriser le patrimoine naturel ou identitaire**. D'autres activités ne font pas référence aux ressources naturelles et sont plus **« hors-sol ».** Ce sont des activités qui sont déterritorialisées et peuvent être implantées sur n'importe quel espace.

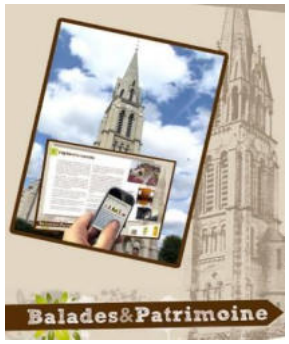
d) Valoriser l'identité locale pour développer le tourisme

Le tourisme sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts valorise ses **éléments identitaires**. Cela fait référence à l'identité religieuse du territoire (site de la Salette), au patrimoine (moulin, château) ou encore au savoir-faire traditionnel (briqueterie). Dans cette dynamique de mise en valeur de l'histoire, le refuge de Grasla aux Brouzils propose de s'immerger dans l'histoire du territoire au travers d'une reconstitution d'un village de loge du 18ème siècle.

e) Le tourisme à l'ère du numérique

Le tourisme entre aussi dans **l'ère du numérique** en développant des circuits du patrimoine. A l'initiative de plusieurs associations, différents parcours sillonnent les bourgs, à l'aide de panneaux informatifs matérialisés. La balade peut également s'effectuer à l'aide de son smartphone pour découvrir des informations complémentaires.

Mettre en valeur l'identité locale avec le refuge de Grasla



Découvrir le territoire par l'intermédiaire du numérique

Proposer des activités diversifiées pour tous les publics

f) Des hébergements touristiques divers, socle du tourisme vert

Localisation de l'hébergement touristique sur la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

Bâti modeste rénové, Essarts-en-Bocage

Habitat insolite à Chauché

Le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts dispose d'une offre en hébergement touristique bien répartie sur le territoire. Elle se compose principalement de gîtes et de chambres d'hôtes.

A l'échelle du Pays du Bocage Vendéen, on compte près de 22 000 lits touristiques, dont près de **la moitié sont des lits touristiques marchands** *(hébergement qui implique une transaction commerciale et financière. Ce sont les hôtels, campings, meublés de tourisme, centres et villages de vacances, gîtes d'étape, de séjour et de groupe, refuges, chambres d'hôtes, résidences de tourisme).*

L'autre moitié étant représentée par les lits touristiques non marchands *(hébergement qui n'implique pas de transaction commerciale ou financière. Ce sont les résidences secondaires et l'hébergement gratuit chez des amis ou dans la famille).*

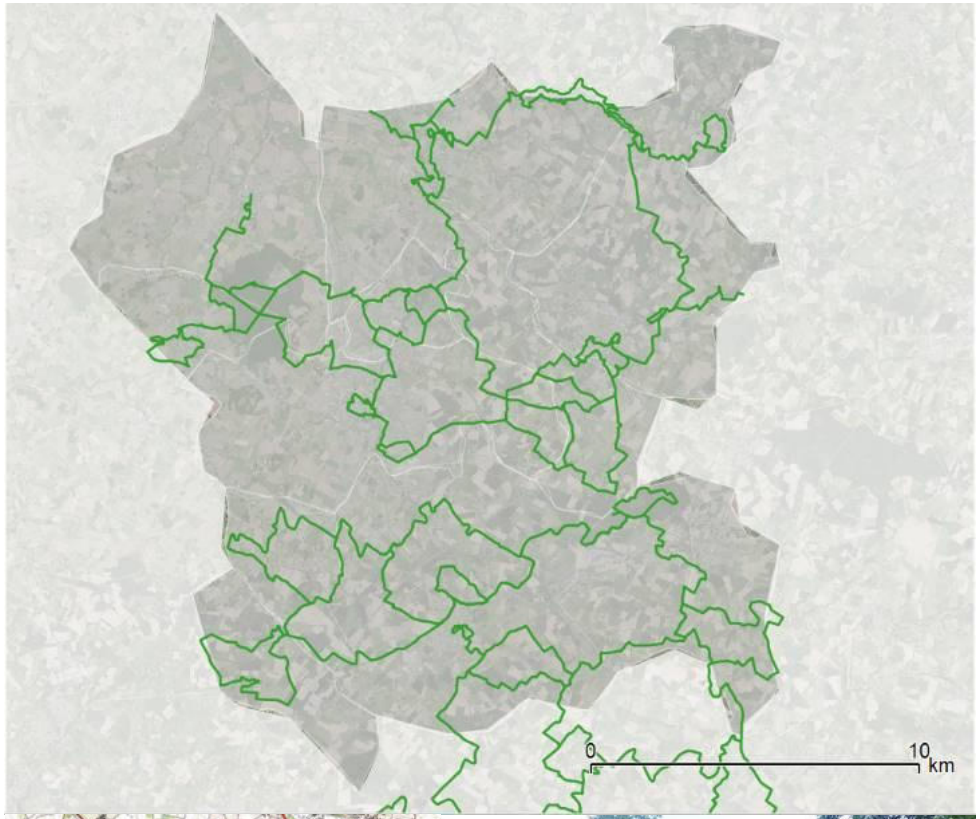
Sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts, les **résidences secondaires ne représentent que 2% du parc de logements**. Le territoire est donc attractif pour des populations de passage mais relativement peu comme lieu de villégiature.

Le territoire intercommunal propose une offre **d'hébergement insolite** diversifiée. Il est cependant important de porter une attention particulière à la qualité des projets proposés, afin de rester en accord avec la recherche de valorisation patrimoniale (architecturale, paysagère, environnementale), mais aussi de s'adapter à un large public.

Depuis quelques années et au regard de la mutation agricole du territoire, se sont développés les hébergements à la ferme (gîte, camping ou autre …). Le développement de ce type d'activités tend à créer de **nouveaux usages au niveau des zones agricoles**, qu'il est important de mesurer et d'évaluer. C'est pourquoi, ce type de projet reste très encadré et n'est rendu possible que s'il vient en complément d'une activité agricole principale.

g) Le patrimoine naturel, support de découverte du territoire

Les sentiers du territoire



Le réseau de cheminements pédestres et cyclistes sur le territoire de la Communauté de communes s'appuie sur une **richesse patrimoniale et environnementale prépondérante**.

Les boisements ainsi que cours d'eau ou réserve en eau sont le support d'aménagement pour des cheminements doux à la découverte du territoire.

Sur les communes d'Essarts-en-Bocage et de La Merlatière, un **guide de randonnée** permet de découvrir les différentes communes et leur histoire par l'intermédiaire d'un itinéraire de sentiers balisés. Il permet alors de découvrir le territoire et ses particularités patrimoniales : chemins creux, ruisseaux, moulins...

La forêt de Grasla dispose également d'un **sentier de randonnée interactif** où il est possible de faire un jeu de pistes afin de découvrir l'histoire des guerres de Vendée, en lien avec le Refuge de Grasla.

Au total, la Communauté de communes comprend près d'une vingtaine de sentiers de randonnées accessibles à pied, en vélo ou bien encore à cheval et s'appuie sur cette diversité, comme support d'attractivité touristique.

Piste n°47 : de Chavagnes-en-Paillers à Grasla
Espace de loisirs – Refuge de Grasla – La Rabatelière

Le réseau présent sur le territoire intercommunal est également le support pour une **attractivité qui rayonne à l'échelle du département**.

Le programme **Vendée Vélo**, institué par le Département de la Vendée depuis quelques années, fédère l'ensemble des sentiers cyclistes d'importance à l'échelle du département. Cela permet d'étendre le rayonnement exercé par le littoral, où les pratiques du vélo sont importantes, au reste du territoire vendéen.

A l'échelle du Pays du Bocage Vendéen, ce sont près d'une **trentaine de circuits qui sont référencés**. Plusieurs circuits traversent le territoire intercommunal et principalement :

- De Montaigu à Saint Sulpice le Verdon, en passant par Chavagnes-en-Paillers, la Rabatelière et la Forêt de Grasla.
- De la Roche-sur-Yon à Mesnard la Barotière, en passant par la Merlatière et Essarts-en-Bocage.
- Des Essarts à Cheffois, en passant par Essarts-en Bocage.

Un maillage à chaque échelle de territoire est à constituer afin d'être mis en lien avec les atouts du patrimoine paysager notamment. Une **attractivité touristique prenant appui sur les particularités paysagères et environnementales nécessite une mise en réseau dans un double objectif de protection et de valorisation. Une bonne connaissance de ces ressources naturelles est donc primordiale.**

Développer des complémentarités entre les échelles de cheminements : entre réseau communal et Vendée Vélo

« Ce réseau, nous avons d'abord voulu le constituer pour rendre hommage à nos paysages. Cette diversité géographique est un atout majeur pour un grand département touristique comme le nôtre. Proposer une activité accessible à tous, facile à pratiquer quel que soit son niveau et son budget, c'est l'autre objectif de ce réseau de pistes cyclables »

Yves Auvinet, Président du Conseil Départemental de la Vendée

3. ZONAGES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL

Ce territoire qui attire une population de visiteurs présente également une richesse environnementale qu'il convient de mentionner :
Le tableau ci-dessous vise à présenter la situation de la Communauté de communes par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel.

	Surface (en ha)	Superficie sur la CdC (en ha)	Communes concernées	Surface de bâti (en m²)	Nombre de bâtiment	Enjeux
ZNIEFF de type 2						
Vallée de la Grande Maine de la Bultière à Saint-Georges de Montaigu	250	25	Chavagnes-en-Paillers	80,9	1	Habitats, Flore, Loutre, Genette
Forêt de Grasla et bois de la Brosse	705	705	La Rabatelière, Les Brouzils, La Copechagnière, Chauché	914,5	11	Habitats, Avifaune
Forêt et étang du bas bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers	2621	372	Saint-Fulgent, Saint-André-Goule-D'Oie, Essarts en Bocage	131,9	3	Habitats, Avifaune, Amphibiens
Zone de bois et bocage à l'Est de La Roche-sur-Yon	18 465	822	Essarts-en-Bocage, La Merlatière	37576,8	154	Habitats, Loutre, Amphibiens, Avifaune
ZNIEFF de type 1						
Aérodrome de Montaigu-Saint-Georges	32	15	Les Brouzils	0	0	Habitats, Flore des zones humides, Amphibiens, Tritons
Etang neuf - La Rairie	50	46	Bazoges-en-Paillers	2298,7	11	Habitats, grande Douve, Avifaune, Loutre, Genette, Chiroptères
Forêt du détroit, bois voisins, étang des Cosses	551	61	La Merlatière	0	0	Habitats, Peucédan de France, Amphibien, Odonates
Sites inscrits						
Le Château de la Braslière et son parc	25,62	25,62	Essarts-en-bocage	2547,3	11	Patrimoine
Le Château des Essarts et son parc	27,19	27,19	Essarts-en-bocage	1734,6	10	Patrimoine

a) Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZNIEFF2 : Vallée de la Grande Maine de la Bultière à Saint-Georges-de-Montaigu

L'intérêt de ce site réside dans le fait que la vallée de la Grande Maine est constituée de **coteaux boisés, de prairies et de landes**. Les coteaux escarpés contribuent à protéger la vallée des pressions. Ces milieux préservés abritent une flore intéressante dont 6 espèces d'orchidées. Ils constituent l'habitat de la loutre et de la genette, deux espèces protégées.

Sur la Communauté de communes, l'intérêt se limite à deux kilomètres seulement. En effet, plus en amont, on retrouve la retenue de la Bultière dont les caractéristiques physiques diffèrent.

ZNIEFF 2 : Forêt de Grasla et bois de la Brosse

La forêt de Grasla est une grande zone boisée présentant des milieux très diversifiés, plans d'eau, clairières, chênaie, landes sèches à callune et molinie … Elle représente un **réservoir biologique** d'autant plus important pour les espèces qui viennent s'y réfugier que le contexte environnant de bocage est dégradé. Ces milieux sont particulièrement favorables aux espèces avifaunistiques et notamment pour le Pouillot fitis qui s'y reproduit.

ZNIEFF 2 : Forêt et étang du bas bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers

Il s'agit d'un ensemble de quatre forêts et d'une dizaine d'étangs qui **fait office de refuge pour les espèces**. Sur la Communauté de communes, l'intérêt se limite à la **forêt domaniale de L'Herbergement.** Les boisements sont principalement composés de chênes (sessiles et pédonculés) et sont intéressants pour l'avifaune et notamment les espèces chassant dans les milieux plus ouverts comme le bocage remembré. La présence d'étang à proximité attire certaines espèces de palmipèdes pour l'hivernage. La vallée du ruisseau est également intéressante car elle constitue un corridor boisé et humide permettant aux espèces de rejoindre la forêt domaniale du Parc Soubise.

ZNIEFF 2 : Zone de bois et bocage à l'Est de la Roche-sur-Yon

Cette ZNIEFF est une vaste zone de bocage, de bois, d'étangs et de vallées.

Seule la moitié Sud de la commune de La Merlatière et une petite partie de la commune d'Essarts-en-Bocage présente la diversité de ces milieux décrit dans cette ZNIEFF.

L'intérêt est ici concentré dans le fait que le **réseau hydrographique est dense et constitue de nombreux corridors humides favorables à la Loutre**. Le milieu bocager est encore peu dégradé et constitue à la fois un maillage boisé (corridors pour la petite faune et l'avifaune) et des réservoirs de biodiversité pour les espèces comme la Pie Grièche écorcheur, le Gros Bec Casse Noyaux ou encore le Bouvreuil Pivoine qui aime nicher dans les haies et autres buissons épineux. **En dépit de la diversité des milieux, l'autoroute A87 reliant La Roche-sur-Yon et Cholet constitue une rupture écologique avec le Bois des Chaumes et l'étang du Creux Jaune.**

ZNIEFF 1 : Aérodrome de Montaigu-Saint-Georges

L'aérodrome construit sur la limite communale entre Les Brouzils et Saint-Georges-de-Montaigu **présente des milieux très intéressants car rares dans la région**. Ces milieux résultent du fait que les abords de l'aérodrome ne sont pas entretenus ce qui crée des landes et des fourrés humides. La submersion temporaire de ces milieux est favorable à plusieurs espèces protégées comme la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse, la Cidendie naine et la Pilulaire. Les boisements humides quant à eux sont favorables à la présence du triton crêté (également protégé au niveau national). **Le mode de gestion est un élément primordial pour permettre le maintien de ces milieux.**

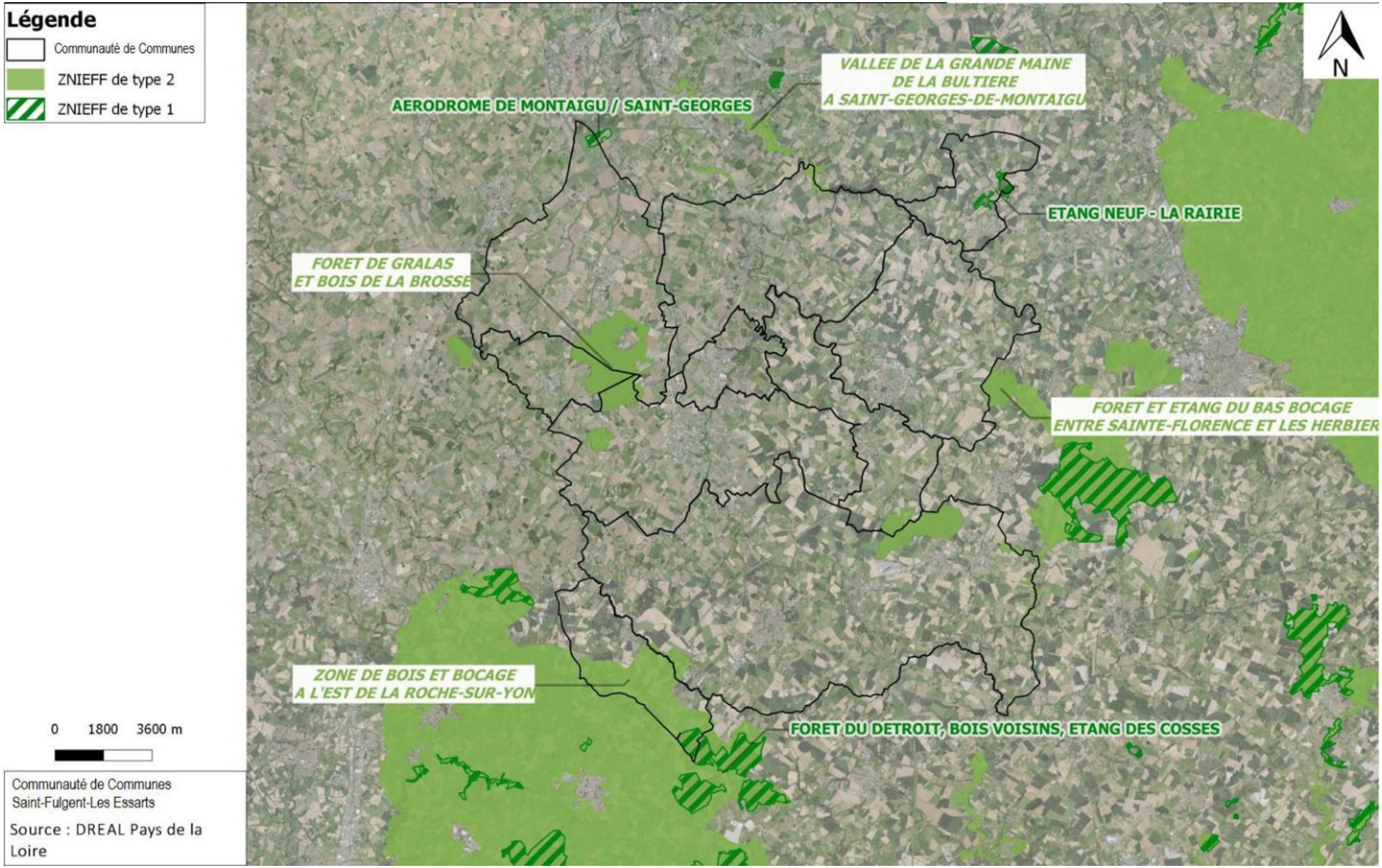
ZNIEFF 1 : Etang neuf - La Rairie

Cette ZNIEFF principalement située sur la commune de Bazoges-en-Paillers est **un ensemble de bois marécageux et d'étangs**. La **gestion actuelle des lieux est très favorable à la biodiversité**. En effet, l'étang, où l'on retrouve la Grande Douve (protégée nationale), est un lieu de nidification de l'Autour des Palombes et attire les ardéidés. Les bois et le réseau hydrographique sont favorables à la loutre et à la genette. Le site possède également un fort potentiel pour la reproduction des chiroptères (présence du château à proximité).

ZNIEFF 1 : Forêt du détroit, bois voisins, étang des Cosses

Cette grande zone de bois et d'étangs, bien que morcelée par le remembrement, représente **une zone refuge importante** en lien avec les autres forêts du Bas-bocage (notamment la Forêt de La Chaize-le-Vicomte, assez proche). En lisière, on retrouve le Peucédan de France, espèce protégée en Pays de la Loire et qui constitue une rare station en Vendée. Les milieux humides constitués par les boisements sont favorables à de nombreux amphibiens et odonates comme l'Agrion de Mercure, espèce protégée.

Sur la Communauté de communes, l'intérêt se limite au Bois des Chaumes et à l'étang du Creux Jaune. **Toutefois les liens écologiques qui unissent ces boisements sont importants à conserver.**


Légende
Communauté de Communes
ZNIEFF de type 2
ZNIEFF de type 1
AERODROME DE MONTAIGU / SAINT-GEORGES
VALLEE DE LA GRANDE MAINE
DE LA BULTIERE
A SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU
ETANG NEUF - LA RAIRIE
FORET DE GRALAS
ET BOIS DE LA BROSSE
FORET ET ETANG DU BAS BOCAGE
ENTRE SAINTE-FLORENCE ET LES HERBIER
ZONE DE BOIS ET BOCAGE
A L'EST DE LA ROCHE-SUR-YON
FORET DU DETROIT, BOIS VOISINS, ETANG DES COSSES
N
0 1800 3600 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : DREAL Pays de la
Loire

b) Zones Natura 2000

Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont :

> Préserver la diversité biologique

> Valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

Elles reposent sur deux textes fondateurs : les directives européenne « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Ces directives établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 617 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Il s'agit des Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie 233 types d'habitats naturels, 1563 espèces animales et 966 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

Bien qu'adoptées à des époques différentes, ces deux directives reposent sur une série de mesures analogues conçues pour préserver les espèces et les habitats les plus menacés, vulnérables, rares ou endémiques de l'Union européenne. Non seulement elles protègent les espèces elles-mêmes mais également les habitats de ces espèces. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

L'objectif final est de veiller à ce que les espèces et les types d'habitats protégés parviennent à un état de conservation favorable et que leur survie à long terme soit considérée comme garantie dans l'ensemble de leur aire de répartition en Europe.

Il n'existe pas de site Natura 2000 à moins de 25 km de Communauté de communes.

c) Espaces naturels sensibles (ENS)

Le Conservatoire des Espaces Naturels est une association loi de 1901 qui a pour objectif la sauvegarde, la protection, la mise en valeur et l'étude des sites, des milieux et des paysages. Le réseau s'est étendu grâce aux acquisitions foncières qui permettent de limiter l'urbanisation de ces sites.

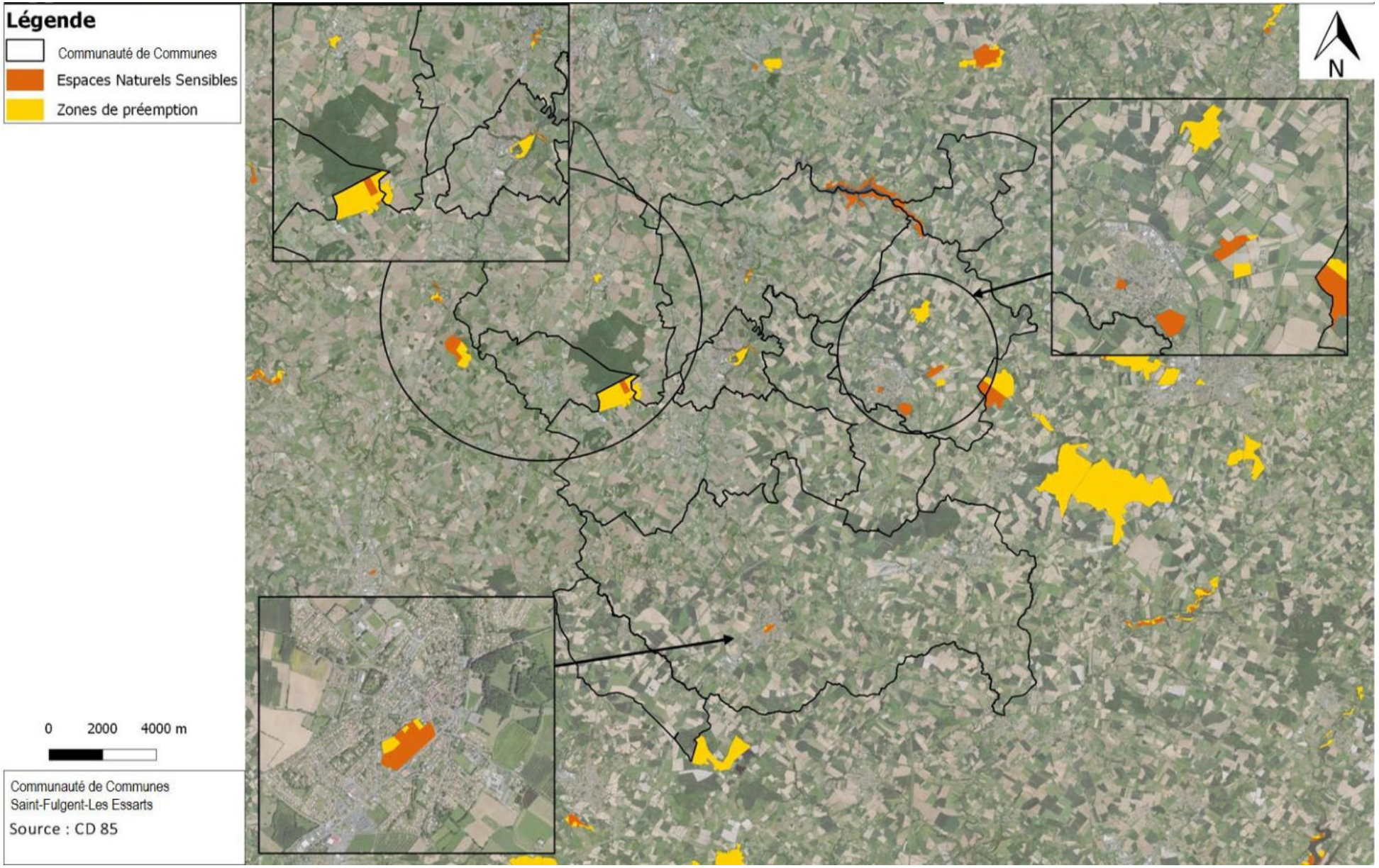
Certaines activités humaines traditionnelles, comme le pastoralisme, l'exploitation de la tourbe, l'exploitation des roselières pour le chaume, etc. ont permis de créer et d'entretenir des sites naturels particuliers comme les landes, les pelouses, etc. Ces milieux naturels dits secondaires accueillent des espèces sauvages de la faune et de la flore qui y trouvent des conditions de vie satisfaisantes. Avec le déclin des activités humaines qui les ont créés, certains de ces espaces secondaires évoluent ou ont complètement disparu. L'action des conservatoires permet parfois de réhabiliter ces sites naturels, grâce à la mise en place d'activités d'entretien réguliers, notamment le retour du pâturage. Sur d'autres sites, les Conservatoires d'Espaces Naturels privilégient la non gestion, c'est-à-dire une évolution naturelle des milieux. C'est notamment le cas sur de nombreux sites forestiers (forêts alluviales, forêts de pente…). C'est le Conseil Scientifique qui détermine généralement les orientations de gestion.

Sur la Communauté de communes, plusieurs sites sont la propriété ou sont des zones de préemption du Conservatoire des Espaces Naturels.

La plupart sont des **boisements** dont un est également classé en ZNIEFF de type 2. Il est à noter qu'une partie de la vallée de la Grande Maine sur les communes de Chavagnes-en-Paillers, Bazoges-en-Paillers et Saint-Fulgent est propriété de l'ENS. D'autres espaces naturels sensibles sont situés en zone urbaine. Cela est dû à l'historique du Conservatoire des Espaces Naturels.

En effet, en 1976, la Taxe Départementale des Espaces Verts a été instaurée et quelques espaces verts comme ceux que l'on trouve aux **Essarts ou à Saint-Fulgent** ont été acquis par le département. La politique a ensuite changé pour instaurer les ENS et ces espaces verts ont ainsi été classés Espaces Naturels Sensibles. Depuis, ces espaces verts ont été rétrocédés aux communes comme ce fut le cas sur Saint-Fulgent. Ceux des Essarts devraient être prochainement rétrocédés à la commune Essarts-en-Bocage.

Concernant les autres ENS, ils restent la propriété du département. Celui-ci ne crée plus de zone de préemption, cependant, toutes les zones de préemption existantes peuvent faire l'objet d'une acquisition mais ces zones n'étant pas prioritaires, le rachat des parcelles n'est pas envisagé par le département.


Légende
Communauté de Communes
Espaces Naturels Sensibles
Zones de préemption
N
0
2000
4000 m
Communauté de Communes
Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : CD 85

4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

a) Généralités

Les **Trames Vertes et Bleues** sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à **enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.**

Les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Le terme « corridor écologique » ou « corridor biologique » désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

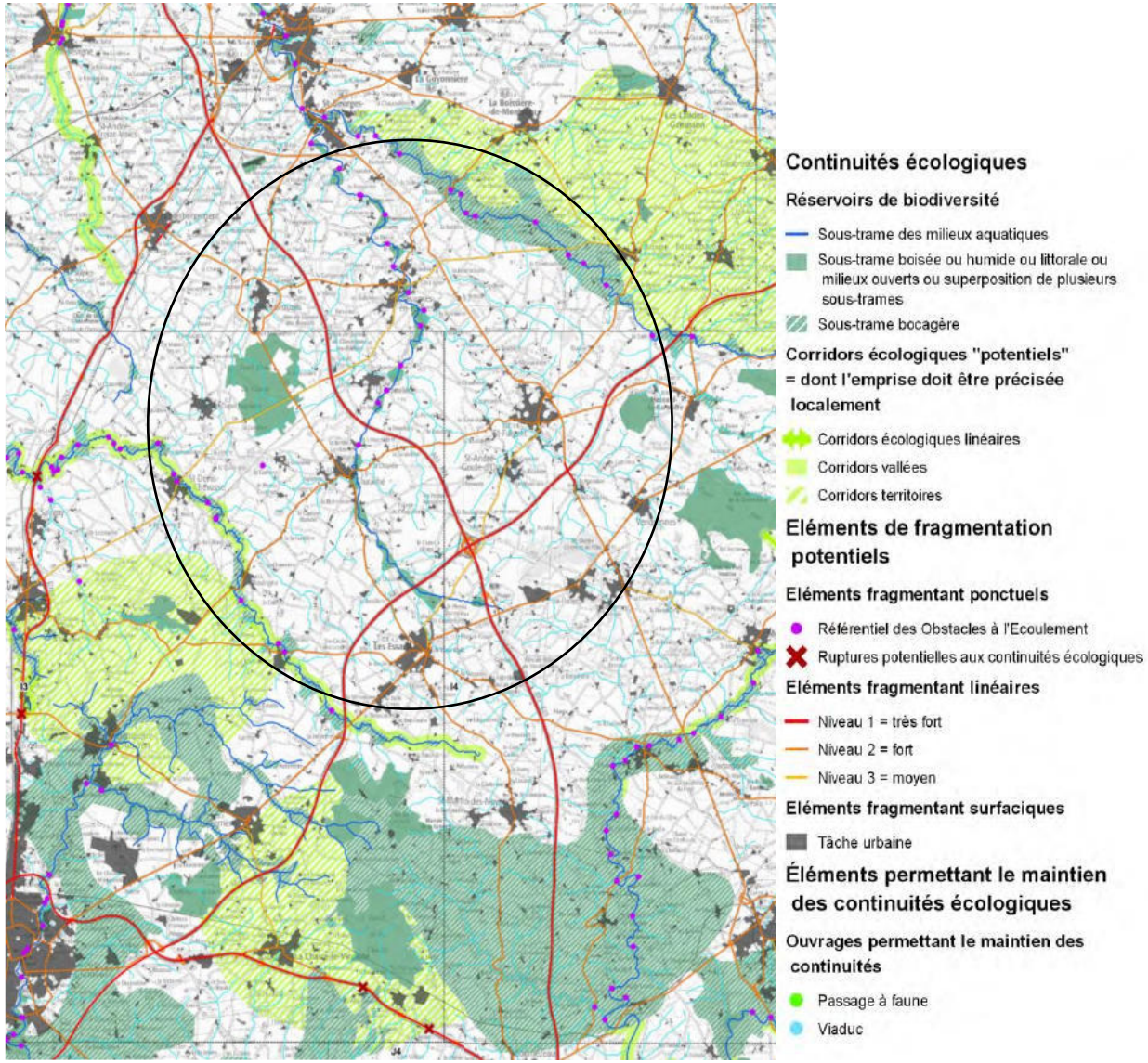
Ces structures écopaysagères permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations (patchs). Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.

La restauration d'un réseau de corridors biologiques (maillage ou trame écologique) est une des deux grandes stratégies de gestion restauratrice ou conservatoire pour les nombreuses espèces menacées par la fragmentation de leur habitat. L'autre, complémentaire, étant la protection ou la restauration d'habitats.

Les corridors écologiques les plus évidents sont souvent les vallées et les boisements. Toutefois, la notion de corridor est à considérer en fonction des espèces en présence et de leurs habitats.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

b) Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)



Extrait de l'atlas cartographique du

Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLUi…). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales.

La carte issue du SRCE fait apparaitre plusieurs points :

> La **Petite Maine comme réservoir de biodiversité** avec sa sous-trame boisée et humide

> La **Grande Maine comme réservoir de biodiversité** avec sa sous-trame bocagère

> **L'Yon comme réservoir de biodiversité** avec sa vallée comme corridor

> Quelques sous-trames boisées : **Forêt du Parc de Soubise, Bois du Défens, Forêt Domaniale de Grasla**

> **Deux zones de "corridors territoire"** représentées par le milieu bocager au Nord-Est et au Sud-Ouest de l'intercommunalité

> De **fortes ruptures écologiques** avec des obstacles à l'écoulement sur la Petite et la Grande Maine et avec des infrastructures routières de grande importance.

c) *Diagnostic à l'échelle intercommunale*

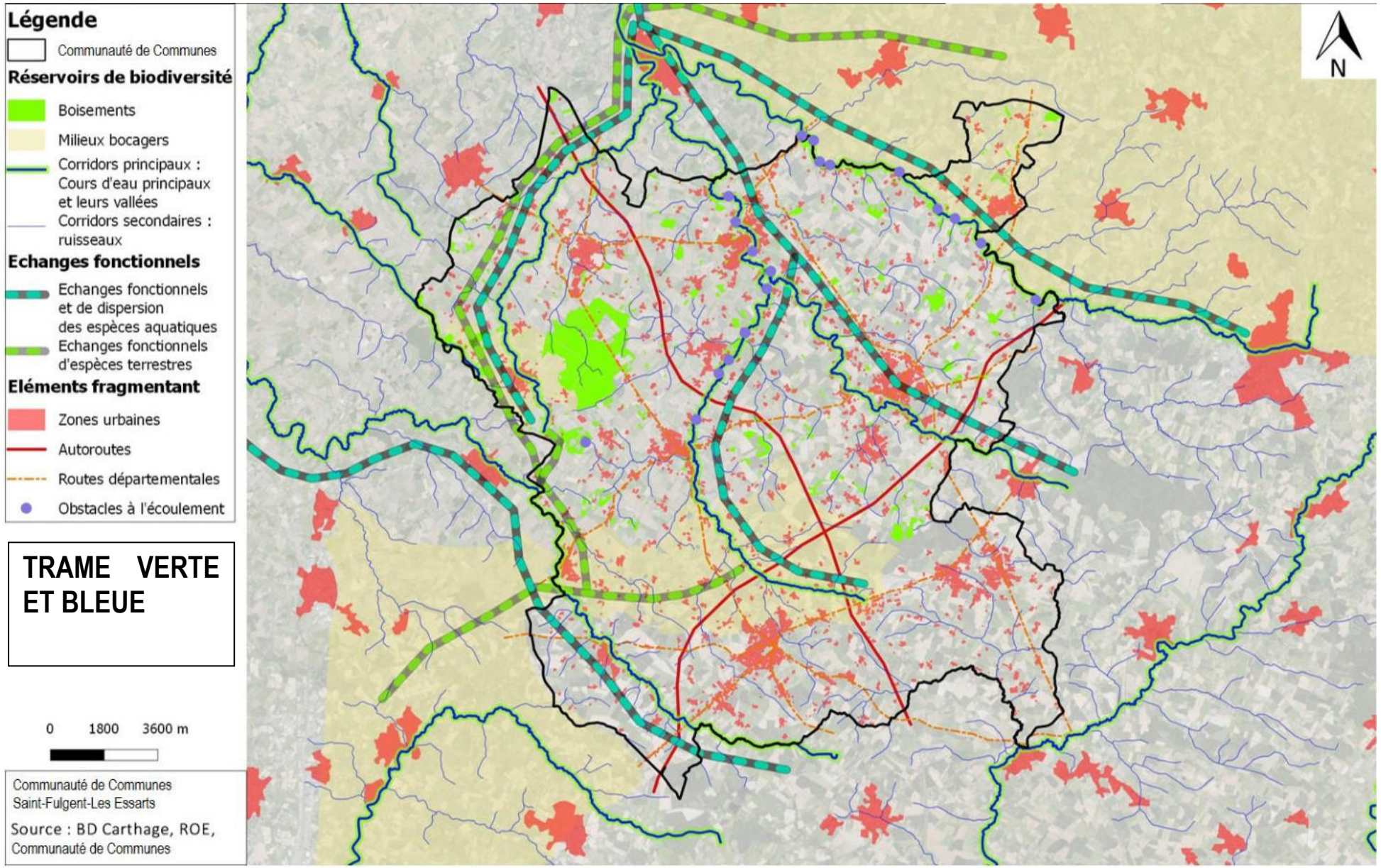
Un diagnostic de la trame verte et bleue a été réalisé à l'échelle de l'intercommunalité afin de détecter les zones les plus sensibles vis-à-vis de cette thématique.

Ce diagnostic révèle **5 corridors aquatiques principaux** : Le Lay, La Grande Maine, La Petite Maine, Le Bouvreau et l'Yon. Ces cours d'eau sont accompagnés de **vallées plus ou moins boisées qui constituent des corridors terrestres importants pour la grande faune**. Pour compléter ce réseau principal, il existe une multitude de corridors secondaires (fossés, ruisseaux, petits cours d'eau, …). Ils se différencient du réseau principal car bien souvent leur ripisylve n'est pas beaucoup développée.

La **trame verte, quant à elle, est constituée 3 zones bocagères** : au Nord-Est de l'intercommunalité, au Sud-Ouest de l'intercommunalité et au Nord d'Essarts-en-Bocage. Ces deux dernières sont liées entre elles mais une **vigilance quant à l'urbanisation de Boulogne est à observer car elle peut constituer une menace à cette continuité**. Le bocage situé au Nord-Est est très déconnecté des autres zones. Le lien se fait uniquement par les biais des corridors aquatiques et des vallées.

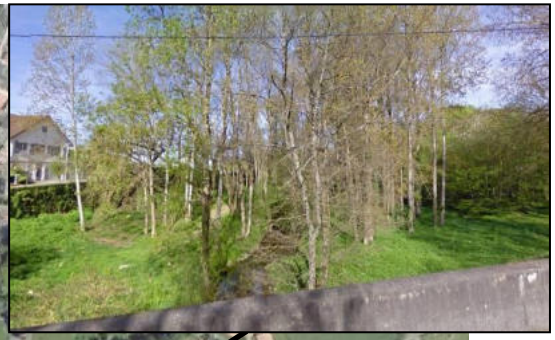
La trame verte est composée également par des **sous-trames boisées qui peuvent être considérées comme des réservoirs de biodiversité**. Ces unités boisées sont cependant très diffuses et ne permettent pas de connecter les éléments structurants de la trame verte et bleue entre eux.

Enfin, de nombreux éléments de discontinuité peuvent être observés sur ce territoire. Les plus importants sont les deux autoroutes qui traversent l'intercommunalité. Les échanges de part et d'autre de ces infrastructures se font uniquement via les corridors aquatiques. Les routes départementales peuvent également faire l'objet de mortalité de la faune.


Légende
Communauté de Communes
Réservoirs de biodiversité
Boisements
Milieux bocagers
Corridors principaux : Cours d'eau principaux et leurs vallées
Corridors secondaires : ruisseaux
Echanges fonctionnels
Echanges fonctionnels et de dispersion des espèces aquatiques
Echanges fonctionnels d'espèces terrestres
Eléments fragmentant
Zones urbaines
Autoroutes
Routes départementales
Obstacles à l'écoulement
TRAME VERTE ET BLEUE
0 1800 3600 m
Communauté de Communes Saint-Fulgent-Les Essarts
Source : BD Carthage, ROE, Communauté de Communes
N

d) Quelques exemples à l'échelle communale

Exemple de la prise en compte de la trame verte et bleue à Saint-Fulgent



A Saint-Fulgent, le corridor aquatique représenté par la Grande Maine a été pris en compte dans l'urbanisation. En effet, la **vallée a été conservée en bon état et aucune construction ne s'est implantée en bordure de la rivière. La faune peut ainsi circuler.**

Exemple de la prise en compte de la trame verte et bleue à Boulogne

A Boulogne, la trame verte au niveau du cours d'eau a été prise en compte. Les constructions ont été implantées en retrait du cours d'eau. Cela fait comme une **zone tampon où la faune peut circuler.**

Le maintien des haies à l'Est de la commune participe au lien terrestre qu'il peut y avoir entre le milieu bocager et la Boulogne qui se situe plus au Nord.

Exemple de la prise en compte de la trame verte et bleue à Chavagnes-en-Paillers

A Chavagnes-en-Paillers, la vallée de la Petite Maine est entièrement préservée de l'urbanisation. Des chemins pédestres existent sur certains secteurs. La **vallée a été aménagée de sorte qu'elle soit intégrée à l'urbanisation et serve de support à l'amélioration du cadre de vie.**

Exemple de la prise en compte de la trame verte et bleue à La Copechagnière

A La Copechagnière, il existe une liaison douce qui traverse la commune. Cette **liaison douce est un élément de trame verte qui permet à la faune de traverser la commune du Nord au Sud.**

3ème Partie : Les Potentiels et les Tendances de Développement

A. RÉINVENTER LE SYSTÈME AUTONOME

1. LA NOUVELLE DYNAMIQUE DES CENTRES-BOURGS : IMAGINER UN NOUVEAU CERCLE VERTUEUX

Les effets combinés d'une urbanisation de plus en plus étendue et des évolutions dans les modes de consommation ont conduit à une **dévitalisation des centres-bourgs** (cf partie 2-1).

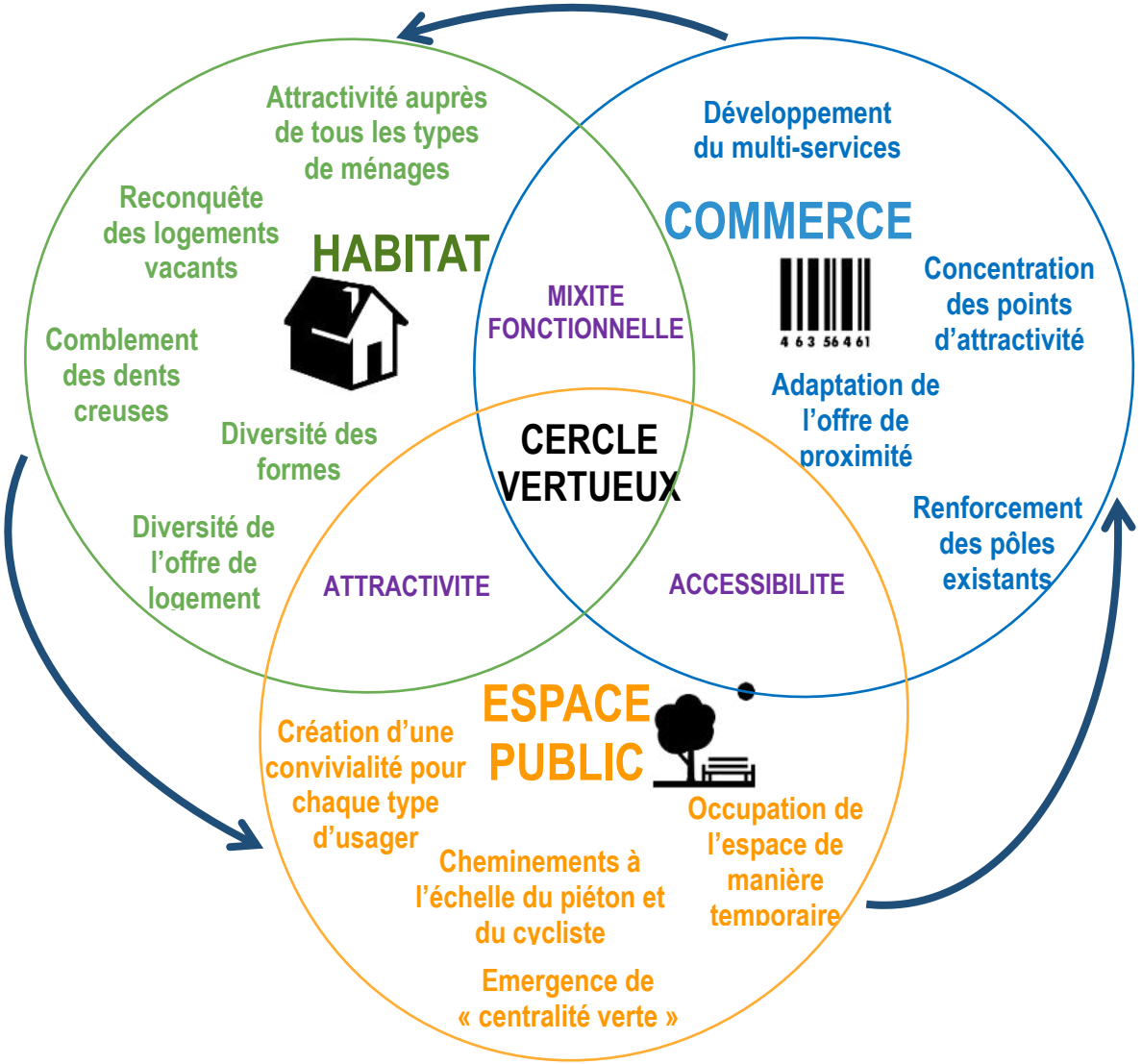
Des initiatives se forment cependant sur le territoire, afin de renouer avec **une synergie des fonctions** sur ces espaces.

Face à des centres anachroniques et peu adaptés aux réalités actuelles, il semble nécessaire d'agir sur **trois leviers complémentaires : l'habitat, les espaces publics et les commerces.**

Que ce soit par la **réalisation d'études dans le domaine commercial et de l'aménagement** ou par la signature de **contrats communaux d'urbanisme** avec le département et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE 85), les communes cherchent à diversifier les potentiels en habitat et commerces sur leur centres-bourgs.

Une stratégie globale de **maîtrise du foncier** et de **changement d'affectation des potentiels bâtis** présents prolongent cette mécanique vertueuse.

Une cohérence dans les politiques entreprises est à mener par l'intermédiaire du PLUiH, permettant de cibler les atouts et spécificités de chaque commune à l'échelle du territoire réellement vécu.



2. LE RETOUR AU TERRITOIRE : EXPLOITER, VALORISER, PRODUIRE ET CONSOMMER SUR PLACE

Le retour au territoire implique une dynamique de **développement local**. Il s'agit alors de développer la Communauté de communes en **mobilisant et coordonnant ses ressources territoriales**. Les ressources étant les spécificités du territoire, ceci permet de mettre en valeur l'identité territoriale et apporter **attractivité** et **rayonnement**.

De ce fait un cycle va se créer permettant d'aller de la production par les professionnels à la consommation par les habitants du territoire. Cette dynamique permet de **revaloriser les filières locales** et de conférer aux habitants une **appartenance territoriale.** Ceci entre aussi dans une démarche de **revalorisation globale du territoire en améliorant les modes de vie**.

a) De la fourche à la fourchette : (re)valorisation d'une agriculture locale de qualité

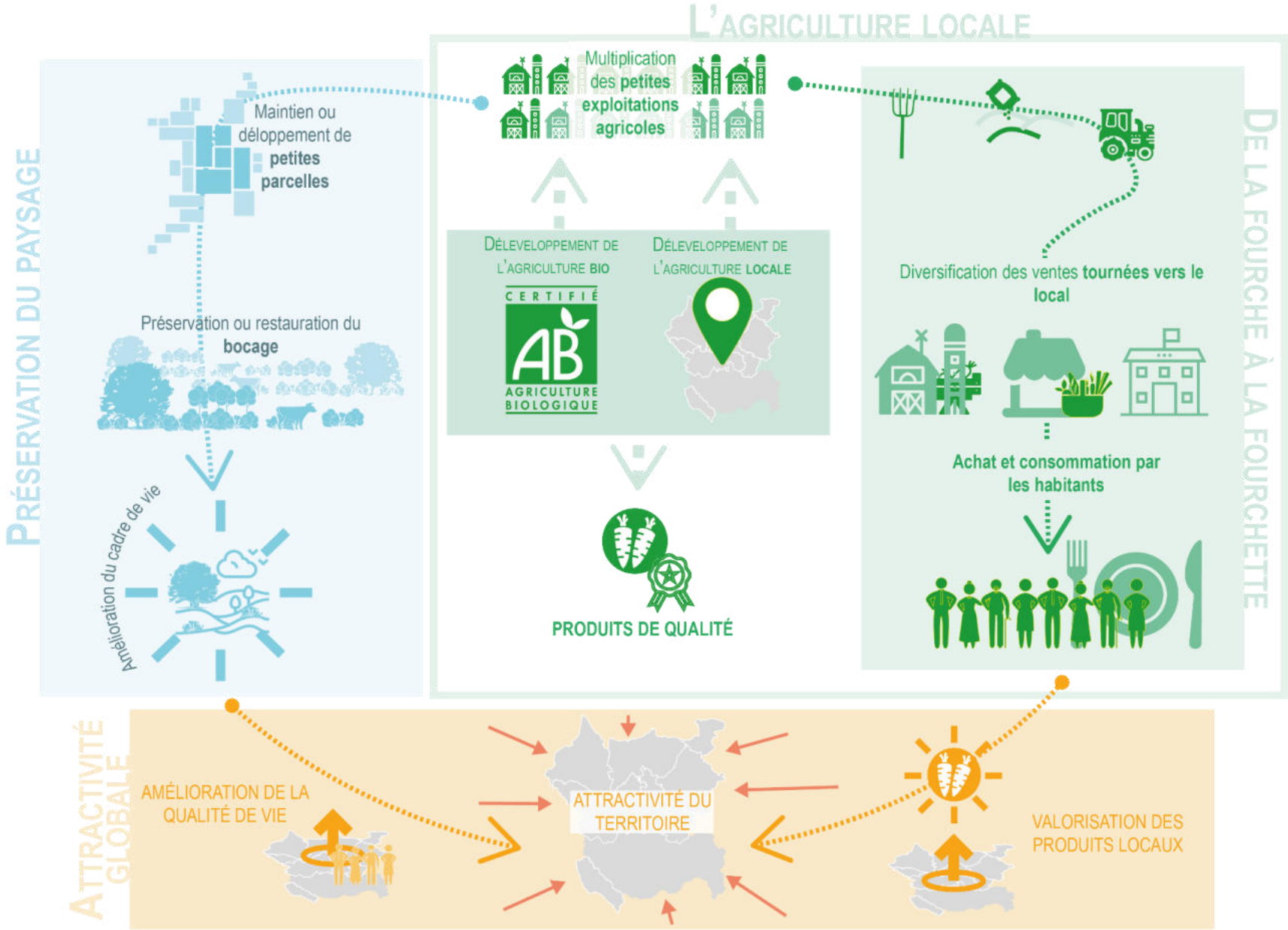
Cette volonté de (re)valoriser l'agriculture locale est motivée par plusieurs facteurs. Il y a une **volonté globale des personnes de vouloir « mieux manger »** en consommant des aliments « bios » ou locaux. En ce sens, la **proximité et la qualité du produit deviennent donc essentiels dans le choix de l'achat.** Puis il y a les **agriculteurs qui souhaitent changer leur pratique ou leur mode de vente** et se tournent vers de nouvelles alternatives.

Ces facteurs entrainent alors le développement d'une agriculture locale et « bio » qui développe ou maintien les petites exploitations. De nouveaux modes de **distributions plus locaux sont mis en place et permettent aux habitants d'acheter en direct**. Ces dynamiques peuvent émaner de plusieurs acteurs avec l'organisation de **marchés de producteurs** qui sont soutenus par les intercommunalités. Elles peuvent être aussi plus individuelles et mises en œuvre directement par l'agriculteur avec le choix d'une **agriculture biologique et de travailler en vente directe**.

Ce phénomène permet de créer une **dynamique territoriale** par la mise en place d'un réseau d'acteurs. Ce réseau ainsi que l'interaction directe entre le producteur et le consommateur recréé du **lien social**. De plus, la valorisation d'une « agriculture de proximité » permet de **maintenir les petites parcelles ainsi que le paysage bocager**. Cette préservation du paysage ainsi que la mise en valeur d'un savoir-faire et des produits locaux favorise donc l'**attractivité du territoire**.

Parole d'élu

« Le marché de producteurs mis en place à Essarts-en-Bocage : c'est un lien social ! »


L'AGRICULTURE LOCALE
PRÉSERVATION DU PAYSAGE
DE LA FOURCHE À LA FOURCHETTE
ATTRACTIVITÉ GLOBALE
Maintien ou déloppement de petites parcelles
Préservation ou restauration du bocage
Amélioration du cadre de vie
Multiplication des petites exploitations agricoles
DÉLEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE BIO
CERTIFIÉ AB AGRICULTURE BIOLOGIQUE
DÉLEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE LOCALE
PRODUITS DE QUALITÉ
Diversification des ventes tournées vers le local
Achat et consommation par les habitants
AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE
ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE
VALORISATION DES PRODUITS LOCAUX

b) De la ressource territoriale au(x) chauffage(s)

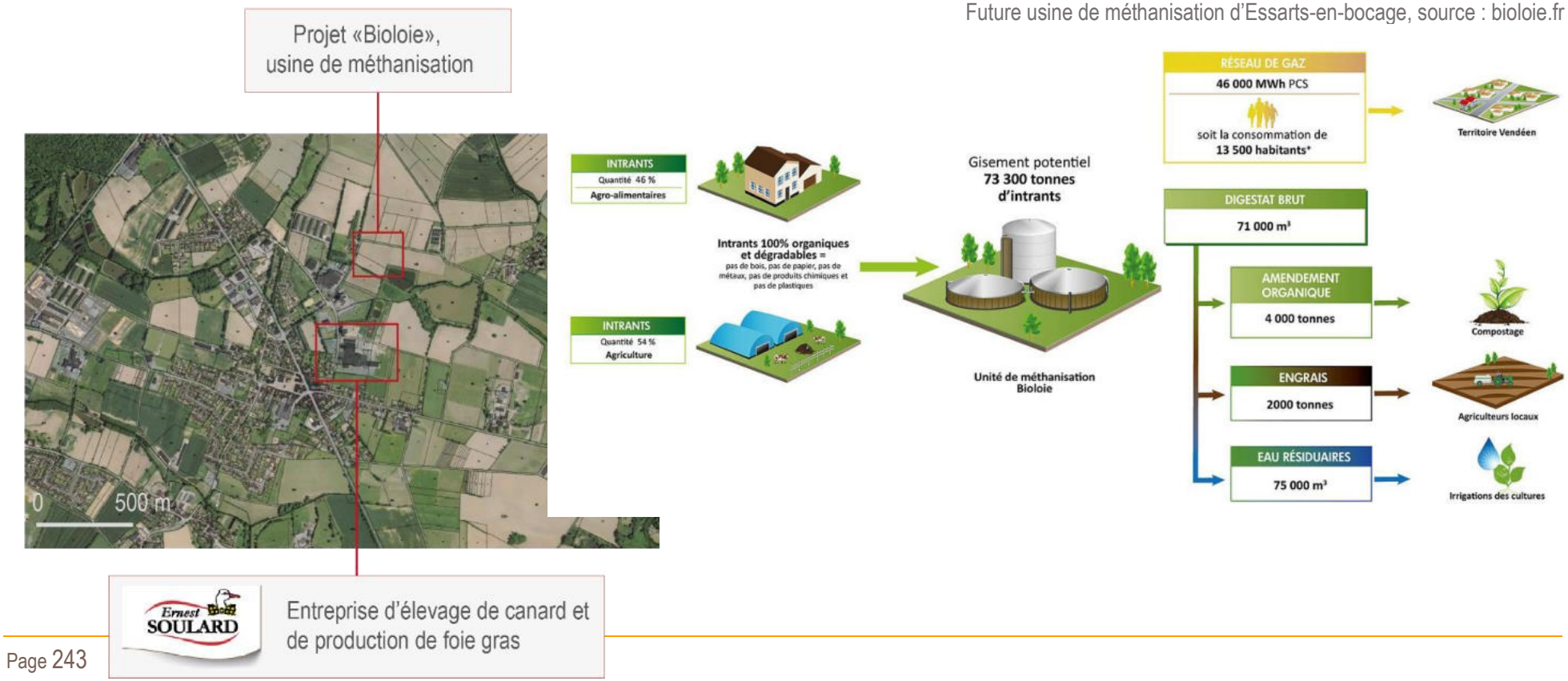
La consommation d'un territoire est aussi **énergétique**. Afin de valoriser les ressources territoriales jusqu'à la consommation, des solutions innovantes sont en cours de réalisation.

Un projet de filière biogaz est en cours à Essarts-en-bocage. Il consiste à valoriser les déchets organiques émanant d'une entreprise spécialisée dans la filière du canard. A **partir de ces déchets sera créée de l'énergie par méthanisation**. L'objectif est de **produire suffisamment de biométhane** pour répondre à la consommation de 13 500 habitants, soit **la moitié de la population de la Communauté de communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts**.

Processus de méthanisation, source : bioloie.fr

Future usine de méthanisation d'Essarts-en-bocage, source : bioloie.fr

Situation de la future usine de méthanisation «Bioloie» à Essarts-en-bocage



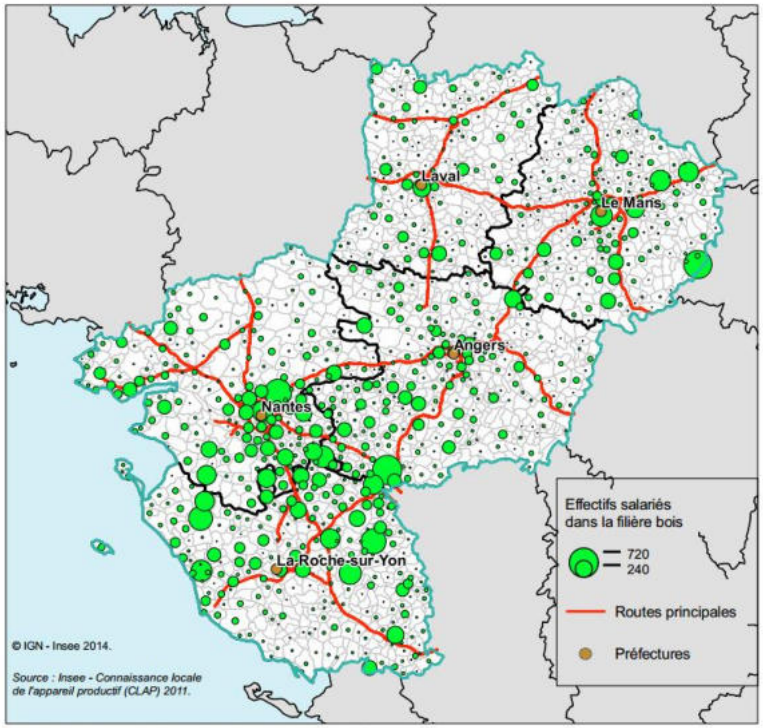
De même, la filière du bois va être développée jusqu'à la production d'énergie avec la valorisation des haies. Ici, le projet est de **combiner consommation énergétique au besoin d'un équipement**. Il s'agit d'exploiter le bois des haies pour alimenter la **chaudière à bois du futur centre aquatique de Saint-Fulgent**. Le bois récolté sera alors déchiqueté pour fournir la chaudière.

Future centre aquatique de Saint-Fulgent Aqua°bulle, source : Bourgueil Rouleau, architecte D.P.L.G

Les forêts privées du territoire participent également à d'autres segments de la filière bois, notamment à la production de bois d'œuvre (*extraits étude INSEE Pays de la Loire 2014*) :

Des emplois salariés répartis sur tout le territoire, mais davantage concentrés en Vendée et en Loire-Atlantique

Effectifs salariés de la filière bois par commune dans les Pays de la Loire en 2011



Champ : établissements appartenant au cœur de la filière bois dans les Pays de la Loire.

De grands écarts de taille et de structure entre les segments de la filière, dont l'implantation varie sur le territoire

Nombre d'établissements et de salariés dans la filière bois dans les Pays de la Loire en 2011

Segment de la filière	Nombre d'établissements							Nombre de salariés						
	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire		Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire	
Sylviculture et exploitation forestière	125	340	134	319	63	**981**	***14 %***	72	84	29	166	18	**369**	***1 %***
Sciage et travail du bois	175	120	59	84	123	**561**	***8 %***	1 877	1 432	389	609	2 784	**7 091**	***23 %***
Industrie du papier et du carton	37	36	9	23	15	**120**	***2 %***	1 648	956	250	1 726	476	**5 056**	***16 %***
Fabrication de meubles	296	213	102	137	244	**992**	***14 %***	1 166	1 141	561	1 016	2 861	**6 745**	***22 %***
Construction en bois	1 495	828	404	631	1 046	**4 404**	***62 %***	3 559	2 726	1 370	1 692	2 749	**12 096**	***38 %***
Ensemble de la filière	**2 128**	**1 537**	**708**	**1 194**	**1 491**	7 058	*100 %*	**8 322**	**6 339**	**2 599**	**5 209**	**8 888**	31 357	*100 %*
	30 %	***22 %***	***10 %***	***17 %***	***21 %***	*100 %*		***27 %***	***20 %***	***8 %***	***17 %***	***28 %***	*100 %*	

Champ : établissements appartenant au cœur de la filière bois dans les Pays de la Loire.
Source : Insee, Connaissance locale de l'appareil productif (Clap) 2011.

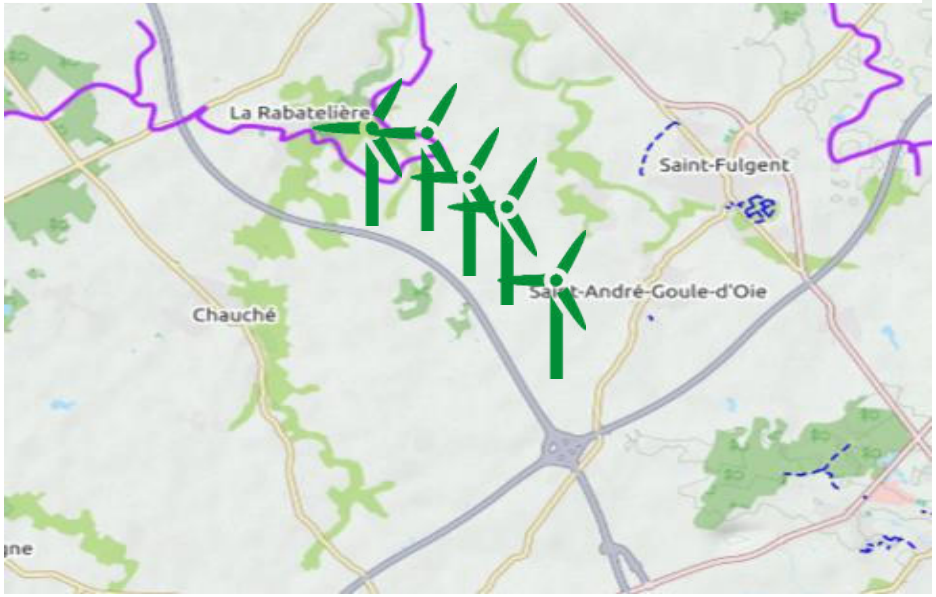
3. FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE

a) La mise au vert du territoire

Les projets précédemment évoqués, qu'il s'agisse du système de chauffage du futur centre aquatique ou encore de l'usine de méthanisation, sont des projets qui sont durables.

Dans cette logique de développement pérenne il y a des **projets individuels** (panneaux photovoltaïques, etc.), ou communautaires. Un projet éolien est en cours. Il s'agit d'un **parc éolien** composé de cinq éoliennes à Chauché.

Situation de la ferme éolienne de Chauché



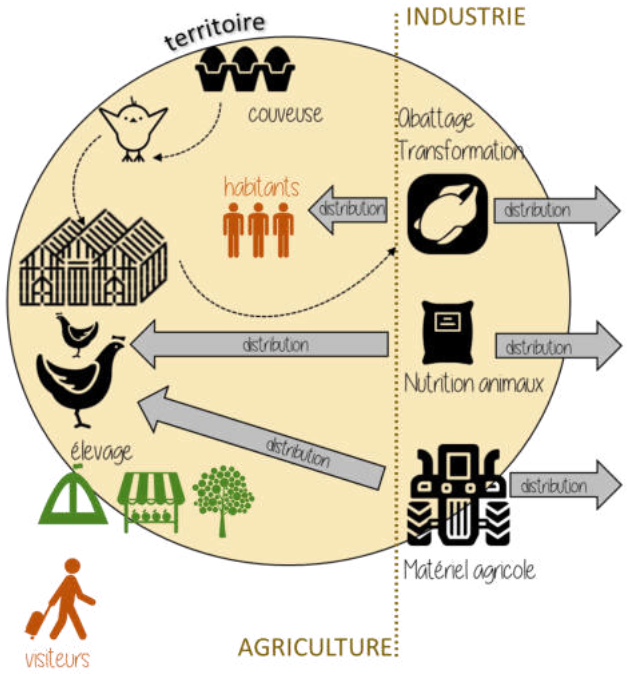
b) Diversifier son économie pour la sécuriser

La diversification économique est un moyen de **mieux répartir les risques** liés aux activités. Ainsi, si une activité est en perte financière, une autre peut compenser cette perte.

Cette diversification des activités est en marche dans le **domaine de l'agriculture**. Afin de conforter leurs revenus, les agriculteurs développent de nouvelles activités liées à l'agriculture. Ceci permet de **diversifier leur clientèle** et **sécuriser l'économie**. La ramification permet de développer des activités **pour les locaux** (les circuits-courts, la vente à la ferme), mais aussi **pour les touristes** (camping à la ferme).

L'économie du territoire est spécialisée dans l'agroalimentaire. L'avantage de cette spécialisation est que le territoire est attractif car il engendre des réductions de coûts grâce à, d'une part, l'économie d'échelle, d'autres part, un savoir-faire. De plus l'agglomération d'entreprises de la même activité rassure l'entrepreneur pour venir s'implanter.

Cependant, se positionner sur un seul marché est risqué car s'il connait des crises ou des ralentissements de croissance, tout le territoire en est affecté. En ce sens, il est important de soutenir la diversification de l'économie pour la pérenniser.



c) *La labellisation du territoire*

Pour diversifier l'économie et développer un marketing territorial, une labellisation du territoire est en marche.

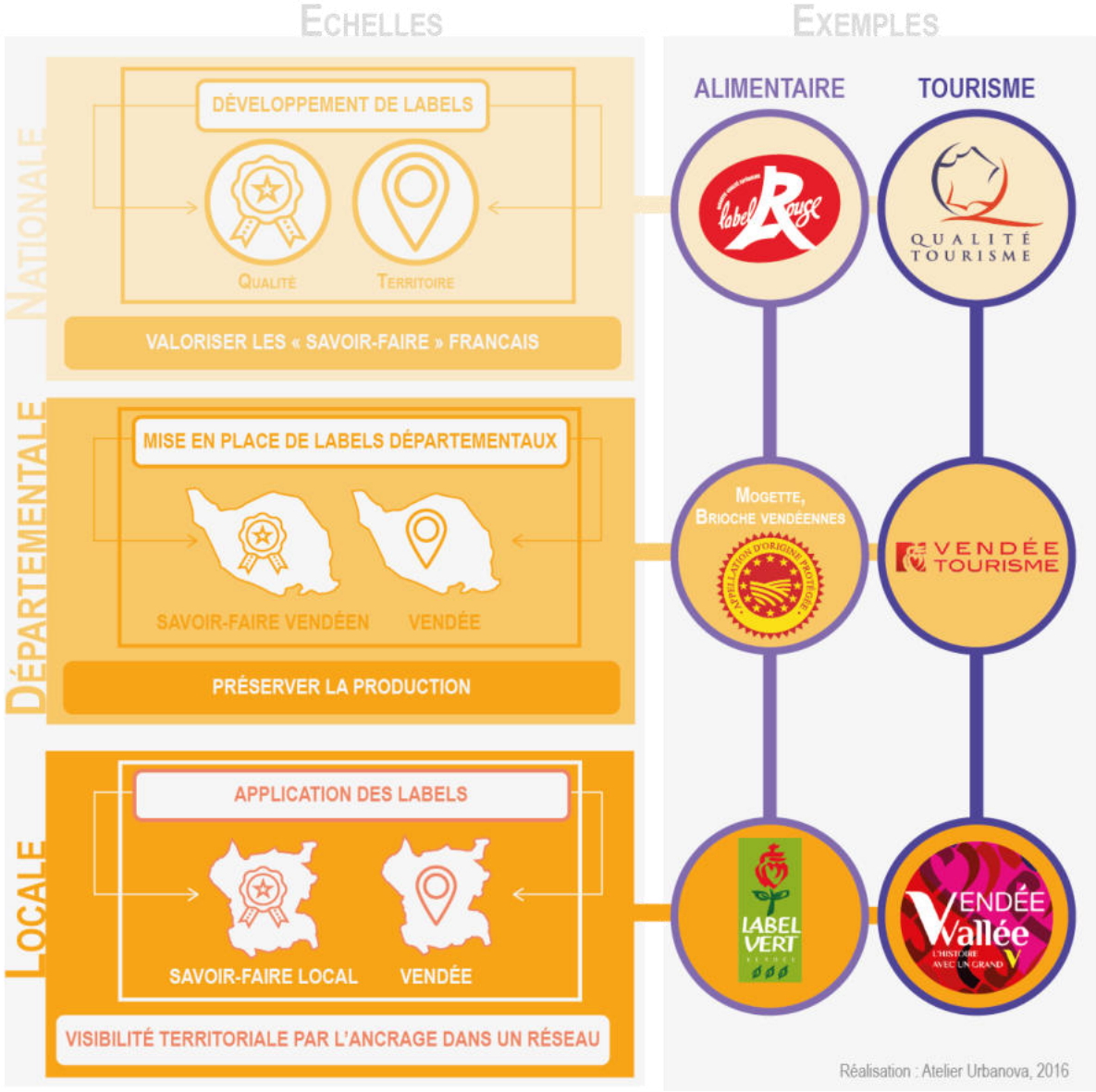
Les labels existent à différentes échelles et sont **gage de qualité**. Leur objectif, au-delà de fournir des produits de qualité, est de **préserver des savoir-faire artisanaux**. Les labels peuvent traiter **différentes thématiques** : l'agriculture ou plus largement l'alimentaire, le tourisme ou encore l'environnement. De même en économie se retrouvent des labels de qualités, comme le sont les Vendéopôles qui s'engagent à proposer des zones d'activités de qualité.

La mise en place d'un label a aussi pour but de **donner une visibilité au territoire local en l'inscrivant dans un réseau global**. De ce fait, des produits labellisés AOP vont jouir d'un rayonnement national (mogettes, brioches vendéennes, etc.). Il s'agit alors d'exporter des produits.

Donner une visibilité au territoire, c'est aussi le faire rayonner. **Le rayonnement passe par la valorisation des spécificités du territoire** : son patrimoine, son identité, etc. De ce rayonnement va naître une **attractivité** qui peut concerner des flux touristiques, économiques, de marchandises, etc. Cela va alors **dynamiser le territoire**.

Le label, voire la marque de Vendée Vallée est dans cette démarche. Il s'agit de **valoriser les éléments identitaires du territoire pour attirer les flux de personnes.** La démarche du label vert est différente. Il s'agit d'un label mis en place à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen. L'objectif est de certifier les agriculteurs du territoire qui respectent la charte de qualité. Le label œuvre alors dans une double dynamique. Il s'agit d'une part, de donner de la visibilité aux produits du territoire, et plus largement au travail des exploitants. D'autre part, l'objectif est de soutenir une agriculture de proximité et de qualité.

La superposition des labellisations et l'impact local



B. S'APPROPRIER LES ESPACES EN MUTATION

1. LES POTENTIELS FONCIERS DANS LES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS EN LIEN AVEC LA FORME URBAINE

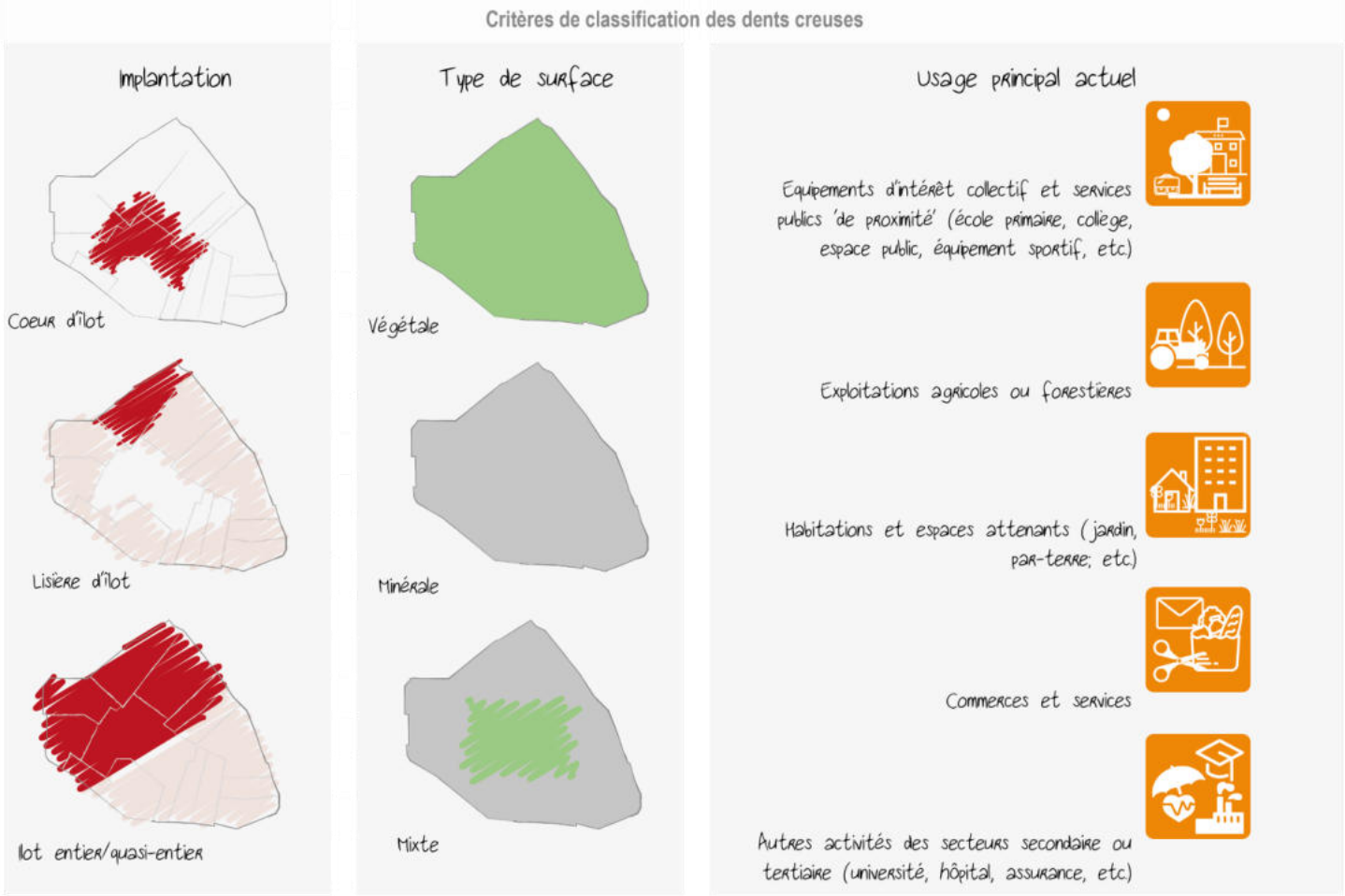
La méthodologie de travail développée a conduit à réaliser avec les élus lors de la phase de diagnostic un repérage des espaces laissés libres de toutes constructions sur leur bourg.

Ce travail permet d'identifier des **potentiels non bâtis** compris au sein d'une enveloppe urbaine dont le degré d'artificialisation est très fort.

A l'échelle de chaque îlot de construction, entouré par la voie publique, les **élus doivent délimiter ces « dents creuses » et les décrire dans leur usage actuel.**

Cette méthode permet de ne pas uniquement réfléchir aux potentiels susceptibles de recevoir des constructions mais aussi de **prendre en compte les synergies présentes au sein de chaque bourg** (trame verte et bleue, espace public, point de vue…)

Elle conduit également à changer d'échelle et de **ne pas rester cantonné au niveau de la parcelle** : premières étapes dans les consciences vers la **construction de projets globaux mis en œuvre au sein du PLUiH par les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**



Grosse dent creuse de cœur de bourg

La typologie des dents creuses repérées présente des **potentiels variés.**

La mobilisation d'une dent creuse pour une construction doit se faire dans une réflexion globale et non pas **au détriment d'espaces verts de qualité** (intérêt paysager et environnemental).
Les **cœurs d'îlot** apparaissent comme de nouveaux potentiels de développement au sein des bourgs.

Espaces verts sous utilisés pouvant être mobilisés ?

Espaces verts « de respiration » présentant une qualité paysagère et environnementale à préserver de toute construction

Parcelles de lotissement pas encore construites ou pouvant être divisées

Cœurs d'ilots et fonds de parcelles

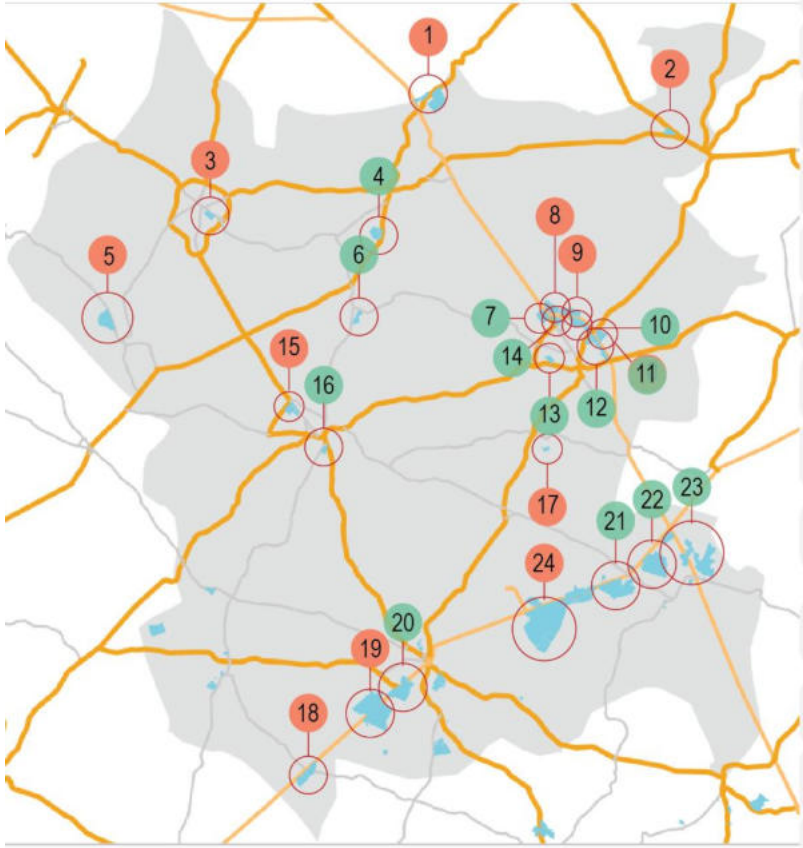
Espaces délaissés des parcelles à vocation économique

2. DES POTENTIELS FONCIERS À VOCATION ÉCONOMIQUE ENCORE DISPONIBLES

Les **capacités** des zones économiques restent importantes, notamment dans les nouveaux sites tels la ZA de La Promenade au nord du territoire qui est la plus récente.

La **consommation d'espace** des entreprises est conséquente et les futures implantations pourraient mieux optimiser le foncier, attention au **gel des terres agricoles** dû à la viabilisation de zones économiques non occupées sur une longue période

Disponibilité des surfaces commercialisables dans les zones d'activités du territoire en 2016



1	Vendéopôle de la Promenade	200 312
2	ZA de l'Hermitage	1 787
3	ZA La Colonne	21 349
4	ZAC Les Chênes	0
5	ZAC Les Fourchettes	4 160
6	ZA Rue de l'Industrie	0
7	ZC Les Vignes	0
8	ZA La Lerandière	39 871
9	ZA La Chantonnière	29 177
10	ZA rue du Stade	0
11	ZA La Métairie	0
12	ZA Plessis Richard	0
13	ZA rue de l'Industrie	0
14	ZA du Grand Moulin	0
15	ZA La Vrignais	64 578
16	Village de la Mothe	0
17	ZA Les Charmes	15 900
18	ZA La Tabarière	1 500
19	ZI La Belle entrée	2 500
20	Les Charmettes	0
21	RD Ouest	0
22	RD Nord-est	0
23	Les Landes	0
24	Vendéopôle de la Mongie	20 000

401 134 surfaces commercialisables disponibles (m²)

Sources CdC du Canton de Saint-Fulgent et CdC du Pays des Essarts, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

3. LES POTENTIELS BÂTIS À SE RÉAPPROPRIER

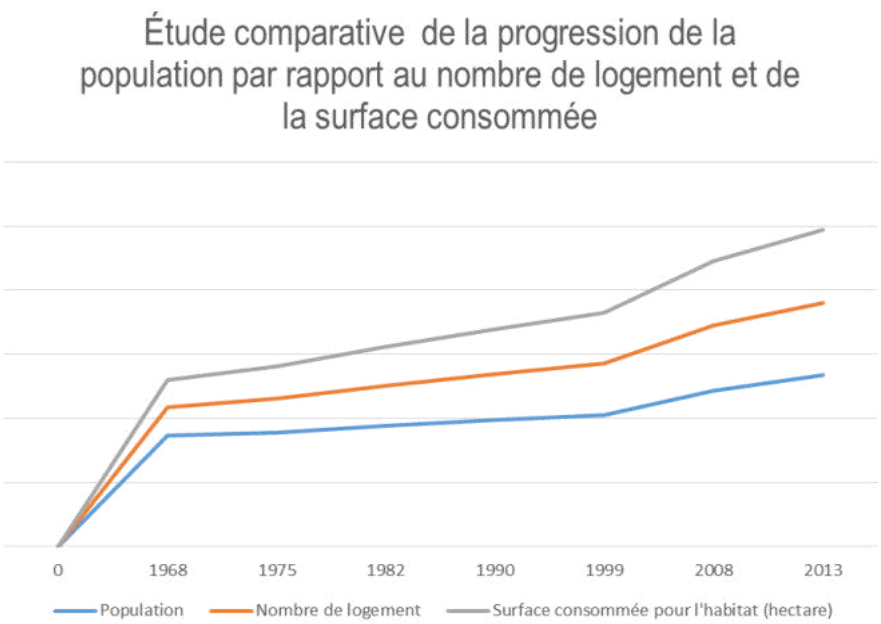
a) Repenser l'urbanisation de demain pour limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles

Cette tache urbaine s'étale nettement à partir des années 80 et ne cesse de croitre à partir de cette période. Cela corrèle avec l'augmentation de la population. Cet essor de la tache urbaine s'explique par différents facteurs : **le règne du pavillon individuel, l'augmentation des tailles des parcelles et le desserrement des ménages.**

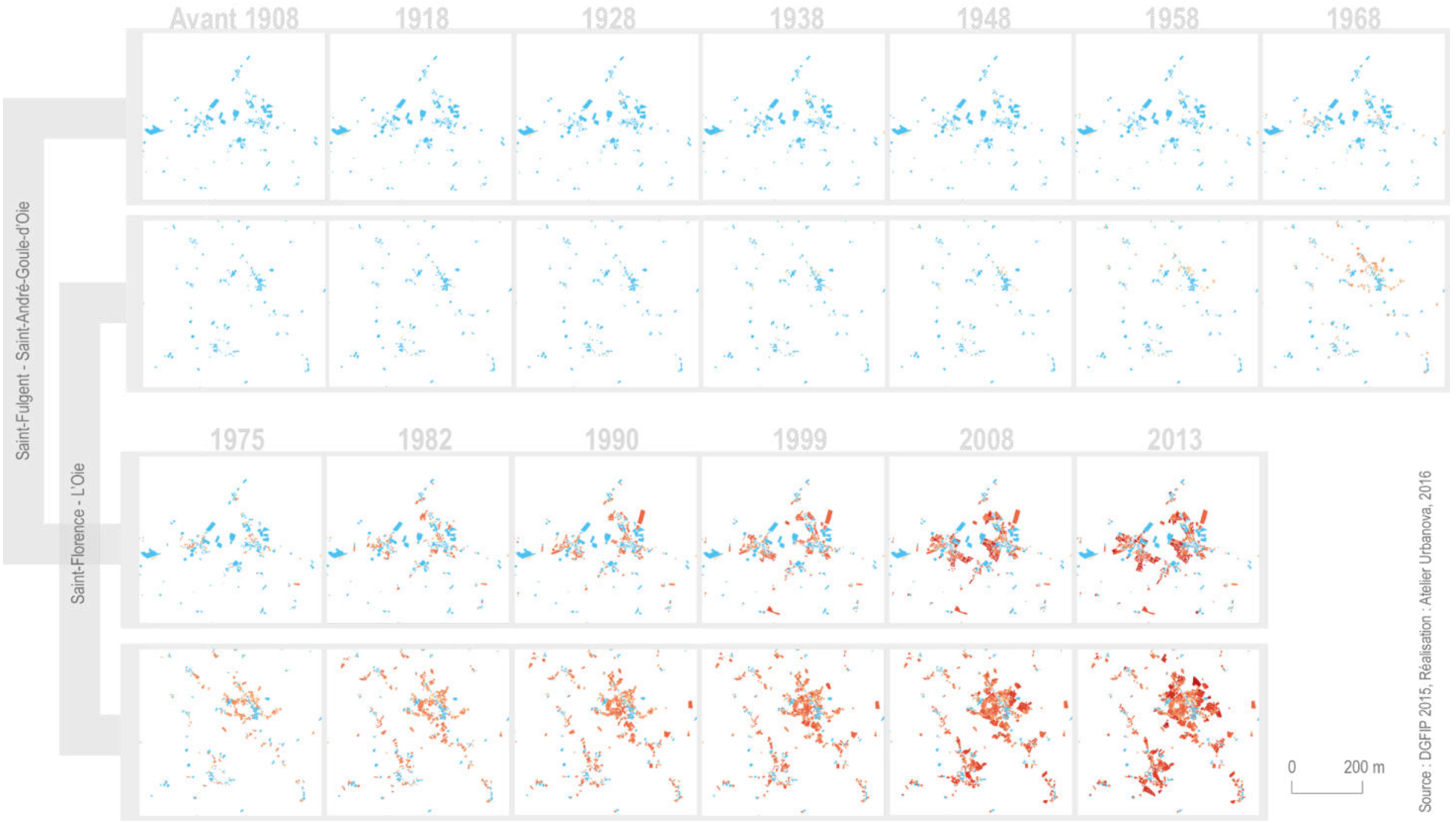
Sur la base des chiffres de la DGFIP, la consommation (hors espace public) de l'espace agricole et naturel atteint 384 Ha en 10 ans sur l'ensemble du territoire (2006 à 2015). Dans ces 384 Ha, 282 concernent les équipements privés et l'habitat et 101Ha concernent l'économie. La **moyenne parcellaire** entre 2006 et 2015 (équipement et habitat compris) est de **1435 m².**

Afin d'évaluer la consommation totale (intégrant les espaces et équipements publics) pour ces dix dernières années, il a été ajouté un ratio de 25% pour prendre en compte les surfaces manquantes consommées.

On peut donc considérer que la consommation totale entre 2006 et 2015, est d'environ 480 hectares.



Evolution de la tache urbaine : un étalement significatif à partir de 1980



b) Les potentiels présents sur le territoire

Les enjeux de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que la volonté de recréer la ville sur elle-même, conduit à tirer parti de chaque potentiel présent sur le territoire.

En ce qui concerne les potentiels bâtis, plusieurs initiatives sur le territoire ont vu le jour afin de réhabiliter d'anciens bâtiments délaissés de leur usage originel.

Ces potentiels bâtis, que ce soit dans le domaine de l'habitat en tant que **logement vacant** ou de l'économie en tant que **friches**, sont au cœur, pour la collectivité, de **véritables stratégies de reconversion.**

Les **réflexions autour du PLUiH sont l'occasion de mettre en œuvre à l'échelle intercommunale, l'identification de ces potentiels, afin de constituer des projets répondant aux particularités du territoire**.

Il peut ainsi s'agir de redonner **un usage au bâti agricole ancien** qui ne peut plus prendre en compte les nouvelles règlementations sanitaires et gabarits des engins, mais peut en revanche constituer une nouvelle manière d'habiter en milieu rural. Pour cela, il est important de procéder au repérage de ces bâtiments au sein du PLUiH afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.

La **réhabilitation d'immeubles anciens** dont la taille ne correspond plus aux besoins des ménages est en mesure de permettre la création de nouveaux logements pour les jeunes et les personnes âgées, luttant ainsi contre la vacance en particulier sur les centres-bourgs.

La dynamique industrielle présente sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts n'est pas sans masquer les mutations économiques qui ont pu s'y produire. Raisons pour lesquelles il est important de voir comme autant de potentiels le **bâti à vocation économique.** Leur volume important permet de penser à une division des surfaces, favorable à la création de véritable pépinière regroupant plusieurs activités.

La mobilisation des bâtiments vacants et des dents creuses représente donc un **potentiel non négligeable à l'échelle du territoire dont il conviendra d'étudier leur mobilisation.**

C. S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS ADMINISTRATIVES ET RÈGLEMENTAIRES

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH et de la réorganisation territoriale, ce sont donc de nouveaux challenges qui s'offrent à l'intercommunalité :

- **Relever le défi** de la recomposition communale (Essarts en Bocage) simultanément à celle de la fusion intercommunale (nouvelle Communauté de Communes) : **trouver la place de chacun tout en construisant ensemble**
- **Renforcer le travail en réseau** déjà mis en place sur les entités territoriales (bibliothèques, petite enfance,), et la visibilité numérique
- Mutualiser et renforcer l'offre en service ce qui nécessitera une **amélioration des déplacements** : actuellement on note un manque de liaisons douces et transports en commun (à la demande ?) entre les différents pôles de vie.
- Prolonger la dynamique économique au travers de sa **diversification.**
- **Développer les complémentarités** sur la base des spécificités de chacun : proximité des infrastructures au sud, proximité au nord de bassins de vie importants, vie locale riche… mais également en **poursuivant la dynamique de revitalisation des centres bourgs.**

Paroles d'élus

Retrouver un bassin de vie qui nous ressemble, rassembler les forces…

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT
RAPPORT DE PRESENTATION

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal habitat prescrite le 9 juin 2015
arrêtée le 21 mars 2019

Dossier approuvé le :
19 décembre 2019

LIVRE 2 : DIAGNOSTIC VOLET HABITAT

atelierurbanova urbanisme & architecture
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga Conseil en Environnement
ATUS
Géo Vendée

LIVRE 2 : DIAGNOSTIC HABITAT 5
A. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 6
1. Un nouveau Programme Local de l'Habitat durable pour un nouveau périmètre intercommunal 6
a) *Le contexte réglementaire* 6
b) *Le contexte législatif* 8
c) *Le contexte local* 9
d) *Méthodologie* 10
2. Bilan du PLH 2010-2015 11
a) *Les principes méthodologiques de l'évaluation du précédent PLH* 11
b) *Mesure de l'efficacité du précédent PLH* 11
B. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 19
1. Développement du parc de logements 19
a) *Un rythme de croissance en légère baisse depuis 2007* 19
b) *Des résidences principales de réalisation ancienne et de grande taille* 24
c) *Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter* 27
d) *Une forte proportion de propriétaires occupants* 32
e) *Une stagnation de la part des résidences secondaires depuis 2007 qui cache une augmentation de leur nombre* 36
f) *Une augmentation récente du nombre de logements vacants* 39
2. Les différentes réponses aux besoins spécifiques 41
a) *L'accueil des personnes en situation de handicap et des personnes âgées* 41
b) *L'accueil des personnes en situation de handicap* 45
c) *Le logement des étudiants et des jeunes* 47
d) *L'accueil des gens du voyage* 47

e) « Les précaires invisibles » ... *48*

3. Situation énergétique de l'habitat ... **50**

a) Un parc de logements moins énergivore que la moyenne départementale ... *50*

b) La vulnérabilité du parc privé ... *50*

c) La situation du parc locatif social ... *52*

4. Les aides sociales au logement ... **54**

a) Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) de plus en plus sollicité ... *54*

b) Les aides de la CAF ... *56*

C. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT ... **58**

1. La construction neuve ... **58**

a) Un ralentissement de la production depuis 2007 ... *58*

b) Mesure de l'attractivité du territoire ... *61*

c) Une construction orientée vers le logement individuel ... *63*

d) Une densité du bâti croissante ... *65*

e) Un intérêt significatif pour la valorisation du bâti existant ... *66*

2. Le parc locatif social ... **67**

a) L'offre locative actuelle ... *67*

b) Le patrimoine communautaire et communal ... *69*

c) La vacance dans le parc social ... *69*

d) Taille et type de logements locatifs sociaux ... *70*

e) Un territoire non concerné par la loi SRU ... *70*

f) Caractéristiques de l'occupation sociale ... *71*

g) Les caractéristiques de la demande ... *71*

h) Les financements et projets ... *73*

i) Les ventes de logements locatifs sociaux ... *77*

j) Les démolitions ... *77*

k) Les réhabilitations prévues ... 77

3. L'accession sociale à la propriété ... 78

a) Le Prêt Social Location-Accession ... 78

b) Le Prêt à Taux Zéro ... 79

c) Les aides complémentaires ... 80

d) Le nouveau Prêt à Taux Zéro rural ... 81

4. La situation du parc privé ... 82

a) Le marché locatif ... 82

b) Les actions de réhabilitation du parc privé ... 86

c) Un marché qui se maintient en volume ... 94

5. Piste enjeux habitat ... 98

LIVRE 2 : DIAGNOSTIC HABITAT

A. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1. UN NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DURABLE POUR UN NOUVEAU PERIMETRE INTERCOMMUNAL

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) est le quatrième pour une partie du territoire, puisque l'ancienne Communauté de Communes Canton de Saint Fulgent s'était dotée d'un PLH en 1993, renouvelé en 2003 ainsi qu'en 2010, arrivé à échéance en 2015.
Le PLH définit, pour 6 ans une politique de l'habitat tenant compte des enjeux propres du territoire dans le domaine social, urbain, des déplacements, de l'économie, de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

a) Le contexte réglementaire

La réglementation, définie notamment à travers les articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, précise la portée et le contenu d'un PLH.
Le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.
Le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.
Le PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.
Le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.
Le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer

la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale. […]
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Le PLH comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci ».

Le dispositif d'observation de l'habitat porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Par ailleurs, les PLH doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et ils s'imposent aux documents d'urbanisme.

b) Le contexte législatif

- Loi du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 & 2) : renforce les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et intègre de nouveaux objectifs en termes de réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre (logement + logement/déplacements).
- Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social : **Le territoire n'est pas concerné.**

- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

  Des thèmes croissants:
  - Copropriétés en difficulté
  - Logement indigne
  - Précarité énergétique
  - …mais également l'habitat participatif

  De nouvelles obligations pour les EPCI dotés de PLH
  - Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (élaboré en 2016 sur le territoire de Cté C St Fulgent)
  - Un bilan à mi-parcours à communiquer au Préfet et aux partenaires (CRHH)

  De nouvelles possibilités
  - Mieux suivre et orienter les attributions de logements locatifs sociaux, en lien avec la politique de la ville et le PDALPD : accord collectif intercommunal, conférence intercommunale du logement,…
  - Prolongation de 2 ans de la durée du PLH

- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

PLH	PLUiH
Diagnostic	Rapport de Présentation
Orientations	PADD
Programme d'actions	Programme d'Orientations et d'Actions (informatif)
Eventuels sites fonciers	Orientations d'Aménagement et de Programmation

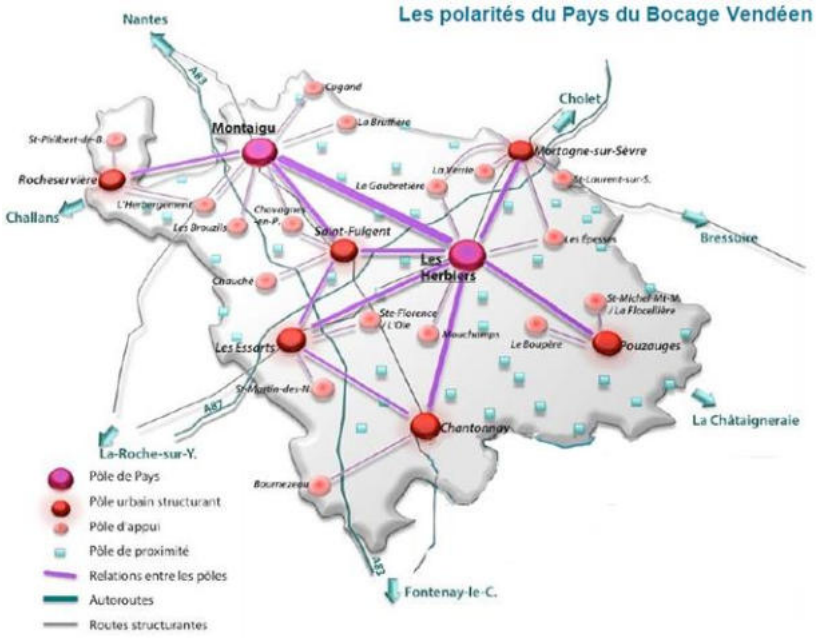
  - Elargissement de la délégation de compétence des aides à la pierre en faveur de l'aide au logement social et de l'habitat privé d'une durée de 6 ans (CCH L301-5-1/2) :

- La délégation de tout ou partie des réservations de logements dont bénéficie le Préfet au bénéfice des personnes défavorisées;
- La procédure de réquisition avec attributaire ;
- La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement, ainsi que son financement.

- Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
  - Nouvelle politique de la ville
  - Le projet de Loi égalité et citoyenneté : cette loi va agir sur les attributions de logement social, la politique dans le parc social existant, la loi SRU.

c) *Le contexte local*

- **Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen**, dont on peut retenir pour le volet habitat les points suivants :



✓ Promouvoir une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité et solidarité. Mettre en œuvre une maîtrise différenciée des flux démographiques

✓ Renouveler les leviers de l'accession au logement en favorisant la diversité et la sociabilité intergénérationnelle

✓ Mettre en place une politique du logement concrétisant les attentes des habitants

✓ Rénover et se réapproprier les centre-bourgs. Promouvoir une politique d'urbanisme et d'aménagement qui valorise les lieux de vie et les échanges

✓ Diffuser l'activité économique dans le tissu urbain

✓ Mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée à des politiques de reconquête urbaine

- Nouveaux schémas stratégiques départementaux et régionaux

✓ Plan Départemental de l'Habitat 2014-2020

✓ Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2016-2020

✓ Schéma départemental en faveur des adultes handicapés 2013-2017

✓ Schéma régional d'organisation médico-sociale

✓ Futur Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage : la Loi du 5 juillet 2000 qui impose de réaliser des aires de stationnement pour les communes de plus de 5000 habitants, la nouvelle commune des Essarts en Bocage sera donc concernée par le futur schéma, à partir de 2017.

- La Communauté de Communes du canton de St Fulgent
  - Elaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs en 2016.

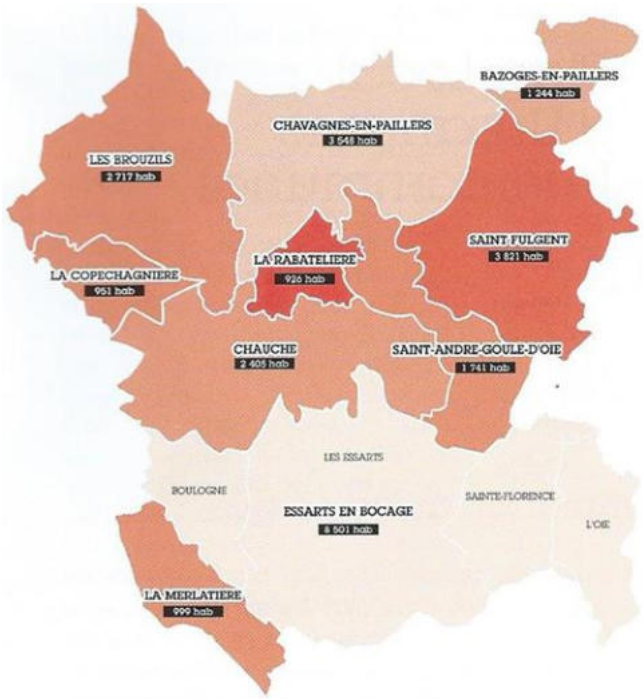
d) Méthodologie

Ce nouveau PLH a été élaboré à partir d'une étroite association des acteurs de l'habitat et la mobilisation de différentes sources d'informations :

- Des entretiens auprès des communes et les services de la Communauté de Communes.
- Des relevés de terrain.
- Des entretiens auprès d'un panel d'acteurs du monde du logement et de partenaires institutionnels.
- L'exploitation de bases de données (DREAL, bailleurs sociaux, INSEE, Clameur, Perval,…) et études documentaires (PLH précédent, SCoT du Bocage Vendéen, études antérieures réalisées, schémas départementaux, documents cadres de l'Etat, Porter à Connaissance,….).
- Les enseignements issus du précédent PLH.

Le nouveau PLH prend en compte un nouveau découpage territorial, la typologie retenue pour l'étude sera celle proposée par le PADD du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, qui s'impose au PLH.

Pour l'élaboration du PLH nous retiendrons :
Les pôles structurants : Essarts en Bocage, St Fulgent, Chavagnes-en-Paillers
Les pôles d'appui : Chauché, Les Brouzils, Ste Florence, L'Oie
Les pôles de proximité : Bazoges-en-Paillers, Boulogne, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière, St André-Goule-d'Oie

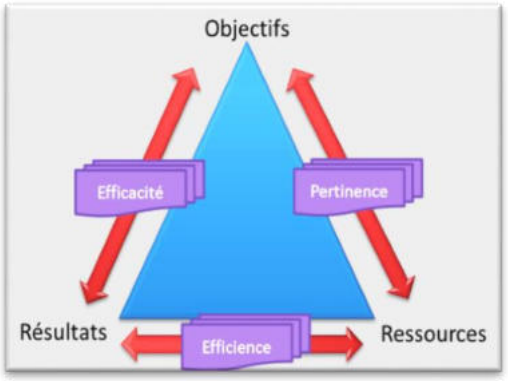


2. BILAN DU PLH 2010-2015

a) Les principes méthodologiques de l'évaluation du précédent PLH

Le PLH de la Communauté de Communes du canton de Saint Fulgent a été arrêté en Conseil Communautaire en avril 2010. Il porte sur la période 2007-2010. La précédente évaluation ne porte donc que sur les 8 communes de l'ancienne Communauté de Communes du canton de St Fulgent.
L'évaluation du PLH a plusieurs objectifs :

- Mesurer les écarts entre les objectifs et les réalisations.
- Comprendre la justification des écarts.
- Porter une appréciation sur les impacts des programmes réalisés.
- Parvenir à une appréciation partagée sur les impacts des réalisations et sur les écarts éventuels avec les prévisions initiales.
- Redéfinir un nouveau PLH qui conforte les réussites et améliore son intervention.



b) Mesure de l'efficacité du précédent PLH

Il s'agit ici d'évaluer les écarts entre les objectifs et les réalisations. Sont dont ici étudiés :

- Les objectifs quantitatifs territorialisés.
- Les 13 actions du précédent PLH.

Objectifs et réalisations quantitatives 2010-2015

2010-2015	Objectifs sur 6 ans	Réalisations	Commentaires
Production globale	741	646	Logts commencés
Construction libre	227		
Logements locatifs privés	83		
dont neuf	36		
dont ancien	47		Logts conventionnés
Logements locatifs sociaux publics	90	90	Logts HLM financés et loc. privés conv.
dont PLAI	17	8	Logts HLM financés
dont PLUS	63	68	Logts HLM financés
dont PLS	10	14	Logts HLM financés
Offre en accession sociale	341		
dont PSLA	6	6	Logts financés
dont PTZ + Pass Foncier	335		

Construction neuve globale	Objectifs sur 6 ans	Réalisations sur 6 ans (logements commencés selon SITADEL)
Bazoges en Paillers		120
Les Brouzils		80
Chauché		74
Chavagnes en Paillers		109
La Copechagnière		36
La Rabatelière		22
St André Goule d'Oie		51
St Fulgent		154
Total Cc Canton St Fulgent	741	646

En matière de logement locatif social

Logements locatifs sociaux	Objectifs sur 6 ans				Réalisations sur 6 ans (logements financés)				
	dont PLAI	dont PLUS et loc. privés conv.	dont PLS	Total	dont PLAI	dont PLUS et loc. privés conv.		dont PLS	Total
						PLUS	loc. privé conv		
Bazoges en Paillers	1	4		5	0	0			
Les Brouzils	2	10		12	0	2			
Chauché	2	8		10	0	3			
Chavagnes en Paillers	4	13		17	8	24		14	
La Copechagnière	1	3		4	0	0			
La Rabatelière	1	3		4	0	27			
St André Goule d'Oie	2	6		8	0	6			
St Fulgent	4	16		20	0	6			
Total Cc Canton St Fulgent	17	63	10 *		8	68		14	

* Sans répartition géographique

Au-delà des objectifs quantitatifs, le précédent PLH était articulé autour de 4 axes :

1- Accompagner le vieillissement
2- Poursuivre l'amélioration de l'habitat
3- Soutenir l'habitat social
4- Intégrer aux actions le développement durable

Ces axes ont ensuite étaient développées en 13 actions, rappelées ci-après :

Objectifs	Réalisations	Motif
Action n°1 – OPAH		
	Non réalisée	Manque de moyens humains et financiers
Action n°2 - Habitat Social public		
90 logements	265 PLUS – 10 PLAI – 11 PLS – 11 PSLA	Difficulté des bailleurs à mettre en œuvre les PLAI
Action n°3 - Locatif privé conventionné neuf		
36 logements		
Action n°4 - PTZ majoré et Pass Foncier		
335 logements, autonomie des communes/au dispositif	5 dossiers éco-pass	Suppression du Pass-Foncier Pas d'intervention de l'EPCI concernant cette action, s'agissant d'une compétence et d'une initiative communale.
Action n°5 - FSL		
Action n°6 - Construction de pavillons groupés		
Développer une offre au plus près des besoins	Laisser à la compétence des communes	Pas d'intervention de l'EPCI concernant cette action, s'agissant d'une compétence et d'une initiative communale.
Action n°7 - Construire accessible		
42 dossiers	12 dossiers	Suppression du Label « Habitat Grand axe »
Action n°8 - Les économies d'énergies		
180 dossiers Economiseurs d'eau	457 dossiers présentés conseils personnalisés en énergie 312 dossiers aides aux logements existants Non réalisé	Animation soutenue
Action n°9 - Construire orienté		
45 dossiers	33 dossiers acceptés	Animation adéquate
Action n°10 - Façades		
120 dossiers	112 dossiers	Animation adéquate
Action n°11 - Assainissement		
45 dossiers	Voir bilan financier	Animation adéquate
Action n°12 - Communication sur les actions du PLH		
Communication sur toutes les actions du PLH	Mise en place d'une animation spécifique pour les actions 7, 8, 9,10 et 11	
Action n°13 - Politique foncière et observatoire du logement		
	Non réalisée	Faiblesses des moyens (humains et financiers) pour mettre en place une telle politique Budget non alloués à cette action.

Synthèse

Thèmes	Points positifs	Points négatifs
Accompagner le vieillissement de la population		Absence de desserte en transports en commun / solution de mobilité de certaines communes rurales. Absence de connaissance du parc adapté/adaptable privé.
Poursuivre l'amélioration de l'habitat	Bilan très positif du dispositif géré par Elise qui témoigne de la nécessité d'accompagnement des habitants	Insalubrité et assainissement dans le parc privé,
Soutenir l'habitat social	Production soutenue	Faible production PLAI Amélioration thermique et accessibilité dans le parc HLM.
Intégrer aux actions le développement durable		Pas de suivi partagé des localisations et consommations foncières

Les objectifs territorialisés sont perçus comme des cadres de référence qui guident les politiques publiques locales. Ceci est particulièrement vrai lors de l'élaboration ou des révisions des documents d'urbanisme. La répartition de nombre de logements par secteur et par commune sert de référence à la détermination des besoins fonciers pour l'habitat. Par ailleurs, l'absence de mise en œuvre des actions foncières inscrites dans les PLH contribue à alimenter cette perception de non maîtrise de la politique de l'habitat.

En ce qui concerne le parc social, la faible participation aux décisions de programmation des bailleurs sociaux affecte la lisibilité du PLH. A l'intérieur de cette programmation, les élus sont particulièrement sensibles aux interventions concernant le parc existant, plus précisément le parc collectif, énergivore, vacant ou peu adapté aux attentes des ménages.

L'OPAH devait constituer le cœur central des interventions par rapport à l'habitat privé, si elle n'a pas eu lieu faute des moyens adéquats les primes à l'habitat et les aides aux logements locatifs privés ont bien fonctionné, car bien relayées.

Les dispositifs d'observation de la politique de l'habitat ont fait défaut.

Globalement, le PLH affiche une efficacité plutôt faible, car un nombre significatif d'actions n'a pas été réalisé et sa maîtrise pas forcément assurée.

Bilan objectifs/moyens
Le tableau suivant synthétise le rapport existant entre les moyens alloués et les objectifs.

Type d'action	Commentaire	Bilan - Enseignement
Moyens financiers	Moyens financiers qui ne permettaient pas d'atteindre les objectifs et les actions définies	Besoin de mieux articuler les moyens financiers, humains et matériels pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat
Moyens humains	Moyens humains faibles pour l'animation et le suivi des programmes d'actions	Niveau de pertinence plutôt faible pour assurer la mise en œuvre des programmes d'actions

De manière générale, on constate que l'enveloppe financière pour atteindre les objectifs, a été ventilée par rapport aux apports des partenaires. De fait, un nombre important d'actions n'ayant pas été mises en œuvre, il n'y a pas eu d'engagement financier. Cette situation renvoie à l'une des principales faiblesses de la politique de l'habitat : les moyens humains pour animer et suivre les PLH sont insuffisants. Les techniciens sont souvent en charge d'une diversité de missions en plus du PLH.
Un grand nombre d'actions repose sur une démarche d'animation, alors que les moyens humains sont insuffisants. C'est justement dans cette capacité d'animation et du suivi du PLH que l'on peut anticiper les besoins financiers, les adapter en fonction des changements de contexte, voire même définir de nouvelles actions. Les élus, même s'ils restent mobilisés, manquent d'outils qui permettent d'anticiper les décisions à prendre. La perception du décalage entre les moyens humains et financiers disponibles, et la diversité de thématiques et d'actions qu'implique la mise en œuvre du PLH, est peut-être une des explications de la vision du PLH comme « un exercice théorique. »

Rôle de la gouvernance
La question de moyens humains insuffisants, induit des effets qui affectent la gouvernance du PLH. D'autant plus que les programmes comportent de nombreuses actions, y compris d'animation. Les échanges avec les communes ont permis de déceler le faible niveau d'appropriation des programmes par les communes. En fait, la mission actuelle de définition d'un nouveau PLH permet à des élus communaux de découvrir ou redécouvrir le document, alors qu'un certain nombre d'actions auraient pu les intéresser.

Conséquence directe de cette faible appropriation communale du PLH : il devient difficile d'articuler les compétences de l'intercommunalité (PLH) et les compétences communales (notamment urbanisme), mais également difficile de faciliter la réalisation d'actions de la politique de l'habitat qui requièrent l'intervention des communes.
Au sein de l'EPCI, on constate une mobilisation des élus (commission habitat) plus concentrée sur des actions prioritaires, en particulier les opérations concernant l'habitat privé. Mais c'est aussi un aspect de gouvernance où les actions semblent être plus précises et plus facilement lisibles. En revanche, la gouvernance dans la question de la programmation de l'habitat social semble être moins aisée.

Influence du contexte

Quatre aspects ont eu une influence sur les actions définies dans les PLH :

1. Les changements de la politique générale de l'habitat : Pass Foncier, aides de l'ANAH, délégation des aides à la pierre. Toutefois, le manque de dispositif de suivi de la politique de l'habitat n'a permis, ni de mesurer les effets de ces changements par rapport aux programmes d'actions, ni de garder la possibilité de négocier avec les partenaires des marges de manœuvre pour assurer une certaine continuité des actions en cours, ni de reformuler les actions.
2. Evolution du marché foncier et immobilier, avec notamment l'influence de la crise.
3. Changements de comportements des ménages. Une nouvelle tendance se dessine dans les modes d'habiter des ménages, en quête de parcelles plus petites, de proximité des pôles de services (les personnes âgées, les ménages avec enfant en âge scolaire).
4. Des élus qui intègrent de plus en plus fortement les enjeux de développement durable dans l'habitat, avec des démarches qui visent une meilleure maîtrise des formes urbaines, de la qualité de l'habitat.

Synthèse financière.

Période 2010-2015	Dépenses réalisées	Prévisionnel inscrit au PLH	Inscription budgétaire réelle
1a- propriétaires occupants 1b- propriétaires bailleurs	32 483 €	54 000 € 210 000 €	105 000 €
FSL	29 064 €	22 740 €	29 064 €
Communication sur les actions du PLH	5 202 €	7500 €	2 500 €
Animation - permanences	291 358.11 €		291 000 €
Aides aux propriétaires (2011-2015) 7- construire accessible 8a- conseils économies d'énergie 8b- aides aux économies d'énergie 8c – économiseurs d'eau 9- construire éco-orienté 10- façades 11- assainissement	 96 500 € 38 885 € 362 448.66 € 200 000 € 150 940.81 € 35 000 €	 183 000 € 97 500 € 180 000 € 24 000 € 195 000 € 180 000 € 90 000 €	 122 000 € 52 160 € 120 000 € 4 186 € 130 000 € 120 000 € 60 000 €

Le budget prévisionnel du PLH 2010-2015 faisait apparaître 199 540 € ht annuels à charge de la Communauté de Communes du Canton de St Fulgent.

On notera que l'ingénierie et animation OPAH, ainsi que le bilan à mi-parcours du PLH n'étaient pas chiffrés.

Synthèse politique

Le nombre d'actions envisagées semble avoir été en inadéquation avec les moyens humains mobilisés pour leur mise en œuvre.

Pistes pour le futur PLH

« *Dans l'objectif du futur PLH, il conviendra de mieux cibler les actions et éviter de se disperser. Il apparaît nécessaire et indispensable de rester sur un programme basé sur un projet réaliste à l'échelle du territoire que les moyens humains et financiers seront à même de mettre en œuvre*. » (Extrait du compte-rendu commission habitat, aménagement du territoire, développement durable du 26 octobre 2016).

B. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

1. DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

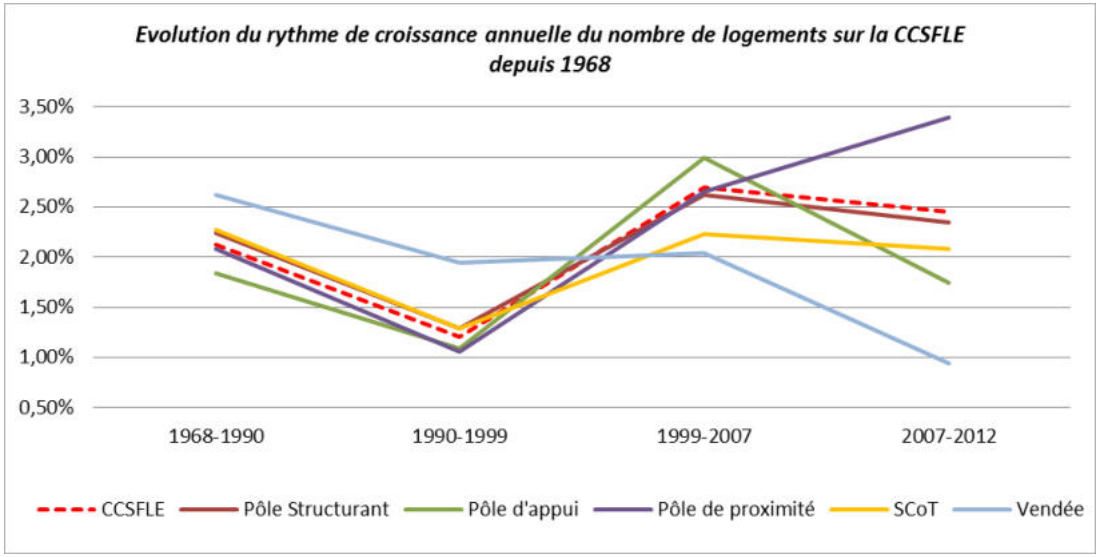
a) *Un rythme de croissance en légère baisse depuis 2007*

Evolution du nombre de logements par secteurs entre 1968 et 2012									
	1968	1990	1999	2007	2012	Variation annuelle			
						1968-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CCSFLE	**4487**	**7127**	**7936**	**9817**	**11084**	**2,13%**	**1,20%**	**2,69%**	**2,46%**
Pôles Structurants	2 610	4 246	4 764	5 858	6 578	2,24%	1,29%	2,62%	2,34%
Pôles d'appui	907	1 356	1 495	1 892	2 063	1,84%	1,09%	2,99%	1,74%
Pôles de proximité	970	1 525	1 677	2 067	2 443	2,08%	1,06%	2,65%	3,39%
SCOT	30 470	49 942	56 045	66 858	74 117	2,27%	1,29%	2,23%	2,08%
Vendée	153 593	271 450	322 826	379 293	397 448	2,62%	1,94%	2,04%	0,94%

Source : INSEE 2016 - RGP 1968-1990-1999-2007-2012

En 2012, le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent – Les Essarts (CCSFLE) comptait **11 084 logements**.
Ce chiffre résulte d'une progression ancienne, qui diminue dans les années 1990 pour reprendre une certaine vitesse de croissance en 1999.
On évalue la croissance à une production d'environ **242 nouveaux logements/an entre 1999 et 2007 et 253/an entre 2007 et 2012.**

Après une chute de la croissance du nombre de logements dans les années 1990, elle reprend son augmentation entre 1999 et 2007. S'en suit la crise économique de 2008, qui engendre une baisse du rythme de croissance de 9% entre les deux périodes 1999-2007 et 2007-2012 sur le territoire de la CCSFLE, notamment dans les pôles structurants et pôles d'appui. Cette tendance est également observable à l'échelle du SCOT et, plus encore, du département. Ce n'est cependant pas le cas pour les pôles de proximité dont la croissance du nombre de logements connait une certaine remontée depuis 2007.



Source : INSEE 2016 - RGP 1968-1990-1999-2007-2012

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent – Les Essarts se caractérise par :

- une large majorité de résidences principales, comme pour les territoires de comparaison (93%),
- peu de résidences secondaires, comme pour les territoires de comparaison (2%),
- une part de logements vacants semblable à la moyenne départementale et inférieure à celles du SCOT.

Répartition du parc de logements en 2012							
	Logements 2012	Dont résidences principales		Dont résidences secondaires et logements occasionnels		Dont logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Bazoges-en-Paillers	522	486	93%	18	3%	19	4%
Les Brouzils	1 064	998	94%	19	2%	47	4%
Chauché	999	932	93%	16	2%	52	5%
Chavagnes-en-Paillers	1 410	1 297	92%	25	2%	88	6%
La Copechagnière	403	383	95%	3	1%	17	4%
Essarts en Bocage	3 567	3 290	92%	90	3%	187	5%
La Merlatière	414	386	93%	11	3%	17	4%
La Rabatelière	390	364	93%	10	3%	16	4%
Saint-André-Goule-d'Oie	713	657	92%	15	2%	41	6%
Saint-Fulgent	1 600	1 484	93%	16	1%	101	6%
CCSFLE	**11 084**	**10 277**	**93%**	**223**	**2%**	**584**	**5%**
Pôles Structurants	6 577	6 071	92%	131	2%	376	6%
Pôles d'appui	2 063	1 930	94%	35	2%	99	5%
Pôles de proximité	2 443	2 276	93%	57	2%	110	5%
SCOT	74 117	67 916	92%	1 818	2%	4 383	6%
Vendée	397 448	279 239	70%	97 936	25%	20 273	5%

Source : INSEE 2016 - RGP 2012

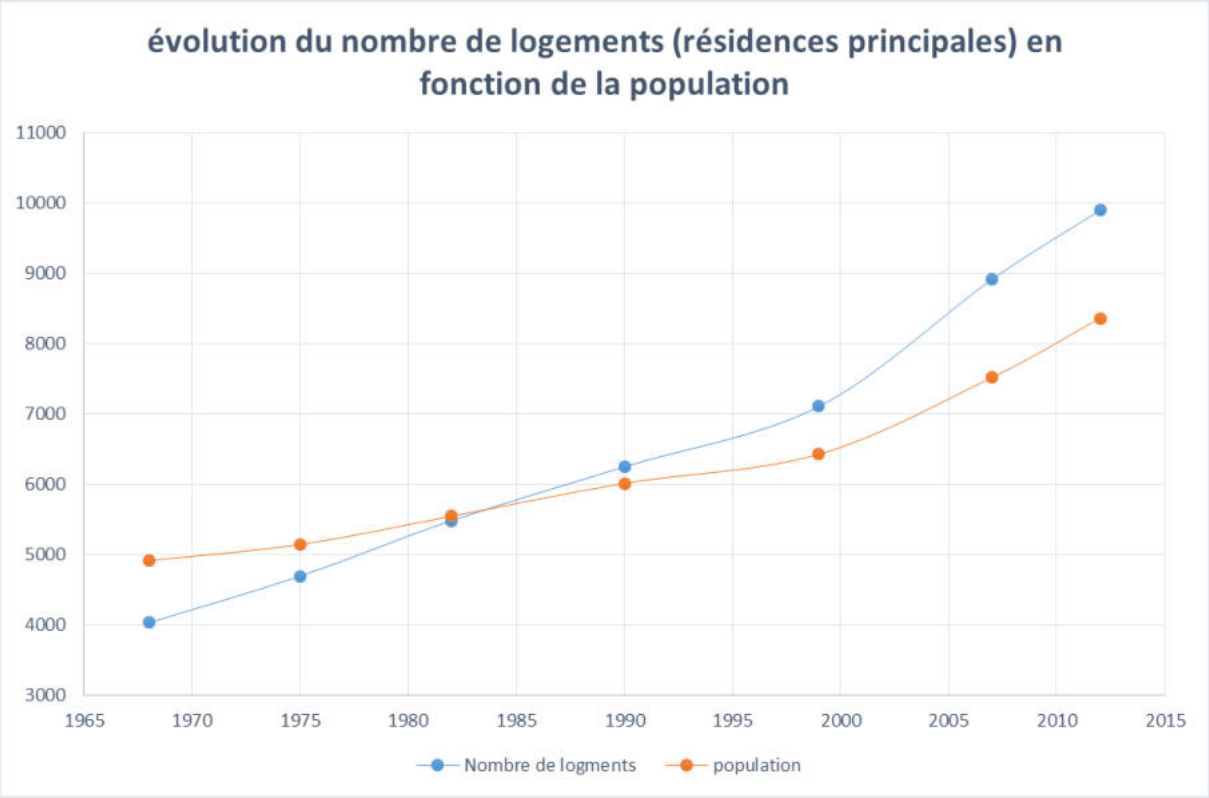
	Maisons		Appartements	
	Nombre	%	Nombre	%
CCSFLE	10 476	95%	533	5%
Pôles Structurants	6 087	93%	442	7%
Pôle d'appui	2 014	98%	33	2%
Pôle de proximité	2 375	97%	59	2%
SCOT	67 501	91%	6 028	8%
Vendée	331 125	83%	63 537	16%

Source : INSEE 2016 - RGP 2012

Entre 2012 et 2013 compris, les chiffres transmis par la base de données nationale « Sitadel » font état de 302 logements commencés. On peut donc évaluer le parc de la CCSFLE à environ
11 386 logements en janvier 2014.

Le parc de logements en 2012 est caractérisé par **une part de maisons individuelles nettement supérieure à la moyenne départementale et du SCOT**.

St André G. d'O.



Source : INSEE 2016 - RGP 2008, dernière année disponible en avril 2016 pour l'âge des logements

Ce graphique fait le parallèle entre l'évolution démographique et la croissance du nombre de logements.

Depuis le milieu des années 80, la croissance du nombre de logements est plus rapide, traduction concrète du phénomène de desserrement des ménages.

St Fulgent

b) Des résidences principales de réalisation ancienne et de grande taille

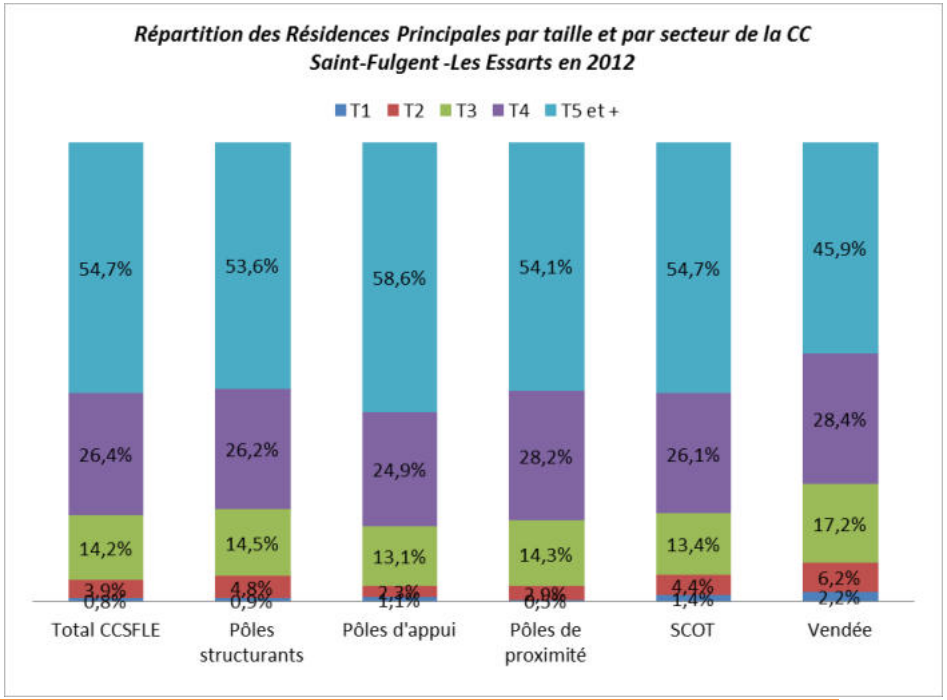
D'après les données Filocom, en 2013, le parc de résidences principales comptait **10 516** unités, soit **92%** du parc total.
Selon les données INSEE, 25% des résidences principales datent d'avant 1949, réparties de façon homogène entre les différents pôles. Seules 18 % des résidences ont été construites entre 1949 et 1974, ce chiffre n'étant que de 16 % dans les 2 communes des pôles d'appui. La construction a cependant repris entre 1975-1989, où les résidences principales de cette époque représentent 26 % du parc actuel.
Les constructions datant de la période 1990-2008 sont les plus représentatives du parc : une part qui représente 32% à l'échelle de la CCSFLE et s'élève à 33% dans les pôles d'appui.

Répartition des résidences principales par année de construction en 2008 (dernière année disponible)

	Avant 1949		1949-1974		1975-1989		1990-2008		Résidences Principales 2008
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Bazoges-en-Paillers	103	25%	55	13%	88	22%	161	40%	407
Les Brouzils	210	22%	163	17%	234	25%	329	35%	936
Chauché	242	28%	125	14%	232	27%	276	32%	875
Chavagnes-en-Paillers	376	30%	241	20%	275	22%	342	28%	1234
La Copechagnière	51	15%	97	29%	97	29%	91	27%	336
Essarts en Bocage	764	25%	516	17%	789	26%	1003	33%	3072
La Merlatière	102	33%	30	10%	97	32%	77	25%	305
La Rabatelière	57	17%	91	27%	86	26%	103	30%	337
Saint-André-Goule-d'Oie	173	29%	69	11%	176	29%	188	31%	605
Saint-Fulgent	269	20%	299	22%	386	28%	423	31%	1377
CCSFLE	**2347**	**25%**	**1686**	**18%**	**2 460**	**26%**	**2993**	**32%**	**9484**
Pôle Structurant	1409	25%	1056	19%	1450	26%	1768	31%	5683
Pôle d'appui	452	25%	288	16%	466	26%	605	33%	1811
Pôle de proximité	486	24%	342	17%	544	27%	620	31%	1990
SCOT	15279	24%	12 250	19%	16 776	26%	19099	30%	63403
Vendée	57785	22%	54213	21%	66314	25%	82996	32%	261308

En 2012, le parc de résidences principales se compose à 55% de grands logements de 5 pièces et plus. Les T2, T3 et T4 réunis représentent 45% de ces logements et les T1 sont très faiblement représentés (0,8%). Au niveau du département, la part des logements T5 et plus atteint les 46%, celle des logements T1 n'est que de 2,2%, tandis que celle des T2 à T4 est de 52%.
Depuis 2007 sur la CCSFLE, le nombre de logements T1 est le seul à avoir diminué (-10%), alors que celui des grands logements T5 et plus a connu la plus forte augmentation (+14%).

Source : INSEE 2016 – RGP 2012



Part des résidences principales par taille										
	Part en 2012					Variation du nombre entre 2007 et 2012				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Total CCSFLE	0,8%	3,9%	14,2%	26,4%	54,7%	-10%	4%	9%	12%	14%
Pôles structurants	0,9%	4,8%	14,5%	26,2%	53,6%	-14%	9%	6%	9%	13%
Pôles d'appui	1,1%	2,3%	13,1%	24,9%	58,6%	-7%	-16%	2%	6%	13%
Pôles de proximité	0,5%	2,9%	14,3%	28,2%	54,1%	11%	-1%	27%	24%	17%
SCOT	1,4%	4,4%	13,4%	26,1%	54,7%	3%	4%	7%	10%	10%
Vendée	2,2%	6,2%	17,2%	28,4%	45,9%	8%	8%	8%	10%	9%

Source : INSEE 2016 – RGP 2007 et 2012

En comparant la taille des résidences principales avec la taille des ménages et bien qu'en prenant compte des modes de vie actuels (ex : un T3 pour un ménage de 2 personnes), on constate une inadéquation. En effet, près de 60% des ménages sont composés d'une à deux personnes, alors que le parc de résidences principales de T1 à T3 ne représente que 19% des logements. Inversement, 81% des logements sont de grande taille et ne répondent à priori qu'à seulement 40% de la composition des ménages.

Le tableau ci-dessous n'a pour autant rien de normatif, chacun restant libre de choisir le nombre de pièces qui lui convient, il vise juste à donner une indication quand à l'adéquation factuelle entre taille des ménages et taille des logements.

Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements				
CCSFLE	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +
Résidences principales	5%	14%	26%	55%
Ménages	26%	34%	15%	25%

Source : INSEE 2016 – RGP 2012

L'Oie

c) *Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter*

Les éléments de confort

En 2012, 156 résidences principales, soit 1,5% du total des logements occupés de la CCSFLE, ont été recensés avec l'absence d'une salle de bain, d'une douche ou d'une baignoire (source INSEE, recensement de 2012). Cette part est inférieure à celles constatées sur le SCOT du Pays du Bocage Vendéen et la Vendée (1,7%).
Ces logements, s'ils ne sont pas toujours à classer comme indignes, peuvent relever de la non-décence.
N.B : le niveau d'inconfort réel est sans doute surestimé dans le parc privé ancien. En effet, les travaux d'installation d'éléments de confort ne sont pas toujours déclarés aux services fiscaux.

Communes	Résidences principales en 2012	Nombre de résidences principales sans SDB, baignoire ou douche en 2012	% de résidences principales sans SDB, baignoire ou douche en 2012
Bazoges-en-Paillers	486	4	0,9%
Les Brouzils	998	17	1,7%
Chauché	932	13	1,4%
Chavagnes-en-Paillers	1297	23	1,7%
La Copechagnière	383	12	3,1%
Essarts en Bocage	3290	40	1,2%
La Merlatière	386	8	2,1%
La Rabatelière	364	2	0,5%
Saint-André-Goule-d'Oie	657	12	1,8%
Saint-Fulgent	1484	25	1,7%
Total CCSFLE	**10277**	**156**	**1,5%**
Pôles structurants	6071	88	1,5%
Pôles d'appui	1930	29	1,5%
Pôles de proximité	2276	38	1,7%
SCOT	68496	1131	1,7%
Vendée	279239	4771	1,7%

Source : INSEE 2016 - RGP 2012

Les copropriétés dégradées

En avril 2016, la DDTM de la Vendée a recensé **5 copropriétés dégradées** de moins de 100 logements, localisées dans deux communes. Il s'agit du secteur des Essarts, au sein de la commune nouvelle Essarts en Bocage, et Saint-Fulgent, qui comptent parmi les pôles structurants du territoire.

Ces copropriétés dégradées sont relativement anciennes sur Les Essarts, qui en comprend quatre, étant donné que trois d'entre elles datent d'avant 1949, et la dernière a été construite entre 1961 et 1974.
Sur Saint-Fulgent qui ne présente qu'une seule copropriété dégradée, celle-ci est étonnamment bien plus récente, sa construction datant d'après 1993.

La qualité des logements

Une classification des logements a été établie par la DGFiP à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Les catégories 7 (Médiocre) et 8 (Très médiocre) permettent d'appréhender les logements présentant de mauvaises conditions d'habitat.

Classement cadastral des logements de niveau 7 et 8 en 2013			
Communes	Nb de Résidences Principales en mauvais état (CC 7 et 8)	Nombre de Résidences Principales en 2013	% de Résidences Principales en mauvais état
Bazoges-en-Paillers	ND	507	ND
Les Brouzils	37	1030	4%
Chauché	29	956	3%
Chavagnes-en-Paillers	44	1337	3%
La Copechagnière	ND	385	ND
Essarts en Bocage	40	3 349	1%
La Merlatière	15	383	4%
La Rabatelière	ND	377	ND
Saint-André-Goule-d'Oie	34	689	5%
Saint-Fulgent	47	1503	3%
Total CCSFLE	**246**	**10516**	**2%**
Pôles structurants	131	6 189	2%
Pôles d'appui	66	1986	3%
Pôles de proximité	49	2341	2%
SCOT	1580	70671	2%
Vendée	5 247	291468	2%
Pays de la Loire	41 188	1611766	3%

Source : filocom 2013, DREAL Pays de la Loire.

En 2013, le classement cadastral du niveau de confort relevait 246 logements de qualité médiocre ou très médiocre sur la CCSFLE, doit 2% de l'ensemble des résidences principales. Ces logements sont situés à 53 % dans les communes des pôles structurants (Chavagnes en Paillers, Essarts en Bocage et Saint Fulgent).

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)[1]

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont défini au droit du logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçants de s'écrouler, les hôtels meublés dangereux, les habitats précaires.
Sont retenus comme potentiellement indignes, les logements occupés par des ménages dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté et classés en 6 d'un point de vue fiscal ainsi que les logements occupés par des ménages dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 150 % du seuil de pauvreté et classés en 7 ou en 8 d'un point de vue fiscal.

Selon le porter à connaissance de l'Etat, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la Communauté de Communes du Canton de Saint Fulgent (CCCSF) représente **4,6% des résidences principales privées**, soit **413 logements**, **taux identique à celui du département**. Globalement, il s'agit de **constructions individuelles**, de **taille relativement grande** (**plus de 55m²**), occupées majoritairement par des **propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans**.

Il faut noter que ces chiffres de PPPI ne correspondent pas au périmètre actuel de la CCSFLE, mais à l'ancien périmètre de la CCCSF, datant d'avant la fusion avec les communes de la Communauté de Communes du Pays des Essarts. Les données concernant les nouvelles communes intégrées: Essarts-en-Bocage (Boulogne, Les Essarts, Ste-Florence et L'Oie) et La Merlatière restent indisponibles.

Comparatif du Parc Privé Potentiellement Indigne entre la CCCSF et la Vendée en 2011

	Communauté de Communes du Canton de Saint-Fulgent (périmètre précédent la fusion)	Vendée
Nombre 2011	413	12 047
Soit en % des RPPP*	4,6%	4,6%
Population du PPPI	806	23 613
Nombre 2007	469	12 508
Nombre 2003	544	14 397
Evolution 2003-2007	-13,7%	13,1%

*Source : Filocom 2011 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD-ROM PPPI Anah *RPPP : résidence principale du parc privé*

[1] Juridiquement, un habitat indigne est un local utilisé aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi qu'un logement dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

A noter que dans le cadre du diagnostic à 360° « du sans-abrisme au mal logement » de novembre 2014, 17 signalements d'habitat indigne ou état précarité énergétique avaient été réalisés entre le 30 juin 2011 et le 31 décembre 2013 sur le territoire de la Communauté de Communes du canton de St Fulgent et 6 sur le territoire de la Communauté de Communes des Essarts, sur 408 à l'échelle du département de la Vendée.

Les objectifs du PDALHPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Vendée 2016-2020 « *constitue un cadre opérationnel pluriannuel destiné à proposer des réponses concrètes pour permettre aux personnes et familles modestes d'accéder à des hébergements et/ou des logements adaptés à leurs besoins, et de construire des parcours permettant le maintien durable dans ceux-ci.* »

L'axe II du PDALHPD concerne la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Le signalement mis en place dans le cadre du précédent Plan, piloté par la DDCS, a permis de définir les logements concernés. Ce suivi sera poursuivi et renforcé dans le cadre du nouveau Plan, notamment en poursuivant l'accompagnement des propriétaires, mais également « *en confortant le rôle du pôle de lutte contre la précarité énergétique, en lien avec les autres dispositifs existants,*

- en construisant un mode de gestion partenarial des situations d'incurie.

- en développant la lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires indélicats. »

5 actions sont déclinées dans ce sens :

- **Action 2.1** : Maintenir le dispositif départemental existant de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- **Action 2.2** : Lutter contre la non-décence ;
- **Action 2.3** : conforter la lutte contre la précarité énergétique ;
- **Action 2.4** : Lever les obstacles rencontrés par les propriétaires occupants impécunieux ;
- **Action 2.5** : Mettre en place un processus de traitement pluridisciplinaire de l'incurie.

Le profil des ménages éligibles aux aides de l'ANAH

Rappel des plafonds de ressources pour bénéficier des aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants		
Composition du foyer	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
Catégorie 1 (1 pers)	14 308	18 342
Catégorie 2 (2 pers)	20 925	26 826
Catégorie 3 (3 pers)	25 166	32 260
Catégorie 4 (4 pers)	29 400	37 690
Catégorie 5 (5 pers)	33 652	43 141
Par personne supplémentaire	+ 4 241	+ 5 434

Source : Anah, mai 2016

Les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH (plafonds de ressources modestes et très modestes) représentent **30% de l'ensemble des ménages** et **39% des propriétaires occupants** sur la CC Saint Fulgent- Essarts en Bocage en **2013** (selon les données Filocom).

Parmi eux **68% occupent un logement construit avant 1974**. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale qui n'est que de 65%, et inférieur à la moyenne régionale qui atteint les 70%. Les aides potentielles concernent donc un parc de logements ancien. Cependant, 32% des logements datent d'après 1974, ce qui questionne sur la durabilité des logements de construction relativement récente.

La part des ménages de petite taille est majoritaire avec **67% de ménages de 1 à 2 personnes** éligibles aux aides de l'ANAH sur la CC Saint Fulgent- Essarts en Bocage. Cette caractéristique est similaire sur les différents types de pôles composant la CC, avec une part de 68% pour les pôles structurants (Chavagnes-en-Paillers, Essarts en Bocage et Saint-Fulgent), 67% pour les pôles d'appui (Les Brouzils et Chauché), et 65% pour les pôles de proximité (Bazoges-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière, Saint-André-Goule-d'Oie).
Cette majorité de ménages de petite taille est encore plus marquée à l'échelle du département où elle atteint les 73%, mais aussi à l'échelle de la région Pays de la Loire avec 71%.

Les propriétaires occupants présentent une moyenne d'âge relativement élevée, étant donné que **les 75 ans et plus représentent une part non négligeable** des ménages éligibles avec **31%** d'entre eux sur la CCSFLE, part qui monte à 33% sur les pôles d'appui. Elle est toutefois moins importante qu'à l'échelle du département avec 35%, ou même de la moyenne régionale qui est de 34%.

Les conditions d'habitat des propriétaires occupants éligibles à l'Anah en 2013

	Ménages Très modestes	Ménages Modestes	Total des ménages éligibles	Répartition géographique des ménages éligibles	Composition du foyer				Logements individuels	Année de construction
					1 pers	2 pers	Veufs	75 ans et plus		Nbre de logements datant d'avant 1974
Bazoges-en-Paillers	94	66	160	5%	50	57	21	41	159	121
Les Brouzils	212	119	331	11%	103	119	77	117	331	239
Chauché	189	120	309	10%	77	128	55	98	300	198
Chavagnes-en-Paillers	294	176	470	15%	133	175	77	128	775	355
La Copechagnière	71	36	107	3%	33	36	30	34	107	73
Essarts en Bocage	588	367	955	30%	273	368	195	290	1 190	601
La Merlatière			0	0%						
La Rabatelière	68	48	116	4%	41	40	21	35	110	75
Saint-André-Goule-d'Oie	135	80	215	7%	48	86	38	67	200	138
Saint-Fulgent	284	185	469	15%	144	198	104	167	785	319
CCSFLE	**1935**	**1197**	**3132**	**100%**	**901**	**1207**	**615**	**974**	**3 957**	**2116**
Pôle Structurant	1166	728	1894	60%	550	741	375	585	2750	1274
Pôle d'appui	401	239	640	20%	180	247	131	214	631	436
Pôle de proximité	368	230	598	19%	171	219	109	175	576	406
Vendée	51243	29178	80421		27652	31300	19094	27859	77 172	51936
Région	231562	146383	377945		131121	136267	89042	127740	348 672	264101

Source : DDTM85, FILOCOM 2013, EEM/SoeS, d'après DGFiP

d) Une forte proportion de propriétaires occupants

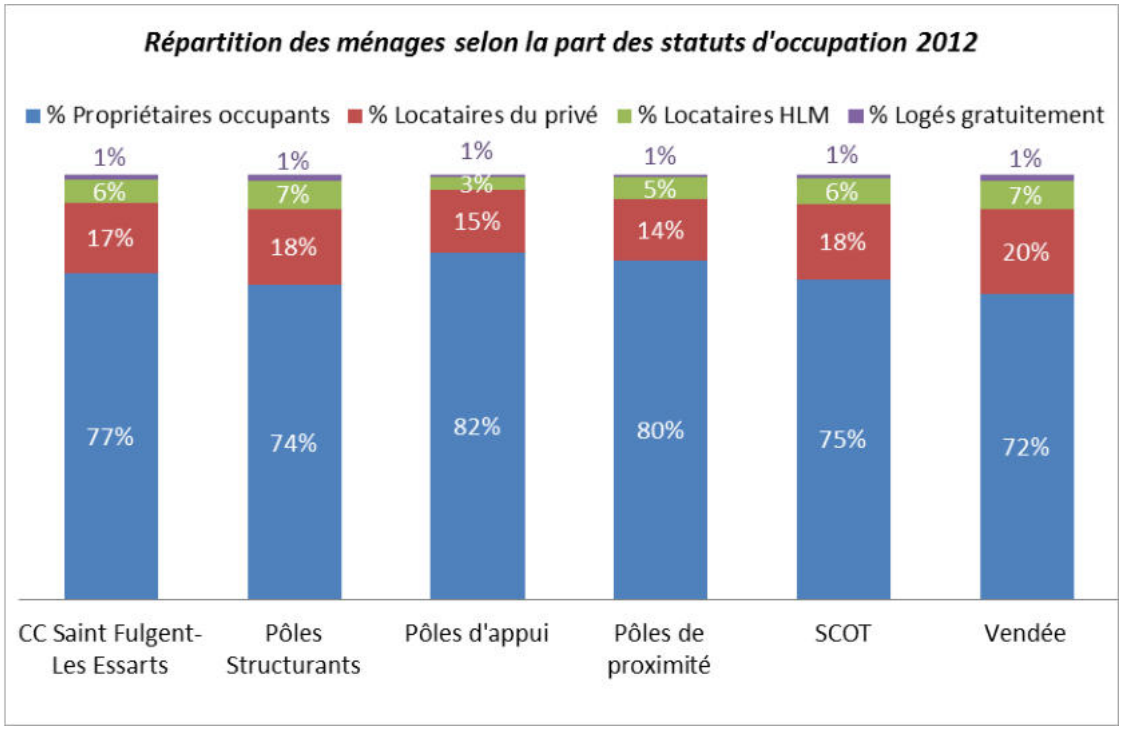
En Vendée 75 % des résidences principales sont habitées par des propriétaires occupants, contre 58 % au niveau national.

On compte **77% de ménages propriétaires** de leur logement au sein de la CC Saint Fulgent-Les Essarts. Cette part est plus élevée dans les pôles d'appui (80%) et dans les pôles de proximité (80%), et légèrement inférieure dans les pôles structurants (73%).

La CCSFLE détient ainsi la plus importante part de ménages propriétaires en comparaison des territoires du SCOT et du département.

En 2012, le logement locatif est présent sur l'ensemble du territoire, en proportions similaires entre chaque secteur, avec une représentation majoritaire du parc privé par rapport au parc HLM. La part du logement HLM de la CCSFLE (6%) est similaire à celle des territoires de comparaison et à la moyenne départementale (7%).

Quant aux ménages logés gratuitement, leur répartition est homogène au sein de la CCSFLE, des territoires de comparaison et du département (1%).



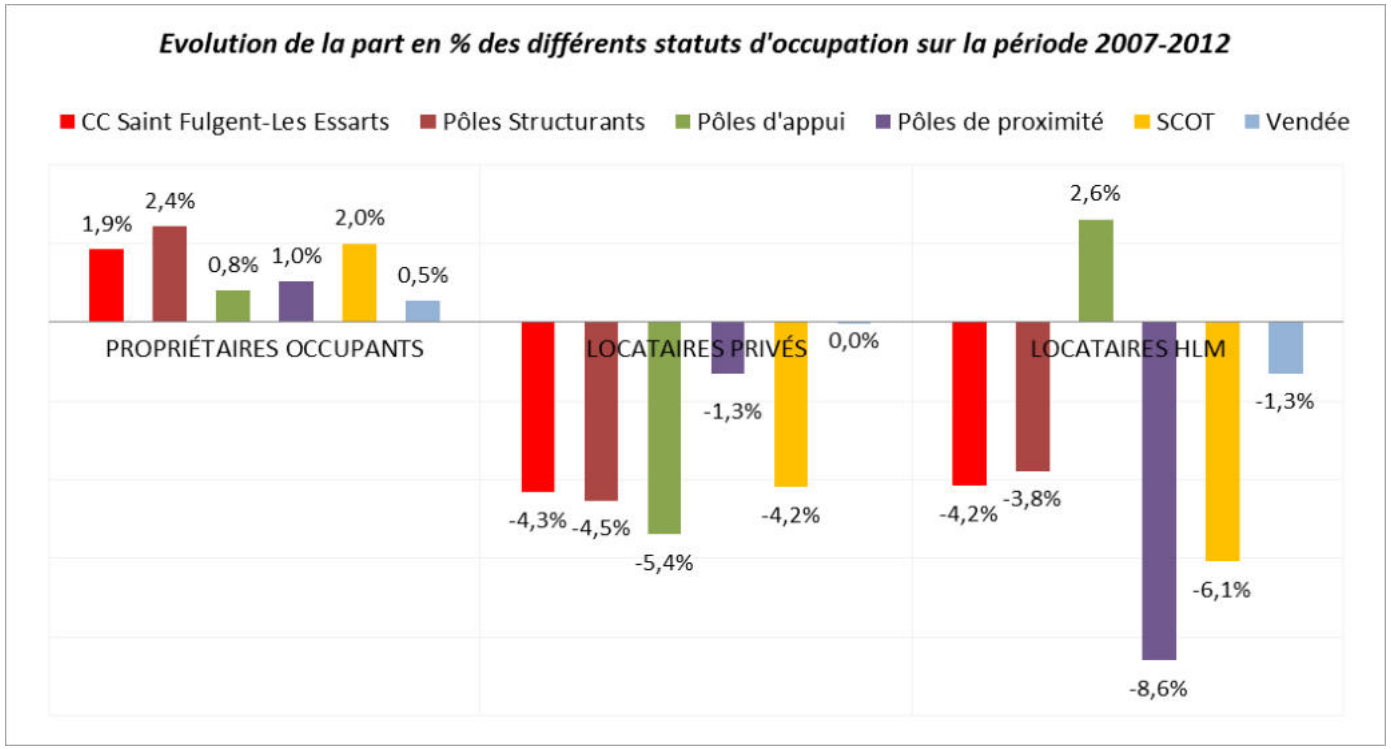
Source : INSEE 2016 – RGP 2012

Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements par commune en 2012									
Communes	Propriétaires occupants		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuitement		Ménages 2012
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Bazoges-en-Paillers	381	78%	86	18%	14	3%	4	1%	485
Les Brouzils	816	82%	138	14%	41	4%	4	0%	999
Chauché	761	82%	150	16%	15	2%	7	1%	933
Chavagnes-en-Paillers	1030	79%	162	13%	91	7%	14	1%	1 297
La Copechagnière	296	77%	40	10%	46	12%	1	0%	383
Essarts en Bocage	2 418	73%	638	19%	185	6%	49	2%	3 290
La Merlatière	303	79%	54	14%	25	7%	3	1%	385
La Rabatelière	288	79%	49	13%	26	7%	1	0%	364
Saint-André-Goule-d'Oie	553	84%	95	14%	7	1%	2	0%	657
Saint-Fulgent	1 058	71%	287	19%	126	9%	13	1%	1484
CCSFLE	7 904	77%	1 699	17%	576	6%	98	1%	10 277
Pôles Structurants	4 505	74%	1 087	18%	403	7%	76	1%	6 071
Pôles d'appui	1 577	82%	288	15%	55	3%	11	1%	1 931
Pôles de proximité	1 821	80%	325	14%	118	5%	11	1%	2 275
SCOT	51 266	75%	12 072	18%	4 050	6%	529	1%	67 917
Vendée	201 577	72%	55 408	20%	18 683	7%	3 571	1%	279 239

Source : INSEE 2016 – RGP 2012

Le graphique ci-après indique l'évolution de la part des statuts d'occupation des ménages entre 2007 et 2012.
On note une baisse de la part de locataires du parc privé et HLM sur l'ensemble de la CCSFLE et des territoires de comparaison, au profit des propriétaires occupants.
Les pôles d'appui se démarquent du fait qu'ils présentent seulement une baisse de la part des locataires privé, ce qui bénéficie majoritairement à la part des locataires HLM, mais aussi à celle des propriétaires occupants.

On note également une forte diminution de l'hébergement gratuit sur l'ensemble des territoires (-30% sur la CCSFLE), à l'exception des pôles d'appui (+27%).



Source : INSEE 2016 – RGP 2007-2012

Variation des statuts d'occupation 2007-2012		
	2007-2012	
Propriétaires occupants	+129	+1,9%
Locataires privés	-69	-4,3%
Locataires HLM	-22	-4 ,2%
Logés gratuitement	-38	-30,0%

Source : INSEE 2016 – RGP 2007-2012

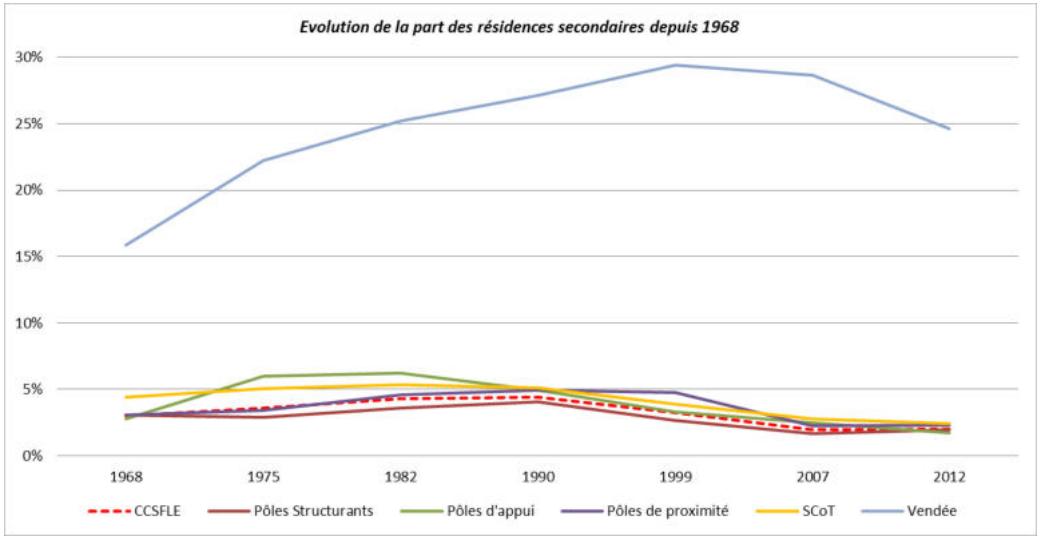
e) Une stagnation de la part des résidences secondaires depuis 2007 qui cache une augmentation de leur nombre

De 1968 à 2012, la part de résidences secondaires dans le département (entre 16 et 29 %) est nettement supérieure à celles des autres territoires qui présentent des similitudes sur cette même période, ne dépassant pas les 6 %.

En 2012, il est dénombré 223 résidences secondaires sur la CCSFLE, soit environ 2% seulement du parc de logements. On constate depuis 1990, à la fois une moins bonne représentativité des résidences secondaires au sein du parc de logements (4% en 1990, puis 3% en 1999, contre 2% en 2012) et une diminution de leur nombre (315 en 1990 contre 223 en 2012). Le nombre de résidences secondaires a ainsi diminué de 25 % entre 1999 et 2007.

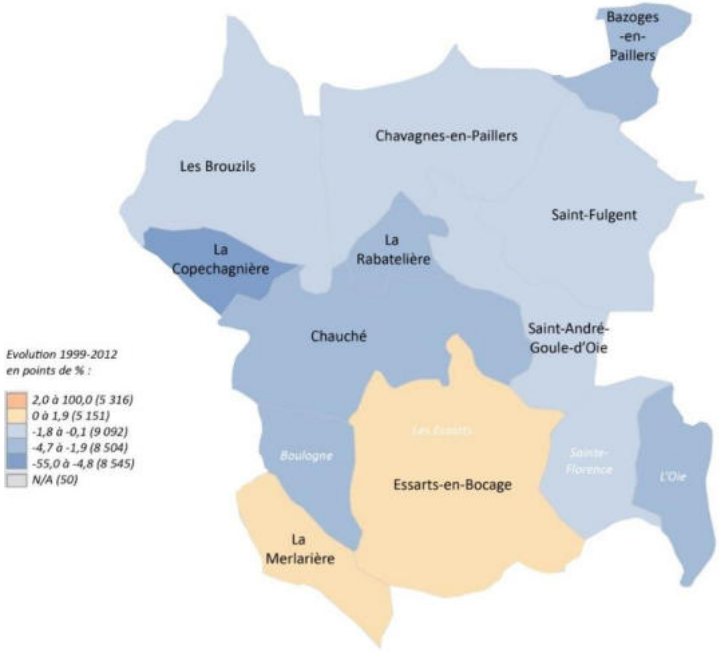
Cependant, par la suite, **le nombre de résidences secondaire a connu une augmentation de 16% entre 2007 et 2012**. Cela a eu pour effet une stagnation de la part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements de la CCSFLE depuis 2007.

Ce phénomène s'observe également sur les territoires de comparaison, à l'exception du département, dont la part continue d'augmenter entre 1990 (27%) et 1999 (29%), pour ensuite diminuer soudainement en 2012 (25%).



Source : INSEE 2016 - RP 1968-1990-1999-2007-2012

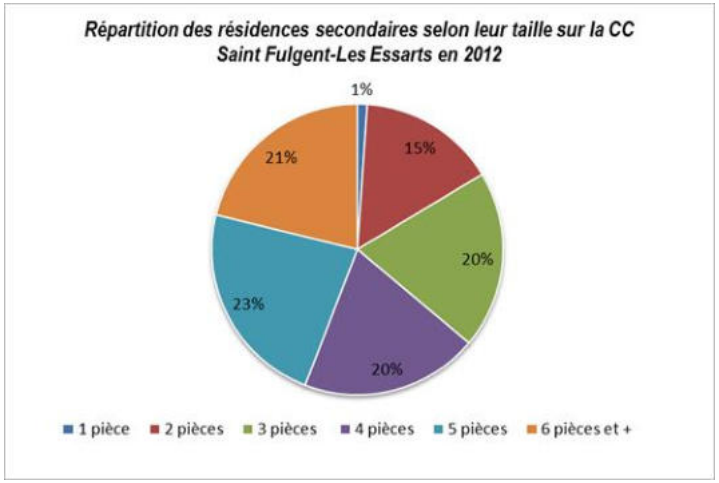
Evolution de la part des résidences secondaires sur la CCSFLE entre 1999 et 2012



Les pôles d'appui ont connu la plus forte diminution, passant de 6% en 1982 à 2% en 2012.
La moyenne départementale connait également une forte diminution, mais seulement à partir de 1999 passant de 29% à 24% en 2012.
On constate cependant une certaine stagnation depuis 2007 pour les parts de résidences secondaires sur la CCSFLE (2%), sur les pôles de proximité (2%), et sur les pôles structurants (2%), entre 2007 et 2012.
Les parts de résidences secondaires à l'échelle des pôles d'appui, le SCOT et de la Vendée continuent quant à elles de décroître entre 2007 et 2012.

Source : L'Observatoire des territoires - INSEE 2016 - RGP 1999-2012

En 2012, les résidences secondaires sont constituées à 64% de logements T4 et plus sur la CCSFLE
Cette part est plus faible que pour les résidences principales (81%).



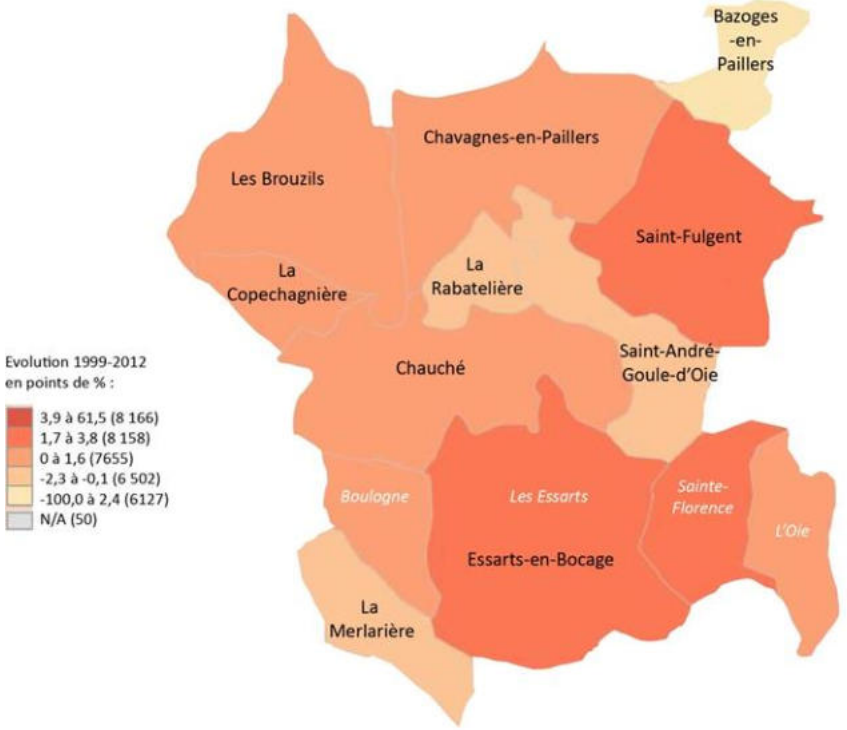
Inventaire des résidences secondaires en 2012

	Nombre de pièces							Répartition des résidences secondaires selon leur taille					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Bazoges-en-Paillers	0	1	3	0	1	11	16	0%	6%	20%	0%	6%	69%
Les Brouzils	0	5	5	5	1	2	18	0%	28%	28%	28%	5%	11%
Chauché	0	0	0	4	12	0	16	0%	0%	0%	25%	75%	0%
Chavagnes-en-Paillers	0	3	9	0	3	10	25	0%	12%	36%	0%	12%	40%
La Copechagnière	0	3	0	0	0	0	3	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Essarts en Bocage	2	4	8	20	20	2	56	4%	7%	14%	36%	36%	4%
La Merlatière	0	1	0	0	0	9	10	0%	10%	0%	0%	0%	90%
La Rabatelière	0	0	6	2	2	0	10	0%	0%	60%	20%	20%	0%
Saint-André-Goule-d'Oie	0	7	1	0	2	5	15	0%	47%	7%	0%	13%	33%
Saint-Fulgent	0	4	4	5	1	1	15	0%	27%	27%	32%	7%	7%
CCSFLE	**2**	**28**	**36**	**36**	**42**	**40**	184	1%	15%	20%	20%	23%	21%
Pôle Structurant	2	11	21	25	24	13	96	2%	11%	22%	26%	25%	14%
Pôle d'appui	0	5	5	9	13	2	34	0%	15%	15%	26%	38%	6%
Pôle de proximité	0	12	10	2	5	25	54	0%	22%	19%	4%	9%	46%
SCOT	75	159	358	444	316	294	1646	5%	10%	22%	27%	19%	18%
Vendée	10323	18826	29348	23135	9508	5629	96768	11%	19%	30%	24%	10%	6%

Source : INSEE 2016 – RGP 2012

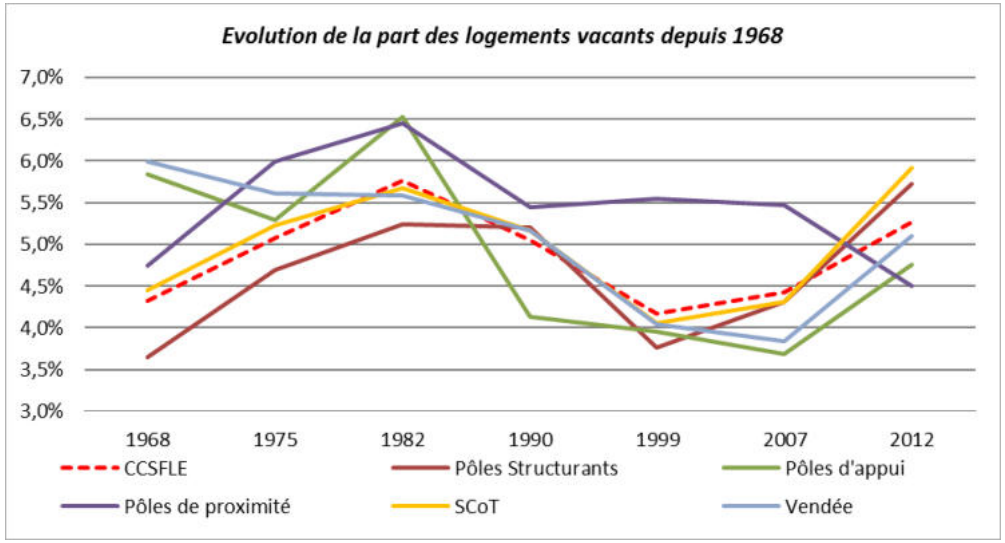
f) Une augmentation récente du nombre de logements vacants

En 2012, l'INSEE recense 584 logements vacants sur le territoire de la CCSFLE. Ce chiffre évolué de façon irrégulière depuis 1968. En effet, le nombre de logements vacants connait une importante augmentation de 1968 à 1982 et s'accompagne d'une augmentation de la part des logements vacants dans le parc de logements. Puis, de 1982 à 1999, le phénomène s'inverse. Néanmoins, on observe une recrudescence du nombre de logements vacants après 1999. Leur part dans le parc total est ainsi passée de 4% en 1999 à 5% en 2012.



Source : L'Observatoire des territoires - INSEE 2016 - RGP 1999-2012

Source : INSEE 2016 - RP 1968-1990-1999-2007-2012



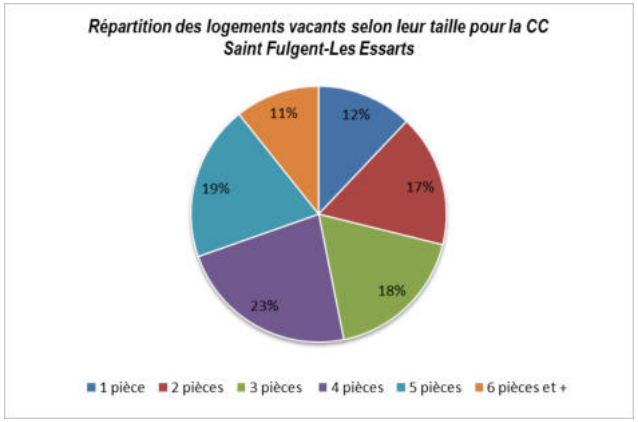
Evolution de la part des logements vacants sur la CCSFLE entre 1999 et 2012

Source : INSEE 2016 – RGP 2012

	Nombre de pièces							Répartition des logements vacants selon leur taille					
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Bazoges-en-Paillers	0	6	2	0	1	10	19	0%	31%	10%	0%	6%	53%
Les Brouzils	0	12	18	5	7	4	46	0%	26%	39%	11%	15%	9%
Chauché	0	2	2	20	28	0	52	0%	4%	4%	38%	54%	0%
Chavagnes-en-Paillers	22	9	19	7	14	18	89	25%	10%	21%	8%	16%	20%
La Copechagnière	0	8	0	3	2	4	17	0%	47%	0%	18%	12%	23%
Essarts en Bocage	24	29	18	68	44	3	186	13%	16%	10%	36%	24%	2%
La Merlatière	0	1	1	0	0	15	17	0%	6%	6%	0%	0%	88%
La Rabatelière	1	3	5	4	3	0	16	6%	19%	31%	25%	19%	0%
Saint-André-Goule-d'Oie	0	18	6	1	9	7	41	0%	44%	15%	2%	22%	17%
Saint-Fulgent	24	11	34	25	7	1	102	23%	11%	34%	24%	7%	1%
CCSFLE	**71**	**99**	**105**	**133**	**115**	**62**	**585**	**12%**	**17%**	**18%**	**23%**	**20%**	**10%**
Pôle Structurant	70	49	71	100	65	22	377	18%	13%	19%	27%	17%	6%
Pôle d'appui	0	14	20	25	35	4	98	0%	15%	20%	26%	35%	4%
Pôle de proximité	1	36	14	8	15	36	110	1%	32%	13%	7%	14%	33%
SCOT	435	733	865	1075	725	596	4431	10%	17%	20%	24%	16%	13%
Vendée	1765	3198	4920	4854	3140	2395	20273	9%	16%	24%	24%	15%	12%

En 2012, les logements vacants sont constitués à 53% de T4 et plus sur la CCSFLE.
Cette part est plus faible que pour les résidences principales (81%) et les résidences secondaires (64%)

La Merlatière



2. LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES

Rappel : les objectifs du PDALHPD

Le PDALHPD 2016-2020 s'articule autour de 3 axes :

- L'offre et l'accès à l'offre d'hébergement et de logement ;
- La lutte contre l'habitat indigne ;
- La prévention des expulsions locatives.

a) L'accueil des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

L'indice de vieillissement est de 1,04 en Vendée (contre 0,84 dans les Pays de la Loire et 0,87 en France métropolitaine). Cet indice est en croissance constante : la population des plus de 60 ans est de 27.5 % au dernier recensement.

Les structures collectives

- **Les unités de vie autonomes, Résidences pour Personnes Agées : 72 lits**

		Capacités autorisées	Nb de places en HP MARPA	Nb de places en HT	Statut juridique
MAISON DE VIE Claire Fontaine	Essarts en Bocage	24	23	1	CCAS
MAISON DE VIE Résidence du Parc	La Rabatelière	24	24		privé associatif
HTPA Les Saisonnales	Saint Fulgent	24		24	privé associatif

Source : CD 85 - 2016

Essarts en Bocage

L'opération « les saisonnales » sur la commune St Fulgent offre 24 places. C'est une structure relevant du secteur privé et pouvant accueillir des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, de manière temporaire, pour des séjours compris entre 3 jours et 3 mois (renouvelable une fois). Les résidents peuvent bénéficier de services et les logements ouvrent droit à l'APL. « *L'accueil des résidents temporaires dans des lieux de vie ouvert et à taille humaine autour de 24 logements permettra de proposer un cadre de vie adapté aux attentes des personnes âgées, de leur permettre d'accomplir elles-mêmes les actes de la vie courante et de stimuler leur autonomie le plus longtemps possible dans le respect des aptitudes et des choix de chacun. » (Schéma personnes âgées 85).* Un bilan a du être dressé en 2011, après un an de fonctionnement, car l'objectif était notamment de limiter le taux d'occupation à 75 % afin de pouvoir toujours offrir une solution temporaire. Cette opération a été créée en partant du constat que les accueils temporaires avaient tendance à de venir permanents, face à l'importance de la demande.

« Les MARPA sont toutes créées sur le même principe et pour le même type de personnes âgées, valides et autonomes, mais certaines détonnent par la qualité de leur hébergement et de leurs prestations. Celle des Essarts en Bocage propose des logements locatifs de type T1 Bis (34 m2) et T2 (48m2) non meublés. Chaque appartement comprend en particulier un hall d'entrée, une pièce à vivre avec kitchenette équipée, une salle de bains adaptée à la dépendance, un cellier doté d'un branchement pour lave-linge, un appel malade et un accès sur le jardin. Si la résidence n'est pas médicalisée, elle est néanmoins surveillée 24h/24. Lorsqu'un résident doit bénéficier de soins, il est orienté sur les services médicaux externes. » (*Extrait site e-MARPA*)

- **Les EPHAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) : 488 lits**

Il existe 7 EPHAD sur le territoire.

Source : CD 85 – 2016

Essarts en Bocage

Le maintien à domicile

« En Vendée, 85 % des personnes âgées de 75 ans et plus souhaitent rester à leur domicile. » (Schéma personnes âgées 85)

		Capacités autorisées	Nb de places en HP MARPA	Nb de places en HT	Nb de places en AJ	Nb de places PASA UHR	Nb de lits en CANTOU	Statut juridique
EHPAD La Roseraie	Chauché	44		1		12		CCAS
EHPAD Osmane de Guerry	Chavagnes en Paillers	73						Hospitalier
EHPAD Maison du Sacré Cœur	Chavagnes en Paillers	81				12		privé associatif
EHPAD Les Essarts/Saint Martin (Résid. St Vincent de Paul)	Essarts en Bocage	89		4	6		24	CCAS
EHPAD Le Chêne d'Or	Les Brouzils	32		1				CCAS
EHPAD Maison des Sœurs Ainées	Les Brouzils	70				12		privé associatif
EHPAD Paul Chauvin	Saint Fulgent	99				16		Hospitalier

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) permet au bénéficiaire d'avoir une meilleure prise en charge de ses besoins en matière d'aide à domicile. L'APA est également versée pour les personnes en établissement. Cette allocation est versée en fonction du groupe iso-ressources (GIR) dans lequel la personne peut être classée en fonction des différents stades de perte d'autonomie :

- Le GIR 1 correspond aux personnes confinées au lit ou au fauteuil ou dont les fonctions intellectuelles sont gravement altérées. La présence constante d'intervenants est indispensable.
- Le GIR 2 comprend deux groupes de personnes dépendantes.
  Celles qui sont confinées au lit ou au fauteuil et dont les fonctions intellectuelles ne sont pas totalement altérées ; une prise en charge est nécessaire pour la plupart des activités de la vie courante.
  Celles dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui peuvent se déplacer ; certains gestes, tels que l'habillage, la toilette, ne peuvent être accomplis en raison de la déficience mentale.
- Le GIR 3 correspond aux personnes qui ont conservé partiellement leurs capacités motrices, mais ont besoin d'être assistées pour se nourrir, se coucher, se laver, aller aux toilettes.
- Le GIR 4 regroupe deux types de personnes.
  Celles qui ont besoin d'aide pour se lever, se coucher, mais peuvent se déplacer seules à l'intérieur du logement ; une assistance est parfois nécessaire pour la toilette et l'habillage.
  Celles qui n'ont pas de problème de transfert ou de déplacement, mais qui doivent être assistées pour les activités corporelles ainsi que pour les repas.

	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4
A domicile	1	30	30	144
Etablissement	6	32	11	41

Une bonne couverture territoriale des services à domicile

Le schéma « bien vieillir 2010-2014 » soulignait que la Vendée bénéficiait d'un « *réseau d'aide à domicile parmi les plus denses et les plus dynamiques en France* ».
Les SSIAD (Soins et Services Infirmiers à Domicile) présents sur le territoire assurent une bonne qualité de service pour les besoins du quotidien. A ces associations s'ajoutent les CCAS, le réseau associatif, dont l'UDAMAD. Leurs prestations sont saluées par l'ensemble des maires des différentes communes concernées.
Elles permettent également de favoriser une forme de mobilité pour les personnes âgées puisqu'elles peuvent les accompagner faire leurs courses ou à des rendez-vous médicaux, pour peu que ces derniers se situent dans un secteur géographiquement proche.
Le territoire est également couvert par 2 CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) : pour le Nord du territoire il s'agit du CLIC Guid'Age du Nord Bocage et pour le Sud celui de la zone Port'Age – Les Essarts.

Des logements adaptés, intermédiaires entre le « chez soi » et l'EHPAD

Une seule famille d'accueil sur tout le secteur, sur la commune des Brouzils.

Les orientations du schéma départemental des personnes âgées

Certaines actions du précédent schéma départemental 2010-2014 sont toujours d'actualité :

Actions prévues au schéma départemental en lien avec le logement 2010-2014	
Fiche n°9 : L'offre de logements et l'adaptation de l'habitat des personnes âgées	→ *favoriser le maintien à domicile* → *créer une nouvelle offre en centre-bourg (T3)*
Fiche n°10 : Les nouveaux services d'aide à domicile	→ *favoriser le maintien à domicile*
Fiche n°11 : les solutions alternatives au domicile	→ *favoriser le parcours résidentiel sur le territoire*
Fiche n°15 : la création de places nouvelles en établissements médicalisés	→ *favoriser le parcours résidentiel sur le territoire*
Fiche n°16 : création de nouvelles maisons de vie	→ *favoriser le parcours résidentiel sur le territoire*
Fiche n°20 : la complémentarité entre les établissements et le domicile	→ *favoriser le parcours résidentiel sur le territoire*
Fiche n°23 : l'accueil des personnes âgées handicapées	→ *favoriser le parcours résidentiel sur le territoire*
Fiche n°24 : la maison départementale pour l'autonomie	→ *créer un guichet unique* → *faciliter l'accès à l'information*

Dans le Schéma Départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées «Bien vieillir en Vendée » 2010-2014, certaines des actions renvoient directement au champ d'intervention du PLH.

Les actions du nouveau PDALHPD

Axe 1 – Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement Action 1.3- Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie. Les objectifs de cette action sont de « *poursuivre l'adaptation à la perte d'autonomie des logements existants Encourager la création de logements adaptés à la perte d'autonomie et aux revenus des ménages concernés, à proximité des services.*

En :

- Encourageant, la prise en compte des enjeux de la perte d'autonomie concernant l'adaptation des logements sur les territoires dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), en quantifiant les besoins sur l'ensemble du parc de logement (privé, public, existant, offre nouvelle) avec une approche qualitative (localisation, services, surfaces…).

- Priorisant le public des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes pour les travaux relatifs à l'autonomie dans les programmes d'actions (ANAH, fonds propres …).

- Incitant les EPCI à participer au financement partenarial de ces travaux notamment dans les opérations programmées.

- Encourageant la création de logements adaptés publics ou privés en veillant à l'accessibilité financière d'une partie d'entre eux et à leur localisation.

- Selon la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015, étudier la possibilité de flécher les logements neufs et existants adaptés à la perte d'autonomie. »

Perspectives évoquées

Le développement de logements locatifs privés adaptés pourrait venir complémenter l'offre.

Vendée Habitat a identifié 29 logements dans son parc, destinés au maintien à domicile des personnes âgées.

La question de l'adaptation des logements locatifs sociaux existants fait apparaître les difficultés de mise en œuvre pratiques, car au-delà de l'accès aux étages, les logements en eux-mêmes ne sont pas toujours adaptables. Les bailleurs sociaux publics mènent des actions au cas par cas, sur présentation de justificatif médical.

Pour les propriétaires occupants : le dispositif départemental met l'accent sur l'importance de favoriser le maintien à domicile, notamment par une meilleure communication sur les dispositifs existants. L'adaptation des logements au vieillissement de la population constitue une problématique à traiter, en particulier quand les coûts des travaux, ou le « reste à charge » en cas d'aides publiques, est trop important.
A noter : une **subvention départementale spécifique pour les propriétaires occupants** au sens de la réglementation ANAH, répondant aux plafonds de ressources de l'ANAH pour les travaux d'adaptation existe. Le montant de cette aide est égal à 15% du montant H.T des travaux plafonnée à 800€ versée au propriétaire pour la prise en charge des travaux relatifs à l'adaptation du logement en lien avec la perte d'autonomie ou en prévention.

b) L'accueil des personnes en situation de handicap

« *Une prévalence des enfants en situation de handicap plus importante, en Vendée, que la moyenne nationale au regard du nombre de bénéficiaires de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH). Une prévalence des adultes handicapés plus importante, en Vendée, que la moyenne nationale au regard du nombre total de bénéficiaires des prestations (ACTP et PCH).* » (Extrait schéma départemental)

Les solutions d'hébergement actuelles : 107 lits sur le territoire

Nous établissons ici la liste des structures d'accueil pour personnes handicapées telle qu'elle est identifiée dans le Schéma Départemental en faveur des adultes handicapés 2013-2017.

Entité Etablissement	Commune	Capacités autorisées	Total Nombre de places	Prestations
Accueil de jour "Perce Neige"	Chauché	2	30	Foyer de Vie
FAM Hébergement permanent "Perce Neige"		18		Foyer d'Accueil Médicalisé
FAM Hébergement temporaire "Perce Neige"		1		Foyer d'Accueil Médicalisé
Foyer de vie Hébergement permanent "Perce Neige"		1		Foyer de Vie
Foyer de vie Hébergement temporaire "Perce Neige"		8		Foyer de Vie
Acceuil de jour A.F.D.A.E.I.M. le Bocage	Essarts en Bocage	6	77	Accueil de jour
Accueil de jour retraités PH A.F.D.A.E.I.M. le Bocage		5		Accueil de jour
FAM Hébergement permanent A.F.D.A.E.I.M. le Bocage		10		Foyer d'Accueil Médicalisé
FDV Hébergement permanent A.F.D.A.E.I.M. le Bocage		15		Foyer de Vie
FDV Hébergement temporaire A.F.D.A.E.I.M. le Bocage		1		Service d' Accompagnement à le Vie Sociale
FH ESAT A.F.D.A.E.I.M. le Bocage		16		Service d' Accompagnement à le Vie Sociale
SAVS A.F.D.A.E.I.M. le Bocage		24		Service d' Accompagnement à le Vie Sociale

Source : Schéma départemental en faveur des adultes handicapés en Vendée 2013-2017.

Une seule famille d'accueil pour 3 adultes handicapés sur tout le territoire.

L'accessibilité du parc de logements ordinaires

Dans le parc locatif, l'identification du parc adapté et adaptable est partiel.
57 logements sont accessibles aux PMR sur le parc de Vendée Habitat ; dont 29 logements spécifiques pour le maintien à domicile des personnes âgées, tous de type 3.
18 logements adaptés aux PMR ont été identifiés sur le parc de Vendée Logement.

Le parc locatif privé est recherché par les personnes en situation de handicap lorsque l'accès à un logement locatif social n'est pas possible.

Dans le parc privé, la connaissance du parc accessible est difficile.

Plusieurs axes de réflexions, concernant cette population peuvent être avancés :

- **anticiper** les constructions pour les adapter de suite aux situations de handicap : c'est un peu plus cher au départ, mais cela évite des constructions, des aménagements, et réaménagements ultérieurs.
- **inciter les propriétaires** notamment privés, à penser leur rénovation avec d'emblée des aménagements convenants aux personnes en situation de handicap
- penser les projets de rénovation plus étroitement avec **les projets d'aménagements urbains** : adapter ainsi l'environnement (voiries, transports, penser les cheminements…)
- **créer un guichet unique** pour l'habitat des personnes handicapées, pour mettre en relation les offres et les demandes et favoriser l'accession à un logement adapté
- **inciter au développement des familles d'accueil.**

Le Schéma départemental en faveur des adultes handicapés en Vendée 2013-2017 identifie différentes orientations dont la mise en œuvre était prévue à partir de 2013. Nous les rappelons ici :

Actions prévues au schéma départemental en lien avec le logement

6.1. La vie sociale : Fiche 1.1 - Coordonner l'aide et le soutien à domicile et fiche 1.3 - Faciliter l'accessibilité de tout à tous
6.4. Solutions d'accueil : Fiche 4.1 - Créer un outil d'information et de gestion partagée ; fiche 4.2 - Connaître, partager et mutualiser les ressources par territoire et fiche 4.3 - Adapter les réponses au vieillissement

Le Schéma Régional d'Organisation Médico-sociale fait également apparaître deux objectifs en lien avec le logement : l'objectif n°5 - **Assurer la réponse graduée de l'offre médico-sociale en adéquation aux besoins de la personne.** Aujourd'hui le souhait des personnes est majoritairement de rester vivre à domicile.
L'objectif n°6 - **Favoriser la vie en milieu ordinaire.** La loi de 2005 affirme le principe d'accessibilité universelle et donc d'accès prioritaire aux dispositifs de droit commun pour les personnes en situation de handicap.

c) Le logement des étudiants et des jeunes

L'évaluation des besoins et pistes de solutions

Les 15-25 ans représentent environ 10% de la population du territoire, proportion identique à celle constatée au niveau départemental.
Aucun besoin spécifique n'a été mentionné lors des rencontres.

Sont implantés sur le territoire du SCoT :

- le foyer pour jeunes travailleurs "La Pellinière" des Herbiers, spécifiquement destiné aux jeunes de 16 à 25 ans (dérogation jusqu'à 30 ans) en voie d'insertion professionnelle (apprentissage, formation professionnelle , saisonnier, en mobilité professionnelle ou ayant un projet d'insertion, ...) ; capacité : 53 places - 45 logements
- la résidence sociale "Le Mail" des Herbiers (capacité 52 logements) et la résidence sociale "Le Bois Blanc" de Saint Hilaire de Loulay (83 logements), ces 2 résidences accueillant des personnes adultes en situation de mobilité professionnelle, titulaires d'un contrat de travail (CDI, CDD, intérim, contrat aidé, ...) et à la recherche d'un logement temporaire peu onéreux; si ces structures ne sont pas uniquement réservées aux jeunes, contrairement au FJT, elles accueillent une forte proportion de jeunes actifs dont la situation et les ressources ne permettent pas d'envisager un accès au logement autonome.

Ces 3 structures sont gérées par l'association AGROPOLIS.

Les besoins en logement pour les jeunes peuvent concerner différents types de population :
1. Les saisonniers du tourisme mais ils sont en général logés dans la structure ou habitent les alentours.
2. Les apprentis : la demande en logements est parfois forte sur des secteurs ayant beaucoup d'artisans, mais toutes les communes ne se sentent pas concernées.
3. Les jeunes actifs : lors de l'accession à un premier emploi, certains jeunes éprouvent des difficultés à trouver un petit logement (T2) à proximité de leur lieu de travail.

d) L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage renforce les obligations d'élaboration et de mise en œuvre d'un dispositif d'accueil départemental pour les gens du voyage. Précédemment, lorsqu'une commune réalisait isolément une aire d'accueil, la pénurie d'offre de stationnement dans les communes voisines entraînait assez souvent une sur-occupation, des conflits d'usage de l'aire d'accueil et parfois même sa dégradation.

La loi précitée prévoit, dans un premier temps, l'élaboration et l'approbation, conjointement par le préfet et le président du conseil général, d'un schéma d'accueil des gens du voyage, dans chaque département, et l'obligation pour les communes (de plus de 5 000 habitants) de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma. La réalisation ou la réhabilitation des aires d'accueil conditionne la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire.

Sur le territoire la commune d'Essarts en Bocage sera concernée.

e) « Les précaires invisibles »

L'offre actuelle du territoire

L'offre actuelle en hébergement d'urgence, logement temporaire et logement adapté est située exclusivement sur Essarts en Bocage, avec **28 places à la résidence sociale de la Communauté d'Emmaüs.**

Communes	Classification pôle	Structures AHI	Capacités logts	Demandes faites auprès du SIAO (hors 115 urgence) sur la période du 1-01-2011 au 31-12-2015 - Critère pris en compte : commune du référent social auteur de la demande (CCAS -CMS)
Saint-Fulgent	structurant			19
Les Essarts	structurant	Résidence Sociale Communauté Emmaüs	28 chambres dont 4 financées en allocation de logement temporaire	9

L'hébergement

Il n'y a pas de structure spécifique sur le territoire et aucun besoin n'a été exprimé dans ce sens.
Selon les acteurs interrogés, l'offre paraît globalement pertinente par rapport aux besoins et aux demandes qui sont à présent toutes traitées par le SIAO.

Les circuits d'accompagnement

- **La mobilisation du Droit Au Logement Opposable**

La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable (DALO) et prévoit que les personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement ou à un hébergement peuvent déposer un recours auprès de la commission de médiation départementale. Si aucune solution de relogement n'est proposée aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission dans un délai de 3 mois pour une demande de logement ou de 6 semaines pour une demande d'hébergement, un recours contentieux peut être déposé devant le tribunal administratif. Depuis le 1er janvier 2012, le recours devant le tribunal administratif a été élargi aux demandes de logement social restées sans réponse dans un délai "anormalement long". « La Vendée se situe au deuxième rang de la région des Pays de la Loire pour le nombre de recours enregistrés. Ces recours concernent pour la moitié les secteurs littoral et rétro littoral. » (Bilan PDALPD 2010-2014)
Sur la période 2008-2014 il y a eu 9 saisines au titre du DALO, dont 3 ont été reconnues prioritaires. Toutes les saisines ont reçu une proposition de relogement.

- **Le Service Intégré d'Accompagnement et d'Orientation**

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) est, pour les publics en difficulté, la porte d'accès unique aux dispositifs d'hébergement d'urgence, d'hébergement d'insertion et de logement adapté du type pension de famille. Créée en 2010, son rôle est de coordonner les acteurs locaux ainsi que de réguler les orientations. Le dispositif vendéen

d'accueil, d'hébergement et d'insertion compte une capacité d'environ 1 200 places. Le département dispose également de trois Services d'Accueil et d'Orientation (SAO) localisés à la Roche-sur-Yon, aux Sables d'Olonne et à Challans. Il dispose également d'une équipe mobile (SAMU social) en période hivernale à La Roche-sur-Yon et deux maisons d'accueil de jour, l'une à La Roche sur-Yon, l'autre aux Sables d'Olonne.
Le SIAO a deux volets : l'urgence et l'insertion :

- **Volet urgence par le 115** ;
- **Volet insertion** : 28 demandes (hors appel au 115) ont été faites sur la période du 1/01/2011 au 31/12/2015 : 19 sur la commune de St Fulgent et 9 sur Les Essarts.

L'axe 1 du PDALHPD « Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement, Action 1.6- Développer le réseau du SIAO pour diversifier ses réponses » concerne particulièrement ce volet. L'objectif de l'action est de consolider les réseaux du SIAO afin d'obtenir une couverture territoriale plus complète et une diversification des réponses.

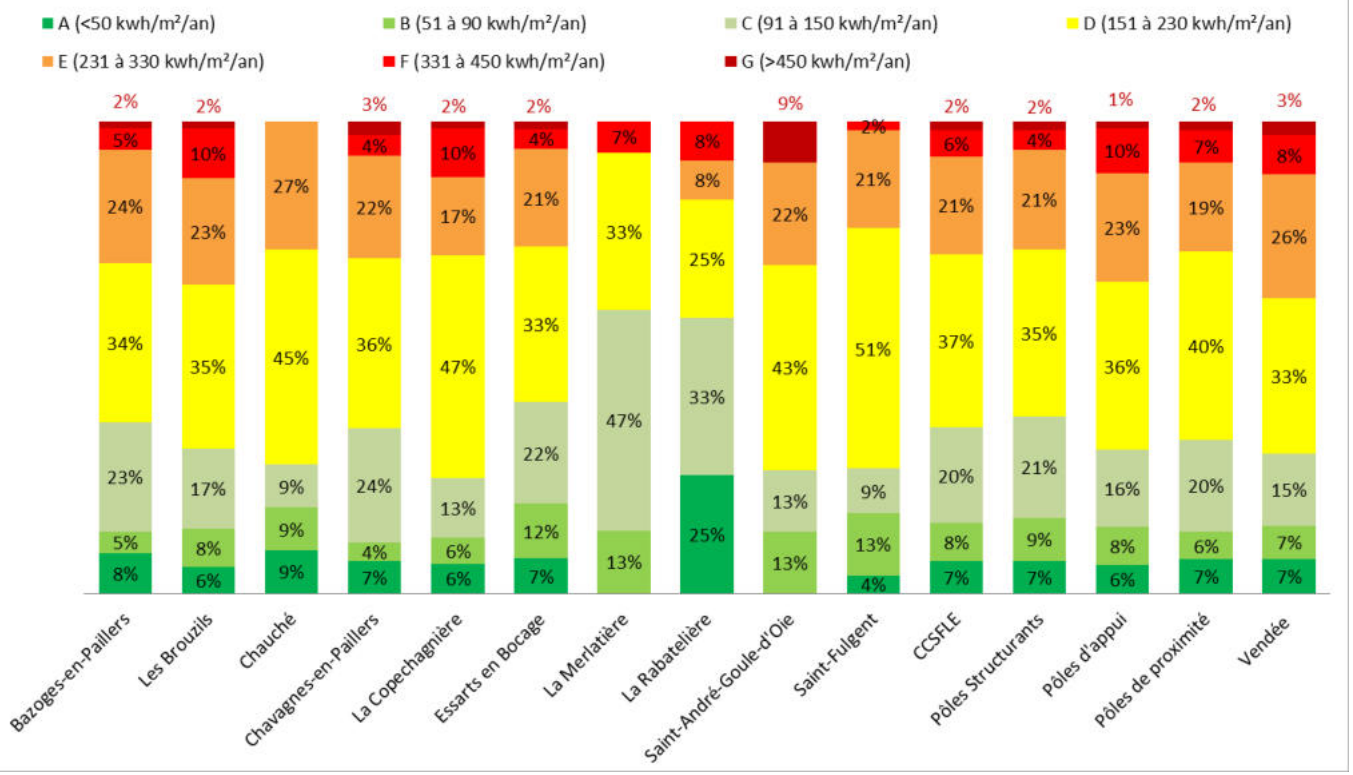
3. SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

a) Un parc de logements moins énergivore que la moyenne départementale

Le graphique ci-dessous indique la répartition du parc de logements ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location.
Les données sont issues de l'Observatoire des DPE de l'ADEME et portent sur 1 180 DPE complets enregistrés entre mai 2013 et mai 2016 à l'échelle de la CCFSLE. A cette même date, 33 663 DPE ont été enregistrés à l'échelle départementale.

Source : ADEME, Observatoire des DPE, mai 2016.

Performance énergétique du parc de logements sur la CCSFLE selon les DPE (mai 2016)

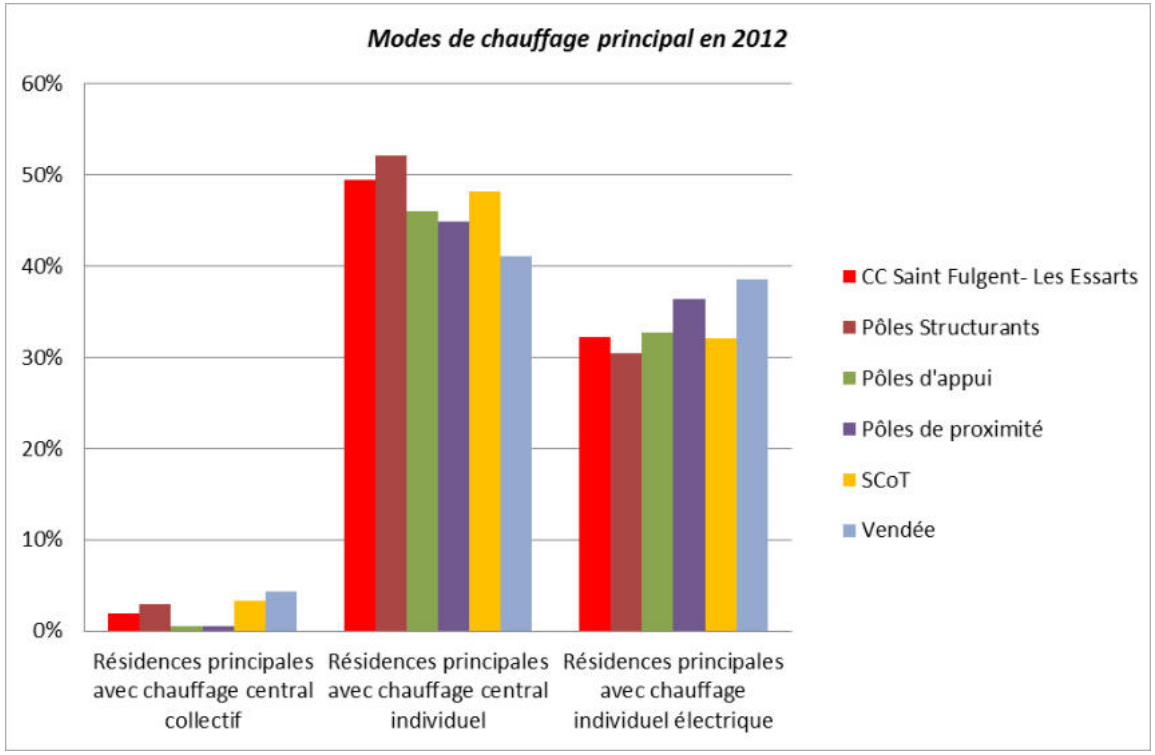


Ces DPE soulignent que le parc de logements sur la CCSFLE est légèrement moins énergivore que celui de la moyenne départementale, puisque, **sur la CCSFLE, les logements classés E, F ou G représentent 28% des DPE, contre 37% au niveau départemental. La part de logements énergivores sur les pôles structurants est encore plus faible (27%).**

b) La vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, au niveau national, l'âge du logement ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.
Par exemple, en zone climatique H2 une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149 kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou B.



Source : INSEE 2016 – RGP 2012

La CCSFLE est caractérisée par une forte dépendance des ménages à l'énergie électrique, peu émettrice de gaz à effet de serre, mais aux prix élevés.

Statut d'occupation (des logements en 2008, dernière année disponible)	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	1999-2005
Propriétaires	25%	20%	16%	14%	10%	15%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	40%	13%	8%	7%	10%	22%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	2%	25%	28%	13%	17%	15%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	56%	13%	9%	9%	6%	7%
Logé gratuitement	37%	17%	6%	3%	10%	28%
Total CCSFLE	26%	19%	15%	12%	11%	17%

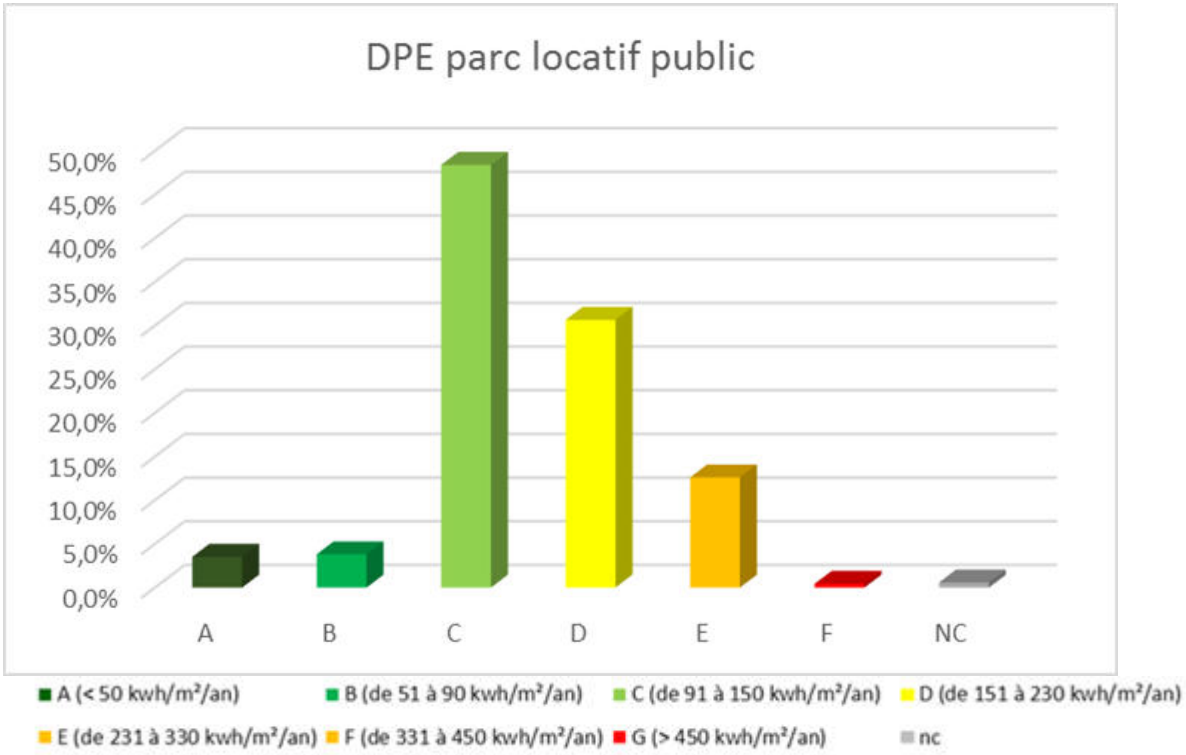
Répartition du parc des résidences principales par statut d'occupation et année de construction du logement
Source : INSEE 2016 – RGP 2008 (dernière année disponible)

Le tableau ci-dessus indique que les résidences principales construites avant 1974 sont minoritaires sur le territoire de la CCSFLE (45%). Néanmoins, les locataires du parc privé occupent à hauteur de 53% des logements de cette période. En outre, 40% d'entre eux occupent même des logements datant d'avant 1949.
Il existe donc un grand besoin de réhabilitation thermique du parc privé de plus de 30 ans qui soulève de nombreux enjeux en termes :

- **de précarité énergétique** : au vu de la part des ménages ayant de faibles revenus et de la part importante et croissante de leurs dépenses consacrées au poste énergie résidentielle (éclairage, chauffage et appareils électriques …).
- **d'émissions de gaz à effet de serre.**

c) La situation du parc locatif social

L'objectif du Grenelle de l'Environnement est d'atteindre au moins la classe C pour les logements énergivores après les travaux de réhabilitation. Des travaux d'améliorations des performances thermiques des bâtiments sont donc envisageables sur une partie du parc.
Le tableau suivant donne la répartition du parc locatif social présent selon les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) du parc locatif social, pour les 2 bailleurs (Vendée Habitat et Vendée Logement).



Source : Vendée Habitat – Vendée Logement avril 2016

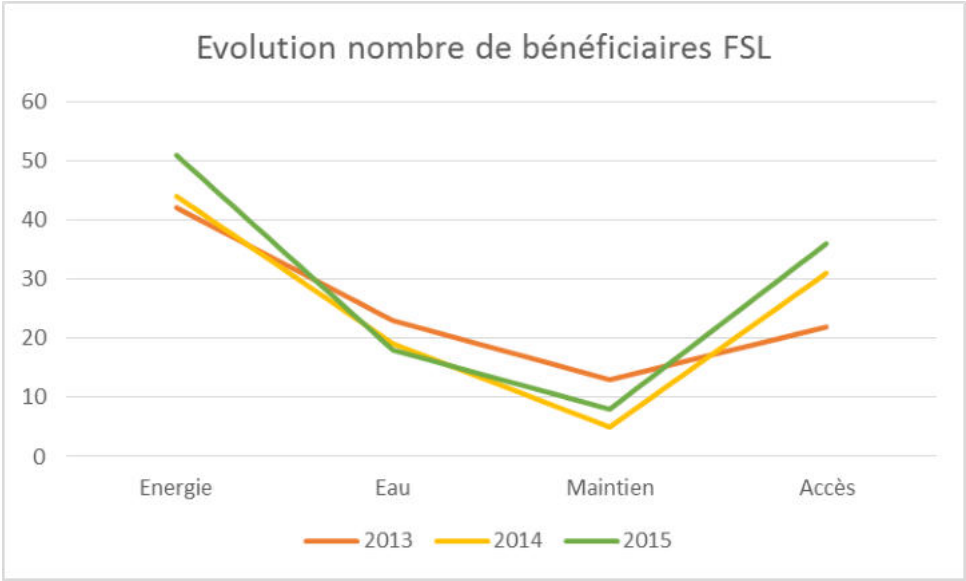
Le parc énergivore, c'est-à-dire ayant un DPE classé en E, F représente 89 logements, soit 13 % du parc de logements locatifs sociaux du territoire.
Aucun logement n'est classé en G (>450 kwh/m²/an).
Depuis la circulaire du 22 juillet 2013 relatif au Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH), le parc locatif social classé D entre dans le champ des objectifs de réhabilitation thermique d'ici à 2020. Cela correspond à 209 logements sur le territoire d'étude, ce qui portera à 43.6% la part du parc à améliorer.
Les opérations neuves doivent intégrer les nouveaux objectifs en cohérence avec la règlementation thermique en vigueur, soit le RT 2012 depuis le 1er janvier 2013.
Au-delà de cette recherche d'efficacité énergétique les nouveaux bâtiments pourront intégrer la notion liée aux coûts des déplacements, toute origine confondue (travail, éducation, loisirs…), qui a un impact de plus en plus important sur le choix d'implantation des ménages.
Le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (50 kWh Energie Primaire /m² avec diverses modulations géographiques et environnementales) fixe désormais le cap pour la construction neuve.
Sachant que la consommation d'énergie ne rentre pas dans le calcul de l'A.P.L., **un effort des bailleurs pour améliorer les performances thermiques des logements est toujours souhaitable.**

4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT

a) Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) de plus en plus sollicité

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a transféré au Département la gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).
Ce fonds est destiné aux personnes et famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Chaque année le FSL peut ainsi accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Sur le territoire c'est une centaine de ménages (100 en 2013, 113 en 2015) qui sont concernés.
Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie, comme le montre le tableau ci-dessous : en 2015 45 % des dossiers concernaient des aides pour le paiement de factures d'énergie.



Source : Conseil Départemental de la Vendée, mai 2016

Le nombre et surtout le montant des aides FSL connaissent une croissance continue sur la CC Saint Fulgent-Les Essarts.
En effet, entre 2013 et 2015, le **nombre d'aides accordées** (prêts et subventions confondus) sur le territoire a **augmenté de 6%,** soit 12 aides accordées supplémentaires en 2015, tandis que leur **montant** a connu une **hausse de 16%.**

Montants et plafonds du FSL en Vendée pour l'année 2016

Composition du foyer	Plafonds énergie Prêt et/ou subvention	Plafonds de ressources ouvrant droit aux prêts sans intérêt	Montant indicatif Allocation Logement
1 personne	450,00 €	1 144,00 €	249,44 €
2 personnes	480,00 €	1 245,00 €	344,28 €
3 personnes	500,00 €	1 309,00 €	397,76 €
4 personnes	520,00 €	1 439,00 €	449,71 €
5 personnes	540,00 €	1 703,00 €	501,66 €
6 personnes	540,00 €	1 975,00 €	553,62 €
7 personnes	540,00 €	2 248,00 €	605,58 €
Plus de 7 personnes		+272,00 €	

Nombre et montant des aides FSL accordées sur la CC Saint Fulgent-Les Essarts entre 2013 et 2015

	2013		2014		2015		Variation annuelle	
	Aides FSL		Aides FSL		Aides FSL		2013-2015	
	Quantité	Montant	Quantité	Montant	Quantité	Montant	Quantité	Montant
Bazoges-en-Paillers	3	974,29 €	3	903,43 €				
Les Brouzils	6	1 785,67 €	5	958,92 €	5	937,42 €	-9%	-28%
Chauché	2	940,67 €	3	1 300,75 €	9	3 466,85 €	+112%	+92%
Chavagnes-en-Paillers	9	1 367,14 €	7	1 837,88 €	15	2 780,49 €	+29%	+43%
La Copechagnière	2	669,53 €	4	991,78 €	1	340,66 €	-29%	-29%
Essarts en Bocage	41	11 545,85 €	36	11 563,02 €	40	11 755,17 €	-1%	+1%
La Merlatière	5	1 094,83 €	1	431,10 €	6	2 225,20 €	+10%	+43%
La Rabatelière	5	1 327,88 €	5	1 383,93 €	1	500,00 €	-55%	-39%
Saint-André-Goule-d'Oie	2	779,13 €	13	4 220,64 €	6	1 646,81 €	+73%	+45%
Saint-Fulgent	26	5 808,38 €	23	6 434,56 €	30	11 839,52 €	+7%	43%
CCSFLE	**101**	**26 293,37 €**	**100**	**30 026,01 €**	**113**	**35 492,12 €**	**+6%**	**+16%**
Pôles Structurants	76	18 721,37 €	66	19 835,46 €	85	26 375,18 €	+6%	+19%
Pôles d'appui	8	2 726,34 €	8	2 259,67 €	14	4 404,27 €	+32%	+27%
Pôles de proximité	17	4 845,66 €	26	7 930,88 €	14	4 712,67 €	-9%	-1%

Source : Conseil Départemental de la Vendée, mai 2016.

b) Les aides de la CAF

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF) de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'ALF a été créé en 1948 pour permettre la solvabilité les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est à présent attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.

L'ALS a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.

L'APL créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État.

Ces trois aides ne sont pas cumulables. (Source : CAF/BCA au 31/12/15, mai 2016.)

	Nombre d'allocataires d'aides au logement					Répartition en %				
	Taux d'effort de 0 à 9%	Taux d'effort de 10 à 19%	Taux d'effort de 20 à 29%	Taux d'effort de 30 à 39%	Taux d'effort de plus de 39%	Taux d'effort de 0 à 9%	Taux d'effort de 10 à 19%	Taux d'effort de 20 à 29%	Taux d'effort de 30 à 39%	Taux d'effort de plus de 39%
Bazoges-en-Paillers	6	20	9	8	N.S.	14%	47%	21%	19%	
Les Brouzils	11	25	27	7	10	14%	31%	34%	9%	13%
Chauché	6	20	33	6	9	8%	27%	45%	8%	12%
Chavagnes-en-Paillers	26	41	30	10	8	23%	36%	26%	9%	7%
La Copechagnière	11	15	12	N.S.	N.S.	29%	39%	32%		
Essarts en Bocage	79	136	90	40	39	21%	35%	23%	10%	10%
La Merlatière	5	12	7	12	6	12%	29%	17%	29%	14%
La Rabatelière	6	14	N.S.	N.S.	N.S.	30%	70%			
Saint-André-Goule-d'Oie	7	19	21	N.S.	8	13%	35%	38%		15%
Saint-Fulgent	29	64	41	15	12	18%	40%	25%	9%	7%
CCSFLE	**186**	**366**	**274**	**104**	**100**	**18%**	**36%**	**27%**	**10%**	**10%**
Pôles Structurants	**134**	**241**	**161**	**65**	**59**	**20%**	**37%**	**24%**	**10%**	**9%**
Pôles d'appui	**17**	**45**	**60**	**13**	**19**	**11%**	**29%**	**39%**	**8%**	**12%**
Pôles de proximité	**35**	**80**	**49**	**20**	**14**	**18%**	**40%**	**25%**	**10%**	**7%**

La CCSFLE compte, en 2015, **1 030 allocataires d'aides au logement de la CAF**.***Répartition des allocataires d'aides au logement en fonction de leur taux d'effort en 2015***

Un taux d'effort<20 % (reste à charge des loyers après déduction des aides) plus élevé que dans le département (54% contre 43 %).
Mais un taux d'effort >30% qui concerne près de 20 % des allocataires.

Globalement, les taux d'effort de la Vendée sont inférieurs à ceux de la région et du niveau National, ce qui traduit un revenu des ménages supérieur aux moyennes régionales et nationales.
Les profils des allocataires ne sont pas exploitables en raison du faible nombre de personnes concernées et du secret statistique.

C. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT

1. LA CONSTRUCTION NEUVE

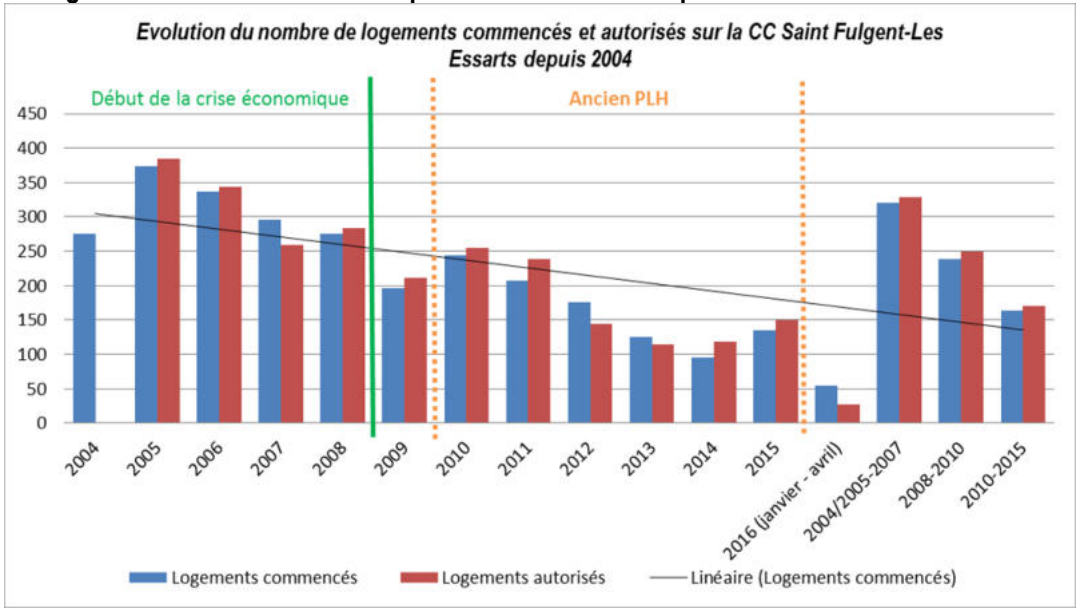
a) *Un ralentissement de la production depuis 2007*

Entre 2005 et avril 2016, on enregistre sur la CC Saint Fulgent- Les Essarts : 2 531 logements autorisés et 2 515 logements commencés (2791 entre 2004 et 2016). Le décalage entre le nombre de logements commencés et le nombre de logements autorisés s'explique par différents facteurs :

- Des logements autorisés qui n'ont jamais été construits ou bien dont la construction est décalée dans le temps,
- Des annulations de permis de construire tardives qui ne sont pas prises en compte dans le fichier Sitadel,
- Des déclarations d'ouverture de chantiers tardives qui, elles aussi, ne sont pas prises en compte.

Le nombre réel de logements construits se trouve entre ces deux valeurs.

Au cours de la période 2004-2007, **le volume moyen de la construction neuve sur la CCSFLE peut être estimé à environ 321 logements commencés par an. Or, depuis la crise économique de 2008, on recense un rythme moindre : environ 239 commencés /an entre 2008 et 2010, puis seulement 164 logements commencés par an entre 2010 et 2015, soit durant la période de validité de l'ancien PLH. On observe ainsi une baisse de rythme de 42% pour les logements autorisés et de 43% pour les logements commencés entre la période 2004-2007 et la période 2008-2015.**



Source : Sitadel2 2015 et 2016 en ligne - Logements commencés et autorisés, 2004-2014 en date réelle, 2014-2016 en date de prise en compte.

Entre les périodes 2004-2007 et 2008-2015, la baisse de rythme dans la construction neuve constatée sur le territoire de la CCSFLE est également observable sur le périmètre du SCOT et du département dans des proportions similaires (également -43% de logements commencés).
La région Pays de la Loire connait toutefois une baisse moins importante de son rythme de construction avec une diminution de 26% de logements commencés entre ces deux périodes.

	Date réelle										Date de prise en compte			Moyenne par an		
Communes	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016 (janvier - avril)**	**2004-2007**	**2008-2010**	**2010-2015**
Bazoges-en-Paillers	13	15	6	23	17	18	26	34	19	9	11	21	3	14	20	20
Les Brouzils	31	30	32	37	12	25	21	18	1	19	12	9	0	33	19	13
Chauché	23	26	23	27	31	11	13	15	13	12	14	7	5	25	18	12
Chavagnes-en-Paillers	38	33	51	44	16	7	26	10	10	14	8	41	23	42	16	18
La Copechagnière	11	6	13	20	19	6	12	6	9	2	4	3	1	13	12	6
Essarts en Bocage	76	129	125	76	92	64	93	69	60	42	29	34	18	102	83	55
La Merlatière	12	2	16	33	42	8	2	1	5	1	1	-	-	16	17	2
La Rabatelière	11	21	9	10	6	5	5	4	4	0	2	7	2	13	5	4
Saint-André-Goule-d'Oie	25	31	32	9	22	13	3	22	9	7	4	6	1	24	13	9
Saint-Fulgent	36	80	30	17	19	39	43	28	46	20	10	7	1	41	34	26
CCSFLE	**276**	**373**	**337**	**296**	**276**	**196**	**244**	**207**	**176**	**126**	**95**	**135**	**54**	**321**	**239**	**164**
Pôles Structurants	150	242	206	137	127	110	162	107	116	76	47	82	42	184	133	98
Pôles d'appui	54	56	55	64	43	36	34	33	14	31	26	16	5	57	38	26
Pôles de proximité	72	75	76	95	106	50	48	67	46	19	22	37	7	80	68	40
SCOT	1865	1944	2027	1654	1490	1240	1481	1186	927	980	684	562	287	1873	1404	970
Vendée	8316	8583	9307	8111	6292	4989	5843	5795	5285	4407	3663	3171	1566	8579	5708	4694
Région	30396	32077	32858	32956	24361	22376	29558	28811	22816	20931	21023	20290	6776	32072	25432	23905

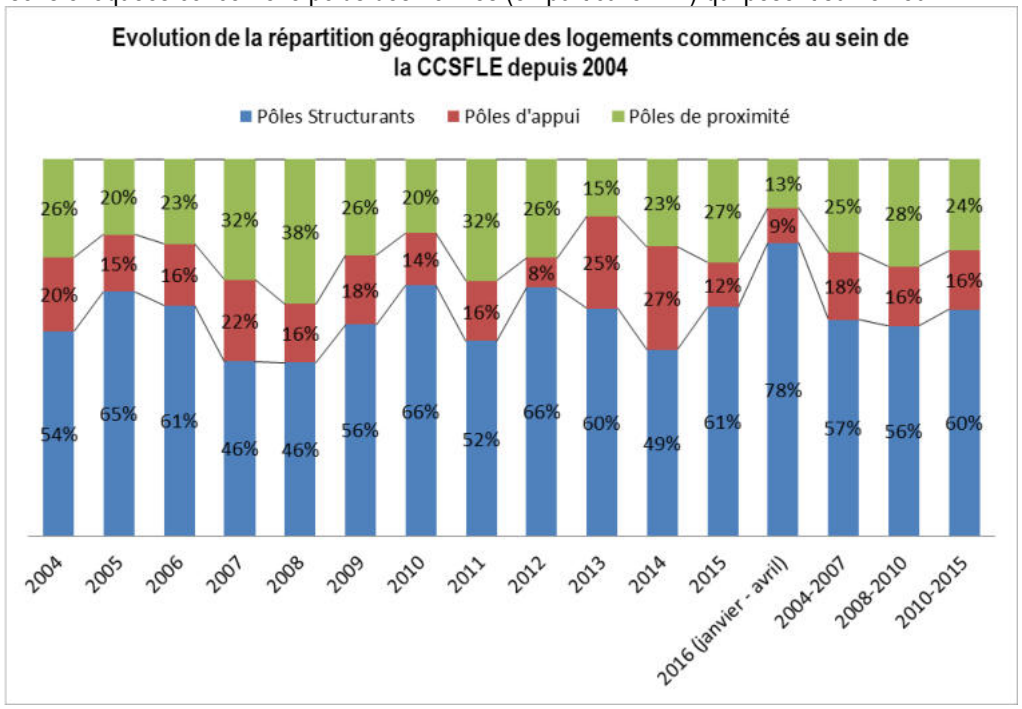
Evolution du nombre de logements commencés 2004-2016

Source : Sitadel2 2015 et 2016 - Logements commencés, 2004-2014 en date réelle, 2014-2016 en date de prise en compte.

Le graphique ci-après permet d'une part d'apprécier les fluctuations par secteur et d'autre part de révéler des différences de comportements :

- **Les pôles structurants** représentent 57% des logements commencés sur la période 2004-2007, puis 56% entre 2008 et 2010. **Leur part augmente durant la période du PLH** (2010-2015) en atteignant 60%.
- **Les pôles d'appui** regroupent **de moins en moins de logements neufs** depuis la crise économique, leur part de logements commencés étant de 18% entre 2004 et 2007, contre 16% pour les 2 périodes suivantes.
- **Les pôles de proximité** ont quant à eux, connu une augmentation entre les 2 périodes 2004-2007 et 2008-2010, suivie d'une baisse de leur part entre cette dernière période et la plus récente, 2010-2015, celle-ci passant respectivement de 25% et 28% à 24%.

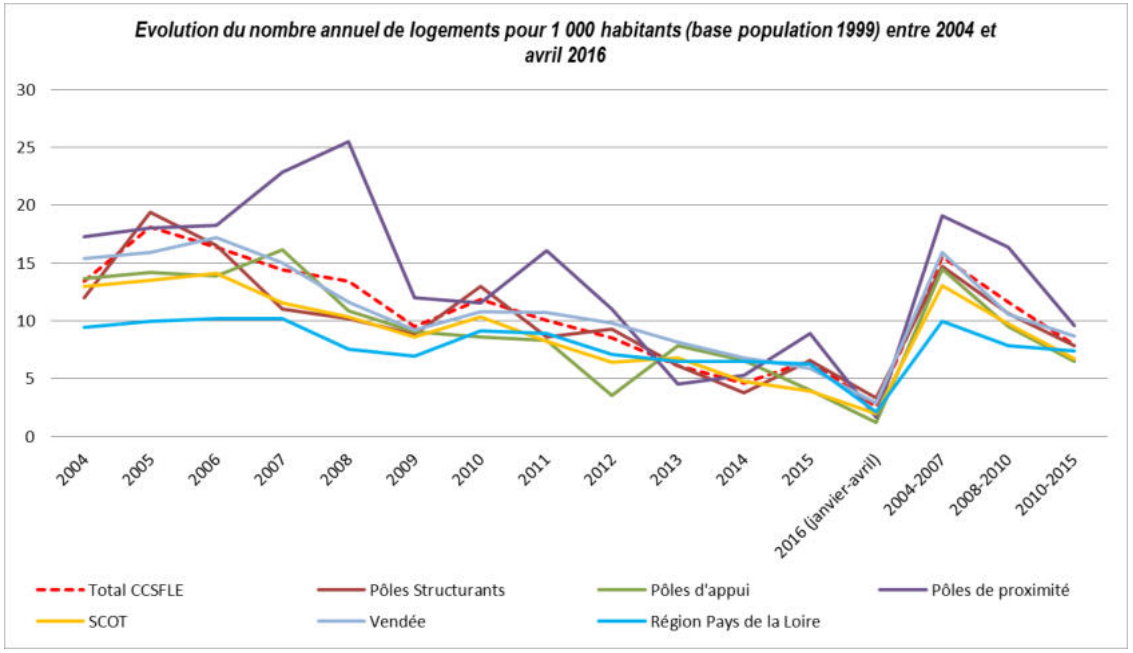
Une des raisons évoquées concerne le poids des normes (en particulier RT) qui pèsent sur le neuf.



Source : Sitadel2 2015 et 2016 en ligne, 2004-2013 en date réelle, 2014-2016 en date de prise en compte.

b) Mesure de l'attractivité du territoire

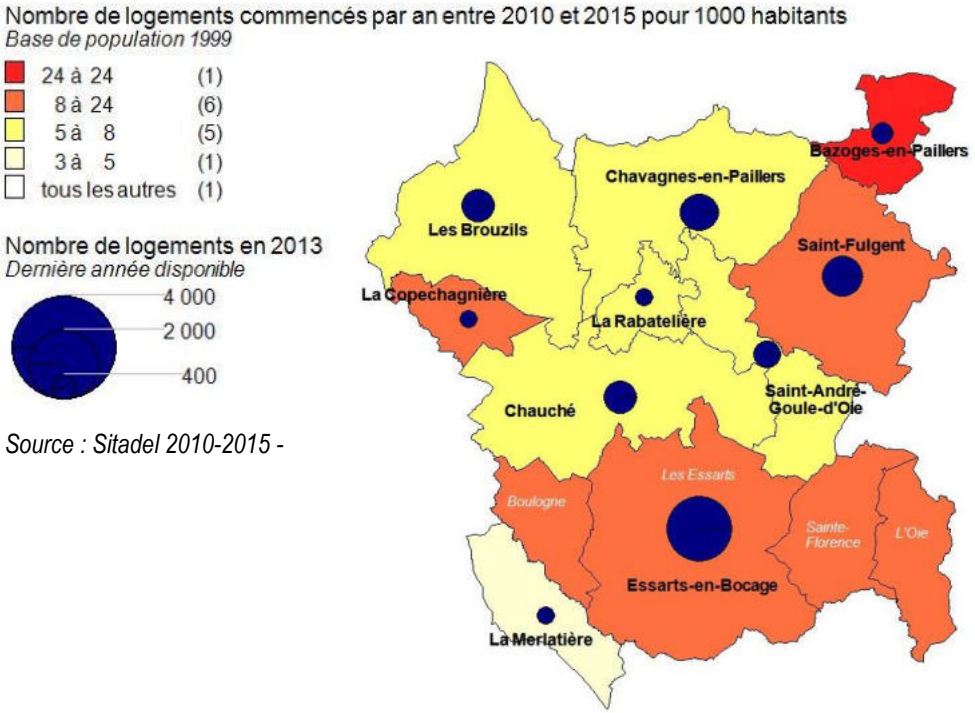
Le rapport entre les chiffres de la construction et la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité.
Sur la période 2010-2015, la CCSFLE a bénéficié d'un taux de logements commencés pour 1 000 habitants similaire à la moyenne départementale (respectivement **8 et 9 logements commencés pour 1000 habitants**). Ces taux sont bien supérieurs à ceux des autres territoires, avec en moyenne seulement 7 logements commencés pour 1 000 habitants pour le SCOT et la Région.
Sur l'ensemble des territoires de comparaison, les périodes 2008-2010 et 2010-2015 sont marquées par une importante chute du rythme de construction annuel par rapport à celle de 2007-2008.



Source : Sitadel2 2015 et 2016 - Logements commencés, 2004-2013 en date réelle, 2014-2016 en date de prise en compte – INSEE RGP 1999.

A l'échelle de la CCSFLE, le taux de logements autorisés pour 1000 habitants relevé dans chaque commune soulève de grandes disparités territoriales. En effet, **les pôles de proximité, qui correspondent aux communes les plus rurales, se démarquent sur les 3 périodes** (2004-2007, 2008-2010, 2010-2015) **avec des taux toujours supérieurs aux autres pôles**. Entre 2010 et 2015, il est ainsi de 10 logements commencés pour 1 000 habitants contre 8 logements dans les pôles structurants et 6 dans les pôles d'appui. Ces communes (Bazoges-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière et Saint-André-Goule-d'Oie) ont ainsi connu un rythme de développement particulièrement élevé au regard de leur taille.

Mesure de l'attractivité du territoire entre 2010 et 2015



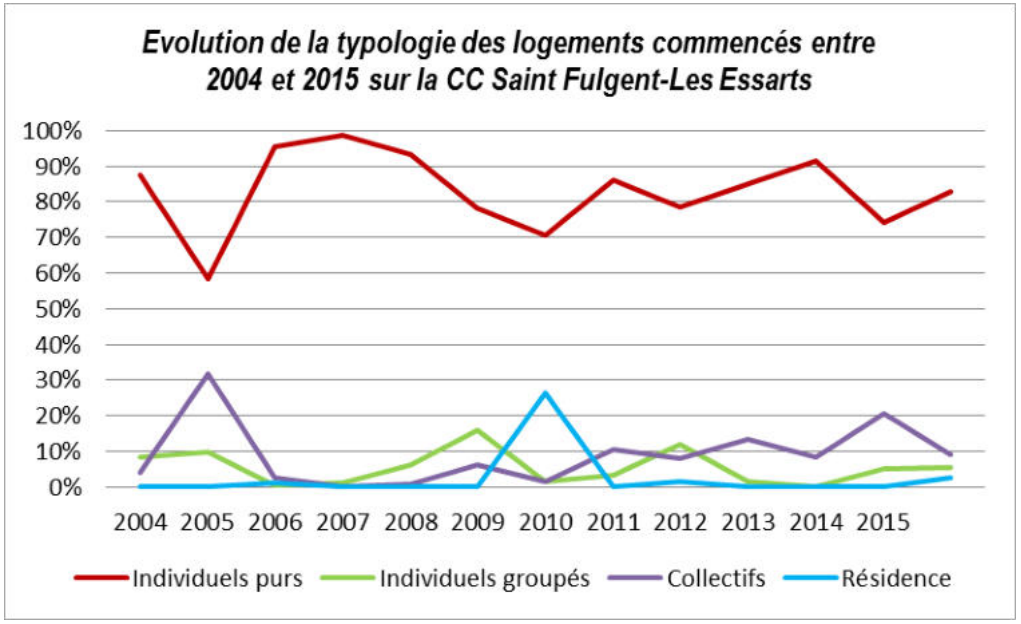
Source : Sitadel 2010-2015 - Logements commencés- et Filocom 2013 (dernière année disponible)

c) Une construction orientée vers le logement individuel

Sur l'ensemble de la période 2010-2015, correspondant à l'ancien PLH, l'individuel représente 84% de la construction neuve sur la CC Saint Fulgent-Les Essarts, alors qu'au niveau départemental sa part n'est que de 79%. Elle atteint les 86% au niveau du SCOT et seulement 57% à l'échelle de la Région.
Sur cette même période, la construction neuve accorde ainsi une place relativement faible à la construction de logements en collectifs, cette part étant de 9% dans les logements commencés sur la CCSFLE, contre 17% à l'échelle départementale, 10% au niveau du SCOT et 38% pour la moyenne régionale. Les immeubles se font davantage rares avec une part de seulement 7% sur la CC, qui est néanmoins plus importante que celles du SCOT et du département qui ne dépassent pas les 4%, et la région avec 5%.

Essarts en Bocage

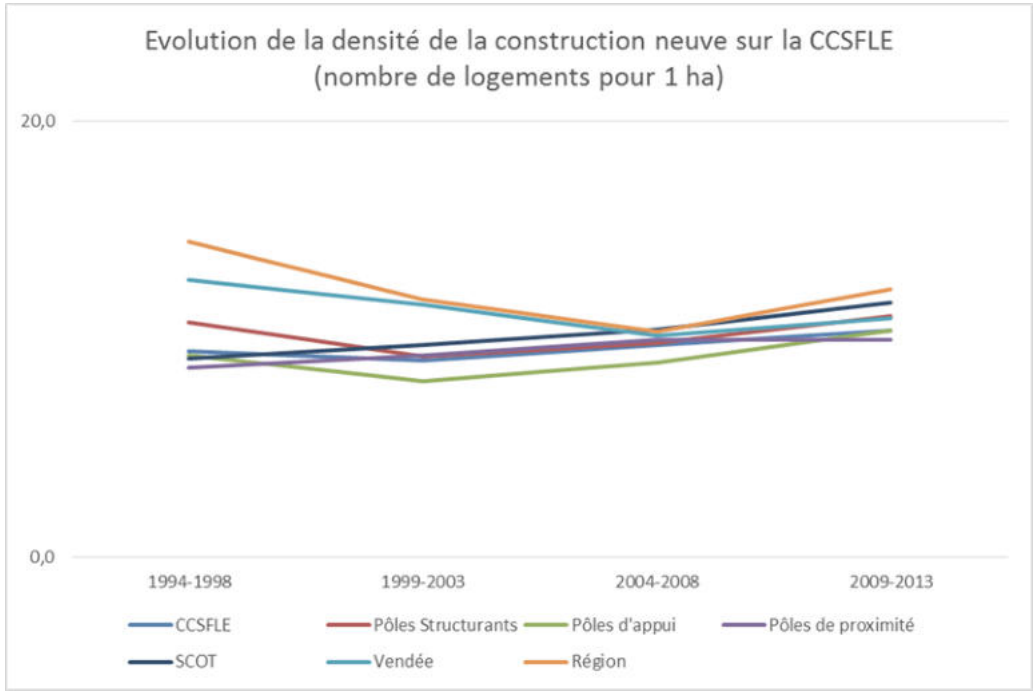
On constate toutefois un investissement dans la construction de logements collectifs en 2005, leur part atteignant alors les 32%. C'est également le cas pour les résidences en 2010 avec une montée ponctuelle de leur part à 26%.
Le graphique ci-après illustre parfaitement ces fluctuations dans l'évolution de la typologie de la construction neuve sur la CC Saint Fulgent- les Essarts.



Source : Sitadel2 2015 -Logements commencés 2004-2013 en date réelle.

d) Une densité du bâti croissante

Le nombre de logements par hectare n'a cessé de croître depuis 1999 sur la CCSFLE. Entre les deux périodes les plus récentes, 2004-2008 et 2009-2013, la densité du bâti sur l'intercommunalité a connu une **augmentation de 5%**. Cette hausse a été d'autant plus marquée sur les communes de Brouzils ; Chavagnes en P. ; La Copechagnière. A noter les communes de Chauché et St André Goule d'Oie où la densité a nettement diminué depuis la période 1994-19989 à 2009-2013.
L'évolution de la densité sur la CCSFLE **reste néanmoins inférieure aux territoires de comparaison**.



Source : Sitadel 2013, DREAL Pays de la Loire.

St André G. d'O.

Bazoges en P.

e) *Un intérêt significatif pour la valorisation du bâti existant*

Part du bâti existant dans la production de logements sur la CCSFLE en 2013	% de logements créés dans bâtiments existants commencés en 2013
Bazoges-en-Paillers	0,0%
Les Brouzils	0,0%
Chauché	0,0%
Chavagnes-en-Paillers	18,2%
La Copechagnière	0,0%
La Merlatière	0,0%
La Rabatelière	0,0%
Saint-André-Goule-d'Oie	0,0%
Saint-Fulgent	5,0%
SCOT	8,0%
Vendée	5,7%
Région	8,0%
Essarts-en-Bocage	
Secteur de Boulogne	30,0%
Secteur Les Essarts	22,2%
Secteur L'Oie	16,7%
Secteur Sainte-Florence	0,0%

Source : Sitadel 2013, DREAL Pays de la Loire.

Essarts en Bocage

La Merlatière

En 2013 la DREAL Pays de la Loire avait réalisé une synthèse statistique du territoire comprenant, entre autre, le pourcentage de logements créés dans du bâti existant. L'étude de ces données donne une indication sur la part de la réhabilitation dans la création de logements sur le territoire d'étude.
En 2013, trois communes de la CCSFLE présentent une part non négligeable de leurs logements commencés à partir de bâtiments existants. Cette part atteint **18,2% pour la commune de Chavagnes-en-Paillers** qui dépasse de loin la moyenne départementale (5%) et la moyenne régionale (8%). Saint-Fulgent reste proche de la moyenne départementale avec une part de 5%.
Quant à la commune nouvelle **Essarts-en-Bocage**, elle **présente la plus importante part de logements commencés à partir de bâtiments existants**.
En effet, les différents secteurs qui la composent présentent des parts importantes, **montant jusqu'à 30%** pour le secteur de Boulogne. Seul le secteur de Sainte-Florence expose une part nulle.

2. LE PARC LOCATIF SOCIAL

Suite à l'atelier réalisé avec les élus et les partenaires, il est ressorti que le parc social est jugé peu attractif. Les ménages en Vendée souhaitent souvent n'accéder au logement « HLM » qu'en dernier recours, ou seulement pour obtenir un logement individuel.
Sur le territoire d'étude les logements locatifs sociaux publics représentent 6.8 % de l'offre des résidences principales. A l'échelon départemental la part du logement locatif social représente 7.1 % de l'offre en logement.

a) L'offre locative actuelle

Rappels

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations

- Le **prêt locatif aidé** « intégration » (**PLAI**) finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.
- Le **prêt locatif à usage social** (**PLUS**) finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.
- Le **prêt locatif social** (**PLS**) finance des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché.

A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximum (corrigés d'un coefficient de structure de l'opération) et un niveau de ressource plafonds selon la composition du ménage.

Au 1/01/2014			OPH Vendée Hbtt	Vendée Logt
Pôles Structurants	Chavagnes	105	90	15
	Essarts en Bocage	249	173	76
	St Fulgent	157	120	37
TOTAL P.S.		**511**	**383**	**128**
Pôles d'appui	Les Brouzils	40		40
	Chauché	15		15
TOTAL P d'A		**55**	**0**	**55**
Pôles de proximité	Bazoges en Paillers	15	3	12
	La Copechagnière	48	48	
	la Merlatière	26	15	11
	La Rabatelière	26	26	
	St André Goule d'Oie	14	6	8
TOTAL PP		**129**	**98**	**31**

Source : fichier de la demande au 1/01/14

Le territoire compte 695 logements locatifs sociaux publics répartis entre 2 bailleurs sociaux : l'office départemental Vendée habitat qui gère 481 logements et l'ESH Vendée Logement, qui gère 214 logements.
73.5 % de ces logements sont situés sur les pôles structurants, la commune nouvelle Essarts en Bocage représentant à elle seule prés de 36 % de l'offre du territoire de la Communauté de Communes.
7.9 % de l'offre est située sur les 23 pôles d'appui et 18.6 % de l'offre sur les pôles de proximité.

Essarts en Bocage

b) Le patrimoine communautaire et communal

Gestionnaire		
CDC St Fulgent	Bazoges	2 T3
	Les Brouzils	4 (2 T1 ; 1 T2 ; 1 T3)
	Chavagnes en Paillers	3 (2 T2 ; 1T3)
	La Rabatelière	3 (1T1 ; 2 T2)
	St André Goule d'Oie	2 (1T2 ; 1 T3)
	St Fulgent	5 T3
Commune	Essarts en Bocage	4
	La Merlatière	2

Pour mémoire voici la répartition de l'offre locative conventionnée, gérée par les collectivités.

c) La vacance dans le parc social

La vacance est faible 4 ,6% en Vendée pour 5.8% en Pays de Loire. (Bilan PDALPD 2010-2014).
La vacance touche plutôt les logements collectifs, qui ne représentent que 18 % du parc.
A l'échelle du territoire le taux de vacance de Vendée Logement est de 2.82 % en 2015 et 4 % pour Vendée Habitat.

Taux de rotation Vendée Habitat 2014-2045

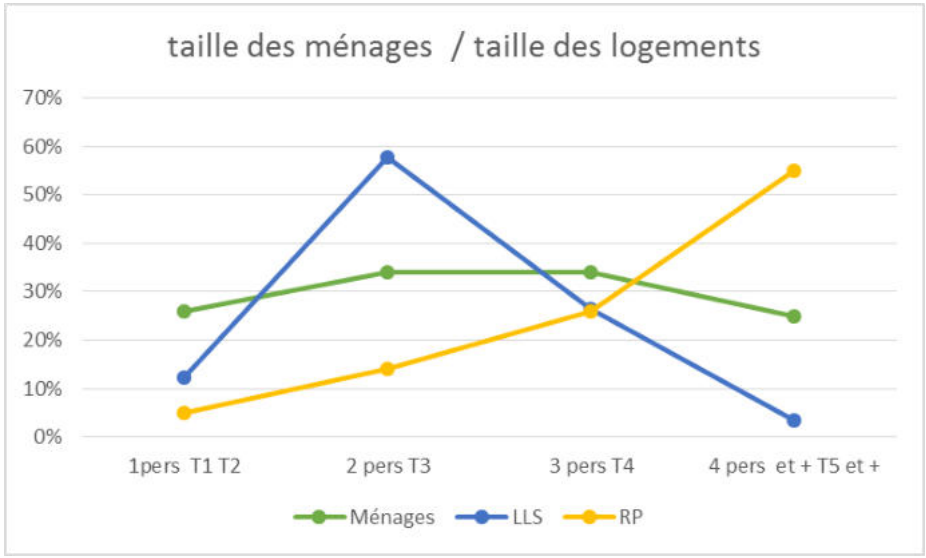
Commune	Nb sortants 2014	Nb sortants 2015	Nb logements	Taux rotation 2014	Taux rotation 2015
BAZOGES EN PAILLERS	0	0	3	0%	0 %
CHAVAGNES EN PAILLERS	8	11	90	9 %	12 %
LA COPECHAGNIERE	9	7	48	19 %	15 %
LA MERLATIERE	0	2	15	0 %	13 %
LA RABATELIERE	0	3	29	0 %	10 %
ESSARTS EN BOCAGE	24	24	156	15 %	15 %
ST ANDRE GOULE D'OIE	0	1	6	0 %	17 %
ST FULGENT	15	14	111	13 %	13 %

A noter que sur Essarts en Bocage en 2015, 41 % de rotation sur le parc du secteur Boulogne et 23 % en 2014.

Sur le parc de Vendée Logement le taux de rotation est passé de 11 % en 2009 à 15.6 % en 2015, le bailleur précise qu'un départ sur 4 se fait pour de l'accession à la propriété.

d) Taille et type de logements locatifs sociaux

Type	Nombre	%
Total CCSF	695	100
T1	29	4.2
T2	57	8.2
T3	401	57.8
T4	184	26.4
T5	22	3.2
T6 et plus	2	0.2



Dans le cadre du porter à connaissance, l'Etat note une inadéquation entre la typologie du patrimoine locatif social et la demande : 84.2 % du parc est constitué de logements de type 3 ou 4 et une demande non satisfaite fait jour pour les logements de type 2 ou 1. Pour mémoire les ménages de 1 à 2 personnes représentent 60 % de la population.
Si les bailleurs sociaux s'accordent sur le fait que cette demande soit moindre, en effet dans la majorité des cas les demandeurs souhaitent avoir une chambre séparée, le Conseil Départemental partage le point de vue de l'Etat, en indiquant qu'il s'agit également à travers les T1 de proposer une offre à des loyers plus bas.
La mise en œuvre du PPG devrait permettre de développer une pédagogie de définition du logement à destination des demandeurs.

Le parallèle entre la taille des ménages et celles des logements montre le décalage pour les petits logements, mais également pour les grands logements où l'écart est très important : 25 % de la population pour 3.4 % du parc locatif social.

e) Un territoire non concerné par la loi SRU

Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, les communes, hors Ile de- France, de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, sont tenues de justifier d'un seuil minimal de 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.
Le territoire n'est pas concerné par la loi SRU ni, de fait, par le relèvement du seuil à 25 % par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et le décret du 24 juillet 2013.

f) Caractéristiques de l'occupation sociale

Concernant l'occupation du parc de Vendée Logement, à l'échelle du département, les résultats de l'enquête de 2009 relevait que :

- ✓ 1 ménage sur 2 était composé d'une personne seule ;
- ✓ 15 % des ménages sont des couples avec enfants ;
- ✓ 1 locataire sur 5 à plus de 60 ans ;
- ✓ 1 locataire sur 5 à moins de 30 ans ;
- ✓ 2/3 des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond.

Concernant le parc de Vendée Habitat, une enquête a été réalisée en 2016, le taux de réponse est autour de 60 %, les résultats donnent toutefois une tendance :

- ✓ La majorité des ménages est composé d'une personne seule ;
- ✓ 12 % des ménages (ayant répondu) sont des couples avec enfants ;
- ✓ 1/3 des locataires à plus de 60 ans ;
- ✓ 15 % des locataires à moins de 30 ans ;
- ✓ 55 % des locataires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond.

g) Les caractéristiques de la demande

Conformément à la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, le territoire de la communauté de communes du canton de St Fulgent ayant un PLH opérationnel, un Plan Partenarial de Gestion (PPG) de la Demande de logement Social et d'Information des Demandeurs a été mis en place.
Celui-ci porte sur :

- « *La mise en place d'un dispositif de gestion des demandes de logement social ;*
- *La définition des modalités permettant l'exercice du droit à l'information par toute personne susceptible de demander un logement social et par tout demandeur de logement social.* »

Le PPG s'appuie sur le fichier partagé de la demande locative sociale du département de la Vendée, qui permet l'enregistrement des demandes, la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement et une gestion partagée des demandeurs entre les différents bailleurs du territoire. « *Ce dispositif de gestion partagée fournit l'ensemble des informations relatives au traitement de la demande sur le territoire de l'EPCI.* »
A ce jour seule la Communauté de Communes du Canton de St Fulgent est adhérente au fichier partagé, qui lui permet de remplir son obligation prévue à l'article L 441-2-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Le PPG précise les modalités de l'information délivrée au demandeur.
Il présente également le Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD).
Pour rappel, il se décompose comme suit :
« *Le service habitat de la Communauté de Communes du Canton de St Fulgent :*
- dispose de l'accès au fichier commun via l'outil Imhoweb ;
- a en charge la mise à jour des éléments constituant le tronc commun des informations délivrées en commune et qui est désigné comme « dossier d'information et d'accueil des demandeurs.
Les communes membres car chacune contribue et participe au fonctionnement du SIAD en étant identifiée comme lieu d'information :
- dispose du « dossier d'information et d'accueil des demandeurs » ».

Le siège du service d'accueil et d'information des demandeurs est situé à St Fulgent dans les bâtiments de la Communauté de Communes. L'information aux demandeurs peut être fournie par les lieux d'accueil (communes) et par les guichets d'enregistrement (Les Herbiers pour Vendée habitat et Vendée Logements).
Le PPG précise que le délai anormalement long pour le territoire a été fixé à 15 mois.
Dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat de novembre 2015 les points suivants étaient ressortis :

- La demande sur le territoire représente 1.4 % de la demande départementale ;
- 66 % des demandeurs résident déjà sur le territoire ;
- 1/3 de la demande porte sur des petits logements (jusqu'au T2) qui ne représente que 6.6 % du parc ;
- 64 % de la demande porte sur des T3/T4 ;
- 67 % des demandeurs ont moins de 44 ans ;
- Alors que les délais d'attente diminuent sur le territoire, les délais d'attribution sont parmi les plus faibles de la Vendée.

		Total	OPH Vendée Hbtt	Vendée Logt
Pôles Structurants	Chavagnes	105	90	15
	Essarts en Bocage	249	173	76
	St Fulgent	157	120	37
	TOTAL	**511**	**383**	**128**
Pôles d'appui	Les Brouzils	40		40
	Chauché	15		15
	TOTAL	**55**	**0**	**55**
Pôles de proximité	Bazoges en Paillers	15	3	12
	La Copechagnière	48	48	
	la Merlatière	26	15	11
	La Rabatelière	26	26	
	St André Goule d'Oie	14	6	8
	TOTAL	**129**	**98**	**31**
TOTAL CCSFEB		**695**	**481**	**214**

Source : Fichier demande au 1/01/2014

La structure de l'offre de logement social, ne correspond pas à une part de la demande ; les petits logements (du studio au T2) ne sont pas les plus courants dans le parc social et les livraisons effectuées ces dernières années portaient surtout sur des T3.
« *Cette pression, qui permet aux propriétaires de trouver facilement des locataires, invite à une vigilance particulière en matière de décence des logements loués*. » (Extrait bilan PDALPD 2010-2014). *« Avec une demande stable depuis 2014 autour de 10000 demandeurs soit trois demandes en moyenne pour une offre, un taux de mobilité d'environ 15% et une vacance croissante, la pression sur le parc social pourrait paraitre limitée.»*

Un problème de fourniture de matériel de gestion empêche toutefois cet outil d'être pleinement opérationnel.

h) Les financements et projets

Rappel sur les principaux dispositifs actuels de financement du logement locatif aidé

Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : prêt destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et qui sont souvent exclus de la filière classique d'attribution de logements.

Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : prêt qui aide à financer la production de logements locatifs sociaux pour les organismes de logements social (OPHLM), les SEM et les collectivités, dans le cadre de la recherche de mixité sociale. Il permet une bonne maîtrise des loyers des opérations.

Les logements financés par ce biais font obligatoirement l'objet d'une convention avec l'Etat.

Prêt Locatif Social (PLS) : prêt destiné aux investisseurs (personnes physiques ou morales) pour les aider à financer des logements sociaux correspondants à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs à ceux du PLUS. Les PLS sont souvent utilisés dans le financement des EHPAD ou des foyers-logements.

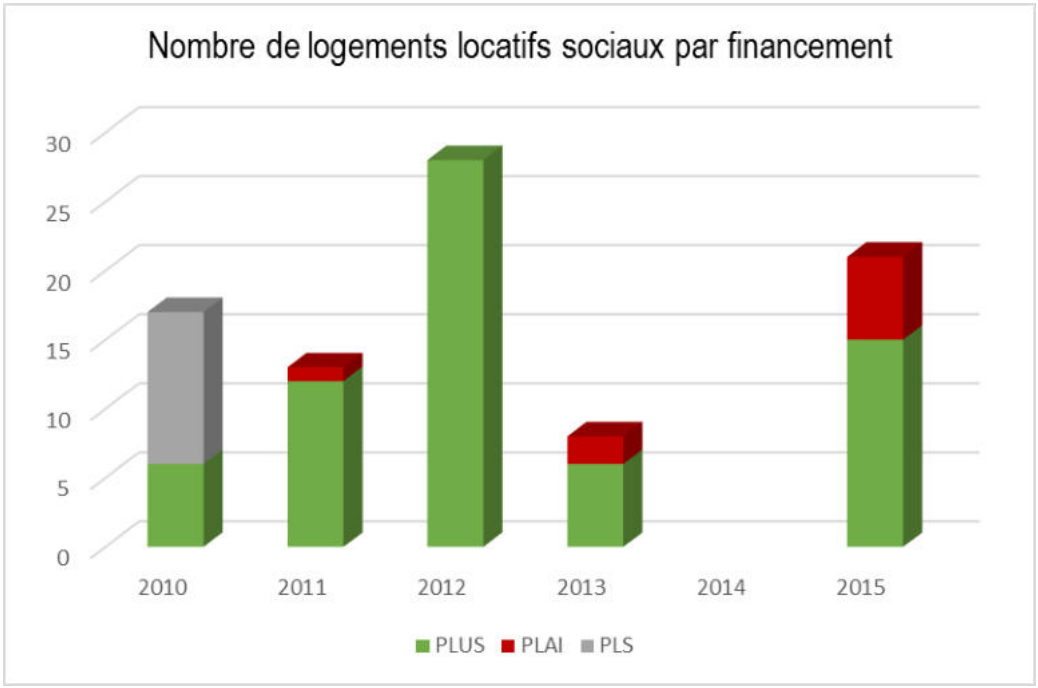
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale (PALULOS) n'existe plus en tant que telle. Elle a été remplacée par la "subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux " mais dans les faits, cette nouvelle subvention continue à être dénommée PALULOS. Elle a pour objet d'aider les bailleurs, propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux de plus de 15 ans à réaliser des travaux d'amélioration dans leur patrimoine.

Le Conseil départemental a mis en place un système de garantie d'emprunt pour les projets neufs et les projets de réhabilitation.

Source : arrêté du 22/12/2015 relatif aux plafonds de ressources HLM

	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 060	20 111	26 144
Couple (somme âges >55 ans)	16 115	26 856	34 913
Couple (somme âges 55 ans max) ou couple ou pers seule +1 pers. à charge	19 378	32 297	41 986
Couple ou pers seule +2 pers. à charge	21 562	38 990	50 687
Couple ou pers seule +3 pers. à charge	25 228	45 867	59 627
Couple ou pers seule +4 pers. à charge	28 431	51 692	67 200
Par pers. suppl.	3 171	5 766	7 496

Bazoges en P.



Source : Porter à connaissance

Le peu d'opérations en PLAI provient des difficultés des bailleurs à les mettre en œuvre.
Sur la période 2005/2013 **seuls 18 logements** ont été financés avec des PLAI, or 56 des demandeurs de logements sociaux ont des ressources compatibles avec un logement financé en PLAI.

Vendée Logement a un projet de 5 logements intermédiaires sur Essarts en Bocage (L'Oie), l'année n'est pas arrêtée.

Les projets en cours de Vendée Habitat

2017		PLUS	
Chavagnes en Paillers	lotissement communal les Mûriers	4	projet de 4 logements, en attente avancement lotissement

Les projets sans année de réalisation avec financements définis

		PLUS	PSLA	
Les Brouzils	lotissement communal la Croix Carron	4		projet de lotissement communal (PA en cours d'élaboration). Offre foncière VH début mai, en attente décision des élus
Chauché	éco-quartier centre bourg secteur du Puytireau/ EPF	4		projet éco-quartier, 4 log sx possibles, négo foncières en cours
	rue des 3 Fontaines - rue de la Promenade	6		projet de 6 logements pour personnes âgées, en attente décision des élus
Chavagnes en Paillers	Espace du Jardin/ rue des Ecoles	10		projet de logements. Périmètre et négociations foncières à mener par la commune, en attente avancement des études
Essarts en Bocage	lotissement ASCL Maison Neuve Paynaud, rte de Boulogne - tranche 2	7		2ème tranche du lotissement, en attente avancement des études
	Rue de la Merlatière (terrain EPF)	5		projet mené en partenariat avec l'EPF, en attente avancement des études
	la Métairie 3 (Boulogne)	4	3	projet de lotissement sur un foncier privé (M. Herbreteau). RDV mairie le 12/05

Les projets sans année de réalisation sans financements définis

Les Brouzils	prox. EHPAD	projet de logements pour personnes âgées, en attente décisions et négociations foncières par la commune
	lotissement communal secteur du Pâtis Prieur	projet de lotissement communal, pas d'échéance
Chauché	prox. EHPAD la Roseraie	réflexion initiée pour un projet de logements pour personnes âgées à côté de l'EHPAD, en attente décision des élus
La Copechagnière	rue de Verdun	projet de réha et/ou démolition/reconstruction pour la création de logements, en attente décision des élus
	usine Fonteneau/ EPF	projet mené en partenariat avec l'EPF, en attente avancement des études
Essarts en Bocage	MAD prox EHPAD - rte de Boulogne	projet de logements pour personnes âgées, en attente décision du CIAS
	centre bourg	plusieurs sites identifiés, réflexion qui sera menée ac le CAUE, CCI etc., en attente décision des élus
	centre bourg/ EPF (Boulogne)	projet en partenariat avec l'EPF, en attente maîtrise foncière
Saint Fulgent	QHE/ EPF	projet en partenariat avec l'EPF, en attente avancement des études

i) Les ventes de logements locatifs sociaux

Un seul logement locatif social en vente sur le territoire : un type 7 aux essarts en Bocage, de Vendée Logement.
Les bailleurs ne souhaitent pas mettre en vente de patrimoine car ils jugent le secteur porteur, avec des logements qui se louent bien.

j) Les démolitions

Aucun bailleur ne prévoit de démolitions dans les 6 prochaines années.

k) Les réhabilitations prévues

4 projets de réhabilitation sur le territoire :

- 1 logement aux Essarts en Bocage en 2017, par Vendée Logement ;
- 3 logements à La Rabatelière en 2018, par Vendée Habitat.

3. L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

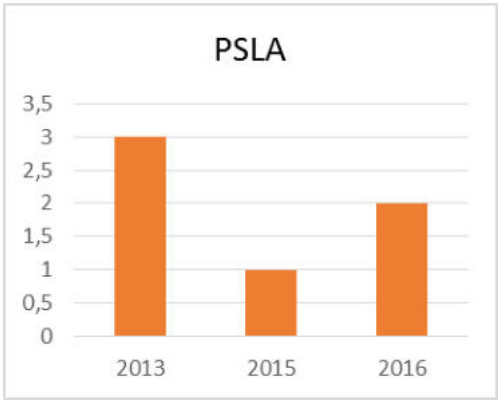
a) Le Prêt Social Location-Accession

Le PSLA est un prêt conventionné distribué par l'État et les collectivités délégataires aux aides à la pierre, aux promoteurs dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. Il permet de financer des opérations de location accession pour des ménages à revenus modestes avec une phase locative et une phase accession à la levée de l'option.

Dans les premières années du plan, le ménage est en situation de locataire mais paye un supplément au montant du loyer, pour pouvoir évaluer sa capacité à pouvoir assumer une mensualité de remboursement supérieure au loyer. Ce supplément est capitalisé par le bailleur et constitue « l'apport personnel » au moment de l'entrée en phase d'accession. Si la période d'essai n'est pas concluante, le bailleur a obligation de reloger le ménage dans son parc.

Sur le territoire, on compte 11 logements financés en PSLA accordés au cours de la période 2013-2016.
4 par l'OPH Vendée Habitat et 7 par la Coopérative Vendéenne du logement, qui fait partie du groupe « La Compagnie du Logement » (ESH Vendée Logement, maisons prim'access, maisons d'en France Atlantique, maisons de l'Atlantique). Les bailleurs notent que les ménages semblent moins enclins à devenir propriétaires et que le poids du coût de transport ayant augmenté certaines opérations ne sortent pas faute d'acquéreurs.
A noter l'aide complémentaire apportée par le Conseil Départemental de 2000 € par logement au moment de la levée d'option d'achat, versée à l'opérateur.

Boulogne



Les projets en cours – Vendée habitat

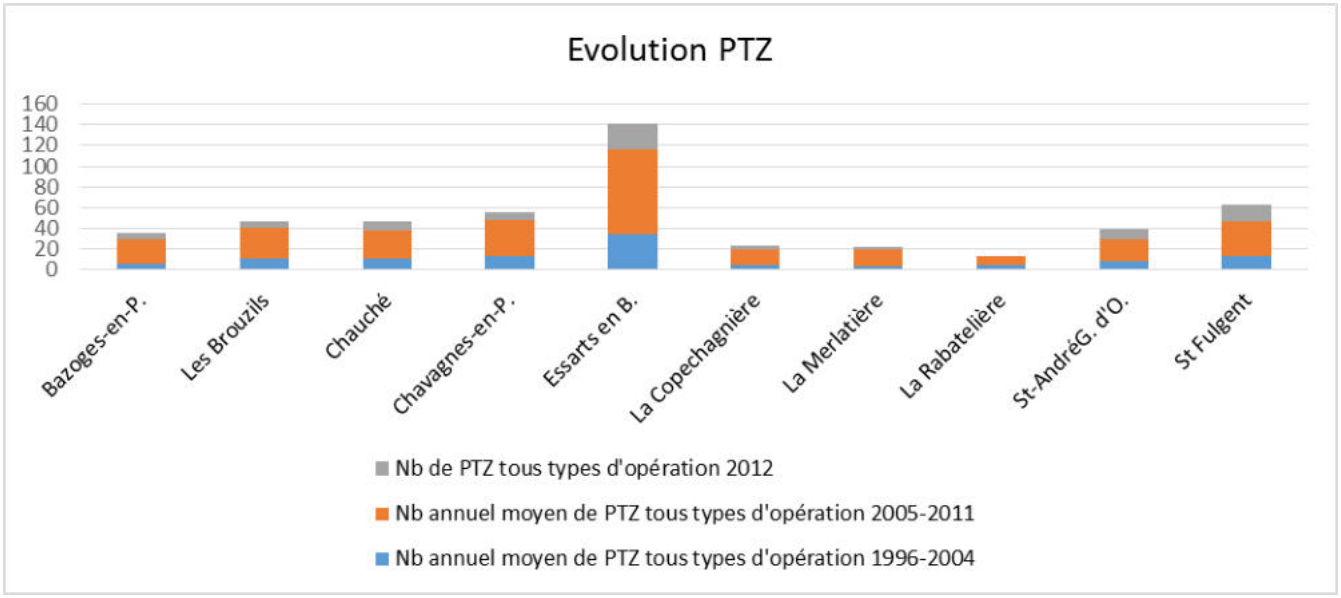
2016		PSLA	
La Rabatelière	lot communal les Coteaux - lots 27.1/2	2	En attente de candidats

b) Le Prêt à Taux Zéro

Comme son nom l'indique, le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable accordée sans intérêt aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois (primo accédant). Au niveau départemental et national, le nombre de PTZ peut être facilement mobilisé du fait de son extension aux logements anciens en 2005. A noter que la vente de logements locatifs sociaux réalisée par les bailleurs aux locataires ou à des tiers favorise un parcours résidentiel en lien avec le PTZ.
Cependant, depuis le 1er janvier 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives sont intervenues. Le PTZ est soumis à condition de ressources et n'intervient plus que dans le logement neuf sauf pour l'acquisition d'un logement social existant ou une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession
Par ailleurs, la réglementation thermique 2012 s'impose depuis le 1er janvier 2013 à toutes les constructions neuves et c'est également l'une des conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro qui devient PTZ+. En effet, les accédants bénéficiant d'un PTZ+ doivent apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la RT 2012, en lui fournissant une attestation de prise en compte de cette réglementation. S'il n'est pas en mesure de le faire, l'établissement doit :

- ✓ Rembourser à l'Etat le crédit d'impôt qui lui est versé en compensation du coût du PTZ. Il peut alors se retourner contre le responsable de ce non-respect : le promoteur, le constructeur ou l'accédant lui-même s'il s'agit d'une construction réalisée en maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire sous la responsabilité de l'accédant.
- ✓ Exiger le remboursement du PTZ ou le remplacer par un prêt au taux du marché.

On comprend, dans ces conditions, la circonspection des établissements financiers quant à l'octroi du PTZ ; le non-respect de la RT 2012 entraînant pour eux au mieux des complications, au pire le risque de mettre en difficulté l'emprunteur. On peut donc craindre, au moins pendant quelques mois, une baisse de la distribution de PTZ. Pour la suite, tout dépendra de la capacité des entreprises à intégrer les impératifs liés à la mise en œuvre des nouvelles techniques et à gommer au moins partiellement le surcoût qu'elle entraîne.
Le PTZ a été mobilisé exclusivement pour des logements neufs, individuels.
Sur le territoire ce type de financement a été mobilisé pour plus de la moitié (54.8%) des constructions neuves sur le territoire de la CCSF et pour 45.5 % pour les communes de l'ancienne Communauté de Communes Les Essarts.



Source : DREAL

c) *Les aides complémentaires*

Il existe 2 aides complémentaires à l'accession à la propriété en Vendée, l'une apportée par le Conseil Départemental et les collectivités locales sur les opérations d'acquisition suivi de travaux d'amélioration énergétique et l'autre apportée sur des opérations de construction neuve (achat de terrain et construction) uniquement par certaines collectivités locales.

8.3.1 L'éco-pass

L'éco-Pass institué par le Conseil Départemental dans le cadre d'une acquisition amélioration.
Pour en bénéficier, l'accédant doit :

- répondre aux plafonds de ressources Prêt à Taux Zéro,
- l'acquisition-amélioration ne concernera que les logements construits avant le 1er janvier 1990 en vue de l'occuper à titre de résidence principale,
- les travaux d'amélioration énergétiques devront atteindre un gain énergétique :
  - de 25% pour les logements acquis avec une étiquette inférieure ou égale à D,
  - de 40% pour les logements acquis avec une étiquette E à « sans étiquette » (cas par exemple d'une grange),
- les transformations d'usage permettant de transformer un bâti en logement sont éligibles,
- les travaux devront être réalisés par des professionnels,
- le montant de l'aide est de 3 000 € minimum financé à parts égales par le Conseil Départemental et la commune ou communauté de communes sur laquelle le projet se réalise.

• l'opération doit être située sur une commune ou une communauté de communes qui a mis en place cette aide sur son territoire.

Sur le territoire, seules 2 communes ont bénéficié du dispositif sur les 4 dernières années.

8.3.2 Le passeport accession

Le **Passeport-accession** dans le cadre d'une construction neuve n'est actuellement pas appliqué sur le territoire de la CtéC.

Pour en bénéficier les futurs propriétaires doivent :

• répondre au plafond de ressources du Prêt à Taux Zéro PTZ,

• être primo-accédant au sens du PTZ (ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années de sa résidence principale),

• construire un logement neuf respectant la RT2012 en vue de l'occuper à titre de résidence principale sur les communes.

8.3.3. Le pass'terrain

La Coopérative Vendéenne du Logement, avec sa marque Maisons d'en France Atlantique a mis en place le PASS TERRAIN.

« *Comme le Pass foncier, le principe est celui d'un bail à construction, qui permet aux emprunteurs de rembourser leur maison dans un premier temps puis l'achat du terrain dans un second. Avec le PASS TERRAIN, ils peuvent ainsi différer l'achat de leur terrain et assumer plus facilement leur crédit maison. En parallèle, l'accédant conserve des droits équivalents à ceux de la pleine propriété. Contractuellement, le futur accédant s'engage à construire sa maison sur un terrain sélectionné, appartenant à la Coopérative Vendéenne du Logement ou à l'ESH Vendée Logement. A l'échéance du bail, 18 ans, il peut devenir propriétaire du terrain en l'achetant au prix fixé initialement. Pendant la durée du bail, les accédants versent un loyer mensuel calculé sur le taux du livret A + 0.6%.*

Le client sera coopérateur pendant toute la durée du bail à construction, soit 18 ans. » (Extrait plaquette Coopérative Vendéenne du Logement)

d) Le nouveau Prêt à Taux Zéro rural

COMMUNES	2013	2014			2015			2016
	aucun dossier engagé	Nbre logts	Montant total aides Département	Montant total aides CC ou communes	Nbre logts	Montant total aides Département	Montant total aides CC ou communes	aucun dossier engagé
Les Brouzils		3	4 500,00 €	4 500,00 €				
La Rabatelière					2	3 000,00 €	3 000,00 €	

Prévu dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015, cet ajout du PTZ dans l'ancien sur des territoires en milieu rural a pour objectif de favoriser la revitalisation des centres-bourgs « sélectionnés pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché », détaille le ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité.

Les communes du territoire ne sont pas éligibles à ce jour.

4. LA SITUATION DU PARC PRIVE

a) *Le marché locatif*

Une offre concentrée sur les pôles structurants

Avec 77% des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2012, le parc locatif sur la CCSFLE représente la seconde part la plus importante du parc de logements, avec notamment, **17% des ménages** qui sont locataires dans le parc privé en 2012. Cette part est similaire à celle du SCOT (18%), mais **bien inférieure à celle du département** (20%).

Depuis 2007, l'offre en logements locatifs privés est **stable** sur l'ensemble de la CCSFEB. Cette tendance est également observée à l'échelle de la Vendée. La part dans le SCOT connait une légère baisse de 1 point de pourcentage.

Répartition des logements du parc privé dans la CCSFLE

	2005		2013	
	Nombre	% des RP	Nombre	% des RP
Bazoges-en-Paillers	64	18%	75	15%
Les Brouzils	105	13%	126	12%
Chauché	113	14%	127	13%
Chavagnes-en-Paillers	140	12%	166	12%
La Copechagnière	24	8%	38	10%
Essarts en Bocage	593	20%	606	18%
La Merlatière	44	15%	47	14%
La Rabatelière	31	11%	46	12%
Saint-André-Goule-d'Oie	58	11%	90	13%
Saint-Fulgent	245	19%	268	18%
CC Saint Fulgent-Essarts	1417	15%	1589	16%
Pôles Structurants	1033	19%	1087	18%
Pôles d'appui	280	16%	288	15%
Pôles de proximité	276	14%	325	14%

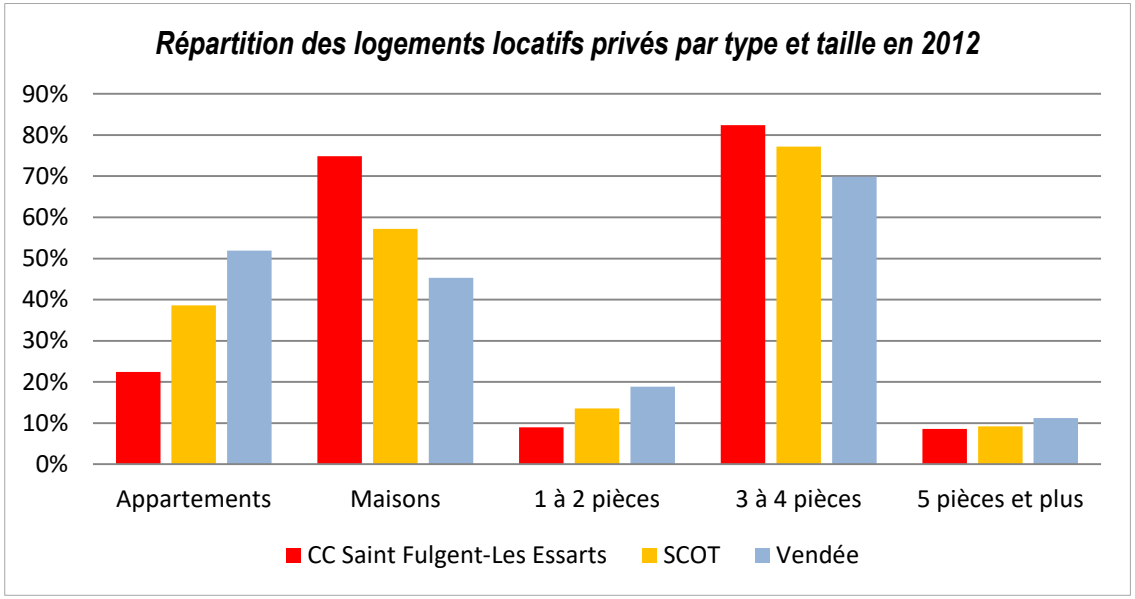
Source : FILOCOM 2005 - 2013

Les 3 pôles structurants regroupent à eux seuls 65% de l'offre locative privée du territoire.

Certaines communes ont connus une forte augmentation du nombre de logements locatifs privés, en particulier La Copechagnière et St André Goule d'Oie.

Les caractéristiques de l'offre

Par rapport à la moyenne départementale, le parc locatif privé de la CCSFLE est caractérisé par une sous-représentation des appartements ainsi que des logements de petite et grande taille (du studio au T2 d'une part et des 5 pièces et plus d'autre part). Les logements locatifs privés les mieux représentés sur le territoire de la CCSFLE sont ainsi les maisons d'une dimension comprise entre 3 et 4 pièces.



Source : INSEE 2016 – RGP 2012

Les loyers

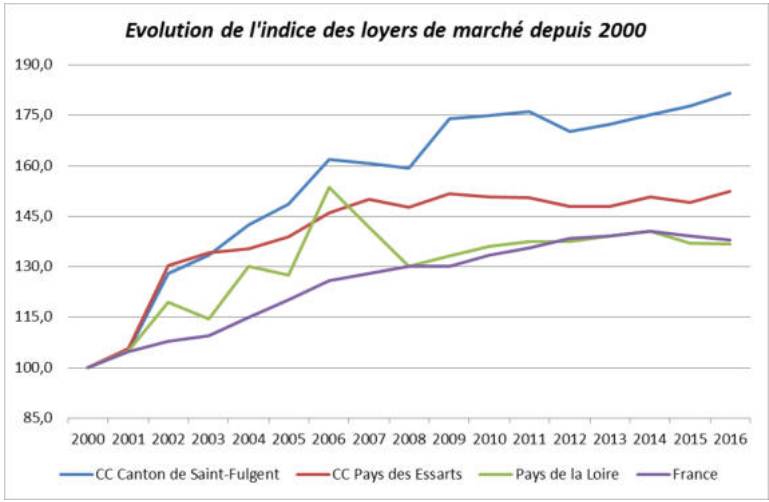
Les niveaux des loyers sur la CCSFLE en 2016 sont donnés par le fichier CLAMEUR[2]. Il est important de souligner qu'ils correspondent aux niveaux moyens des mises en location et non des niveaux moyens des loyers.
Compte tenu des niveaux de transaction, seules sont disponibles des données sur l'ensemble des anciens périmètres de la Communauté de Communes du Canton de Saint-Fulgent, la Communauté de Communes du Pays des Essarts, la région Pays de la Loire et la France.
Ces données soulignent que les niveaux des loyers sur la CCSFLE (les CC du Canton de Saint Fulgent et du Pays des Essarts réunies) sont inférieurs aux moyennes des territoires de comparaison, soit celles départementale, régionale et nationale.

Territoire	Ensemble en 2016		Par type en 2015 (pour les CC) et 2016				
	Loyer moyen en €/m² en 2016	Variation des loyers de marché en 2016	Studios et 1 pièce (var en %)	2 pièces (var en %)	3 pièces (var en %)	4 pièces (var en %)	5 pièces et plus (var en %)
CC Canton de Saint-Fulgent	7,1	+2,1	12,8 (+16,5%)	7,5 (+1,2%)	6,7 (-0,5%)	5,5 (+5,5%)	4,3 (+7,1%)
CC Pays des Essarts	7,4	+2,3%	10,4 (+8,3%)	7,3 (-2,5%)	6,4 (-3,1%)	4,9 (-5,7%)	5,5 (+0,4%)
Vendée	9,1	+2,0%	-	-	-	-	-
Pays de la Loire	10,0	-0,2%	12,9 (+1,7%)	10,2 (+1,6%)	8,8 (+1,7%)	8,1 (+1,8%)	7,5 (+1,7%)
France	12,4	-0,9%	16,5 (+2,4%)	12,6 (+2,3%)	10,6 (+2,3%)	9,6 (+1,9%)	9,5 (+1,7%)

Source : CLAMEUR, juillet 2016

Entre 2000 et 2007, les loyers sur les CC du Canton de Saint Fulgent et du Pays des Essarts ont respectivement augmenté en moyenne de 61% et 50%. Cette augmentation s'est nettement ralentie à partir de 2008, avec seulement 10% pour la CC du Canton de Saint Fulgent entre 2008 et 2010 et 2% pour la CC du Pays des Essarts. Entre 2010 et 2015, période de l'ancien PLH, cette augmentation baisse à 2 % pour la CC du Canton de Saint Fulgent et le périmètre de la CC du Pays des Essarts diminue même de 1%. Globalement, la hausse des loyers sur le périmètre de la CCSFLE est bien supérieure aux hausses moyennes constatées au niveau régional et national.

[2] **C**onnaître les **L**oyers et **A**nalyser les **M**archés sur les **E**spaces **U**rbains et **R**uraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'Apagl, Ataraxia (Crédit Mutuel), Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, DAUCHEZ, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIRES), ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont , le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, SeLoger.com, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGERIM, l'UNIS, l'UNPI et le Réseau URBANIA à consolider leurs observatoires. Fort actuellement de 255 000 nouvelles références de marché chaque année, cet outil unique permet maintenant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 587 villes, regroupements de communes et pays.

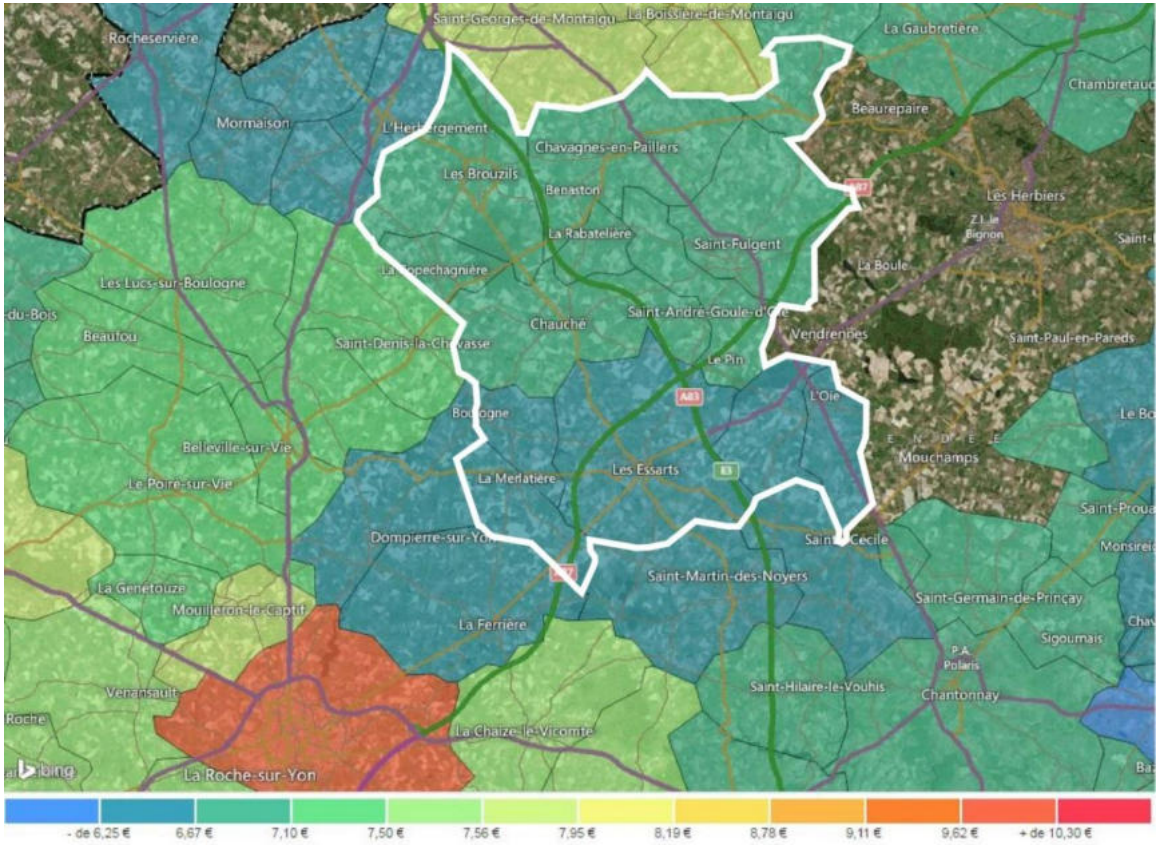


Source : CLAMEUR, juillet 2016

La carte ci-après souligne le bas niveau des loyers sur la CCSFLE, compris entre 6,25 et 7,10 €/m², comparé aux communes avoisinantes. On constate également une nette distinction entre les deux périmètres des anciennes Communautés de Communes. Les loyers semblent en effet légèrement plus élevés sur l'ancien périmètre de la CC du Canton de Saint-Fulgent.

Carte indicative des niveaux de loyers en €/m² entre les communes de la CCSFLE en 2016

Source : lacoteimmo.com, juillet 2016



b) Les actions de réhabilitation du parc privé

Evolution du contexte juridique de l'ANAH

Dans le parc privé, outre différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires des logements, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1er juin 2013. Cette action vise à élargir l'intervention sur les propriétaires occupants (PO) à revenus modestes ou très modestes ; ainsi que sur les propriétaires bailleurs. Les niveaux de revenus sont définis par la loi. Le champ d'intervention de l'ANAH est :

- pour les propriétaires occupants : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- pour les propriétaires bailleurs : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre le logement dégradé et très dégradé, le soutien à la décence et la transformation d'usage. Ces actions sont mises en œuvre dans le but de développer une offre locative à loyer maîtrisé (loyer « très social » plafonné à 5,21 €/m²/mois, « social » à 5,40 €/m²/mois et « intermédiaire » à 8,75 €/m²/mois en 2016, hors charge et par m² de surface habitable dite « fiscale »).

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'OPAH « copropriété dégradée » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (ex : plan de sauvegarde, insalubrité, péril,…) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Entre 2010 et 2016, le niveau de ressources des ménages éligibles a fortement augmenté :

Source : ANAH, mai 2016.

Comparaison indicative des aides de l'ANAH entre 2010 et 2016 dans la classification des ménages propriétaires occupants hors Ile-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressource de base (2010)	Ménages aux ressources très modestes (2016)	Variation	Plafonds de ressources majorés (2010)	Ménages aux ressources modestes (2016)	Variation
1	11 187 €	14 308 €	+28%	17 211 €	18 342 €	+7%
2	16 362 €	20 925 €	+28%	25 172 €	26 826 €	+7%
3	19 679 €	25 166 €	+28%	30 271 €	32 260 €	+7%
4	22 989 €	29 400 €	+28%	35 366 €	37 690 €	+7%
5	26 314 €	33 652 €	+28%	40 482 €	43 141 €	+7%
Par personne supplémentaire	3 315 €	4 241 €	+28%	5 098 €	5 434 €	+7%

Bilan des réhabilitations accompagnées par l'Etat et les communes

Le bilan des logements améliorés avec l'aide de l'ANAH entre 2006 et mai 2016 est présenté dans les tableaux suivants. Ces données proviennent du Conseil Départemental de la Vendée, qui est délégataire des aides à la pierre sur la période 2012-2017. Ces tableaux montrent :

- Que les aides de l'ANAH ont porté sur **1017 dossiers** en 10 ans (92 dossiers par an en moyenne), principalement pour des propriétaires occupants (94%). Elles ont porté sur **450 dossiers** durant la **période de l'ancien PLH** (2010-2015), à hauteur de 97% pour des propriétaires occupants.
- Que ces opérations n'ont **presque pas porté sur des logements indignes** (1% des dossiers) **ou très dégradés** (1% des dossiers).
- Que le montant moyen des travaux subventionnés pour les propriétaires est de près de **7 013 €** pour un **niveau de subvention de l'ANAH et du FART de 40%** auquel peuvent s'ajouter d'autres aides (ex : Caisses de retraite, …).

Source : CD Vendée, ANAH, mai 2016

	Nombre	dont logements indignes	dont logements très dégradés	dont autonomie	dont énergie	Total travaux éligibles	Subvention ANAH	Subvention FART	Propriétaire Occupant	Propriétaire Bailleur
2006	94			23		470 280 €	145 808 €		85	9
2007	155			79		650 785 €	210 907 €		143	12
2008	140	2	6	47		634 479 €	257 196 €		129	11
2009	172	1	3	110	6	832 340 €	277 008 €		162	10
2010	81		2	63	4	585 185 €	201 231 €		76	5
2011	58		2	14	10	488 334 €	138 810 €	5 400 €	53	5
2012	59			7	11	385 547 €	103 535 €	23 226 €	59	0
2013	75	2		9	44	905 141 €	296 294 €	137 948 €	74	1
2014	86	2		24	41	1 062 636 €	393 645 €	155 624 €	84	2
2015	91	1		29	41	946 207 €	329 343 €	117 894 €	89	2
2016	6			1	4	170 970 €	22 724 €	9 085 €	6	0
Total	1017	8	13	406	161	7 131 904 €	2 376 501 €	449 177 €	960	57

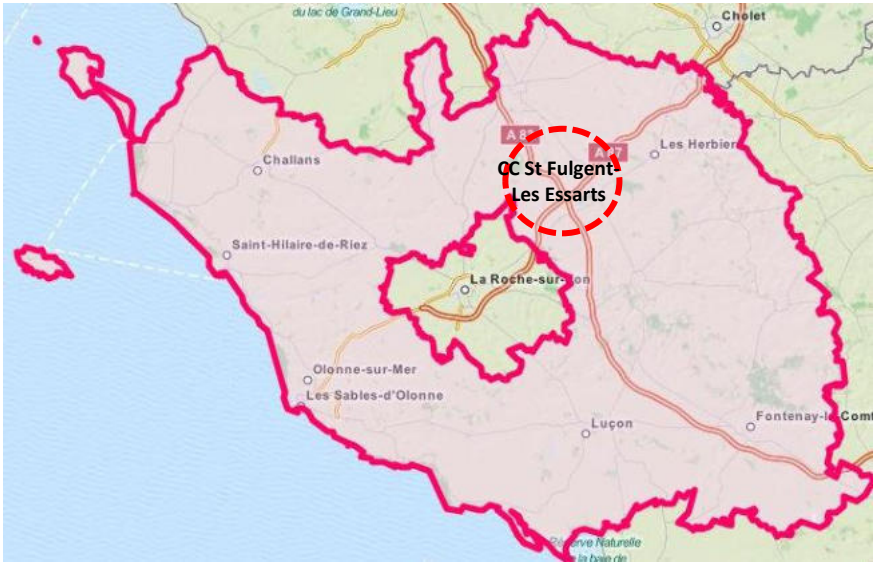
Logements privés conventionnés avec l'ANAH en 2016			
	Avec travaux	Sans travaux	Total
Bazoges-en-Paillers	0	1	1
Les Brouzils	2	0	2
Chauché	1	0	1
Chavagnes-en-Paillers	5	0	5
Essarts-en-Bocage (secteur des Essarts)	1	1	2
La Copechagnière	2	0	2
La Merlatière	1	2	3
Saint-André-Goule-d'Oie	2	0	2
Saint-Fulgent	4	0	4
Total CCSFEB	18	4	22
Pôles Structurants	10	1	11
Pôles d'appui	3	0	3
Pôles de proximité	5	3	8

Source : CD Vendée, ANAH, mai 2016

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habitat Indigne et Dégradé » du Conseil Général de la Vendée

Le Conseil Départemental de la Vendée a lancé un PIG ayant pour thématique « Habitat Indigne et Dégradé » le 6 juin 2013, dont la finalisation initialement prévue le 5 juin 2016 est reconduite pour deux années, soit en juin 2018. Il s'agit d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé en lien avec l'ANAH. Il est piloté par le Département, et plus précisément par le service de l'habitat, du logement et de la prévention budgétaire. Le suivi animation est assuré par SOLiHA Vendée, opérateur retenu par le Conseil Départemental dans le cadre d'un marché public. Il permet aux propriétaires porteurs d'un projet de rénovation de bénéficier (sous certaines conditions d'éligibilité) d'un accompagnement technique et administratif gratuit réalisé par un opérateur agréé et spécialisé, mais aussi de subventions et de certains avantages financiers pour la réalisation de leur projet de rénovation.

Périmètre de l'opération



Source : Anah, mai 2016

Le périmètre de l'opération s'étend sur l'ensemble du département de la Vendée, hors communes et EPCI ayant déjà signé une convention d'OPAH au 1er juin 2013 et hors de la commune de la Roche-sur-Yon, étant donné que cette dernière est délégataire des aides à la pierre et n'est donc pas concernée par ce dispositif.

L'opération comporte 4 volets majeurs :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.
- Produire des logements locatifs à loyer et charges maîtrisés.

Les interventions se sont donc réalisées au travers des thématiques des loyers maîtrisés, de l'habitat indigne et dégradé, de l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement et enfin, de l'énergie et précarité énergétique.

Comparatif des objectifs et réalisations pour le département

Objectifs départementaux	Objectifs 3 ans	Réalisations			
		Année1	Année 2	Année 3	Total
Total logements indignes, dégradés ou moyennement dégradés	148	38	56	69	163
- dont PO	64	23	31	43	97
- dont PB	84	15	25	26	66

Source : Conseil Départemental, Bilan des 3 années par Soliha.

Selon le bilan des 3 années, depuis le lancement du PIG en juin 2013, 163 diagnostics ont été réalisés, dont 60% chez des propriétaires occupants. Sur les 163 logements visités, 127 situations d'insalubrité avérée ont été recensées.
Sur cette période, 40 logements ont fait l'objet d'un dépôt de dossier à l'Anah. Ce programme a permis de générer 2,2 millions d'euros de travaux pour 1,07 millions d'euros de subventions allouées par l'Anah et le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART).
Pas moins de 14 logements très dégradés ou insalubres ont été remis sur le marché de la location en loyers conventionnés. 69 ménages ont ensuite bénéficié d'un accompagnement à l'issue du diagnostic.

Bilan des 3 ans du PIG pour la CCSFLE

	Nombre de logements indigne et énergie	Travaux éligibles	Subvention Anah	Subvention FART	Propriétaire Occupant	Propriétaire bailleur
Chauché	1	33 224 €	19 982 €	3 500 €	1	
Chavagnes en Paillers	1	84 411 €	38 236 €	2 000 €		1
Saint-André-Goule-d'Oie	1	76 623 €	30 000 €	3 500 €	1	
Saint-Fulgent	2	67 176 €	44 558 €	1 600 €		2
Total CCSFEB	**5**	**261 434 €**	**132 776 €**	**10 600 €**	**2**	**3**

Source : Conseil Départemental de Vendée, Anah juillet 2016

Sur le territoire de la CCSFLE, 5 logements indignes et en situation de précarité énergétique ont fait l'objet de travaux lourds et ont bénéficié d'une aide financière pour ces derniers, ainsi que des subventions ANAH et FART. Au total, le montant des aides sur la CCSFLE depuis le lancement du programme s'élève à 404 810 €.

Un avenant de prolongation du dispositif pour les 2 années complémentaires est en cours de signature (en juin 2016). Les objectifs départementaux ont été ajustés et sont les suivants :

	Année 4 (2017)	Année 5 (2018)	TOTAL
Propriétaire occupant	**20**	**20**	**40**
dont logement indigne	10	10	20
dont logement très dégradé	10	10	20
Propriétaire bailleur	**13**	**13**	**26**
dont logement indigne	5	5	10
dont logement très dégradé	6	6	12
dont logement moyennement dégradé	2	2	4
Financements de l'Anah	746 807 €	746 807 €	**1 493 614 €**
Financements de l'Etat (subvention FART) – Programme « Habiter Mieux »	73 261 €	73 261 €	**146 522 €**
Financement du Département	121 500 €	121 500 €	**243 000 €**

Source : Conseil Départemental de la Vendée, Avenant n°1 à la convention, juin 2016.

L'Anah prend en charge la plus grande partie des dépenses, suivie du département de la Vendée, puis de l'Etat dans le cadre du programme « Habiter Mieux », avec les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) gérés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) pour le compte de l'État.

Synthèse des aides sous conditions d'avril 2013 à avril 2016 *(Source : bilan SoliHa)*, **pour le périmètre de l'ancienne Communauté de Communes du canton de St Fulgent**

Les primes « habitat » de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de St Fulgent

Dans le cadre de l'ancien PLH de la Communauté de Communes 5 primes été mobilisables pour l'amélioration de l'habitat du parc privé :

Agence nationale de l'habitat – Anah	**Economies d'énergie-Adaptation-Insalubrité-Locatifs** 108 propriétaires accompagnés 761 000 € de subventions versées ou en attente de versement
VENDÉE LE DÉPARTEMENT	**Economies d'énergie-Adaptation** 82 propriétaires accompagnés 48 500 € de subventions versées ou en attente de versement
Canton de St Fulgent	**Economies d'énergie** 65 propriétaires accompagnés au titre de la prime « Habiter Mieux » 16 250 € de subventions versées ou en attente de versement
PAYS DE LA LOIRE	**Economies d'énergie** 19 propriétaires accompagnés 124 000 € de subventions versées ou en attente de versement
Carsat Pays de la Loire – msa Loire-Atlantique · Vendée – enim – RSI – CNRACL	**Economies d'énergie-Adaptation** 19 propriétaires accompagnés 58 000 € de subventions versées ou en attente de versement
Total des aides versées ou en attente : 1 008 750 euros. Soit 1 euro de subvention = 2 euros de travaux.	

- La prime « façade » : bâtiments de plus de 20 ans, aide forfaitaire jusqu'à 1 000 € ;
- La prime « accessibilité » : pour tous les logements (T2 minimum), dans le neuf et dans l'ancien, aide forfaitaire jusqu'à 2 000 € pour du neuf à 3 000 e pour de la rénovation ;
- La prime « économie d'énergie » : maison individuelle de plus de 5 ans, aide forfaitaire jusqu'à 1 500 € ;
- La prime « assainissement » : tous bâtiments dont les installations sont non conformes, sous conditions de ressources, aide forfaitaire de 800 € ;
- La prime « restauration du patrimoine privé » : prime plafonnée à 1 300 €, sous réserve que « *le patrimoine habitable soit identifié et reconnu au circuit « balades et patrimoine »… de plus de 50 ans d'âge*», 4 387.95 € d'aides ont été versées de 2010 à 2016 répartis sur 5 dossiers.
- La prime « habiter mieux » : la Communauté de Communes du canton de Saint Fulgent abonde à hauteur de 250 € par dossier dans le cadre de ce programme, axé sur la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le bilan de ces primes pour la durée du PLH précédent est présenté dans le bilan du PLH ci-avant.

Bilan pour l'année 2016 (en date du 26/10/2016)

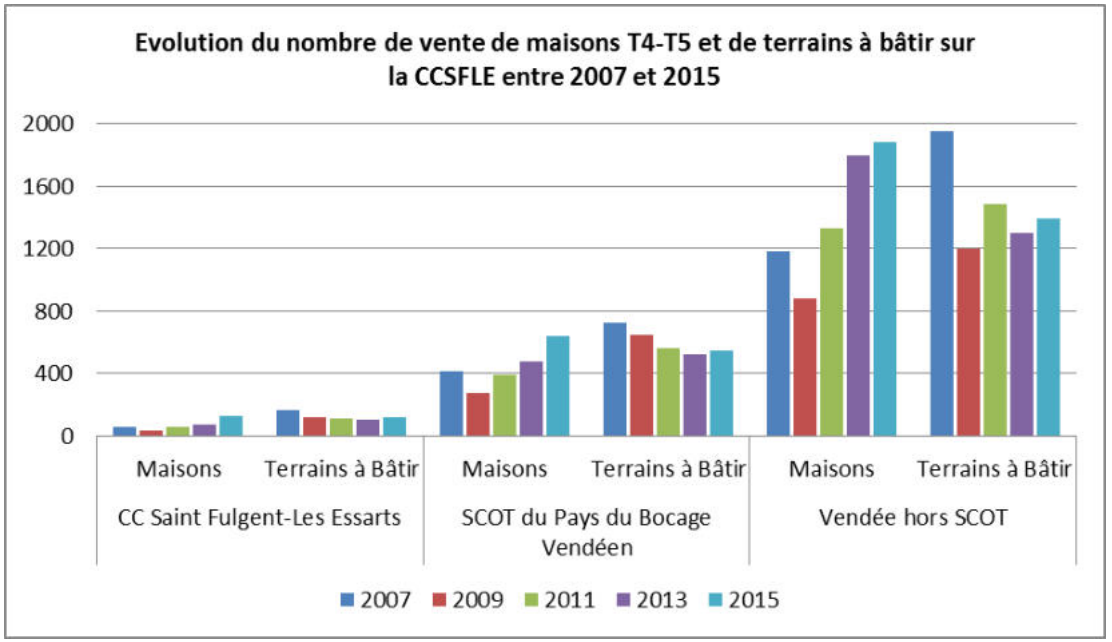
	Nombre de dossiers	Montant subventions
Façades	15	6 750 €
Accessibilité	3	5 500 €
Economie d'énergie	42	19 625 €
Assainissement	1	800 €
Habiter mieux	4	1 000 €
Restauration patrimoine privé	1	
TOTAL	65	33 675 €

Lors de la commission habitat du 26 octobre 2016, le bilan des 3 dernières années présenté mentionné 605 dossiers, pour un montant d'aides attribuées de 439 075 € qui a généré un chiffre d'affaire de l'ordre de 8 194 745 €, c'est-à-dire que **1 € investit a généré 18.6 €** de travaux réalisés à 67 % par des entreprises locales.

c) Un marché qui se maintient en volume

Volumes des transactions immobilières

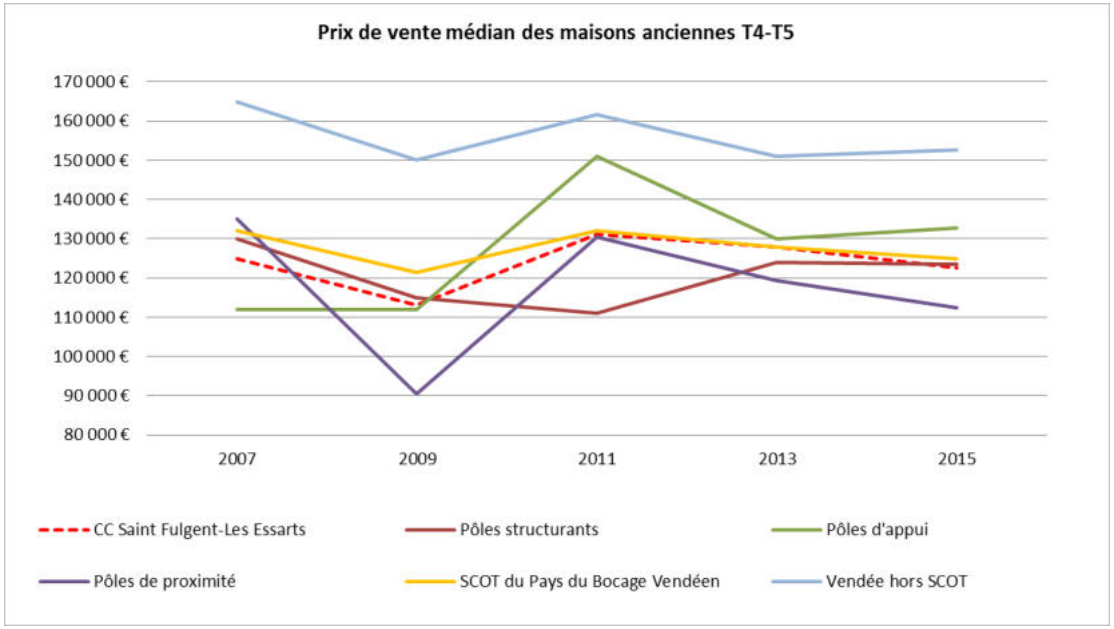
De 2007 à 2015, le volume des transactions concernant les maisons de 4-5 pièces (biens immobiliers faisant l'objet de la plupart des transactions sur le territoire de la CCSFLE) et des terrains à bâtir évolue de façon opposée.
Alors qu'une nette augmentation est constatée au niveau du département de la Vendée hors SCOT pour les maisons, le volume des ventes des terrains à bâtir évolue de façon irrégulière et a tendance à diminuer. On constate néanmoins une légère reprise en 2015.
Ce phénomène s'observe également sur le territoire du SCOT du Pays du Bocage Vendéen, et de la CC Saint Fulgent-Les Essarts. La baisse du volume des transactions de terrains à bâtir est toutefois moins prononcée sur la CCSFLE. Après une nette baisse entre 2009 et 2013, le nombre de transactions de terrains à bâtir reprend en 2015 sur l'ensemble des territoires de comparaison.



Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2015, mai 2016.

Entre 2009 et 2015, les parts des transactions entre maisons et terrains à bâtir se sont inversées. En effet, en 2009, 76% du volume de transactions concernaient des terrains à bâtir contre seulement 24% pour les maisons de 4 à 5 pièces. En 2015 on observe une inversion de la tendance, puisque les maisons concentrent désormais 51% du volume de transactions immobilières contre 49% pour les terrains à bâtir.

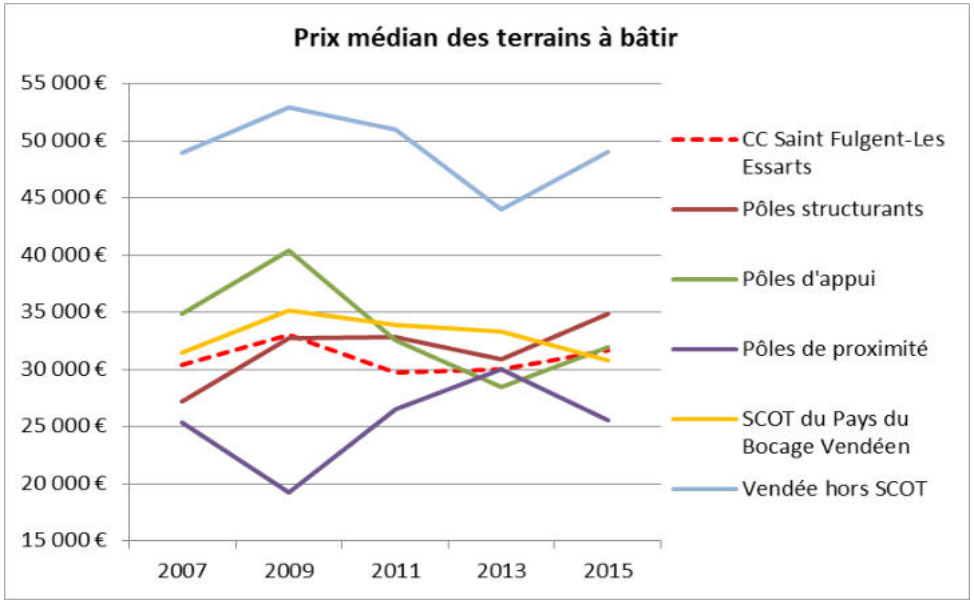
Prix des maisons



Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2015, mai 2016.

Entre **2009 et 2015**, le prix moyen d'une maison T4-T5 ancienne a **augmenté en moyenne de 8%** sur le territoire de la CCSFLE, cette hausse étant plus marquée dans les pôles de proximité (+24%).
Cette hausse des prix constatée entre 2009 et 2015 sur la CCSFLE est bien plus marquée qu'au niveau du SCOT (+3%) et du reste de la Vendée (+2%).
Par rapport à la moyenne du SCOT du Pays du Bocage Vendéen, les prix des logements sur la CCSFLE en 2015 sont en moyenne **inférieurs de 2%**. Ils sont également bien inférieurs à la moyenne départementale hors SCOT avec une **différence de 20%.**

Prix des terrains à bâtir



Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2015, mai 2016.

Les prix des terrains à bâtir sur la CCSFLE ont connu une **baisse moyenne de 4% depuis 2009**. Les prix sur le territoire du SCOT ont quant à eux subit une baisse moyenne de 12% sur cette même période, tandis que sur le reste de la Vendée, ils n'ont diminué que de 7%.
Si les prix des terrains à bâtir sur la CCSFLE sont, en 2015, **3% plus élevés que ceux constatés au niveau du SCOT**, ils restent néanmoins **inférieurs de 35% à ceux observés sur la Vendée hors SCOT**. L'attractivité de la CCSFLE reste donc importante.

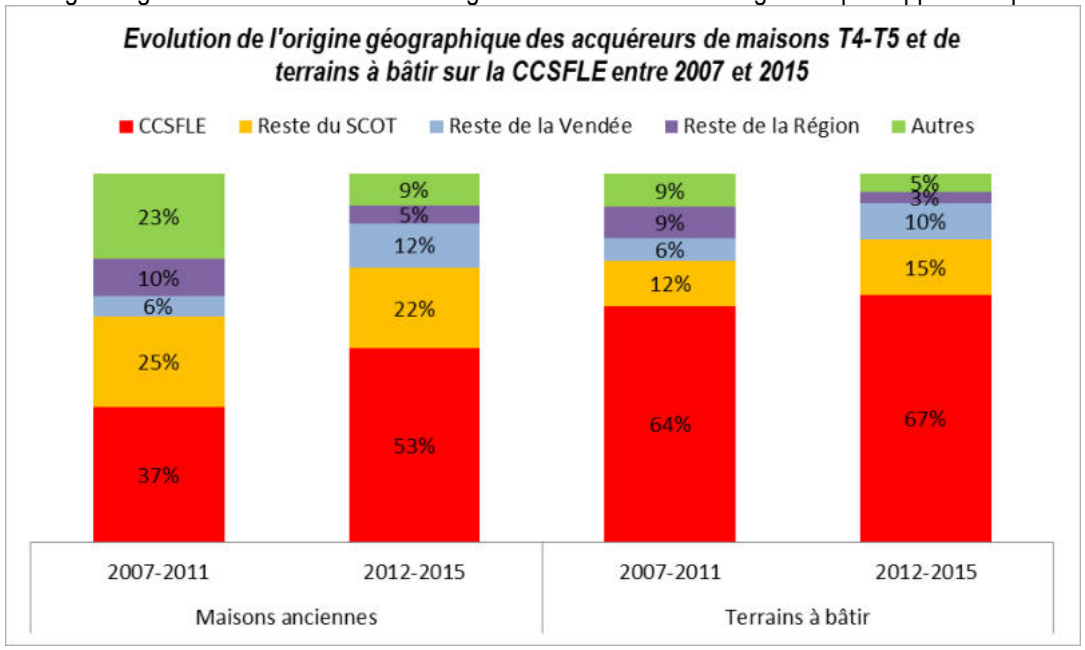
L'origine géographique des acquéreurs

Le tableau ci-dessous indique l'origine géographique des acquéreurs de **maisons anciennes** T4-T5. Il montre que les acquéreurs sont de la CCSFLE à hauteur de 53% entre 2012 et 2015, part croissante par rapport à la période 2007-2011 (+16%). La seconde origine des acquéreurs est le reste du SCOT (22%) puis des ménages habitant dans le reste de la Vendée (12%). Les acquéreurs extérieurs à la région et les étrangers représentent 9% des transactions.
Il est à noter que le budget moyen des acquéreurs originaires du reste de la région Pays de la Loire a plus fortement diminué que celui des autres origines (-28%), tandis que ceux des acquéreurs originaires de la CCSFLE et du reste du département ont augmenté respectivement de 4% et 6%.

Origine géographique des acquéreurs de maisons T4-T5 anciennes	2012-2015		Evolution par rapport à la période 2007-2011	
	Part des acquéreurs	Prix de vente médian	Evolution de la part (en pts de %)	Prix de vente médian
CCSFLE	53%	124 800 €	+16%	+4%
Reste du SCOT	22%	120 500 €	-3%	-6%
Reste de la Vendée	12%	128 000 €	+7%	+6%
Reste de la Région	5%	82 000 €	-5%	-28%
Autres	9%	117 564 €	-15%	-10%

Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2015, mai 2016.

L'origine géographique des acquéreurs de **terrains à bâtir** montre que les acquéreurs sont de la CCSFLE à hauteur de 67% entre 2012 et 2015, part en légère croissance par rapport à la période 2007-2011 (+3%). La seconde origine des acquéreurs est encore une fois le reste du SCOT (15%), suivie du reste de la Vendée (10%). Les acquéreurs originaires du reste de la région regroupent seulement 3% des transactions, tandis que les acquéreurs extérieurs à la région et les étrangers représentent 5% des transactions. Le budget le plus élevé est celui des ménages originaires de la CCSFLE. Il est également le seul à avoir augmenté par rapport à la période 2007-2011 (+5%).



Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2015, mai 2016.

5. PISTE ENJEUX HABITAT

Pistes
Poursuite de l'adaptation du parc privé et public. **Mise en place d'un dispositif d'animation en faveur de l'adaptation de l'habitat privé pour les personnes âgées dans un contexte attendu de vieillissement de la population** **Développement d'une offre pour les jeunes ménages**
Poursuite de l'adaptation du parc privé et public face à des demandes croissantes. **Mise en œuvre d'une OPAH ?** **Accompagner les communes dans l'ingénierie urbaine afin de mieux mobiliser le foncier et d'y intégrer, si besoin, une part de logements locatifs sociaux : utiliser l'articulation PLH/PLU(i) pour mobiliser les outils d'urbanisme réglementaire et favoriser le recours à des outils d'urbanisme opérationnel (ZAC et lotissements communaux)**
Mettre en œuvre un réel suivi de l'atteinte des objectifs du PLH et des opérations de logements locatifs sociaux. **Développer des financements type PLAI** **Mettre en place un observatoire du logement (obligatoire)** **Mettre en place un observatoire du foncier ?** **Réfléchir à un outil de maîtrise, voire de portage foncier à moyen terme, pour créer des opérations d'urbanisme de qualité et de mixité social (ex : Etablissement Public Foncier Local).**
Conduire une démarche de sensibilisation en matière d'économie d'énergie à travers, par exemple, une campagne de thermographie aérienne ?
Création d'un terrain d'accueil des gens du voyage (obligatoire)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT
RAPPORT DE PRESENTATION

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal habitat prescrite le 9 juin 2015
arrêtée le 21 mars 2019

DOSSIER APPROUVÉ LE : 19 décembre 2019
MODIFIÉ LE : 07 juillet 2022 / 28 décembre 2023
RÉVISÉ LE : 11 mai 2023

LIVRE 3 : PARTIE JUSTIFICATIVE

atelierurbanova urbanisme & architecture
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga Conseil en Environnement
ATUS
Géo Vendée

A. MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL ET DÉFINITION DES ENJEUX 7
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUiH 7
2. L'élaboration d'un diagnostic participatif 9
3. Un diagnostic environnemental itératif 10
4. La définition des enjeux 11
5. Une évaluation environnementale en toute transparence 12

B. LA DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD ET INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT 18
1. L'explication des orientations du PADD 18

C. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 28
1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements 28
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat 30
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements 37
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie 39
5. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUiH 44
6. Compatibilité du projet de PLUiH avec le SCoT sur la question des consommations foncières 45

D. JUSTIFICATIFS DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 48
1. Le tableau de la structure réglementaire 49
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUiH 50
3. Le règlement écrit du PLUiH 52
4. Les emplacements réservés du projet de PLUiH 55
5. Le règlement graphique du PLU 56

E. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLUIH AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPERIEURE 125
1. SCOT Pays du Bocage Vendéen 125
2. SDAGE Loire Bretagne 126
3. SAGE Lay 130
4. SAGE Sèvre Nantaise 132
5. SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu 133

F. INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 135
1. Cadrage règlementaire 135

G. RESUME NON TECHNIQUE 140
1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 140
a) *Élément de contextualisation et influences* *140*
b) *Les habitants* *141*
c) *A chacun son territoire : les habitants et leurs équipements* *142*
d) *L'agriculture* *143*
e) *Un territoire entrepreneurial* *146*
f) *Le cadre paysager et environnemental* *147*
g) *Le cadre de vie des habitants* *152*
h) *L'impact urbain sur le milieu naturel* *156*
i) *Les centres-bourgs, une affirmation tardive :Un processus de développement autonome* *159*
j) *Quand les pratiques quotidiennes construisent le territoire :* *161*
k) *Le territoire élargi comme espace d'échange* *163*
l) *les Tendances de Développement* *164*
m) *Les potentiels fonciers dans les espaces déjà urbanisés en lien avec la forme urbaine* *165*
n) *Repenser l'urbanisation de demain pour limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles* *166*
2. JUSTIFICATIFS 167
a) *Méthodologie de l'évaluation environnementale* *167*
b) *La définition des grandes orientations du PADD* *168*
c) *La justification des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* *169*
d) *Les motifs des outils règlementaires* *175*
e) *Les motifs de la délimitation des autres outils* *182*
f) *Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH* *183*

LIVRE 3
Choix retenus pour établir le PADD, motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations d'aménagement et de programmation Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

A. MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL ET DÉFINITION DES ENJEUX

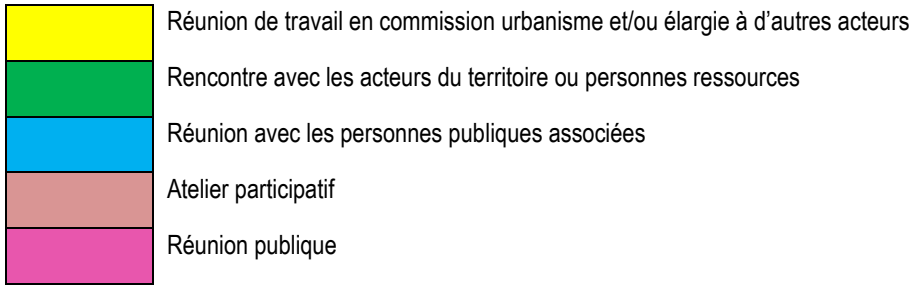
1. UNE DÉMARCHE CONCERTÉE D'ÉLABORATION DU PROJET DE PLUiH

Le projet de PLUiH a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein de la commission urbanisme et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambre d'agriculture, Département, Région, …) et les habitants des communes.

Ainsi, les réunions de travail et de concertation suivantes, se sont succédées entre le 31/03/2016 et 02/10/2018 :

Objet de la réunion	Date
Réunion de lancement	31/03/2016
Atelier auto-évaluation avec les élus communautaires	11/05/2016
3 ateliers/rencontres thématiques « dynamique de territoire » avec acteurs locaux (économie)	06/06/2016 07/06/2016 09/06/2016
2 rencontres avec les agriculteurs	11/10/2016 17/11/2016
1 atelier participatif « identification des lieux par rapport aux valeurs paysagères »	05/07/2016
1 atelier participatif avec les enfants	11/05/2016
2 réunions de travail sur les potentiels mobilisables (dents creuses)	20/09/2016 22/09/2016
2 réunions présentation du diagnostic	01/12/2016 15/12/2016
1 réunion présentation du diagnostic Habitat	08/12/2016
Réunion avec les Personnes Publiques Associées (présentation/discussion du diagnostic)	03/04/2017
Réunion de restitution du diagnostic au Conseil Communautaire	05/04/2017
2 réunions publiques (diagnostic)	11/04/2017 13/04/2017
1 atelier de travail sur les enjeux	03/04/2017
Ateliers enjeux « habitat »	30/03/2017

Réunion présentation des enjeux du PADD au COPIL	02/05/2017
Réunion technique enjeux « habitat »	14/04/2017
Réunion restitution finale du PADD au Conseil Communautaire	18/05/2017
Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PADD)	30/05/2017
2 réunions publiques (PADD)	17/10/2017 26/10/2017
Réunion de travail sur les OAP avec COPIL	27/02/2018
1 réunion technique POA	14/12/2017
Réunion restitution avancement travail POA au Conseil Communautaire	23/01/2018
Réunion restitution POA au COPIL	23/04/2018
Réunion avec les Personnes Publiques Associées (POA)	11/09/2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°1	03/10/2017
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°2	16/10/2017
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°3	30/01/2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°4	15/02/2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°5	05/04/2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°6	15/05/2018
Réunion de travail sur le zonage/règlement n°7	12/06/2018
Réunion avec les Personnes Publiques Associées (ZR/OAP)	11/09/2018
3 réunions publiques (ZR/OAP)	20/09/2018 26/09/2018 02/10/2018



2. L'ÉLABORATION D'UN DIAGNOSTIC PARTICIPATIF

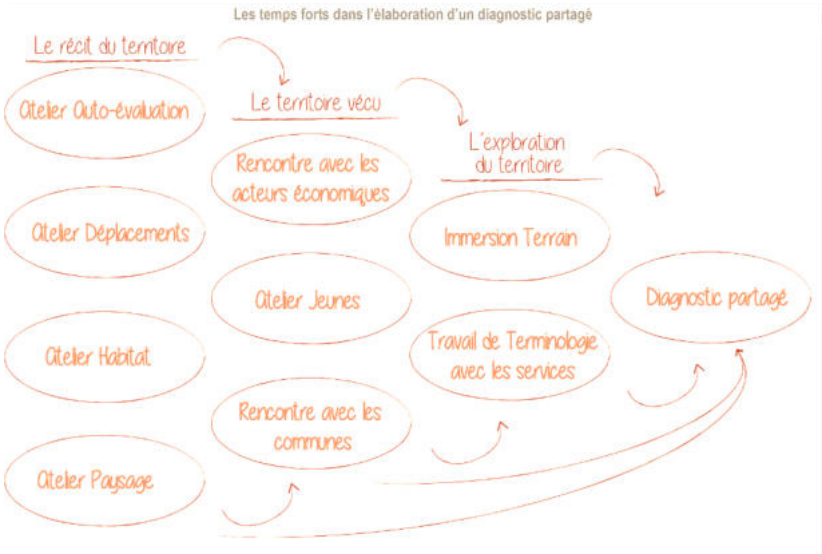
En amont de la présentation du diagnostic territorial, la Communauté de communes a souhaité organiser un atelier participatif pour permettre d'établir une sorte **d'auto-évaluation** du territoire par ses élus et usagers (première photographie du territoire pour tendre vers un diagnostic plus partagé : les ressentis, constats, usages, vécus, … du territoire, au regard des thématiques suivantes : environnements et paysages, patrimoine-identité et histoire, urbanisation et architecture, mixité et lien social, mobilité et déplacement, économie)

L'atelier de concertation « Notre territoire, notre vécu » du 11 mai 2016 avec les élus a notamment permis de répondre concrètement à la question suivante :

Quels sont aujourd'hui les points forts et les points faibles de l'intercommunalité dans l'aménagement de son territoire ?

La synthèse des réponses est la suivante :

- *Préserver les paysages et les milieux*
- *Poursuivre le soutien aux énergies alternatives*
- *Améliorer le vivre à la campagne*
- *Une histoire forte qui consolide notre identité : un appui pour préparer l'avenir*
- *Un territoire à échelle humaine, fier de son identité avec l'envie de la partager*
- *Un patrimoine riche, historique, culturel et environnemental, dans un maillage équilibré*
- *Revitaliser les centres bourgs et leur périmètre pour conserver l'harmonie de l'architecture et le patrimoine*
- *Maitriser le foncier pour un développement urbain équilibré*
- *Conserver la ruralité, liaisons douces, esprit de village*
- *Intégration par le dynamisme associatif et le bénévolat*
- *Bienveillance et solidarité inter générationnelle*
- *Maintenir des lieux d'échanges, de rencontres et de proximité*
- *Manque de liaisons douces pour cyclo/PMR/piétons*
- *Force de nos axes routiers et auto routiers*
- *Manque de solutions pour des transports mutualisés (travail, loisirs, enfants…)*
- *L'usine à la campagne*
- *Évitons les cités dortoirs*
- *Attention aux friches industrielles et agricoles*



3. UN DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ITÉRATIF

L'état initial de l'environnement a été réalisé en plusieurs phases :

> De mars 2016 à décembre 2016 : réalisation de l'état initial de l'environnement
Cette phase a pour objectif de décrire la géographie de la commune, identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale (biodiversité et milieux naturels, pollutions et qualité des milieux, ressources naturelles, risques et nuisances, qualité du cadre de vie, patrimoine naturel et culturel, …), de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale et enfin de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Cet état des lieux s'appuie sur une synthèse des données qui ont été fournies par la commune et par des données libres d'accès mais est aussi le fruit du ressenti et de la connaissance des élus et de la population. En effet, certains éléments évoqués lors des ateliers participatifs ont été intégrés. Des investigations de terrain ont été menées afin de compléter la connaissance du territoire et ainsi compléter l'analyse.

Le but de cet état initial n'étant pas d'être exhaustif, il s'agit d'une première analyse qui vise à être approfondie pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement. L'état initial n'a, de ce fait, pas à être détaillé au niveau de la parcelle sur tout le territoire.

> Elaboration du PADD
L'élaboration de l'état initial de l'environnement a mené à définir les enjeux environnementaux et paysagers permettant aux élus d'orienter leurs choix de développement.

> Elaboration du zonage et du règlement
Le règlement graphique et écrit devant être le reflet du projet de développement de la commune tenant compte de l'environnement, une deuxième série d'investigation de terrain a été réalisée afin de préciser les enjeux écologiques au droit des secteurs dits « à enjeux » : les zones pressenties à être ouvertes à l'urbanisation, les secteurs où des projets peuvent être conflits avec la préservation de la biodiversité, …

L'état initial doit permettre d'apprécier ensuite correctement les incidences afin de les éviter ou de les atténuer avant la mise en œuvre du PLUiH et de faciliter son suivi. **Il ne s'élabore pas dans un pas de temps figé mais se précise à mesure de l'avancement du projet et de l'élaboration du PLUiH.**

4. LA DÉFINITION DES ENJEUX

L'objectif principal de l'atelier participatif « Notre territoire demain » était de définir des propositions d'objectifs et d'orientations prioritaires sur les grands enjeux du territoire.
Ce partage de points de vue entre élus a semblé important avant d'entamer la phase de construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'intercommunalité.
En amont de cet atelier, il a bien été rappelé que les questions posées ne trouveront pas forcément toutes des réponses et outils dans le PLUiH mais permettent d'enrichir la réflexion globale qui mènera à l'élaboration du PADD.

Les éléments de réflexion issus de cet atelier sont venus enrichir l'atelier de travail, avec les élus, sur la construction du PADD :

Des espaces en mutation : réinventer les bourgs

- *Garder les commerces de proximité en centre bourg*
- *Travailler les liaisons douces dans et entre les bourgs*
- *Traiter la vacance foncière et bâtie*
- *Maintenir et permettre l'installation des séniors en centre bourg*
- *Penser le devenir des friches et des petites parcelles non urbanisées dans les hameaux*
- *Définir les secteurs pour favoriser la conservation du bâti ancien (image de bourgs ruraux)*

Un équilibre économique à valoriser à l'échelle de l'intercommunalité

- *Optimiser les lignes et pratiques existantes pour le développement des aires de stationnement et de covoiturage en lien avec les entreprises et les zones d'emploi*
- *Améliorer la communication autour des producteurs locaux*
- *Frémissements à accompagner en matière d'énergies renouvelables*
- *Développer de manière pertinente l'artisanat à l'échelle des bourgs*

Une ouverture sur le territoire élargi à optimiser

- *Éviter les cités dortoirs et lutter contre une évasion qui peut se faire dans les deux sens avec la mobilité et les axes importants présents sur le territoire.*
- *L'image à développer sur le territoire est en lien à l'économie et aux entreprises présentes, mais aussi au cadre de vie avec une ruralité dynamique, avec les usines à la campagne*
- *Parvenir à améliorer la communication des choses qui se font déjà sur le territoire*

5. UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN TOUTE TRANSPARENCE

Un document d'urbanisme peut, selon les cas :

> être soumis à évaluation environnementale de manière systématique ;
> être soumis à un examen au cas par cas à l'issu duquel l'autorité environnementale déterminera s'il doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale ;
> ne pas être concerné par ces procédures.

La procédure applicable dépend de cinq facteurs :

> le type de document d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi, PLUiH particulier, carte communale…) ;
> le stade de conception (élaboration, révision, déclaration de projet portant mise en compatibilité, modification…) ;
> l'ampleur de l'évolution du document par rapport à la version antérieure ;
> la localisation du territoire couvert par le document d'urbanisme par rapport aux sites du réseau Natura 2000 ;
> les incidences prévisibles sur l'état de conservation des sites Natura 2000 des actions autorisées par le document d'urbanisme.

La Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les Essarts n'étant concernée par aucun site Natura 2000, le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. Après avoir étudié cette demande, l'Autorité Environnementale a émis la nécessité de l'élaboration d'une évaluation environnementale.

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

> Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
> Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
> Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
> Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.
La méthodologie de l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement se décline donc en deux parties : d'une part l'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement, c'est-à-dire l'évaluation des incidences sur l'environnement du projet politique de la commune, et d'autre part l'évaluation des incidences sur l'environnement du règlement graphique et écrit, c'est-à-dire l'évaluation des incidences sur l'environnement de la concrétisation du PADD.

- ***Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement***

Les incidences du PADD sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour la commune.

Incidence du PADD sur la qualité de vie

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/11	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Nombre d'emplois sur la commune			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces publics/verts			
Cadre de vie/ Paysage			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères	-	0	+
Agriculture	Le PADD a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le PADD ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Services			
Artisanat			
Commerce			
Industrie			
Tourisme et loisirs			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur le logement

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Augmentation du nombre de logements	Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD. Plus le rythme de construction est important, plus la notation de ce critère est positive. Le barème est le suivant : -3 : Aucune création de logement prévue -2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 0 et 15 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années -1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 15 et 30 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 0 : Le nombre de logement prévu est compris entre 30 et 45 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 45 et 60 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 60 et 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 3 : Le nombre de logement prévu est supérieur à 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD. Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur l'environnement

Critères	-	0	+
Gestion des eaux usées Gestion des eaux pluviales Gestion des déchets Qualité de l'air Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur le milieu naturel

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces Impact sur les habitats Politique concernant la trame verte et bleue Protection des zones Natura 2000 Protection des zones humides	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Total	**Résultat compris entre -3 et +3**		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

- ***Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphiques et écrits sur l'environnement***

Comme pour le PADD, les incidences du zonage sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage.

Incidence du zonage sur la qualité de vie

Critères		-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive Présence de commerces de proximité Présence de services publics	Zonage spécifique à ce type d'installation Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/11	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/11
Transport en commun Moyens de communication numérique	Emplacements réservés			
Prise en compte des nuisances	Autorisation en zone urbaine d'installations sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Prise en compte des risques	Ouverture d'urbanisation en zone à risque			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier	Emplacements réservés			
Présence d'espaces publics/verts Cadre de vie/Paysage	Haies, OAP, protection d'éléments végétaux …			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du zonage sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères		-	0	+
Agriculture	Zonage spécifique à l'activité agricole	Le zonage a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le zonage ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Services	Zonage spécifique à l'artisanat, le commerce et les services Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Artisanat				
Commerce				
Industrie	Zonage spécifique à l'industrie			
Tourisme et loisirs	Zonage spécifique aux installations de tourisme et de loisirs			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur l'habitat

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Création/destruction de logements	Le zonage a pour conséquence la destruction de logements Chaque critère compte pour -1	Le zonage ne permet pas la construction de logements dans des zones ce qui va maintenir l'état actuel sans l'améliorer ni le dégrader Chaque critère compte pour 0	Le zonage autorise la construction de logement Chaque critère compte pour +1
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le zonage. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace Différents degrés permettent de qualifier l'incidence du zonage sur la consommation des espaces. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur l'environnement

Critères		-	0	+
Gestion des eaux usées	Prise en compte dans le zonage	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Qualité de l'air	Emplacements réservés Prise en compte dans le règlement			
Gestion des déchets	Prise en compte dans le règlement			
Gestion des eaux pluviales	Règlement autorisant ce type d'installations			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Prise en compte dans le zonage			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur le milieu naturel

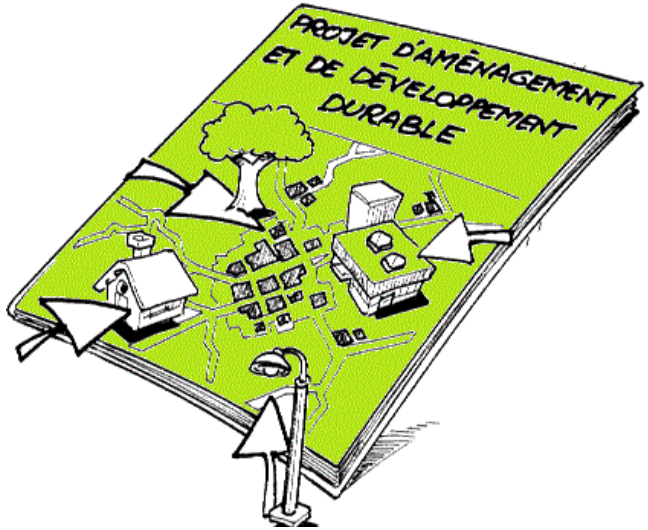
Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

B. LA DÉFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD ET INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

1. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et de l'atelier participatif enjeux « Notre territoire demain ». Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces ateliers dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le code de l'urbanisme.



La construction du PADD s'est donc appuyée à la fois sur les retours des ateliers précités, mais également sur un travail d'atelier « enjeux » spécifique à l'habitat dédié à la construction du volet habitat dans le projet de développement de la Communauté de commune.

Ainsi, comme l'explique son préambule, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de commune a été conçu de façon à ce que chaque objectif (en transport, habitat, environnement, économie, …) soit défini sur la base d'un **contexte géographique et/ou fonctionnel plus large** :

- prise en compte des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE);
- Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ;
- etc…

Ce projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se matérialise par **3 grands axes déclinés chacun en plusieurs orientations** :

AXE 1 – RÉINVENTER LES CENTRES

Orientation n°1 : Recentrer les fonctions

Orientation n°2 : Réinvestir les potentiels

Orientation n°3 : Rassembler les habitants

AXE 2 : UN ÉQUILIBRE INTERCOMMUNAL À CONSTRUIRE COLLECTIVEMENT

Orientation n°1 : Recomposer le territoire

Orientation n°2 : S'approprier les ressources du territoire

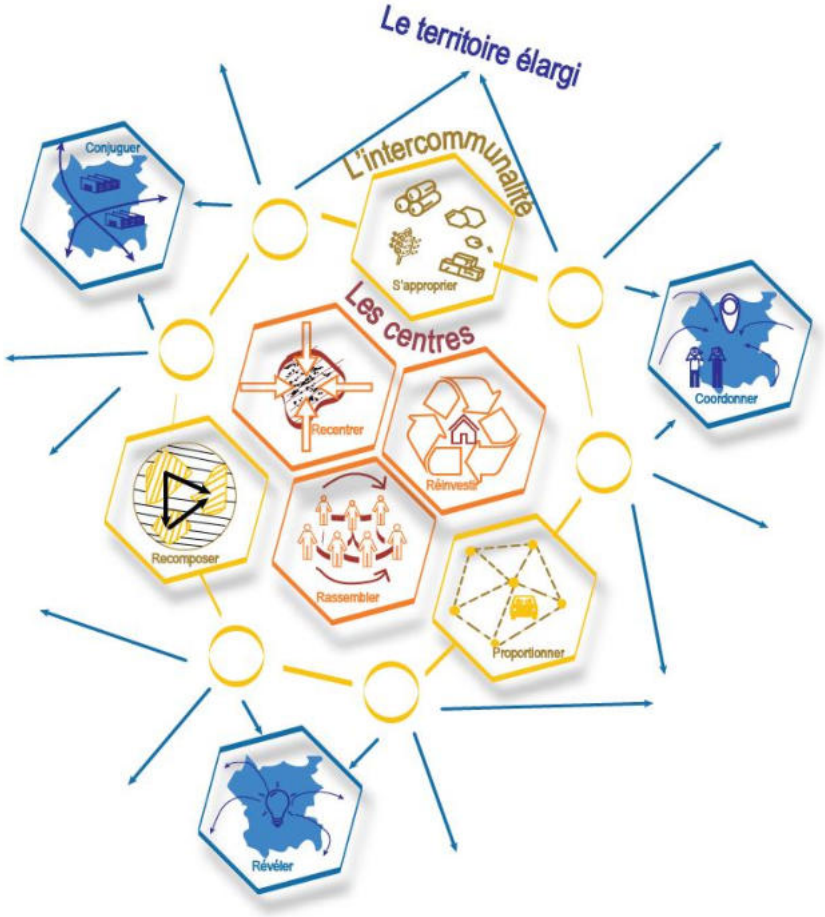
Orientation n°3 : Proportionner les besoins en matière de mobilité

AXE 3 : UNE OUVERTURE SUR LE TERRITOIRE ÉLARGI À OPTIMISER

Orientation n°1 : Conjuguer les facteurs de réussite économique

Orientation n°2 : Coordonner les actions menées sur le plan touristique

Orientation n°3 : S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur



Représentation schématique des dynamiques à l'œuvre sur la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts, à l'échelle des centres, de l'intercommunalité et du territoire élargi.

- ***Réinventer les centres***

Éléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
La Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts dispose d'une organisation singulière, héritage des structurations agraires passées et des reconfigurations territoriales récentes. **Aujourd'hui, le territoire est composé de bourgs, des quartiers de la Commune Nouvelle (Essarts-en-Bocage), de villages, d'hameaux et d'écarts. Il convient de formaliser un projet adapté au territoire, soucieux du renouveau à construire sur les bourgs et les quartiers de la Commune Nouvelle.** **L'affirmation des bourgs et des quartiers de la Commune Nouvelle s'est faite autour de trois piliers centraux : le développement de l'artisanat puis de l'industrie, de l'habitat et enfin du commerce.** **Par la suite, la dispersion des lieux de vie, résultant d'une nouvelle manière de concevoir son habitat (maison individuelle implantée au sein de grandes parcelles), sa façon de travailler (déplacement de plusieurs kilomètres en automobile pour se rendre sur son lieu de travail) et son rapport à la consommation (croissance des grandes surfaces en périphérie), conduit progressivement à l'affaiblissement des dynamiques sur les centres.** **Aujourd'hui, un des enjeux pour la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts est de déployer un nouveau cercle vertueux, facteur d'attractivité et d'amélioration du cadre de vie, afin de recentrer les fonctions compatibles avec la vie dans les bourgs, afin de réinvestir les potentiels délaissés et de davantage rassembler les habitants sur le territoire.**	**Orientation n°1 : Recentrer les fonctions** • Affirmer le caractère de centralité des bourgs de l'intercommunalité et des quartiers d'Essarts en Bocage en en faisant le lieu d'implantation privilégié en matière d'habitat, de commerces et d'équipements, afin de consolider un cadre de vie rural et économiquement attractif. La mixité fonctionnelle et sociale recherchée devra être garante d'un accès facilité aux besoins du quotidien en suivant les polarités définies au niveau du SCOT du Bocage Vendéen. • Recentrer les lieux de vie de manière à conforter les logiques d'implantations urbaines propres à la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts. Pour ce faire, les nouvelles constructions à vocation d'habitat se concentreront uniquement au niveau des entités urbaines principales, répondant aux critères de détermination des bourgs, quartiers de la Commune Nouvelle et villages. Dans le cas des villages, seul le comblement des dents creuses sera rendu possible (pas de zones en extension). Les autres entités (hameaux, écarts) ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat, excepté sous conditions les habitats liés à l'activité agricole et les projets spécifiques répondant aux critères d'identification des STECAL. Les règles au niveau des hameaux ou écarts permettront également l'évolution des habitations existantes. • Réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble favorisant les programmes de qualité environnementale alliant mixité économique, sociale et générationnelle. La diversité des typologies et des formes urbaines sera recherchée, à la fois afin de formuler une réponse adaptée aux besoins en logements des ménages, mais aussi afin de respecter les objectifs de consommation économe des espaces naturels et agricoles. Ces opérations pourront faire l'objet d'un phasage, afin de mieux gérer l'impact sur la capacité des équipements et réseaux mais également de prévenir un gel précoce des terres agricoles. Sensibiliser les acteurs à la réalisation des opérations d'ensemble en accord avec l'objectif retenu par la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts. Promouvoir le portage des opérations d'habitat par les collectivités et les partenaires, sans forcément rechercher une labellisation dans un souci de développement durable. • Promouvoir la qualité architecturale • Favoriser le regroupement des commerces dans les centres • Accompagner l'installation et le démarrage de l'artisanat à l'échelle des bourgs de l'intercommunalité et des quartiers d'Essarts en Bocage. Il s'agira par la suite, lorsque celles-ci sont devenues incompatibles avec les espaces de cœur de bourg, d'orienter les porteurs de projet vers des zones artisanales dédiées au développement de leurs activités • Encourager l'implantation d'équipements, de services et d'hébergements spécifiques permettant de satisfaire aux besoins des populations et pouvant être porteurs d'attractivité pour le territoire. Il s'agira par exemple de penser l'implantation de pôles santé, en tant qu'organisme bénéfique pour les populations déjà présentes sur la Communauté de communes, mais aussi pour les populations souhaitant s'y installer et enfin pour les professionnels de santé trouvant une structure adaptée à leurs besoins. Il s'agit aussi de développer l'offre en équipements sportifs et culturels. • Permettre une cohabitation sereine entre les différents usages, notamment pour les activités dans les bourgs ou les quartiers d'Essarts en Bocage mais aussi afin de permettre une pérennisation de l'activité agricole. Le projet s'attachera à ne pas créer de nouveaux « conflits d'usage » : ne pas conforter l'urbanisation à vocation d'habitat à proximité d'exploitations agricoles, ne pas conforter d'activités génératrices de nuisances ou pollutions à proximité de zones d'habitat, un travail fin sur la création de « zones tampon » ou de transition sera privilégié. Par exemple, lorsque cela sera possible, sur les principes énoncés dans la « charte départementale pour une gestion économe de l'espace », il sera encouragé le respect d'un périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles.	Cette orientation aura pour effet de réorganiser le territoire en créant des pôles ayant chacun leurs fonctionnalités. Ainsi, seuls les bourgs et villages les plus importants verront se conforter de l'habitat quant aux zones économiques elles seront confortées et développées dans les communes où le besoin a été recensé. Cela devrait avoir un impact positif autant pour la consommation des espaces puisque l'objectif est de stopper le mitage des espaces que pour le cadre de vie car le territoire sera dynamique autant du point de vue de l'habitat que de l'économie. Le phasage des opérations d'ensemble permet de prendre en compte les capacités des réseaux et notamment des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales. Concernant l'économie, le commerce de proximité sera prioritairement concentré dans les bourgs de façon à ce qu'ils restent attractifs et dynamiques. Cependant, pour prendre en compte les risques et les nuisances, les entreprises qui peuvent générer ce type de désagrément seront développées dans des zones qui leur sont spécifiquement dédiées. Les services publics sont pensés pour la population en place et future et à l'échelle de la communauté de communes. Cela contribue à la qualité de vie. L'intercommunalité a construit son projet de façon à conforter l'activité agricole tout en évitant les conflits entre les populations et cette activité.	Agriculture Services publics Artisanat Commerce Industrie Services de proximité Infrastructures publiques Emplois Prise en compte des risques Prise en compte des nuisances Cadre de vie Assainissement des eaux usées Assainissement des eaux pluviales Consommation des espaces

	Orientation n°2 : Réinvestir les potentiels • Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en privilégiant en priorité la réhabilitation et la valorisation des potentiels existants. Cette analyse des potentiels est un préalable à la recherche de nouvelles zones d'urbanisation, qui seront donc évaluées au regard des besoins réels et restants à pourvoir sur le territoire. Cet engagement de modération de la consommation des espaces s'inscrit dans le cadre des objectifs chiffrés de superficies maximales fixés pour chaque polarité par le SCOT du Pays du Bocage Vendéen. La CdC s'engage à diminuer d'au moins 50 % sa consommation d'espace sur les 10 prochaines années par rapport aux dix dernières (385 Ha entre 2006 et 2015). • Prévoir un objectif de production de logements soutenable, en lien avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen, à savoir une production de 2400 logements sur les dix prochaines années. Cette répartition veillera à renforcer le maillage des polarités présentes sur le territoire sur la base de la traduction présente dans le SCOT du Pays du Bocage Vendéen. • Poursuivre les phénomènes spontanés de densification, en respectant a minima les objectifs d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine fixés par le SCOT du Bocage Vendéen. > Au moins 30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine des pôles structurants. > Au moins 30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine des pôles d'appui. > Au moins 29% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine des pôles de proximité. • Favoriser en priorité la confortation des enveloppes urbaines existantes et le renouvellement urbain. Le dimensionnement des zones en extension sera évalué au regard des besoins nécessaires pour atteindre l'objectif de production de logements, une fois le décompte des potentiels dans l'existant réalisé (comblement des dents creuses, lutte contre la vacance et lots libres des lotissements, potentiel changement de destination et renouvellement urbain). Les opérations d'ensemble en extension adopteront une densité moyenne minimale de : > 19 logements par hectare pour les pôles structurants, > 17 logements par hectare pour les pôles d'appui > 15 logements par hectare pour les pôles de proximité. • Conforter et renforcer la qualité des logements existants afin de les adapter davantage aux attentes des ménages mais également d'éviter les risques de dégradation de ces potentiels dans la recherche d'une mise sur le marché des logements vacants. Pour limiter la banalisation des zones résidentielles et conserver le caractère rural du territoire, l'innovation et la création architecturale contemporaine seront encouragées et l'usage de nouveaux matériaux, dans le respect du territoire et surtout de l'identité territoriale pour offrir une mixité dans l'habitat. • Renforcer les actions d'amélioration du parc privé mises en place sur le territoire. • Favoriser l'amélioration des copropriétés dégradées. • Jouer un rôle actif dans le processus d'évolution du parc social du territoire. • Viser la remise sur le marché des logements vacants, en particulier dans le tissu bâti. • Innover et anticiper la réhabilitation ou la reconversion des sites (bâtiments, friches…) industriels ou artisanaux ou autres, pour conforter la vocation économique, de service public ou permettre les changements de destination en quartier d'habitat. • Réhabiliter et permettre le changement de destination du patrimoine agricole de caractère notamment les anciens corps de fermes, témoin de l'activité agraire prévalant sur le territoire par le passé. Les critères de désignation ne devront pas compromettre l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site. • Instaurer une stratégie de gestion foncière sur les espaces à forts potentiels pour favoriser la réhabilitation sur des secteurs de bâti ancien et privilégier la densification des bourgs et pôles d'Essarts-en-Bocage existants.	L'intercommunalité a souhaité mobiliser au maximum les potentiels existant de manière à réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels tout en construisant assez de logements pour accueillir de nouvelles populations. Afin de réduire encore les surfaces à urbaniser, la communauté de communes mise sur la densification des constructions, le réinvestissement des logements vacants, la reconversion de friches ou encore le changement de destination.	Consommation d'espaces Logements

	Orientation n°3 : Rassembler les habitants • Disposer d'une offre locative sociale plus large et de meilleure qualité. Il s'agit d'augmenter l'offre de logements locatifs sociaux. Ainsi les nouvelles opérations d'ensemble présenteront en moyenne, un minimum de : > 12% de logements sociaux pour les pôles urbains structurants, > 10% de logements sociaux pour les pôles d'appui, > 7% de logements sociaux pour les pôles de proximité. Seront privilégiés les opérations : > De petite taille à taille moyenne, de préférence dans les bourgs > Localisés principalement à proximité des emplois, des services et des transports, > Tenant compte du rôle des communes au sein de l'armature territoriale et des potentialités de requalification de l'habitat, > Répondant aux spécificités de la demande, > Ciblant la mixité générationnelle. • Diversifier l'offre de logements locatifs sociaux pour mieux répondre aux besoins des ménages • Favoriser l'accession sociale à la propriété. • Proposer une offre de logements adaptée aux personnes âgées et à mobilité réduite. > Favoriser l'aménagement de petites structures de location « abordables » situées en centre-bourg, aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes en situation de handicap. > Inciter les propriétaires notamment privés, à penser d'emblée leur rénovation avec des aménagements convenants aux personnes en situation de handicap. > Penser les projets de rénovation plus étroitement avec les projets d'aménagements urbains : adapter ainsi l'environnement (voiries, transports, penser les cheminements…) le plus en amont possible. • Favoriser une implantation des nouvelles constructions qui permettent une bonne gestion des espaces dits « d'intimité » dans l'habitat. • Préserver des espaces de respiration au cœur des bourgs et des quartiers de la Commune Nouvelle, comme autant de lieux de création du lien social, en veillant à la qualité paysagère des sites et à leur appropriation par tous, conforté par un tissu associatif fortement présent sur le territoire. Il pourra également s'agir d'aménagement autour des voies de cheminements doux ou d'espaces de loisirs. • Développer les déplacements doux à l'échelle du piéton ou du cycliste dans les centres au sein des quartiers existants et futurs, dans un contexte d'engorgement de certains centres-bourgs du fait de la cohabitation de modes et usages de transports (voiture, camions, tracteurs). • Valoriser les nouvelles franges de zones d'habitat. Les franges bâties, par leur positionnement entre espace bâti et espace naturel et/ou agricole, sont donc des sites à fort enjeux paysagers. Leur qualité paysagère est fonction de la qualité des clôtures, des essences végétales présentes en frange, ou encore de l'implantation du bâti au regard du relief. Une réflexion fine sur les franges urbaines existantes et futures sera donc mise en œuvre afin d'être vigilant concernant la qualité des clôtures entre espaces urbains et espaces naturels. • Préserver et aménager des espaces de transition en cœur de zone urbanisée entre secteurs résidentiels et activités pour faciliter la cohabitation et l'insertion paysagère.	Cette orientation du PADD a clairement pour objectif de maintenir voire d'améliorer la qualité de vie des habitants en offrant des logements adaptés aux besoins de chacun, des espaces verts qui atténueront l'effet béton/bâti dans les bourgs et villages et qui pourront apporter un certain lien social en étant le support d'une vie associative ou de cheminement doux. Le développement des déplacements doux a un effet positif, même indirect, sur la qualité de l'air. Le soin à apporter aux franges urbaines montre encore une fois la volonté des communes à maintenir un certain cadre de vie incitant les populations à s'installer sur le territoire. Ces franges urbaines participent également à réduire les nuisances et les sources de conflits entre les différents usagers.	Logements Vie associative Prise en compte des nuisances Cheminements doux Espaces verts Paysage/cadre de vie Qualité de l'air

- ***Un équilibre intercommunal à construire collectivement***

Éléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
La Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts est le fruit de fusions territoriales récentes. **La concordance entre les modes de vie des habitants et les nouveaux périmètres administratifs interroge la collectivité sur son rôle dans l'émergence de nouveaux questionnements.** **L'élaboration du PLUiH est sans conteste l'occasion de construire ensemble l'avenir de ce nouvel établissement public de coopération intercommunale.** **Un des enjeux est de pouvoir aujourd'hui construire une vision commune d'un territoire partagé par tous. Pour cela, il sera nécessaire de trouver la place de chacun en construisant ensemble dans le cadre d'une nouvelle recomposition du territoire intercommunal.** **Il s'agira également de s'approprier les ressources présentes et de proportionner les besoins en mobilité sur le territoire dans une démarche active de construction d'une intercommunalité active sur les questions de gestion des énergies.**	**Orientation n°1 : Recomposer le territoire** • Renforcer le travail en réseau et le retour d'expériences déjà mises en place sur les entités territoriales. Il s'agira pour la collectivité de tirer parti des expériences passées de chacun afin d'établir une action élargie à l'ensemble du territoire fusionné et de renforcer le dialogue avec l'ensemble des acteurs pouvant intervenir sur le territoire. • Avoir une réflexion sur les services et équipements offerts à la population en lien avec les polarités fixées par le SCoT à l'échelle intercommunale, qui détermineront les priorités d'implantation. Par exemple, des réflexions pourront être menées dans le domaine des loisirs ou de la culture. • Être acteur et moteur de la politique de l'habitat communautaire • Renforcer le dispositif de collaboration entre les communes et l'intercommunalité en vue du pilotage de la politique de l'habitat. • Suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH et les actions du programme • Répondre aux besoins en matière d'accueil des Gens du Voyage. Le futur schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage confirmera l'obligation ou non de mettre en place une aire d'accueil sur le territoire. • Mettre en place les dispositifs de suivi du PLUiH, tant en termes d'habitat que d'environnement. • Prendre en considération les risques naturels et technologiques (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, risque de transport de matières dangereuses …), les nuisances (sonores, olfactives…) et pollutions pouvant impacter les biens et les personnes.	Cette orientation a surtout pour incidence le développement des services et des infrastructures publics. Les risques naturels et industriels et les nuisances sont ici pris en compte.	Services publics Infrastructures publiques Prise en compte des risques Prise en compte des nuisances
	Orientation n°2 : S'approprier les ressources du territoire • Poursuivre les actions entamées auprès des agriculteurs du territoire en matière de valorisation de la ressource bocagère, notamment au travers de la filière bois-énergie. • Développer les dispositifs de type chaufferie bois collective ou réseaux de chaleur (notamment au niveau des nouveaux aménagements). • Anticiper les éventuels besoins en plateformes ou structures nécessaires à la sylviculture et s'appuyer, autant que possible, sur des potentiels existants. • Encadrer la gestion des boisements présentant un enjeu paysager ou environnemental ou identifiés comme ressources pour la filière bois (boisements de châtaignier notamment). • Faciliter le développement des initiatives en matière d'énergies renouvelables (éolien, panneaux photovoltaïques...), en veillant à leur bonne intégration paysagère et à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole. • Favoriser la mise en réseau entre lieux de vie et de production en facilitant et identifiant les lieux de distribution ou en proposant des actions collectives (mises en place de marché…). Le développement des circuits courts pourra bénéficier à la restauration collective, aux commerçants présents dans les centres ou aux producteurs eux-mêmes. • Redonner une visibilité aux spécificités culturelles en préservant et valorisant le patrimoine paysager, environnemental et architectural existant sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts, par la mise en place de protections adaptées. • Le patrimoine architectural est de nature et d'échelles diverses : du petit patrimoine (puits, murs, portails…) en passant par un patrimoine intermédiaire (maisons remarquables, châteaux, …) jusqu'aux ensembles urbains (îlots, venelles, ruelles, front bâti, places…). De même pour le patrimoine paysager, où l'on trouve des parcs, des jardins, des alignements d'arbres, des haies ou encore des arbres isolés.	Consciente des ressources présentes sur son territoire, la communauté de communes souhaite développer et valoriser ces ressources dans le but de réduire l'utilisation des énergies fossiles. Le maintien du patrimoine architectural vise à améliorer la qualité de vie des habitants en maintenant un certain cadre de vie. Le potentiel agricole n'est pas négligé et la réduction de la consommation des espaces est positive pour la profession agricole puisqu'elle permet de préserver les sols, outil de travail des agriculteurs.	Promotion des énergies renouvelables ou des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie Paysage/Cadre de vie Consommation des espaces Agriculture

	• Soutenir l'activité agricole en limitant l'artificialisation des terres, en favorisant l'installation de nouveaux sièges et l'évolution de ceux existants dans le respect de la qualité paysagère et environnementale des sites. Faciliter, dans la mesure du possible, les circulations des engins agricoles, notamment dans les centres par la limitation du morcellement des terres.		
	Orientation n°3 : Proportionner les besoins en matière de mobilité • Disposer d'une offre de transports alternative à l'auto-solisme, dans un double objectif de limitation des pollutions atmosphériques et de politique de déplacements en milieu rural économiquement dynamique. • Optimiser les lignes de transports en commun déjà présente sur le territoire en renforçant les liens avec les autorités organisatrices, afin de favoriser des points d'arrêts sur certains secteurs clés. • Faciliter l'expansion du covoiturage en lien avec les principales zones d'emplois, par l'accompagnement de ces pratiques spontanées. • Structurer le maillage de liaisons douces entre bourgs et quartiers de la Commune Nouvelle et zones d'emplois, afin de sécuriser les pratiques existantes.	L'orientation 3 va clairement dans le sens du développement de moyens de déplacements, autres que la voiture individuelle, qui permettent de réduire le flux routier et la pollution de l'air.	Moyens de transport en commun Qualité de l'air

- ***Une ouverture sur le territoire élargi à optimiser***

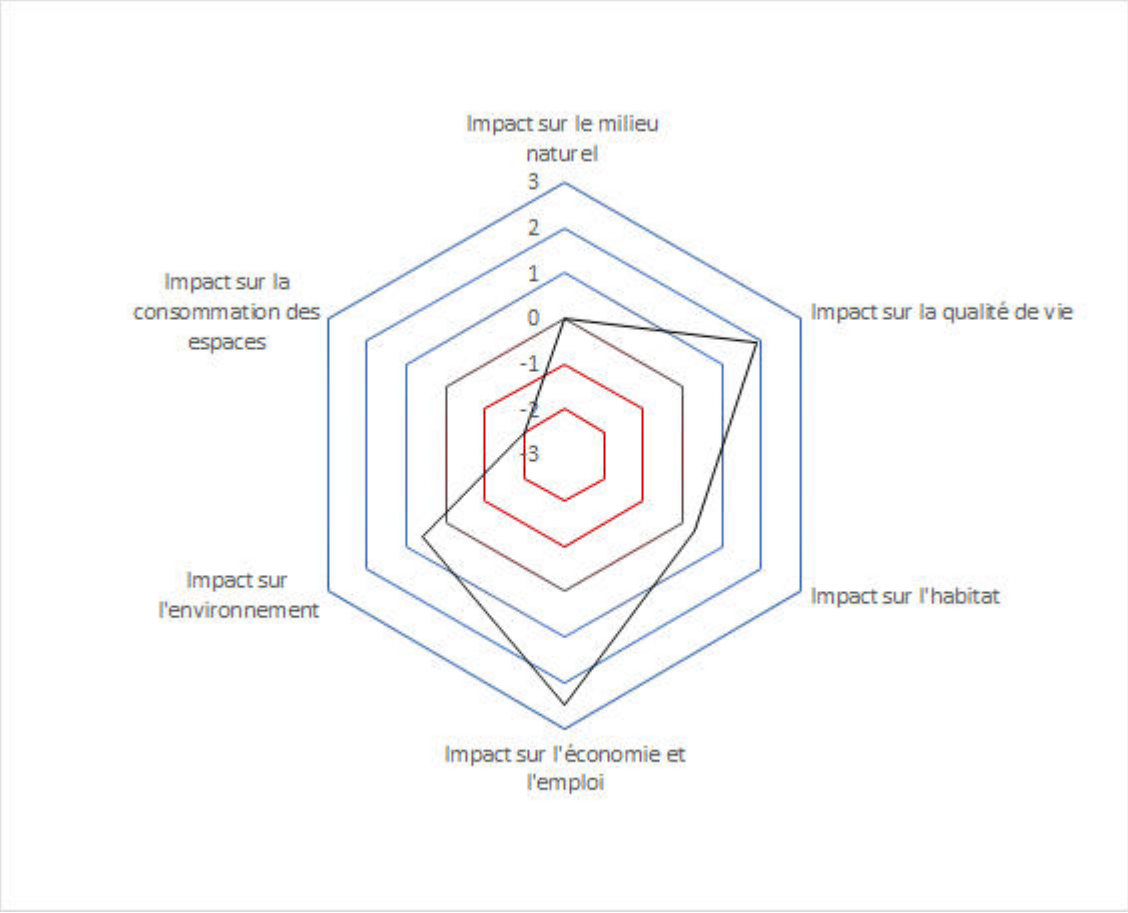
Eléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
La Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – les Essarts est traversée par deux autoroutes et deux routes départementales principales, structurant la mobilité vers et depuis le territoire. **Ce positionnement lui confère une image de carrefour, alimenté par deux principaux poumons que sont l'industrie et le mode de vie à la campagne. L'intercommunalité se tourne également vers l'extérieur par les flux touristiques émergeants sur son emprise.** **Le territoire dispose de nombreux atouts, à la fois sur le plan économique, touristique, urbain ou patrimonial, mis en avant à différents degrés.** **Il s'agit donc de conjuguer les facteurs de réussite économique déjà présents, de coordonner les actions menées sur le plan touristique afin d'affirmer une identité dynamique du territoire et la révéler auprès du monde extérieur.**	**Orientation n°1 : Conjuguer les facteurs de réussite économique** • Mettre en avant le maillage économique présent sur le territoire, structuré autour de la jonction des deux autoroutes A83 (axe Nantes – Niort) et A87 (axe La Roche-sur-Yon – Angers) afin d'attirer de nouvelles formes d'économie et conforter les dynamiques d'emplois présentes sur le territoire. Cela doit également permettre de donner davantage de lisibilité au territoire pour les porteurs de projet, en leur offrant un cadre favorable à l'expansion de leurs activités, autant en termes de main d'œuvre et de disponibilité foncière que d'attractivité. Cette stratégie sera concentrée autour de points d'attractions déterminés afin de respecter les objectifs de modération de la consommation des espaces annoncés précédemment : > Les parcs « Grands Flux » (Vendéopôles à Chavagnes-en-Paillers et à Essarts-en-Bocage) > Les « parcs vitrines » de l'écosystème vendéen (La Promenade à Chavagnes-en-Paillers et La Belle Entrée à Essarts-en-Bocage) > Le maillage mixte de l'écosystème vendéen (Essarts-en-Bocage, Saint-Fulgent, La Copechagnière) > Le maillage artisanal local (zones artisanales locales présentes sur les communes) • Proportionner davantage les besoins en logements avec les dynamiques économiques présentes sur le territoire. Il s'agit pour cela de mieux répondre aux demandes de logements pour les salariés venant de l'extérieur, afin de coordonner l'attractivité en termes d'emplois et d'habitat. • Répondre aux besoins de logements des jeunes, notamment pour les apprentis et les jeunes actifs et des personnes défavorisées. Favoriser la mise en réseau entre les jeunes présents sur le territoire et les entreprises. L'action en matière de développement de journées portes-ouvertes au sein des entreprises et une meilleure adéquation entre formation professionnelle et entreprises présentes sur le territoire pourra être recherchée. Bien cerner les besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes • Favoriser les dispositifs d'intermédiation locative • Créer un logement d'urgence : proposer une offre pour les publics en recherche d'hébergement d'urgence. • Poursuivre l'approche partenariale pour répondre aux besoins des personnes défavorisées. • Accompagner la mutualisation des espaces à vocation économique afin de pouvoir accueillir une plus grande diversité d'activités, afin d'optimiser la répartition des espaces dédiés au stationnement, au stockage ou à la restauration notamment. • Valoriser les franges de zones d'activités. Les franges bâties, par leur positionnement entre espace bâti et espace naturel et/ou agricole, sont donc des sites à fort enjeux paysagers. Leur qualité paysagère est fonction de la qualité des clôtures, des essences végétales présentes en frange, ou encore de l'implantation du bâti au regard du relief. Par ailleurs, en valorisant une frange, on valorise aussi l'activité économique liée au bâti.	L'intercommunalité souhaite profiter de son important maillage routier pour y développer les entreprises sources d'emplois. Sans oublier le principe de restructuration du territoire, toutes les activités sont ici favorisées. Le développement du logement se fait en corrélation avec cette dynamique économique. Le soin à apporter aux franges urbaines montre la volonté des communes à maintenir un certain cadre de vie. Ces franges urbaines participent également à réduire les nuisances et les sources de conflits entre les différents usagers.	Industrie Artisanat Commerces Services publics Logements Emplois Paysage/cadre de vie
	Orientation n°2 : Coordonner les actions menées sur le plan touristique • Varier les types d'hébergements touristiques afin de capter les touristes de passage du fait de la présence, à proximité du Puy du Fou et du littoral vendéen. Cela dans l'objectif d'allonger leur temps de villégiature sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts. Il pourra notamment s'agir de développer l'hébergement hôtelier sur les secteurs situés le long des axes de passage. • Renforcer les points d'accroches touristiques présents sur l'intercommunalité par le développement d'initiatives locales et innovantes pouvant être soutenues par l'intermédiaire du label Vendée Vallée. • Penser les liaisons douces vers et depuis la forêt de Grasla, de l'Herbergement ou du Lac de la Bultière afin de favoriser la création d'un réseau bénéfique pour l'ensemble du territoire, notamment en lien avec l'initiative départementale Vendée Vélo.	Cette orientation est bénéfique pour l'activité touristique mais aussi pour la qualité de l'air puisque l'objectif est de développer le réseau cyclable. Ces liaisons, bien que principalement à destination touristique, sont également bénéfique pour la qualité de vie car elles peuvent être utilisées par la population en place aussi bien pour des déplacements utiles que de loisirs. Le développement des circuits numériques permet de facilité le développement du tourisme et participe activement à améliorer la qualité de vie des habitants.	Tourisme/loisirs Cheminements doux Qualité de l'air Moyens de communications numériques Paysage/cadre de vie

	• Penser la question du « tourisme économique » comme vecteur d'attractivité sur le territoire, à la fois pour les salariés venant de l'extérieur pour une courte période, qui peuvent découvrir le territoire, mais aussi pour profiter du tissu entrepreneurial présent sur l'intercommunalité, par l'ouverture au public des portes des entreprises emblématiques du territoire. • Encourager le développement des circuits numériques, facteurs de découverte et d'échanges sur le territoire, à la fois pour les habitants mais aussi pour les touristes. • Développer l'image du territoire en lien avec l'eau, la culture et le patrimoine. L'important réseau hydrographique se compose d'une multiplicité de typologies de cours d'eau et de ripisylves associées qui représentent un atout pour le territoire en termes d'attractivité touristique.	Le maintien des paysages et des habitats naturels est un élément favorable à la biodiversité bien-sûr mais qui permet aussi d'améliorer l'image du territoire et qui peut inciter les personnes à s'installer sur le territoire ou à venir le visiter.	
	Orientation n°3 : S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur • S'appuyer sur les trames vertes et bleues des vallées pour maintenir et restaurer des continuités écologiques. Il s'agira également d'intégrer des espaces tampons utiles à la gestion quantitative et qualitative des eaux, qui sont également supports de liaisons douces et d'intégration paysagère. • Protéger les zones humides, pour leur rôle épurateur et d'écrêtement des inondations et communiquer sur leur intérêt environnemental • Sensibiliser la population sur la vision du territoire donnée depuis l'espace public, notamment en permettant le déploiement d'architectures innovantes et en soignant l'intégration des clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales. • Valoriser les portes d'entrée du territoire (carrefour de l'Oie, aires d'autoroute), en renforçant leur rôle de « vitrine », par une qualité urbaine et paysagère soignée. • Développer l'offre technologique et les réseaux de communication électronique et numérique pour maintenir l'attractivité du territoire, tout en veillant à choisir la bonne implantation des équipements pour minimiser les impacts paysagers	La communauté de communes n'oublie pas la préservation de son patrimoine écologique. Cette orientation vise à maintenir/restaurer les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques, les zones humides et de manière générale tous les éléments de la trame verte et bleue en prenant conscience des services rendus par ces espaces naturels (support de cheminements doux, diminution des risques et des pollutions, amélioration du paysage et du cadre de vie…) Comme dit précédemment, le développement des circuits numériques permet de facilité le développement du tourisme et participe activement à améliorer la qualité de vie des habitants.	Habitats naturels Espèces Trame verte et bleue Zones humides Prise en compte des risques Prises en compte des nuisances Cheminements doux Paysage/Cadre de vie Moyens de communications numériques

- ***Conclusion***

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est très vertueux pour la majeure partie des thématiques abordées. Il vise à préserver l'ensemble des éléments du milieu naturel, souhaite offrir à la population une meilleure qualité de vie tout en proposant un nombre de logements important et en favorisant le maintien et le développement des activités économiques. Le projet a pour objectif d'être positif pour l'environnement en minimisant l'impact sur la qualité de l'eau et de l'air et en étant favorable à la production d'énergie renouvelable.

Le PADD prévoit de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels de plus de 58 % en comparaison avec ces dix dernières années, même si cela génère une consommation d'espaces non négligeable, cela constitue un réel effort.



C. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

> L'ÉVALUATION DU POINT-MORT

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée (méthode CEREMA), permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants du territoire d'étude. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

	2008-2013
Le desserrement des ménages D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc habituellement une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale. Sur le territoire, après une baisse importante les années passées, la taille des ménages est constante, à 2.5 personnes, entre 2008 et 2013.	**0** (= pop. RP2008/taux d'occ. 2013 - pop. RP2008/taux d'occ. 2008)
Le renouvellement du parc de logements Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démoli (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.	**55** (= Logts totaux 2013 - logts totaux 2008)- logts construits (SITADEL)
La variation des résidences secondaires Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Une légère progression est observée entre 2008 et 2013.	**22** (= RS 2012 – RS 2007)
La variation des logements vacants Les logements neufs ont servi à compenser l'accroissement du nombre de logements vacants. Cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment des recensements et peut donc être relativisée, car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement.	**177**
POINT MORT observé sur 5 ans (TOTAL)	**254 logts**

Le point mort indique donc un besoin de 254 logements sur la période 2008-2013 (soit sur 5 années) pour loger les habitants du territoire.

Le bilan du point mort observé sur ces années est donc de **50.8 logements/an.**

> LA DÉTERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENT, LIÉS À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Deux scénarios ont été analysés sur le territoire au regard du taux de variation démographique annuel moyen observé (TVAM) entre 2008 et 2013, et suite à l'actualisation des chiffres, entre 2010 et 2015 :

Évolution observée 2008-2013	
année	population
2008	24356
2013	26742

Résultat (taux de variation annuel moyen 2008-2013)
1,89%

Évolution observée 2010-2015	
année	population
2010	25818
2015	27974

Résultat (taux de variation annuel moyen 2010-2015)
1,62%

SCENARIO 1	population			logements		
au fil de l'eau 2008-2013 (taux de croissance moyen 2008-2013: 1,89%)	population fin 2019 évaluée	population fin 2029 évaluée	**apport de population sur 10 ans**	nbre logts nécessaires "croissance démographique" *(ménages 2,5 personnes)*	besoins logements "point mort"	**total besoins logements**
	29915	36064	6149	2460	508	**2968**

SCENARIO 2 retenu	population			logements		
au fil de l'eau actualisé 2010-2015 (taux de croissance moyen 2010-2015: 1,62%)	population fin 2019 évaluée	population fin 2029 évaluée	**apport de population sur 10 ans**	nbre logts nécessaires "croissance démographique" *(ménages 2,5 personnes)*	besoins logements "point mort"	**total besoins logements**
	29449	34583	5134	2054	508	**2562**

Le scénario 2 a été retenu par l'intercommunalité car plus en cohérence avec la dynamique observée ces dernières années.

Bien que compatible avec les objectifs énoncés par le SCOT (scénario 2, 2 562 logements / SCoT 2 400 logements), **l'intercommunalité a choisi de retenir un objectif de production légèrement en deçà de celui du scénario retenu, prévoyant donc 240 logements neufs par an environ, sur la durée du PLUiH, soit environ 2400 logements nouveaux de 2020 à 2029.**

2. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'HABITAT

> LES GISEMENTS IMMOBILIERS

- **Estimation du potentiel d'urbanisation dans les logements vacants**

Pour rappel, le taux de vacance sur le territoire a été analysé, par l'INSEE, à 5% du parc en 2013.
A noter que le taux de vacance acceptable au regard des données de l'INSEE (pour éviter un marché immobilier trop tendu) est de l'ordre de 4 à 5%. Ainsi, la vacance sur le territoire ne présenta pas de problématique particulière même si la remise sur le marché est souhaitée pour certains bâtiments délaissés.

> Raisonnablement, les élus ont donc évalué que **le potentiel retenu pour la reconversion de la vacance, dans le présent projet de PLUiH était négligeable.**

- **Estimation du potentiel d'urbanisation dans les changements de destination**

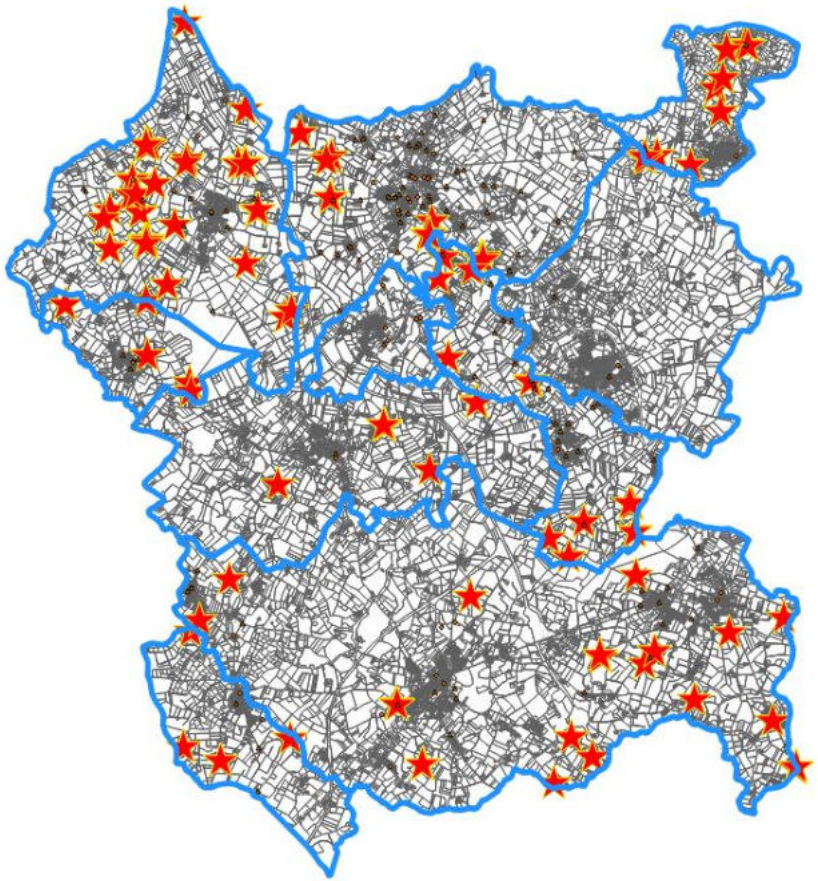
Le diagnostic a révélé de nombreux bâtis agricoles de qualité, en pierre, répartis sur le territoire.
En se basant sur leur connaissance fine du terrain, les élus de chaque commune ont effectué ce travail de repérage des possibles changements de destination, suivant des critères bien définis.

Les changements de destination ne concernent pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- Le bâtiment doit être situé en dehors des zones urbaines des bourgs (dans les villages, hameaux ou isolé en zone naturelle ou agricole)
- Le bâtiment ne doit plus avoir d'usage agricole (et n'en aura plus à l'avenir)
- Le bâtiment ne doit pas être intégré à une exploitation agricole en activité
- Le bâtiment doit être situé à plus de 100m de bâtiments d'exploitation
- Le bâtiment doit présenter une qualité architecturale et patrimoniale
- Le bâtiment ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)
- Le bâtiment ne doit pas être trop éloigné des dessertes en réseaux

Suite à leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus ont défini environ **143 anciens bâtiments agricoles** qui répondent à ces critères.

Cartographie de repérage des possibles changements de destination



Repérage des possibles changements de destination des anciens bâtiments agricoles

Raisonnablement, les élus ont choisi de retenir comme objectif que seule une partie de ces bâtiments pourraient être reconvertis sur la durée du PLUiH. **Le potentiel retenu dans le cadre des changements de destination dans le présent projet de PLUiH est donc de 111 logements.**

> LES GISEMENTS FONCIERS

- **Estimation du potentiel d'urbanisation à vocation d'habitat dans les enveloppes urbaines (dents creuses et lots libres des lotissements)**

Afin de réduire la consommation d'espace agricole ou naturel et de favoriser la « proximité » le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché (proximité des services, des commerces et des équipements, ce qui permet de réduire les déplacements automobiles et les consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées). Pour se faire, un travail de repérage des gisements fonciers existants a été finement mené, au sein des enveloppes urbaines existantes.

Les **enveloppes urbaines,** dessinées au plus près du bâti existant, définissant les zones comprenant des gisements fonciers mobilisables sont les suivantes :

- L'ensemble des **bourgs**

- Les **STECAL**s dédiés à l'habitat définis suivant les critères suivants :

    - Potentiels en dents creuses de plus de 10 logements,
    - Conversion éventuelle en zone U dans les années qui viennent à l'issue de ce comblement,
    - Urbanisation des hameaux ne portant pas préjudice à une qualité paysagère ou architecturale de l'existant

  Les STECALs « Habitat » sont donc exceptionnels et sont au nombre de 4 (*cf plus loin sur les critères de définition de ces entités*):
    - *À Essarts en Bocage* : La Thibaudière, Les Drillières, La Rabretière,
    - *À Chavagnes en Paillers* : La Morinière

- Certains **villages** selon leur inscription dans le fonctionnement global du territoire, à savoir selon les critères suivants (travail effectué en atelier par les élus) :

Détail des critères d'un village : les critères sont cumulatifs
1 - Taille significative et dense : à analyser au regard du territoire intercommunal et non au regard du périmètre communal (seuil fixé à 50 foyers)
2 - Noyau traditionnel : bâti tradionnel existant constituant le plus souvent l'origine du village
3 - Présence de constructions groupées : en général autour ou en extension du noyau traditionnel
4 - Vie indépendante : une vie existe ou a existé en dehors du bourg OU Proximité immédiate du bourg et de ses services : constitue logiquement une continuité d'urbanisation avec le bourg
5 - Caractère urbain : présence des réseaux (eau potable, électricité et assainissement collectif), d'éclairage public, voie publique (rue et non chemin) et aménagement divers

Le tableau qui suit présente l'analyse effectuée sur chaque lieu-dit pouvant potentiellement être considéré comme village.
Au final, seulement 7 d'entre eux ont été considérés comme tels :

Dénomination	Commune	Critères					Village
		Taille significative	Noyau traditionnel	Présence de constructions groupées	Vie indépendante ou proximité bourg	caractère urbain	
Belon	Bazoges	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
La Brosse	Bazoges	NON	NON	NON	NON	NON	NON
La Brossette	Chauché	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
La Chapelle	Chauché	NON	OUI	OUI	OUI	NON	NON
La Coumaillère/La Bichonnière	Chauché	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Benaston	Chavagnes	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
La Menardiere	Chavagnes	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
Le Cormier/La Martelière/La Tavennerie	Chavagnes	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
La Morinière	Chavagnes	NON	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Les Drillières	Essarts en Bocage Boulogne	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON
Les Landes	Essarts en Bocage Boulogne	NON	NON	OUI	NON	NON	NON
La Chaunière	Essarts en Bocage Boulogne	NON	NON	NON	NON	NON	NON
La Thibaudière	Essarts en Bocage Les Essarts	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
Le Cerisier/La Barre/L'Hébergement Hydreau	Essarts en Bocage Ste Florence/L'Oie	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
La Gendrelière	La Copechagnière	NON	NON	NON	NON	NON	NON
La Tuilerie	La Copechagnière	NON	NON	NON	NON	NON	NON
Aumonerie-Funerie	Les Brouzils	NON	NON	NON	OUI	NON	NON
Noirbretière-Bouchaudière	Les Brouzils	NON	NON	NON	OUI	NON	NON
La Souvetrière	Les Brouzils	NON	NON	NON	OUI	NON	NON
Le Chêne	Les Brouzils	NON	OUI	OUI	OUI	NON	NON
La Renaudière	Les Brouzils	NON	NON	NON	NON	NON	NON
La Guère	Les Brouzils	NON	NON	NON	NON	NON	NON
La Brossière	St André	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
La Boninière	St André	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
Le Coin	St André	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
La Chaunière/La Bourolerie	St Fulgent	NON	OUI	OUI	NON	OUI	NON
La Courpière	St Fulgent	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
La Fructière	St Fulgent	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON
La Lérandière	St Fulgent	NON	NON	OUI	NON	NON	NON
La Mesnardière	St Fulgent	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON

Méthodologie de définition des dents creuses mobilisables :

Ainsi, l'analyse des pleins et des vides (à partir d'une superposition de la photo aérienne et du cadastre les plus à jour sur le territoire) a permis de mettre en exergue, au sein des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis de surface significative (à partir de 400 m² environ).

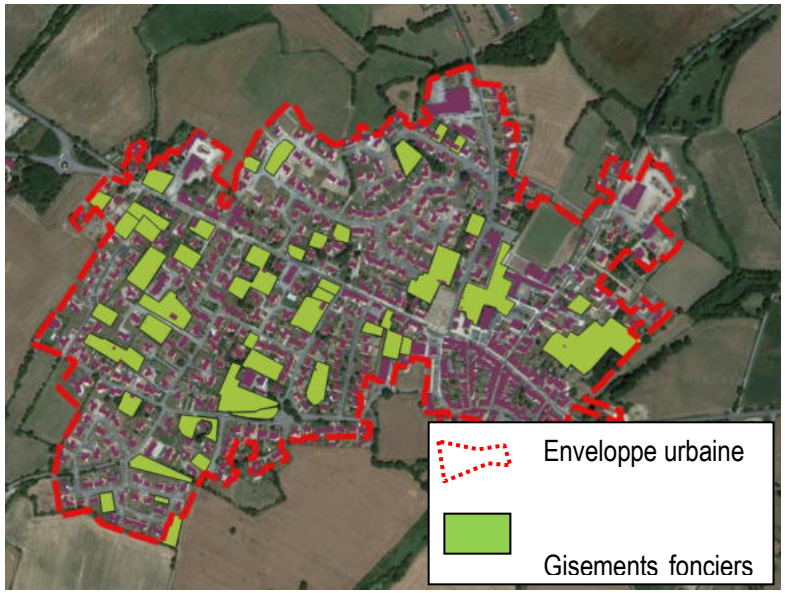
Certains gisements fonciers n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, pour les raisons suivantes :

Raisons d'usage
1_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
2_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
3_ Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat
Raisons patrimoniales
4_ Espace boisé à préserver
5_ Jardin / potager à préserver
6_ Zone humide
7_ Vues et perspectives à préserver
8_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale
Raisons techniques
9_ Difficiles conditions d'accès et de desserte
10_ Forte déclivité rendant l'aménagement difficile
Raisons liées à des risques
11_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
12_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
13_ Périmètre rapproché de captage d'eau potable
14_ Recul par rapport à certaines voies

Ce travail de caractérisation des gisements fonciers a été effectué avec les élus, lors d'ateliers de travail (cette séance de travail s'est ensuite poursuivie au sein de chaque commune).
La définition des potentiels a également été mise à jour en fonction des permis qui avaient déjà été accordés et dont la réalisation et construction des projets sont attendus avant l'approbation du PLUiH.

Exemple de repérage des gisements fonciers mobilisables
(extrait du travail initial des élus réalisé en atelier)

Exemple de cartographie de repérage des gisements fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine



Le potentiel retenu dans le cadre des gisements fonciers (intégrant aussi les lots libres des lotissements) dans le présent projet de PLUiH est donc de 910 logements possibles au sein des enveloppes urbaines des bourgs et principaux villages (hors STECALs qui concerneront 98 logements), **représentant une superficie de 48**

hectares environ. Des **densités moyennes** de 14 logements/ha dans les pôles structurants, 12 dans les pôles d'appuis, et 10 dans les pôles de proximité, ont été appliquées au regard des configurations complexes de certains gisements en dent creuse et d'accès parfois difficiles imposant une emprise importante de la voie au regard du potentiel constructible.

Ce potentiel logement est déterminé sur les gisements mobilisés pour du logement en fonction de la hiérarchisation des objectifs de densités arrêtés par le SCoT, du tissu bâti alentour, de la configuration de l'unité foncière (déclivité, forme…), des accès.

Tableau récapitulatif des gisements fonciers mobilisables et superficies correspondantes

Pôle	Communes	Nb logement 10 ans	Lots libres lotissements	Changements de destination	STECAL	Nb logement dents creuses		Total logements env. urbaine	Pourcentage logement env. urbaine
						Superficie	Logements		
Structurant	Chavagnes en Paillers	321	25	25	14	59500	83	108	33,74%
	Essarts en Bocage	814	50	28	84	156300	219	269	33,02%
	Saint-Fulgent	365	65	15	0	66500	93	158	43,32%
TOTAL		**1500**	**140**	**68**	**98**	**282300**	**395**	**535**	**35,68%**
Appui	Les Brouzils	218	40	33		29110	35	75	34,37%
	Chauché	200	35	20		35000	42	77	38,50%
TOTAL		**418**	**75**	**53**		**64110**	**77**	**152**	**36,35%**
Proximité	Bazoges en Paillers	100	19	15		27700	28	47	46,70%
	La Copechagnière	83	19	4		31000	31	50	60,24%
	La Merlatière	100	20	7		22000	22	42	42,00%
	La Rabatelière	78	12	2		18500	19	31	39,10%
	Saint André Goule d'Oie	127	15	16		38900	39	54	42,44%
TOTAL		**488**	**85**	**44**		**138100**	**138**	**223**	**45,72%**

NOTA : un atlas des dents creuses mobilisables dans les zones U et AH est présent en annexe du document

> LE RELIQUAT DES LOGEMENTS À PRODUIRE EN DEHORS DES GISEMENTS FONCIERS (ZONES EN EXTENSION 1AU ET 2AU)

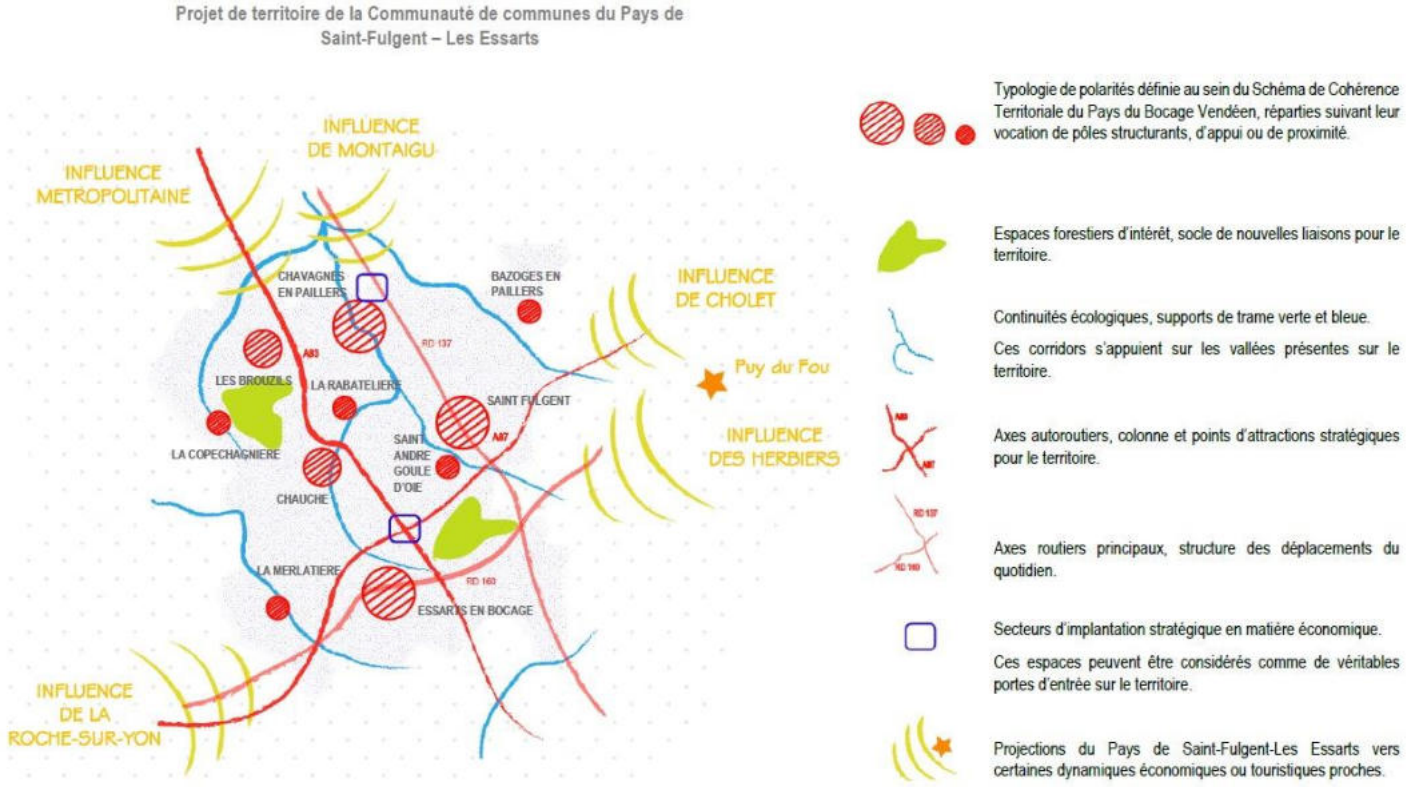
Le PADD indique comme objectif :

*« **Prévoir un objectif de production de logements soutenable**, en lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen, à savoir **une production d'environ 2400 logements sur les dix prochaines années**.*

La répartition veillera à respecter et renforcer le maillage des polarités présentes sur le territoire, telles que définies au SCoT :

- *Les **pôles urbains structurants** : Saint-Fulgent – Chavagnes-en-Paillers et Essarts-en-Bocage*
- *Les **pôles d'appui** : Les Brouzils et Chauché*
- *Les **pôles de proximité** : Bazoges-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière et Saint-André-Goule-d'Oie »*

Cartographie des polarités du SCoT (repris dans la cartographie du PADD du PLUiH) :



Rappel : Le PADD indique un objectif de production de **2400 logements neufs** sur la durée du PLUiH. Si on en déduit les logements estimés dans les gisements fonciers et ceux des STECALs (98 logements), **il reste à trouver des superficies constructibles pour 1296 autres logements**.

Tableau récapitulatif des superficies des zones AU à vocation d'habitat

Pôle	Communes	Nb logement 10 ans	Total logements env. urbaine	Pourcentage logement env. urbaine	Nb logement zones AU	**Superficie en extension en Ha**
Structurant	Chavagnes en Paillers	321	108	33,74%	184	**9,67**
	Essarts en Bocage	814	269	33,02%	442	**23,27**
	Saint-Fulgent	365	158	43,32%	207	**10,89**
TOTAL		**1500**	**535**	**35,68%**	**833**	**43,83**
Appui	Les Brouzils	218	75	34,37%	110	**6,47**
	Chauché	200	77	38,50%	118	**6,94**
TOTAL		**418**	**152**	**36,35%**	**228**	**13,42**
Proximité	Bazoges en Paillers	100	47	46,70%	45	**3,02**
	La Copechagnière	83	50	60,24%	28	**1,87**
	La Merlatière	100	42	42,00%	54	**3,60**
	La Rabatelière	78	31	39,10%	48	**3,17**
	Saint André Goule d'Oie	127	54	42,44%	60	**4,01**
TOTAL		**488**	**223**	**45,72%**	**235**	**15,66**

Le bilan de la consommation foncière hors gisements existants est de **72.9 hectares** en zone 1AU et 2AU pour l'habitat.

3. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES ÉQUIPEMENTS

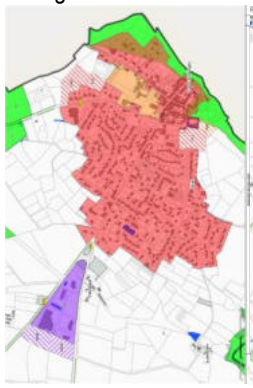
> LA STRATÉGIE INTERCOMMUNALE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS

Au regard du dynamisme démographique du territoire de ces dernières années, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel voire de l'améliorer.** Des projets structurants sont en cours de réflexion à l'échelle communautaire et seront pour la plupart intégrés dans les zones urbaines. Il est en effet important de souligner l'attachement des élus au fait de garder la **multifonctionnalité des bourgs** et de permettre, au sein des zones U des bourgs, l'accueil d'équipements compatibles avec la proximité de l'habitat. C'est pourquoi, aucune zone spécifique pour le développement d'équipements en cœur de bourg n'a été prévue au niveau du projet de PLUiH.
En revanche les espaces dédiés, localisés en frange urbaine, ont été zonés en Ul.

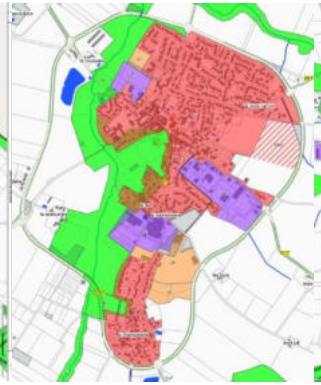
> LES CHOIX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES POUR LE DÉVELOPPEMENT OU LE BESOIN DES ÉQUIPEMENTS

La plupart des équipements est comprise dans les enveloppes urbaines des bourgs et est plus ancienne.
Le projet de PLUiH ne projette pas de nouvelle zone d'équipement, excepté à Bazoges en Paillers où un projet d'aménagement lié au Château est prévu (Parc Résidentiel de Loisirs - PRL) qui ne concerne que 0.5 hectare.
Comme rappelé précédemment, les zones U des bourgs permettent la réalisation d'équipements, compatibles avec la proximité de l'habitat, favorisant ainsi la vie locale et la recherche d'une proximité et d'une multifonctionnalité des bourgs du territoire.

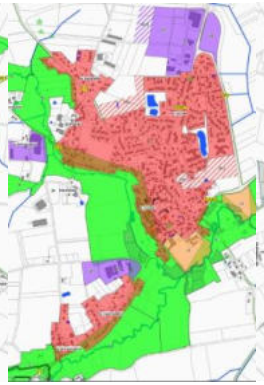
Bazoges-en-Paillers



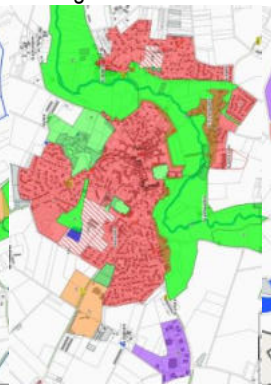
Les Brouzills



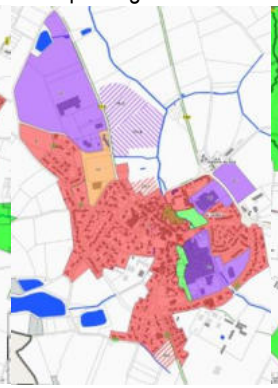
Chauché



Chavagnes-en-Paillers



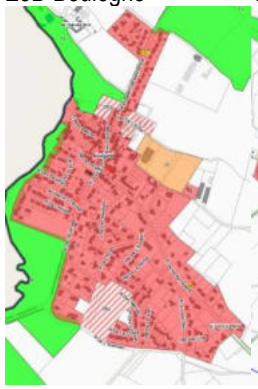
La Copechagnière



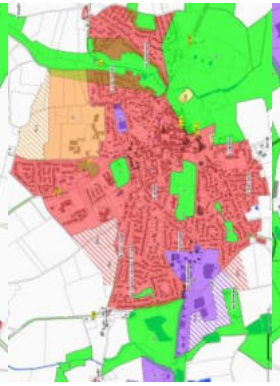
St Fulgent

St-André-Goule-d'Oie

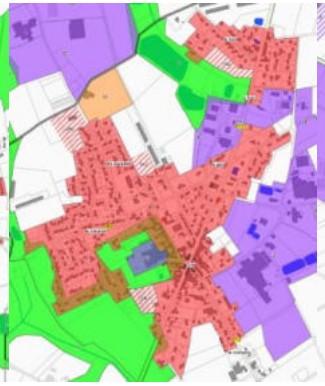
EeB-Boulogne



EeB-Les Essarts



EeB-L'Oie



EeB-Ste Florence

La Merlatière

La Rabatelière

4. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'ÉCONOMIE

> LA STRATÉGIE INTERCOMMUNALE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

A partir du diagnostic socio-économique et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les forces et les faiblesses du territoire communal ont été mises en évidence. Les conclusions des travaux des ateliers thématiques, mis en place dans le cadre de la démarche de PLUiH, ont permis de cerner les enjeux et d'établir le projet de développement économique de la Communauté de communes du Pays de St Fulgent-Les Essarts

Le territoire se caractérise par une **dimension économique importante au sein de l'espace départemental**. Reposant sur une forte tradition et une notoriété industrielle, le tissu économique s'est transformé depuis plusieurs années, avec :

- Le développement des activités de services et de l'appareil commercial,
- La mutation de l'activité artisanale qui, aujourd'hui, trouve parfois difficilement sa place en milieu urbain,
- Des liens renforcés entre les communes du territoire et les communes périphériques, tant en termes de migrations "domicile-travail" que de liaisons fonctionnelles entre sites d'activités.

Dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Communauté de communes, il est nécessaire de prendre en compte, d'accompagner et de conforter ce développement. Cela suppose de faire en sorte que le territoire **reste une force de propositions en matière d'accueil économique**.

Dans cette optique, la stratégie économique de la Communauté de communes passe par la maîtrise du foncier en devenant propriétaire des terrains sur lesquels sont implantées les zones économiques (grand flux, industrielle, mixte, artisanale). Le rôle de l'intercommunalité est alors d'être un facilitateur pour les entreprises, de faire le lien avec les acteurs locaux et permettre le bon déroulement de leur implantation puis de leur développement en les orientant vers le type de zone appropriée.

Compte tenu des disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà constituées, le PLUiH se doit de **pouvoir assurer un renouvellement de l'offre en terrains économiques pour le court, le moyen et le long terme.**

Dès lors pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et également répondre aux besoins des entreprises existantes (extension, relocalisation), il convient de mettre en place une offre :

- **Adaptée** quantitativement et qualitativement aux besoins identifiés, notamment pour l'implantation de grands projets industriels qui nécessitent de vastes surfaces et la proximité des infrastructures majeures (RD160-RD137-A83-A87),
- **Qui conforte** les sites d'excellence économique existants, dans un souci de proximité et de développement des convergences économiques,
- **Qui soutient** la diversification du tissu économique et le développement des activités tertiaires, en intégrant des objectifs d'image, de mixité et de centralité urbaine

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a ainsi mis en avant les objectifs économiques suivants :

- Mettre en avant le maillage économique présent sur le territoire, structuré autour de la jonction des deux autoroutes A83 (axe Nantes – Niort) et A87 (axe La Roche-sur-Yon – Angers) afin d'attirer de nouvelles formes d'économie et conforter les dynamiques d'emplois présentes sur le territoire,
- Accompagner l'installation et le démarrage de l'artisanat à l'échelle des bourgs de l'intercommunalité et des quartiers d'Essarts en Bocage,
- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en privilégiant en priorité la réhabilitation et la valorisation des potentiels existants.

Ainsi, la définition des zones urbaines et à urbaniser à vocation économiques (UE et AUE) permet de répondre aux besoins de développement du territoire et s'inscrivent dans la stratégie économique de la Communauté de communes du Pays de St Fulgent-Les Essarts en réponse aux objectifs précités du PADD :

- **Zone urbaine à vocation économique UE** : zones équipées et aménagées dont le foncier est propriété soit de la Communauté de communes, soit des entreprises existantes,
- **Zone à urbaniser à vocation économique 1AUE** : zones dont les équipements sont proches ou au droit des futures zones d'aménagement et localisées à proximité ou en continuité de zone UE. Elles sont destinées à être aménagées à court ou moyen terme,
- **Zones à urbaniser à vocation économique 2 AUE** : zones insuffisamment ou pas du tout équipées localisées en continuité de zones UE ou 1AUE. Ces zones doivent favoriser le maintien des exploitations en place et devront permettre la réversibilité en cas de difficulté de commercialisation.

> LES CHOIX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La consommation d'espace des 10 dernières années (2009/2018), laisse apparaitre une consommation moyenne pour les projets économiques de 9ha/an pour les zones industrielles, mixtes et artisanales et de 3ha/an pour les zones grand flux : soit une consommation moyenne globale sur le territoire de 12ha/an.

1 – Zones grand flux (vendéopôles)

Parc	Surface UE	Surface cessible	Contact en cours (en ha)	Disponibilité	Surface Zonage 1AUE	Surface zonage 2AUE
084- La Mongie	106.24	13.13	2	11.13	18.40	11.23
065- La Promenade	43.17	33.16	6	27.16	0.00	0.00
TOTAL	**149.41**	**46.29**	**8**	**38.29**	**18.40**	**11.23**

Les zones grand flux, situées sur les communes de Chavagnes-en-Paillers et Essarts-en-Bocage, visent à une stratégie d'accueil de grandes entreprises industrielles et/ou logistiques. Elles ont une localisation éloignée des pôles urbains, La Promenade (au nord) et La Mongie (au sud), permettant entre autres l'accueil des entreprises non compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Par leur situation géographique, chacune d'entre elle agit sur une zone d'influence spécifique qui ne permet pas la fongibilité de l'une à l'autre :

- Le **Vendéopôle de La Promenade**, situé à proximité de l'échangeur autoroutier A83 de Boufféré et tourné vers le territoire voisin de Terres de Montaigu, est en capacité d'apporter une réponse immédiate unique et idéale grâce à son positionnement et à sa capacité d'accueil, notamment sur l'implantation de grandes entreprises de logistique.
  Au regard des disponibilités actuelles, aucune extension n'est prévue au zonage.

- Le **Vendéopôle de La Mongie**, cœur du triangle Nantes/La Roche/Cholet, situé au carrefour autoroutier de La Vendée constitue un secteur particulièrement attractif et privilégié, tant en termes de positionnement stratégique que de visibilité et d'accessibilité.
  Les disponibilités actuelles représentent 10% de la superficie totale du Vendéopôle, dès lors pour répondre aux enjeux économiques futurs et permettre le développement des entreprises présentes ainsi que les installations futures, le PLUiH prévoit une extension à court et moyen terme de 18.40 ha (1AUE) et à long terme de 11.23 ha (2AUE).

2 – Zones industrielles

Parc	Surface UE (en ha)	Surface cessible (en ha)	Contact en cours (en ha)	Disponibilité (en ha)	Surface Zonage 1AUE (en ha)	Surface zonage 2AUE (en ha)
215- ZA Plessis Richard	6.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
215- ZA rue du Stade	12.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
215- ZA rue de l'Industrie	3.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
186- ZA rue de l'Industrie	5.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
065- ZA La Promenade Sud	21.38	15.85	4.00	11.85	0.00	0.00
215- ZA La Chantonnière 2	0.00	0.00	0.00	0.00	5.45	0.00
084- ZA RD160 ouest/La Ronceraye	44.85	0.00	0.00	0.00	4.31	8.46
084- RD160 Nord Est	36.20	0.50	0.00	0.50	0.00	0.00
TOTAL	**130.62**	**16.35**	**4.00**	**12.35**	**9.76**	**8.46**

Les zones industrielles, historiquement créées avant le développement des Vendéopôles, ont uniquement vocation à permettre le maintien des entreprises présentes dans ces zones.

Les seules extensions prévues sont destinées à permettre le développement de 2 entreprises emblématiques du territoire : ARRIVE sur la zone de La Chantonnière à Saint Fulgent et PIVETEAU BOIS sur La Ronceraye/RD160 ouest à Essarts en Bocage.

3 – Zones mixtes

Parc	Surface UE (en ha)	Surface cessible (en ha)	Contact en cours (en ha)	Disponibilité (en ha)	Surface Zonage 1AUE (en ha)	Surface zonage 2AUE (en ha)
072- ZA Les Fourchettes	19.07	0.41	0.80	- 0.39	3.75	4.79
084- ZA La Belle Entrée	48.43	1.80	0.30	1.50	4.77	2.62
215- ZA La Lérandière	11.04	5.25	0.00	5.25	0.00	0.00
215- ZA du Grand Moulin	6.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	**84.65**	**7.46**	**1.10**	**6.36**	**8.52**	**7.41**

Les zones mixtes accueillent à la fois de l'artisanat et de l'industriel. Elles sont situées en périphérie des enveloppes urbaines et ont vocation à permettre le développement des activités existantes, l'accueil de nouvelles activités et le développement de chacune.
Ces zones permettent de renforcer le modèle atypique de développement économique du bocage Vendéen qui repose sur un présentiel économique de type « usine à la campagne » en alliant la proximité et les dynamiques entrepreneuriales.
La commune de La Copechagnière est typique de ce modèle de développement, notamment par la présence d'entreprises phares telles que KUHN ou STO.
L'analyse territoriale a montré qu'au regard des disponibilités existantes sur ces zones, les besoins d'extensions étaient localisés sur les communes de Essarts-en-Bocage et La Copechagnière.

4 – Zones artisanales

Parc	Surface UE (en ha)	Surface cessible (en ha)	Contact en cours (en ha)	Disponibilité (en ha)	Surface Zonage 1AUE (en ha)	Surface zonage 2AUE (en ha)
013- ZA L'Hermitage	6.47	0.18	0.50	- 0.32	1.12	0.00
064- ZA La Vrignais	11.49	4.95	0.30	4.65	0.00	0.00
064- Village de La Mothe	2.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
038- ZA La Colonne	9.39	1.83	0.00	1.83	0.00	0.00
215- ZA La Chantonnière 1	4.21	2.91	0.20	2.71	0.00	0.00
215- ZA Les Epis	1.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
065- ZA Les Chênes	7.25	1.54	0.00	1.54	0.00	0.00
065- La Promenade Nord	5.87	3.95	0.40	3.55	0.00	0.00
084- ZA Les Landes	38.78	0.40	0.00	0.40	0.00	0.00
084- ZA Rue des Artisans	4.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
142- ZA La Tabarière	6.87	0.74	0.10	0.64	0.00	2.33
196- ZA Le Pont Girouard	3.91	3.16	0.00	3.16	0.00	0.00
215- ZA de la Métairie	17.09	0.90	0.90	0.00	0.00	0.00
TOTAL	**120.32**	**20.56**	**1.50**	**19.06**	**1.12**	**2.33**

Les zones artisanales sont destinées à maintenir un maillage dans chaque commune qui puisse permettre le développement artisanal et accompagner les démarrages de parcours des TPE-TPI.

L'analyse territoriale a montré qu'au regard des disponibilités existantes sur ces zones, les besoins d'extensions étaient localisés sur les communes de Bazoges en Paillers et La Merlatière.

5 – Commerciale tertiaire

084- ZA Les Charmettes/Les Brosses	17.10	0.00	0.00	0.00	1.6	0.00
215- ZA Les Vignes 1	5.95	2.00	0.00	2.00	7.23	0.00
TOTAL	**25.95**	**2.00**	**0.00**	**2.00**	**8.83**	**0.00**

Le développement de la zone Les Charmettes/Les Brosses à Essarts en Bocage est lié à l'OAP d'aménagement concernant la stratégie commerciale de la commune d'Essarts en Bocage. En effet, le commerce et sa régulation constituent un enjeu majeur pour le quartier des Essarts, notamment au regard de son développement hétéroclite. Cette zone a vocation à accueillir les activités économiques et/ou le commerce de taille conséquente sans concurrencer le développement du commerce de proximité du centre-bourg.

L'extension de la zone des Vignes à Saint Fulgent a pour vocation de permettre le développement des activités de loisirs et d'équipements liés au complexe aquatique présent.

BILAN GLOBAL :

type de zone	Superficie 1AUE	Superficie 2AUE	TOTAL
Grand Flux	18,40	11,23	29,63
Zone Industrielle	9,76	8,46	18,22
Zone mixte	8,52	7,41	15,93
Zone artisanale	1.12	2,33	3.45
Commerce tertiaire	8.83	0	8.83
TOTAL	46.63	29.42	76,05

Pour les besoins du développement économique, les élus ont donc fait le choix de conforter les zones existantes (par un zonage UE et AE pour les entreprises isolées) et de permettre aux activités en place d'être pérennes, en tenant compte des espaces déjà viabilisés et de leurs projets.

Justificatif du zonage UE retenu :
Les zones UE sont donc des terrains déjà « artificialisés » qui n'ont plus à court terme de vocation agricoles ou naturelles, elles ont été tracées au regard des critères suivants :

- Soit il existe des permis d'aménager délivrés et la viabilisation est réalisée ou en cours de réalisation
- Soit les entreprises déjà existantes, en activité et ayant vocation à se développer sont propriétaires des parcelles

5. CONCLUSION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE TOTALE DU PROJET DE PLUiH

Au total, le PLUiH projette une consommation foncière totale en extension d'environ **149 hectares** (tout compris : habitat et équipement : 73.3 ha + économie 81.5 ha), pour les dix prochaines années.
La consommation en densification pour l'habitat se monte quant à elle à 48 ha environ.
L'objectif global (densification et extension) de consommation se monte donc à **197 ha.**

Sur la décennie passée avant la prescription du PLUiH, une première évaluation effectuée à partir des fichiers DGFIP, données DTLOC et Jannat, (sur la période 2006-2015) porte la consommation foncière globale à environ 384 hectares.
Cette méthodologie reprenant les éléments de la DGFIP fait cependant ressortir **des chiffres en deçà de la réalité** : en effet, ne sont pas pris en compte dans ces données tous les espaces publics tels que les voies de circulation voiture et piétonnes, places, parcelles liées à l'implantation d'un équipement public. Les calculs des surfaces consommées dans le PLUiH reprennent quant à eux bien toutes ces surfaces. La comparaison est donc faussée.
Afin de pallier ce manque, la méthode de calcul intègre donc en complément un pourcentage de 25 % à cette superficie (correspondant à la proportion minimale observée d'espace dédié aux voiries, bassins de gestion des eaux pluviales, équipements, pour toute opération d'aménagement traditionnelle)

La consommation des dix dernières années (2006 à 2015) est donc de 480 ha :

CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2006 ET 2015 (base chiffres DGFIP)

		Superficies hors espace public :		Ajout 25 % pour espace public
		Superficie en m²	*Superficie en hectare*	
HABITAT + ÉQUIPEMENTS	***Maison***	2113002	**282,1**	**352,6**
	Appartement	459990		
	Dépendance pour habitat	248083		
ECONOMIE	***Local commercial ou industriel***	1016207	**101,6**	**127**
	Total général (DGFIP + espaces publics)		**479.6 Ha**	

La diminution des consommations foncières est donc clairement marquée, avec **un passage de 480 ha à 197 ha**, le territoire produit un **effort sur les consommations foncières :**
Une réduction de près de 59% est constatée.

Cet effort s'explique par un travail fin des élus sur la lutte contre le mitage et l'étalement urbain, la mobilisation des gisements existants, tant en zones d'habitat qu'en zones économiques (démarches qui n'avaient pas forcément été mises à l'œuvre ou observées comme spontanées précédemment sur le territoire).

6. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLUiH AVEC LE SCoT SUR LA QUESTION DES CONSOMMATIONS FONCIERES

Consommation habitat/Équipement

Pôle	Superficie en extension habitat en Ha	Superficie en extension loisirs en Ha	Total PLUiH	SCoT
POLES STRUCTURANTS	43,83	0,00	43,83	57,00
POLES D'APPUI	13,41	0,00	13,41	17,30
POLES DE PROXIMITE	15,67	0,50	16,17	23,00
TOTAL	72,91	0,50	73,41	97,30

Consommation économie

Pôle	1AUE	2AUE	PLUiH	SCoT
Parc Grand Flux (Vendéopôles)	18,40	11,23	29,63	30
Parc vitrines /Maillage mixte (Zone Industrielle+ mixte)	18.28	15.87	34.15	20.7
Maillage artisanal	1.12	2,33	3.45	7.30
Commerce tertiaire	8.83	0	8.83	14.00
TOTAL	46.36	29.42	76.05	72.00

	PLUiH	*SCoT*
Habitat et Équipement	*73.30*	*97.30*
Économie	*76.05*	*72.00*
TOTAL	*149.35*	*169.30*

Avec une consommation de – 24 ha « habitat et équipement » et +4.05 ha « économie », la consommation des zones en extension est compatible avec le SCoT.

Par ailleurs la part des nouvelles constructions à vocation d'habitat programmée dans l'enveloppe urbaine dépasse largement les exigences du SCoT qui préconise un minimum de 28 à 30% selon les types de pôles.

Tableau récapitulatif des superficies des zones AU à vocation d'habitat

Pôle	Communes	Nb logement 10 ans	Total logements env. urbaine	Pourcentage logement env. urbaine	Nb logement zones AU	**Superficie en extension en Ha**
Structurant	Chavagnes en Paillers	321	108	33,74%	184	**9,67**
	Essarts en Bocage	814	269	33,02%	442	**23,27**
	Saint-Fulgent	365	158	43,32%	207	**10,89**
TOTAL		**1500**	**535**	**35,68%**	**833**	**43,83**
Appui	Les Brouzils	218	75	34,37%	110	**6,47**
	Chauché	200	77	38,50%	118	**6,94**
TOTAL		**418**	**152**	**36,35%**	**228**	**13,42**
Proximité	Bazoges en Paillers	100	47	46,70%	45	**3,02**
	La Copechagnière	83	50	60,24%	28	**1,87**
	La Merlatière	100	42	42,00%	54	**3,60**
	La Rabatelière	78	31	39,10%	48	**3,17**
	Saint André Goule d'Oie	127	54	42,44%	60	**4,01**
TOTAL		**488**	**223**	**45,72%**	**235**	**15,66**

- LE BILAN DES SUPERFICIES

Tableau des surfaces PLUiH

PLUiH				TOTAL	ANCIENS DOCUMENTS	anciens PLU (ha)	anciennes cartes communales	TOTAL	*Évolution en Ha*
type de zone	*superficie en Ha*				*type de zone*	*superficie en Ha*			
U	1102,86								
UE	645,44								*À vocation urbanisée*
		total U tout confondu	1841,02		total U tout confondu	1359,18			
Ul	83,72								
1AU	56,34								
1AUE	46,73			1981,11			241,15	2446,34	- ***465 ha***
2AU	16,03								
2AUE	29,45								
		total AU tout confondu	149,09		total AU tout confondu	846,02			
AUL	0,54								
A	25634,71								
AE	75.90								
AEc	88,81								
AEcd	8,38								
AEe	223,57								
AH	43,67								*À vocation naturelle ou agricole*
		total A tout confondu	26075,1		total A tout confondu	21638,01			
Ard	0,06								
N	4644,98			30746,91			3140,59	30185,57	***+ 561 ha***
		total N tout confondu	4671,81		total N tout confondu	5406,97			
NL	26,83								
Total général				**32728,02**				**32631,91**	

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones par rapport aux documents précédents est difficile à réaliser. En effet, la typologie des documents (PLU, cartes communale) et leur date d'élaboration étant très diversifiées, il n'est pas cohérent de les mettre en parallèle et donc de les comparer zone par zone, la comparaison ne traite donc que de deux ensembles : les espaces à dominante urbaine et à urbaniser, et les espaces à dominante naturelle et agricole.

Il ressort que le PLUiH réaffecte environ 561 hectares aux terres agricoles et naturelles par rapport aux documents d'urbanismes précédents.

D. JUSTIFICATIFS DE LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En cohérence avec les dernières évolutions législatives (*décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*), l'objectif de ce nouveau document est de passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets.

Il s'agit de **remettre le projet politique**, au sens profond du terme, le devenir de la cité, **au centre des réflexions**, pour passer d'une logique normative à une culture de projet afin d'en faciliter la réalisation en coordonnant les procédures.

L'idée de projet urbain évolue sans cesse, tentant de s'adapter à un environnement changeant et appelant des démarches innovantes. Parmi ces changements il y a la multiplicité croissante des acteurs qui s'invitent dans le projet.
Désormais, l'urbanisme se doit d'être nécessairement le fruit d'une construction collective où élus, concepteurs, opérateurs, gestionnaires, usagers et artistes conjuguent leur vision.

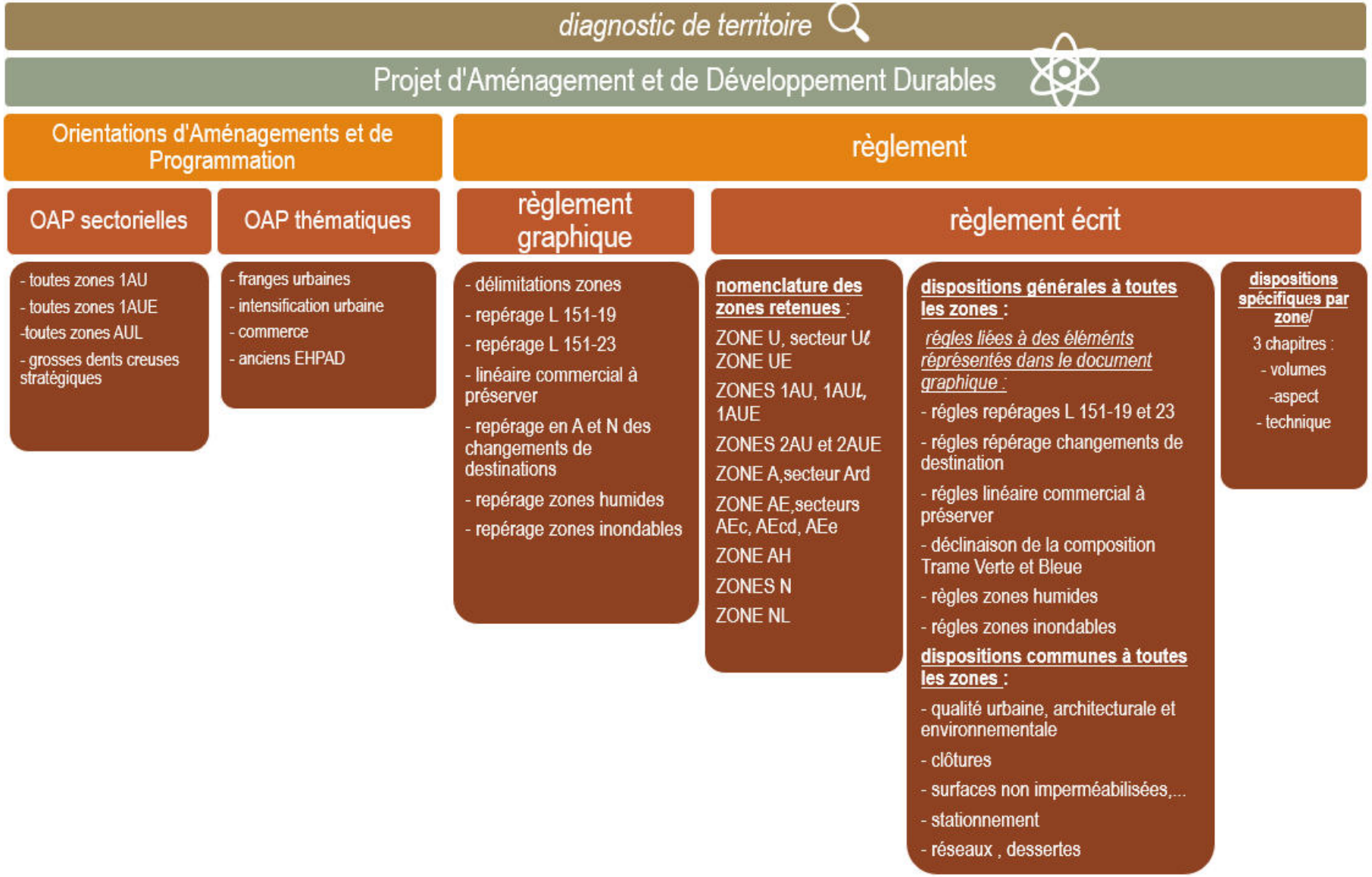
Il s'agit donc de mieux définir les projets urbains, agricoles ou économiques en simplifiant la réglementation pour libérer l'initiative et construire mieux.
Le territoire de la Communauté de communes de Saint-Fulgent – Les Essarts étant essentiellement rural, la démarche de construction du projet a alors été d'envisager l'urbanisme de projet sur la globalité du territoire et non sur les seules zones urbaines.

La traduction réglementaire du projet d'urbanisme du Pays de St Fulgent – Les Essarts n'est donc pas de remplir mécaniquement et réglementairement les articles mais bien de laisser la place à un urbanisme négocié et concerté fondé sur le dialogue et l'enrichissement collectif établis sur la base d'un véritable projet.

La partie réglementaire du PLUiH a donc été conçue dans « *un esprit de clarification* », ainsi seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes, ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.* (Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU » *document non daté*.) ».

1. LE TABLEAU DE LA STRUCTURE RÉGLEMENTAIRE

Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre sur le PLUiH.



2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUiH

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « FRANGES URBAINES »

Sur la base du diagnostic paysager et environnemental, il a été décidé de mettre en œuvre une OAP « Franges urbaines » qui s'applique à l'ensemble du territoire du PLUiH.

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation et le développement du patrimoine paysager du territoire. Il s'agit notamment d'assurer une meilleure intégration paysagère des franges bâties. Il s'agit aussi de préserver les espèces et leurs habitats, ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement.

Elle doit être perçue comme une OAP « cadre ». D'autres pièces du PLU renvoient à cette OAP.

En effet, un renvoi doit être effectué des OAP sectorielles, des dispositions générales et spécifiques du règlement vers l'OAP « Franges urbaines » pour les éléments relatifs aux clôtures, aux franges bâties aux éléments repérés au titre des articles L151-19, L151-23 et L113-1.

Elle a également une existence autonome puisqu'elle permet de réglementer les haies et boisements non réglementés par les OAP sectorielles ou par le règlement.

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « INTENSIFICATION URBAINE»

Dans l'esprit de la construction de la ville sur elle-même et de la limitation de l'étalement urbain, la densification et la mobilisation des gisements fonciers sont encouragés dans le PLUiH. Cette densification ne devant cependant pas s'effectuer au dépend de la qualité du cadre vie, cette OAP permet de mieux encadrer une urbanisation pouvant parfois être peu structurée et peu respectueuse de la forme urbaine environnante. Elle s'applique systématiquement à tout espace et opération vouée à être urbanisés et les « dents creuses » de plus de 2500m² devront respecter les densités appliquées dans les opérations d'aménagement d'ensemble (seuil correspondant aujourd'hui également au seuil du recours à l'architecte pour un dépôt de permis d'aménager).

Des objectifs d'aménagement urbain, architecturaux, paysagers sont énoncés pour chaque typologie de dent creuse. Le porteur de projet devra justifier du respect de ces objectifs au regard des contraintes et des spécificités du site concerné et du projet attendu.

Des attentes sont également formulées sur les divisions parcellaires, incitant à privilégier le marquage des fronts de rue vecteurs de convivialité et de lien social, une densité respectueuse de l'intimité, des opérations d'ensemble mieux structurées qu'une somme d'opérations individuelles.

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « COMMERCE »

Cette orientation s'applique uniquement sur le quartier de Les Essarts, commune déléguée d'Essarts en Bocage. L'objectif des orientations présentées dans cette OAP est de veiller au maintien du commerce de proximité dans le bourg et d'organiser l'implantation des commerces sur le bourg et sa périphérie.

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE « AMÉNAGEMENT DES ANCIENS EHPAD »

Deux sites font l'objet de cette OAP, ils concernent d'anciens établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) destinés à évolués, tout en conservant l'objectif de loger des personnes ayant des besoins spécifiques. Le territoire ayant une forte demande en matière de logements de type « foyer jeunes actifs » et « logements séniors », le choix est fait de privilégier des opérations de réhabilitation des bâtiments existants à destination des publics précités.

Les locaux des anciens EHPAD étant situés en cœur de zones urbaines, une attention particulière doit donc être portée sur l'aménagement et la réhabilitation future de ces sites. L'OAP vise à encadrer les futurs travaux et aménagements des deux sites afin de concevoir un projet harmonieux et respectueux de l'existant.

> LES OAP SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent essentiellement des secteurs zonés en « zones à urbaniser », quelques sites en densification ont toutefois fait l'objet de réflexion d'aménagement afin de bien anticiper une urbanisation pouvant parfois être plus complexe à gérer car en coeur d'ilot.

Plusieurs OAP sectorielles ont donc été élaborées sur le territoire, conformément aux dispositions attendues pour les zones 1AU du PLUiH.
Les OAP sectorielles concernent des secteurs à destination **d'habitat et d'économie ainsi qu'une zone à vocation de loisirs**. L'objectif principal est d'organiser les développements urbains prévus sur ces secteurs.

Ces orientations permettent ainsi aux communes d'obtenir une **certaine cohérence** et des **exigences qualitatives** entre les futures zones d'urbanisation, dans une recherche de **bonne intégration** avec le tissu bâti existant. L'ensemble de ces principes (écrits ou dessinés) reste général dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur.
Sur chaque secteur traité, le but est d'encadrer les urbanisations à venir selon le respect :

- de la continuité des voies et cheminements existants et à venir
- de la création d'une certaine qualité urbaine (marquer une entrée de ville ou une zone d'habitat diffus) et architecturale
- des objectifs de production de logements et de densité (en indiquant un objectif de logements à produire par secteur)
- de la recherche de continuités des trames vertes et bleues
- de la qualité des franges paysagères
- de la mise en réseau des liaisons douces
- de la gestion des eaux de ruissellement par des dispositifs doux
- etc…

Les **orientations générales écrites**, communes à tous les secteurs (présentes en « chapeau » de document) sont cependant plus précises et déclinent des thématiques telle que la structuration du réseau viaire, les formes urbaines en incitant à leur compacité, la gestion des eaux pluviales…elles incitent également à bien prendre en compte le contexte dans lequel l'opération prend place.

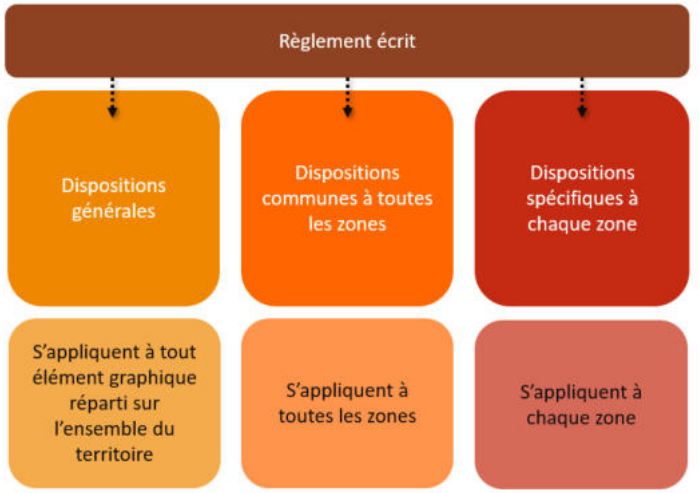
3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUiH

Le règlement comporte cinq parties identifiées en cinq titres :

Titre 1- dispositions générales,
Titre 2- dispositions communes,
Titre 3 - dispositions spécifiques,
Titre 4- annexes au règlement,
Titre 5- lexique.

Les 3 premiers titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

L'organisation des dispositions générales et communes



> LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales concernent l'ensemble du territoire. Elles règlementent plusieurs éléments, et entres autres :

- **Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Sur la base du diagnostic (inventaire du patrimoine) le PLUiH identifie et localise le patrimoine bâti. Les critères retenus sont d'ordre :

- Historique
- Architectural
- Culturel

L'article L151-19 du code de l'urbanisme concerne, sur le territoire, des sites bâtis remarquables (propriétés remarquables composées de plusieurs bâtiments, de parcs, d'éléments boisés)

Les dispositions générales règlementent la réhabilitation et l'entretien du patrimoine repéré. Les interventions sur ce patrimoine seront soumises à déclaration préalable et permis de démolir.

- **Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Sur la base du diagnostic paysager et environnemental, le PLUiH identifie et localise le patrimoine environnemental et paysager. Les critères retenus sont d'ordre :

- écologique
- esthétique (intégration paysagère)
- historique

Plusieurs typologies de patrimoine végétal sont repérées : arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies remarquables.

Les **dispositions générales** règlementent la réhabilitation du patrimoine repéré. Les interventions sur ce patrimoine paysager et environnemental seront soumises à déclaration préalable.

Sur le territoire, cette protection patrimoniale vient compléter l'OAP thématique « franges urbaines ».

Afin d'être efficient dans la protection, il a été décidé d'accorder une importance particulière à la continuité des corridors écologiques, avec la protection de haies en lien avec cette dernière, au-delà des questions purement de valorisation des paysages.

- **Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**

Les **changements de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ne concernent que des bâtiments anciens, en pierres et patrimoniaux.
Il est rappelé que les changements de destination peuvent avoir lieu sur les bâtiments repérés comme tel et en respectant les destinations et sous-destinations visées aux articles de la section 1 du règlement des zones au sein desquelles le bâtiment concerné est implanté.
Leur identification a été réalisée suivant différents critères (*cf plus haut :partie 2. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'HABITAT*)

- **Les linéaires commerciaux**

Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux dans les cœurs de bourg, permettant d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale de proximité actuelle ainsi que le préconise le PADD.

> LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions communes présentent les règles applicables à l'ensemble des zones.

Elles concernent les thèmes qui se retrouvent dans chacune des zones et pour lesquels le choix a été fait de les regrouper dans une partie propre (« dispositions communes ») plutôt que de les décliner zone par zone :

- La qualité urbaine, architecturale et environnementale
- Les clôtures
- Les espaces libres
- Les stationnements
- Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

> LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions spécifiques à chaque zone présentent les règles qui traduisent zone par zone l'urbanisation envisagée sur le territoire. Elles permettent de définir le type de construction, installation ou aménagement qui sont autorisés et d'y définir les règles afférentes.

Elles se déclinent en deux parties :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

- Destinations autorisées et sous destinations autorisées
- Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous destinations susvisées
- Usages, affectations des sols, activités, constructions soumises à conditions particulières (s'il y en a)

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Règles volumétriques et d'implantation (hauteur, distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre les constructions, emprise au sol et surface de plancher des constructions)
- Qualité urbaine, architecturale et environnementale (dispositifs de production et d'économie d'énergie)

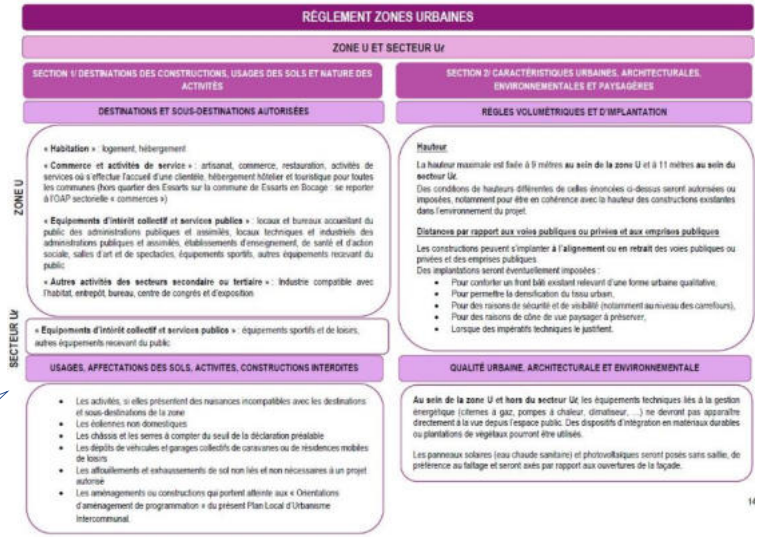
Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par l'ambition des élus d'assurer le bon fonctionnement équilibré de leur territoire.

> LES ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les annexes regroupent la liste des emplacements réservés, le recueil des prescriptions architecturales et la liste des différentes typologies d'essences végétales à privilégier pour les plantations et les clôtures végétales.

> LE LEXIQUES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le lexique regroupe les définitions utiles et des schémas de principe permettant de visualiser « l'application de la règle ».



Exemple de partie règlementant une zone spécifique

4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PROJET DE PLUIH

Les emplacements réservés définis par l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont :

- des emplacements réservés **aux voies et ouvrages publics** dont il précise la localisation et les caractéristiques
- des emplacements réservés **aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier** ;
- des emplacements réservés **aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques** ;

Le territoire a mis en place nombre d'emplacements réservés, dont beaucoup relèvent de continuités douces ou de desserte de nouveaux quartiers.

Objet
Amélioration de la desserte routière
Élargissement de voie et/ou aménagement de sécurité
Équipement public
Aménagement centre-bourg
Liaisons douces/Voies piétonnes
Création de parking
Aménagement de loisirs
Commerces et services
Extension CdC

EXEMPLE D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DESTINE A UNE LIAISON DOUCE A ST ANDRE GOULE D'OIE

Commune	Projets
Bazoges-en-Paillers	Les emplacements réservés sur cette commune sont peu nombreux (deux seulement) et visent à améliorer les circulations routières avec notamment l'aménagement d'un tronçon de voie qui permettra les circulations en boucle. Prenant place sur des voiries existantes ou des bandes enherbées, l'incidence est jugée négligeable.
Chauché	Les emplacements réservés sur la commune de Chauché sont pour la plupart des aménagements de voirie permettant des circulations plus apaisées. Les autres sont dédiés à la réalisation d'équipements publics. Les aménagements liés à la voirie prennent place dans des zones urbaines ou déjà imperméabilisées, les liaisons douces n'auront qu'un faible impact sur la consommation d'espace au regard du gain pour le cadre de vie et pour la qualité de vie. Les équipements publics prennent place en zone Ul déjà dédiée aux équipements publics.
Essarts-en-Bocage	Une vingtaine d'emplacements réservés ont été définis sur cette commune. Pour la plupart, il s'agit d'aménagement pour l'amélioration des circulations routières et des liaisons douces. Cela permet de sécuriser les piétons et donc d'encourager les circulations douces. Les emplacements prévus pour la création de parking ou d'équipements publics sont situés en zone U, aucune incidence n'est donc prévue. L'extension de la station d'épuration se situe en zone A et va donc générer la consommation de 2,1 ha mais va permettre de réduire les risques de pollution de l'eau liés à la gestion des eaux usées.
La Copechagnière	
La Merlatière	Deux emplacements réservés se situent sur la commune : il s'agit d'une voie de désenclavement et d'un espace de jeux.
La Rabatelière	Les trois emplacements réservés ont pour but d'améliorer les circulations routières. La plupart des aménagements sont prévus sur des voies existantes ou des zones enherbées.
Les Brouzils	De nombreux emplacements réservés ont été définis pour la création de liaison douce ou de voie piétonne. Cela permet de favoriser les déplacements non motorisés. La plateforme pour les déchets verts prend place sur une zone imperméabilisée dans les bois déjà utilisée à ces fins et la station d'épuration prend place en continuité de la station existante. Le but étant d'améliorer les capacités de traitement de la station existante.
Saint-André-Goule-d'Oie	Sur cette commune, les emplacements réservés sont dédiés principalement à la création de liaisons douces. L'incidence est positive pour la qualité de l'air et la qualité de vie des habitants. Trois autres ER sont dédiés aux équipements publics et aux commerces/services. Ils prennent place en zone urbanisée, l'incidence est donc positive pour la qualité de vie.
Saint-Fulgent	Comme sur les autres communes, les emplacements réservés sont principalement prévus pour des aménagements routiers, des liaisons douces ou des équipements publics.

5. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

- ***Les zones U***

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		Principaux noyaux construits (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents - villages) qui regroupent une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. (suivant enveloppe urbaine _ méthodologie SCoT)	Mixte (dominante habitat)	• Restructurer les espaces urbanisés • Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain. • Favoriser la mixité sociale dans l'habitat • Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.	• Restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation des centres urbains et assurer une densification, • Assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, et préserver la morphologie urbaine existante pour assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de l'environnement, • Diversifier les fonctions urbaines notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.	La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Excepté cas particuliers et projets en cours non apparents sur le cadastre, le tracé de ces zones s'est le plus souvent positionné en fond de parcelle lorsque celle-ci était peu susceptible de recevoir un nouveau logement en second rang, et en découpe parcellaire lorsque celle-ci, de par sa dimension, pouvait recevoir des nouvelles constructions.
	Uℓ	Zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs.	Équipements	• Permettre la réalisation d'équipements publics, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site	• Spécialité des destinations • Densification par libéralisation des règles de volume	La plupart de ces secteurs d'équipements se situe au sein des enveloppes urbaines des bourgs. Ils correspondent à des équipements existants ou alors projetés à très court terme avec un projet arrêté (projet de vélodrome aux Essarts par exemple).
UE		Parties urbanisées à vocation d'activités économiques Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités	Économie/ artisanat/ industrie/bureaux	• Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, pour l'accueil d'activités non compatibles avec les zones d'habitat.	• Spécialité des destinations • Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes). • Règles particulières pour l'aspect extérieur des bâtiments économiques au niveau des dispositions communes. • Optimisation foncière de ces zones en incitant à la mutualisation des zones de stationnement.	La zone UE prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées ou faisant l'objet de permis d'aménager acceptés, de projets en cours, ainsi que les propriétés foncières des entreprises et les parcelles déjà viabilisées.

> Mesure d'évitement

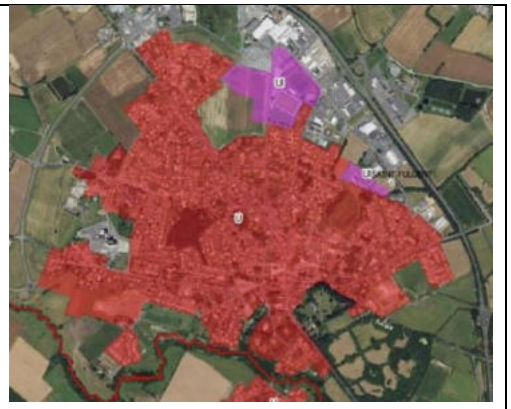
Les zones U à vocation résidentielle et de loisirs correspondent aux zones urbaines existantes, cela permet de densifier ces zones sans pour autant consommer plus d'espaces naturels ou agricoles.

Les zones U ont été dessinées à partir du dernier cadastre et des projets en cours. Les secteurs faisant l'objet de permis d'aménager accordé ou en cours d'instruction et les parcelles faisant l'objet d'un permis de construire accordé ou en cours ont été pris en compte. Ce travail a également été fait pour les zones UI.

Prise en compte de parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire à Bazoges-en-Paillers

Lotissement en cours de construction à Boulogne

Terrain de tir à l'arc en cours de construction au Sud du stade de la Rabatelière



Lotissement aménagé n'apparaîssant par sur la photo aérienne à Saint-Fulgent

> Mesure de réduction

Les mesures de réduction sont essentiellement liées au règlement. Les dispositions communes à toutes les zones permettent de :

- S'assurer de la qualité urbaine, architecturale et environnementale
- S'assurer que les constructions le nécessitant soient raccordées au réseau de collecte des eaux usées ou à un dispositif d'assainissement autonome
- S'assurer que les eaux pluviales sont gérées sans créer de perturbation en amont ou en aval
- S'assurer que les bâtiments sont ou pourront être raccordés a posteriori au réseau de télécommunication numérique

En zone U, si les activités économiques artisanales et commerciales sont autorisées, elles le sont à condition de ne pas être susceptibles de générer des risques et des nuisances afin de ne pas exposer les populations à des risques et des nuisances supplémentaires.

Des règles sont également établies de façon à garantir une implantation et une volumétrie de bâtiments en cohérence avec le contexte urbain local. Cela permettra de conserver un espace urbain agréable à vivre et harmonieux qui participera à conserver un cadre de vie agréable.

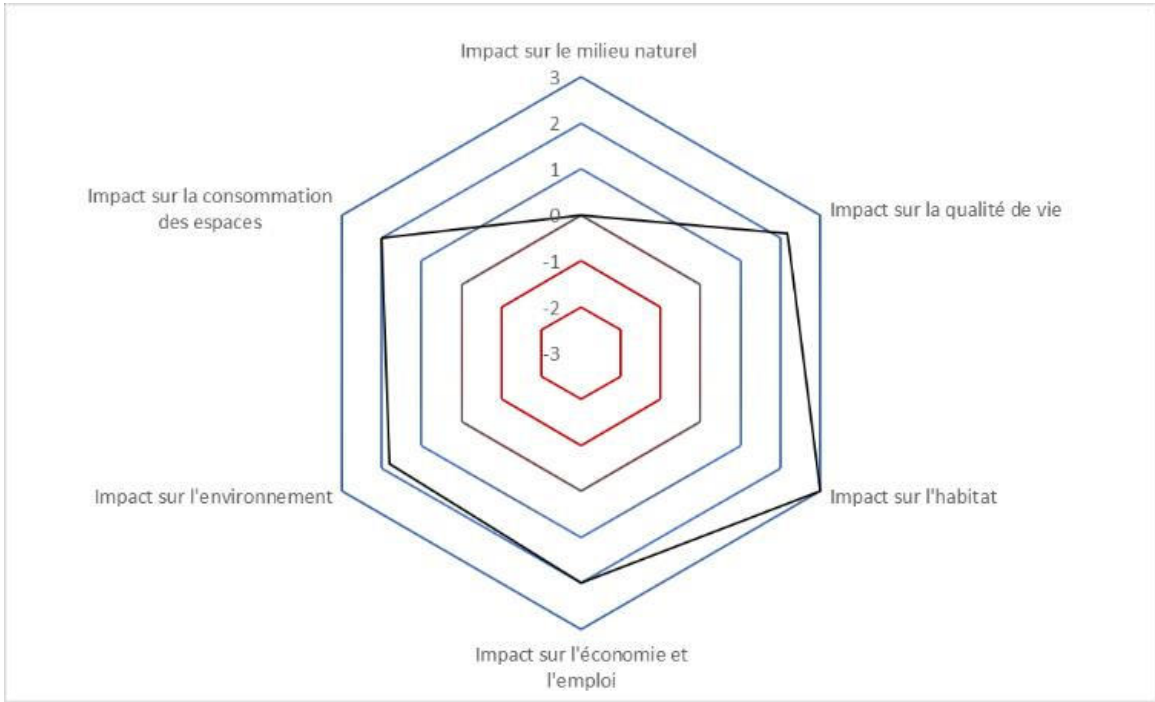
> Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

> Incidences résiduelles

L'impact du zonage U et des règles associées est positif sur l'habitat car il permet l'augmentation du nombre de logement par densification. Le principe de densification permet d'ailleurs que l'incidence sur la consommation des espaces soit également positive. En effet, en zone U, l'urbanisation est possible uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les règles permettant l'implantation d'artisans, de commerces, de services publics et d'équipements, l'incidence est positive pour l'économie et l'emploi et permet donc une amélioration de la qualité de vie. Les règles associées au zonage U permettent d'assurer une bonne gestion des eaux usées et pluviales et autorisent l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable domestiques.

Les zones U n'ont pas d'incidences sur le milieu naturel car ce sont des zones d'ores et déjà urbanisées.



- ***Les zones AU à vocation résidentielle***

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
1AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité des bourgs, à urbaniser à court terme	Mixte (à dominante habitat)	• Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines variées • Organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant • Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.	• Mixité des destinations et sous destinations • Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (partie écrite et graphique) • Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume	Les secteurs 1AU situés en extension se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Ces secteurs sont réglementés également par des OAP qui fixent des objectifs de densités, d'adaptation à la pente, de principes de gestion des eaux pluviales …
1AUE		Les zones d'extension des zones d'activités existantes, à urbaniser à court terme	Économie/ artisanat/ industrie/bureaux	• Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie non compatible avec les zones d'habitat	• Spécialité des destinations et sous destinations • Obligation de réaliser une opération d'ensemble • Densification possible par libéralisation des règles d'emprise et de volume	La zone 1AUE se situe en continuité des enveloppes urbaines des zones d'activités existantes Ces zones sont également règlementées par des OAP sectorielles (écrites et graphiques)
2AU		Les zones d'extension d'urbanisation à vocation résidentielle, à urbaniser à long terme	Mixte (à dominante habitat)	• Créer une réserve foncière pour une zone d'habitat à long terme.	• Pas d'urbanisation possible, sans modification du PLUiH (sauf pour des besoins spécifiques en équipement d'intérêt collectif ou services publics) • Dans un souci de cohérence, une fois ouverte à l'urbanisation (suite à une modification du PLUiH), c'est le règlement des zones 1AU qui s'appliquera.	Les secteurs 2AU se situent également en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. En période transitoire, avant la modification du PLUiH permettant leur ouverture à l'urbanisation, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent y être autorisés si besoin.
2AUE		Les zones d'extension d'urbanisation à vocation d'activités économiques	Économie/ artisanat/ industrie/bureaux	• Créer une réserve foncière pour une zone d'activités économiques (ou son prolongement) à long terme.	• Pas d'urbanisation possible, sans modification du PLUiH (sauf pour des besoins spécifiques en équipement d'intérêt collectif ou services publics) • Dans un souci de cohérence, une fois ouverte à l'urbanisation (suite à une modification du PLUiH), c'est le règlement des zones 1AUE qui s'appliquera.	Les secteurs 2AUE se situent également en continuité des enveloppes urbaines des bourgs ou de zones d'activités existantes. En période transitoire, avant la modification du PLUiH permettant leur ouverture à l'urbanisation, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent y être autorisés si besoin.
	1AUℓ	Un secteur d'extension à vocation de loisirs à urbaniser à court terme	Loisir, sport, tourisme	• Créer un espace spécifique dédié aux activités touristiques et de loisirs.	• Spécialité des destinations et sous destinations • Obligation de réaliser une opération d'ensemble • Intégration paysagère à respecter	L'OAP de la zone AUL encadre les futurs aménagements en exigeant la conservation de la végétation en place et la protection des points de vue intéressants

Bazoges en Paillers – secteur Château

Situation/état initial

Le secteur est composé d'une parcelle agricole de 1,46 ha. D'après le RGA, il s'agit d'une prairie temporaire qui a été cultivée en 2015 pour la dernière fois. Le site jouxte un château présentant une grande qualité architecturale ainsi que des espaces ouverts et arborés en pourtour.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP du bourg de Bazoges-en-Paillers dont la capacité résiduelle est de 1200 EH.

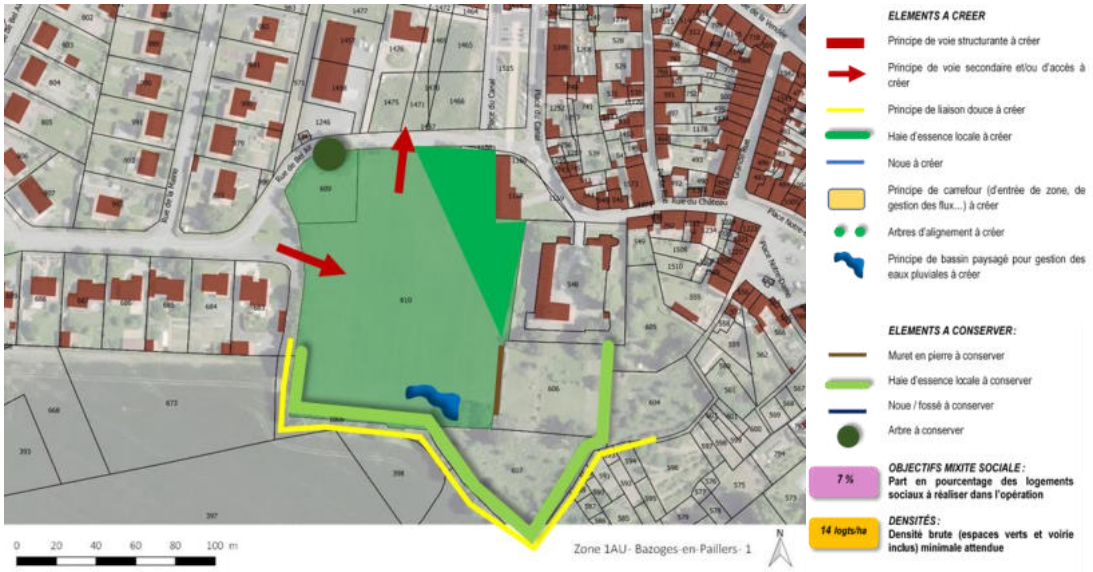
-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

- La proximité par rapport au bourg ancien et aux commerces et équipements permet de favoriser les liaisons douces

Mesures de réduction - OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
- Préservation des vues sur le château en maintenant un cône de vue non urbanisé et en aménageant un espace vert de qualité
- Préservation au maximum les éléments de paysage (arbres, haies,) et de petit patrimoine (murs en pierre) présents sur le site et les mettre en valeur
- Limitation les hauteurs des futures habitations à un seul niveau (rez de chaussée) pour favoriser la vue
- Aménagement d'une desserte interne en sens unique afin de limiter le gabarit de la voie
- Aménagement d'une liaison douce desservant le site au sud, la zone de loisirs vers la Place Notre



Bazoges en Paillers – sortie de bourg Nord

Situation/état initial

Le site est situé au nord du bourg, entre la rue des Mauges et la rue d'Anjou. Cette parcelle agricole est cultivée en blé depuis 2012 (RGA).
Un boisement est localisé au nord et confère au site un cadre paysager intéressant.
Une extension plus au nord, classée en 2 AU permettra de composer une opération globale sur ce secteur.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée (évitement de la zone humide en limite Nord de la zone 2AU)
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

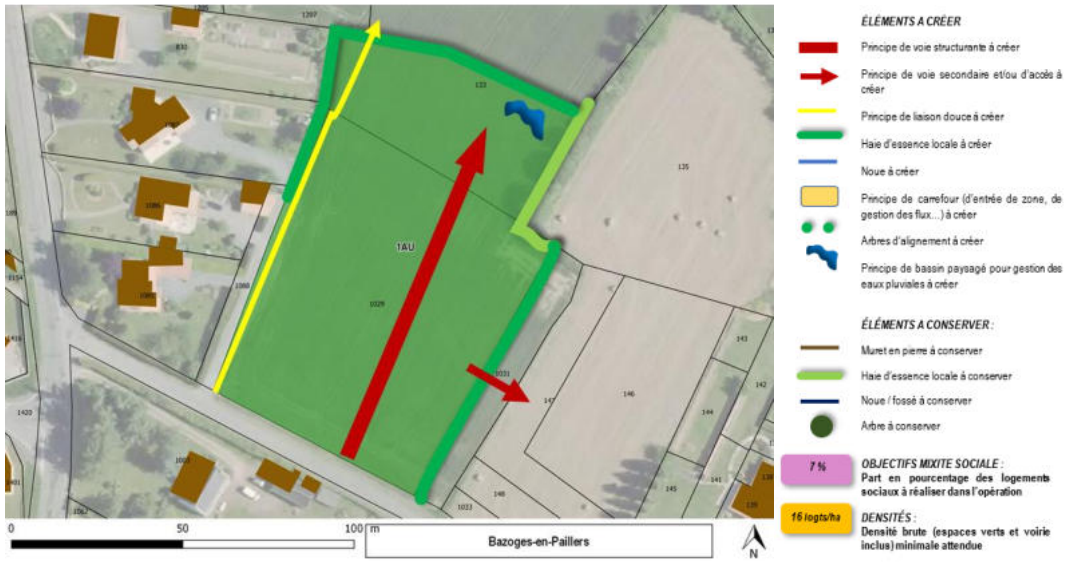
- Zone raccordable à la STEP du bourg de Bazoges-en-Paillers dont la capacité résiduelle est de 1200 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction - OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
Préservation des haies existantes et reconstituer la trame bocagère sur le pourtour de l'opération
Aménagement d'une liaison douce en fond d'opération afin de favoriser les déplacements doux de et vers le bourg
Préparation de l'extension de la zone en anticipant notamment le prolongement de la voie structurante
Protection des vis-à-vis avec les riverains en plantant une haie séparative
Possibilité de desserte de nouveaux lots par le biais de la voie privée existante située à l'ouest.



Bazoges en Paillers – sortie de bourg Nord – Deuxième niveau

Situation/état initial

Le site est situé au nord du bourg, entre la rue des Mauges et la rue d'Anjou. Cette parcelle agricole est cultivée en blé depuis 2012 (RGA).
Un boisement est localisé au nord et confère au site un cadre paysager intéressant.
L'extension de la zone 1AU au sud permet de composer une opération globale sur ce secteur.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée (évitement de la zone humide en limite Nord)
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

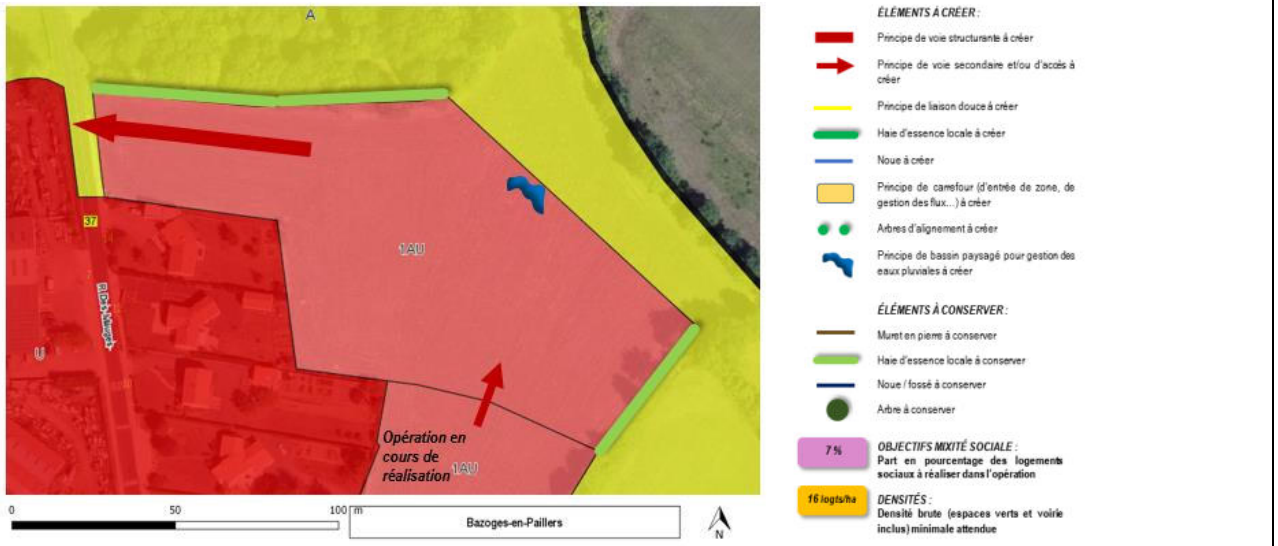
- Zone raccordable à la STEP du bourg de Bazoges-en-Paillers dont la capacité résiduelle est de 1200 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction - OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
Préservation des haies existantes au nord et à l'est
Reprise de la voie structurante prévue dans le cadre de l'aménagement en cours de la zone au sud et desserte par la rue des Mauges existante à l'ouest
Anticiper l'intégration des parcelles riveraines via la règlement du futur lotissement en incluant des dispositions visant à favoriser l'édification de clôtures qualitatives, notamment des haies



Boulogne – zone 1AU

Situation/état initial

Situé Rue de l'Aveneau, ce terrain est bien desservi par les voies existantes et est bordé d'opérations pavillonnaires plus ou moins récentes.
Terrain plat, arboré en sa partie sud, il est facilement exploitable pour une urbanisation en continuité de l'existant. Cette parcelle n'est plus cultivée depuis 2014 (données RGA). Un alignement d'arbre existe le long de la rue de l'Aveneau et crée une réelle rupture entre l'urbanisation et l'espace agricole au Sud.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable

Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de Boulogne dont la capacité résiduelle est de 267 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.
Au vu de la situation de la parcelle, elle peut être considérée comme une grosse dent creuse qui va combler l'enveloppe urbaine jusqu'à la rue de l'Aveneau.

Mesures de réduction - OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
- -L'OAP prévoit que les haies existantes soient conservées.
- -La desserte du cœur de la future opération par des liaisons douces pourra être l'occasion de créer un espace de convivialité pour les habitants du quartier élargi

Boulogne – Zones 2AU

Situation/état initial

Ces parcelles sont des fonds de jardins dont une partie est occupée par des jardins potagers.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de Boulogne dont la capacité résiduelle est de 267 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

Mesures de réduction - OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU

Les Brouzils

Situation/état initial

Situé Route de la Croix Carron, la future opération prolonge celle en cours de réalisation à l'ouest et viendra compléter l'urbanisation du bourg le long de la voie de contournement (D 207) mais également finaliser, côté ouest, l'aménagement des accès de l'opération globale vers le bourg.

Une haie multistrate borde la RD 207 à l'Est de la zone. La zone est très peu visible depuis la Départementale.

Mesure d'évitement

- Evitement de la zone humide située au Nord-Est
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP des Brouzils dont la capacité résiduelle est de 133 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
- -L'OAP impose la plantation d'une haie d'essence locale à l'Ouest et au Sud de la zone.
- -La bordure Nord-Est de la zone devra être plantée.

Chauché - secteur 1

Situation/état initial

Situé en cœur d'ilot, ce terrain est arboré en son pourtour et notamment au sud.
Les accès sont plutôt confidentiels. Elle est bordée au Nord par un chemin rural lui-même accompagné de haies. La partie Nord, zone 2AU, est une parcelle cultivée de 2,5 ha située en continuité de la maison d'accueil pour personnes handicapées. La limite avec la route au Nord est matérialisée par une haie haute suivie d'un fossé. La zone n'est pas visible depuis la route.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée, sur la zone 2AU, la mare doit être préservée (OAP)
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage
- La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de Fief Robin dont la capacité résiduelle est de 800 EH.

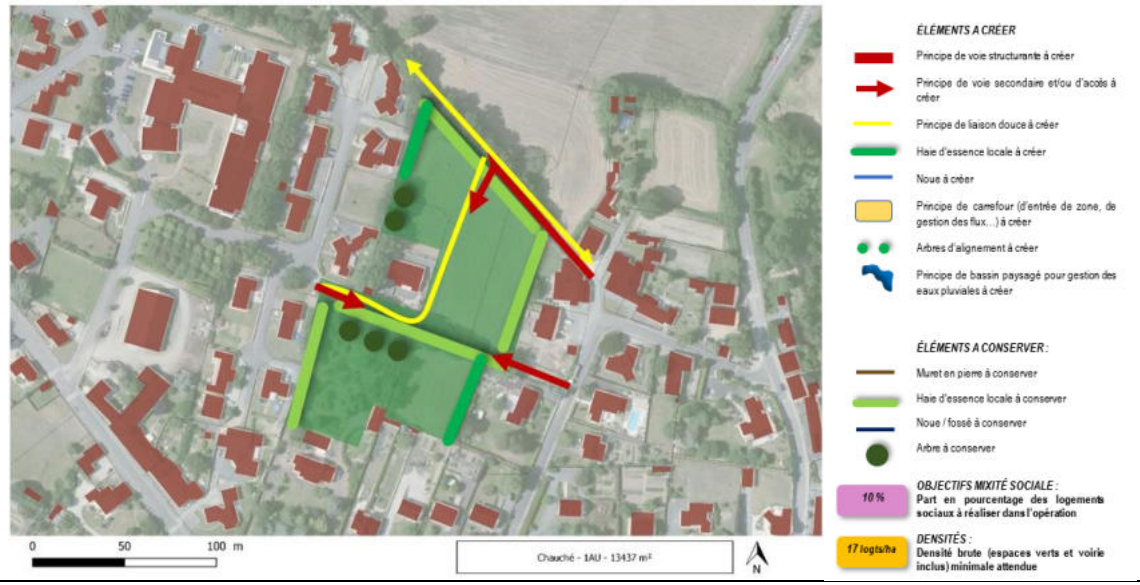
-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

- -Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

-Préserver les abords et franges de la future opération notamment le long des parcelles des riverains déjà en place
-Aménager une liaison douce structurante qui prend appui sur les éléments de paysage présents sur le site
-Raccorder le site sur les voies existantes afin de créer une liaison viaire traversante.



Chauché - secteur 2

Situation/état initial

Situé Rue de la Brosse, cette prairie d'environ 3 ha située en continuité de l'urbnanisation existante présente une qualité paysagère composée de haies bocagères et de mares. Les lotissements adjacents ont été conçus de telle sorte que les voies puissent être prolongées sur le terrain en question. Un réseau de liaison douce à proximité pourra également être connecté.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée : la mare sur la parcelle est à préserver (OAP)
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage
- La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de Fief Robin dont la capacité résiduelle est de 800 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

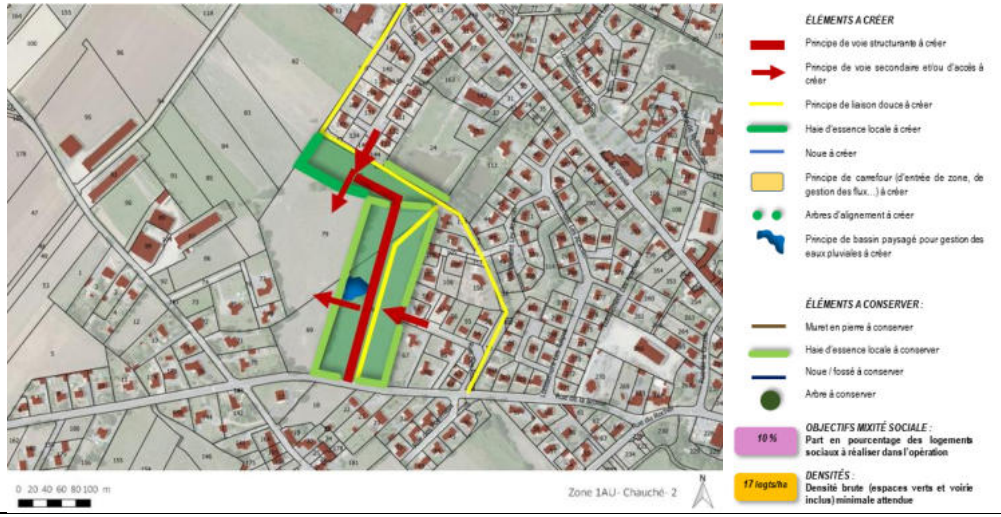
Mesures de réduction – OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager. Elle indique la position approximative du bassin à créer au niveau du plan d'eau

-Recomposer le réseau des haies et de mettre en valeur le paysage naturel du site : présence de l'eau avec une zone humide à préserver, haies bocagères de qualité…

-Assurer le lien avec les opérations existantes et celles à venir grâce à la continuité de la voirie.

-S'inscrire dans le réseau de liaison douce situé à proximité



Chavagnes-en-Paillers – zone 1AU

Situation/état initial

Situé au cœur d'un ensemble bâti à vocation d'habitat, urbanisé récemment, notamment le lotissement des Muriers au nord, ce secteur était occupé par une exploitation agricole aujourd'hui plus en fonction (réserve en eau remise en état). Ce site viendra achever l'urbanisation sud du bourg. Une haie multi strate délimite la zone au Sud. La parcelle située au Sud du chemin de l'Anjouinière est une parcelle cultivée isolée dans l'espace urbain.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée (bassin de rétention aujourd'hui remis à l'état naturel)
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de Déderie dont la capacité résiduelle est de 2480 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

L'urbanisation de cette zone permet de combler l'enveloppe urbaine jusqu'au chemin de Coupé-Gorge afin de terminer la zone urbaine et privilégier l'espace agricole au-delà du chemin de Coupé-Gorge.

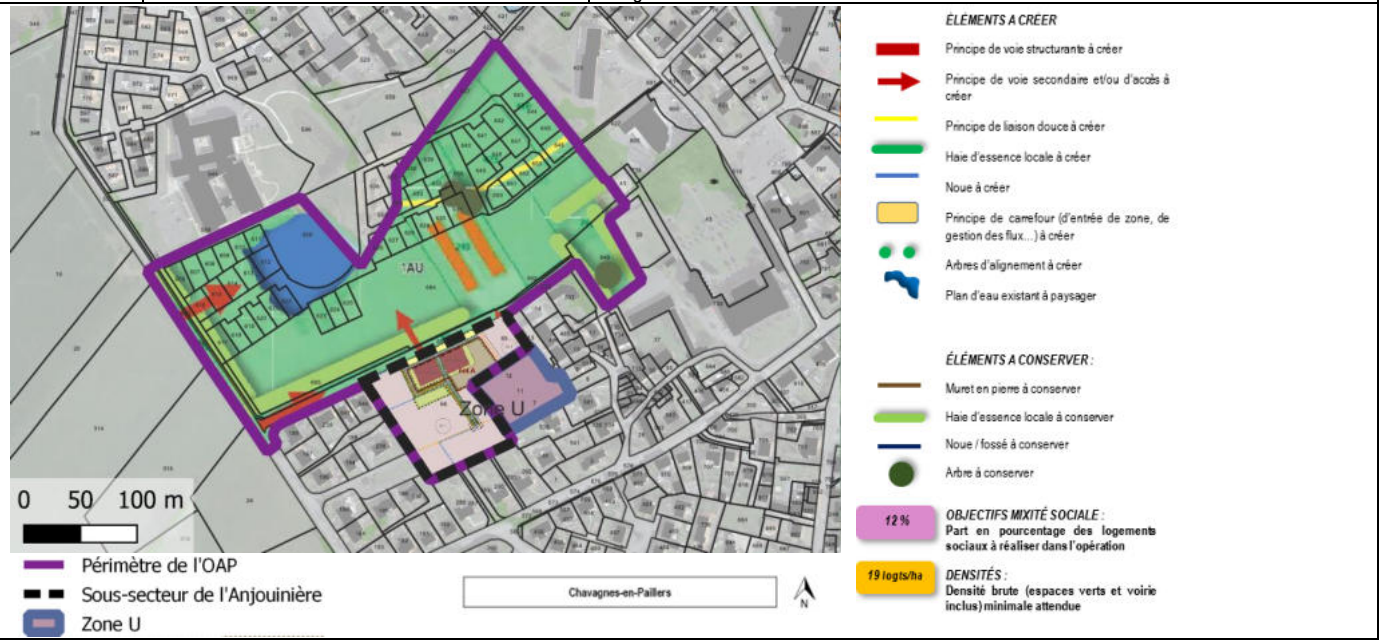
Mesures de réduction – OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager. Elle indique la position approximative du bassin à créer au niveau de l'ancienne retenue

-L'objectif de l'urbanisation de ce site est de préserver au mieux les éléments paysagers présents et de se connecter sur le réseau viaire et de liaisons douces adjacent

-Le prolongement de l'espace public de l'opération du lotissement des Muriers est prévu avec la mise en valeur de l'étang présent sur le site

-L'opération prendra en compte et desservira un reliquat d'espace en dents creuse zoné en U (zone violette)



Chavagnes-en-Paillers – zone 1AU

Situation/état initial

Cette zone 1AU est une prairie isolée dans l'enveloppe urbaine.

Mesure d'évitement

La situation d'enclave agricole dans l'espace urbaine n'étant pas viable, cette zone a été retenue pour accueillir de l'habitat et permet de ne pas créer de la consommation d'espace en extension.

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de Déderie dont la capacité résiduelle est de 2480 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

L'urbanisation de cette zone permet de combler l'enveloppe urbaine.

Mesures de réduction – OAP

- Les principes de voiries visent à assurer un lien avec les opérations existantes et celles à venir
- Les haies à conserver ont pour but de recomposer le réseau de haies et de mettre en valeur la perspective par le biais de la voie structurante
- Les liaisons douces à créer devront s'inscrire dans le réseau existant et permettre la liaison RD 162 à la voie des Cinq Moulins.

La Copechagnière – Zone 1AU

Situation/état initial

Situé en entre de bourg sud, cette prairie d'un hectare située en bordure de la RD 86 reste assez peu visible grâce à présence d'une belle haie bocagère.
La proximité au nord d'une entreprise et d'une opération d'habitat aménagée en impasse ne favorise pas le lien vers le nord et vers le bourg.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de La Copechagnière dont la capacité résiduelle est de 417 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
Un seul accès rue des Tanneurs étant possible il sera attendu un réseau viaire conçu sous forme de boucle. Un deuxième accès pourrait cependant être aménagé sur cette même rue afin de mieux desservir le terrain d'emprise du projet.
La haie présente le long de la voie sera le moins possible impactée par la création de ce ou ces accès.
Le lien vers le bourg sera favorisé par le biais d'une liaison douce paysagée.

La Copechagnière – Zone 2AU

Situation/état initial

La partie Nord de la zone est une prairie et le Sud est une partie très remaniée avec une partie remblayée, une grange agricole abandonnée, …).
Située en arrière de la zone urbaine, les accès se limitent à un chemin rural menant à la grange et au parking du cimetière. Le Bouvreau passe sur la partie Est de la zone.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée : la zone a été réduite au Nord afin de ne pas impacter la zone humide.
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

Une marge de recul a été prise par rapport au Bouvreau qui passe en limite Est de la zone.
Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

Zone raccordable à la STEP de La Copechagnière

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU

Les Essarts – zones 1AU

Situation/état initial

Espace composé de plusieurs parcelles issues d'une part au sud, de terrains cultivés, d'autre part au nord, de parcellaires partiels restants (urbanisation d'un quartier d'habitation, et partie sud d'une parcelle dédiée à un foyer logement). L'ensemble est traversé par un chemin agricole bordé de haies et d'un fossé.

Mesure d'évitement

- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de La Croix Blanche dont la capacité résiduelle est de 235 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

- Dispositions communes à toutes les zones : « Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées en phase opérationnelle. ». Dans le cas où des zones humides s'avèrent être existantes sur le secteur, des mesures de compensation devront être prises.

Mesures de réduction – OAP

-L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

La future opération s'inscrit dans une réflexion globale avec la proximité au nord d'une zone d'habitat en cours d'aménagement

Le futur projet préservera au mieux les éléments de patrimoine paysager (chemin avec haie, ainsi que le principe de gestion des eaux pluviales par le biais du fossé).

Le chemin sera préservé en tant que liaison douce et liaison agricole.

Des connections avec les quartiers environnants existants devront être aménagées et celles avec les futures opérations seront à anticiper.

Les Essarts – zone 2AU

Situation/état initial

La zone 2AU de 3 ha est cultivée et se situe à proximité de la zone industriel des Brosses. Les haies sont résiduelles le long des axes routiers, la zone est donc très visibles.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

- Zone raccordable à la STEP de La Belle Entrée

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU

La Merlatière

Situation/état initial

Localisé en entrée de bourg sud du bourg, la parcelle cultivée de 3 ha fait face, de l'autre côté de la rue de Saint Martin, à une opération de logement récente plutôt bien intégrée derrière une haie bocagère qui été conservée.

La parcelle agricole très ouverte sur le paysage est relativement exposée par rapport la rue. A l'ouest le terrain est bordé par le Fossé de la Raslière qui est bien arboré, il traverse le bourg avant de rejoindre la Boulogne.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de La Merlatière dont la capacité résiduelle est de 67 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

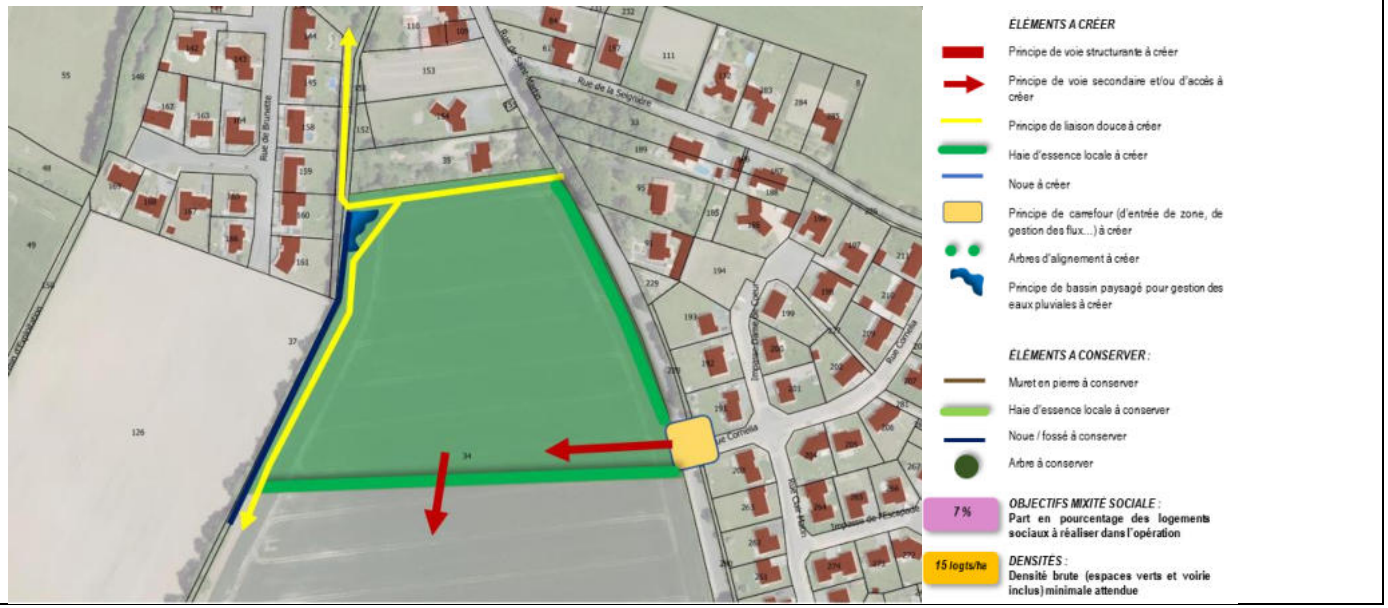
Mesures de réduction – OAP

-L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

-Mise en valeur du fossé par le biais d'une liaison douce le bordant, elle permettra de rejoindre le cœur de bourg.

-Intégration des futures constructions par le biais de plantations à l'est et au sud de l'opération, traitement paysager à réaliser en symétrie avec celui de l'opération située à l'est.

-Un accès ou deux pourront être créés sur la rue de St Martin, à cet effet l'accès principal sera localisé face à l'opération de logement située à l'est et fera l'objet d'un traitement de qualité et sécurisé du carrefour.



L'Oie – secteur 1

Situation/état initial

Cet espace prairial, est assez peu accessible si ce n'est par la D137 (Rue Nationale) et un accès au nord par la rue du Bosquet.

Il est bordé au sud par un petit ruisseau (Le Fondion), présentant un accompagnement végétal de qualité. Cette zone se situe en continuité de l'urbanisation.

Mesure d'évitement

- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP du cimetière. A la suite du Schéma Directeur d'assainissement et en fonction du coût, la station d'épuration fera l'objet de travaux pour augmenter sa capacité. Si les travaux ne sont pas envisageables, le PLUi devra être révisé pour supprimer cette zone AU.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

- Dispositions communes à toutes les zones : « Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées en phase opérationnelle. ». Dans le cas où des zones humides s'avèrent être existantes sur le secteur, des mesures de compensation devront être prises.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager. Un bassin de gestion des eaux pluviales pourra être créé au Sud-Ouest.

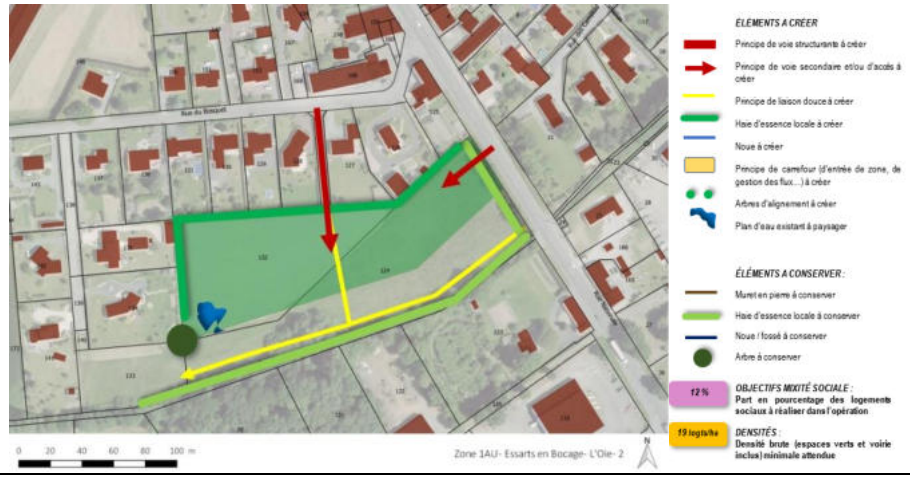
La zone a été réduite au Sud en raison de la présence du fossé.

L'OAP précise que des haies sont à plantées au Nord de la zone.

Faciliter l'accessibilité de la parcelle en proposant deux accès et ainsi une voie traversante.

Protéger et mettre en valeur le petit ruisseau au sud en aménageant une liaison douce.

Favoriser l'intimité et la cadre de vie en plantant des haies le long des riverains



L'Oie – secteur 2

Situation/état initial

La zone 2AU n'est plus cultivée depuis au moins 2007 (RGA). A l'Ouest, une entreprise ICPE prend place et la limite Ouest de la zone est matérialisée par une liaison douce. A l'Est se trouve des constructions résidentielles.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

L'entreprise située en zone Ue bénéficie d'un périmètre de protection ICPE. Une bande tampon a donc été conservée entre la zone Ue et la zone 2AU.

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

En anticipation de l'urbanisation de la zone 2AU située au sud du terrain, la possibilité de création d'une voie de desserte du terrain sera assurée.

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU

L'Oie – secteur 3

Situation/état initial

Ce site est localisé à proximité d'une ancienne exploitation agricole qui n'est désormais plus en activité. L'arrêt de l'exploitation a permis de rendre constructible ce terrain qui représente un potentiel intéressant à proximité du cœur de bourg.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP du cimetière. A la suite du Schéma Directeur d'assainissement et en fonction du coût, la station d'épuration fera l'objet de travaux pour augmenter sa capacité. Si les travaux ne sont pas envisageables, le PLUi devra être révisé pour supprimer cette zone AU.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

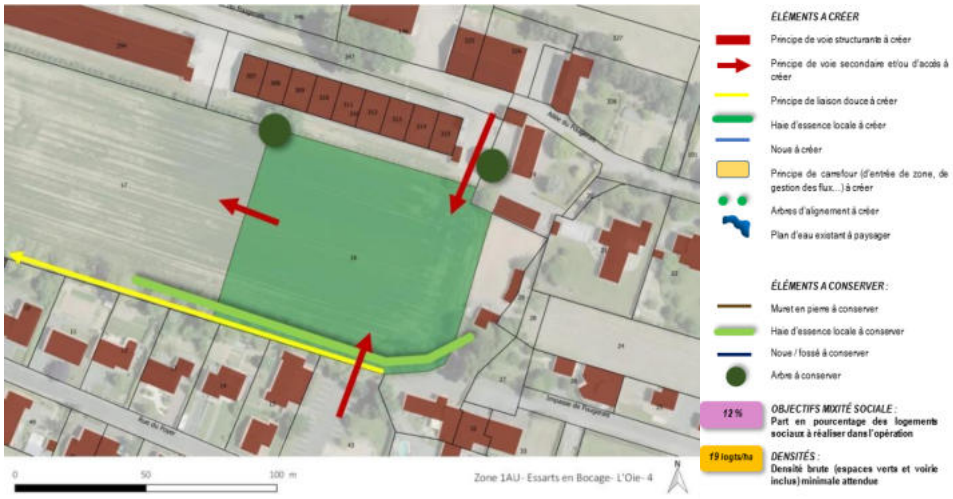
-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

L'objectif de l'aménagement est de permettre à ce nouveau quartier de s'insérer au sein d'une urbanisation déjà présente, en prévoyant la plantation de haies le long des riverains doublée d'un cheminement piéton, et en aménageant des accès assurant la bonne desserte du site.

Quelques éléments arborés intéressants sont à conserver.



L'Oie – secteur 4

Situation/état initial

Cette zone 2AU est composée essentiellement de fonds de jardins et de parcelles adjacentes. La zone est desservie par la rue des Hauteurs au droit d'un alignement d'arbres.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU

La Rabatelière – secteur 1

Situation/état initial

Le site est composé de deux espaces bien spécifiques : le premier localisé entre la maison de retraite et une entreprise, le second localisé au sud le long de l'allée arborée qui mène au château. La zone 1AU est composée d'une prairie. La zone 2AU est une zone agricole qui n'est plus cultivée depuis au moins 2007 (RGA).

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la Rabatelière d'une capacité résiduelle de 617 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

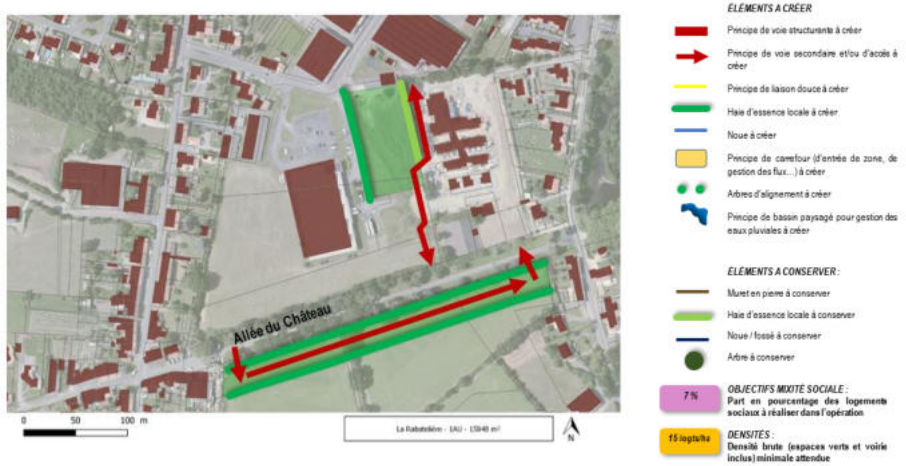
L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Des plantations à l'ouest seront destinées à protéger la vue vers l'entreprise.

Une voie de type « contre allée » à sens unique sera aménagée en parallèle (mais en retrait par rapport) à l'allée du château pour desservir le nouveau quartier. Le parcellaire sera donc orienté nord-sud.

Afin de préserver l'ambiance végétale de l'allée du château, une haie épaisse sera plantée le long de l'allée, et une emprise de 3m non constructible bordera cette haie.

Des exigences renforcées en matière de paysage sont énoncées afin de préserver ce site particulièrement intéressant.



La Rabatelière – secteur 1 extension

Situation/état initial

Le site est composé de deux espaces bien spécifiques : le premier localisé entre la maison de retraite et une entreprise, le second localisé au sud le long de l'allée arborée qui mène au château. La zone 1AU existante au nord est composée d'une prairie. La zone 2AU au sud, le long de l'allée du Château, est une zone agricole qui n'est plus cultivée depuis au moins 2007 (RGA).

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la Rabatelière d'une capacité résiduelle de 617 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Des plantations à l'ouest, en continuité des plantations envisagées au nord, seront destinées à protéger la vue vers l'entreprise. Des plantations seront également réalisées au sud afin de préserver l'intégration paysagère du projet vis-à-vis de la zone 2AU.

Le projet intégrera également une liaison douce pour permettre les accès aux piétons et cyclistes directement depuis l'allée du Château.

Des exigences renforcées en matière de paysage sont énoncées afin de préserver ce site particulièrement intéressant.

La Rabatelière – secteur 2

Situation/état initial

La parcelle 2AU est cultivée. Aucune haie n'existe le long de la rue des Côteaux qui fait la limite Nord de la zone. Seul un fossé existe entre la route et la parcelle.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU.

Saint-André-Goule-d'Oie – secteur 1

Situation/état initial

Situé au nord de l'opération récente le Lotissement « Les Coccinelles », ce site est situé en second rang par rapport à la rue François Cougnon.
Peu d'éléments arborés sont présents sur le site mais une perspective vers l'ouest et ses champs arborés crée un cadre agréable.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la Saint-André-Goule-d'Oie d'une capacité résiduelle de 183 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

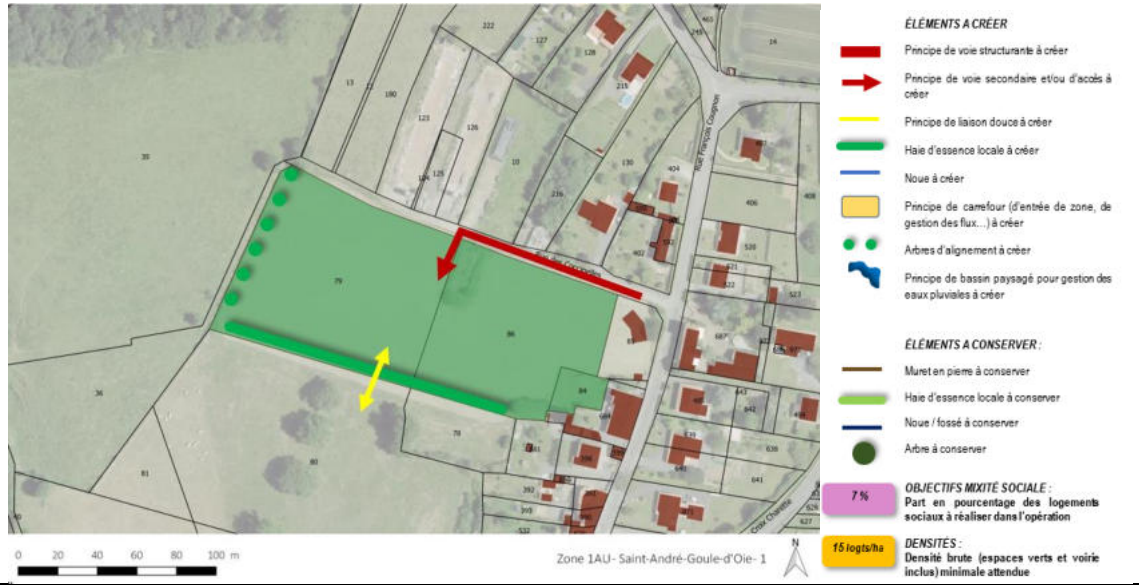
-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Un seul accès étant possible (par le bais de la rue des Coccinelles), la fluidité des circulations sera assurée par le biais d'une liaison douce nord-sud vers le lotissement récent.

La vue perspective vers l'ouest sera accompagnée par un alignement d'arbres, qui intégrera les futures constructions dans le paysage sans pour autant masquer la vue.



Saint-André-Goule-d'Oie – secteur 2

Situation/état initial

Localisé au sud du bourg, de part et d'autre de la rue de la Madone et le Chemin de la Frissonnière, cette parcelle agricole cultivée en céréales constitue une double entrée de bourg.
Largement ouvert sur le sud, il est très peu intégré derrière une haie peu préservée. A l'ouest, la coulée verte qui traverse le bourg se prolonge avec un cheminement doux.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la Saint-André-Goule-d'Oie d'une capacité résiduelle de 183 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Connexion de la liaison douce vers la coulée verte et le cœur de bourg.

Intégration de la future opération grâce à la plantation de haies bocagères sur le pourtour

Favoriser la cohabitation côté CUMA avec une plantation renforcée en largeur sur la limite séparative

Maintenir une ouverture visuelle vers la coulée verte grâce à un alignement d'arbres

Anticiper l'évolution éventuelle de l'urbanisation vers le sud en prévoyant un accès

Saint-Fulgent – Secteur 1

Situation/état initial

Localisé au sud du bourg, non loin du cours d'eau Le Vendrenneau, ce site est une ancienne exploitation agricole dont les bâtiments (photographie non à jour) ont été démolis.
Le contexte environnant est assez arboré, une maison d'habitation est située plus au sud, un lotissement a été construit récemment au nord -est.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la rue Saint-Gabriel d'une capacité résiduelle de 2320 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Connexion entre la liaison douce et la voie en attente vers le lotissement adjacent au nord-est

Intégration de la future opération grâce à la plantation de haies bocagères sur le pourtour

Aménagement de l'entrée du futur quartier par le biais d'un carrefour-placette

Saint-Fulgent – Secteur 2

Situation/état initial

Ce site est peu connecté aux voiries adjacentes et est plutôt localisé en cœur d'ilot. Il s'agit d'une enclave agricole. Peu visible des rues environnantes, il vient s'accoler aux parcelles riveraines. Une vue perspective vers le nord s'ouvre largement vers la zone d'activité.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la rue Saint-Gabriel d'une capacité résiduelle de 2320 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

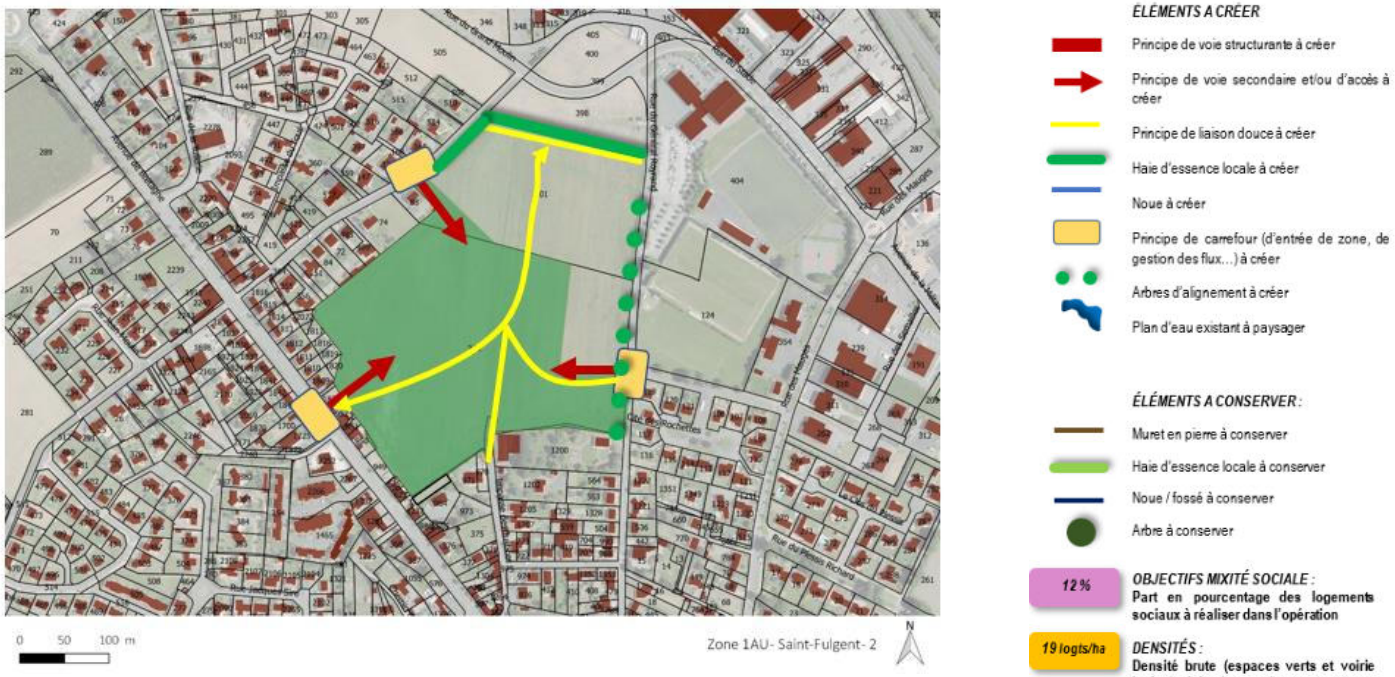
L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Connexion du futur réseau routier sur celui existant en aménageant de carrefours sécurisés et paysagés.

Privilégier les clôtures qualitatives (type haies bocagères) entre les logements existants et le futur quartier.

Accompagner la rue du Général Royrand d'un alignement d'arbres et favoriser ainsi les échanges visuels vers le stade

Intégrer paysagèrement les vues vers la zone d'activité par la plantation de haies



Saint-Fulgent – Secteur 3

Situation/état initial

Cet espace prairial est localisé en continuité d'une zone résidentielle et à proximité d'une zone économique ne produisant pas de nuisances spécifiques puisque ce sont essentiellement des zones de stationnement.
Un alignement d'arbre agrémente la façade nord de la parcelle
Une vue perspective vers le nord s'ouvre largement vers la zone d'activité.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

-Une zone de retrait non constructible est délimitée le long de la voir pour éviter les nuisances sonores.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP de la rue Saint-Gabriel d'une capacité résiduelle de 2320 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

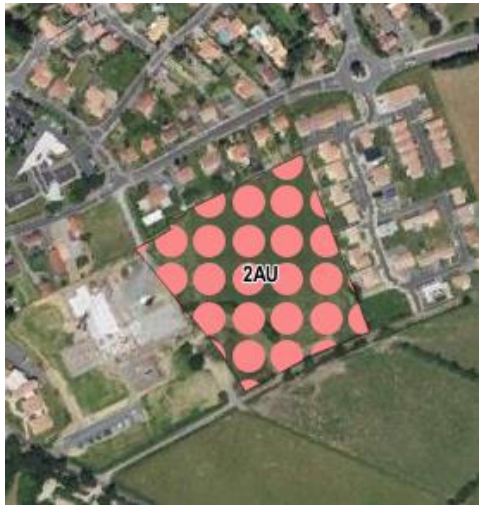
-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.
Le site est destiné à accueillir de l'habitat dédié aux actifs et jeunes actifs.
Favoriser la bonne cohabitation avec les parcelles riveraines en plantant des haies bocagères
Conserver l'alignement d'arbres et favoriser ainsi l'intégration paysagère de la parcelle par rapport à la rue et les vues plus au nord
Cette opération étant vouée à être autonome, un seul accès devrait être nécessaire.

Saint-Fulgent – secteur 4

Situation/état initial



Cette zone est une prairie agricole. L'urbanisation de cette zone s'aligne sur l'urbanisation du lotissement et de l'Hébergement Temporaire des Personnes Agées qui la jouxte.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU.

Sainte-Florence – zone 1AU

Situation/état initial

Situé en prolongement d'une grande opération d'habitat, cet espace qui n'est plus cultivé depuis au moins 2017 (RGA) présente une légère déclivité vers le sud. Des principes de liaison douce ont déjà été mis en place et aménagés ou en attente dans le cadre des projets adjacents, et les différentes opérations s'articulent le long d'une sorte de coulée verte agrémentée d'un cheminement piéton.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Zone raccordable à la STEP du cimetière. A la suite du Schéma Directeur d'assainissement et en fonction du coût, la station d'épuration fera l'objet de travaux pour augmenter sa capacité. Si les travaux ne sont pas envisageables, le PLUi devra être révisé pour supprimer cette zone AU.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager.

Prolongation du principe de liaison douce intégrée à une coulée verte vers les sud de l'opération, où l'espace de gestion des eaux pluviales pourra être aménagé sous forme de petit parc favorisant la convivialité. Cet espace végétalisé permettra également d'intégrer l'opération potentiellement très visible (accentuée par la pente).

La trame viaire se connectera avec celle existante et sera conçue pour se prolonger éventuellement lors d'une phase d'urbanisation ultérieure.

Sainte-Florence – Zones 2AU

Situation/état initial

Ces deux zones sont cultivées (RGA). L'une est enclavée entre le bâti et la route et la seconde constitue une extension au-delà de la route.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées en cours.

Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

Cette zone n'est pas constructible en l'état actuel mais pourra le devenir si besoin est. Cela permet d'étaler les constructions sur la durée du PLU.

Mesures de réduction – OAP

Pas d'OAP pour les zones 2AU.

- ***Les zones AU à vocation économique et de loisirs***

Bazoges-en-Paillers – Les Brosses

Situation/état initial

Le site est accolé à une zone d'activité à l'est et la route départementale 6 au sud. Ces deux éléments sont séparés par des haies.
La zone elle-même est un champ d'un seul tenant et ouvert sur ses côtés sud et ouest.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

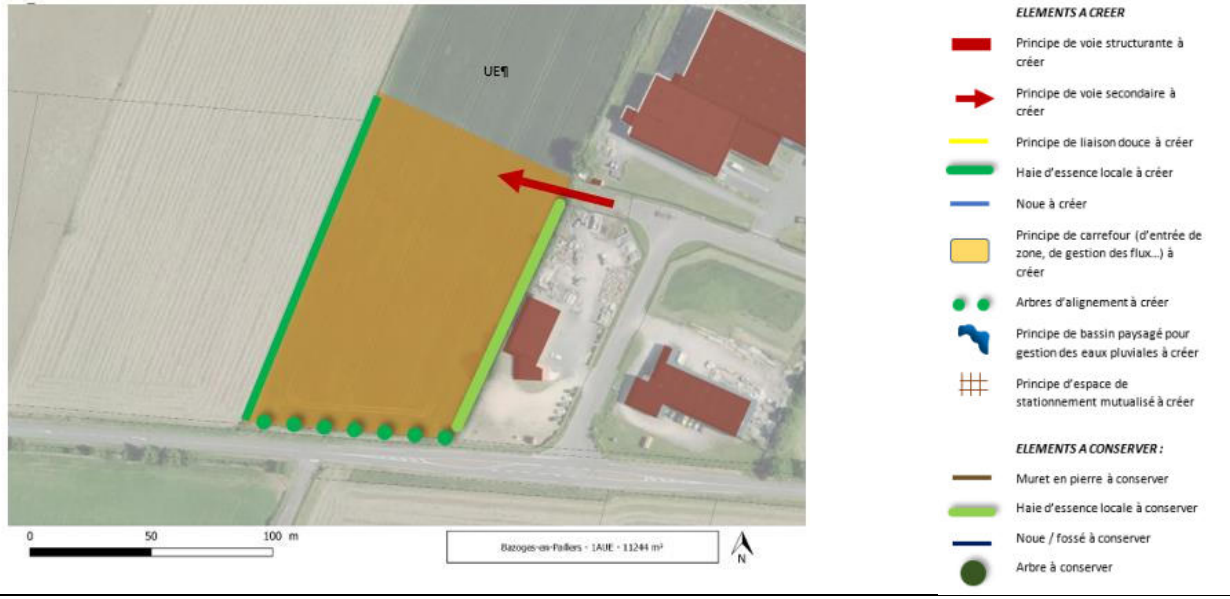
- Cette zone est raccordable à la STEP de la Templerie d'une capacité résiduelle de 425 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

-Le site présentant une forte visibilité par rapport aux espaces agricoles environnants, il sera exigé la plantation d'une haie sur le pourtour du site ainsi qu'un alignement d'arbre le long de la voie pour marquer l'entrée de ville.
-L'accès à la zone s'effectuera par le biais de la voie prévue en attente à cet effet au nord-est de l'opération.
-Ce terrain pourra faire l'objet d'un redécoupage foncier ou au contraire accueillir une seule entreprise dont les besoins en foncier seraient importants.



La Copechagnière

Situation/état initial

Le site est situé au long de la D2018, à l'ouest, et de la D18 au nord. L'extension récente de cette dernière n'a pas encore permis à une haie basse arborée de se développer au contraire du bord ouest.
En lui-même le site est composé de deux champs légèrement concaves séparés par une haie arborée selon un axe sud-ouest/nord-est.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée : la zone 2AUE a été réduite au Sud afin d'éviter la zone humide
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Zone réduite à l'Est pour prendre en compte le risque inondation
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP de la Copechagnière d'une capacité résiduelle de 417 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

Cette entrée de bourg est à valoriser : plantations d'alignements d'arbres, maintien de la trame végétale en place.

Une liaison douce (piéton/ cycles) permettra de traverser le site et de rejoindre la voie plus au nord.

Un accès en attente vers le sud permettra d'anticiper l'extension de la zone

Situation approximative du bassin pluvial à respecter si ce principe de gestion est envisagé

Pas d'OAP pour la zone 2AUE

Essart-en-Bocage – La Belle Entrée

Situation/état initial

La zone est localisée en prolongement d'une zone économique déjà en activité, à proximité de la D160 plus à l'ouest. Le site, sur sa partie est, jouxte une route étroite à usage essentiellement agricole. Au nord comme au sud s'étendent des champs cultivés.

Encore plus au sud se trouve une zone pavillonnaire (La Thibaudière), l'éloignement de celle-ci ne remet cependant pas en question la bonne cohabitation habitat/économie.

Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP de la Belle Entrée d'une capacité résiduelle de 567 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

La desserte de la zone s'effectuera par le biais d'un chemin existant donnant sur la rue de la Belle Entrée.

Une intégration dans le grand paysage sera assurée par la plantation d'une haie

Pas d'OAP pour la zone 2AUE

Essarts-en-Bocage – Les Brosses

Situation/état initial

La zone s'articule autour d'une grande surface de quincaillerie à l'ouest et d'une exploitation agricole au sud. L'avenue des Brosses au nord délimite le site de la zone d'activité voisine. La partie est de la zone 1AUE est aujourd'hui cultivée par l'exploitation voisine. L'espace est ouvert, sans haie bocagère.

Mesure d'évitement

- Aucune ZNIEFF impactée
- Pas de zones humides impactées
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

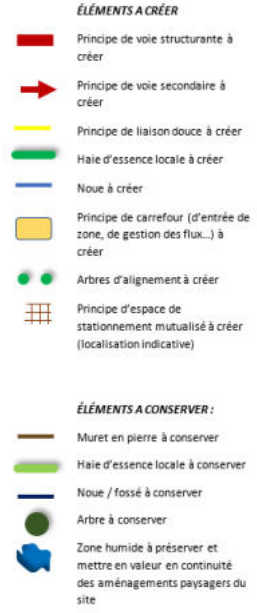
-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

La plantation d'alignement d'arbres sur le pourtour du site permettra d'insérer les futures constructions dans l'environnement proche et éloigné, notamment dans le but d'intégrer au mieux la zone vis-à-vis de l'exploitation agricole existante et des terres cultivées au sud.

Un unique accès sera prévu depuis l'avenue des brosses.



Sainte-Florence – La Mongie 1

Situation/état initial

La zone 1AUE dont il est ici question est située sur un terrain convexe au sud et légèrement vallonné au nord.
Une zone d'activité économique se trouve à l'ouest, une partie déjà urbanisée, l'autre, adjacente, est viabilisée. Un hameau agricole est présent à l'est et une exploitation agricole au nord. Le terrain de la zone est segmenté par plusieurs haies plus ou moins hautes et aussi par le chemin prolongeant la rue du Sablon qui passe en son milieu. A noter enfin la présence d'un bassin d'orage limitrophe au nord-ouest.

Mesure d'évitement

- Aucune zone humide impactée en zone 1AUE.
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP de la Mongie d'une capacité résiduelle de 283 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

- Dispositions communes à toutes les zones : « Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées en phase opérationnelle. ». Dans le cas où des zones humides s'avèrent être existantes sur le secteur, des mesures de compensation devront être prises.

Mesures de réduction – OAP

Cet espace fragmenté sera connecté aux voies de circulation de la zone déjà viabilisée située à l'ouest.
Une intégration paysagère sera prévue par le biais du maintien de la végétation en place et de son renforcement, essentiellement en pourtour de site.
Les circulations douces traversantes seront aménagées, en continuité de celles déjà existantes à l'ouest.

Pas d'OAP pour les zones 2AUE

.

Sainte-Florence – La Mongie 2

Situation/état initial

Le site est délimité, au sud le long de la D160, par une haie haute, et au nord par une voie communale, elle aussi doublée de quelques arbres. L'ouest et l'est sont au contraire ouverts sur les parcelles cultivées adjacentes.
La partie est accueille un hangar ainsi qu'une maison d'habitation sur l'arrière.

Mesure d'évitement

- Aucune zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP de la Mongie d'une capacité résiduelle de 283 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

- Dispositions communes à toutes les zones : « Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogées en phase opérationnelle. ». Dans le cas où des zones humides s'avèrent être existantes sur le secteur, des mesures de compensation devront être prises.

Mesures de réduction – OAP

L'accès au site sera essentiellement prévu par le biais de la Route Nationale sur laquelle un carrefour giratoire a été aménagé. Un accès vers l'est sera préservé vers la future extension de la zone.

La végétation en place sera maintenue selon les exigences suivantes : arbres les plus intéressants de la haie sur route Nationale, arbres sur la limité nord du site à conserver. Un complément de plantation sera effectué pour créer une façade végétale laissant cependant passer les vues sur les futurs bâtiments.

Pas d'OAP sur la zone 2AUE

Saint-Fulgent – Les Vignes du Grand Champ

Situation/état initial

Le site se trouve en milieu de champs et en légère déclivité selon une pente nord-est/sud-ouest, en prolongement d'une zone déjà viabilisée. Aucune haie ne se trouve dans le périmètre.
Des maisons jouxtent le site à l'ouest et au nord, une exploitation agricole à l'est et la piscine communautaire au nord à proximité du giratoire sur la D737.

Mesure d'évitement

- Aucune zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP de la Fructière d'une capacité résiduelle de 125 EH.

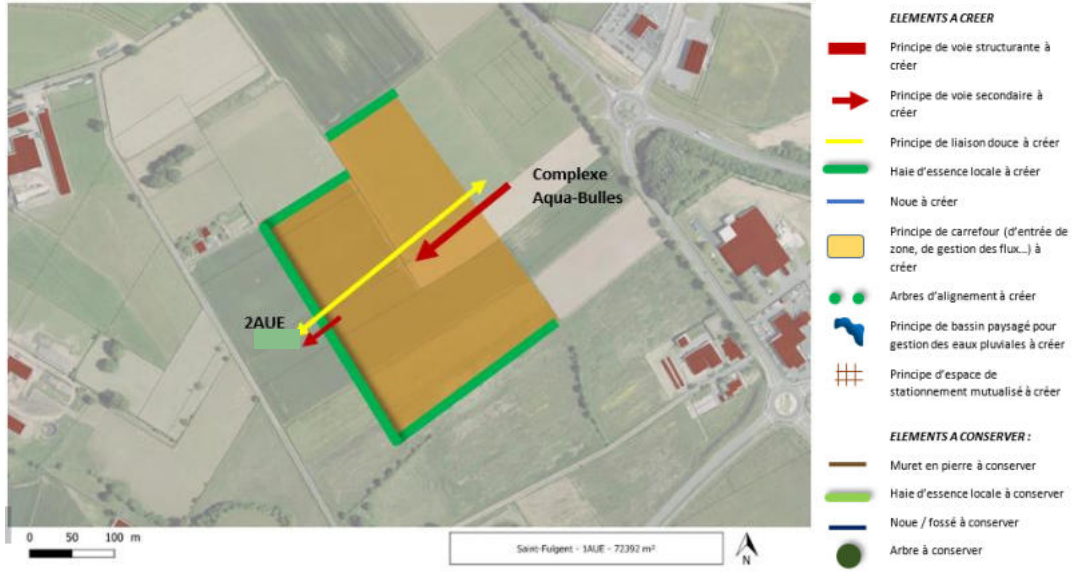
-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'accès au site s'effectuera en prolongement de la zone déjà viabilisée au nord-est qui accueille actuellement le complexe Aqua-Bulles. Une attente de voirie sera aménagée en partie sud-ouest de la zone afin de desservir la future zone 2AUE.

Le terrain sera traversé par une liaison douce et intégré dans son environnement paysager par le biais de haies.



Saint-Fulgent – La Chantonnière

Situation/état initial

Le périmètre est bordé de haies sur chacun de ses côtés à l'exception du côté est passant à travers champs. Les haies sont arborées au sud et au nord-ouest où se trouve également un plan d'eau (autre parcelle).
La D137 passe au sud du site et une exploitation agricole se trouve au nord-ouest.

Mesure d'évitement

- Aucune zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP de la Fructière d'une capacité résiduelle de 125 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Mesures de réduction – OAP

L'accès au site s'effectuera en prolongement de la zone déjà viabilisée à l'ouest.

Une intégration paysagère sera prévue au nord par le biais de plantations de haies.

Bazoges-en-Paillers – château de Bazoges

Situation/état initial

Le site se trouve au sud du château de Bazoges-en-Paillers, à proximité d'un terrain cultivé à l'ouest qui fera l'objet d'une opération dédiée à l'habitat, il est marqué par la présence de nombreux arbres. Des haies de qualité le délimitent au sud.

Mesure d'évitement

- Aucune zone humide impactée
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRi et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage

Mesure de réduction – Règlement graphique et écrit

- Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- Cette zone est raccordable à la STEP du bourg d'une capacité résiduelle de 1200 EH.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements crées, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

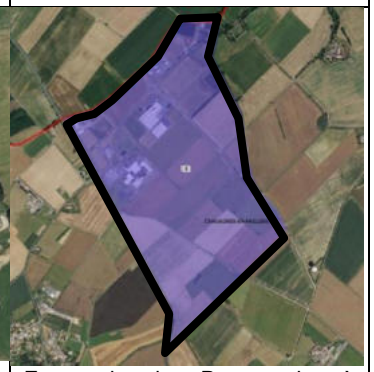
Mesures de réduction – OAP

L'aménagement de ce site étant destiné à recevoir plusieurs hébergements légers de loisirs, il sera nécessaire de positionner ces constructions légères en préservant la majorité de la végétation en place.

Une imperméabilisation minimale du sol ne sera acceptée ponctuellement que si elle est nécessaire au bon fonctionnement du site.
Une trame viaire sera à créer avec la haie existante comme support.

> **Mesures de réduction globale**

Afin de réduire l'incidence sur la consommation d'espace, les potentiels économiques ont été décomptés de manière à compléter au maximum les espaces résiduels avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains. Ces potentiels correspondent aux espaces suivants :

> Lots non bâtis	> Parcelles appartenant à une entreprise	> Surface en cours d'aménagement	> Terrains appartenant à la Communauté de Communes ou aux entreprises	> Zones UE au document actuel
				
ZAE de l'Hermitage à Bazoges-en-Paillers	Zone de dépôt de l'entreprise à Boulogne	Périmètre d'une zone d'activité autorisée et en cours de mise en œuvre	Terrain appartenant à STO à Copechagnière	Zone de la Promenade à Chavagnes-en-Paillers

Concernant les zones humides, les inventaires réalisés sur l'ancienne Communauté de Communes des Essarts ne sont pas aussi précis que sur l'ancienne Communauté de Communes de Saint-Fulgent. A titre d'exemple, une contre-expertise réalisée sur le secteur de de la Maison Neuve Paynaud a démontré que la zone humide était bien plus réduite que ce qui avait été défini lors des inventaires communaux. Les inventaires n'étant donc pas homogènes à l'échelle de la Communauté de Commune, les élus ont pris le parti de soumettre à étude la délimitation fine des zones humides en phase opérationnelle. Il est à noter qu'au vu des emprises, un dossier Loi sur l'Eau sera exigé et permettra d'aborder les mesures envisagées de manière plus précise si toutefois une zone humide venait à être réellement impactée.

> **Incidences résiduelles**

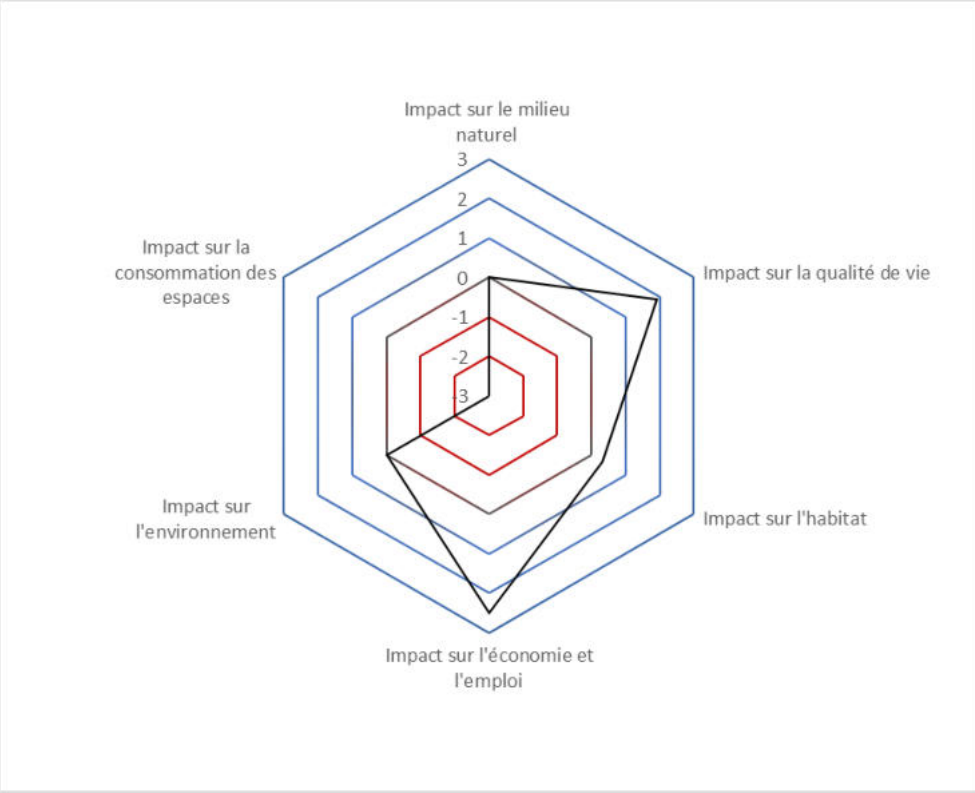
L'incidence résiduelle est négligeable pour le milieu naturel puisque les mesures ont été prises pour éviter les incidences sur les zones humides potentiellement impactées.

L'impact sur l'environnement est légèrement positif puisque le règlement écrit prévoit les dispositions concernant la gestion des eaux usées et pluviales. Il autorise les équipements techniques liés à la gestion énergétique et les équipements de production d'énergie renouvelable domestiques. L'emplacement des zones à proximité des zones urbaines existantes permet de réduire les déplacements vers les services et les commerces. Cela participe à ne pas augmenter la pollution de l'air.

L'incidence sur la qualité de vie est positive car le règlement graphique et écrit prévoit les dispositions pour éviter les risques et les nuisances, les OAP prévoient la préservation du patrimoine végétal et bâti ainsi que les liaisons douces.

Les zones économiques vont permettre le développement des activités et la création de nouveaux emplois.

Les zones AU participent à l'accueil de nouvelles populations en proposant des logements nouveaux et de l'emploi.



- ***Les zones N***

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		Les espaces naturels et forestiers correspondant aux trames vertes et bleues identifiées à enjeux et certaines connexions entre ces éléments, aux risques d'inondation, aux périmètres de captage, à certaines zones humides et boisements conséquents.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires	• Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager, ainsi qu'un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché • Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux batiments • Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu naturel	• Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux bâtiments agricoles (bâtiments fonctionnels si justifiés) des sièges déjà en place, tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) • Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée et justifiée (emprise au sol…)	Partant du constat que ces zones naturelles sont malgré tout à dominante agricole (c'est l'élevage qui permet notamment l'entretien de ces milieux) et que ces zones naturelles regroupent beaucoup de bâtiments agricoles encore en activité, l'objectif règlementaire était d'avoir un règlement identique entre les zones A et N pour la partie « exploitation agricole », excepté pour la création de nouveaux sièges qui est interdite en N. De même, des prescriptions similaires s'appliquent sur la préservation et reconstruction du maillage bocager, suivant la fonctionnalité de la haie et la densité de haies à l'échelle d'une exploitation agricole. Les extensions ou annexes relavant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. De fait, la surface de plancher créée sera très limitée.
NL		Les secteurs accueillant des activités de services en lien avec une clientèle (aérodrome, Château des Essarts, refuge de Grasla, base nautique à La Bultière…), valorisant le caractère naturel ou patrimonial du site	Acticité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements limités	Permettre la poursuite de ces activités prenant place en milieu naturel et permettant la valorisation de ces sites.	Y autoriser uniquement les évolutions nécessaires à la pérennité de cette activité, les aménagements extérieurs respectueux de l'environnement	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de confortation d'une activité existante, avec nouvelles constructions possibles d'hauteurs encadrées.

> Mesure d'évitement

Afin d'éviter d'amplifier les risques d'inondations et notamment éviter d'exposer de nouvelles populations à ce risque, l'ensemble de la zone rouge du PPRi du Lay et des zones inondables est zoné N où les nouvelles constructions à usage d'habitation, les nouveaux sièges d'exploitation ne sont pas autorisées.

Ancienne commune de Sainte-Florence, Les Essarts-en-Bocage

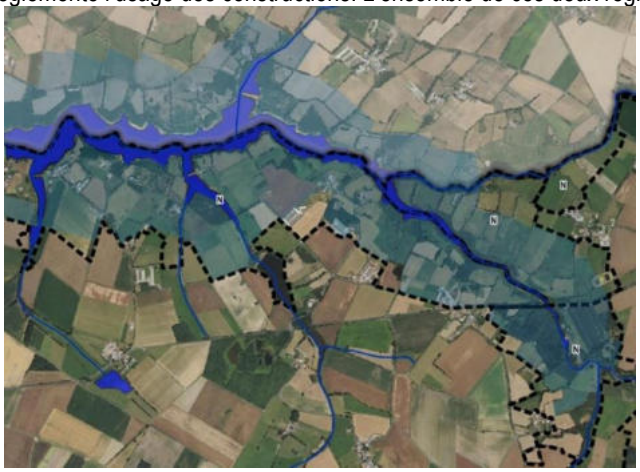
Le Vendrenneau entre Saint-fulgent et Saint-André-Goule-d'Oie

Zone rouge du PPRi

Zones inondables

Réseau hydrographique

Le classement en zone N des périmètres de protection de captage (immédiat, rapproché et éloigné) a pour objectif d'éviter les constructions susceptibles d'engendrer une activité pouvant avoir un impact sur la qualité des eaux dans les secteurs les plus sensibles pour l'alimentation en eau potable. Pour rappel, la retenue de la Bultière fait l'objet d'un arrêté de protection de captage qui règlemente l'usage des constructions. L'ensemble de ces deux règlementations garantie la protection de la ressource en eau.



Captage de la Bultière

Périmètre de protection de captage de la Bultière

Réseau hydrographique

Le choix a été fait de classer en zone N, les ZNIEFF de type 1 représentant des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. Seul le site de l'aérodrome de Montaigu/Saint-Georges n'a pas été classé en N en raison de l'activité de ce secteur. Il est à noter que la plupart des ZNIEFF 2 sont incluses en zone N. Seule la ZNIEFF 2 « *Zones de bois et bocage* ***à l'Est de la Roche-sur-Yon*** **»** n'est pas entièrement intégrée dans le zonage N. S'agissant d'une grande zone de bocage, l'activité agricole joue un rôle important dans l'entretien de ce type de paysage. C'est pourquoi, seuls les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ont été considérés. Les autres espaces de cette ZNIEFF seront zonés en A.

ZNIEFF 1 – Etang Neuf-La Rairie

ZNIEFF 1 – Forêt du Détroit, bois voisins, étang des Cosses

ZNIEFF de type 1

Réseau hydrographique

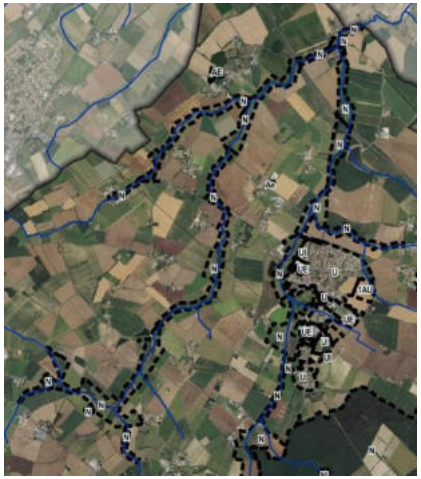
Tous les Espaces Naturels Sensibles et les zones de préemption du Département sont intégrés au zonage N.

Espace Naturel Sensible

Zone de préemption

Les Renaudières à saint-Fulgent

L'ensemble du réseau hydrographique a été zoné en N afin de préserver les corridors écologiques. Le tracé de la zone autour du réseau hydrographique a été réalisé en fonction de l'occupation des sols, du relief et de la ripisylve. C'est la raison pour laquelle la largeur de zone N autour du réseau hydrographique est variable. Certains cours d'eau dénués de ripisylve dans un contexte agricole s'apparentant plus à un fossé n'ont donc pas été pris en compte et sont zonés A.

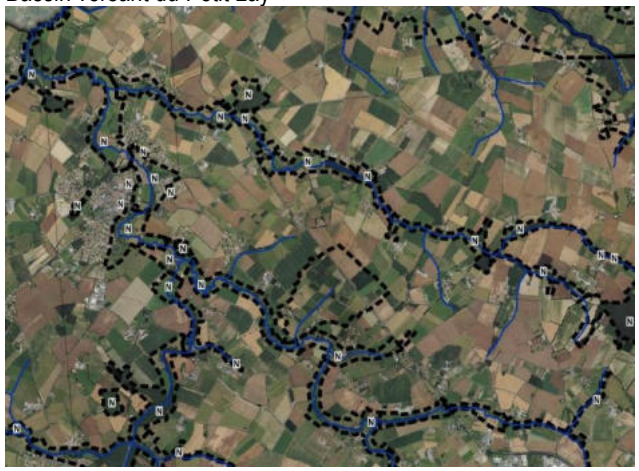


Bassin versant du Bouvreau

Bassin versant du Petit Lay

Réseau hydrographique

Bassin versant de la Boulogne



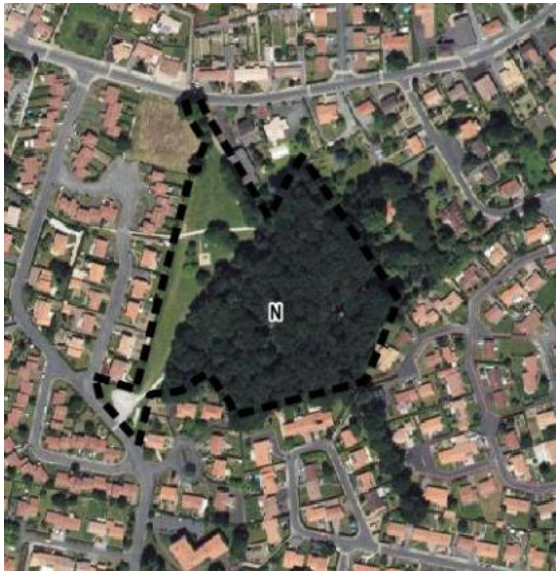
Bassin versant de la Petite Maine et du Vendrenneau

Les boisements les plus conséquents ont été zoné N de façon à préserver les principaux réservoirs de biodiversité.

Forêt domaniale de Grasla et bois de la Brosse

Enfin, certains espaces urbains ont été zoné N. L'objectif étant ici d'éviter l'urbanisation et l'imperméabilisation des espaces de respiration des communes. Ces écrins végétaux au sein même de l'urbanisation contribuent à maintenir des espaces de promenade et de respiration pour la population, forment des ilots de fraicheur qui permettront de réduire la sensation d'étouffement lors des épisodes de canicules qui seront de plus en plus fréquents en raison du réchauffement climatique et contribueront à maintenir des espèces faunistiques et floristiques, même communes, en milieu urbain.

Parc de la maison de retraite des Essarts, Essarts en bocage



Le Fondreau, Saint-Fulgent

> Mesure de réduction

Si le zonage du PLUiH associé à l'arrêté de protection de captage suffit pour garantir la qualité de l'eau de la retenue de la Bultière, il existe un captage sur le territoire qui ne bénéficie d'aucun périmètre de protection. Afin de réduire le risque de dégradation de la qualité de l'eau de ce captage, un secteur correspondant au bassin versant de ce captage a été zoné en N. Bien que seul un arrêté de protection de captage puisse être en mesure de règlementer les usages sur ces secteurs, le zonage du PLUiH permet déjà de contribuer à la préservation de la qualité de l'eau de ce captage. Pour rappel, ce secteur est zoné A sur le document d'urbanisme en vigueur.

Captage de Rochais

Afin de réduire le risque lié à l'activité d'accouveur-multiplicateur de l'entreprise Daviets à L'Oie, une large zone N a été conservée autour de cette entreprise de façon à réduire les risques et les nuisances liées à cette entreprise.

En zone N, les tiers n'auront le droit que d'étendre de manière mesurée et justifiée leurs logements et de construire des annexes dès lors qu'il n'ya pas création de nouveau logement. Pour la destination « exploitation agricole et forestière », les nouveaux bâtiments pourront être autorisés dès lors qu'il ne s'agit pas d'un nouveau siège d'exploitation.

Cinq zones NL concernent :

- L'aérodrome de Montaigu-Saint-Georges
- Association refuge de Grasla : reconstitution historique d'un village de loges de 1794 existante
- Le Domaine de l´Oiselière, camping 4 étoiles et Ecolabel en Vendée
- Les bâtiments du château des Essarts
- La base nautique de la Bultière

En zone NL, seuls les commerces et activités de services où s'effectue l'accueuil d'une clientèle et l'hebergement hôtelier et touristique, ainsi que quelques équipements publics de gabarit limité sont admis.

Les règles concernant l'architecture, les clôtures et les espaces libres permettent une certaine cohérence architecturale qui participe à offrir aux habitants une commune agréable à vivre.

Le maintien de zone perméable est positif pour l'environnement puisque cela participe activement à la gestion des eaux pluviales. Le règlement prévoit d'ailleurs des dispositions à ce sujet : l'infiltration doit être favorisée mais en cas d'impossibilité technique, les eaux devront être retenues et rejetées au milieu avec un débit de fuite limité.
Concernant les eaux usées, toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Les lignes ou conduites de distribution des réseaux de télécommunication numériques ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique. Les câbles seront alors apposés en façade. En cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

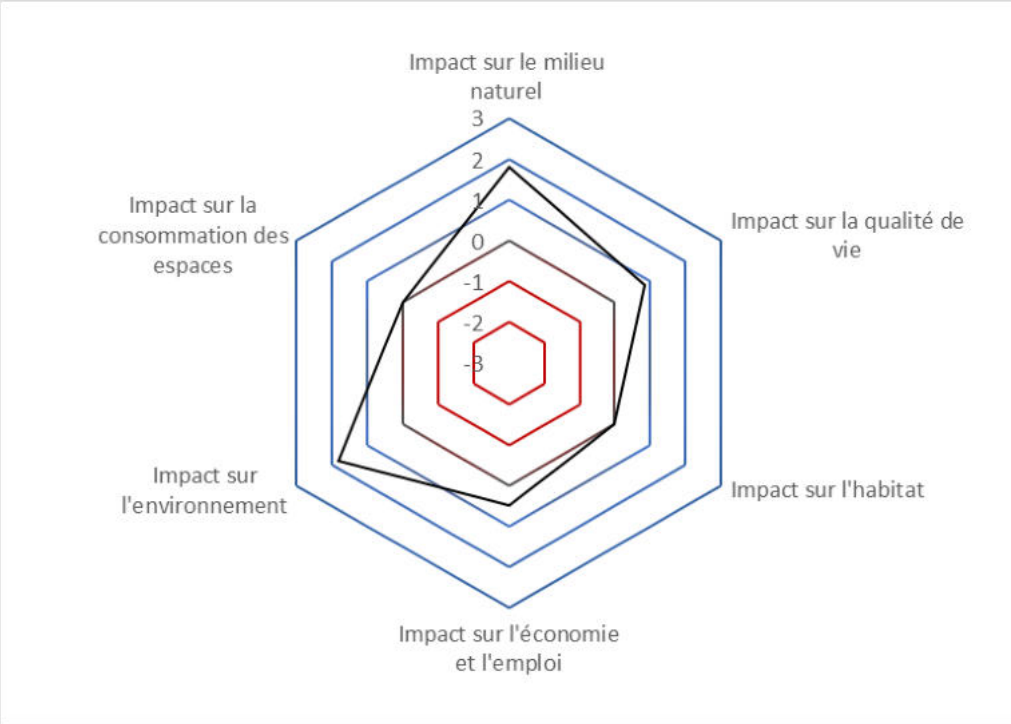
> Mesure de compensation

Aucune mesure de compensation n'est prévue.

> Incidences résiduelles

Les zones N ont une incidence positive sur le milieu naturel puisqu'elles permettent la préservation des habitats support de biodiversité. Du fait du maintien des espaces naturels, l'incidence sur la qualité de vie est également positive. Le projet de PLU prend les dispositions nécessaires pour garantir le respect de la qualité des eaux et des milieux.

Enfin, les zones NL permettent de maintenir les activités touristiques et de loisirs tout en s'assurant du maintien d'un cadre naturel.



▪ *Les zones A*

Zones	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
A	Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles). Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrés à la zone agricole.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires	• Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché • Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles existantes et permettre la création de nouveaux sièges. • Maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole	• Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (logements de fonction et bâtiments fonctionnels) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions) • Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée et justifiée.	Les extensions ou annexes relavant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. De fait, la surface de plancher créée sera très limitée. Les changements de destination sont permis sur les bâtiments repérés à cet effet. Des prescriptions s'appliquent sur la préservation et reconstruction du maillage bocager, suivant la fonctionnalité de la haie et la densité de haies à l'échelle d'une exploitation agricole.
	Ard	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires	• Permettre une typologie batimentaire diversifiée pour un projet spécifique	• Les résidences démontables uniquement en lien avec un projet agricole sont autorisées	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité en lien avec un projet spécifique à venir
AE		Commerce et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Permettre la poursuite de ces activités prenant place en milieu agricole	• Y autoriser uniquement les évolutions nécessaires à la pérennité de ces activités	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité en lien avec la présence d'une activité implantée de longue date.
	AEc	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Permettre la poursuite de ces activités d'extraction des carrières	• Y autoriser uniquement les évolutions nécessaires à la pérennité de ces activités	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité en lien avec la présence d'une activité implantée de longue date.
	AEcd	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Permettre l'activité de gestion d'enfouissement des déchets	• ICPE autorisée sauf si danger grave ou risque d'insalubrité pour le voisinage • Respect des espaces naturels et paysagers	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité en lien avec la présence d'une carrière .
	AEe	Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Secteur préférentiel pour l'implantation d'éoliennes	• Permettre l'implantation d'éoliennes de grande hauteur, en respect des espaces naturels et paysagers	
AH		Habitation Équipements d'intérêt collectif et services publics en seconde destination	• Permettre la densification et la contruction dans les dents creuses	• Nouveaux logements autorisés	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité déjà urbanisé, de gabarit insuffisant pour être considéré comme village mais ayant une capacité à se densifier.

> **Mesure d'évitement**

Les STECAL des zones AEc et AEcd où existent des activités. Le choix de créer des STECAL a pour objectif le maintien des activités existantes.

La zone AEe correspond au parc éolien existant le long de l'A83. Afin d'éviter l'incidence sur le paysage, un STECAL délimite la zone où ces aménagements sont autorisés.

Les zones AH correspondent à des zones urbanisées de petit gabarit. La densification de ces zones ne compromet pas l'activité agricole car les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.

> **Mesure de réduction**

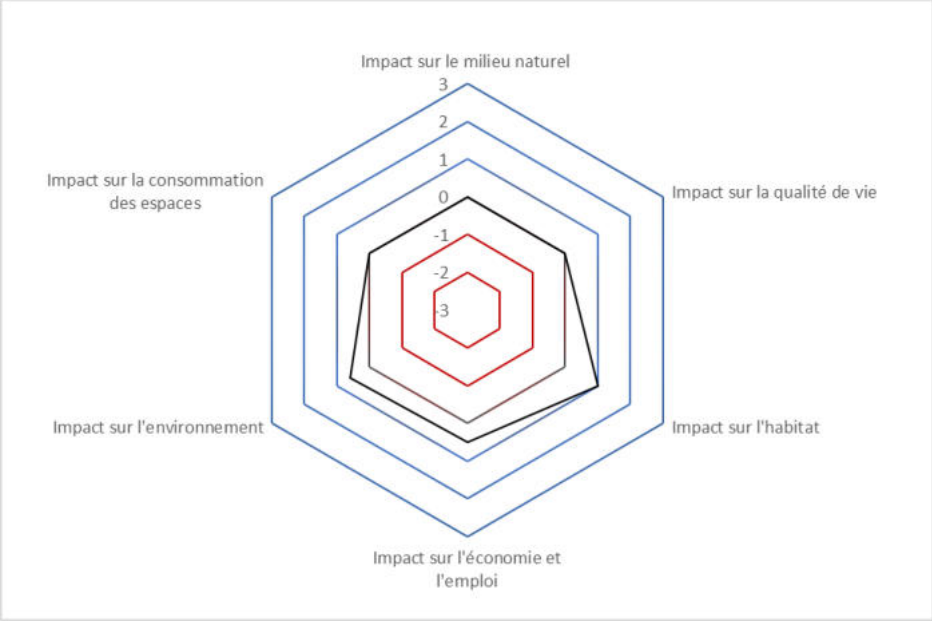
Le STECAL Ard permet la création d'un projet d'implantation de yourte basé sur un principe de consommation raisonné en association avec un projet agricole pour promouvoir la consommation de produits locaux. En termes de réseau, l'objectif est d'être indépendant avec l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, toilettes sèches et un objectif zéro déchet.

> **Mesure de compensation**

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

> **Incidences résiduelles**

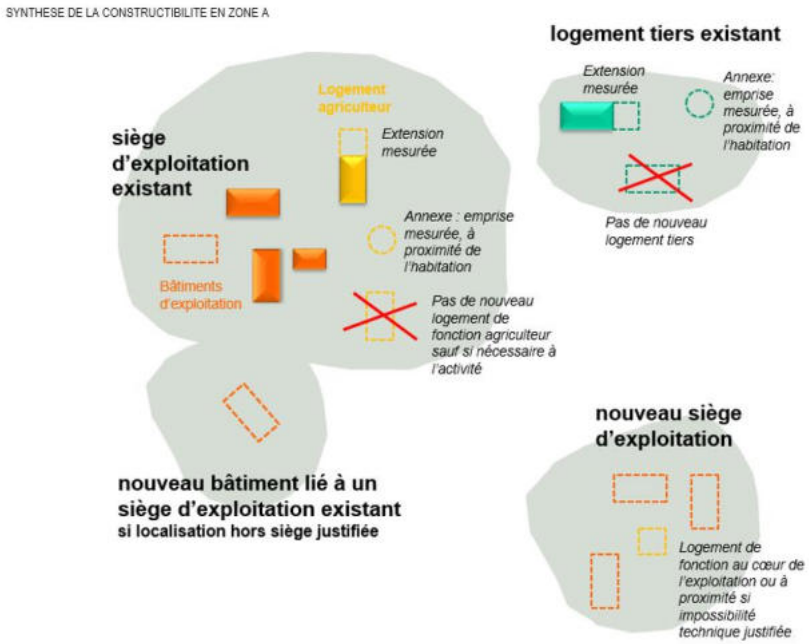
L'incidence résiduelle est nulle sur le milieu naturel dans la mesure où les différents STECAL envisagés ont pour objectif le maintien d'activité existante. L'incidence sur l'environnement est positive puisque le STECAL AEe permet l'implantation d'éoliennes. L'incidence sur la qualité de vie est nulle car la zone de développement d'éolienne est contenue à proximité de la zone existante. L'incidence sur l'économie et l'emploi est positive car la zone A a pour vocation le confortement de l'activité agricole. Le PLUiH n'aura pas d'incidence sur les activités industrielles (carrière et centre d'enfouissement) puisque les STECAL permettent de maintenir ces activités. L'impact sur la consommation d'espace est positif car la zone Ard permet l'implantation des résidences démontables (donc possibilité de retour à l'état naturel) et la zone AH permet la densification de certains secteurs sans possibilité de s'étendre au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle. Enfin, la zone A n'a pas pour vocation à accueillir de logements mais la zone AH pouvant être densifiée, le nombre de logement devrait augmenter.



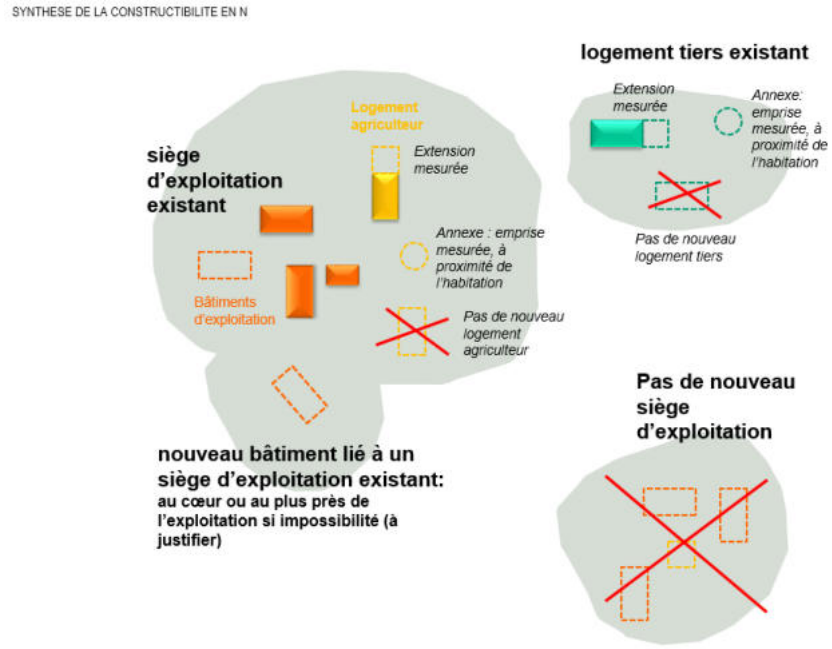
- ***Prise en compte de l'activité agricole en zones A et N***

Les zonages et les règles associées ont été conçus afin de permettre à l'activité agricole d'être confortée là où elle existe, que ce soit en zone A ou N (en effet le code de l'urbanisme prévoit la présence de l'activité agricole dans ces deux types de zones) et de pouvoir évoluer et se développer en dehors des sites les plus fragiles d'un point de vue environnemental.
Une gradation des possibilités de constructibilité a été mise œuvre au travers de la règlementation :

EN ZONE A :



EN ZONE N :



Les zones N ne permettent ainsi pas d'implantation de nouveau siège agricole, **mais les bâtiments nouveaux liés à un siège existant sont permis**, au plus près de l'exploitation existante. De ce fait, le potentiel mitage est impossible dans ces espaces où l'environnement et le paysage sont à protéger, mais la pratique agricole est possible.

Par ailleurs, le zonage N est essentiellement localisé sur des espaces boisés, des ripisylves des cours d'eaux et leurs abords, des périmètres de captage d'eau potable…qui sont de fait des espaces peu propices à la création de nouveaux sièges agricoles.

- ***Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée***

Comme indiqué plus haut, certains STECALs ont été zonés sur le territoire.

Ils restent exceptionnels et concernent essentiellement des secteurs existants à vocation d'économie, d'habitat et de loisirs et correspondent dans leur grande majorité, à des urbanisations diffuses **déjà présentes** sur le territoire qu'il est **nécessaire de conforter** pour des raisons de maintien de l'économie en place, de densification du tissu bâti de quelques hameaux qui présentent une capacité de densification suffisamment pertinente.

Un STECAL est cependant repéré afin de **permettre l'émergence de projet nouveau** :

- 1 secteur pour résidence démontable lié à un projet spécifique en lien avec l'agriculture biologique et l'activité culturelle et touristique dans un futur proche, dans le cadre d'un projet de vie éco-responsable en habitat léger (HLL), basé sur un système de respect de l'environnement et d'une consommation raisonnée. Le projet agri-culturel rassemblera les compétences des porteurs de projet et celles de leur réseau afin de créer une diversité artistique et culturelle au service de la dynamisation de la commune et ses alentours. Les aspects techniques du projet sont en cohérence avec le principe de consommation raisonnée :
    - Potager individuel et collectif : consommer local (AMAP, commerce de proximité, vente directe …)
    - Energie : équipement produisant de l'énergie renouvelable, poêle à bois…
    - Eau : récupérateur d'eau, puit si possible, lagunage, toilettes sèches…
    - Réduction et tri des déchets (compost, non accumulation des denrées, achat en vrac…)

BILAN STECALs à dominante agricole						
libelle du secteur	***Type de STECAL***	***nom du projet/entreprise***	***type d'activité***	***commune/commune déléguée***	***évolution attendue***	***surface prévue au PLUiH en m²***
AE	Economie	SCI Brochard Hervouet	charpente - menuiserie	Les Brouzils	pas d'extension prévue	22014
AE	Economie	SCI Les Cinq Routes	travaux publics	Les Brouzils	extension de la surface de stockage sur les terrains adjacents	19983
AE	Economie	SCI Lutton	stockage et recyclage de palettes	La Merlatière	extension de la surface de stockage sur les terrains adjacents pour diversification d'activité de l'entreprise	10071
AE	Economie					65419
AE	Economie	SCI Le Patis	charpente - menuiserie	Les Brouzils	pas d'extension prévue	4485

AE	Economie	Valdéfis	Stockage et recyclage de déchets verts et bois déchiqueté	La Merlatière	Pas d'extension prévue	11000
AE	Economie	SAS Les œufs Geslin	producteur œufs	Chauché	extension de l'activité sur les terrains adjacents	216903
AE	Economie	SARL Prolap	matériel agricole	Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	15658
AE	Economie	SARL Page	transport logistique	Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	5999
AE	Economie	SAS Initial	nettoyage industriel	Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	19873
AE	Economie	SCI Elribe (BERIEAU)	usinage et décoletage de précision	Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	extension de l'activité sur les terrains adjacents	55074
AE	Economie	SA Arrivé	grossiste viande	Essarts-en-Bocage - Les Essarts	extension de l'activité sur les terrains adjacents	230046
AE	Economie	SARL Hermouet terre cuite	maçonnerie	Chauché	extension de l'activité sur les terrains adjacents	23124
AE	Economie	SCI Les Quatre Meuniers (GILDE AURORE)	Fabricant spécialisé d'articles de mercerie	Essarts-en-Bocage - Boulogne	extension de l'activité sur les terrains adjacents	29414
AEc	Economie-carrière	Carrières Mousset	extraction	Saint-Fulgent	Pas d'extension prévue	51029
AEc				Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence/Les Essarts	extension de l'activité sur les terrains adjacents	814093
AEc				Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence		12269
AEcd	Economie-carrière et gestion déchets	SARL Hermouet terre cuite	extraction et enfouissement de déchets	Essarts-en-Bocage - Les Essarts	pas d'extension prévue	51220
AEcd	Economie-gestion déchets	BATI RECYCLAGE	enfouissement de déchets inertes	Essarts-en-Bocage - Les Essarts	Site de la carrière You, pas d'extension prévue	32011
AEe	Développement éolien	zone préférentielle de développement éolien	production d'énergie renouvelable	Chauché	installation de nouvelles éoliennes	2263733
AH	Habitat			Chavagnes-en-Paillers	comblement des dents creuses uniquement	70666
AH	Habitat			Essarts-en-Bocage - Les Essarts	comblement des dents creuses uniquement	113045
AH	Habitat			Essarts-en-Bocage - Les Essarts	comblement des dents creuses uniquement	199425

AH	Habitat			Essarts-en-Bocage - Boulogne	comblement des dents creuses uniquement	63153
Ard	Résidence démontable		Agri-culture	Chavagnes-en-Paillers	Reprise exploitation existante et extension de l'activité (Cf. projet + courrier exploitant actuel)	669

BILAN STECALs à dominante naturelle						
libelle du secteur	***Type de STECAL***	***nom du projet/entreprise***		***commune***		***surface***
NL	Loisirs	Refuge de Grasla		Les Brouzils	pas d'extension prévue	35400
NL	Loisirs	Base nautique		Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	1883
NL	Loisirs	Motocross et aérodrome		Les Brouzils	pas d'extension prévue	112396
NL	Loisirs	L'Oiselière: Hébergement touristique		Chauché	extension de l'activité sur les terrains adjacents	104548
NL	Loisirs	Château des Essarts /tourisme		Essarts-en-Bocage - Les Essarts	pas d'extension prévue	8139

Concernant l'emprise des STECALs à vocation économique, les délimitations des zones et secteurs prennent en compte les espaces déjà utilisés par les entreprises ainsi que, pour celles qui ont des besoins d'extension dans un avenir proche afin de pérenniser l'activité, sur les terrains adjacents à hauteur des besoins réels recensés.

NOTA : Un atlas des STECALs reprenant les délimitations et des précisions sur les justificatifs est présent en annexe du présent document.

- ***La prise en compte de la protection du patrimoine***

Le patrimoine bâti paysager et environnemental est protégé dans le PLUiH par le biais de plusieurs outils :

- **Repérage au titre du L. 151-19 et 23** du Code de l'Urbanisme pour les éléments de paysage, environnement et bâti les plus emblématiques du territoire, des règles leur sont associées dans les dispositions générales du règlement écrit. Elles permettent à minima un maintien des éléments en état et encadrent toute modification qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable et être respectueuse des caractéristiques d'origine de l'élément protégé.

- **Le repérage des zones humides** qui, associé aux règles écrites dans les dispositions générales, permet la protection d'éléments présentant une richesse environnementale forte

- **L'OAP thématique « franges urbaines »** qui protègent les halos paysagers et espaces de transition des principaux espaces bâtis

- **L'OAP thématique « anciens EHPAD »** qui encadre le changement d'usage et la rénovation de bâtiments anciens sur les sites de Chavagnes en Paillers et St Fulgent.

- **Les repérages des changements destination** qui sont le plus souvent affectés à des anciennes granges agricoles présentant un caractère patrimonial intéressant

- **Les règles spécifiques et communes à chaque zone, r**elatives à la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux clôtures (protection des murs en pierre de qualité…)

- **Les servitudes d'utilité publiques** qui reportent les périmètres de protection des monuments historiques (AC1), il est à noter que certains périmètres (communes de Chauché -*menhir*-, Essarts en Bocage- *Ruines du vieux Château, Crypte de l'ancienne église romane, Ancienne école de Ste Florence*-, La Rabatelière- *sanctuaire de la Salette et Château de La Rabatelière*) font l'objet d'une modification en parallèle de l'élaboration du PLUiH (enquête publique conjointe), ces éléments (dossiers de présentation et cartes de délimitation) sont présentés pour information en annexe du PLUiH.

- **Les OAP sectorielles (économie) reprenant les prescriptions à venir relatives à la dérogation à la Loi Barnier** pour la protection paysagère des entrées de ville le long de la RD 137 et 160 des communes de Saint Fulgent et Essarts-en -Bocage. L'étude fait également l'objet d'une enquête publique conjointe avec celle du PLUiH.

- **LE TABLEAU DE CONCORDANCE ENTRE LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Orientations et objectifs du PADD	Traduction OAP	Traduction RÈGLEMENT GRAPHIQUE	Traduction RÈGLEMENT ÉCRIT
AXE 1 : RÉINVENTER LES CENTRES			
Orientation n°1 : Recentrer les fonctions - *Affirmer le caractère de centralité des bourgs de l'intercommunalité et des quartiers d'Essarts en Bocage* - *Recentrer les lieux de vie de manière à conforter les logiques d'implantations urbaines propres* - *Réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble favorisant les programmes de qualité environnementale alliant mixité économique, sociale et générationnelle* - *Promouvoir la qualité architecturale* - *Favoriser le regroupement des commerces dans les centres* - *Accompagner l'installation et le démarrage de l'artisanat à l'échelle des bourgs de l'intercommunalité et des quartiers d'Essarts en Bocage* - *Encourager l'implantation d'équipements, de services et d'hébergements spécifiques permettant de satisfaire aux besoins des populations* - *Permettre une cohabitation sereine entre les différents usages, notamment pour les activités dans les bourgs ou les quartiers d'Essarts en Bocage mais aussi afin de permettre une pérennisation de l'activité agricole*	OAP commerce pour organiser les implantations commerciales au profit du maintien du commerce de proximité dans les bourgs OAP anciens EHPAD pour favoriser un renouvellement urbain de qualité OAP sectorielles pour la qualité environnementale, la mixité sociale, les liaisons douces, la diversité des formes urbaines, le phasage des opérations et la gestion des cohabitations OAP intensification urbaine permettant d'organiser la densification en respect avec le contexte et la présence de riverains OAP franges bâties pour la protection dans les bourgs et les franges urbaines des haies d'essence locale	Zonage U pour les bourgs et les quartiers d'Essarts en Bocage, ainsi que pour les 4 villages Zonages STECALs exceptionnels en A ou N pour les autres entités pouvant être confortées (habitat, économie ou loisirs) Zonage en A et N pour toute autre entité bâtie Créations de zones tampon entre les activités de potentielle nuisance et les espaces résidentiels Linéaires commerciaux à protéger Identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour les éléments patrimoniaux Identification des changements de destinations au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. ER pour créer des cheminements	Règles favorisant la mixité fonctionnelle Règles encadrant la construction d'annexes et extensions en A et N Règles renforcées sur la réhabilitation de bâti ancien, sur la qualité architecturale et sur les clôtures dans les dispositions communes à toutes les zones Possibilité de mettre en œuvre une architecture bioclimatique Règles renforcées sur la réhabilitation de bâti ancien protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales

Orientation n°2 : Réinvestir les potentiels - *Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en privilégiant en priorité la réhabilitation et la valorisation des potentiels existants.* - *Prévoir un objectif de production de logements soutenable* - *Poursuivre les phénomènes spontanés de densification,* - *Favoriser en priorité la confortation des enveloppes urbaines existantes et le renouvellement urbain.* - *Conforter et renforcer la qualité des logements existants* - *Renforcer les actions d'amélioration du parc privé mises en place sur le territoire.* - *Favoriser l'amélioration des copropriétés dégradées.* - *Jouer un rôle actif dans le processus d'évolution du parc social du territoire.* - *Viser la remise sur le marché des logements vacants, en particulier dans le tissu bâti.* - *Innover et anticiper la réhabilitation ou la reconversion des sites* - *Réhabiliter et permettre le changement de destination du patrimoine agricole de caractère* - *Instaurer une stratégie de gestion foncière sur les espaces à forts potentiels*	OAP intensification urbaine permettant d'organiser la densification en respect avec le contexte et la présence de riverains OAP intensification urbaine pour les densités exigées OAP sectorielles pour la mixité sociale OAP anciens EHPAD pour favoriser un renouvellement urbain de qualité	Gabarit des zones AU en cohérence avec les ambitions démographiques et économiques du territoire, ainsi qu'en compatibilité avec le SCoT (polarités et nombres de logements, consommation d'espace). Celles-ci ont été dimensionnées en fonction des potentiels existants repérés sur le territoire Identification des changements de destinations au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. SUP : Périmètres des abords des monuments historiques modifiés en parallèle de l'élaboration du PLUiH pour plus de cohérence avec la qualité architecturale de l'existant	Règles d'implantation flexibles favorisant la densification des espaces déjà urbanisés Règles encourageant les réhabilitations afin d'améliorer la qualité des logements Possibilité de mettre en œuvre une architecture bioclimatique

Orientation n°3 : Rassembler les habitants - *Disposer d'une offre locative sociale plus importante et de meilleure qualité.* - *Favoriser l'accession aidée à la propriété* - *Proposer une offre de logements adaptée aux personnes âgées et à mobilité réduite.* - *Favoriser une implantation des nouvelles constructions qui permettent une bonne gestion des espaces dits « d'intimité » dans l'habitat.* - *Préserver des espaces de respiration au cœur des bourgs et des quartiers d'Essarts en Bocage,* - *Développer les déplacements doux à l'échelle du piéton ou du cycliste dans les centres au sein des quartiers existants et futurs* - *Valoriser les nouvelles franges de zones d'habitat mais également porter une réflexion sur celles existantes.* - *Préserver et aménager des espaces de transition en cœur de zone urbanisée entre secteurs résidentiels et activités pour faciliter la cohabitation et l'insertion paysagère.*	OAP sectorielles pour la qualité environnementale, la mixité sociale, les liaisons douces, la diversité des formes urbaines, le phasage des opérations et la gestion des cohabitations OAP intensification urbaine pour les cohabitations et la préservation des espaces de respiration OAP franges bâties pour la protection dans les bourgs et les franges urbaines des haies d'essence locale	ER pour créer des cheminements Zones U et AU permettant la mixité sociale	Mixité des destinations en U Règles d'implantation flexibles favorisant la recherche de l'intimité Règles de clôture dans les dispositions communes favorisant les espaces de transition plantés

Orientations et objectifs du PADD	Traduction OAP	Traduction RÈGLEMENT GRAPHIQUE	Traduction RÈGLEMENT ÉCRIT
AXE 2 : UN ÉQUILIBRE INTERCOMMUNAL À CONSTRUIRE COLLECTIVEMENT			
Orientation n°1 : Recomposer le territoire - *Renforcer le travail en réseau et le retour d'expériences déjà mises en place sur les entités territoriales.* - *Avoir une réflexion sur les services et équipements offerts à la population en lien avec les polarités* - *Être acteur et moteur de la politique de l'habitat communautaire* - *Répondre aux besoins en matière d'accueil des Gens du Voyage* - *Mettre en place les dispositifs de suivi du PLUiH, tant en termes d'habitat que d'environnement* - *Prendre en considération les risques naturels et technologiques, les nuisances et pollutions pouvant impacter les biens et les personnes.*	Outils règlementaires incitant aux échanges lors des instructions de demandes d'autorisation OAP sectorielles pour la mixité sociale	Zonage des STECALs à vocation culturelle et de loisirs Identification des zones inondables Réflexion relayée dans les actions du POA pour lancer une étude afin de déterminer le site des aires des gens du voyage Servitudes d'utilité publiques	Mise en place d'indicateurs de suivi Règles encadrant l'implantation d'activités potentiellement incompatible avec la proximité de l'habitat
Orientation n°2 : S'approprier les ressources du territoire - *Poursuivre les actions entamées auprès des agriculteurs du territoire en matière de valorisation de la ressource bocagère,* - *Faciliter le développement des initiatives en matière d'énergies renouvelables* - *Favoriser la mise en réseau entre lieux de vie et de production* - *Redonner une visibilité aux spécificités culturelles en préservant et valorisant le patrimoine paysager, environnemental et architectural existant* - *Soutenir l'activité agricole en limitant l'artificialisation des terres, en favorisant l'installation de nouveaux sièges et l'évolution de ceux existants dans le respect de la qualité paysagère et environnementale des sites. Faciliter, dans la*	OAP franges bâties pour la protection dans les bourgs et les franges urbaines des haies d'essence locale	Zonages spécifiques en N pour les espaces naturels à protéger (ressource bocagère) et en A pour les espaces agricoles à protéger (ressources culturales) Densification et zonages AU permettant de limiter les consommations des espaces naturels et agricoles et le morcellement des terres	Règles de protection du patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales Règles favorisant les activités agricoles et forestières Règles favorisant le maintien de la structure bocagère Diversification agricole autorisée

mesure du possible, les circulations des engins agricoles, notamment dans les centres par la limitation du morcellement des terres.			Règles encadrant mais n'interdisant pas les dispositifs d'énergie renouvelable
<u>Orientation n°3 : Proportionner les besoins en matière de mobilité</u> - *Disposer d'une offre de transports alternative à l'auto-solisme, dans un double objectif de limitation des pollutions atmosphériques et de politique de déplacements en milieu rural économiquement dynamique.* - *Optimiser les lignes de transports en commun déjà présentes sur le territoire en renforçant les liens avec les autorités organisatrices, afin de favoriser des points d'arrêts sur certains secteurs clés.* - *Faciliter l'expansion du covoiturage en lien avec les principales zones d'emplois, par l'accompagnement de ces pratiques spontanées.* - *Structurer le maillage de liaisons douces entre bourgs et quartiers d'Essarts en Bocage et zones d'emplois, afin de sécuriser les pratiques existantes.*	OAP localisant des itinéraires de cheminements doux. OAP sectorielles organisant les flux en fonction du réseau déjà existant	ER pour créer des cheminements doux et améliorer les infrastructures routières Choix des implantations des zones AU en continuité des bourgs et densification de ceux-ci afin de recentrer les usages afin d'optimiser l'offre en transport en commun	Règles de stationnement incitant à la mutualisation de l'offre Règles encadrant les conditions de desserte des terrains en fonction des stricts besoins et n'incitant pas au surdimensionnement des voies

Orientations et objectifs du PADD	Traduction OAP	Traduction REGLEMENT GRAPHIQUE	Traduction REGLEMENT ECRIT
AXE 3 : UNE OUVERTURE SUR LE TERRITOIRE ÉLARGI À OPTIMISER			
Orientation n°1 : Conjuguer les facteurs de réussite économique - *Mettre en avant le maillage économique présent sur le territoire, structuré autour de la jonction des deux autoroutes A83 (axe Nantes – Niort) et A87 (axe La Roche-sur-Yon – Angers) afin d'attirer de nouvelles formes d'économie et conforter les dynamiques d'emplois présentes sur le territoire.* - *Proportionner davantage les besoins en logements avec les dynamiques économiques présentes sur le territoire* - *Répondre aux besoins de logements des jeunes, notamment pour les apprentis et les jeunes actifs et des personnes défavorisées.* - *Accompagner la mutualisation des espaces à vocation économique* - *Valoriser les franges de zones d'activités.*	OAP franges bâties contribuant à la qualité paysagère des franges urbaines, à la qualité des clôtures des ZAE. OAP sectorielles communes privilégiant la mutualisation et l'optimisation des espaces, la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités OAP sectorielles privilégiant la mixité sociale dans l'habitat et la diversification des formes urbaines pour l'accueil des tout type de salariés	Localisation des zones AUE en cohérence avec le maillage existant, les besoins à venir et compatible avec les attendus du SCoT Gabarit des zones AU en lien avec le taux de variation de la population attendue et répondant à la demande de futurs salariés	Règles pour les projets économiques s'adaptant à la diversité des typologies d'activité.
Orientation n°2 : Coordonner les actions menées sur le plan touristique - *Varier et développer les hébergements touristiques* - *Renforcer les points d'accroches touristiques présents sur l'intercommunalité* - *Penser les liaisons douces vers et depuis la forêt de Grasla, de l'Herbergement ou du Lac de la Bultière* - *Penser la question du « tourisme économique » comme vecteur d'attractivité sur le territoire*	OAP franges bâties contribuant à la qualité paysagère des franges urbaines	STECALs à vocation de loisirs autorisant les hébergements de loisirs (L'Oiselière) ER pour créer des cheminements doux et améliorer les infrastructures routières	Règles de protection des haies en zones A et N. Utilisation des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme pour la protection des boisements, haies, arbres isolés, sites naturels remarquables et du patrimoine bâti

- *Encourager le développement des circuits numériques* - *Développer l'image du territoire en lien avec l'eau, la culture et le patrimoine.*		SUP : Périmètres des abords des monuments historiques modifiés en parallèle de l'élaboration du PLUiH	

Orientation n°3 : S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur - *S'appuyer sur les trames vertes et bleues des vallées pour maintenir et restaurer des continuités écologiques* - *Protéger les zones humides, pour leur rôle épurateur et d'écrêtement des inondations* - *Sensibiliser la population sur la vision du territoire donnée depuis l'espace public* - *Valoriser les portes d'entrée du territoire (carrefour de l'Oie, aires d'autoroute)* - *Développer l'offre technologique et les réseaux de communication électronique et numérique*	OAP franges bâties dressant une liste d'essences autorisées et une liste d'essences interdites. La partie écrite des OAP prévoit une règle concernant la gestion du pluvial Reconduction des prescriptions des dérogations à la Loi Barnier dans les OAP sectorielles concernées	Zonage N limitant la constructibilité dans les espaces les plus sensibles Identification et protection des zones humides et des zones inondables sur le plan de zonage	Règles assurant la protection du bocage dans les zones A et N Utilisation des articles L151-23 du code de l'urbanisme pour la protection des boisements, haies, arbres isolés, sites naturels remarquables Règles de clôture dans les dispositions communes favorisant les espaces de transition plantés Règles renforcées pour le pluvial et la limitation de l'imperméabilité des sols dans les dispositions communes Plantation des zones de stationnement Règles permettant l'implantation d'équipements pour les réseaux de communication

E. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLUIH AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPERIEURE

1. SCOT PAYS DU BOCAGE VENDÉEN

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Comme justifié sur les parties précédentes, le projet de PLUiH s'est attaché à être compatible avec ce document cadre, notamment en ce qui concerne les continuités écologiques, les projections démographiques, les objectifs de productions de logements, les objectifs de développement économique, dans un souci de limiter la consommation foncière.

OBJECTIFS DU S.C.O.T	*Compatibilité avec le PLUiH*
PARTIE 1 : Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen	
Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie	Le PLUiH suit les polarités définies dans le cadre du SCoT et respecte le poids démographique et la répartition de logements par communes en conséquence.
Orientation 1-2 : une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage	Règles des zones N et A protégeant les réseaux bocagers, identification des zones humides, repérages et protections au titre du L 151-23 du PLUiH participant aux trames vertes et bleues et les OAP thématiques permettent aussi de reconnaître, et de protéger le patrimoine du bocage (haies boisements, mares, fossés …) et d'être dans une logique d'éviter / réduire / compenser.
Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée	Le projet de PLUiH s'est attaché à préserver au maximum les terres agricoles et naturelles. La richesse environnementale et paysagère du bocage est intimement liée à la pérennité de l'activité agricole (et notamment de l'élevage). C'est pourquoi, les zones N et A permettent le développement des activités agricoles. Seule la zone N est plus restrictive en interdisant la création de nouveaux sièges, mais elle concerne des secteurs ciblés, à très forte valeur environnementale (enjeux forts de la TVB).
PARTIE 2 : Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen	
Orientation 2-1 : une politique des transports et des déplacements articulée à l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux services et équipements	Le PLUiH propose de nombreux emplacements réservés permettant de venir compléter le maillage viaire et doux existant et assurer des connexions entre les quartiers résidentiels, les commerces et équipements. Par ailleurs les zones économiques ont été réparties sur le territoire et confortées non loin des zones résidentielles afin de limiter les navettes domicile travail
Orientation 2-2 : Une réappropriation des centres-bourgs et une politique commerciale cohérente	Concernant le commerce, un linéaire commercial à protéger a été déterminé dans de nombreuses communes. Le règlement des zones U des bourgs laisse la possibilité aux activités diverses de venir s'implanter dès lors que la proximité avec l'habitat est rendue possible.
Orientation 2-3 : Une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité	Les nouvelles zones résidentielles ont été positionnées de manière à renforcer la sociabilité dans les cœurs de bourg (proximité d'espaces publics, d'équipements structurants : école par exemple ou favorisant les liens intergénérationnels). Les OAP sectorielles mettent l'accent sur les connexions douces entre les nouveaux quartiers, comme vecteurs de rencontre et de lien social.

PARTIE 3 : Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global	
Orientation 3-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité.	Le projet de PLUiH suit l'armature du SCoT pour le développement économique, depuis les parcs vitrine jusqu'au maillage artisanal. Concernant leur aménagement, des principes pour des aménagements qualitatifs sont répercutés au niveau des OAP sectorielles sur les zones économiques. Des STECALs sont également prévus pour pérenniser les entreprises déjà en place et s'inscrire en continuité avec l'histoire économique du territoire qui a vu s'installer les « usines à la campagne »
Orientation 3-2 : Soutenir la diversification agricole	Le règlement du PLUiH, par son écriture, permet la diversification de l'activité agricole (agritourisme par exemple), en suivant les prescriptions de la charte agricole de la Vendée.
Orientation 3-3 : Développer les politiques énergétiques pour tendre vers l'autonomie	Le PLUiH prévoit un secteur préférentiel pour le développement de projet éolien. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site environnant.
Orientation 3-4 : Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen	Le PLUiH prévoit 5 STECAL à vocation touristique, en ciblant la pérennité d'activités existantes (L'Oiselière par exemple) mais aussi la création de nouvelles structures. Les zones U des bourgs permettent également l'accueil d'hébergement de type hôtellerie.

2. Plan de Gestion du Risque Inondation

Le Plan de Gestion du Risque Inondation découle de la Directive Inondation et concerne les grands bassins hydrographiques français. Le PGRI a une portée juridique et les décisions administratives et les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec celui-ci.

Il a pour objectif de réduire le coût des dommages induits par les inondations en établissant une stratégie nationale avec des déclinaisons à l'échelle des grands bassins hydrographiques français. Les objectifs principaux du PGRI 2016-2021 sont les suivants :

OBJECTIFS DU PGRI	***Compatibilité avec le PGRI***
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	Le PLUi prend en compte cet objectif puisque les zones N ont été délimitées de façon à préserver au maximum (lorsque les zones ne sont pas d'ores et déjà urbanisées) les zones d'expansion des crues des cours d'eau.
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	La prise en compte du risque a été un des critères principaux dans le choix des zones AU. Ainsi, aucune zone à urbaniser n'est en proie au risque inondation.
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Aucun emplacement réservé n'a été prévu dans le projet car cela n'a pas été jugé nécessaire.
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Non concerné
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	Non concerné

3. SDAGE Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne a été adopté le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Loire-Bretagne contre seulement un quart aujourd'hui. Pour cela les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU S.A.G.E.	***Compatibilité avec le PLUiH***
CHAPITRE 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau	
1a - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	Non concerné
1b - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	Le PLUiH rend les zones inondables inconstructibles.
1c - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	Non concerné
1d - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	
1e - Limiter et encadrer la création de plans d'eau	
1f - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	
1g - Favoriser la prise de conscience	
1h - Améliorer la connaissance	
CHAPITRE 2 : Réduire la pollution par les nitrates	
2a - Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE	Non concerné
2b - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux	
2c - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires	
2d - Améliorer la connaissance	
CHAPITRE 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique	
3a - Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore	Tout projet devra faire l'objet à un raccordement au système d'assainissement qu'il soit collectif ou individuel. Les stations d'épuration sont en capacité de traiter les effluents supplémentaires engendrés par les zones 1AU. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sont conditionnées à la conformité des stations d'épuration en question.
3b - Prévenir les apports de phosphore diffus	
3c - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents	
3d - Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et les eaux de voirie seront gérées soit par infiltration, soit par rétention avec un débit de fuite limité. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales sera pensée de façon à ne pas créer d'incidence sur les parcelles voisines.

3e - Réhabiliter les installations d'assainissement non-collectif non conformes	Non concerné
CHAPITRE 4 : Réduire la pollution par les pesticides	
4a - Réduire l'utilisation des pesticides	La protection du bocage permet de conforter le rôle épuratoire des haies sur le territoire.
4b - Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses	
4c - Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques	
4d - Développer la formation des professionnels	
4e - Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	
4f - Améliorer la connaissance	
CHAPITRE 5 : Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses	
5a - Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances	Non concernée
5b - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	
5c - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	
CHAPITRE 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
6a - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	Le projet de PLUiH prend en compte le périmètre de protection de captage de la Bultière en le zonant N. Le captage du Rochais est également zoné N de façon à limiter les risques de pollution de ce captage. Bien que le zonage N ne soit pas aussi protecteur qu'un périmètre de protection de captage, cela permet une première protection de cette ressource non reconnue par l'ARS.
6b - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages	
6c - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages	
6d - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	
6e - Réserver certaines ressources à l'eau potable	
6f - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	
6g - Mieux connaitre les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	
CHAPITRE 7 : Maitriser les prélèvements d'eau	
7a - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Non concerné
7b - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage	
7c - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux	
7d - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal	
7e - Gérer la crise	
CHAPITRE 8 : Préserver les zones humides	
8a - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	Les zones humides sont affichées au plan de zonage et le règlement indique que des prospections pourront être nécessaires en phase opérationnelle pour s'assurer d'une réelle présence de zones humides. Si tel est le cas, des mesures seront prises.
8b - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	
8c - Préserver les grands marais littoraux	Non concerné
8d - Favoriser la prise de conscience	

8e - Améliorer la connaissance	
CHAPITRE 9 : Préserver la biodiversité aquatique	
9a - Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	Non concerné
9b - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	
9c - Mettre en valeur le patrimoine halieutique	
9d - Contrôler les espèces envahissantes	
CHAPITRE 10 : Préserver le littoral	
10a - Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition	Non concerné
10b - Limiter ou supprimer certains rejets en mer	
10c - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade	
10d - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle	
10e - Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir	
10f - Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	
10g - Améliorer la connaissance des milieux littoraux	
10h - Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux	
10i - Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins	
CHAPITRE 11 : Préserver les têtes de bassin versant	
11a - Restaurer et préserver les têtes de bassin versant	Non concerné
11b - Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant	
CHAPITRE 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	
12a - Des SAGE partout où c'est nécessaire	Non concerné
12b - Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	
12c - Renforcer la cohérence des politiques publiques	
12d - Renforcer la cohérence des SAGE voisins	
12e - Structurer les maitrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	
12f - Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux	
CHAPITRE 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers	
13a - Mieux coordonner l'action règlementaire de l'état et l'action financière de l'agence de l'eau	Non concerné
13b - Optimiser l'action financière	

CHAPITRE 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	
14a - Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	Non concerné

4. SAGE LAY

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du Lay a été adopté le 14 décembre 2010. Les orientations et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIF DU SAGE	Compatibilité avec le PLUiH
1. La qualité des eaux de surface	
Satisfaction des objectifs de qualité associés au point nodal Ly	Les zones 2AU seront conditionnées. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que si les systèmes d'assainissement sont en capacité de traiter les effluents supplémentaires générés.
Définition de points nodaux intermédiaires et satisfaction de leurs objectifs de qualité associés	
Amélioration des connaissances sur la qualité des eaux dans le marais et du devenir des pesticides à l'exutoire du Lay et dans la baie de l'Aiguillon	
Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions agricoles	
Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions liées à l'assainissement collectif et non collectif	
2. La prévention des risques liés aux inondations	
Amélioration de la connaissance hydrologique du bassin	Le PLUiH tient compte des problématiques d'inondations en prenant en compte dans le zonage les zones inondables et en précisant les modalités de gestion des eaux pluviales. L'OAP thématique « franges urbaine » vise à préserver le maillage bocager dont l'un des intérêts est le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales en favorisant son infiltration.
Mise en place urgente d'un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) sur le Lay aval	
Prise en compte des problématiques de ruissellement sur le bassin dans les Plans Locaux d'Urbanisme et définition de prescriptions auprès des communes à risques	
Maintien des champs actuels d'expansion des crues et optimisation de leur rôle d'écrêtement	
Etude de l'état et de la fonctionnalité des digues et restauration au minimum entre Moricq et le Braud	
Priorité pour la mise en œuvre d'opérations de désensablement et de dévasement pour une meilleure évacuation du Lay, du Chenal Vieux et du chenal de la Raque	
3. La production d'eau potable	
Affichage de la priorité pour l'alimentation en eau potable devant les autres besoins du bassin versant du Lay	Non concerné
Préservation de l'équilibre actuel du bilan besoins-ressources	
Poursuite des programmes d'actions pour la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable	
4. Le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage	

Gestion des barrages en période d'étiage : - Respect du débit d'objectif d'étiage (DOE) et gestion équilibrée de la ressource pour les milieux naturels - Réactualisation des règlements d'eau des retenues - Amélioration de la connaissance des débits en aval des retenues en adéquation avec la précision de gestion des débits estivaux Gestion de l'irrigation à partir des ressources superficielles : - Stabilisation des besoins de l'irrigation - Tendre vers l'autonomie des irrigants - Ne pas créer de nouveaux prélèvements directs pour l'irrigation sans solution compensatoire	Non concerné
5. La gestion soutenable des nappes	
Amélioration du maintien en eau du marais de bordure en diminuant la durée de rupture d'écoulement de la nappe	Non concerné
Définition d'une gestion permettant de tendre vers le respect d'une piézométrie objectif d'étiage	
Intégration des volumes de printemps pour l'irrigation dans le cadre de la gestion des nappes	
Organisation d'une gestion associative de l'irrigation depuis la nappe (Associations Syndicales Autorisées ou Libres : ASAI, ASLI…)	
6. La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique	
Mise en place d'un réseau de suivi bactériologique et des pesticides	Non concerné
Restauration de la qualité des eaux marines	
Mise en place de bassins de purification	
Prise en compte des besoins en eaux douces dans la zone littorale	
7. Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau	
Permettre le franchissement des ouvrages hydrauliques pour les espèces migratrices et ce de façon prioritaire dans la zone du Lay aval et ses marais connexes	Non concerné
Amélioration des contextes piscicoles du bassin	
Récupération de la qualité des cours d'eau sur tout le linéaire hydrographique	
Lancement de Contrats Restauration Entretien Zones Humides sur le Lay aval et sur le Lay amont (disposition se rapportant à plusieurs enjeux)	
8. Les zones humides du bassin	
Du marais : - Maintien prioritaire des zones humides existant encore dans le marais - Reconquête des zones humides du marais (îlots hydrauliques stratégiques pour la fraye des poissons et secteurs cultivés du marais mouillé) - Maintien des baisses en eau au printemps En dehors du marais : - Recensement des zones humides en amont du bassin versant - Maintien et gestion des fonds de vallée des cours d'eau primaires et secondaires	Les inventaires de zones humides sont affichés sur le plan de zonage. Les inventaires seront vérifiés en phase opérationnelle. Si besoin est, les mesures adéquates devront être prises.
9. La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais	

Entretien et conservation du réseau tertiaire des canaux	Non concerné
Eclaircissement de la distribution de l'eau dans les syndicats de marais et définition d'une gestion précise	
Prise en compte des enjeux biologiques et notamment piscicoles dans la gestion des niveaux d'eau	
Mise en place d'une gestion basée sur des niveaux objectifs en des points nodaux à partir d'un réseau de mesure nivelé	

5. SAGE Sevre Nantaise

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Sèvre Nantaise a été adopté en avril 2015. Les orientations et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU SAGE	Compatibilité avec le PLUiH
Amélioration de la qualité des eaux	
Améliorer les connaissances et le suivi de la qualité de l'eau	Le PLUiH tient compte de la capacité des réseaux, notamment des stations d'épuration pour s'assurer que l'apport de nouvelles populations dans les zones 1AU ne génèrent pas de pollution de l'eau. Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que si ces stations d'épuration sont conformes et en capacité de traiter les effluents générés par ces nouvelles zones à urbaniser.
Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles	
Améliorer l'assainissement collectif et non collectif	
Réduire et améliorer les rejets liés aux activités industrielles et artisanales	
Réduire l'utilisation des pesticides d'origine agricoles et non agricole	
Faire évoluer les pratiques agricoles limiter les intrants	
Limiter l'impact du drainage sur les milieux aquatiques	
Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle	
Améliorer les connaissances et le suivi de la quantité d'eau	Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et les eaux de voirie seront gérées soit par infiltration, soit par rétention avec un débit de fuite limité. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales sera pensée de façon à ne pas créer d'incidence sur les parcelles voisines. L'OAP thématique « franges urbaines » vise à préserver le maillage bocager dont l'un des intérêts est le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales en favorisant son infiltration.
Améliorer la gestion des étiages	
Gérer les eaux pluviales	
Economiser l'eau potable	
Réduction du risque inondation	
Améliorer la connaissance sur les inondations dans l'aménagement du territoire	Les problématiques d'inondations sont prises en compte dans le zonage des zones inondables et en précisant les modalités de gestion des eaux pluviales.
Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement du territoire	
Prévoir et gérer les crues et les inondations	
Agir pour prévenir les risques d'inondations	

Amélioration de la qualité des milieux aquatiques	
Améliorer les connaissances sur les milieux aquatiques	Les OAP ont pour objectif de préserver le maillage bocager, les plans d'eau, les mares et les fossés. Les inventaires de zones humides sont affichés sur le plan de zonage. Les inventaires seront vérifiés en phase opérationnelle. Si besoin est, les mesures adéquates devront être prises.
Restaurer et entretenir le cours d'eau et les milieux aquatiques	
Restaurer la continuité écologique au travers d'un plan d'action sur les ouvrages hydrauliques	
Préserver et reconquérir les zones humides et maillage bocager	
Améliorer la gestion des plans d'eau	
Préserver la biodiversité des milieux humides et aquatiques	
Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques	
Avoir un développement des activités nautiques de loisirs, touristiques et culturelles qui respecte la ressource en eau et les milieux aquatiques	Les zones de loisirs font l'objet de STECAL (base nautique de la Bultière notamment) afin de maintenir l'activité sans toutefois qu'elles puissent s'étaler davantage.
Organisation et mise en œuvre	
Partager et mettre en œuvre le SAGE	Non concerné

6. SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand Lieu a été arrêté en avril 2015. Les orientations et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant ainsi que les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant.

OBJECTIFS DU SAGE	Compatibilité avec le PLUi
Qualité physico-chimique et chimique des eaux	
Améliorer le suivi et l'évaluation des masses d'eau cours d'eau	Non concerné
Améliorer le suivi et l'évaluation des masses d'eau souterraines	
Améliorer les connaissances sur l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à l'échelle du bassin versant	
Maîtriser les pollutions diffuses	Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et les eaux de voirie seront gérées soit par infiltration, soit par rétention avec un débit de fuite limité. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales sera pensée de façon à ne pas créer d'incidence sur les parcelles voisines. L'OAP thématique « franges urbaines » vise à préserver le maillage bocager dont l'un des intérêts est le ralentissement du ruissellement des eaux pluviales en favorisant son infiltration.

Limiter l'impact des assainissements collectifs	Le PLUiH tient compte de la capacité des réseaux, notamment des stations d'épuration pour s'assurer que l'apport de nouvelles populations dans les zones 1AU ne génèrent pas de pollution de l'eau. Les zones 2AU ne pourront être ouverte à l'urbanisation que si ces stations d'épuration sont conformes et en capacité de traiter les effluents générés par ces nouvelles zones à urbaniser.
Réhabiliter les assainissements non collectifs	Non concerné
Assurer une meilleure gestion des effluents non domestiques	Non concerné
Optimiser les usages non agricoles de produits phytopharmaceutiques	Non concerné
Limiter les transferts par une meilleure gestion du bocage et des fonds de vallées	La protection du bocage permet de conforter le rôle épuratoire des haies sur le territoire.
Qualité des milieux aquatiques	
Sensibiliser sur les problématiques de continuité écologique	Le zonage N tient compte du réseau hydrographique et des continuités et l'OAP thématique a pour objectif de maintenir le patrimoine végétal faisant partie intégrante de la trame verte et bleue
Réduire le taux d'étagement et rétablir la continuité écologique	
Restaurer et entretenir les cours d'eau et leurs annexes	
Poursuivre les actions de lutte contre les espèces végétales envahissantes	
Etendre les actions de lutte à toutes les espèces envahissantes	
Connaître et préserver les têtes de bassin versant	
Zones humides	
Connaître et préserver les zones humides	Les inventaires des zones humides sont affichés sur le plan de zonage. Les inventaires seront vérifiés en phase opérationnelle. Si besoin est, les mesures adéquates devront être prises.
Valoriser les zones humides	
Orienter la mise en œuvre des mesures compensatoires	
Communiquer et sensibiliser sur la thématique zone humides	
Gestion intégrée du Lac de Grand Lieu	
Connaître la qualité du lac de grand lieu et construire un référentiel d'évaluation de son état	Non concerné
Mener une gestion cohérente du Lac de Grand Lieu	
Gestion quantitative en période d'étiage	
Améliorer les connaissances	Non concerné
Assurer une meilleure gestion et mobilisation de la ressource en eau	
Développer les économies d'eau	
Gestion quantitative en période de crue	

Améliorer la connaissance	Non concerné
Sensibiliser les acteurs et usagers	
Gouvernance : cohérence et organisation des actions dans le domaine de l'eau	
S'organiser pour la mise en œuvre des actions du SAGE, assurer la cohérence des actions et la coordination des maîtrises d'ouvrage	Non concerné
Animer, communiquer et sensibiliser sur les enjeux du SAGE	
Suivre et évaluer la mise en œuvre du SAGE	

F. INDICATEURS ELABORÉS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

1. CADRAGE RÈGLEMENTAIRE

Une fois le PLUiH approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.
Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.. […]. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnée à l'article L.153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'Etat s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'Etat engage la mise en compatibilité du plan. »

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLUiH sur les thématiques suivantes :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la consommation des espaces naturels et agricoles, la protection du patrimoine naturel, paysager et architectural et les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

> La préservation des ressources en énergie en réduisant les consommations et en favorisant les énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles (air, eau, sol, biodiversité, etc.) et la prévention des risques naturels prévisibles

◦ ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI

La Communauté de communes sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage) tous les ans.

Il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

◦ LES INDICATEURS POSSIBLES DE SUIVI

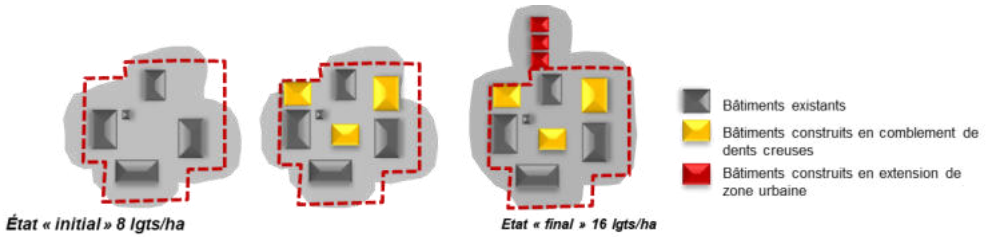
Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLUiH identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs
- Compréhensibles de tous

Les indicateurs listés ci-dessous sont mis en parallèle avec les objectifs du PADD.

INDICATEUR	ÉTAT INITIAL	OBJECTIF	SOURCE DE LA DONNEE
Axe 1 : Réinventer les centres			
Orientation n°1 : Recentrer les fonctions			
Nombre d'activité commerciale dans les bourgs	112	Maintien voire augmentation	Données communales
Nombre d'activité commerciale concerné par l'outil « linéaire commercial »	72	Maintien	SIG CdC
% de comblement des dents creuses dans les bourgs	-	Minimum 50 %	SIG CdC
% de comblement des dents creuses dans les villages	-	Minimum 50 %	SIG CdC
Remarque : Le nombre d'activité artisanale ne sera pas évalué car du fait du grand nombre de typologie différente, ce critère serait trop complexe à évaluer.			

Orientation n°2 : Réinvestir les potentiels			
Nombre d'habitants par commune	INSEE 2015	Conforme au taux de variation	INSEE
Nombre de nouveaux logements depuis l'approbation du PLUiH par pôle	-	2400 logements dont : - 720 en pôle urbain structurant - 720 en pôle d'appui - 696 en pôle de proximité	Cadastre
Nombre de logements créé en dents creuses	-	626 logements	Cadastre
Nombre de logements vacants occupés après réhabilitation	Nombre LV INSEE 2015 ou déterminer la vraie vacance avec infos VEOLIA ou électricité	Diminution du taux de logements vacants	INSEE ou décompte des vraies vacances
Nombre de logement créé par changement de destination	102 logements repérés au PLUiH	50% minimum en 10 ans	CdC
Nombre de logements neufs construits en extension	-	1280 logements	Cadastre
Densité des zones AU « habitat »	-	19 lgts/ha pour les pôles urbains structurants 17 lgts/ha pour les pôles d'appui 15 lgts/ha pour les pôles de proximité	Cadastre
Surface aménagée en zone AU « habitat »	-	Maximum 71,9 ha	Cadastre
Superficie totale des enveloppes urbaines des bourgs	Bazoges en Paillers : 65 ha Chavagnes en Paillers : 79,42 ha Les Brouzils : 82,56 ha Saint Fulgent : 171,34 ha La Rabatelière : 63,78 ha La Copechagnière : 75,61 ha Chauché : 81,36 ha Saint André Goule d'Oie : 71,49 ha Boulogne : 37,27 ha Les Essarts : 179,65 ha Sainte-Florence : 79,47 ha L'Oie : 88,95 ha La Merlatière : 40,77 ha	Suivi d'évolution	Cadastre
Densité des enveloppes urbaines des bourgs	Densités du PLUiH	Respect voire augmentation	PC/PA : CdC
Remarque : Le nombre de nouveaux logements est analysé en distinguant où ils sont construits (proportion en dents creuses, en réhabilitation de logements vacants, en changement de destination et en extension. L'enveloppe urbaine pouvant s'étendre, sa superficie et sa densité est donc recalculée. Des logements devant être construits en dents creuses, la densité est censée être plus importante. Les densités des zones AU aménagées seront aussi calculées de façon à s'assurer du respect des objectifs fixés.			



Pour rappel, la surface de l'enveloppe urbaine a été calculée en application un espace tampon de 25 m autour de chaque construction. Un ensemble forme une enveloppe urbaine.

Orientation n°3 : Rassembler les habitants			
% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble	-	12% de logements sociaux pour les pôles urbains structurants 10% de logements sociaux pour les pôles d'appui -7% de logements sociaux pour les pôles de proximité	Service instructeur de la CdC Voir observatoire volet Habitat
Nombre de contentieux lors de l'instruction des permis depuis l'approbation	-	0	Service instructeur de la CdC
Linéaire nouveau de liaison douces depuis l'approbation	-	Augmentation	CdC/communes
Surface des enveloppes urbaines en zone A et N	En N : 141,81 ha En A : 1518,30 ha (zone tampon de 25 m autour du bâti : cadastre 2017)	Développement nul ou limité/justifié	SIG CdC
Remarque : Le calcul des enveloppes urbaines en zone A et N est une façon d'évaluer le mitage de ces espaces par les nouveaux bâtiments agricoles et les annexes. La Communauté de Communes a fait le choix de ne pas règlementer les distances de façon à autoriser au cas par cas et selon la justification du projet. En effet, c'est actuellement le service instructeur qui juge de la distance adéquate par rapport aux constructions existantes pour une nouvelle construction. Si la surface des enveloppes urbaines évolue de manière trop importante (donner une limite ??), la Communauté de Communes devra faire évoluer le règlement de façon à limiter le mitage.			
Axe 2 : Un équilibre intercommunal à construire collectivement			
Orientation n°1 : Recomposer le territoire			
Nombre de station d'épuration dont la capacité maximale est insuffisante	1	0	CdC
Nombre de station d'épuration dont les normes de rejets sont dépassées sur au moins un bilan annuel sur une période de 3 ans.	0	0	CdC/Bilan annuel des stations
Présence d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées sur l'intercommunalité	non	oui	CdC
Nombre de bâtiment soumis aux nuisances des axes routiers principaux	2287	Pas d'augmentation	Cadastre
Nombre de bâtiment situé en zone rouge du PPRi	8	Pas d'augmentation	Cadastre
Orientation n°2 : S'approprier les ressources du territoire			

Nombre de dispositifs type chaufferie bois collective ou réseau de chaleur	1	Augmentation	CdC
Nombre de parc éolien ou photovoltaïque	1	Augmentation	CdC
Nombre de marché dans la semaine	Voir Communes	Augmentation	Mairies
Nombre de siège d'exploitation agricole	399	Maintien voire augmentation	Partenariat à envisager avec la Chambre d'Agriculture
Surface Agricole Utile	24 609 ha	Maintien voire augmentation	
Surface bâtie en zone A en date du cadastre	A calculer en 2017	Suivi d'évolution	Dernier cadastre
Orientation n°3 : Proportionner les besoins en matière de mobilité			
Nombre d'arrêt de bus	Nombre T0	A titre indicatif	CdC / CD85
Nombre de borne de recharge voiture électrique	5	Augmentation	CdC/communes
Nombre d'aire de covoiturage	8	Augmentation	CdC
Axe 3 : Une ouverture sur le territoire élargi à optimiser			
Orientation n°1 : Conjuguer les facteurs de réussite économique			
Suivi déjà réalisé par le service économique de la CdC			
Orientation n°2 : Coordonner les actions menées sur le plan touristique			
Suivi déjà réalisé par l'Office de Tourisme			
Orientation n°3 : S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur			
Nombre de bâtiments créés dans les réservoirs de la trame verte et bleue depuis l'approbation du PLUiH (bois et bocage)	-	Un minimum (uniquement projet justifié)	Cadastre
Surface de zones humides impactées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité
Surface de zones humides compensées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité
Surface de zones humides impactées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité
Surface de zones humides compensées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité

G. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

7. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a) Élément de contextualisation et influences

Ce territoire est soumis à des **influences de différents ordres**.

Tout d'abord **d'ordre économique**, engendrée par la présence de pôles urbains importants tels que Nantes ou Cholet et de pôles urbains de proximité plus secondaires tels que Les Herbiers ou La Roche-sur-Yon. De moyens pôles viennent aussi influencer le territoire (Montaigu et Chantonnay).

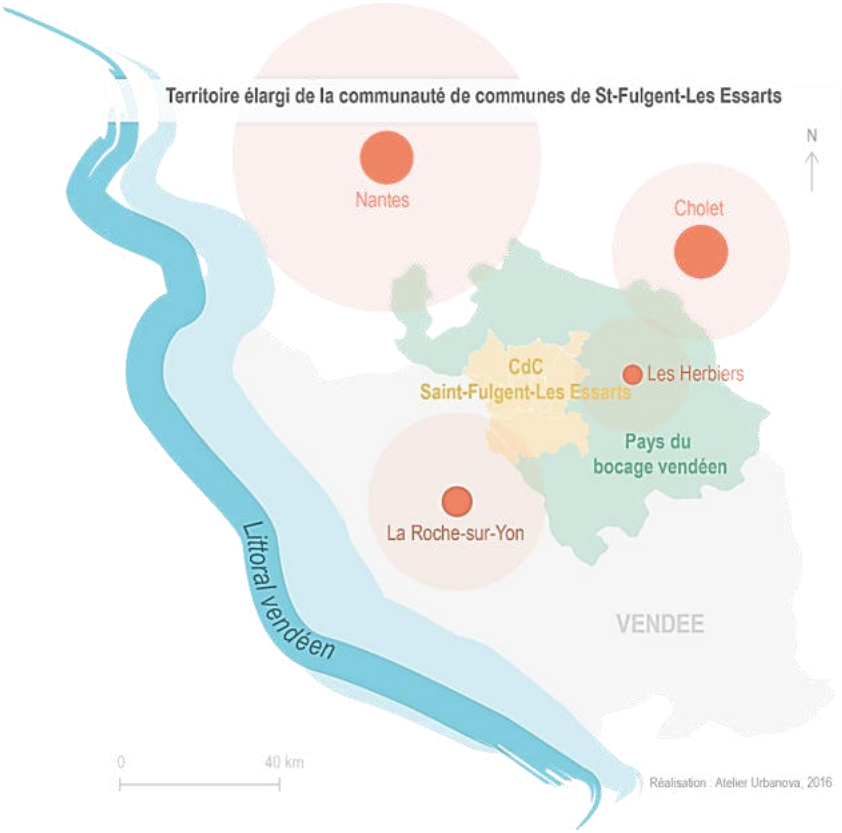
Ce dynamisme est aussi dû à la **vigueur de l'activité touristique**, qui dans un premier temps s'est concentrée autour du Littoral Vendéen. Aujourd'hui, d'autres attractions ont émergé : le Puy du Fou arrive en tête de liste, avec près de 2 millions de visiteurs chaque année.

Ces **influences ont conditionné le développement du territoire** et sont aujourd'hui des **éléments de compréhension des dynamiques territoriales.**

Sur le plan endogène à l'échelle du Pays de Bocage Vendéen, les **pôles économiques des Herbiers et de Montaigu Vendée** participent au dynamisme économique de la région et connaissent un rayonnement de plus en plus fort.
La croissance du secteur économique est aussi alimentée par la politique menée par le Conseil Départemental afin de mettre en place des **pôles d'attractivités économiques** (Vendéopôles), implantés à des points stratégiques du territoire afin d'attirer entrepreneurs et investisseurs.

L'influence de la Métropole Nantaise à proximité des villes au nord du département favorise une augmentation démographique particulièrement importante sur ce secteur.
Ces évolutions récentes diffèrent du mode de fonctionnement qu'a connu le territoire vendéen, qui s'est longtemps appuyé sur un nombre important de naissance pour asseoir son propre développement économique.

L'apport migratoire et les flux de déplacements sont donc très importants sur le nord du département et profitent de la présence de deux réseaux autoroutiers l'**A83 et** l'**A87.**

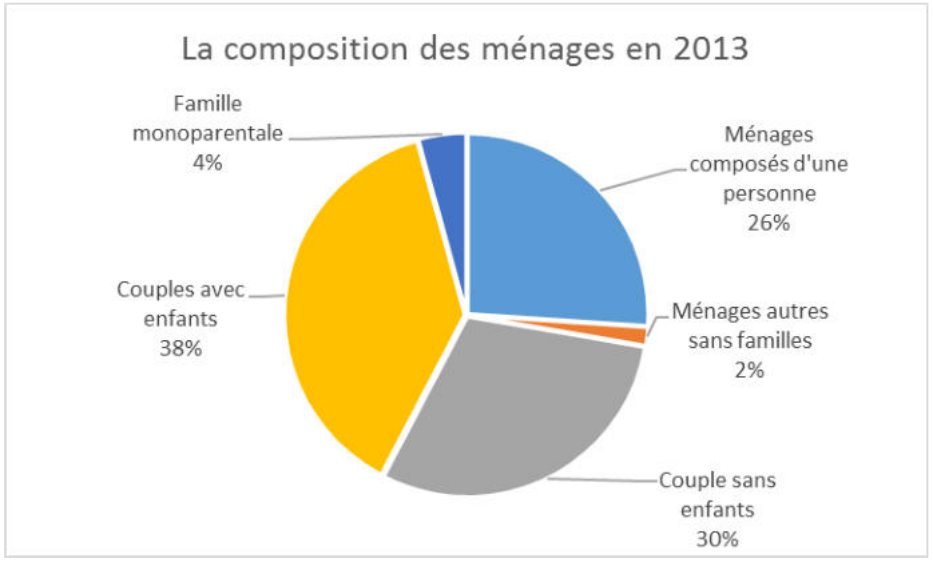


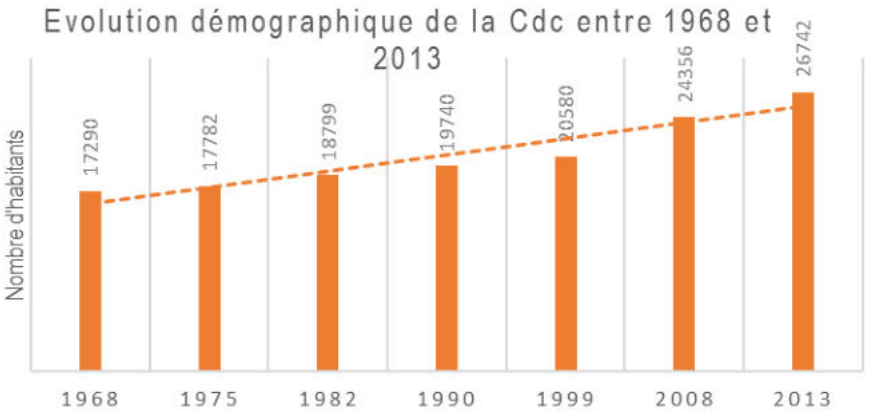
b) Les habitants

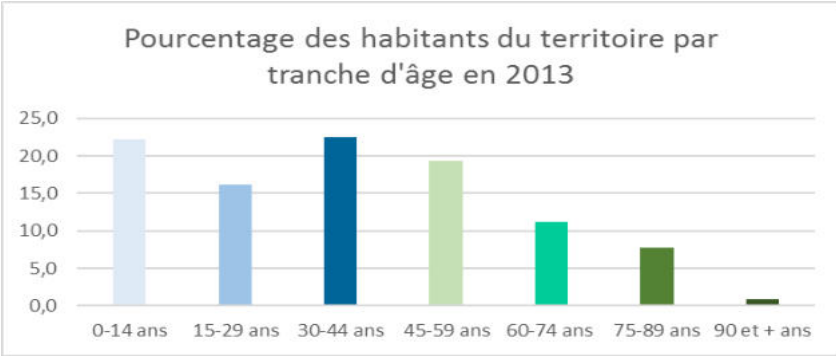
Malgré une hausse constante du nombre d'habitants, le taux de variation annuelle de population a connu des périodes de décroissance. Ces périodes concernent les années antérieures à la période 1990-1999. **Entre 1968 et 1975 huit communes sur treize ont un taux de variation annuelle de population négatif**. **A contrario, durant cette période, des communes connaissent leur plus grand essor** (Les Essarts, Saint-Fulgent et La Rabatelière). Ce phénomène tend à s'amoindrir jusqu'en 1999. **A partir des années 2000, les communes augmentent toutes de manière significative leur démographie.**

Quasiment un quart des habitants est âgé de moins de 15 ans, un autre quart est âgé entre 30 et 44 ans et environ 20 % des habitants ont plus de 59 ans. Cette répartition des personnes en fonction des âges diffère à l'échelle communale.

En France, la taille moyenne des ménages était de 3,1 en 1968, tandis que celle de la Communauté de communes était de 4**, soit quasiment un enfant supplémentaire par ménage comparé au reste du pays**. C'est entre 1968 et 1982 que la taille diminue de 0,8. Depuis 2008, elle se stabilise à 2,5 alors que la taille moyenne des ménages nationale est de 2,3.





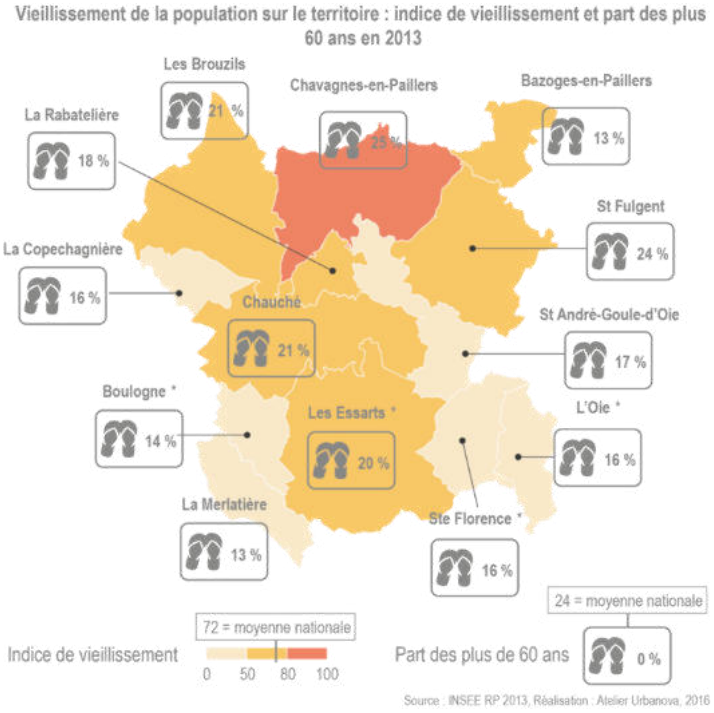


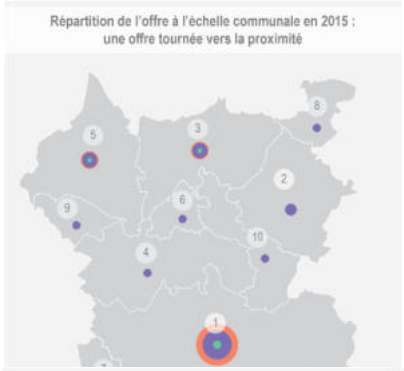
Source : INSEE RP 2013

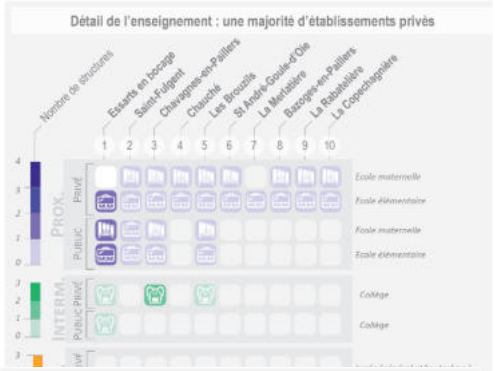
c) *A chacun son territoire : les habitants et leurs équipements*

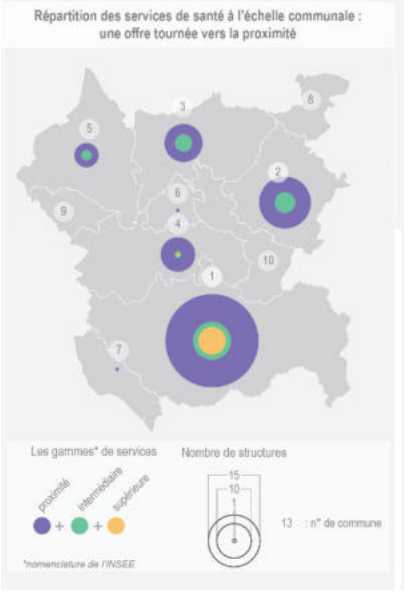
L'une des particularités du territoire est son offre d'enseignement privé. Cette offre est ancienne et ne connait pas d'essor important entre 2010 et 2016. En revanche**, l'offre de l'enseignement public est plus récente est connait ainsi plus de variations dans les effectifs**

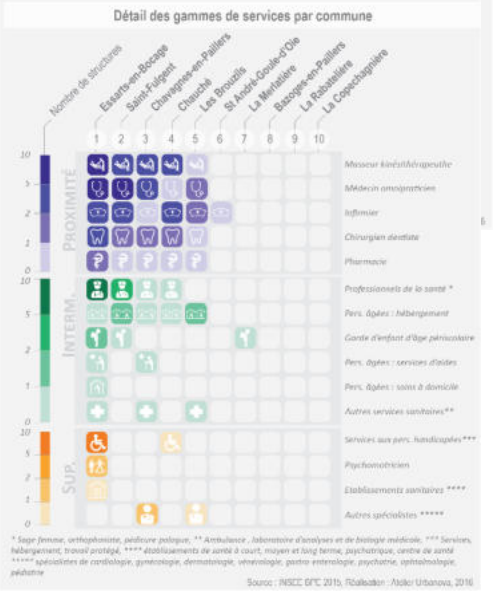
Trois communes se distinguent par leur offre d'enseignement. Il s'agit d'Essarts-en-Bocage, Les Brouzils et Chavagnes-en-Paillers. Ces trois communes disposent de structures du premier et du second degré, alors que les autres communes n'ont pas d'établissements du second degré.







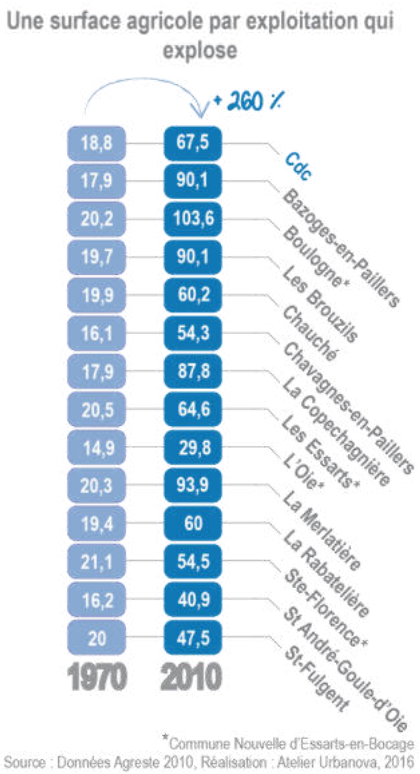


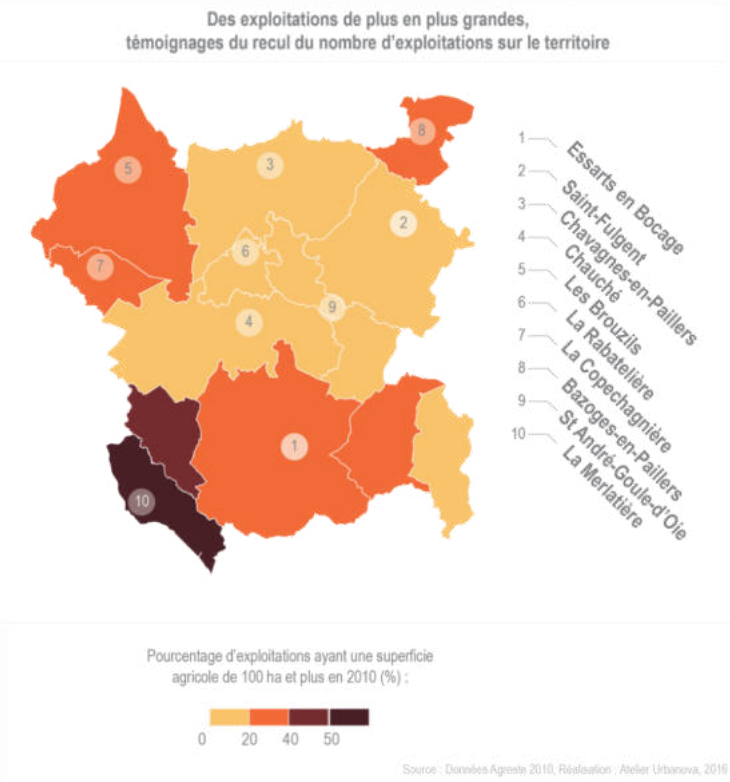


d) L'agriculture

La surface agricole utilisée (SAU) sur le territoire de la Communauté de communes est de 75,4 %. Une différence se fait cependant entre les **territoires du nord (ancien canton de Saint-Fulgent) et du sud (Essarts-en-Bocage et La Merlatière) puisque qu'ils comptaient respectivement une SAU de 77,2% et de 72,5%.** La prégnance des espaces urbanisés à destination de l'habitat et de l'économie mais aussi de l'emprise des infrastructures autoroutières expliquent en partie cette différence.

La surface agricole par exploitation a connu une forte progression entre 1970 et 2010. Ce phénomène symbolise l'évolution dans les pratiques agricoles. La hiérarchisation spatiale de l'organisation agricole tient aujourd'hui une moindre place. Les petites exploitations organisées en borderies disparaissent progressivement. **L'exploitation céréalière prend de plus en plus d'importance dans ce territoire de bocage et transforme les logiques parcellaires précédentes**.



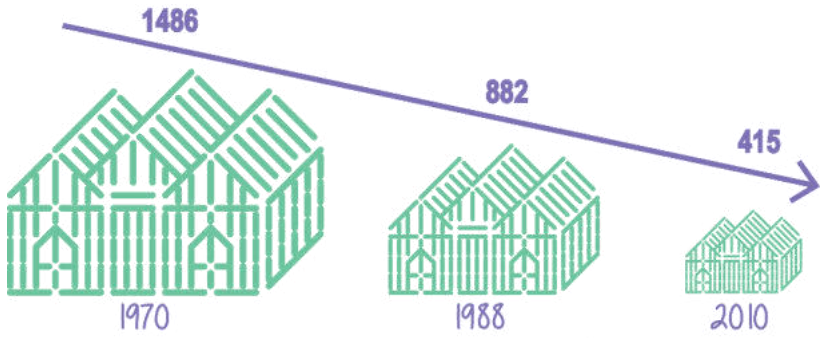


La surface agricole totale sur le territoire n'a cessé de régresser sur la période 1970-2000.

L'étude de ces trois périodes est significative et correspond à différentes phases d'urbanisation sur le territoire. Les années 1970-1988 sont marquées par le **développement de l'habitat et du modèle pavillonnaire, fortement consommateur d'espace**. Pour les périodes suivantes, outre la consommation d'espaces agricoles en raison de l'habitat, les zones économiques ainsi que les grands travaux d'infrastructures, l'arrivée de deux autoroutes sur le territoire expliquent ce phénomène.

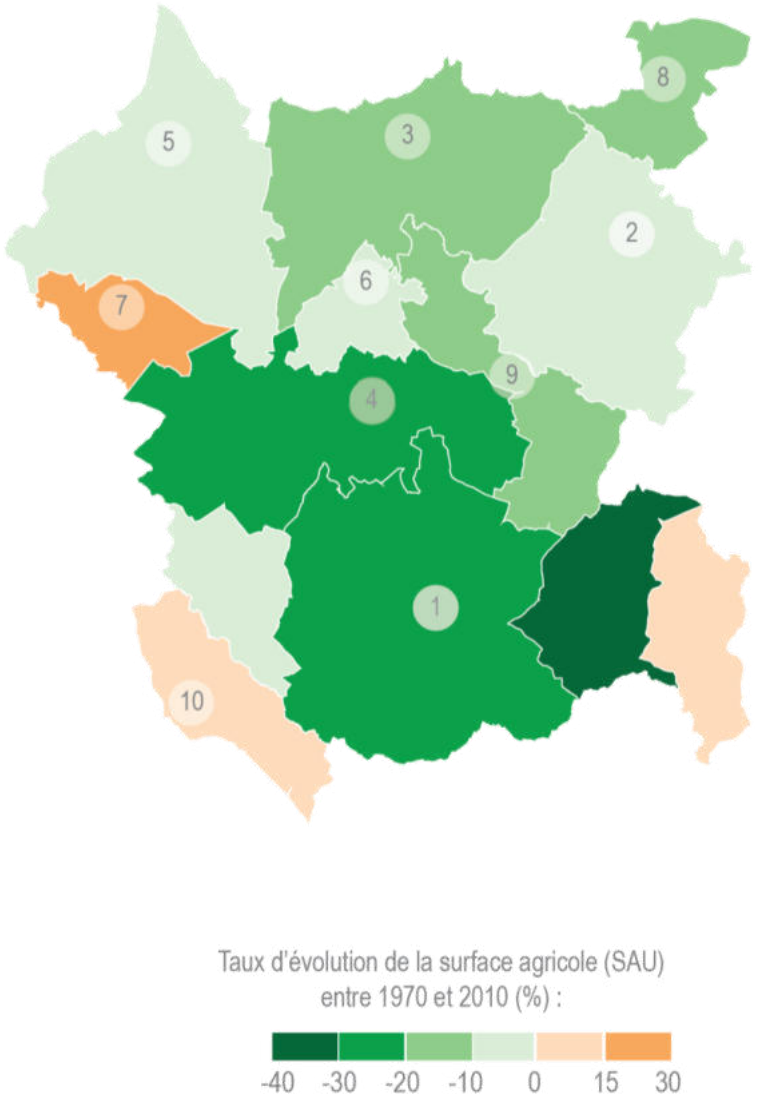
La période 2000-2010 voit cependant un ralentissement de la consommation de ces espaces à l'échelle de la Communauté de communes (évolution de 0,06% par an). Pour autant, le **nombre d'exploitations agricoles sur le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts n'a cessé de reculer en quarante ans**. La Communauté de communes ne compte plus sur son territoire que 415 exploitations, contre 1486 en 1970.

La structure même des exploitations a évolué de manière significative au cours de ces dernières décennies. La part des exploitations individuelles régresse depuis les dernières décennies au profit de structures plus collectives.



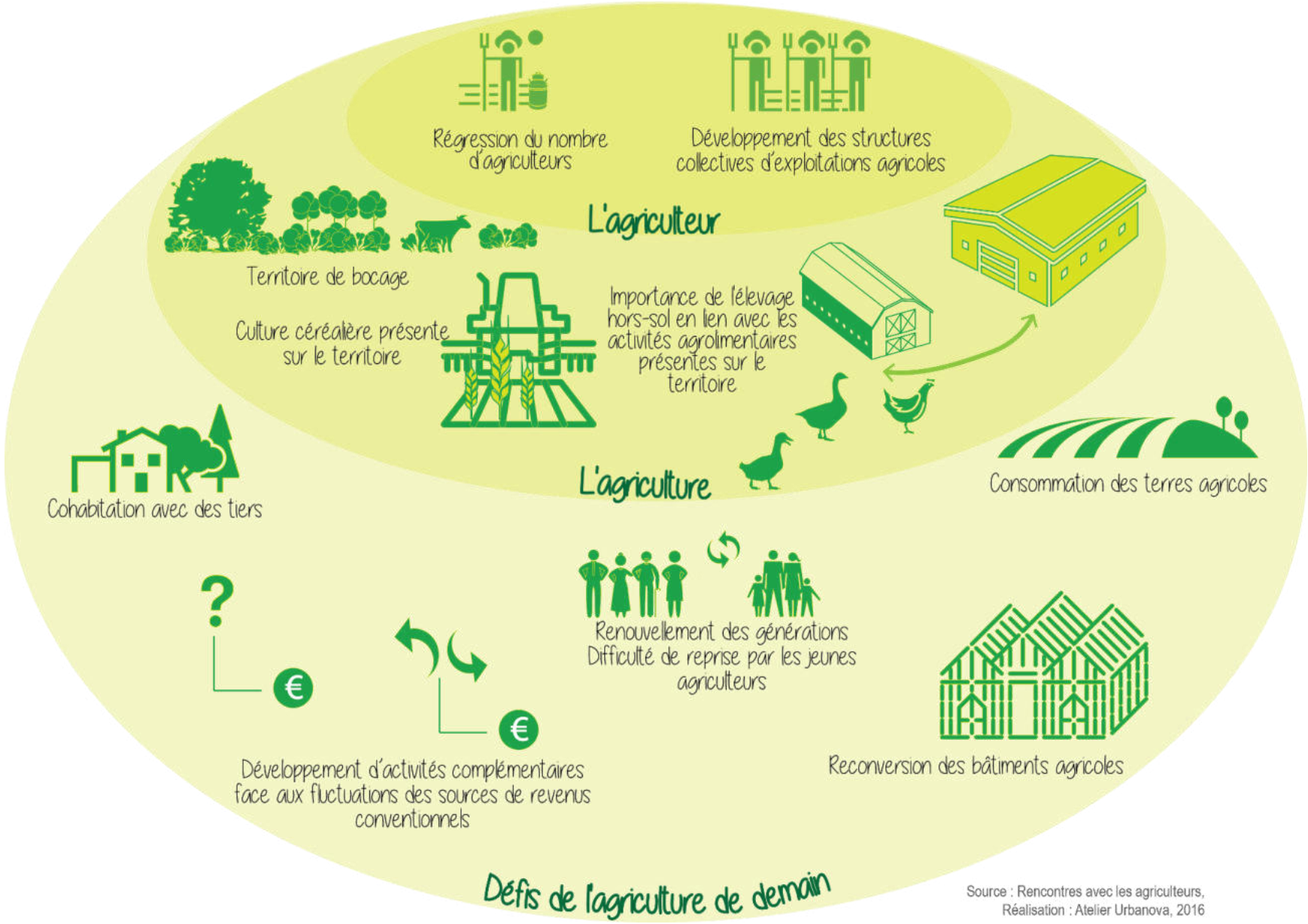
Evolution du nombre d'exploitations sur la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

La consommation des espaces agricoles sur la période 1970-2010



Source : Données Agreste 2010, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

Source : RGA, 2010.

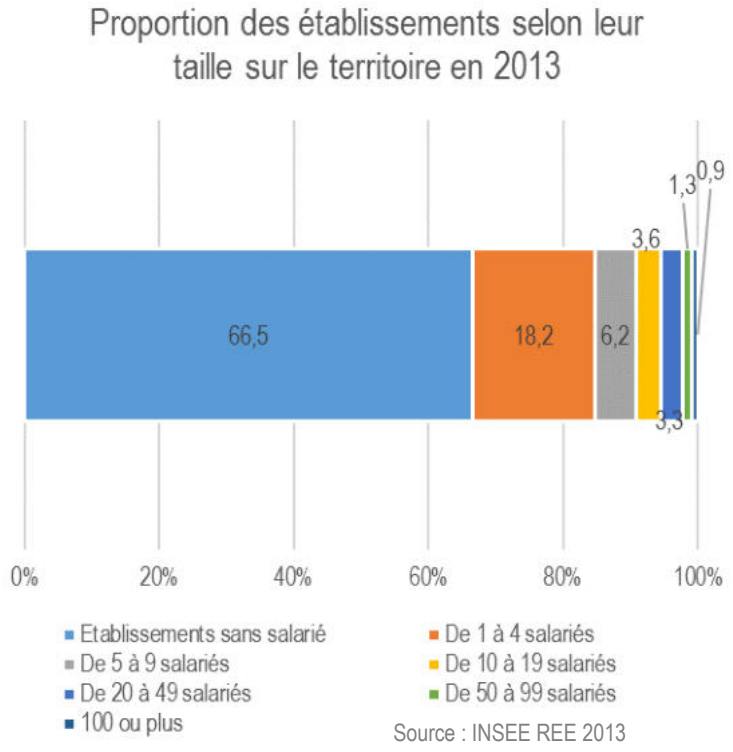


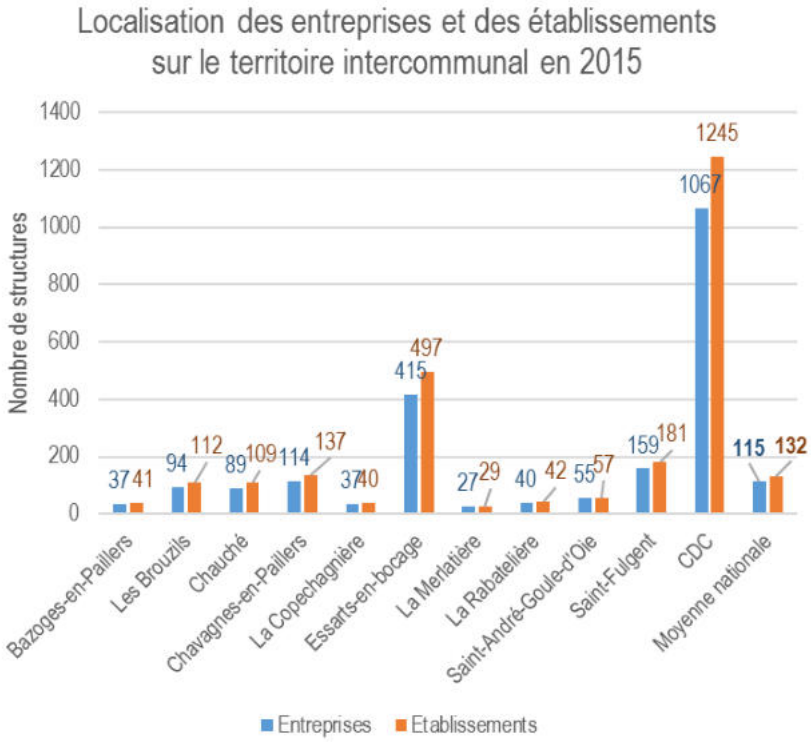
Source : Rencontres avec les agriculteurs,
Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

e) Un territoire entrepreneurial

Le tissu productif de ce territoire est un tissu dynamique. Pour l'année 2015, le taux global de création d'entreprise était de plus de 9 % alors que celui de la France était de 8 %. Cette différence s'explique par des communes dont le tissu se densifie. C'est le cas de La Merlatière dont le taux s'élève à quasi 20 % avec la création d'entreprises dans les services marchands auprès des particuliers et des entreprises. Chavagnes-en-Paillers a aussi un taux élevé (16 %) principalement dû à l'ouverture d'entreprises dans les services marchands auprès des particuliers et des entreprises.

Entre 2009 et 2015, les créations d'établissements (hors activités marchandes agricoles) **concernent majoritairement les commerces, transports, restauration, hébergements ainsi que les services marchands auprès des entreprises**.





f) Le cadre paysager et environnemental

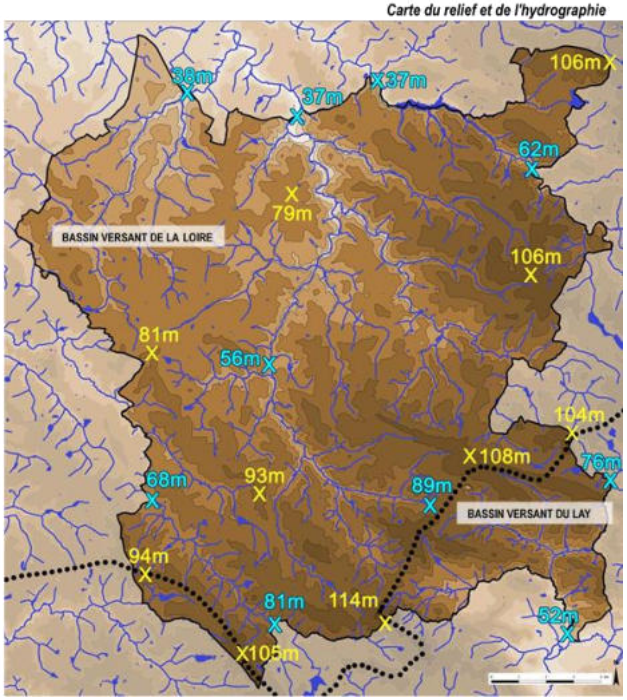
Géologie : La Communauté de communes se situe en limite Sud du massif armoricain. Le massif armoricain est un massif cristallin composé de granites, gneiss, schistes et méta-sédiments divers organisé en 2 blocs. Ces 2 blocs sont séparés par une discontinuité tectonique, le cisaillement Sud Armoricain. Le cisaillement est organisé en 2 branches principales, dont l'une septentrionale, se suit de la Pointe du Raz à Angers et l'autre, méridionale, de Quimper à Pouzauges en passant par Nantes (accident de Secondigny).

Cette dernière passe au Nord de la Communauté de communes sur la commune de Bazoges-en-Paillers. On trouve d'autres failles plus au Sud de l'intercommunalité qui va des Brouzils à Saint-Hilaire-des-Loges en passant par Essarts-en-Bocage.

Contexte paysager :

Topographie et bassin versant

Carte du relief et de l'hydrographie



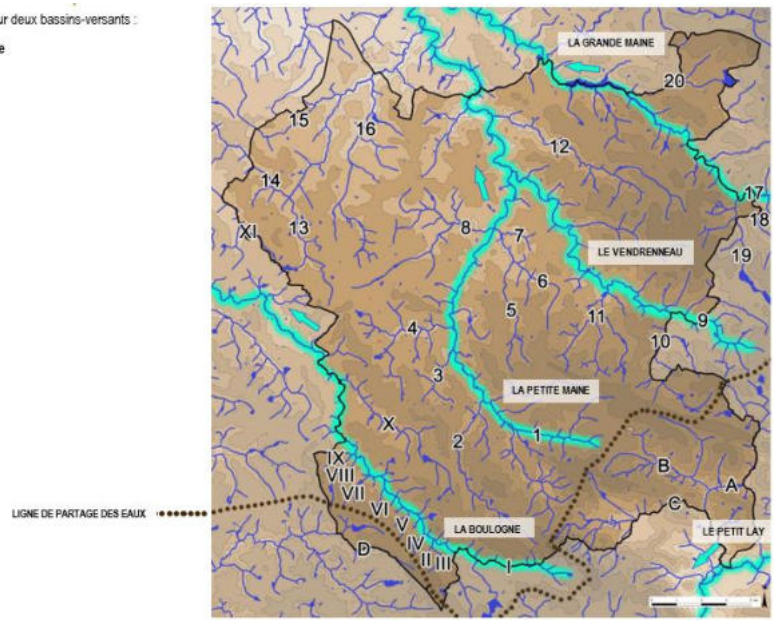
Le Pays de Saint-Fulgent se situe sur deux bassins-versants :

> **Bassin versant de la Loire**

- La Petite Maine
- Le Vendrenneau
- La Grande Maine
- La Boulogne

> **Bassin versant du Lay**

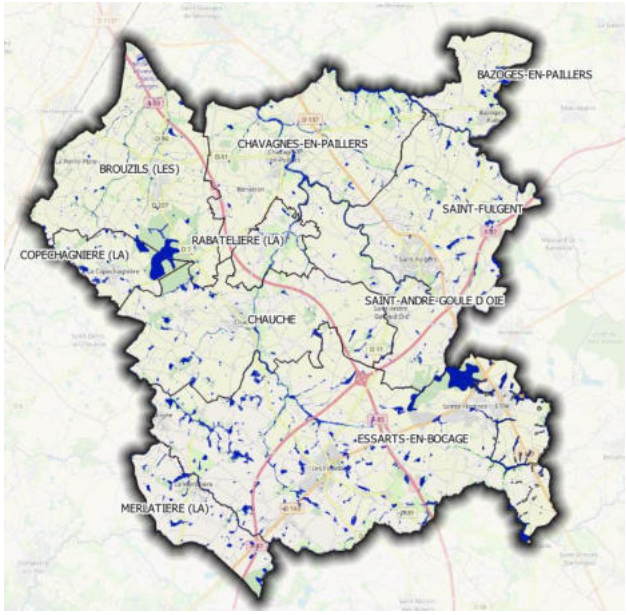
- Le Petit Lay



Zones humides

Toutes les communes de la Communauté de communes ont fait l'objet d'un inventaire des zones humides.

Néanmoins, les inventaires effectués entre l'ex Canton de St Fulgent et l'ex Pays des Essarts sont très différents et non homogènes avec des différences de méthodologie qui rendent complexe l'exploitation de ces données.



Entités paysagères

D'après la définition du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement de 2008, l'unité paysagère correspond à «un ensemble de composants spatiaux, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui, par leurs caractères, procurent une singularité à la partie de territoire concernée. […] Une unité paysagère est caractérisée par un **ensemble de structures paysagères**. Elle se distingue des unités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de ces caractères».

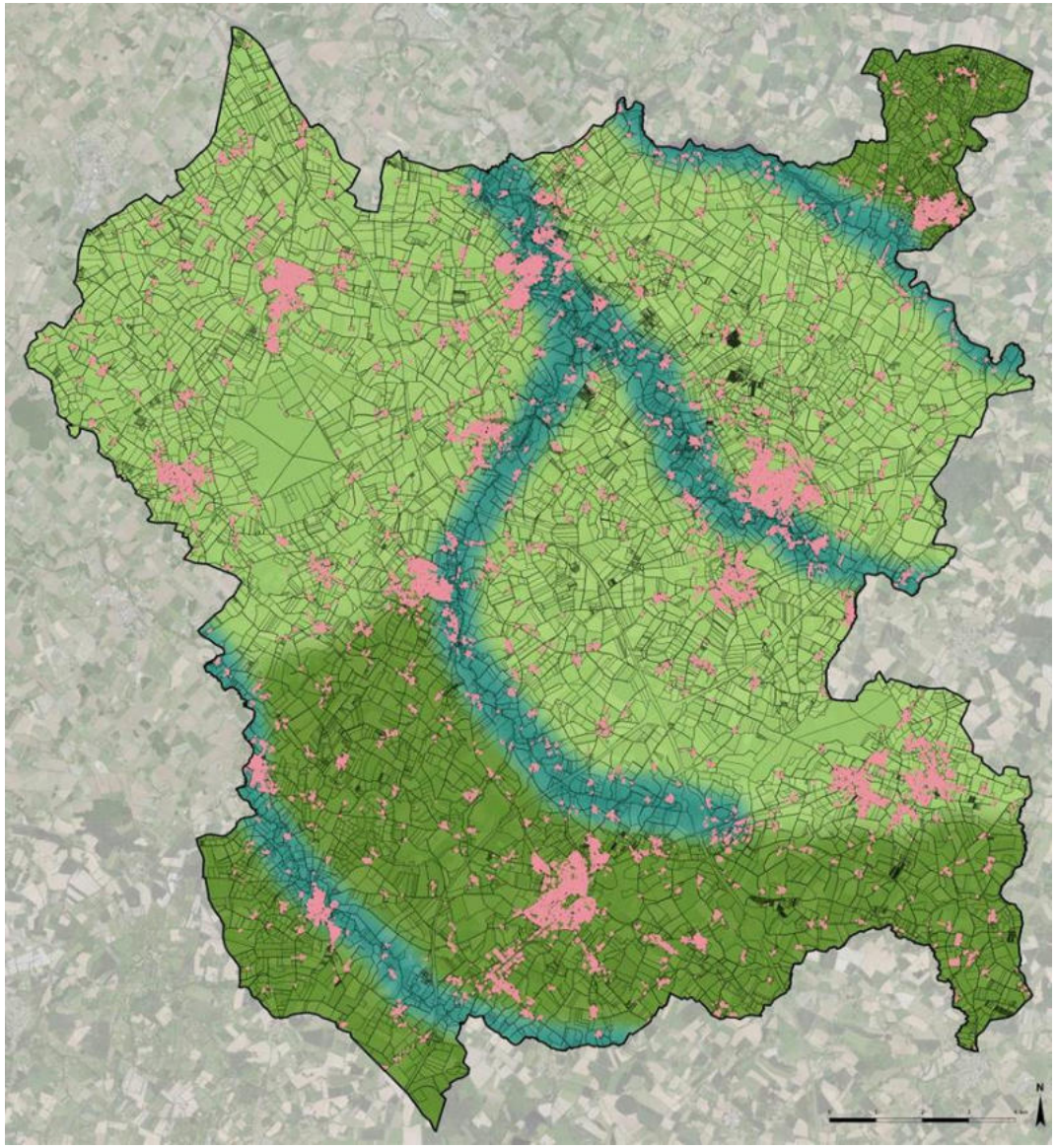
A partir des connaissances que nous avons pu tirer des sessions de terrain et des documents déjà existants, nous avons décliné 3 entités paysagères :

- **Le bocage ouvert**

- Le bocage semi-ouvert

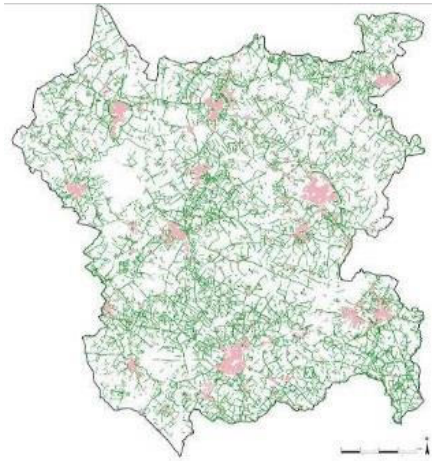
- Les vallées.

La délimitation spatiale de ces entités paysagères n'est pas aussi cloisonnée que pourrait le laisser entendre la représentation graphique ci-après. Il existe en effet de nombreux recoupements entre chaque entité, les unes étant souvent dépendantes des autres.



LES HAIES

Bien que présente à des densités variables (carte ci-contre**), la haie bocagère est un élément indissociable du paysage du territoire**. Il en existe différents types créant ainsi des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Ces variations de densité et d'ambiances participent à la caractérisation de différentes entités paysagères qui seront détaillées plus loin.



TRAME BOCAGERE

Source : Fédération Régionale de la Chasse, EPTB Sèvre Nantaise

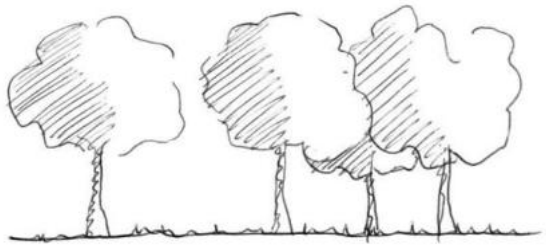
Haie résiduelle / HR

C'est une haie **très fragilisée**, avec quelques souches dépérissant et touffes arbustives dont l'état résulte d'un "entretien" intensif non adapté. Son devenir est très incertain.

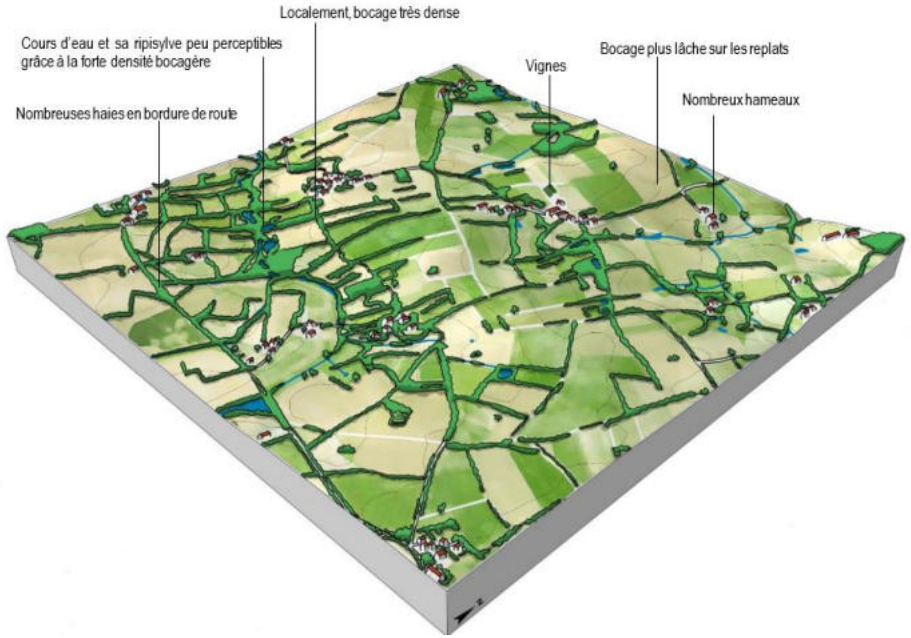
Beaulieu, Chavagnes-en-Paillers

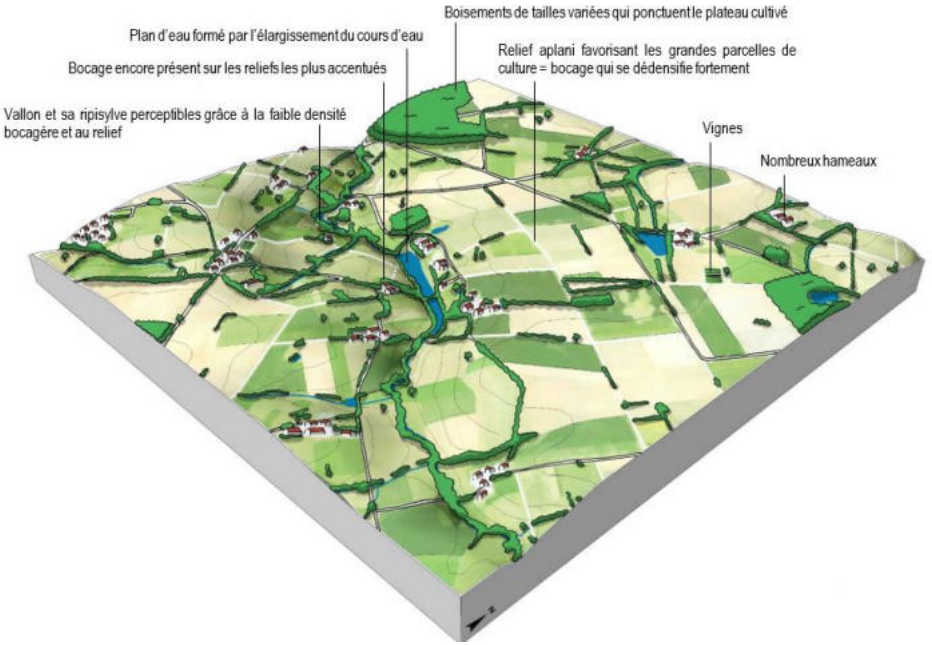
Haie résiduelle arborée / HRA

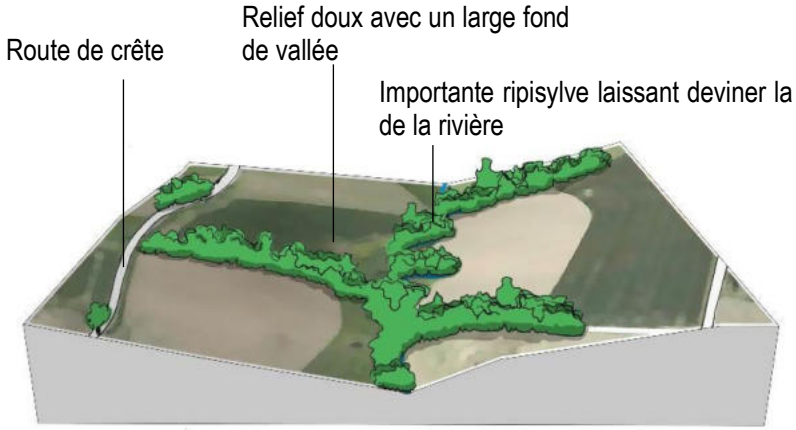
Les strates arbustive et herbacée ont disparu, les arbres sont âgés. C'est une **typologie très appréciée** car elle met en valeur les sujets arborés âgés. Elle apporte également de l'ombre aux animaux. Néanmoins la question de la **pérennité de la haie** est posée : comment assurer son renouveau à long terme sans ces deux strates ?

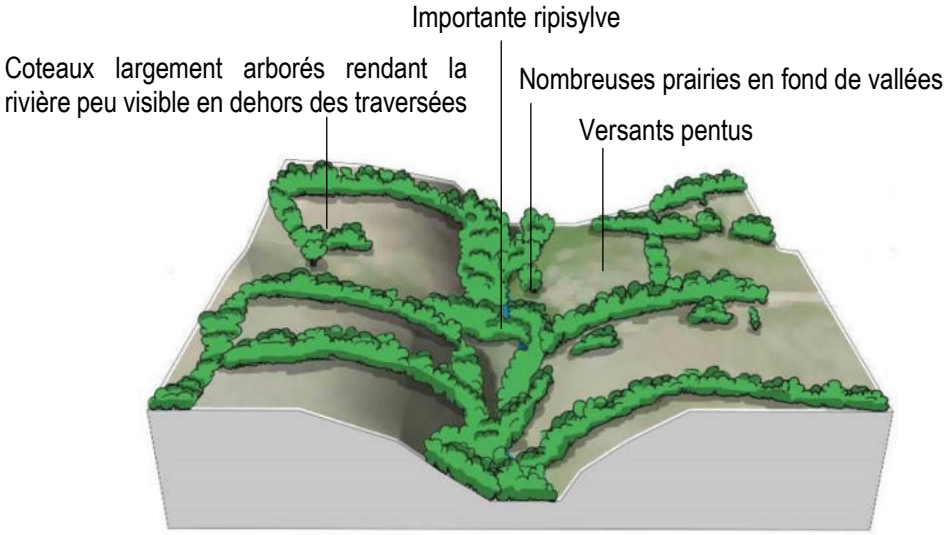


Sud-Est de la Brelaizière, Les Brouzils


Localement, bocage très dense
Cours d'eau et sa ripisylve peu perceptibles grâce à la forte densité bocagère
Bocage plus lâche sur les replats
Vignes
Nombreuses haies en bordure de route
Nombreux hameaux


Boisements de tailles variées qui ponctuent le plateau cultivé
Plan d'eau formé par l'élargissement du cours d'eau
Relief aplani favorisant les grandes parcelles de culture = bocage qui se dédensifie fortement
Bocage encore présent sur les reliefs les plus accentués
Vallon et sa ripisylve perceptibles grâce à la faible densité bocagère et au relief
Vignes
Nombreux hameaux


Route de crête
Relief doux avec un large fond de vallée
Importante ripisylve laissant deviner la présence de la rivière


Importante ripisylve
Coteaux largement arborés rendant la rivière peu visible en dehors des traversées
Nombreuses prairies en fond de vallées
Versants pentus

g) Le cadre de vie des habitants

Exemples de bourg

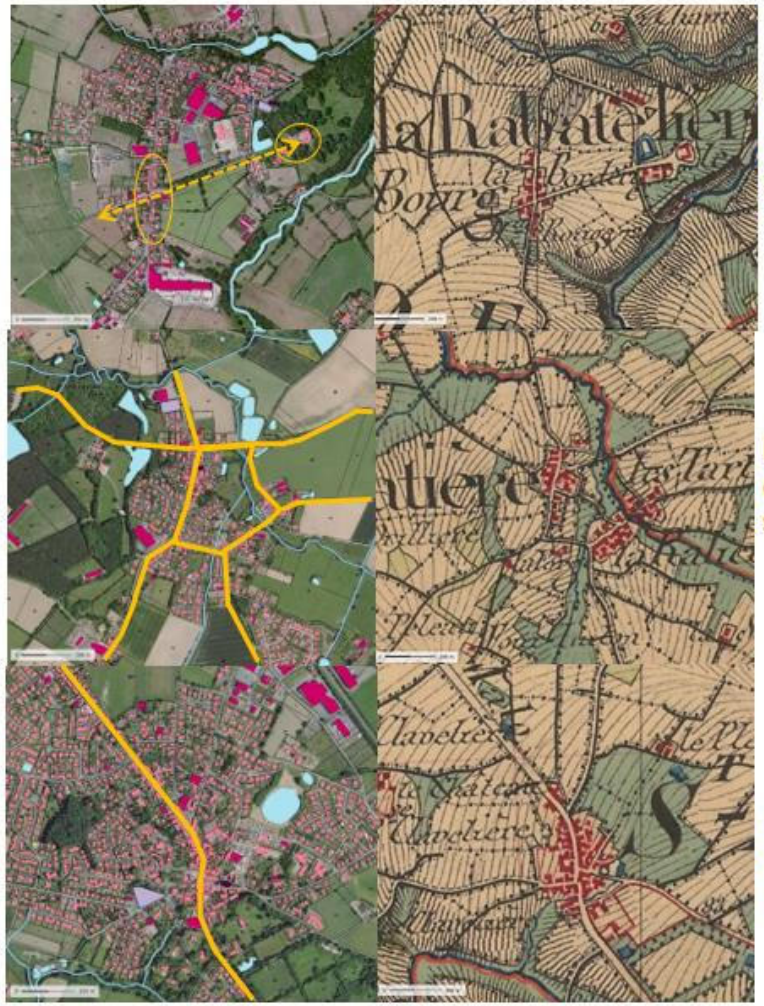
Les villages présents sur le territoire au regard des critères énoncés :

St ANDRE GOULE D'OIE

CHAUCHE

CHAVAGNES EN PAILLERS

St FULGENT



Le château comme élément structurant

Les cours d'eau comme éléments structurants

La Rue Nationale comme élément structurant

L'appréhension de la densité

Les noyaux anciens : une inspiration pour une densité "bien vécue

Les quartiers résidentiels peu denses, seul mode de développement en milieu rural ?

60 logements à l'hectare

10 logements à l'hectare

40 logements à l'hectare

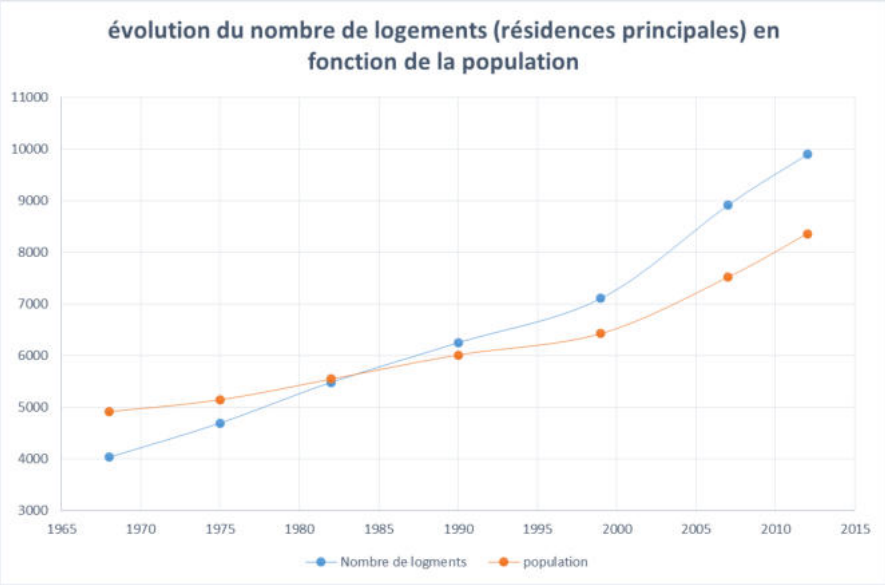
9 logements à l'hectare

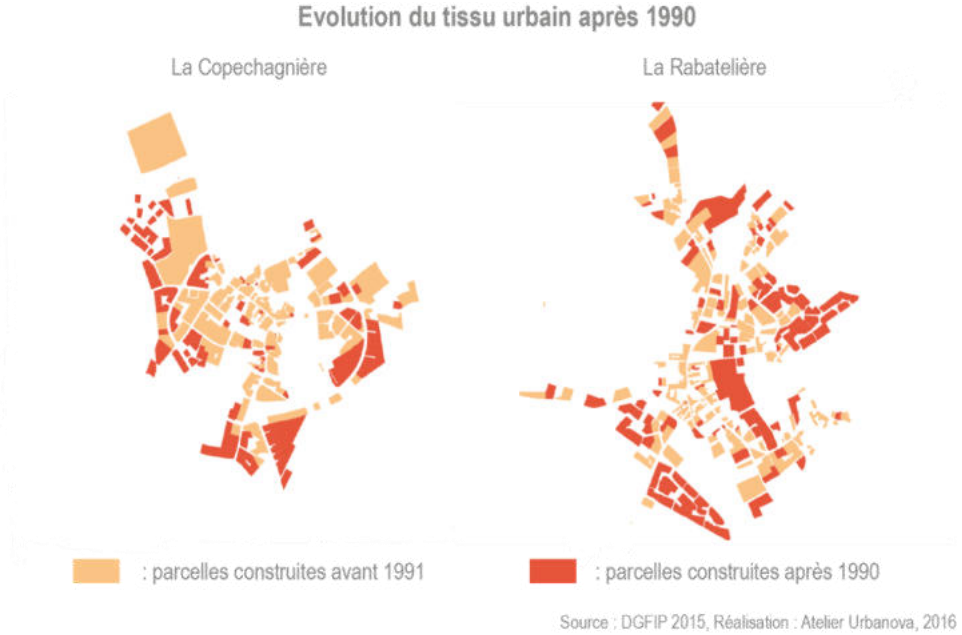
40 logements à l'hectare

16 bâtiments à l'hectare
= 20 logements à l'hectare

Le parc de logement

Depuis le milieu des années 80, **la croissance du nombre de logements est plus rapide que la croissance démographique**. Ceci est une traduction concrète du phénomène de **desserrement des ménages**.





Le parc locatif social

Le **territoire n'est pas concerné par la loi SRU** ni, de fait, par le relèvement du seuil à 25 % par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et le décret du 24 juillet 2013.

Suite à l'atelier réalisé avec les élus et les partenaires, il est ressorti que **le parc social est jugé peu attractif. Les ménages en Vendée souhaitent souvent n'accéder au logement « HLM » qu'en dernier recours**, ou seulement pour obtenir un logement individuel. Sur le territoire d'étude les logements **locatifs sociaux publics représentent 6.8 % de l'offre des résidences principales**. Le territoire compte 695 logements locatifs sociaux publics répartis entre **2 bailleurs sociaux** : l'office départemental Vendée habitat qui gère 481 logements et l'ESH Vendée Logement, qui gère 214 logements.

Le patrimoine

Le territoire bénéficie de quelques sites patrimoniaux d'exception.

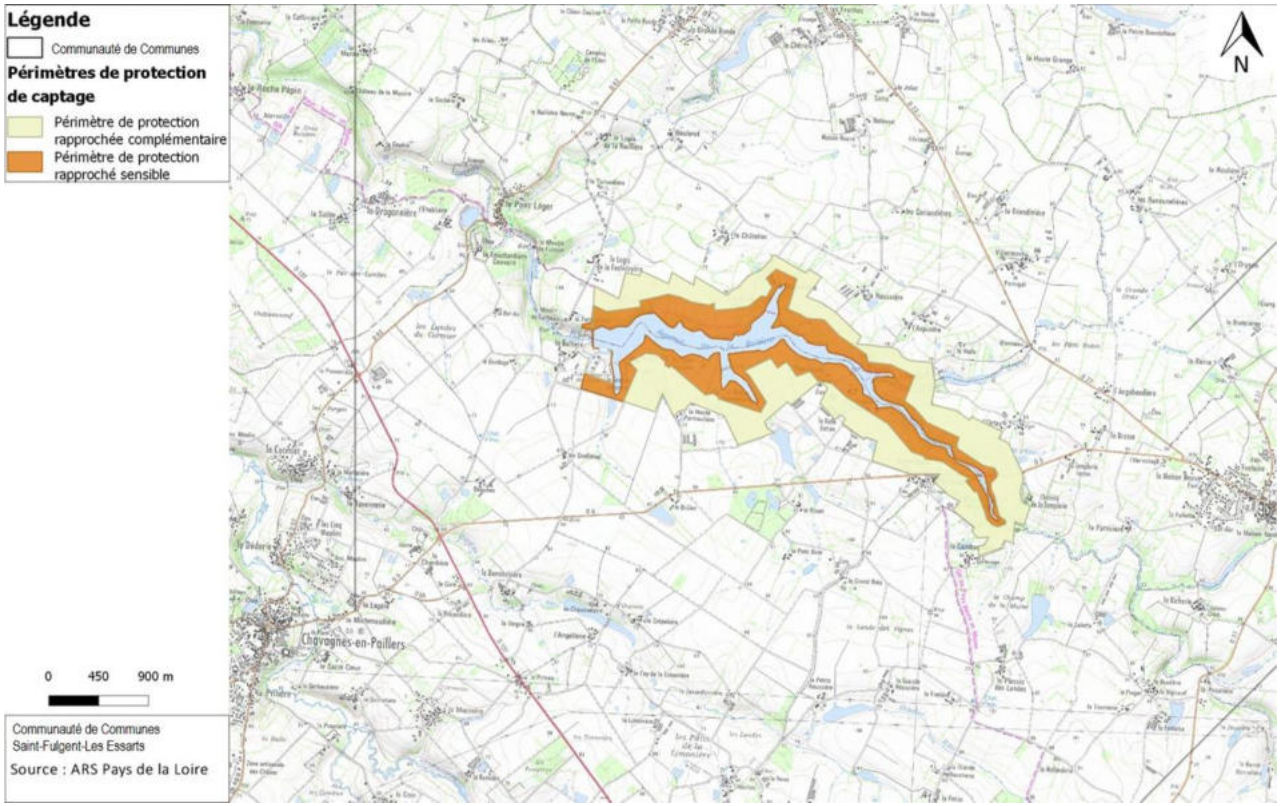
Certains d'entre eux font l'objet d'une protection spécifique (classement ou inscription) au titre des Monuments Historiques, c'est le cas de :

- **Le Château de la Rabatelière** : 17e siècle ; 4e quart 19e siècle : sont protégés les façades et toitures de l'ensemble du château et des communs encadrant la cour d'honneur ; le salon ovale du 18e siècle ; le grand salon avec sa cheminée néo-renaissance fin 19e siècle ; la salle à manger avec les éléments de retables du 17e siècle remployés ; le parc paysager ; la cour d'honneur ; les douves et le pont les enjambant : inscription par arrêté du 30 octobre 2001
- **Sanctuaire de la Salette** : 4e quart 19e siècle, sont protégés les immeubles nus et bâtis composant le sanctuaire : inscription par arrêté du 2 novembre 1998
- **Immeuble Le Donjon** à St Fulgent ; 17e siècle : protection de la toiture : inscription par arrêté du 10 février 1987
- **Menhir** à Chauché : classement par arrêté du 7 février 1984
- **La crypte de l'Église des Essarts** ; 12e siècle : classement par arrêté du 16 août 1971
- **Ruines du Vieux Château**, Les Essarts, 13e siècle : inscription par arrêté du 13 juillet 1962
- **Façades et toitures de l'école et du préau de la cour de récréation ; latrines**, Ste Florence : Milieu du 20e siècle : inscription par arrêté du 5 octobre 1998 Architecte ou maître d'œuvre : Gaston Chaissac (peintre).

h) L'impact urbain sur le milieu naturel

Eau potable :

L'eau distribuée provient de la retenue de la Bultière. L'eau distribuée en 2015 était de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la règlementation pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques. La retenue de la Bultière fait l'objet d'un périmètre de protection de captage s'étendant en partie sur le territoire.



Un autre captage, le captage du Village Claire Fontaine, existe mais ne dispose d'aucun périmètre de protection de captage.

Les risques naturels :

Communes	Inondations	Atlas	PAPI	PPR	Mouvement de terrain	Feu de forêt	Zone de sismicité	Transport de marchandises dangereuses	Arrêté de catastrophes naturelles
Bazoges-en-Paillers		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	3
Chauché		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise		X		3 (Moyen)	X	2
Chavagnes-en-Paillers		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	2
Essarts-en-Bocage	X	AZI Maine AZI Petit Lay, Grand Lay, Lay	PAPI Sèvre Nantaise	PPR Vallée du Lay	X		3 (Moyen)	X	6
Les Brouzils		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise			X	3 (Moyen)	X	2
La Copechagnière		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	2
La Merlatière		AZI Yon					3 (Moyen)	X	2
La Rabatelière		AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	2
Saint-André-Goule-D'Oie	X	AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	3
Saint-Fulgent	X	AZI Maine	PAPI Sèvre Nantaise				3 (Moyen)	X	3

Les risques industriels :

426 ICPE dont 72 soumises à la directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles, appelée directive IED

Des routes générant un risque lié au transport de matières dangereuses : A83, A87, RD137 et RD160

Pas de site pollué (BASOL)

125 sites potentiellement pollués

L'assainissement collectif : Toutes les communes du territoire sont dotées d'un zonage d'assainissement. Hormis la station d'épuration de l'Oie, les autres ne sont pas encore en surcharge mais peuvent parfois avoir une capacité résiduelle relativement faible.

L'assainissement non collectif : sept communes sur dix présentent un taux d'installation non conforme supérieur à 50 %. Cela veut dire que sur ces communes, plus de la moitié des installations disposent d'une installation pouvant avoir une incidence notable sur la qualité de l'eau. Parmi ces communes, les dysfonctionnements les plus importants sont les suivants.

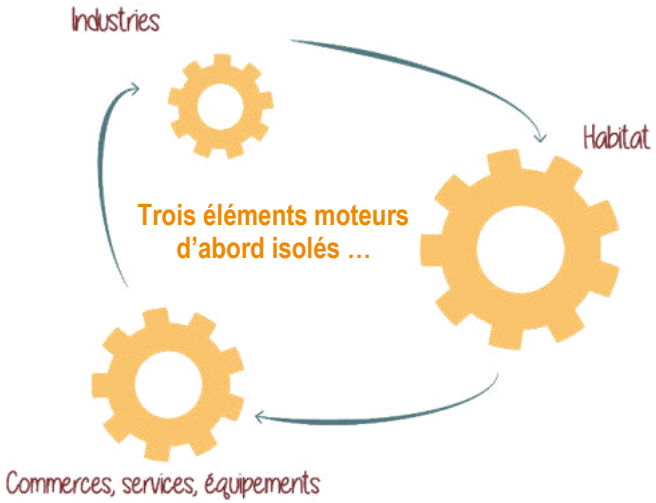
Communes	Dysfonctionnements
Les Brouzils	47 installations non conformes avec risque sanitaire 11 points noirs 4 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement
Saint-Fulgent	56 installations non conformes avec risque sanitaire 2 points noirs 4 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement
Chauché	47 installations non conformes avec risque sanitaire 5 points noirs 4 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement
Chavagnes-en-Paillers	42 installations non conformes avec risque sanitaire 4 points noirs 3 bâtiments non raccordés à un système d'assainissement

Gestion des déchets : La collecte et le tri des déchets sont pour partie de la compétence de la nouvelle Communauté de communes. Sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays des Essarts, la compétence revient au Syndicat intercommunal de la collecte des ordures ménagères (SCOM EST-VENDEEN).

Assainissement des eaux pluviales : Les communes de la Communauté de communes ne disposent pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux pluviales (sera réalisé concomitamment à la prise de compétence assainissement par la Communauté de communes au 1er janvier 2019)

i) Les centres-bourgs, une affirmation tardive :Un processus de développement autonome

Les communes de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts ont connu un **développement urbain tardif mais spectaculaire au cours de ces 50 dernières années.**
Différents facteurs expliquent cette évolution de l'urbanisation et sont autant de piliers, **vecteurs d'une dynamique singulière** sur le Haut Bocage Vendéen.
Plus particulièrement, le territoire intercommunal a su mettre en marche certains mécanismes qui ont conduit à **l'affirmation du positionnement des bourgs sur le territoire.**
Ne subissant pas d'influence directe de grands pôles urbains, ce **territoire rural s'est appuyé sur la vivacité conjuguée de son économie industrielle, d'une croissance démographique et d'un niveau de commerces, de services et d'équipements satisfaisant.**

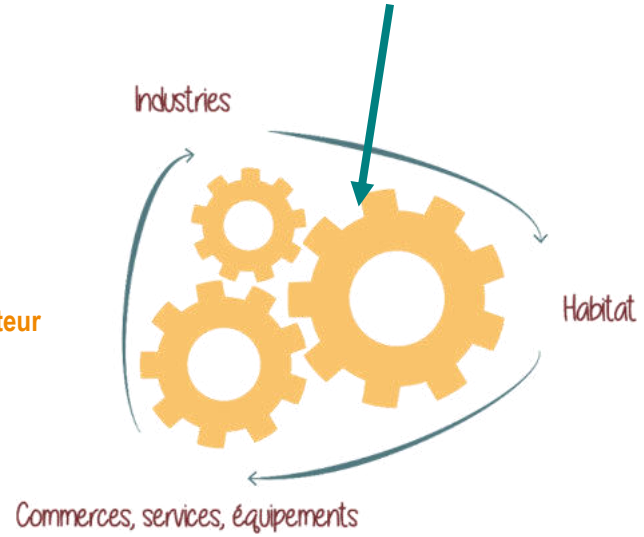


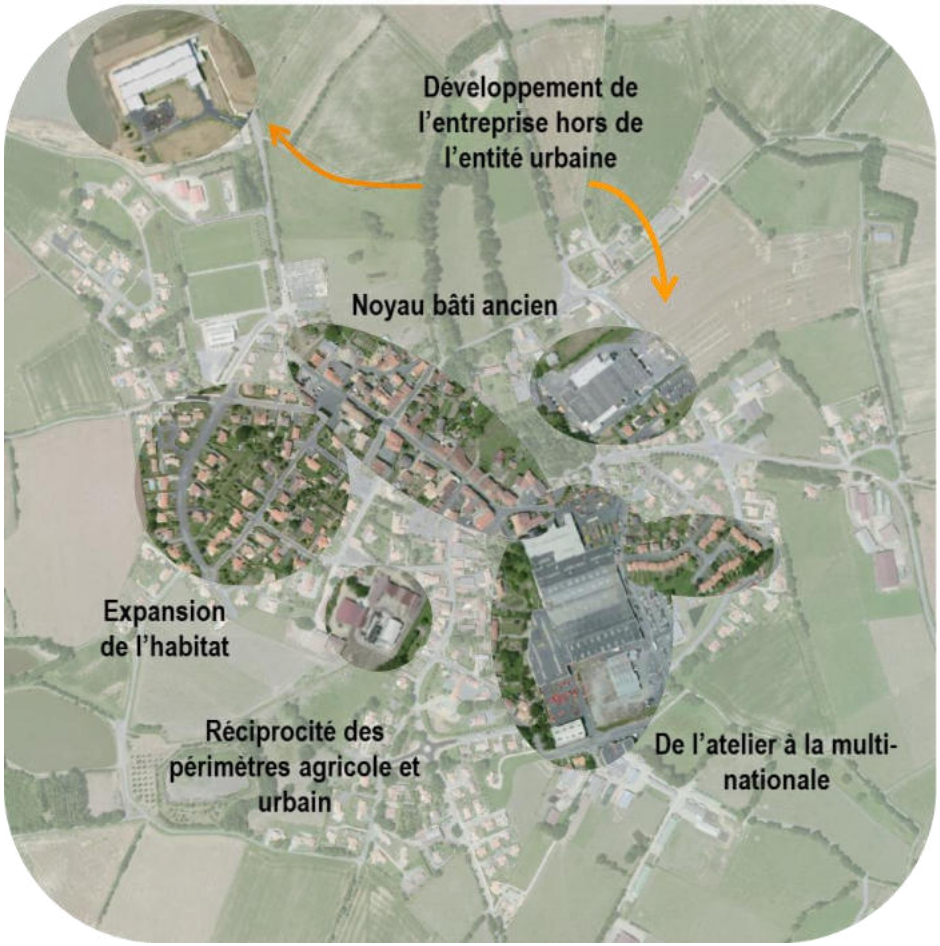
Ces particularités ont conduit à l'affirmation des centres-bourgs par rapport aux autres noyaux bâtis par à la création d'un cercle vertueux autour du triptyque :

- **Usine**
- **Habitat**
- **Commerces, services et équipements**

Qui deviennent complémentaires :

La mise en marche d'un cercle vertueux, facteur d'affirmation des centres-bourgs





Sur le plan du maillage territorial, la Communauté de communes a connu une importante évolution. **D'une structuration de la terre tournée uniquement sur l'usage agricole à une multiplication des pratiques et fonctions urbaines**, une entité bâtie s'est développée de manière exponentielle.

Les bourgs, de par la concentration des fonctions qui se sont indépendamment accrues, ont été les **générateurs d'un cercle vertueux profitable à l'ensemble de la Communauté de communes**.

D'un noyau bâti dense et organisé autour d'un premier axe structurant, on assiste à l'émergence d'un **phénomène complémentaire entre expansion des industries et de l'habitat au sein des bourgs**. La main d'œuvre s'installe à proximité des usines, sans réel problème de cohabitation.

Par la suite, l'expansion de l'entreprise se fait en dehors de son enveloppe originelle et conduit à un **éclatement du bourg**.

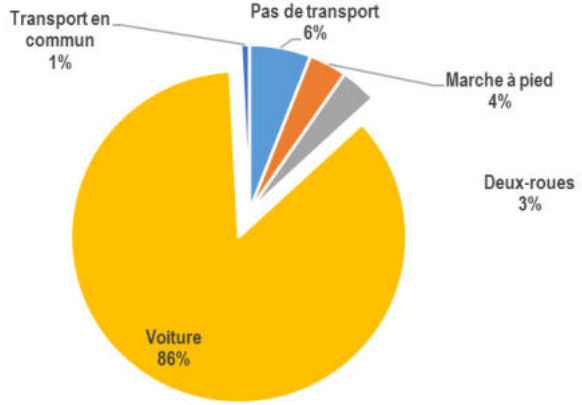
La **consommation des espaces engendrée rapproche les zones d'habitat et les exploitations agricoles situées à l'écart**. Des périmètres de réciprocité se forment et conduisent à une limitation à la fois de l'expansion de l'urbanisation mais surtout de l'activité de l'exploitant.

Les réflexions autour de l'élaboration du PLUiH prennent en compte cette évolution particulière des bourgs. **L'équilibre entre habitat, industries et commerces est aujourd'hui à transposer à l'échelle intercommunale.**

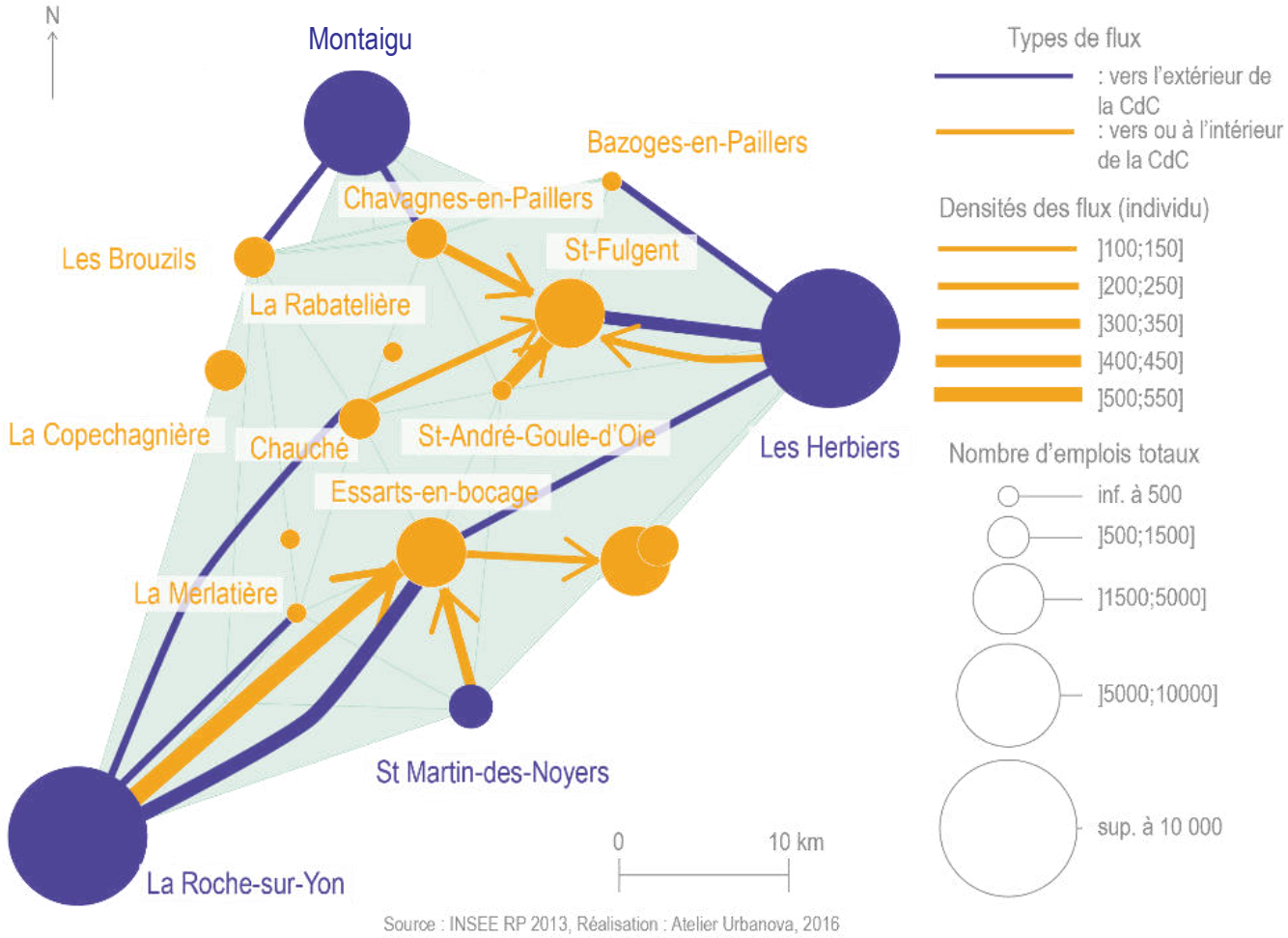
La Communauté de communes doit pouvoir s'appuyer sur des bourgs où des synergies sont présentes comme autant de facteurs de dynamisme pour l'ensemble du territoire.

j) Quand les pratiques quotidiennes construisent le territoire :

Proportion des modes de transport pour se rendre au travail a sein de la CdC en 2013



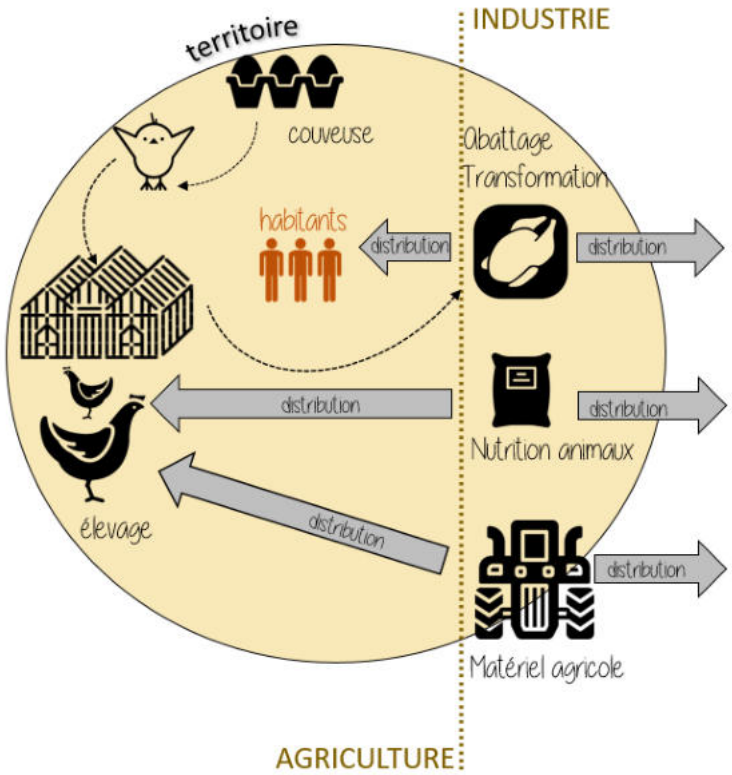
Les déplacements domicile-travail et le nombre d'emplois par communes en 2013



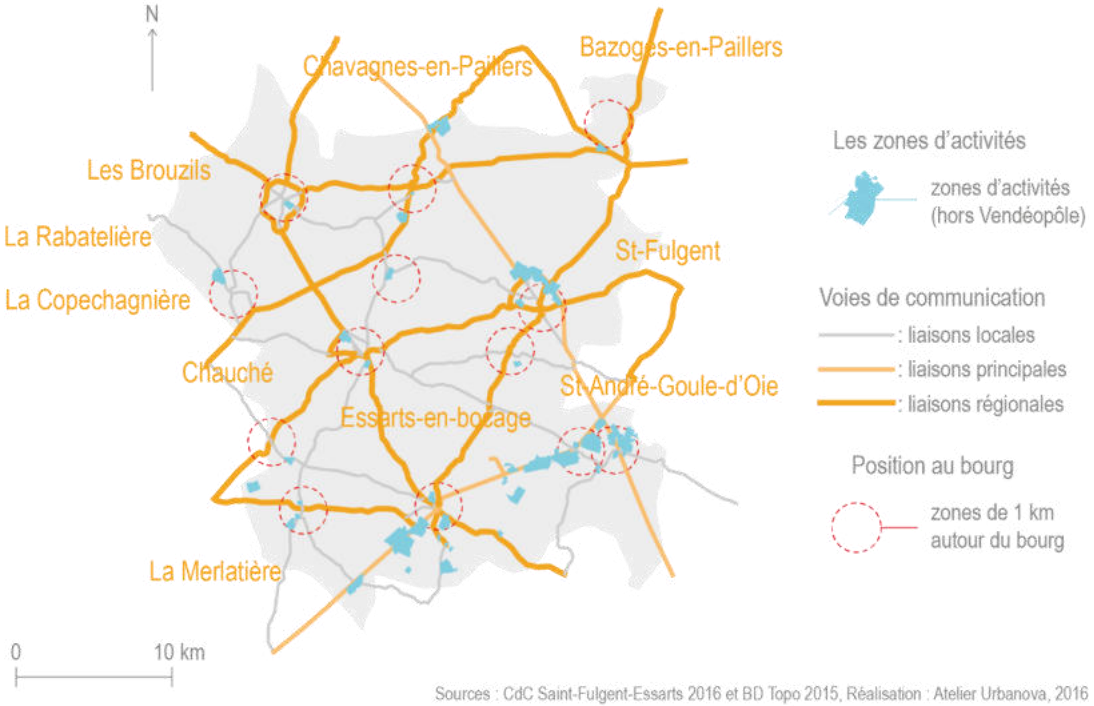
Source : INSEE RP 2013, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

L'installation des entreprises d'agroalimentaire a été favorisée par différents facteurs. D'un point de vue anthropique tout d'abord. Le territoire étant un espace à **forte démographie, cela a permis aux différentes industries d'être alimentées en main-d'œuvre. Celle-ci, au fil du temps, a acquis un savoir-faire industriel propre au territoire**. Au-delà de faits anthropiques, l'essor de l'agroalimentaire est engendré par les premières activités économiques. Il a construit **ses premières économies sur l'activité agricole, plus particulièrement l'élevage, et industrielle**. De ce mariage est né l'agroalimentaire.

La filière de la volaille sous toutes ses formes



Localisation des zones d'activités par rapport aux bourgs et aux voies de communication



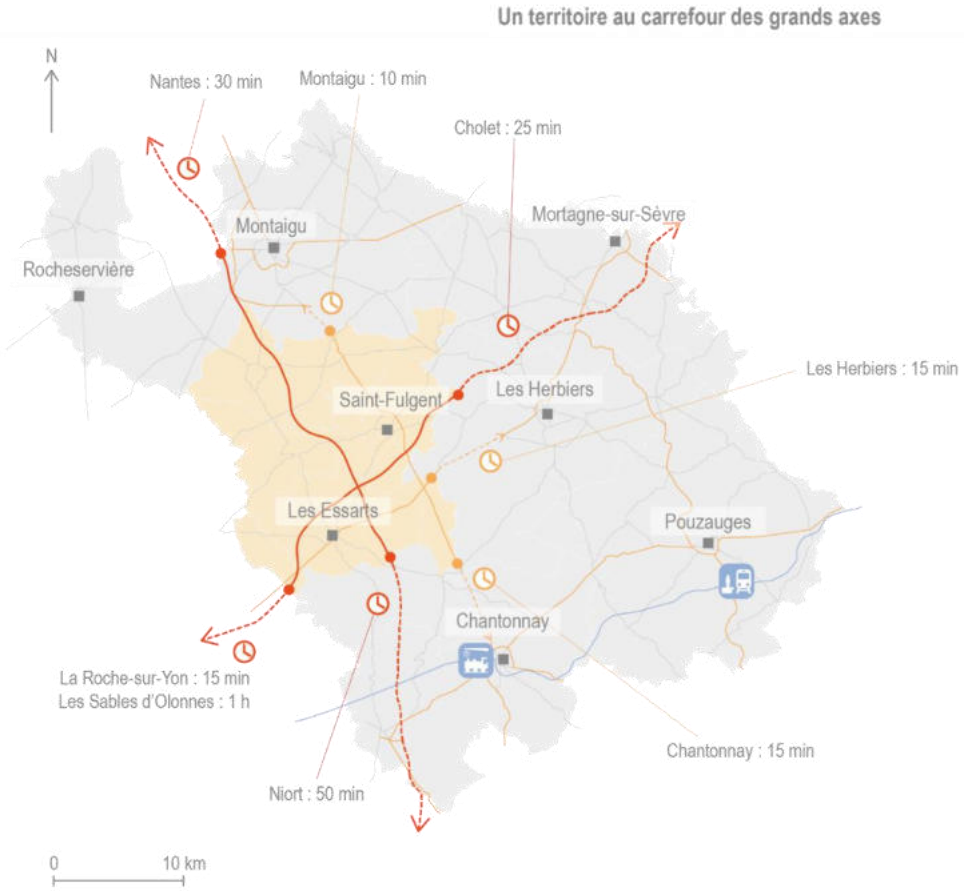
Sources : CdC Saint-Fulgent-Essarts 2016 et BD Topo 2015, Réalisation : Atelier Urbanova, 2016

k) Le territoire élargi comme espace d'échange

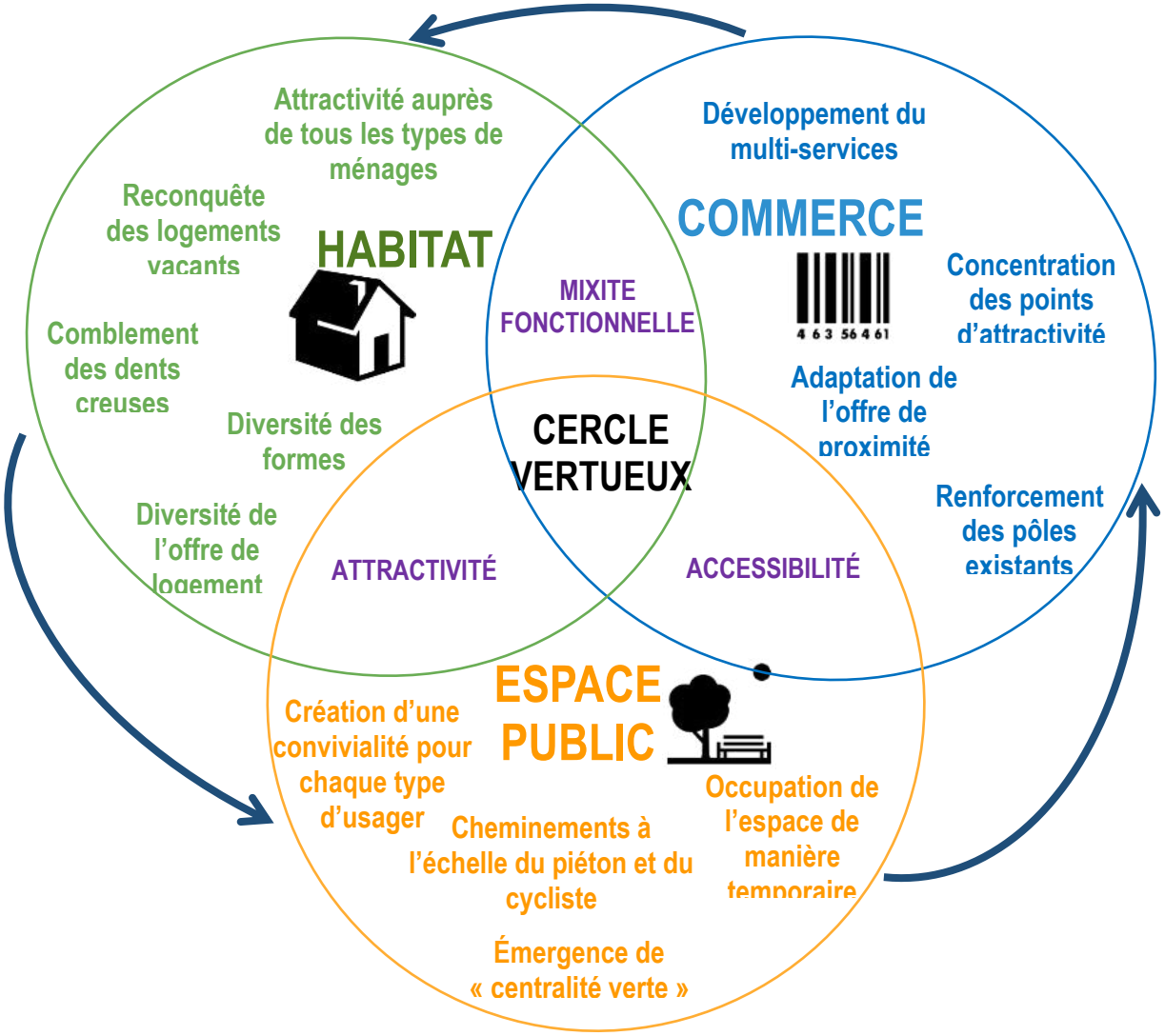
La situation du territoire est **propice à l'implantation des activités économiques** et des échanges. Situé à proximité **d'aires urbaines importantes**, les flux sont facilités grâce aux **deux autoroutes** qui se rencontrent sur le territoire. Il dispose donc d'une position stratégique à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen.

Les axes autoroutiers sont vecteurs d'échanges avec l'extérieur et bénéficient à l'attractivité du territoire, davantage qu'ils participent directement aux déplacements au sein de la Communauté de communes.

Carte de l'implantation des Vendéopôles sur le département



I) les Tendances de Développement



m) Les potentiels fonciers dans les espaces déjà urbanisés en lien avec la forme urbaine

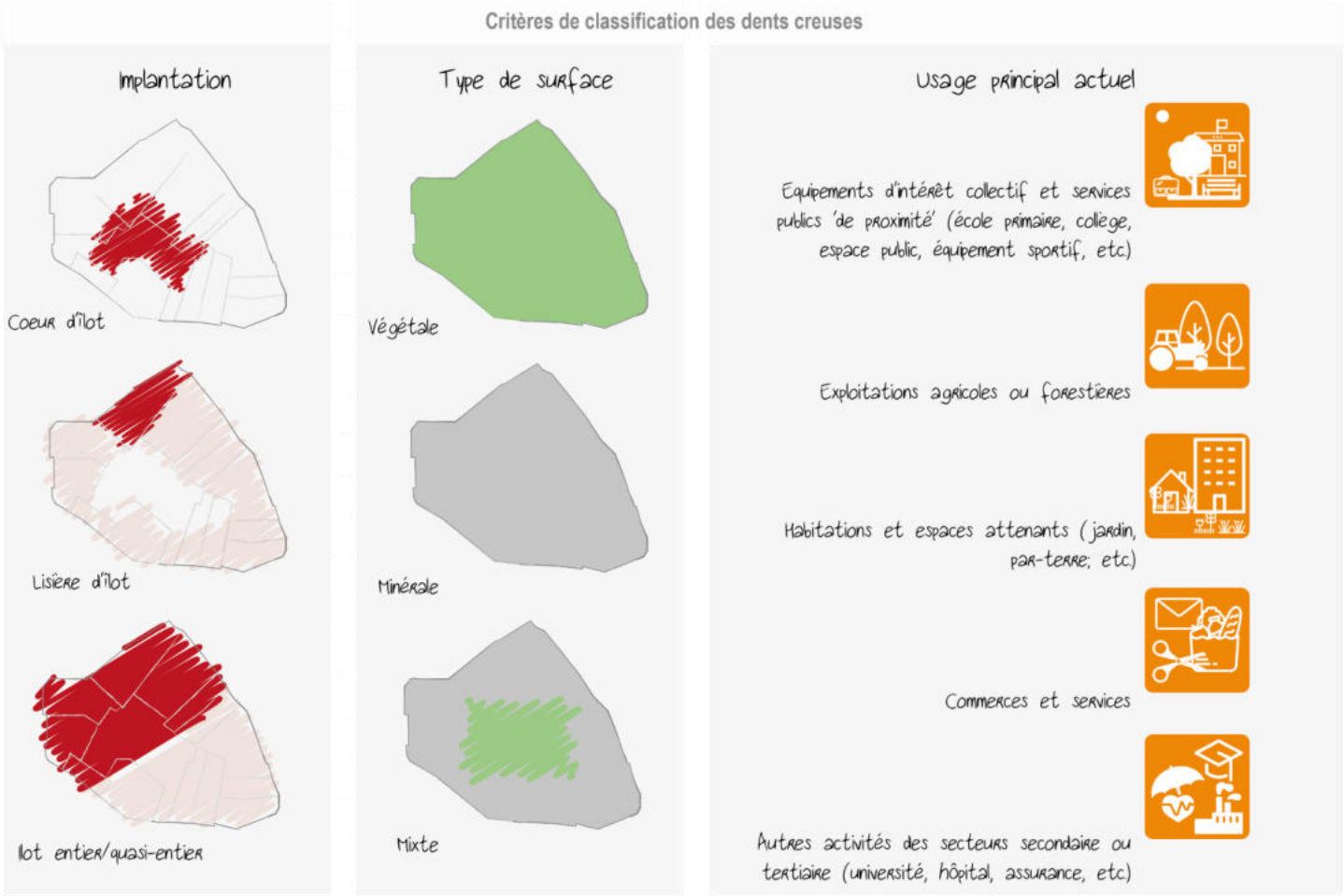
La méthodologie de travail développée a conduit à réaliser avec les élus lors de la phase de diagnostic un repérage des espaces laissés libres de toutes constructions sur leur bourg.

Ce travail permet d'identifier des **potentiels non bâtis** compris au sein d'une enveloppe urbaine dont le degré d'artificialisation est très fort.

A l'échelle de chaque îlot de construction, entouré par la voie publique, les **élus doivent délimiter ces « dents creuses » et les décrire dans leur usage actuel.**

Cette méthode permet de ne pas uniquement réfléchir aux potentiels susceptibles de recevoir des constructions mais aussi de **prendre en compte les synergies présentes au sein de chaque bourg** (trame verte et bleue, espace public, point de vue…)

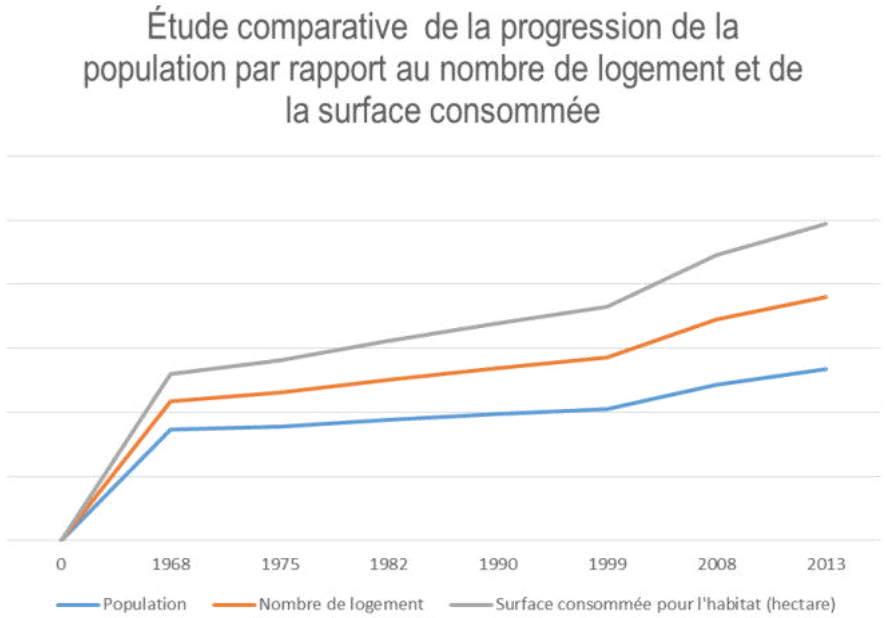
Elle conduit également à changer d'échelle et de **ne pas rester cantonné au niveau de la parcelle** : premières étapes dans les consciences vers la **construction de projets globaux mis en œuvre au sein du PLUiH par les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**



n) Repenser l'urbanisation de demain pour limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles

Cette tache urbaine s'étale nettement à partir des années 80 et ne cesse de croitre à partir de cette période. Cela corrèle avec l'augmentation de la population. Cet essor de la tache urbaine s'explique par différents facteurs : **le règne du pavillon individuel, l'augmentation des tailles des parcelles et le desserrement des ménages.**

Sur la décennie passée avant la prescription du PLUiH, une première évaluation effectuée à partir des fichiers DGFIP, données DTLOC et Jannat, (sur la période 2006-2015) porte la consommation foncière globale à environ 384 hectares.
Dans ces 384 Ha, 282 concernent les équipements et l'habitat et 101Ha concernent l'économie. La **moyenne parcellaire** entre 2006 et 2015 (équipement et habitat compris) est de **1435 m².**



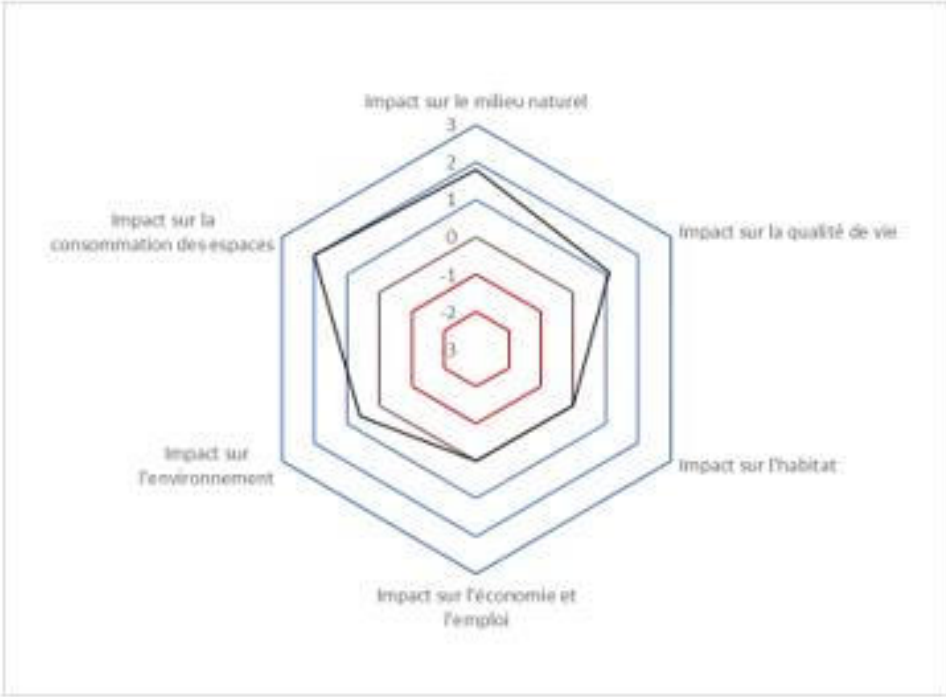
Cette méthodologie reprenant les éléments de la DGFIP fait cependant ressortir **des chiffres en deçà de la réalité** : en effet, ne sont pas pris en compte dans ces données tous les espaces publics tels que les voies de circulation voiture et piétonnes, places, parcelles liées à l'implantation d'un équipement public. Les calculs des surfaces consommées dans le PLUiH reprennent quant à eux bien toutes ces surfaces. La comparaison est donc faussée.
Afin de pallier ce manque, la méthode de calcul intègre donc en complément un pourcentage de 25 % à cette superficie (correspondant à la proportion minimale observée d'espace dédié aux voiries, bassins de gestion des eaux pluviales, équipements, pour toute opération d'aménagement traditionnelle)

La consommation des dix dernières années (2006 à 2015) est donc de 480 ha

8. JUSTIFICATIFS

a) *Méthodologie de l'évaluation environnementale*

Les incidences du PADD et des documents règlementaires sont évalués selon 6 grandes thématiques regroupant des critères pré-définis. Il est indiqué pour chaque critère si l'incidence est positive, nulle ou négative. Cela définit une note finale pour chaque thématique allant de -3 à 3 représentée graphiquement.



Exemple de représentation graphique

b) La définition des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et de l'atelier participatif enjeux « Notre territoire demain ». Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces ateliers dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le code de l'urbanisme.

La construction du PADD s'est donc appuyée à la fois sur les retours des ateliers précités, mais également sur un travail d'atelier « enjeux » spécifique à l'habitat dédié à la construction du volet habitat dans le projet de développement de la Communauté de commune.

Ainsi, comme l'explique son préambule, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de commune a été conçu de façon à ce que chaque objectif (en transport, habitat, environnement, économie, …) soit défini sur la base d'un **contexte géographique et/ou fonctionnel plus large**.

AXE 1 – RÉINVENTER LES CENTRES

Orientation n°1 : Recentrer les fonctions
Orientation n°2 : Réinvestir les potentiels
Orientation n°3 : Rassembler les habitants

AXE 2 : UN ÉQUILIBRE INTERCOMMUNAL À CONSTRUIRE COLLECTIVEMENT

Orientation n°1 : Recomposer le territoire
Orientation n°2 : S'approprier les ressources du territoire
Orientation n°3 : Proportionner les besoins en matière de mobilité

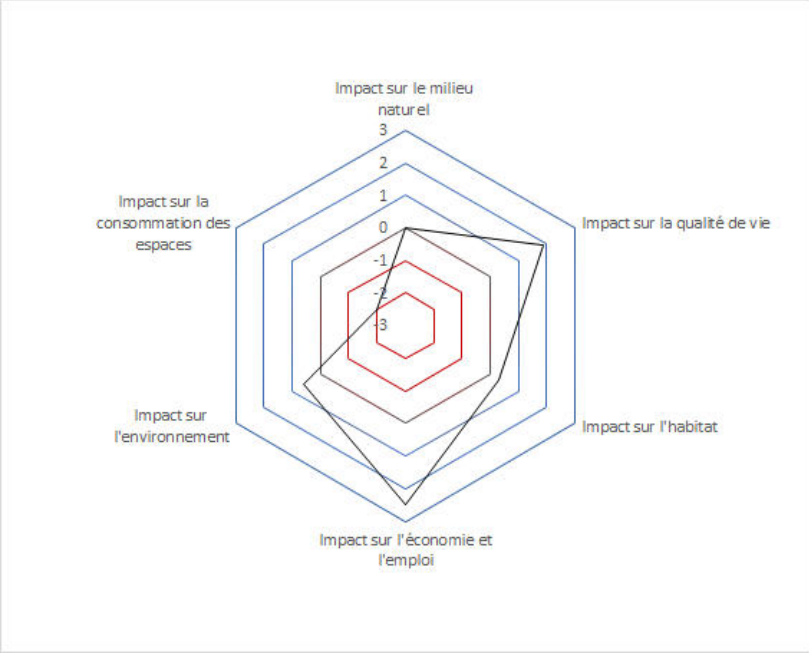
AXE 3 : UNE OUVERTURE SUR LE TERRITOIRE ÉLARGI À OPTIMISER

Orientation n°1 : Conjuguer les facteurs de réussite économique
Orientation n°2 : Coordonner les actions menées sur le plan touristique
Orientation n°3 : S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur

Incidence du PADD du PLUiH sur l'environnement

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est très vertueux pour la majeure partie des thématiques abordées. Il vise à préserver l'ensemble des éléments du milieu naturel, souhaite offrir à la population une meilleure qualité de vie tout en proposant un nombre de logements important et en favorisant le maintien et le développement des activités économiques. Le projet a pour objectif d'être positif pour l'environnement en minimisant l'impact sur la qualité de l'eau et de l'air et en étant favorable à la production d'énergie renouvelable.

Le PADD prévoit de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 58% en comparaison avec ces dix dernières années, même si cela génère une consommation d'espaces non négligeable, cela constitue un réel effort.



c) La justification des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les choix démographiques

SCENARIO 2 retenu	population			logements		
au fil de l'eau actualisé 2010-2015 (taux de croissance moyen 2010-2015: 1,62%)	population fin 2019 évaluée	population fin 2029 évaluée	**apport de population sur 10 ans**	nbre logts nécessaires "croissance démographique" *(ménages 2,5 personnes)*	besoins logements "point mort"	**total besoins logements**
	29449	34583	5134	2054	508	**2562**

Le scénario 2 a été retenu par l'intercommunalité car plus en cohérence avec la dynamique observée ces dernières années.

Bien que compatible avec les objectifs énoncés par le SCOT (scénario 2, 2 562 logements / SCoT 2 400 logements), **l'intercommunalité a choisi de retenir un objectif de production légèrement en deçà de celui du scénario retenu, prévoyant donc 240 logements neufs par an environ, sur la durée du PLUiH, soit environ 2400 logements nouveaux de 2020 à 2029.**

La justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace pour le logement

- **Le potentiel retenu dans le cadre des gisements fonciers (intégrant aussi les lots libres des lotissements) dans le présent projet de PLUiH est donc de 910 logements possibles au sein des enveloppes urbaines des bourgs et principaux villages** (hors STECALs qui concerneront 98 logements), **représentant une superficie de 48 hectares environ.** Des **densités moyennes** de 14 logements/ha dans les pôles structurants, 12 dans les pôles d'appuis, et 10 dans les pôles de proximité, ont été appliquées au regard des configurations complexes de certains gisements en dent creuse et d'accès parfois difficiles imposant une emprise importante de la voie au regard du potentiel constructible.
- Ce potentiel logement est déterminé sur les gisements mobilisés pour du logement en fonction de la hiérarchisation des objectifs de densités arrêtés par le SCoT, du tissu bâti alentour, de la configuration de l'unité foncière (déclivité, forme…), des accès.

Tableau récapitulatif des gisements fonciers mobilisables et superficies correspondantes

Pôle	Communes	Nb logement 10 ans	Lots libres lotissements	Changements de destination	STECAL	Nb logement dents creuses		Total logements env. urbaine	Pourcentage logement env. urbaine	Nb logement zones AU	Superficie en extension en Ha
						Superficie	Logements				
Structurant	Chavagnes en Paillers	321	25	22	14	59500	83	108	33,74%	184	**9,67**
	Essarts en Bocage	814	50	28	84	156300	219	269	33,02%	442	**23,27**
	Saint-Fulgent	365	65	16	0	66500	93	158	43,32%	207	**10,89**
TOTAL		**1500**	**140**	**66**	**98**	**282300**	**395**	**535**	**35,68%**	**833**	**43,83**
Appui	Les Brouzils	218	40	33		29110	35	75	34,37%	110	**6,47**
	Chauché	200	35	20		35000	42	77	38,50%	118	**6,94**
TOTAL		**418**	**75**	**53**		**64110**	**77**	**152**	**36,35%**	**228**	**13,42**
Proximité	Bazoges en Paillers	100	19	14		27700	28	47	46,70%	45	**3,02**
	La Copechagnière	83	19	4		31000	31	50	60,24%	28	**1,87**
	La Merlatière	100	20	7		22000	22	42	42,00%	54	**3,60**
	La Rabatelière	78	12	2		18500	19	31	39,10%	48	**3,17**
	Saint André Goule d'Oie	127	15	16		38900	39	54	42,44%	60	**4,01**
TOTAL		**488**	**85**	**43**		**138100**	**138**	**223**	**45,72%**	**235**	**15,66**

Le PADD indique comme objectif :

***« Prévoir un objectif de production de logements soutenable**, en lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen, à savoir **une production d'environ 2400 logements sur les dix prochaines années**.*

La répartition veillera à respecter et renforcer le maillage des polarités présentes sur le territoire, telles que définies au SCoT :

- *Les **pôles urbains structurants** : Saint-Fulgent – Chavagnes-en-Paillers et Essarts-en-Bocage*
- *Les **pôles d'appui** : Les Brouzils et Chauché*
- *Les **pôles de proximité** : Bazoges-en-Paillers, La Copechagnière, La Merlatière, La Rabatelière et Saint-André-Goule-d'Oie*

La justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace pour l'activité économique

Le territoire se caractérise par une **dimension économique importante au sein de l'espace départemental**. Reposant sur une forte tradition et une notoriété industrielle, le tissu économique s'est transformé depuis plusieurs années, avec :

- Le développement des activités de services et de l'appareil commercial,
- La mutation de l'activité artisanale qui, aujourd'hui, trouve parfois difficilement sa place en milieu urbain,
- Des liens renforcés entre les communes du territoire et les communes périphériques, tant en termes de migrations "domicile-travail" que de liaisons fonctionnelles entre sites d'activités.

Dans le cadre de la politique de développement économique menée par la Communauté de communes, il est nécessaire de prendre en compte, d'accompagner et de conforter ce développement. Cela suppose de faire en sorte que le territoire **reste une force de propositions en matière d'accueil économique**.

BILAN GLOBAL :

type de zone	Superficie 1AUE	Superficie 2AUE	TOTAL
Grand Flux	18,40	11,23	29,63
Zone Industrielle	9,76	8,46	18,22
Zone mixte	8,52	7,41	15,93
Zonz artisanale	1.12	2,33	3.45
Commerce tertiaire	14,32	0	14,32
TOTAL	52.12	29.42	81,55

La consommation d'espace des 10 dernières années (2009/2018), laisse apparaitre une consommation moyenne pour les projets économiques **de 9ha/an** pour les zones industrielles, mixtes et artisanales et **de 3ha/an** pour les zones grand flux : **soit une consommation moyenne globale sur le territoire de 12ha/an.**

Pour les besoins du développement économique, les élus ont donc fait le choix de conforter les zones existantes (par un zonage UE et AE pour les entreprises isolées) et de permettre aux activités en place d'être pérennes, en tenant compte des espaces déjà viabilisés et de leurs projets.

La justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace pour les équipements publics

La plupart des équipements est comprise dans les enveloppes urbaines des bourgs et est plus ancienne.
Le projet de PLUiH ne projette pas de nouvelle zone d'équipement, excepté à Bazoges en Paillers où un projet d'aménagement lié au Château est prévu (Parc Résidentiel de Loisirs - PRL) qui ne concerne que 0.5 hectare.

9. CONCLUSION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE TOTALE DU PROJET DE PLUiH

Au total, le PLUiH projette une consommation foncière totale en extension d'environ **155 hectares** (tout compris : habitat et équipement : 73.3 ha + économie 81.5 ha), pour les dix prochaines années.
La consommation en densification pour l'habitat se monte quant à elle à 48 ha environ.
L'objectif global (densification et extension) de consommation se monte donc à **203 ha.**

Sur la décennie passée avant la prescription du PLUiH, une première évaluation effectuée à partir des fichiers DGFIP, données DTLOC et Jannat, (sur la période 2006-2015) porte la consommation foncière globale à environ 384 hectares.
Cette méthodologie reprenant les éléments de la DGFIP fait cependant ressortir **des chiffres en deçà de la réalité** : en effet, ne sont pas pris en compte dans ces données tous les espaces publics tels que les voies de circulation voiture et piétonnes, places, parcelles liées à l'implantation d'un équipement public. Les calculs des surfaces consommées dans le PLUiH reprennent quant à eux bien toutes ces surfaces. La comparaison est donc faussée.
Afin de pallier ce manque, la méthode de calcul intègre donc en complément un pourcentage de 25 % à cette superficie (correspondant à la proportion minimale observée d'espace dédié aux voiries, bassins de gestion des eaux pluviales, équipements, pour toute opération d'aménagement traditionnelle)

La consommation des dix dernières années (2006 à 2015) est donc de 480 ha :

CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2006 ET 2015 (base chiffres DGFIP)

		Superficies hors espace public :		Ajout 25 % pour espace public
		Superficie en m²	*Superficie en hectare*	
HABITAT + ÉQUIPEMENTS	***Maison***	2113002	282,1	352,6
	Appartement	459990		
	Dépendance pour habitat	248083		
ECONOMIE	***Local commercial ou industriel***	1016207	101,6	127
	Total général (DGFIP + espaces publics)		**479.6 Ha**	

La diminution des consommations foncières est donc clairement marquée, avec **un passage de 480 ha à 203 ha**, le territoire produit un **effort sur les consommations foncières : Une réduction de près de 58% est constatée.**

Cet effort s'explique par un travail fin des élus sur la lutte contre le mitage et l'étalement urbain, la mobilisation des gisements existants, tant en zones d'habitat qu'en zones économiques (démarches qui n'avaient pas forcément été mises à l'œuvre ou observées comme spontanées précédemment sur le territoire).

10. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PLUiH AVEC LE SCoT SUR LA QUESTION DES CONSOMMATIONS FONCIERES

Consommation habitat/Équipement

Pôle	Superficie en extension habitat en Ha	Superficie en extension loisirs en Ha	Total PLUiH	SCoT
POLES STRUCTURANTS	43,83	0,00	43,83	57,00
POLES D'APPUI	13,41	0,00	13,41	17,30
POLES DE PROXIMITE	15,67	0,50	16,17	23,00
TOTAL	72,91	0,50	73,41	97,30

Consommation économie

Pôle	1AUE	2AUE	PLUiH	SCoT
Parc Grand Flux (Vendéopôles)	18,40	11,23	29,63	30
Parc vitrines /Maillage mixte (Zone Industrielle+ mixte)	18.28	15.87	34.15	20.7
Maillage artisanal	1.12	2,33	3.45	7.30
Commerce tertiaire	8.83	0	8.83	14.00
TOTAL	46.36	29.42	76.05	72.00

	PLUiH	*SCoT*
Habitat et Équipement	*73.30*	*97.30*
Économie	*76.05*	*72.00*
TOTAL	*149.35*	*169.30*

Avec une consommation de – 24 ha « habitat et équipement » et +4.05 ha « économie », la consommation des zones en extension est compatible avec le SCoT.

Par ailleurs la part des nouvelles constructions à vocation d'habitat programmée dans l'enveloppe urbaine dépasse largement les exigences du SCoT qui préconise un minimum de 28 à 30% selon les types de pôles.

- LE BILAN DES SUPERFICIES

Tableau des surfaces PLUiH

PLUiH				TOTAL	ANCIENS DOCUMENTS	anciens PLU (ha)	anciennes cartes communales	TOTAL	*Évolution en Ha*
type de zone	*superficie en Ha*				*type de zone*	*superficie en Ha*			
U	1102,86								
UE	645,44								*À vocation urbanisée*
Ul	83,72	total U tout confondu	1841,02		total U tout confondu	1359,18			
1AU	56,34								
1AUE	46,73			1981,11			241,15	2446,34	- *465 ha*
2AU	16,03								
2AUE	29,45								
AUL	0,54	total AU tout confondu	149,09		total AU tout confondu	846,02			
A	25634,71								
AE	75.90								
AEc	88,81								
AEcd	8,38								
AEe	223,57								
AH	43,67								*À vocation naturelle ou agricole*
Ard	0,06	total A tout confondu	26075,1		total A tout confondu	21638,01			
N	4644,98			30746,91			3140,59	30185,57	*+ 561 ha*
NL	26,83	total N tout confondu	4671,81		total N tout confondu	5406,97			
Total général				32728,02				32631,91	

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones par rapport aux documents précédents est difficile à réaliser. En effet, la typologie des documents (PLU, cartes communale) et leur date d'élaboration étant très diversifiées, il n'est pas cohérent de les mettre en parallèle et donc de les comparer zone par zone, la comparaison ne traite donc que de deux ensembles : les espaces à dominante urbaine et à urbaniser, et les espaces à dominante naturelle et agricole.

Il ressort que le PLUiH réaffecte environ 561 hectares aux terres agricoles et naturelles par rapport aux documents d'urbanismes précédents.

d) Les motifs des outils règlementaires

En cohérence avec les dernières évolutions législatives (*décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*), l'objectif de ce nouveau document est de passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets.

Il s'agit de **remettre le projet politique**, au sens profond du terme, le devenir de la cité, **au centre des réflexions**, pour passer d'une logique normative à une culture de projet afin d'en faciliter la réalisation en coordonnant les procédures.

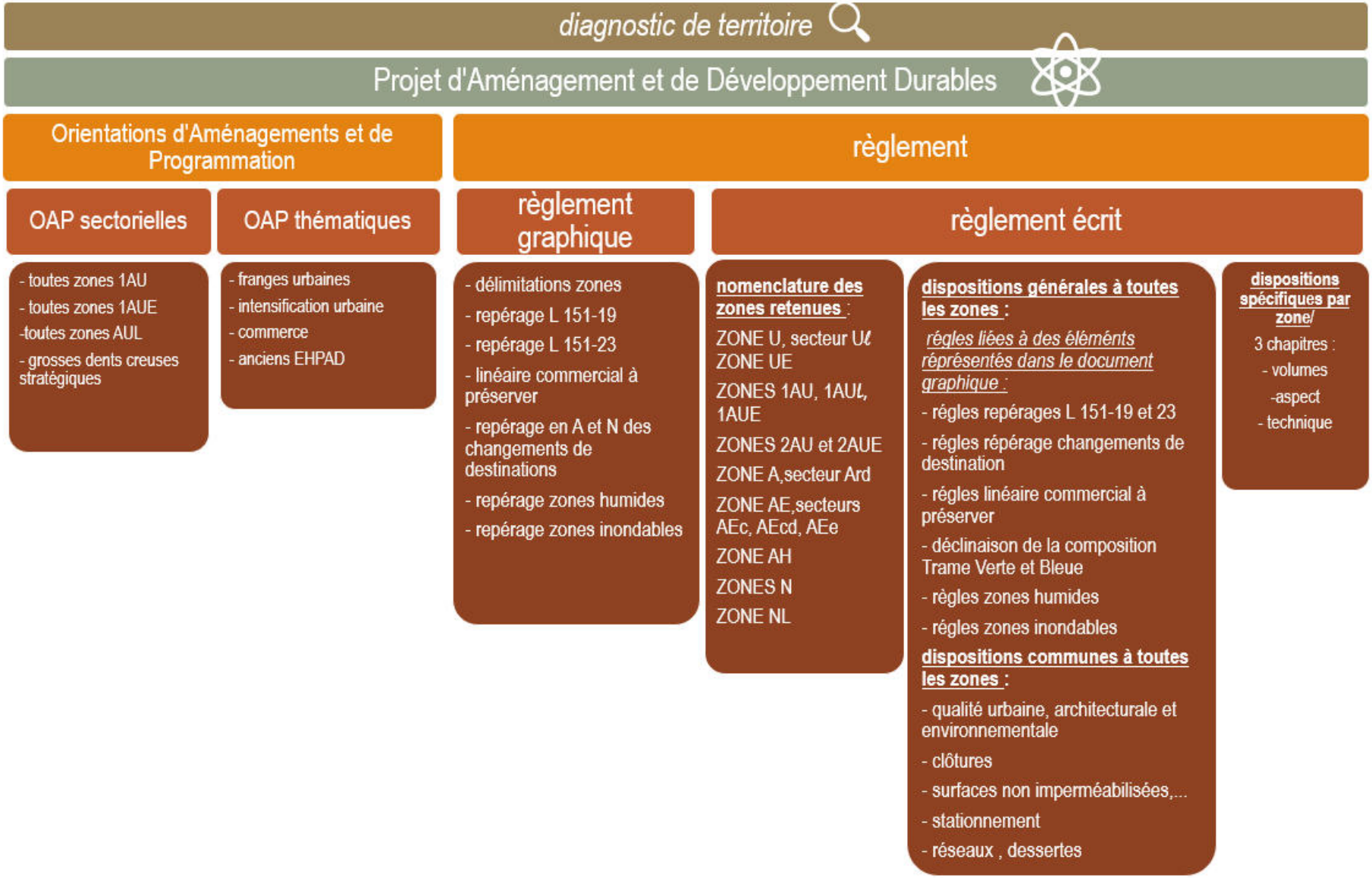
L'idée de projet urbain évolue sans cesse, tentant de s'adapter à un environnement changeant et appelant des démarches innovantes. Parmi ces changements il y a la multiplicité croissante des acteurs qui s'invitent dans le projet.
Désormais, l'urbanisme se doit d'être nécessairement le fruit d'une construction collective où élus, concepteurs, opérateurs, gestionnaires, usagers et artistes conjuguent leur vision.

Il s'agit donc de mieux définir les projets urbains, agricoles ou économiques en simplifiant la réglementation pour libérer l'initiative et construire mieux.
Le territoire de la Communauté de communes de Saint-Fulgent – Les Essarts étant essentiellement rural, la démarche de construction du projet a alors été d'envisager l'urbanisme de projet sur la globalité du territoire et non sur les seules zones urbaines.

La traduction réglementaire du projet d'urbanisme du Pays de St Fulgent – Les Essarts n'est donc pas de remplir mécaniquement et réglementairement les articles mais bien de laisser la place à un urbanisme négocié et concerté fondé sur le dialogue et l'enrichissement collectif établis sur la base d'un véritable projet.

La partie réglementaire du PLUiH a donc été conçue dans « *un esprit de clarification* », ainsi seules les règles nécessaires au cadrage spécifique à chaque zone sont présentes, ces règles sont « *basées sur des objectifs de résultat et non de moyens, engageant une appréciation des règles qualitatives au cas par cas et au regard du contexte dans laquelle elles sont appliquées.* (Ministère du logement et de l'habitat durable « Modernisation du contenu du PLU » *document non daté*.) ».

Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre sur le PLUiH.



La justification des choix effectués pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP thématiques

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « FRANGES URBAINES »

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation et le développement du patrimoine paysager du territoire. Il s'agit notamment d'assurer une meilleure intégration paysagère des franges bâties. Il s'agit aussi de préserver les espèces et leurs habitats, ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement.

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « INTENSIFICATION URBAINE»

Des objectifs d'aménagement urbain, architecturaux, paysagers sont énoncés pour chaque typologie de dent creuse. Le porteur de projet devra justifier du respect de ces objectifs au regard des contraintes et des spécificités du site concerné et du projet attendu.
Des attentes sont également formulées sur les divisions parcellaires, incitant à privilégier le marquage des fronts de rue vecteurs de convivialité et de lien social, une densité respectueuse de l'intimité, des opérations d'ensemble mieux structurées qu'une somme d'opérations individuelles.

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « COMMERCE »

Cette orientation s'applique uniquement sur le quartier de Les Essarts, commune déléguée d'Essarts en Bocage. L'objectif des orientations présentées dans cette OAP est de veiller au maintien du commerce de proximité dans le bourg et d'organiser l'implantation des commerces sur le bourg et sa périphérie.

> L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE « AMÉNAGEMENT DES ANCIENS EHPAD »

Deux sites font l'objet de cette OAP, ils concernent d'anciens établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) destinés à évolués, tout en conservant l'objectif de loger des personnes ayant des besoins spécifiques.

Les OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent essentiellement des secteurs zonés en « zones à urbaniser », quelques sites en densification ont toutefois fait l'objet de réflexion d'aménagement afin de bien anticiper une urbanisation pouvant parfois être plus complexe à gérer car en coeur d'ilot.

Plusieurs OAP sectorielles ont donc été élaborées sur le territoire, conformément aux dispositions attendues pour les zones 1AU du PLUiH.
Les OAP sectorielles concernent des secteurs à destination **d'habitat et d'économie ainsi qu'une zone à vocation de loisirs**. L'objectif principal est d'organiser les développements urbains prévus sur ces secteurs.

Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

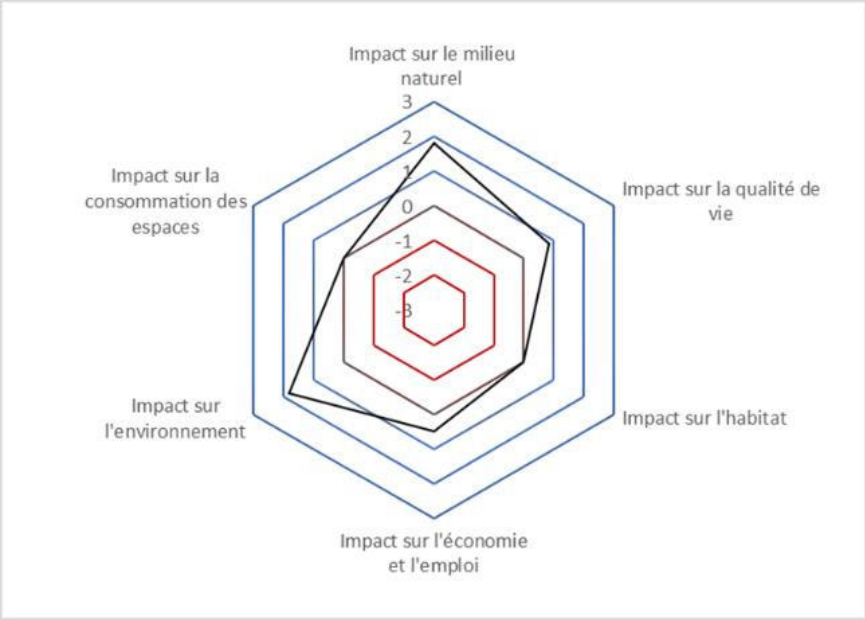
- ***Les zones naturelles***

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations
N		Les espaces naturels et forestiers correspondant aux trames vertes et bleues identifiées à enjeux et certaines connexions entre ces éléments, aux risques d'inondation, aux périmètres de captage, à certaines zones humides et boisements conséquents.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires
NL		Les secteurs accueillant des activités de services en lien avec une clientèle (aérodrome, Château des Essarts, refuge de Grasla, base nautique à La Bultière…), valorisant le caractère naturel ou patrimonial du site	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements limités

Incidences du zonage N sur l'environnement

Les zones N ont une incidence positive sur le milieu naturel puisqu'elles permettent la préservation des habitats support de biodiversité. Du fait du maintien des espaces naturels, l'incidence sur la qualité de vie est également positive. Le projet de PLU prend les dispositions nécessaires pour garantir le respect de la qualité des eaux et des milieux.

Enfin, les zones NL permettent de maintenir les activités touristiques et de loisirs tout en s'assurant du maintien d'un cadre naturel.

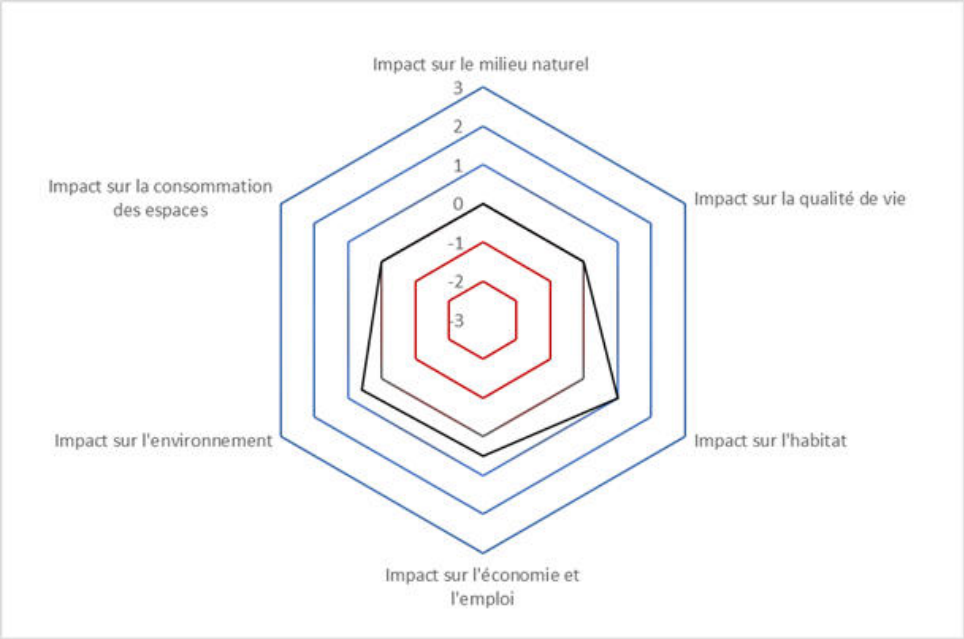


- ***Les zones agricoles***

Zones	Localisations et délimitation	Destinations
A	Les espaces à vocation agricole (hors zones naturelles). Les parties urbanisées (écarts ou hameaux) intégrés à la zone agricole.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires
	Ard	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires
AE		Commerce et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
	AEc	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
	AEcd	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
	AEe	Équipements d'intérêt collectif et services publics
AH		Habitation Équipements d'intérêt collectif et services publics en seconde destination

Incidences du zonage A sur l'environnement

L'incidence résiduelle est nulle sur le milieu naturel dans la mesure où les différents STECAL envisagés ont pour objectif le maintien d'activité existante. L'incidence sur l'environnement est positive puisque le STECAL AEe permet l'implantation d'éoliennes. L'incidence sur la qualité de vie est nulle car la zone de développement d'éolienne est contenue à proximité de la zone existante. L'incidence sur l'économie et l'emploi est positive car la zone A a pour vocation le confortement de l'activité agricole. Le PLUiH n'aura pas d'incidence sur les activités industrielles (carrière et centre d'enfouissement) puisque les STECAL permettent de maintenir ces activités. L'impact sur la consommation d'espace est positif car la zone Ard permet l'implantation des résidences démontables (donc possibilité de retour à l'état naturel) et la zone AH permet la densification de certains secteurs sans possibilité de s'étendre au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle. Enfin, la zone A n'a pas pour vocation à accueillir de logements mais la zone AH pouvant être densifiée, le nombre de logement devrait augmenter.

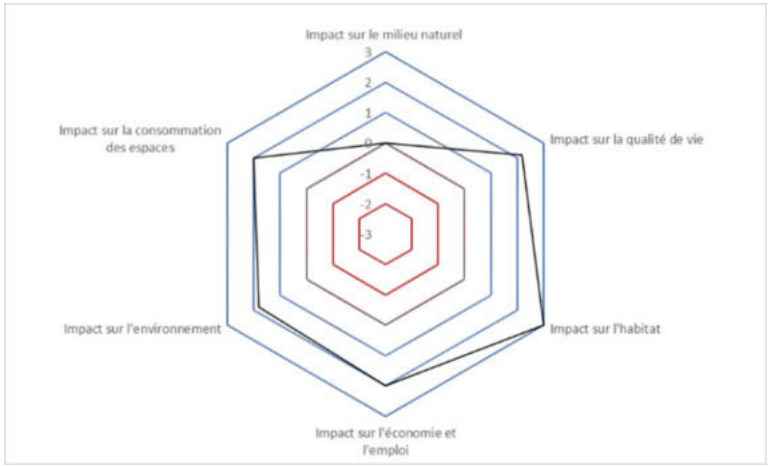


- ***Les zones urbaines***

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales
U		Principaux noyaux construits (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents - villages) qui regroupent une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. (suivant enveloppe urbaine _ méthodologie SCoT)	Mixte (dominante habitat)
	Uℓ	Zones accueillant exclusivement des équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs.	Équipements
UE		Parties urbanisées à vocation d'activités économiques Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités	Économie/ artisanat/ industrie/bureaux

Incidences du zonage U sur l'environnement

L'impact du zonage U et des règles associées est positif sur l'habitat car il permet l'augmentation du nombre de logement par densification. Le principe de densification permet d'ailleurs que l'incidence sur la consommation des espaces soit également positive. En effet, en zone U, l'urbanisation est possible uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les règles permettant l'implantation d'artisans, de commerce, de services publics et d'équipement, l'incidence est positive pour l'économie et l'emploi et permet donc une amélioration de la qualité de vie. Les règles associées au zonage U permettent d'assurer une bonne gestion des eaux usées et pluviales et autorisent l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable domestiques.



Les zones U n'ont pas d'incidences sur le milieu naturel car ce sont des zones d'ores et déjà urbanisées.

Les zones à urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations
1AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité des bourgs, à urbaniser à court terme	Mixte (à dominante habitat)
1AUE		Les zones d'extension des zones d'activités existantes, à urbaniser à court terme	Économie/ artisanat/ industrie/bureaux
2AU		Les zones d'extension d'urbanisation à vocation résidentielle, à urbaniser à long terme	Mixte (à dominante habitat)
2AUE		Les zones d'extension d'urbanisation à vocation d'activités économiques	Économie/ artisanat/ industrie/bureaux
AUℓ		Le secteur d'extension à vocation de loisirs à urbaniser à court terme	Loisir, sport, tourisme

Incidence du zonage AU sur l'environnement

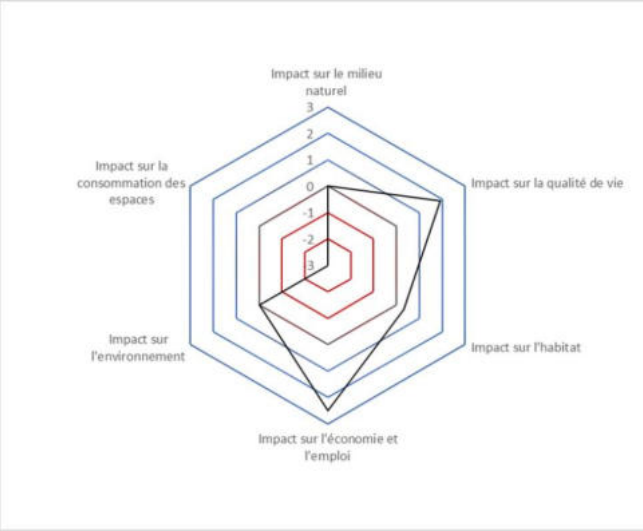
L'incidence résiduelle est négligeable pour le milieu naturel puisque les mesures ont été prises pour éviter les incidences sur les zones humides potentiellement impactées.

L'impact sur l'environnement est légèrement positif puisque le règlement écrit prévoit les dispositions concernant la gestion des eaux usées et pluviales. Il autorise les équipements techniques liés à la gestion énergétique et les équipements de production d'énergie renouvelable domestiques. L'emplacement des zones à proximité des zones urbaines existantes permet de réduire les déplacements vers les services et les commerces. Cela participe à ne pas augmenter la pollution de l'air.

L'incidence sur la qualité de vie est positive car le règlement graphique et écrit prévoit les dispositions pour éviter les risques et les nuisances, les OAP prévoit la préservation du patrimoine végétal et bâti ainsi que les liaisons douces.

Les zones économiques vont permettre le développement des activités et de créer de nouveaux emplois.

Les zones AU participent à l'accueil de nouvelles populations en proposant des logements nouveaux et de l'emploi.



- ***Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée***

Certains STECALs ont été zonés sur le territoire.

Ils restent exceptionnels et concernent essentiellement des secteurs existants à vocation d'économie, d'habitat et de loisirs et correspondent dans leur grande majorité, à des urbanisations diffuses **déjà présentes** sur le territoire qu'il est **nécessaire de conforter** pour des raisons de maintien de l'économie en place, de densification du tissu bâti de quelques hameaux qui présentent une capacité de densification suffisamment pertinente.

Un STECAL est cependant repéré afin de **permettre l'émergence d'un projet nouveau** :

- 1 secteur pour résidence démontable lié à un projet spécifique en lien avec l'agriculture biologique et l'activité culturelle et touristique dans un futur proche, dans le cadre d'un projet de vie éco-responsable en habitat léger (HLL), basé sur un système de respect de l'environnement et d'une consommation raisonnée.

e) Les motifs de la délimitation des autres outils

- ***La protection d'éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme***

Sur la base du diagnostic (inventaire du patrimoine) le PLUiH identifie et localise le patrimoine bâti. Les critères retenus sont d'ordre :

- Historique
- Architectural
- Culturel

- ***La protection d'éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme***

Sur la base du diagnostic paysager et environnemental, le PLUiH identifie et localise le patrimoine environnemental et paysager. Les critères retenus sont d'ordre :

- écologique
- esthétique (intégration paysagère)
- historique

- ***La délimitation des emplacements réservés***

Les emplacements réservés définis par l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont :

- des emplacements réservés **aux voies et ouvrages publics** dont il précise la localisation et les caractéristiques
- des emplacements réservés **aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier** ;
- des emplacements réservés **aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques** ;

- ***Les changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme***

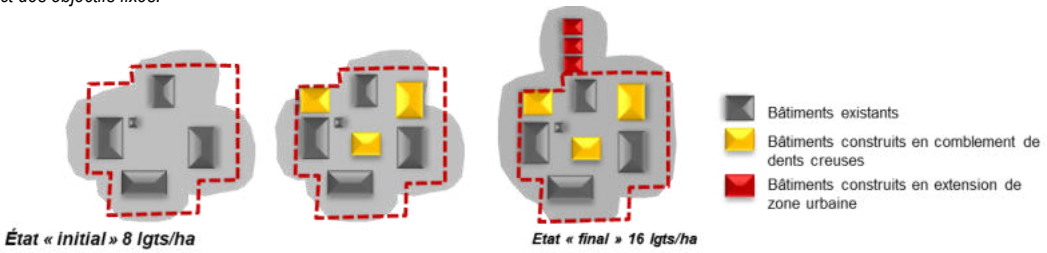
Les **changements de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ne concernent que des bâtiments anciens, en pierres et patrimoniaux.
Il est rappelé que les changements de destination peuvent avoir lieu sur les bâtiments repérés comme tel et en respectant les destinations et sous-destinations visées aux articles de la section 1 du règlement des zones au sein desquelles le bâtiment concerné est implanté.
Leur identification a été réalisée suivant différents critères (*cf plus haut :partie 2. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'HABITAT*)

- ***Les linéaires commerciaux***

Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux dans les cœurs de bourg, permettant d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale de proximité actuelle ainsi que le préconise le PADD.

f) Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH

INDICATEUR	ÉTAT INITIAL	OBJECTIF	SOURCE DE LA DONNEE
Axe 1 : Réinventer les centres			
Orientation n°1 : Recentrer les fonctions			
Nombre d'activité commerciale dans les bourgs	112	Maintien voire augmentation	Données communales
Nombre d'activité commerciale concerné par l'outil « linéaire commercial »	72	Maintien	SIG CdC
% de comblement des dents creuses dans les bourgs	-	Minimum 50 %	SIG CdC
% de comblement des dents creuses dans les villages	-	Minimum 50 %	SIG CdC
Remarque : Le nombre d'activité artisanale ne sera pas évalué car du fait du grand nombre de typologie différente, ce critère serait trop complexe à évaluer.			
Orientation n°2 : Réinvestir les potentiels			
Nombre d'habitants par commune	INSEE 2015	Conforme au taux de variation	INSEE
Nombre de nouveaux logements depuis l'approbation du PLUiH par pôle	-	2400 logements dont : - 720 en pôle urbain structurant - 720 en pôle d'appui - 696 en pôle de proximité	Cadastre
Nombre de logements créé en dents creuses	-	626 logements	Cadastre
Nombre de logements vacants occupés après réhabilitation	Nombre LV INSEE 2015 ou déterminer la vraie vacance avec infos VEOLIA ou électricité	Diminution du taux de logements vacants	INSEE ou décompte des vraies vacances
Nombre de logement créé par changement de destination	102 logements repérés au PLUiH	50% minimum en 10 ans	CdC
Nombre de logements neufs construits en extension	-	1280 logements	Cadastre
Densité des zones AU « habitat »	-	19 lgts/ha pour les pôles urbains structurants 17 lgts/ha pour les pôles d'appui 15 lgts/ha pour les pôles de proximité	Cadastre
Surface aménagée en zone AU « habitat »	-	Maximum 71,9 ha	Cadastre
Superficie totale des enveloppes urbaines des bourgs	Bazoges en Paillers : 65 ha Chavagnes en Paillers : 79,42 ha Les Brouzils : 82,56 ha	Suivi d'évolution	Cadastre

	Saint Fulgent : 171,34 ha La Rabatelière : 63,78 ha La Copechagnière : 75,61 ha Chauché : 81,36 ha Saint André Goule d'Oie : 71,49 ha Boulogne : 37,27 ha Les Essarts : 179,65 ha Sainte-Florence : 79,47 ha L'Oie : 88,95 ha La Merlatière : 40,77 ha		
Densité des enveloppes urbaines des bourgs	Densités du PLUiH	Respect voire augmentation	PC/PA : CdC
Remarque : Le nombre de nouveaux logements est analysé en distinguant où ils sont construits (proportion en dents creuses, en réhabilitation de logements vacants, en changement de destination et en extension. L'enveloppe urbaine pouvant s'étendre, sa superficie et sa densité est donc recalculée. Des logements devant être construits en dents creuses, la densité est censée être plus importante. Les densités des zones AU aménagées seront aussi calculées de façon à s'assurer du respect des objectifs fixés.  *Pour rappel, la surface de l'enveloppe urbaine a été calculée en application un espace tampon de 25 m autour de chaque construction. Un ensemble forme une enveloppe urbaine.*			
Orientation n°3 : Rassembler les habitants			
% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble	-	12% de logements sociaux pour les pôles urbains structurants 10% de logements sociaux pour les pôles d'appui -7% de logements sociaux pour les pôles de proximité	Service instructeur de la CdC Voir observatoire volet Habitat
Nombre de contentieux lors de l'instruction des permis depuis l'approbation	-	0	Service instructeur de la CdC
Linéaire nouveau de liaisons douces depuis l'approbation	-	Augmentation	CdC/communes
Surface des enveloppes urbaines en zone A et N	En N : 141,81 ha En A : 1518,30 ha (zone tampon de 25 m autour du bâti : cadastre 2017)	Développement nul ou limité/justifié	SIG CdC
Remarque : Le calcul des enveloppes urbaines en zone A et N est une façon d'évaluer le mitage de ces espaces par les nouveaux bâtiments agricoles et les annexes. La Communauté de Communes a fait le choix de ne pas règlementer les distances de façon à autoriser au cas par cas et selon la justification du projet. En effet, c'est actuellement le service instructeur qui juge de la distance adéquate par rapport aux constructions existantes pour une nouvelle construction. Si la surface des enveloppes urbaines évolue de manière trop importante (donner une limite ??), la Communauté de Communes devra faire évoluer le règlement de façon à limiter le mitage.			

Axe 2 : Un équilibre intercommunal à construire collectivement			
Orientation n°1 : Recomposer le territoire			
Nombre de station d'épuration dont la capacité maximale est insuffisante	1	0	CdC
Nombre de station d'épuration dont les normes de rejets sont dépassées sur au moins un bilan annuel sur une période de 3 ans.	0	0	CdC/Bilan annuel des stations
Présence d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées sur l'intercommunalité	non	oui	CdC
Nombre de bâtiment soumis aux nuisances des axes routiers principaux	2287	Pas d'augmentation	Cadastre
Nombre de bâtiment situé en zone rouge du PPRi	8	Pas d'augmentation	Cadastre
Orientation n°2 : S'approprier les ressources du territoire			
Nombre de dispositifs type chaufferie bois collective ou réseau de chaleur	1	Augmentation	CdC
Nombre de parc éolien ou photovoltaïque	1	Augmentation	CdC
Nombre de marché dans la semaine	Voir Communes	Augmentation	Mairies
Nombre de siège d'exploitation agricole	399	Maintien voire augmentation	Partenariat à envisager avec la Chambre d'Agriculture
Surface Agricole Utile	24 609 ha	Maintien voire augmentation	
Surface bâtie en zone A en date du cadastre	A calculer en 2017	Suivi d'évolution	Dernier cadastre
Orientation n°3 : Proportionner les besoins en matière de mobilité			
Nombre d'arrêt de bus	Nombre T0	A titre indicatif	CdC / CD85
Nombre de borne de recharge voiture électrique	5	Augmentation	CdC/communes
Nombre d'aire de covoiturage	8	Augmentation	CdC
Axe 3 : Une ouverture sur le territoire élargi à optimiser			
Orientation n°1 : Conjuguer les facteurs de réussite économique			
Suivi déjà réalisé par le service économique de la CdC			
Orientation n°2 : Coordonner les actions menées sur le plan touristique			
Suivi déjà réalisé par l'Office de Tourisme			
Orientation n°3 : S'emparer de son territoire pour le révéler sur l'extérieur			

Nombre de bâtiments créés dans les réservoirs de la trame verte et bleue depuis l'approbation du PLUiH (bois et bocage)	-	Un minimum (uniquement projet justifié)	Cadastre
Surface de zones humides impactées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité
Surface de zones humides compensées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité
Surface de zones humides impactées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité
Surface de zones humides compensées depuis l'approbation du PLUiH	-	0	CdC : à mettre en œuvre dès lors que les inventaires seront homogènes sur l'intercommunalité

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS (85)
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Annexe n°1 au rapport de présentation
Tableau des Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limités (STECALs)

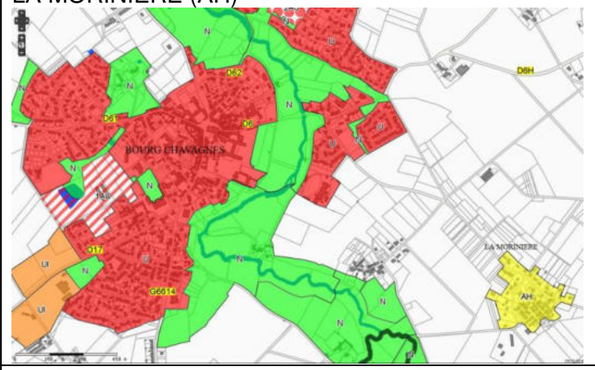
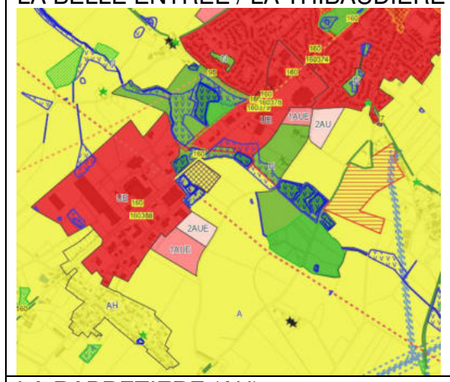
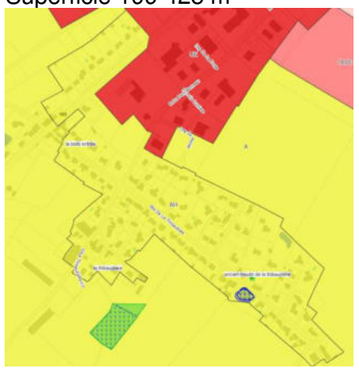
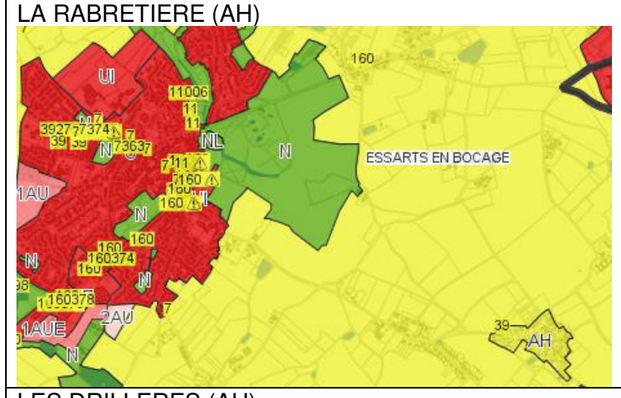
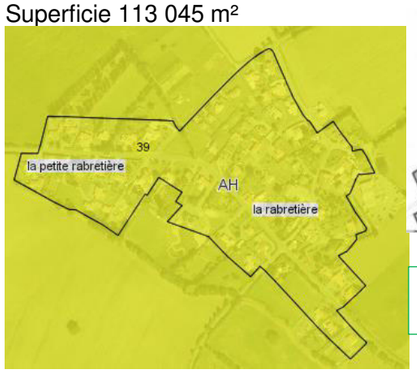
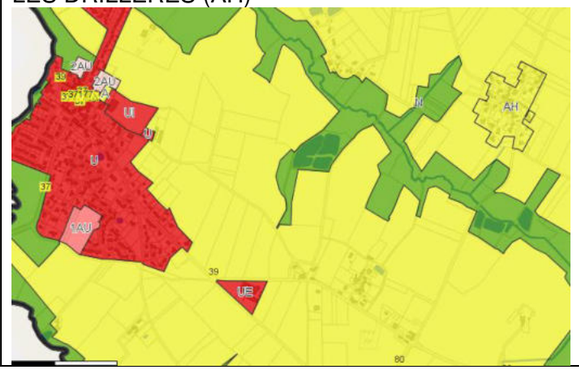
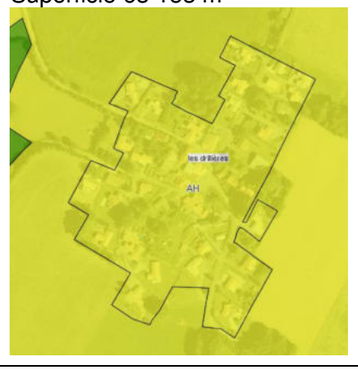
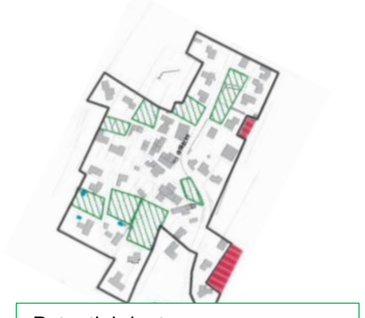
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat,
prescrite le 9 juin 2015
arrêtée le 21 mars 2019

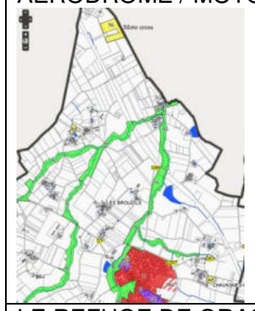
DOSSIER APPROUVÉ LE : 19 décembre 2019

MODIFIÉ LE : 07 juillet 2022 / 28 décembre 2023

RÉVISÉ LE : 11 mai 2023

STECALs – PAYS DE ST FULGENT – LES ESSARTS

COMMUNE	LOCALISATION	VUE AERIENNE	DEMARCHE
	HABITAT		
CHAVAGNES EN PAILLERS	LA MORINIERE (AH) 	Superficie 70 666 m² Potentiel dents creuses : 11 441 m² / 800 m² = 14.3 lgts	La détermination des STECAL « habitat » a été suivie par la commission intercommunale de l'habitat avant d'être validée par le COPIL PLUiH. L'analyse a été faite sur l'ensemble du territoire et ne tient aucunement compte des critères établis pour les villages. Le critère retenu est celui du potentiel constructible qu'il est possible de dégager dans les hameaux. Dès lors **tous les hameaux du territoire** ont été étudiés. La pertinence de construction retenue est de 10 potentiels constructibles en dent creuse. Le calcul utilisé est le suivant : superficie des dents creuses (m²) divisée par 800 (m²). La superficie moyenne de 800 m² a été retenue au regard des formes parcellaires et du fait d'une densité moindre dans les hameaux hors enveloppe urbaine. Proposition de la commission habitat du 02/11/2017 après analyse : - 6 hameaux identifiés comme STECAL avec une analyse « dents creuses » suffisante : • La Bretonnière aux Brouzils • La Morinière à Chavagnes en Paillers • Les Drillières, La Thibaudière/Belle Entrée et La Rabretière à Essarts en Bocage • Le Coin à St André Goule d'Oie - 2 hameaux identifiés comme STECAL POTENTIEL, dont l'analyse « dents creuses » est moins pertinente • Le Plessis Cosson à Essarts en Bocage • La Chaunière à St Fulgent Après consultation et avis des communes concernées, seuls ces 4 STECAL « habitat » ont finalement été retenus lors de la commission habitat du 14/12/2017
ESSARTS EN BOCAGE	LA BELLE ENTREE / LA THIBAUDIERE (AH)  **Modification n°2 du PLUiH :** le STECAL est réduit : suppression des parcelles situées au nord-ouest (contraintes d'implantation liées à la RD 160)	Superficie 199 425 m²  Potentiel dents creuses : 20 871 m² / 800 m² = 26.09 lgts	
	LA RABRETIERE (AH) 	Superficie 113 045 m²  Potentiel dents creuses : 31 089 m² / 800 m² = 38.86 lgts	
	LES DRILLERES (AH) 	Superficie 63 153 m²   Potentiel dents creuses : 9 264 m² / 800 m² = 11.58 lgts	

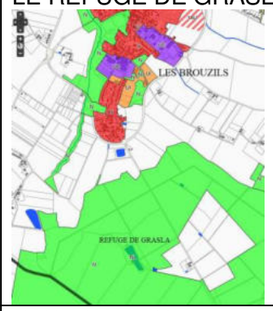
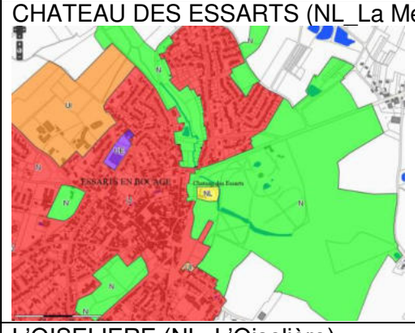
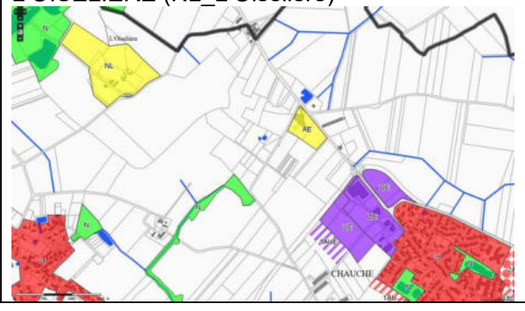
<table>
<tr><th colspan="4">LOISIRS</th></tr>
<tr><td rowspan="2">LES BROUZILS</td><td>AERODROME / MOTO CROSS (NL_La Lande)
  </td><td>Superficie 112 396 m²
 </td><td rowspan="4">La détermination des STECAL « loisirs » a été suivie par le Conseil d’Exploitation de l’Office du Tourisme.

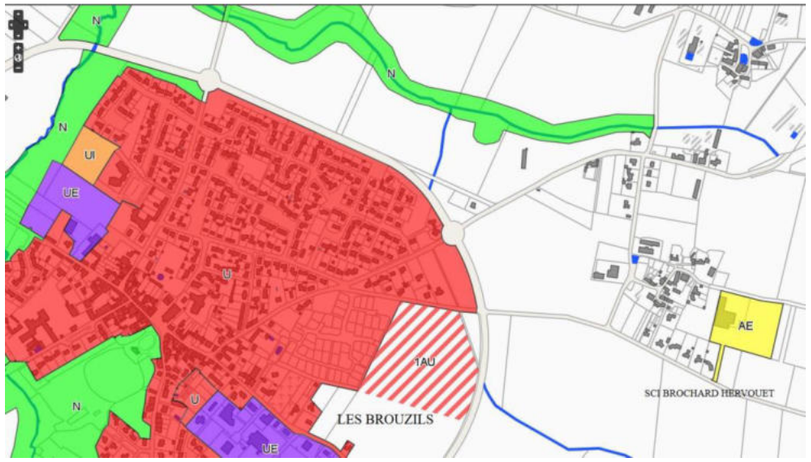
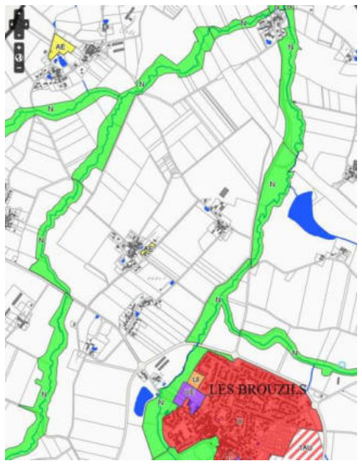
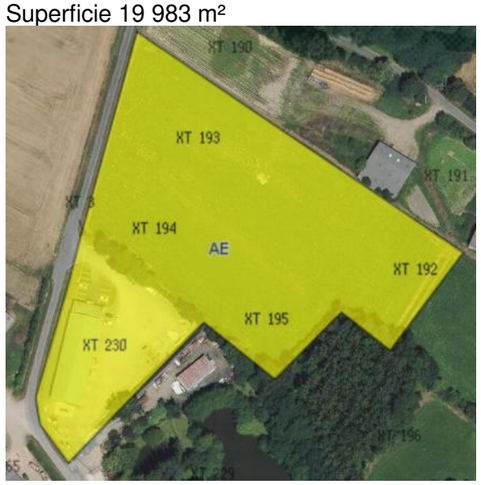
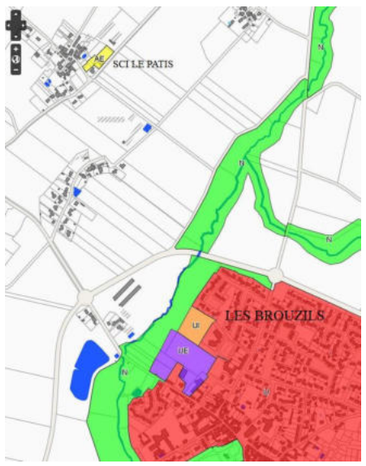
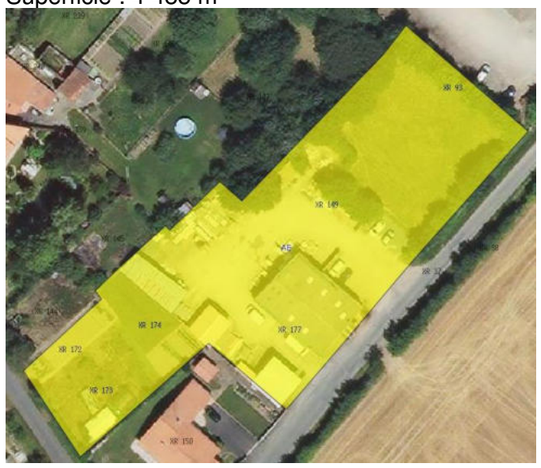
Le recensement a été effectué sur l’ensemble du territoire.

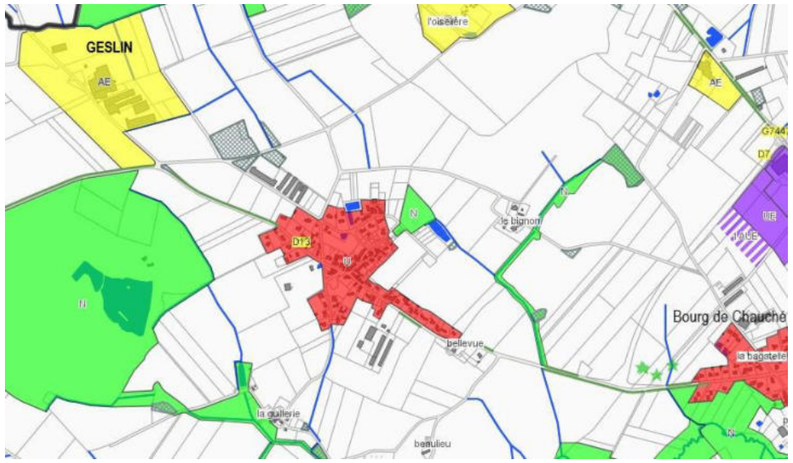
Méthodologie mise en œuvre :
↳ Recensement des sites existants par la Communauté de communes
↳ Recensement des projets à venir par les membres du conseil d’exploitation
↳ Rencontre des exploitants actuels et des porteurs de projets pour évaluer les projets et les besoins en foncier
↳ Proposition des STECAL « loisirs » retenus par le conseil d’exploitation
↳ Validation par le COPIL PLUiH

Proposition du Conseil d’Exploitation de l’Office du Tourisme du 06/02/2018 après analyse :
↳ Seuls 5 sites existants ont été identifiés (aucun nouveau projet) :
• L’aérodrome/Moto cross aux Brouzils
• La Base de loisirs de La Bultière à Chavagnes en Paillers
• Le Château à Essarts en Bocage
• L’Oiselière à Chauché

Les rencontres avec les exploitants des sites actuels ont permis de définir les périmètres en fonction de l’existant et des projets de développement à venir.
Seul le projet de développement du camping naturel de l’Oiselière nécessite une extension du site.
A noter qu’au SCoT les besoins d’extension de ce site avaient déjà été identifiés (3 ha).

Après consultation et avis des communes concernées, les 5 sites ont été retenus en STECAL « loisirs ».</td></tr>
<tr><td>LE REFUGE DE GRASLA (NL_Grasla)
  </td><td>Superficie 35 224 m²
 </td></tr>
<tr><td rowspan="2">CHAVAGNES EN PAILLERS</td><td>BASE NAUTIQUE LA BULTIERE (NL_La Petite Grassière)
 </td><td>Superficie 1 876 m²
 </td></tr>
<tr><td>CHATEAU DES ESSARTS (NL_La Meguière)
  </td><td>Superficie 8 139 m²
 </td></tr>
<tr><td>ESSARTS EN BOCAGE</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>CHAUCHE</td><td>L’OISELIERE (NL_L’Oiselière)
  </td><td>Superficie 104 548 m²
 </td></tr>
</table>

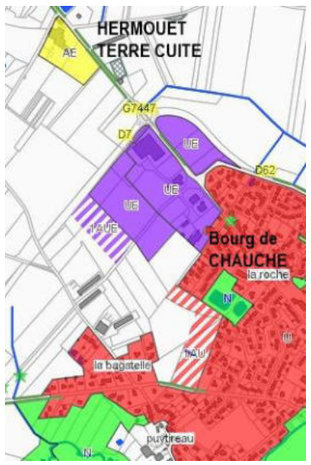
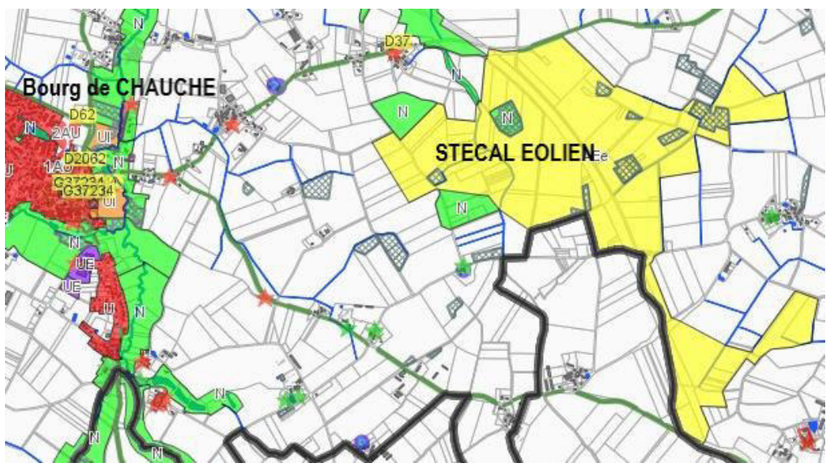
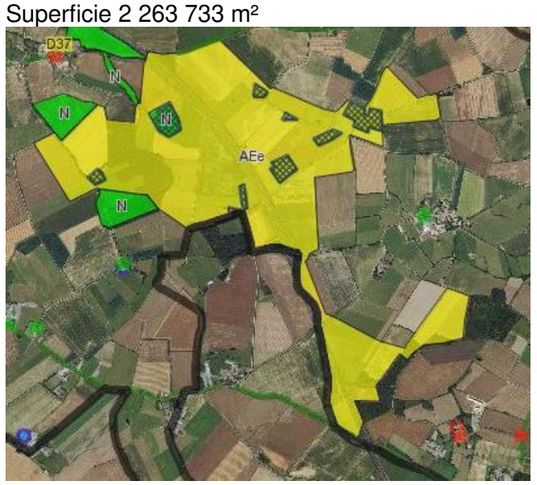
ECONOMIE			
LES BROUZILS	SCI BROCHARD-HERVOUET (AE_La Guere) 	Superficie 22 014 m² 	La détermination des STECAL « économie » a été suivie par la commission intercommunale de l'économie avant d'être validée par le COPIL PLUiH. L'analyse a été faite sur l'ensemble du territoire et a porté sur tous les artisans et entreprises présents en zone agricole ou naturelle et constituant des sites économiques isolés. Méthodologie mise en œuvre : ↳ Recensement des entreprises effectué par la Communauté de communes ↳ Validation par la commission économie et les communes ↳ Rencontre des entreprises pour évaluer les projets et les besoins en foncier ↳ Proposition des STECAL « économie » retenus par la commission économie ↳ Validation par le COPIL PLUiH 2300 établissements économiques ont été recensés sur le territoire (hors activité agricole, administration publique et associations). Parmi ces établissements 650 sont situés en villages et hameaux. ↳ Pour les entreprises isolées et les carrières, les conditions de création et de délimitation ont été les suivantes : • Le foncier est déjà utilisé par l'entreprise • Le foncier appartient à l'entreprise ou est en cours d'acquisition • Pour le zonage à définir, les projets de développement doivent être envisagés dans un futur à court et moyen terme • L'activité de l'entreprise est incompatible avec le voisinage urbain et/ou l'entreprise est historiquement implantée sur le site • La délocalisation de l'entreprise n'est pas envisageable compte tenu de l'activité, de la surface du site et des enjeux économiques Après une première analyse effectuée par la Communauté de communes, 20 sites ont été retenus dans un premier temps : 15 entreprises isolées + 3 sites carrières + 1 site éolien + 1 projet agri-culturel
	SCI LES 5 ROUTES (AE_La Bouchaudière) 	Superficie 19 983 m² 	
	SCI LE PATIS (AE_Le Chêne) 	Superficie : 4 485 m² 	

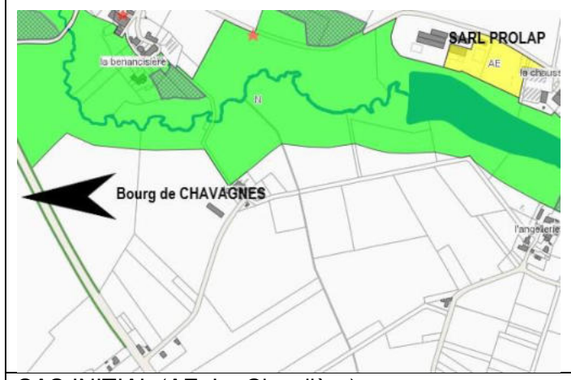
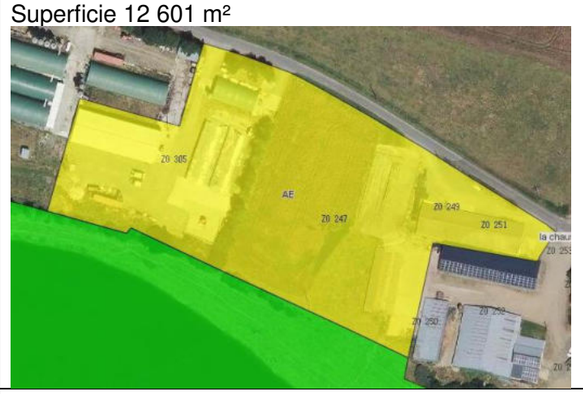
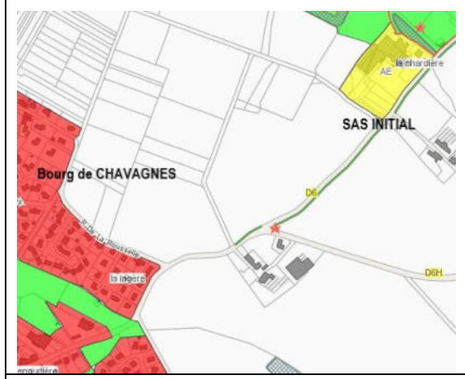
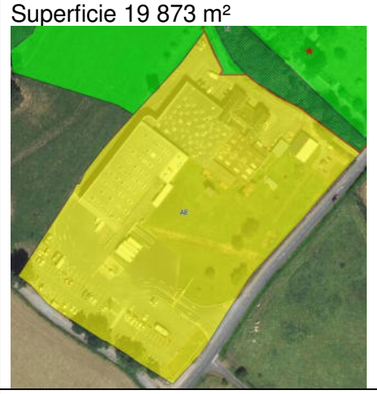
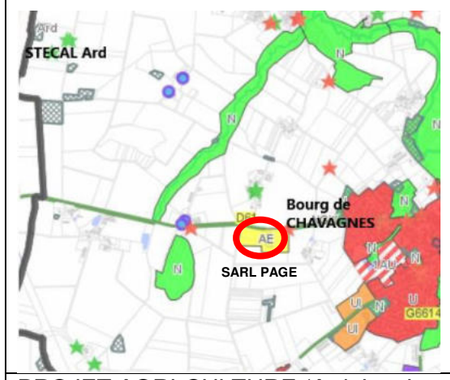
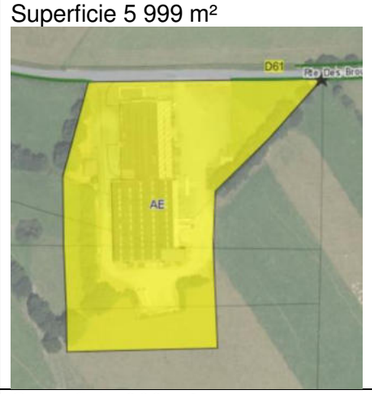
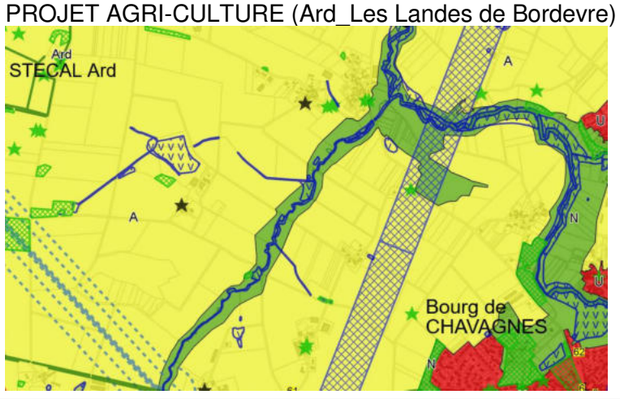
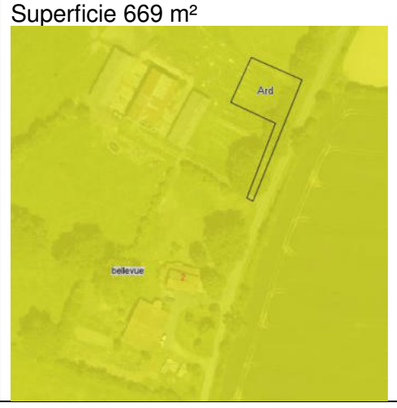
<table>
<tr>
<td rowspan="3">CHAUCHE</td>
<td>SAS LES ŒUFS GESLIN (AE_La Tuilerie de la Brossette)
 
</td>
<td>Superficie 216 903 m²
</td>
<td rowspan="3">La création du STECAL éolien découle de l'étude sur le zonage de développement de l'éolien réalisée sur le territoire de la Communauté de communes du canton de St Fulgent

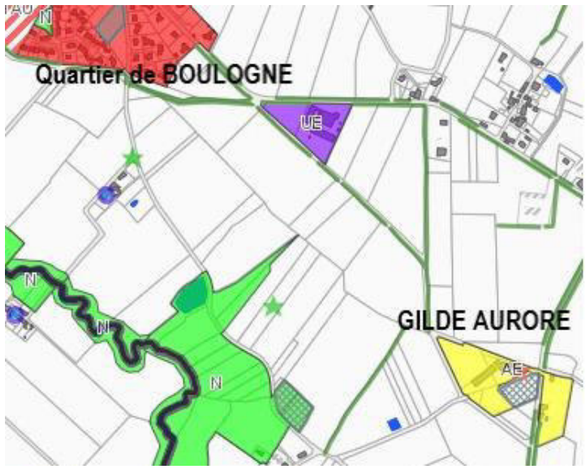
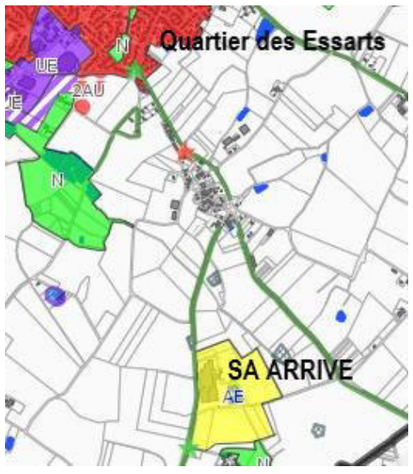
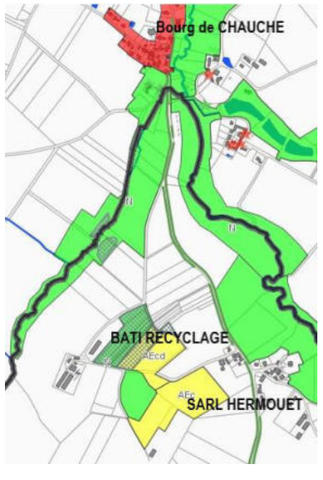
Pour le projet agri-culturel, la création du STECAL est rendu nécessaire du fait de la nature des installations et constructions envisagées, à savoir des résidences démontables assimilées à des habitations légères de loisirs (HLL) – article L151-13 du code de l'urbanisme.
Ces installations ne peuvent être installées que dans les terrains expressément prévus à cet effet : les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances (art. R111-38 code urba) ou dans des STECAL où sera prévu leur accueil (L151-13 code urba).
Dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH, une correction est apportée à la localisation du STECAL, qui vient bien se situer au cœur de l'exploitation existante.

Pour les STECAL concernant les entreprises isolées, les rencontres avec les exploitants des 15 sites préalablement identifiés ont permis de définir les besoins en fonction de l'existant, des projets de développement à venir tout en tenant compte des critères définis.
Les entreprises n'ayant aucun projet de développement à l'échelle du PLUiH n'ont pas été retenues comme STECAL.
Après consultation et avis des communes concernées 11 entreprises existantes dans des sites isolés sont retenues comme STECAL.

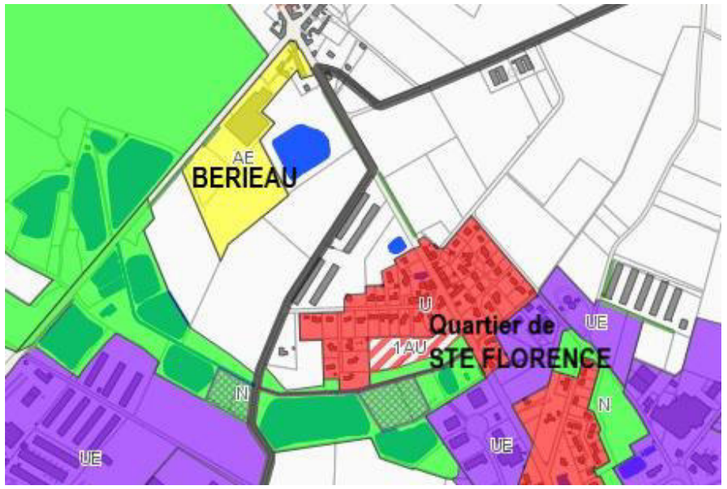
Au global, pour les STECAL « économie », sur les 21 potentiels, seuls 17 sites répondant aux critères ont été retenus : 12 entreprises isolées + 3 sites carrières + 1 site éolien + 1 projet agri-culturel.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH, une correction est apportée au recensement des STECAL « économie » : les carrières MOUSSET (STECAL AEc – Les Lombardières - Essarts en Bocage) disposent d'un autre site encore en activité sur Saint-Fulgent et déclaré auprès de la Préfecture. Ce site respecte les critères établissant les conditions de création et de délimitation de STECAL, il convient donc de</td>
</tr>
<tr>
<td>SARL HERMOUET TERRE CUITE (AE_La Vrignais)
 
</td>
<td>Superficie 23 124 m²
</td>
</tr>
<tr>
<td>ZONE DE DEVELOPPEMENT DE L'EOLIEN (AEe)
 
</td>
<td>Superficie 2 263 733 m²
 
</td>
</tr>
</table>

CHAVAGNES EN PAILLERS	SARL PROLAP (AE_La Chausseloire) 	Superficie 12 601 m² 	rectifier cette erreur matérielle suite à l'oubli lors du recensement. Dans le cadre de la révision allégée n°1, un nouveau STECAL « économie » est créé sur la commune de La Merlatière afin de permettre l'installation d'une unité consacrée au stockage de déchets verts et à la vente des matériaux produits ainsi qu'à quelques opérations ponctuelles de transformation. Cette entreprise utilisera les bâtiments existants de l'ancienne exploitation agricole (sans reprise) et n'envisage pas de construire de nouveaux bâtiments dans l'emprise du STECAL.
	SAS INITIAL (AE_La Chardière) 	Superficie 19 873 m² 	
	SARL PAGE 	Superficie 5 999 m²  Après nouvelle analyse et évolution de l'activité de la SARL PAGE, le périmètre a été redimensionné	
	PROJET AGRI-CULTURE (Ard_Les Landes de Bordevre) 	Superficie 669 m² 	

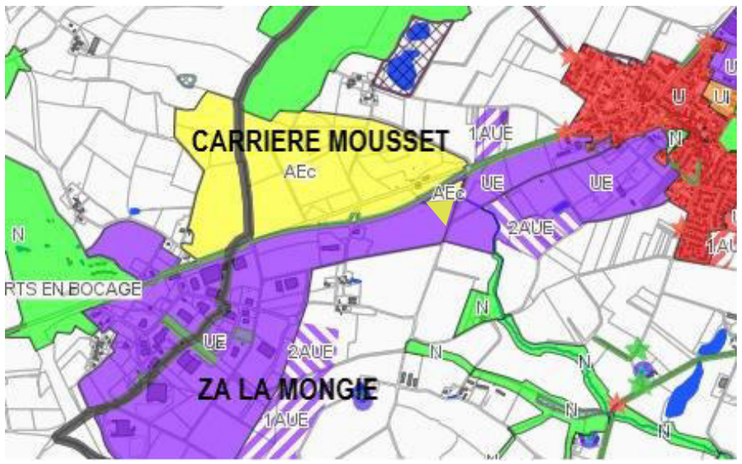
ESSARTS EN BOCAGE	SCI LES 4 MEUNIERS (GILDE AURORE) (AE_Les quatre moulins) 	Superficie 29 414 m² 	
	SA ARRIVE (AE_Bellevue) 	Superficie 230 046 m² 	
	SARL HERMOUET TERRE CUITE (AEcd_Le Plessis Allaire) et BATI RECYCLAGE (AEcd_Le Plessis Allaire) 	Superficie totale : AEcd = 83 231 m² 	

SCI ELRIBE (BERIEAU) (AE_Les Quatre chemins de l'Oie)

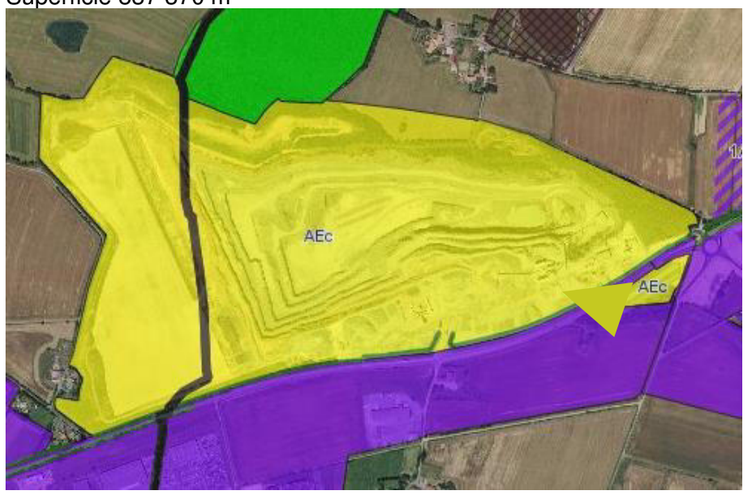


Superficie 55 074 m²

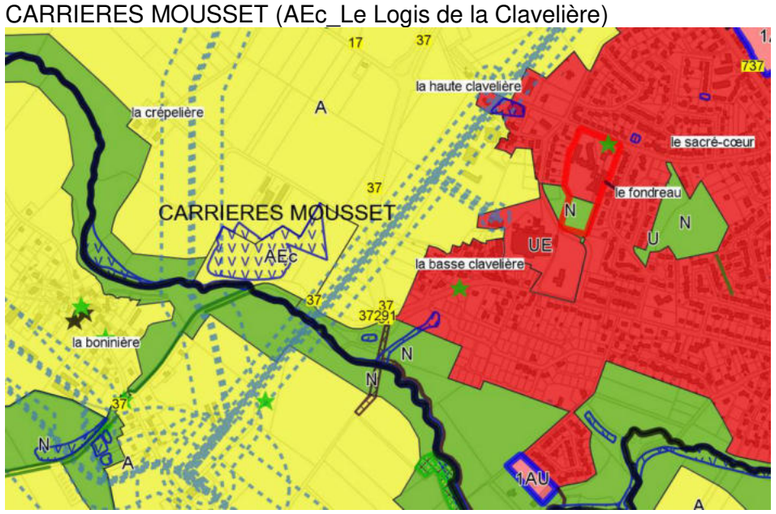
CARRIERES MOUSSET (AEc_Les Lombardières)



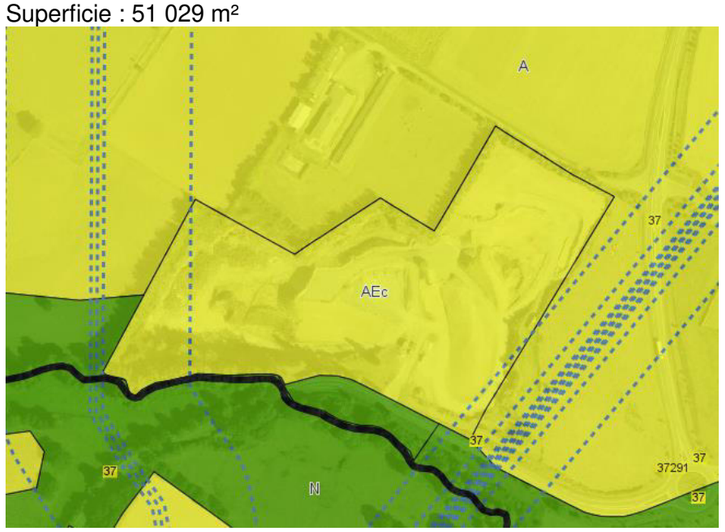
Superficie 837 370 m²

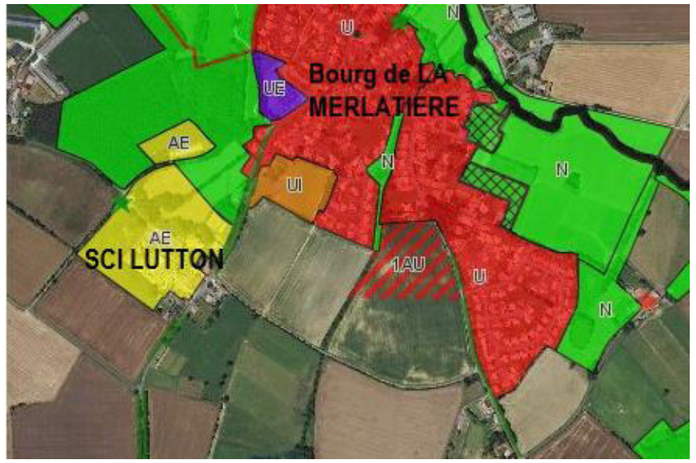
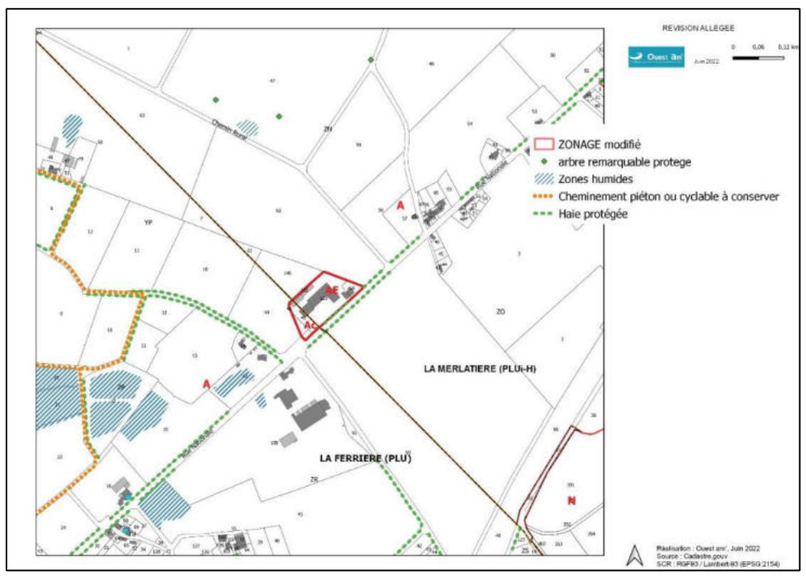
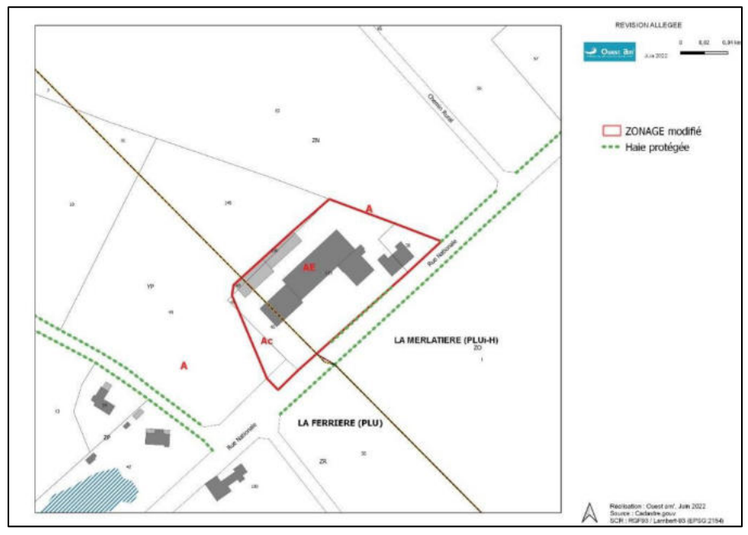


CARRIERES MOUSSET (AEc_Le Logis de la Clavelière)



Superficie : 51 029 m²



LA MERLATIERE	SCI LUTTON (AE_Le Four Lutton) 	Superficie 75 490 m² 	
	VALDEFIS (AE_LANDIVISIAU) 	Superficie : 1.1 ha 	

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS (85)
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Annexe n°2 au rapport de présentation
Atlas des potentiels au sein des enveloppes urbaines vouées à se densifier

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat,
prescrite le 9 juin 2015
arrêtée le 21 mars 2019

DOSSIER APPROUVÉ LE : 19 décembre 2019

MODIFIÉ LE : 07 juillet 2022 / 28 décembre 2023

Méthodologie de définition des dents creuses mobilisables :

Ainsi, l'analyse des pleins et des vides (à partir d'une superposition de la photo aérienne et du cadastre les plus à jour sur le territoire) a permis de mettre en exergue, au sein des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis de surface significative (à partir de 400 m² environ).

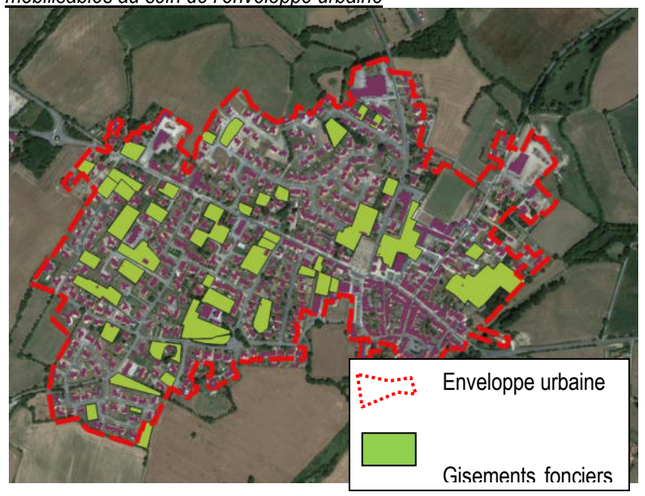
Certains gisements fonciers n'ont pas été retenus comme mobilisables pour l'habitat, pour les raisons suivantes :

Raisons d'usage
1_ Parcelle à vocation agricole (actuelle ou à venir)
2_ Parcelle possédant déjà un usage public (espace public, équipement, zone de stationnement)
3_ Parcelle concernée par un projet autre qu'habitat
Raisons patrimoniales
4_ Espace boisé à préserver
5_ Jardin / potager à préserver
6_ Zone humide
7_ Vues et perspectives à préserver
8_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale
Raisons techniques
9_ Difficiles conditions d'accès et de desserte
10_ Forte déclivité rendant l'aménagement difficile
Raisons liées à des risques
11_ Zone inondable avérée ou connue (pressentie)
12_ Périmètre de protection sanitaire ou de sécurité
13_ Périmètre rapproché de captage d'eau potable
14_ Recul par rapport à certaines voies

Ce travail de caractérisation des gisements fonciers a été effectué avec les élus, lors d'ateliers de travail (cette séance de travail s'est ensuite poursuivie au sein de chaque commune).
La définition des potentiels a également été mise à jour en fonction des permis qui avaient déjà été accordés et dont la réalisation et construction des projets sont attendus avant l'approbation du PLUiH.

Exemple de repérage des gisements fonciers mobilisables
(extrait du travail initial des élus réalisé en atelier)

Exemple de cartographie de repérage des gisements fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine



Le potentiel retenu dans le cadre des gisements fonciers (intégrant aussi les lots libres des lotissements) dans le présent projet de PLUiH est donc de 910 logements possibles au sein des enveloppes urbaines des bourgs et principaux villages (hors STECALs qui concerneront 98 logements), **représentant une superficie de 48 hectares environ.** Des **densités moyennes** de 14 logements/ha dans les pôles structurants, 12 dans les pôles d'appuis, et 10 dans les pôles de proximité, ont été appliquées au regard des configurations complexes de certains gisements en dent creuse et d'accès parfois difficiles imposant une emprise importante de la voie au regard du potentiel constructible.
Ce potentiel logement est déterminé sur les gisements mobilisés pour du logement en fonction de la hiérarchisation des objectifs de densités arrêtés par le SCoT, du tissu bâti alentour, de la configuration de l'unité foncière (déclivité, forme…), des accès.

Tableau récapitulatif des gisements fonciers mobilisables et superficies correspondantes

Pôle	Communes	Nb logement 10 ans	Lots libres lotissements	Changements de destination	STECAL	Nb logement dents creuses		Total logements env. urbaine	Pourcentage logement env. urbaine
						Superficie	Logements		
Structurant	Chavagnes en Paillers	321	25	25	14	59500	83	108	33,74%
	Essarts en Bocage	814	50	28	84	156300	219	269	33,02%
	Saint-Fulgent	365	65	15	0	66500	93	158	43,32%
TOTAL		**1500**	**140**	**68**	**98**	**282300**	**395**	**535**	**35,68%**
Appui	Les Brouzils	218	40	33		29110	35	75	34,37%
	Chauché	200	35	20		35000	42	77	38,50%
TOTAL		**418**	**75**	**53**		**64110**	**77**	**152**	**36,35%**
Proximité	Bazoges en Paillers	100	19	15		27700	28	47	46,70%
	La Copechagnière	83	19	4		31000	31	50	60,24%
	La Merlatière	100	20	7		22000	22	42	42,00%
	La Rabatelière	78	12	2		18500	19	31	39,10%
	Saint André Goule d'Oie	127	15	16		38900	39	54	42,44%
TOTAL		**488**	**85**	**44**		**138100**	**138**	**223**	**45,72%**

NOTA : Les potentiels représentés sur les cartographies suivantes ont été travaillés avec les élus en 2016-2017, le cadastre utilisé en fond des cartographies présentées ci-après date quant à lui de 2018, ce qui explique pourquoi certaines parcelles repérées comme mobilisables apparaissent aujourd'hui comme construites.

Au-delà de ce problème de temporalité, certains potentiels étaient malgré tout déjà construits à l'époque des ateliers, ils ont été identifiés par les élus car considérés comme friches (déjà urbanisées donc non décomptées en consommation) pouvant recevoir de nouveaux bâtiments.

Bazoges-en-Paillers - BOURG
13 dents creuses totalisant 26782 m² (2.68 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

L'HERMITAGE
BELAIR
LE PONT DE BAZOGES
LES BRUÈRES
LA PATRICIÈRE

Chauché - BOURG
12 dents creuses totalisant 16672 m² (1.67 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

L'EPIARDIÈRE
LA ROCHE
LA BAGATELLE
PUYTIREAU
LE ROCHER
LA GORELIÈRE
LA PERRAUDERIE
MAUREPAS
LA COUMAILLÈRE

Chauché - VILLAGE - la Bichonnière
2 dents creuses totalisant 5042 m² (0.5 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

LE ROCHER
PUYTIREAU
MAUREPAS
LA PERRAUDERIE
LA COUMAILLÈRE
LA BICHONNIÈRE
LA ROBINERIE
L'ANGUILLER

Chauché - VILLAGE - La Brossette
5 dents creuses totalisant 11589 m² (1.16 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA ROUSSELLERIE
LA BROSSETTE
LE BIGNON
BELLEVUE
LA GUILLERIE
BEAULIEU

Chavagnes-en-Paillers - VILLAGE - Besnaton
6 dents creuses totalisant 11537 m² (1.15 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA GRANDE POPINIÈRE
BENASTON
LA DODINIÈRE
LA PETITE POPINIÈRE
LES ROBRETIÈRES
LA TROTTINIÈRE
LA HAYE

Chavagnes-en-Paillers - BOURG
15 dents creuses totalisant 27702 m² (2.77 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA DÉDERIE
L'ULIÈRE
LA LAGÈRE
LA MICHENAUDIÈRE
LES BOLLETIÈRES
LANJOUINIÈRE
LA GERBAUDIÈRE
LE SACRÉ-CUR
LA BONNELIÈRE

Chavagnes-en-Paillers - STECAL - La Morinière
8 dents creuses totalisant 13380 m² (1.34 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

LA MICHENAUDIÈRE
LE SACRÉ-CUR
LA GERBAUDIÈRE
LA BONNELIÈRE
LE POTEAU
LA MORINIÈRE
LA PROUTIÈRE
LA BURNIÈRE
LE COIN
LA CORNUÈRE

Chavagnes-en-Paillers - VILLAGE - Le Cormier
6 dents creuses totalisant 12748 m² (1.27 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LE CLABOUIN
LES FORGES
LA BLEURE
LE CORMIER
LA MARTELIÈRE
LA TAVENNERIE
LA PRÉVOISIÈRE
LA DÉDERIE
LA CHARDIÈRE

Essarts-en-Bocage - Boulogne - BOURG
7 dents creuses totalisant 11819 m² (1.18 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

LE MOULIN MIGNÉ
LA MAÇAIRIÈRE
CHÂTEAU DE BRALLIÈRE
LE RINFORT
BEAUMANOIR
LA CHAUNIÈRE
LA NOUE
LA RAFFINIÈRE
LA GRENOUILLÈRE
LES LANDES
LA GLAMIÈRE
LA MAISON NEUVE

Essarts-en-Bocage - Boulogne - STECAL - Les Drillières
7 dents creuses totalisant 9563 m² (0.96 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA BORDERIE DE LA BRALLIÈRE
LE BOIREAU
LE PETIT BOIREAU
LA CHAUNIÈRE
LES DRILLIÈRES
LES LANDES
LA BASSE PINSONNIÈRE
L'OSSIÈRE
LA THOMASIÈRE

Essarts-en-Bocage - Les Essarts - BOURG
25 dents creuses totalisant 68089 m² (6.81 ha)

Echelle 1/8000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

LA COLLE
LA CROIX BLANCHE
LES BOUCHAUDS
LES NOUES
LA HARDIÈRE
LA MAISON NEUVE
LA PRAILLÈRE
LE VIEUX CHÂTEAU
LA CROIX ROUGE
LA GROTTE
LA CAPÉTRIE
LES MAISONS NEUVES DU ROULIN
SAINT-HUBERT
LE PETIT LUNDY
BEL-AIR
LE ROULIN
LES CHARMETTES
LE BOIS ROULIN
LES GÂTE-BOURSES
LE FOUR

Essarts-en-Bocage - Les Essarts - STECAL - La Rabretière
10 dents creuses totalisant 18264 m² (1.83 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

GRISSAY
LA MÉQUIÈRE
LA PETITE RABRETIÈRE
LA RABRETIÈRE
LE BOUQUET D'AJONCS
LE GUÉRET
LA GROLLIÈRE
LA CAMBRONNIÈRE
LA GUIBONNERIE

Essarts-en-Bocage - Les Essarts - STECAL - La Thibaudière
9 dents creuses totalisant 28961 m² (2.9 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Enveloppe urbaine
Bâti léger
Dent creuse

LA VERONNIÈRE
LA BELLE ENTRÉE
LA SAVINIÈRE
LA THIBAUDIÈRE
ANCIEN MOULIN DE LA THIBAUDIÈRE
LA PICOTERIE
LA MINE
LA SALUADE
LE BOIS JAULIN

Essarts-en-Bocage - L'Oie - BOURG
11 dents creuses totalisant 24185 m² (2.42 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LE BOIS
LE FOUR
LA GARE
LES MURAILLES
LA MARAISE
LA MOTTUERE
LA CHARRIE
LE CERISIER

Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence - BOURG
21 dents creuses totalisant 40961 m² (4.1 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

LA FOLIE
LE PETIT BROCHET
LA TONNETRIE
LA LARDIERE
LES MURAILLES
LA MARAISE
LE CERISIER
L'HÉBERGEMENT HYDREAU
LA BATRE
LE BEIGNON
LA PHILIPPONNIÈRE

La Copechagnière - BOURG
20 dents creuses totalisant 27820 m² (2.78 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Enveloppe urbaine
Bâti léger
Dent creuse

MÉTAIRIE DU BOIS
LA VIOLLIÈRE
L'ETAUDIÈRE

La Merlatière - BOURG
9 dents creuses totalisant 21749 m² (2.17 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LE MOULINARD
LA SALLE
LA BARANGERIE
LE CHÂTEAU
LE PONT
L'AURITIÈRE
LA CROIX ROUGE
LA BASLIÈRE
LA FORGE
SAINTE-MARIE
LE BOIS POTUYAUD
LE FOUR LUTTON
LA SEIGNÈRE
LA COULÉE
BEL-AIR

La Rabatelière - BOURG
9 dents creuses totalisant 22290 m² (2.23 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

L'ÉTANG
LA CHAMBORNIÈRE
LA CRÈCHÈRE
LE MOULIN
LA MARTINIÈRE
LA BLEURE
LE GENÊT

Les Brouzils - BOURG
10 dents creuses totalisant 28831 m² (2.88 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Enveloppe urbaine
Bâti léger
Dent creuse
Echelle 1/6000e

CHÂTEAU DE L'HERVEDIÈRE
LA THÉBLINE
LA COUSSAIS
CALIFORNIE
LA CROIX CARRON
LA GUÈRE
LA TÊTE VERDIÈRE
LA BEDOUTIÈRE
LE FIEF
LA MARRONNIÈRE

Les Brouzils - VILLAGE - Les Baudrières
2 dents creuses totalisant 1502 m² (0.15 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA TÊTE VERDIÈRE
LA BEDOUTIÈRE
LE FIEF
LA MARRONNIÈRE
LES BAUDRIÈRES
LES BOIS
VILLENEUVE
LA CHEMAIRIERE
BOIS JOLY
BEL-AIR
LA BOUTAIRE

Saint-André-Goule-d'Oie - BOURG
12 dents creuses totalisant 27507 m² (2.75 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA BERGEONNIÈRE
LIGNIÈRE
LA LOUISIÈRE
LA CORET
LE COUDRAY
LA MACHICOLIÈRE
LA MAUVELONNIÈRE
LE GUÉRINET
LA GUÉRINIÈRE
LA RIDOLIÈRE
LA MILONNIÈRE

Saint-André-Goule-d'Oie - VILLAGE - La Boutinière
6 dents creuses totalisant 5863 m² (0.59 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Enveloppe urbaine
Bâti léger
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA BOUTINIÈRE
LA CHEVALERAYE
LA VERGNASSE
SAINT-JOSEPH
LA COURPIÈRE
LA BERGEONNIÈRE
LE COUDRAY
LA FORET
LE PONT GIROUARD
LA JAVELIÈRE

Saint-André-Goule-d'Oie - VILLAGE - La Brossière
6 dents creuses totalisant 6525 m² (0.65 ha)

Echelle 1/6000e

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse

LE PONT GIROUARD
LA JAVELIÈRE
LA SIMONIÈRE
LA BROSSIÈRE
LE LAGA
LA GUIERCHE
LA GIRARDERIE
LE COÛT
LA GROLLERIE

Saint-Fulgent - BOURG
38 dents creuses totalisant 72136 m² (7.21 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Bâti léger
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA HAUTE CLAVELIÈRE
LE SACRÉ CUR
LE PLESSIS RICHARD
LE FONDREAU
LA BASSE CLAVELIÈRE

Saint-Fulgent - VILLAGE - Le Grand Champ
2 dents creuses totalisant 1683 m² (0.17 ha)

Limite communale
Limite parcellaire
Bâti dur
Enveloppe urbaine
Bâti léger
Dent creuse
Echelle 1/6000e

LA BOUTINIÈRE
LA CHEVALERAYE
LA VERGNASSE
SAINT-JOSEPH
LA COURPIÈRE
LA PETITE VALINIÈRE
LA VALINIÈRE
LA GRANDE VALINIÈRE
LE PONT GIROUARD
LA JAVELIÈRE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FULGENT - LES ESSARTS (85)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Annexe n°3 au rapport de présentation
Tableau des agriculteurs impactés

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat,
prescrite le 9 juin 2015
arrêtée le 21 mars 2019

DOSSIER APPROUVÉ LE : 19 décembre 2019

TABLEAU DES AGRICULTEURS IMPACTES PAR LES ZONES A URBANISER

Commune	Zonage	Surface totale en m²	Exploitant	Surface par exploitant en m²
Bazoges-en-Paillers	AUL	5365	Pas d'exploitant	0
Bazoges-en-Paillers	2AU	13703	EARL GUILLET Dominique	13703
Bazoges-en-Paillers	1AUE	11244	GAEC TERRIER	11244
Bazoges-en-Paillers	1AU	8550	EARL GUILLET Dominique	8550
Bazoges-en-Paillers	1AU	14523	RETAILLEAU Samuel	14523
Chauché	1AU	30853	GAEC L'EPIARDIERE	7887
			GAEC CAUNEAU	22966
Chauché	1AU	13437	JAUNET Pierre	13437
Chauché	2AU	25363	JAUNET Pierre	25363
Chavagnes-en-Paillers	1AU	76915	La commune a la maitrise foncière et le projet est en cours de réalisation	0
Chavagnes-en-Paillers	2AU	17945	Pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - Boulogne	2AU	4417	GAEC Passage fleuri	1874
			GAEC Passage fleuri	237
			pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - Boulogne	1AU	20636	pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - Boulogne	2AU	6358	pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - Les Essarts	1AU	92508	EARL TEXIER	17467
			CHARNEAU Daniel	8239
			ANDRE Geneviève	6640
			GAEC AMIAUD-MANDIN	60162
Essarts-en-Bocage - Les Essarts	2AU	30079	GAEC L'ETANG	30079
Essarts-en-Bocage - Les Essarts	1AUE	47748	M. HERBRETEAU Fabien	30 841
			GAEC l'Orée du Bois - M. PAPIN	8 850
Essarts-en-Bocage - Les Essarts	2AUE	26226	GAEC l'Orée du Bois - M. PAPIN	26 257
Essarts-en-Bocage - Les Essarts	1AUE	71003	GAEC l'Orée du Bois - M. PAPIN	44 413
Essarts en Bocage - L'Oie	2AU	8789	pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - L'Oie	2AU	10186	pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	2AUE	48172	Mme SEILLER Chantal	48 506
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	2AUE	64059	GAEC Millepertuis - M. SIONNEAU Maxime	649 392
Essarts-en-Bocage - L'Oie	1AU	11687	pas d'exploitant	0
Essarts-en-Bocage - L'Oie	1AU	6857	EARL LE FOUGERAIS	6857
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	2AU	13310	MANDIN André	3000
			EARL LES MURAILLES	10310
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	1AUE	183990	EARL ROUSSIERE - MERLET	183 990
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	2AUE	84601	GAEC Millepertuis - M. SIONNEAU Maxime	84 601
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	1AU	24567	Val d'Erdre Promotion	24567
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	1AUE	43148	GAEC Millepertuis - M. SIONNEAU Maxime	39 549
Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	2AU	11078	MICHAUD Stéphane ou Thierry	11078
La Copechagnière	2AUE	47902	GAEC Les Bruyères	36816
La Copechagnière	1AU	10017	La ferme des vallées	7380
La Copechagnière	2AU	12902	GAEC Les Bruyères	12902
La Copechagnière	1AUE	37448	Pas d'exploitant	0
La Merlatière	1AU	30782	GAEC PAYRAUDEAU	30782
La Merlatière	2AUE	23324	Pas d'exploitant	0
La Rabatelière	1AU	8524	Pas d'exploitant	0
La Rabatelière	2AU	6414	Rambaud Roger	6414
La Rabatelière	1AU	5789	Pas d'exploitant	0
La Rabatelière	2AU	10063	Pas d'exploitant	0
Les Brouzils	1AU	59179	SCEA JANET-RENAUD	59179
Saint-André-Goule-d'Oie	1AU	16668	GAEC Les Vrignais	16668
Saint-André-Goule-d'Oie	2AU	1981	GAEC Les Vrignais	1981
Saint-André-Goule-d'Oie	1AU	18112	Pas d'exploitant	0
Saint-Fulgent	1AU	9234	ALLIN Nicolas	9234
Saint-Fulgent	1AU	65485	ARNOUX Jean-François	65485
Saint-Fulgent	2AU	22527	COULON Christophe	22527
Saint-Fulgent	1AU	6144	Pas d'exploitant	0
Saint-Fulgent	1AUE	54544	GAEC Le Bois Bertrand	54544
Saint-Fulgent	1AUE	72392	SCEA La Fructière, JF Arnoux, EARL Les Chaumes	72392

BILAN DES SURFACES IMPACTEES PAR AGRICULTEUR

Exploitant	Superficie totale parcelles en AU
ALLIN Nicolas	9234
ANDRE Geneviève	6640
ARNOUX Jean-François	65485
CHARNEAU Daniel	8239
COULON Christophe	22527
EARL GUILLET Dominique	22253
EARL LE FOUGERAIS	6857
EARL LES MURAILLES	10310
EARL ROUSSIERE - MERLET	183990
EARL TEXIER	17467
GAEC AMIAUD-MANDIN	60162
GAEC CAUNEAU	22966
GAEC L'EPIARDIERE	7887
GAEC Le Bois Bertrand	54544
GAEC LES BRUYERES	49718
GAEC Les Vrignais	18649
GAEC L'ETANG	30079
GAEC Passage Fleuri	2111
GAEC PAYRAUDEAU	30782
GAEC l'Orée du Bois - M. PAPIN	79520
GAEC Millepertuis - M. SIONNEAU Maxime	773542
GAEC TERRIER	11244
HERBRETEAU Fabien	30841
JAUNET Pierre	38800
La ferme des vallées	7380
MANDIN André	3000
MICHAUD Stéphane ou Thierry	11078
RAMBAUD Roger	6414
RETAILLEAU Samuel	14523
SCEA JANET-RENAUD	59179
SCEA La Fructière, JF Arnoux, EARL Les Chaumes	72392
SEILLER Chantal	48506
Val d'Erdre Promotion	24567